**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目**

**招 租 文 件**

**出租方：东莞市路桥投资建设有限公司**

**代理机构：广东中凯工程管理咨询有限公司**

**上级单位：东莞市交通投资集团有限公司**

**2021年 4月**

**目 录**

**[第一章 招租邀请](#_Toc17905442)** [3](#_Toc17905442)

**[第二章 招租需求书](#_Toc17905443)** [5](#_Toc17905443)

**[第三章 致招租响应人](#_Toc17905444)** [13](#_Toc17905444)

**[第四章 招租响应人须知](#_Toc17905445)** [15](#_Toc17905445)

**[第一节 总则](#_Toc17905446)** [15](#_Toc17905446)

**[第二节 招租文件](#_Toc17905447)** [18](#_Toc17905447)

**[第三节 响应文件的编写](#_Toc17905448)** [20](#_Toc17905448)

**[第四节 响应文件的签章及封装要求](#_Toc17905449)** [22](#_Toc17905449)

**[第五节 响应文件递交](#_Toc17905450)** [23](#_Toc17905450)

**[第六节 响应文件的修改或撤回](#_Toc17905451)** [23](#_Toc17905451)

**[第七节 招租有效期](#_Toc17905452)** [24](#_Toc17905452)

**[第八节 开封](#_Toc17905453)** [25](#_Toc17905453)

**[第九节 评审](#_Toc17905454)** [26](#_Toc17905454)

**[第十节 确定中选人](#_Toc17905455)** [27](#_Toc17905455)

**[第十一节 合同的授予](#_Toc17905456)** [28](#_Toc17905456)

**[第十二节 招租投诉的处理](#_Toc17905457)** [30](#_Toc17905457)

**[附件：评审方法、标准及附表格式](#_Toc17905458)** [32](#_Toc17905458)

**[第五章 响应文件格式](#_Toc17905459)** [40](#_Toc17905459)

**[第六章 合同主要条款](#_Toc17905460)** [56](#_Toc17905460)

**第一章 招租邀请**

广东中凯工程管理咨询有限公司（以下简称“代理机构”）受东莞市路桥投资建设有限公司（以下简称“出租方”）委托，就常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目对外进行公开招租，邀请符合条件的招租响应人参加报价。本次招租信息在东莞市公共资源交易网（http://ggzy.dg.gov.cn/）发布。

1. 项目内容：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **包号** | **采购内容** | **承租期** | **最低限价** |
| A | 常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目 | 五年 | 15元/㎡/月 |

1. 合格的招租响应人
2. 招租响应人参加采购活动前二年内，在经营活动中没有重大违法记录；
3. 招租响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）查询结果为准，如相关失信记录已失效，招租响应人需提供相关证明资料）；
4. 本项目不接受联合体响应。

**三、获取招租文件的时间、地点、方式**

（一）有意向的招租响应人可从2021年04月09日起至2021年04月16日止，到广东省东莞市体育路2号鸿禧中心五层A区A501室（每天9∶00至12∶00，14∶30至17∶00，节假日除外）获取招租文件。招租响应人在获取招租文件时须携带下列有效文件：（1）营业执照（或事业单位法人证书）；税务登记证（国税和地税）；组织机构代码证；法定代表人身份证正、反面等复印件加盖公章；如“三证合一”的营业执照，则不需要提供税务登记证和组织机构代码证。(2）法人代表证明书原件及法人代表授权书原件、被授权人的身份证复印件加盖公章（被授权人身份证原件现场核查）。

