

2025 年汕头濠江东湖卫星地球站房屋及土地出租项目（标段一、
标段二）竞争性谈判公告

2025 年汕头濠江东湖卫星地球站房屋及土地出租项目（标段一、标段二）（采购代理机构编号：04-17-04E-2025-D-F-A33600），招租方为中国电信股份有限公司汕头分公司，项目批复已落实，已具备招租条件，现进行公开竞争性谈判。

一、 招租内容

1.1 项目名称：2025 年汕头濠江东湖卫星地球站房屋及土地出租项目（标段一、标段二）。

1.2 项目地点：广东省汕头市濠江区广澳东湖卫星地球站。

1.3 项目租赁期限：本项目租赁期限为 18 年，为完成场地搬迁及场地清理平整等工作，标段一给予 3 个月免租期，标段二给予 4 个月免租期。

1.4 招租范围：

序号	项目名称	招租范围	标段	出租每月底价限价 (含税)(人民币 元)	总底价 (含税) (人民币 元)
1	2025 年汕头 濠江东湖卫 星地球站房 屋及土地出 租项目（标段 一、标段二）	地块 1 房屋、临 设共 2262.63 平 方米及大院空地 24710.93 平方 米	一	70,235.01	27,464,168.31
2		地块 2 用地 11633.03 平方 米	二	15,937.25	7,090,442.76
*以上招租范围面积以双方实际丈量、交付面积为准；免租期用于场地搬迁及场地清理平整工作等。					

1.5 物业概况：本项目出租地位于濠江区广澳东湖卫星地球站，出租范围为房屋（含无证建筑物，面积共 2262.63 m²）及土地（大院空地部分，面积 36343.96 m²），面积总计 38606.59 m²。分为两个标段，标段一为地块 1，包括汕头市濠江区广澳东湖卫星地球站的主楼、附属楼、门房、仓库共计 2262.63 平方米，以及汕头市濠江区广澳东湖卫星地球站大院空地共计 24710.93 平方米，该物业权属人为中国电信股份有限公司广东分公司。标段二为地块 2，包括广澳东湖卫星地球站剩余部分用地共计 11633.03 平方米，该物业权属人为中国电信股份有限公司汕头分公司。以上两个标段具体出租面积以现场双方实测、双方交付为准。

1.6★特别说明：

（1）租赁范围：出租用途为办公、培训、市政公用设施，与招租方证载用途（市政公用设施）及评估用途相符，承租方需向招租方明确使用用途，场地内经营涉及证照、申报、

手续等一律由承租方负责。承租方若需变更出租用途，需提前 30 日向招租方提交书面申请，明确变更后用途、变更期限、用途合规证明文件及对租赁标的改造方案，招租方有权根据用途变更后的市场租金水平、合规成本、资产损耗风险，单方核定新增租金标准（按甲方评估机构评定为准），若小于等于零，则按原出租房屋土地租金收取。承租方无异议的双方另行签订补充协议确认，此产生一切法律风险由承租方自行负责。

(2) 场地内禁止明火，禁烟，谢绝工厂及生产、销售、存放易燃易爆物品等用途。租赁期内按照国家消防法做好消防设施配套建设及安全管理，做好租用物业卫生环境、防疫防控管理。**由承租方对此进行承诺并作为响应文件的一部分。**（按附件 1、承诺函）

(3) 针对承租方在招租方出租土地自费建设临时建筑物、房屋建筑物，或出租房屋进行装修、改扩建的情形，招租方要求如下：

1) 鉴于出租区域有招租方通信设施，承租方对楼宇的改造及装修不可破坏房屋主体结构及通信光缆、地下管道等通信设施，装修方案须在施工前向招租方报批，不可在招租方原有房屋建筑物基础上搭建任何建筑物、构筑物；