（二）获取招租文件地点：广东省东莞市体育路2号鸿禧中心五层A区A501室。

（三）文件获取方式：现场免费获取招租文件（招租文件提供邮箱地址接收）。

（四）获取了招租文件，而不参加报价的招租响应人，请在开封日期三日前以书面形式通知代理机构。

**四、递交响应文件截止时间、开封时间及地点**

（一）递交响应文件时间：2021年04月30日上午09：00—09：30。

（二）递交响应文件截止时间及开封时间：2021年04月30日上午09：30。

（三）递交地点：广东省东莞市东城街道东城路561号街道办事处2号楼2楼(公共资源交易大厅)开标1室

**（四）开封事宜：届时请招租响应人的法定代表人或被授权人务必携带有效身份证明出席开封会并现场核对。**

**五、有关此次招租事宜，可按下列地址以书面形式向代理机构查询：**

联 系 人：李小姐

通讯地址：广东省东莞市体育路2号鸿禧中心五层A区A501室 。

电　　话：0769－22331990

六、出租方：东莞市路桥投资建设有限公司

联系地址：广东省东莞市狮龙路13号

联 系 人： 黄先生

电 话： （0769）28091691

本招租文件由代理机构和出租方负责解释。

**第二章 招租需求书**

1. 项目概况

（一）项目租赁范围及方式

1、承租范围：常田路753号物业（原常平木棆厂）位于常平镇白石岗村黄田路旁，物业占地面积约14510.5㎡（不含桥下占地4318.2㎡），建筑面积约17580㎡（主要包括厂房一栋五层面积共约11443.39㎡<2288.7㎡/层>，员工宿舍一栋五层面积共约4468.5㎡<893.7㎡/层>，行政宿舍一栋三层面积共约547.61㎡<182.54㎡/层>，锅炉房、油库共约1120.5㎡）。该物业作为一个整体进行出租，出租用途主要为办公场所、工业生产等，以市场评估价15元/㎡/月（含税）作为底价，租期为5年。

图1.出租位置图例 图2.出租位置图例

图3.出租位置图例

2、本项目仅限于土地的使用权和物业出租，不涉及土地出让，招租响应人不得擅自改变土地使用性质。

（二）承租期：自本出租物业租金计算首日起五年。

（三）付款方法和条件：第一个月的租金应在合同签约定的起租日起十日内支付，除第一个月外，中选人应于每月 10 日（如到期日为法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日）前向招租人支付当月租金；逾期未支付的，每逾期一日，则承租人需按未支付金额每日千分之五的标准支付违约金。出租方应在收到承租方租金后10日内，向承租方开具租金发票。

（四）报价要求：

1、响应报价须为人民币报价。采用投报月租金单价，一年租金报价，五年租金报价进行报价方式进行报价，由招租响应人按出租方提供的数据自行计算相关成本并进行响应报价。

2、招租响应人应根据自身的投资成本、运营成本等，充分考虑承租本项目土地的一切风险进行报价。

3、招租响应人应被认为在填报响应报价之前，已经仔细阅读了本招租文件的所有有关章节以及审查了所有相关资料，以确保本次招租的所有招租范围内的各种价格风险均已包含在响应报价内。开封后，任何因招租响应人的疏漏而提出的不利于出租方的合同调价申请将不被接受。

4、响应报价为建筑物的结构安全鉴定B级及以上的价格，如建筑物的结构安全鉴定C级及以下的，将根据招租文件第二章招租需求书中的风险揭示中的第2条调整合同租金。

（五）风险揭示：

1、由于本项目租期长达五年，招租响应人应仔细研究，充分考虑到项目进程的风险因素(包括但不限于市场价格波动风险和政策风险)，如遇国家宏观调控、政府的政策性调整、规划出现变化、出租方经营需要需收回场地或其他原因，导致本项目租期中断或终止，承租方将无条件接受合同中断或完结（出租方则应及时按实结算租金及退还押金），并且具有足够的承受此风险的能力，风险自行承担。招租响应人报价时应充分考虑由此带来的风险。

2、本物业确定承租方后，承租方须委托出租方认可的专业鉴定公司开展建筑物的结构安全鉴定，如鉴定结果为C级或以下，出承租双方约定如下：①由承租方出资进行加固；②出租方将给予承租方三个月（从中标通知书签发后的第十五天开始计算）的物业加固时间，如果超过三个月，出租方将从第四个月开始收取物业租金，如果提前完成物业加固工程（少于三个月），从出租方将物业移交承租方使用之日起算租金；③出租方给予承租方减免一定的租金，最终合同月租金=承租人月租金报价-(加固的费用+两次结构安全鉴定费)/60，其中加固的费用由承租方委托出租方认可的第三方审定为准；④加固完成后承租方再次鉴定结构安全性能，待确认建筑物鉴定结果为B级或以上时，承租方方可正常使用承租物业，否则一切责任由承租方承担；⑤本物业施工前的加固方案须征得出租方的同意，在加固过程中，由出租方或者出租方委托的第三方监督物业加固工程，如果加固施工未满足相关施工规范的，由出租方或者出租方委托的第三方发出指令单，承租方须无条件整改，且出租方可处以承租方5000元每次的违约金。

3、如建筑物初次结构安全鉴定结果为B级或以上，出租方将给予承租方两个月（从中标通知书签发后的第十五天开始计算）的装修时间，从第三个月开始收取物业租金。因本物业存在需要加固延期交付使用及需要承租方加固的可能性，请各招租响应人充分考虑本物业的风险，出租方不承担由此引起的承租方的任何损失。

（六）履约保证金：本项目是否需要交纳履约保证金：是。合同签订后【10】天内，承租方须向出租方支付相当于三个月投标租金的履约保证金或履约保函。该履约保证金或履约保函在本合同终止后且承租方无违约的情况下由出租方无息返还给承租方。

二、土地及物业租赁管理要求

（一）土地用途与维护管理要求

1. 本宗地及物业用途指定为办公场所、工业生产等。在合同服务期间，承租方应依法合规使用，并维护及管理好本宗土地及物业，未经出租方书面同意，承租方不得改变本宗地及物业用途。
2. 如因特殊需要改变本宗地及物业用途，承租方必须向出租方提出书面申请及履行相关担保承诺，且经得出租方书面同意才能实施，否则视同承租方违约。

3、在合同终止时，能及时有效地按全面积按规定要求交还出租方，并确保地块的权属无瑕疵、地块的占有、使用、收益、处分等权利无限制。由此产生的责任、风险、费用均由承租方自行承担。禁止承租方以出租方名义采用违法手段或其他非理性行为进行清场，给出租方造成不良影响。

（二）承租方的维修义务

1、租赁期间，承租方应合理使用并爱护该物业及其附属设施。因承租方使用不当或不合理使用，致使该物业及其附属设施损坏或发生故障的，承租方应负责维修。承租方拒不维修的，出租方可代为维修，费用由承租方承担。

2、在租赁期内，承租方必须保持该物业及其内部出租方提供的设备、设施处在与原状一致（除自然损耗外）的可租用及良好状态。

1. 如出租方在该物业内装置了任何中央空调的设备或机器，承租方须安全、文明地使用或调节该等设备或机器。按照谁使用谁负责的原则，由承租方负责维修（维护）并承担因此而产生的相关费用。
2. 除因出租方责任造成外，若该物业的窗户或玻璃破损、毁坏，承租方必须向出租方支付或偿还因出租方更换该物业所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用，或者承租方自行负责修复至原状。
3. 若承租方未能遵守本条规定的修缮或工程，出租方的雇员、代理人有权进入该物业进行该等修缮或工程；承租方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。
4. 除根据合同由出租方提供的设备、设施外，承租方另需增设附属设施和设备的，应事先征得出租方的书面同意，并按规定向有关部门审批，经有关部门批准后，方可进行。承租方增设的附属设施和设备原则上由承租方自行负责维护，也可由出租方与承租方另行书面约定。

（三）因修缮责任引致损失的赔偿责任

1、对由于下列因承租方的过错导致的事故而直接或间接造成出租方或任何其他人的人身或财产损失、损害，承租方须作出赔偿并承担全部责任：

（1）该物业内的电器装置、电器用品或电线的故障或失修；

（2）该物业水管通道或厕所堵塞或损坏；

（3）火或烟雾在该物业内扩散；

（4）任何来源的水在该物业或其任何部分泄漏或满泻；

2、承租方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向出租方索赔或主张其权益而导致出租方支出的任何款项。

（四）装修与改建

1、承租方若对该物业进行任何装修工程（包括但不限于承租方对该物业进行的内部装修、分隔，修建、改建或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须事先取得出租方的书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；因向政府部门的报批而引起的一切费用均由承租方承担。