2) 承租方如需要在出租土地（空地）上搭建各类临时建筑物（简称临设，如铁皮屋，不高于 2 层），有关施工方案需报经招租方同意后，自费向政府部门报批报建；

3) 承租方如需在招租方出租土地（空地）上建设钢筋混凝土或钢架结构的房屋建筑物（非临设），有关房屋建筑设计方案、施工方案须事前向招租方申请审批，经招租方同意后，承租方自费向政府部门报批报建，建设过程接受招租方监督，工程竣工验收通过后，整个过程资料、图纸须移交一份给招租方存档备案，同时招租方将委托评估机构对已建成建筑物的租金进行评估，拟定增加招租方出租租金方案，经双方协商一致后变更出租合同金额（拟调增招租方租金方案：以新评估租金底价 $\times 19\%$ ，加上浮动价（浮动价= $[\text{以新评估租金底价} \times \text{剩余租期} - \text{承租方建设成本（包括“三通一平”投入、前期报批报建工程各项费用、建筑安装工程费、基础设施配套费、工程其他费等建造成本）} - \text{原土地出租租金} \times \text{剩余租期}] \times 50\%$ ，若小于等于零，按零计；从投入运营或开始使用之日起计租）。

4) 承租方自费建设的房屋建筑物按照政府规定办理权证，由此产生一切费用及法律风险由承租方自行承担，涉及缴纳房产税等费用由承租方依法按章纳税。

5) 租赁期内，承租方自费建设的临设、房屋建筑物、依附于原有房屋的固定装修、以及其他增设的设备、设施配套等，涉及安全、消防、环保、维修、维保等责任和费用一律由承租方自行负责。

6) 承租方租赁期满或因承租方责任导致中途解除合同的，承租方自费建设的临设、房屋建筑物、以及依附于原有房地产的固定装修无偿归招租方所有。

(4) 如承租方需要用水用电等情况，由承租方自行向有关单位申请，所有通水通电等线路布设及有关设施配套等费用，由承租方自行负责及管理维护；如若申请无法通过，承租方自行安装水电分表，安装或使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得招租方的同意，再由承租方负责到有关部门办理增容手续，费用由承租方负担。电费在电表读数的基础上增加 12% 的线损与招租方结算。水费按照分表读数摊分招租方代垫的水费、污水处理费、生活垃圾处理费等费用进行结算，水电费按季度结算。租赁期内的物业管理费、水费、电费是因使用房屋而产生的一切费用由承租方自行缴付，不纳入租金中。**由承租方对此进行承诺并作为响应文件的一部分。**（见附件 1、承诺函）

(5) 承租方的基础通信和相关信息化业务仅限使用电信业务。该条款承租方如若经招租方同意后转租，需向转租户在租赁合同中明确该事项。**由承租方对此进行承诺并作为响应文件的一部分。**（见附件 1、承诺函）

(6) 标段划分情况：本项目划分为 2 个标段，允许承租方同时中选的最多标段数为 2 个。本次招租以整体承租优先。承租方可对任意一个标段标的物进行竞拍，也可同时对两个标段标的物进行竞拍，同时竞拍两个标段标的物的承租方享有优先权，也即整体承租优先，价高者得。

(7) 本项目为 2025 年汕头濠江东湖卫星地球站房屋及土地出租项目（标段一、标段二），设置最低租金每月单价报价下限，租赁期内租金单价每三年递增 5%，承租方租赁期租金单价报价不得低于招租人设定租金下限，否则视为无效报价。**报价应提供相应的承诺函**（见附件 1、承诺函），如未按上述要求提供承诺函的，报价予以否决。

标段一物业租金报价每月单价下限为：70,235.01 元/月；

标段二物业租金报价每月单价下限为：15,937.25 元/月。

(8) 承租方在签订本合同后 30 日内须向招租方支付 3 个月的租金作为履约保证金，履约保证金不计利息，到期原路退还。

(9) 租赁期内，如因招租方自用（包括招租方的关联公司自用）或政府征拆需要，招租方提前 6 个月通知承租方并有权解除本合同、收回土地，且不承担违约责任。同时招租方有权要求恢复土地原状，不给予任何形式补偿。