2、承租方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向出租方取得批准外，并须聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。承租方及其聘请的承建商必须遵守出租方制订的有关装修的最新规定和标准。承租方明白并同意，在装修过程中，对于因承租方或其聘请的承建商的任何违反前述规定和标准的行为，承租方应当向出租方承担相应责任，包括但不限于赔偿出租方由此而遭受的相关损失。

3、在租赁期内的任何时间，政府行政主管部门对承租方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求的，承租方均须按照政府主管部门的要求进行整改；若因此而使出租方权益遭受损害，出租方有权向承租方提出赔偿。

4、对于出租方按照本合同提供的仅供承租方使用的设备、设施，承租方经出租方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设；在合同提前终止或期满终止时，承租方要自费自行将拆除、改建或增设的设备、设施恢复至其提供给承租方时的状况；如承租方未恢复该等设备、设施至出租方提供时的状况，出租方有权将其恢复原状，所需费用由承租方承担。

出租方亦可以在双方预先就补偿事宜达成一致的前提下按照现状收回。

（五）安全管理工作

承租方必须全面按照法律规定和安全责任的约定，彻实做好有关安全管理工作的方针、决策、计划、组织、指挥、协调、控制等工作，合理有效地使用人力、财力、物力、时间和信息，制定好企业的安全要求和年度安全工作目标，事先进行安全措施保障、对员工进行教育和训练、对项目作出危险分析，以达到安全防范、事故灾害的预防的效果。

（六）转租或分租

1、承租方如需将租赁物业转租或分租给第三方，应提前书面征求出租人意见，未经出租人书面同意，承租方不得分租或转租。

2、承租方的分租或转租行为不免除双方享有和承担的权利义务。承租方分租或转租给第三方的租赁期限不得超出合同约定的租赁期限。

（七）承租方的权利义务

1、承租方依合同享有租赁物业使用的权利，但不得利用租赁物业从事违法活动。

2、租赁期届满或合同解除时，承租方应依约按时退还租赁物业给承租方。

3、合同期满前要求解除合同的，应至少提前【60】天书面通知出租方。

4、承租方应当合理使用租赁土地、房屋及房屋设施、物品。

5、承租方应当按照本合同的有关约定及时支付履约保证金（或履约保函）、租金、物业管理费、水费、电费及其他费用等费用。

6、承租方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》，按规定做好消防工作，承租方应在厂房内按有关规定配置灭火器材，严禁将楼宇内消防设施用作其他用途。

7、承租方保证签署本合同所需的审批手续（如有）和内部决策程序均已办妥并合法有效。

（八）租赁物的返还

1、租赁期限届满，不再续约的，承租方应在租赁期限届满当日前将租赁物业及出租方的设施、物品返还给出租方。

2、租赁期限届满前合同解除的，承租方应在合同解除当日前将租赁物业及出租方的设施、物品返还给出租方。

3、租赁物业返还后，双方联系人应予以书面确认。

4、如承租方在租赁期间对租赁物业进行了装修，租赁物业返还时按以下其中一种方式处理：

（1）物业的装修随物业一并返还，出租方不给予承租方补偿。

（2）物业的装修随物业一并返还，对于物业装修的残值，出租方应给予承租方补偿，补偿额双方另行商定。

(3)承租方应拆除自行装修部分，并恢复物业原貌，所需费用由承租方承担。

（九）承租方的安全责任

1、应当按照法律法规、地方强制性标准及行业、出租方公司管理规定实施使用租赁物业，履行安全生产管理职责。

2、承租方应当建立健全安全工作制度，编制含有安全内容的规划和实施细则等文件，明确人员安全职责以及相关工作的安全措施和目标。

3、承租方应当组织或参加各类安全检查活动，掌握现场安全生产动态，建立安全管理台帐。

4、承租方为消防安全责任人，应具备安全生产条件或者相应资质并依法经营。对使用的租赁物的消防安全负主体责任，对租赁物内的生产、经营活动消防安全负责。

5、 严格遵守各项消防法规及有关防火规定，租赁物及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物占用、堵塞或紧闭，必须保持畅通。

6、租赁物内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电线，电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得用其他金属丝代替保险丝。

7、租赁物用于仓库的，必须符合《仓库防火安全管理规则》，严禁吸烟，严禁使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机，电冰箱等家用电器。

8、租赁物内禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。承租方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当按照出租方单位的用火管理制度向出租方申请办理审批手续，落实现场监护人，由出租方确认无火灾、爆炸危险等后，承租方方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

9、租赁物的消防设备、设施必须符合消防要求，始终保持完整、好用、正常的工作状态，严禁遮挡或挪作它用，如有丢失、损坏应及时购置或维修。

10、负责消防器材的配置、正常维修、更换的费用。

11、对出租赁物进行装修或改造时，必须经出租方同意，并确保施工期间的消防安全，工程竣工后，经公安消防部门验收合格后方可使用。

12.在使用租赁物过程中，发现存在安全隐患的，应当及时整改、采取措施并向出租方报告。

（十）承租方违约责任

1、因承租方违约造成出租方解除合同的，履约保证金不予退还（若为履约保函，出租方将扣划全部的保证金），如履约保证金（或者履约保函承保金额）不足以弥补出租方损失的，承租方应赔偿出租方未能弥补的损失。

2、承租方未按照合同约定及时向出租方支付履约保证金（或履约保函）或租金，每迟延一日按照迟延支付金额的【0.5】%向出租方支付违约金。

3、承租方未依据合同约定及时向有关部门支付物业管理费、水费、电费和其他费用的，所欠缴费用及滞纳金等均由承租方承担。

4、承租方未按照合同约定的时间返还租赁物业给出租方的，逾期占用期间按租赁期限内租金标准的【2】倍向出租方支付租金，超过【30】天仍未返还租赁物业的，履约保证金不予退还（若为履约保函，出租方将扣划全部的保证金），并视为承租方自愿放弃租赁物业内的生产设备、机械以及其他日常用品的所有权，出租方可自行处置上述物品和财产。履约保证金（或履约保函承保金额）不足以弥补出租方损失部分，承租方应予赔偿，损失包括但不限于出租方因延迟向新租户交付该物业而需承担的违约金等。

5、合同期满前承租方要求提前解除合同的，承租方除须缴清租金、物业管理费、水电费等费用外，还须向出租方支付相当于两个月租金金额的违约金。

（十一）合同的变更和解除

1、履行合同过程中，双方经协商一致，可以对合同的条款进行变更，不能就变更达成一致意见的，应当按照原合同条款执行。

2、履行合同过程中，承租方发生以下情形之一的，出租方有权解除本合同，没收承租方的保证金，并有权继续追讨截止到出租方收回该物业之日止承租方应付而未付的全部费用及/或给出租方造成的全部损失：

（1）承租方丧失履约能力或明确表示不履行合同的；

（2）承租方迟延支付履约保证金（或履约保函）超过【5】天的；

（3）承租方迟延支付租金超过【5】天的；

（4）承租方欠缴物业管理费、水费、电费及其他费用等费用，累计欠费金额达到履约保证金数额（或履约保函承保金额）的【2】%的；

（5）承租方未经出租方同意擅自改变租赁物业用途的；

（6）承租方未经出租方同意擅自对租赁物业转租、分租的；

（7）承租方有严重损害租赁物业及出租方设施、物品的行为，并拒绝维修的；

（8）承租方未经出租方同意擅自对租赁物业进行装修的；

（9）承租方利用租赁物业从事违法活动或违反环保、消防安全、安全生产规定的；

（10）承租方破产或进入清算程序（经出租方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

（11）承租方债务单向法庭申请对承租方进行清算且法庭受理该等申请；

（12）租赁物业内承租方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封；

（13）承租方中断、停止其业务达30天以上者，且未向出租方说明或报备的；.