(10) 如出租物业上方存在耕种农作物及搭建临设情况，场地清退清理由承租方自行处置，相关费用由承租方自行承担。

(11) 承租方涉及招租方员工及其亲属的，应主动向招租方进行申报。**如不涉及，承租方须对此进行承诺，未按要求提供承诺函的，其报价予以否决。**（详见第四章《（七）租赁项目不涉及招租方员工及其亲属承诺函》）

备注：本项目将按照最新的《中国电信供应商不良行为管理规则》执行供应商不良行为处理结果，请重点关注处理结果适用的供应商主体、被处理产品、处理范围、禁限期、处理措施等关键内容，请务必登录中国电信阳光采购网(<https://caigou.chinatelecom.com.cn>)查阅《中国电信供应商不良行为管理规则》。

二、★资格条件

2.1 承租人须满足以下资格之一：

(1) 承租人为独立法人或其他组织。法人下属不具备法人资格的分支机构报价的，应具备法人针对本项目或覆盖本项目的经营事项的有效授权。同一法人授权多个不具备法人资格的分支机构同时参加本项目，或该法人与其下属不具备法人资格的分支机构同时参加本项目，均视为同一报价人报价，在同一标段报价或者未划分标段的同一竞争性谈判项目报价的，除竞争性谈判文件允许递交备选报价方案且报价文件有明确区分所有备选报价方案的外，否则按否决报价处理。

1) 如承租人为企业的，须提供营业执照同时应提供“国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)”查询结果（显示经营范围、注册资本、年度报告等信息）的截屏打印件（加盖公章）。

2) 如承租人为事业单位的，提供事业单位法人证书同时应提供“事业单位在线(<http://www.gjsy.gov.cn/>)”查询结果（显示开办资金、证书有效日期等信息）的截屏打印件（加盖公章）。

(2) 承租人为具备独立民事行为能力的自然人（需提供户本人身份证复印件）。

(3) 承租人为经工商注册具有独立、完整产权的个体经营实体（需提供有效的个体工商户营业执照复印件）。

2.2 承租人的法人代表或负责人为同一人、控股股东为同一自然人或者存在控股、管理关系的不同承租人，不得同时参加本项目中同一标段应答或者未划分标段的同一项目应答；供应商提交应答文件时必须提供《供应商控股及管理关系情况申报表》，没有提供该表的，其应答文件一律无效。（承租人为自然人或个体经营实体无需提供）

2.3 保证金要求：50,000.00 元。

如采用银行电汇方式的，竞争性谈判保证金必须从承租人的基本账户转出，并提供基本户开户证明文件（基本账户开户证明文件或“基本账户信息”说明材料等）。如采用银行保函方式的，银行保函需提供原件。