（14）拖欠工人工资达15天且没有妥善处理的；

（15）承租方未征得出租方书面同意擅自进行装修或修缮，或由于使用不当致使该物业严重损坏的；

（16）其他承租方严重违反本合同及承租方必须遵守或履行的规定的。

3、在租赁期内有下列情况之一的，合同终止，双方互不承担违约责任：

（1）该物业占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

（2）该物业因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

合同解除后，违约责任按照本合同的约定或法律法规的规定执行。

（十二）续租

1、在合同有效期内，在承租方不违反本项目相关条款、规定和条件的前提下且承租方与有承租意向的第三方同等条件下，承租方就所承租的该物业有优先续租的权利；续租的条件由双方在合同期满前三个月以上根据当时的市场情形协商确定，并签订租赁合同。

2、承租方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月前向出租方发出书面通知，如承租方在上述期限内不向出租方发出续约的通知，出租方视为承租方放弃续租的优先权。

**第三章 致招租响应人**

本招租文件是依据有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，根据本招租项目的特点和需要编制的。

招租文件的编制遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，招租文件的内容已清楚地反映了**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目**工作内容和基本要求等。我们要求招租响应人必须完全响应本招租文件的实质性内容。

领取了本招租文件的招租响应人，如不递交招租响应文件，应在递交响应文件截止日3天前向代理机构做出书面说明。如招租响应人不在规定时间内做出书面说明，或者说明的理由不被代理机构和出租方认可的，出租方将可能拒绝该招租响应人参加出租方其他任何项目的响应，将对该招租响应人作不良行为记录。

出 租 方：东莞市路桥投资建设有限公司

联系地址：广东省东莞市狮龙路13号

联 系 人：黄先生

电 话： （0769）28091691

日 期： 2021年 月 日

代理机构： 广东中凯工程管理咨询有限公司

联系地址：广东省东莞市体育路2号鸿禧中心五层A区A501室

联 系 人：李小姐

电　　话：0769－22331990

日 期： 2021年 月 日

**响应文件否决性条款摘要**

否决性条款包括：响应文件的不予受理（开封会）、响应文件无效和响应文件作废

（资格后审）。除响应文件中出现以下情形外，不得作否决处理。招租文件中有关否决条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。

一、响应文件不予受理的情形（由代理机构负责判定）

（一）响应文件（包括商务文件和报价文件）在响应截止时间以后送达的，或者未送达指定地点的；

（二）响应文件中的报价文件未按招租文件第四章第四节的规定密封、标识和加盖招租响应人公章的。

二、资格后审中有关响应文件无效的情形（由评审小组负责判定）

（一）响应文件（包括商务文件或报价文件）的有关内容未按招租文件规定加盖招租响应人公章的，或未经法定代表人或其委托代理人签字的，或由委托代理人签字但未随响应文件一起提供“响应文件签署授权委托书”原件的；

（二）未按招租文件规定提交《响应函》的，或《响应函》未按招租文件规定填写的，或《响应函》上未加盖招租响应人公章的，或未经法定代表人或其委托代理人签字的；

（三）不符合招租响应人须知中合格的招租响应人条件的；

（四）未按招租文件规定的形式和金额提交招租保证金的；

（五）招租响应人名称或组织机构与获取招租文件时不一致且未提供有效证明的；

（六）未按招租文件规定提供响应文件中的商务文件的相关资料或证明材料的；

（七）招租响应人未能完全响应本招租文件第六章《主要合同条款》的；

（八）招租响应人的响应报价低于招租最低限价的；

（九）招租响应人的响应报价是可变动价格的，或包含了价格调整要求的，或响应报价中提供两个（含两个）以上报价且未声明哪个有效的。

**第四章 招租响应人须知**

**第一节 总则**

一、本招租项目内容

项目名称：常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目；

内容详见第二章《招租需求书》。

二、招租、响应的时间安排

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内 容 | 时间安排 | 备 注 |
| 1 | 发出招租文件 | 2021年04月09日至  2021年04月16日 | 地点： 广东省东莞市体育路2号鸿禧中心五层A区A501室 |
| 2 | 招租响应人提出疑问截止日期 | 2021年04月19日 |  |
| 3 | 出租方澄清、修改招租文件截止日期 | 2021年04月28日 |  |
| 4 | 响应文件递交截止日期 | 2021年04月30日  上午09时30分 | 地点：广东省东莞市东城街道东城路561号街道办事处2号楼2楼(公共资源交易大厅)开标1室。截止时间前30分钟开始接收报价文件。 |
| 5 | 开封会 | 2021年04月30日  上午09时30分 | 地点： 广东省东莞市东城街道东城路561号街道办事处2号楼2楼(公共资源交易大厅)开标1室 |

1. 合格的招租响应人
2. 招租响应人参加采购活动前二年内，在经营活动中没有重大违法记录；
3. 招租响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）查询结果为准，如相关失信记录已失效，招租响应人需提供相关证明资料）；
4. 本项目不接受联合体响应。

四、响应费用和中选费用

（一）招租响应人应承担所有与准备和参加响应有关的费用。无论响应的结果如何，招租响应人均自行承担因参加响应而发生的一切费用，**代理机构、出租方对上述费用不负任何责任**。

（二）中选人在领取《中选通知书》时应向代理机构交纳中选服务费，中选服务费的收费标准参见“（三）。”中选服务费以人民币支付。中选服务费支付方式：一次性以电汇、支票或现金等形式支付。**中选服务费不在报价中单列**。

（三）收费标准按出租方与代理机构签订委托协议参照原国家计委《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格［2002］1980号）和国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格［2011］534号）文件规定下浮20%执行，收费标准如下表所列：

**招标代理服务收费标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务类型  费率  中标金额（万元） | 货物招标 | 服务招标 | 工程招标 |
| 100万元以下 | 1.5% | 1.5% | 1.0% |
| 100～500万元 | 1.1% | 0.8% | 0.7% |
| 500～1000万元 | 0.8% | 0.45% | 0.55% |
| 1000～5000万元 | 0.5% | 0.25% | 0.35% |
| 5000万元～1亿元 | 0.25% | 0.1% | 0.2% |
| … | … | … | … |

注：1、代理服务收费按差额定率累进法计算；

2、本次招租参照服务招标计费标准收费，以中选价作为计费基数。

例：中选金额为200万元，计算代理服务收费额如下：

100万元×1.5%＝1.5万元

（200－100）万元×0.8%＝0.8万元

合计收费=（1.5＋0.8）\*0.8＝1.84（万元）

五、招租保证金

（一）**招租响应人必须按招租文件规定的金额和期限提交招租保证金：出租底价2个月金额，即人民币肆拾叁万伍仟叁佰壹拾伍元整（￥435315.00元）；保证金作为响应文件的组成部分。**