2.4 承租人不得存在下列情形之一：

(1) 为招租方不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

- (2) 被依法暂停或取消投标/应答资格的；
- (3) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (4) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (5) 在最近三年内（自 2022 年 12 月 01 日起）被相关行业主管部门或司法机关认定有骗取中标/中选、严重违约、重大工程质量或者安全问题的；
- (6) 在最近五年内（自 2020 年 12 月 01 日起）被判处单位行贿罪，且行贿行为与采购活动相关的（以“中国裁判文书网”的生效判决为准）；
- (7) 在最近五年内（自 2020 年 12 月 01 日起）被判处合同诈骗罪的（以“中国裁判文书网”的生效判决为准）；
- (8) 被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单，已执行完毕或不再执行的除外；
- (9) 被工商行政管理机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单，在最近三年内（自 2022 年 12 月 01 日起）在经营活动中存在重大违法记录（以“国家企业信用信息公示系统”和“信用中国”公布的为准，重大违法指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款《较大数额罚款是指对法人或者其他组织处以 200 万元以上罚款》等行政处罚）；
- (10) 违反招租方公司规定纳入特殊供应商（D 类）的，或违反招租方公司规定纳入特殊供应商（D 类）的公司与供应商存在控股关系（即上述公司或上述公司的控股股东/投资人在供应商的持股比例达到 50%及以上）的；
- (11) 为本谈判项目提供过设计、编制技术规范和其他文件的咨询服务；
- (12) 为本工程项目的相关监理人，或者与本工程项目的相关监理人存在隶属关系或者其他利害关系；
- (13) 为本谈判项目的代建人；
- (14) 为本谈判项目的采购代理机构；
- (15) 与本谈判项目的监理人或代建人或采购代理机构同为一个法定代表人；
- (16) 与本谈判项目的监理人或代建人或采购代理机构存在控股或参股关系；
- (17) 其他按照《中国电信供应商不良行为管理规则》及处理结果，应对供应商及其谈判产品品类在本项目中执行禁止采购处理措施的。同一标段或未划分标段的同一谈判项目涉及多个产品评估品类的，供应商及其任一投标产品品类涉及相关禁止采购处理结果的，该标段或谈判项目应适用相关的禁止采购处理措施。
- (18) 法律法规、谈判文件限定的其他情形。

备注：供应商是代理商的，本条所指的供应商也包括其所代理的制造商；联合体应答的，联合体成员均不得存在上述任一情形。

三、 竞争性谈判采购文件获取

3.1 获取时间： 2025 年 12 月 06 日 00 时 00 分至 2025 年 12 月 12 日 24 时 00 分。

3.2 获取方式：

凡有意参与响应的潜在供应商，请按以下步骤顺序通过“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）完成本项目询价文件的购买及下载。

（1）注册：输入网址（<https://www.chengezhao.com/>），点击【新用户注册】（注册步骤详见门户网站：【投标人操作指南】-【注册指引】）。登陆账号后点击【常用文件】，下载《投标人&供应商操作手册》。（已注册的潜在供应商，无须进行此操作。）

（2）购买：注册成功后登录平台，点击【商机发现】，检索本项目并直接支付。

（3）支付：支付方式三选一，①网上支付（微信/支付宝扫码）、②电汇（须上传汇款凭证）、③钱包支付（点击“钱包管理”，充值后即可支付）。

（4）疑问反馈：具体操作若有疑问，可致电客服热线：020-89524219。服务时间 8:30-17:30（工作日）。

（5）免责声明：“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）为本项目购买的唯一渠道，其他平台的购买均属无效。

3.3 谈判文件每份售价 100.00 元，售后不退。

四、 应答文件的递交

应答文件递交截止时间（即应答截止时间）为 2025 年 12 月 17 日 10 时 00 分，递交地点为汕头市海滨路 49 号粤东信息大厦 17 楼会议室。逾期送达的应答文件将被拒绝。

五、 发布公告的媒介

本次竞争性谈判采购公告在“诚E招电子采购交易平台”（网址：<https://www.chengezhao.com/>）、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>）上发布，其他媒介转载无效。

六、 联系及异议接收方式

6.1 联系方式

招租方名称：中国电信股份有限公司汕头分公司

采购代理机构名称：公诚管理咨询有限公司

采购代理机构地址：汕头市东厦路 30 号

邮编：515041

联系人：林佩銮、姚滨雄

联系电话：13360820736、15920406414

电子邮件：13360820736@189.cn

开户名：公诚管理咨询有限公司

开户银行：中信银行广州花园支行

账号：3110910037672533600

6.2 异议接收方式

潜在供应商或者其他利害关系人对竞争性谈判文件有异议的，可通过文本形式提出。招租方将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停竞争性谈判活动。已经处理过的异议，没有提出新的理由、主张，不予受理。

代理机构：公诚管理咨询有限公司

日期：2025 年 12 月 05 日