（二）**招租响应人与交款人名称必须一致，非招租响应人缴交的招租保证金无效，招租保证金须在获取招租文件后，递交响应文件截止时间前缴交**。

（三）招租保证金由招租响应人以**转账的方式缴交**招租保证金。

招租保证金转账账号：30204959000365

开户银行：平安银行股份有限公司东莞分行

收款人：东莞市交通投资集团有限公司

（四）未按规定缴交招租保证金的招租响应文件，将不予受理。

（五）响应文件未通过资格后审的招租响应人和未中选的招租响应人的招租保证金将于开封会后15日内予以无息退还。

（六）中选人的招租保证金，在签订合同并交纳租赁保证金后15日内予以无息退还。

（七）出租方将以转账的方式经招租响应人原汇款账号退还招租保证金。

（八）发生如下情况之一，招租保证金将被没收。

1、招租响应人在响应有效期内撤回响应，或在响应有效期内补充、修改、替代、放弃其响应的。

2、中选人未按出租方要求交纳租赁保证金的，或在规定期限内，未与出租方商议并签订合同且没有提供出租方认可理由的。

3、招租响应人以其他方式干扰响应活动，或在响应文件及其澄清文件中提供任何虚假文件、材料的。除没收招租保证金外，出租方将取消招租响应人参与响应的资格；

4、招租响应人拒绝按照招租文件的规定修改响应文件，或不按照评审小组的要求做必要的澄清、说明或者补正的。

**第二节 招租文件**

一、招租文件的构成

本招租文件除以下内容外，出租方在招租期间发出的招租文件补充、修改或澄清文件，均是招租文件的组成部分，对出租方、招租响应人起约束作用。

本招租文件由下述部分组成：

1. 招租邀请
2. 招租需求书

第三章 致招租响应人

第四章 招租响应人须知

第五章 响应文件格式

第六章 合同主要条款

第七章 项目介绍

二、招租文件的补遗、澄清、修改

（一）招租响应人若对招租文件有疑问，需要出租方予以澄清，应于2021年04月19日前以书面形式向出租方提出，送至招租文件“致招租响应人”中写明的代理机构地址。不论是代理机构根据需要主动对招租文件进行必要的澄清或是根据招租响应人的要求对招租文件做出澄清，出租方的补遗文件都将在2021年04月28日前以书面形式（包括传真和电子邮件）发给所有招租响应人。招租文件的澄清作为招租文件的组成部分，具有约束力。

（二）代理机构对在2021年 04月19日前收到的以书面函件的方式要求澄清的问题，将视具体情况进行澄清，代理机构的澄清将以书面形式发给所有获得招租文件的招租响应人。如代理机构认为招租响应人所提出的问题已在招租文件中明确说明，或可以根据招租文件做出明确的推断，代理机构将不再予以澄清。

（三）招租文件发出后，在2021年04月28日前的任何时候，确需要变更招租文件内容的，代理机构可主动或在解答招租响应人提出的澄清问题时对招租文件进行修改。

（四）招租文件、招租文件补遗、澄清(答疑)、澄清(答疑)会议纪要、修改(补充)函件内容均以书面明确的内容为准。当招租文件、补遗、澄清(答疑)、纪要、修改(补充)函件内容相互矛盾时，以发出日期最近开封日期的文件为准。

（五）为使招租响应人在编写响应文件时有充分时间对招租文件的补遗、修改（补充）部分进行研究，代理机构和出租方有权适当延长递交响应文件的截止日期。确定新的响应截止时间应在原响应截止时间前3日（不含截止当日）以补充文件的形式告知所有的招租响应人。该补充文件的内容只限于对响应截止时间的修改。

**第三节 响应文件的编写**

一、响应文件的语言及货币单位

（一） 招租响应人提交的响应文件以及招租响应人与出租方和代理机构之间就有关响应的所有往来通知、函件必须用中文书写。

（二）响应文件中涉及的货币单位为人民币。

二、响应文件的组成

（一）响应文件由商务文件和报价文件组成，评审以纸质文件为准。

（二）商务文件：是招租响应人用于说明及证明招租响应人的资质、人力、物力和资金能力等履约能力的文件，说明和证明对招租文件商务方面要求的响应情况，以及响应的承诺等文件的汇编。

（三）报价文件：指响应报价文件的汇编。

三、响应文件的要求

（一）招租响应人应仔细阅读招租文件的所有内容，按要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性。

（二）响应文件格式要求：响应人提交的响应文件应统一以A4幅面，按本招租文件第五章“响应文件格式”的顺序编排将商务文件和报价文件分别装订。本招租文件提供的响应文件格式可以按同样格式扩展。

（三）响应文件中的**商务文件**和**报价文件须各自独立装订，按递交响应文件截止时间的要求同时递交。**

四、响应文件内容编写要求

（一）招租响应人应认真阅读招租文件的全部内容（包括招租文件的补充、修改及澄清文件），并严格履行招租文件的各项规定、要求。如果招租响应人不能履行招租文件的规定和要求，或者随响应文件提供的证明材料不能对招租文件的要求做出实质性响应，可能导致其响应被拒绝。

（二）招租响应人应按照招租文件的要求编制响应文件。响应文件中所引用的顺序和编号应与招租文件一致，但可以增加说明或描述性文字。响应文件对招租文件未提出异议的条款，均被视为接受和同意。

（三）招租响应人应按招租文件要求提供资料，响应文件和图纸（如果有）均使用中文文本；对不同文字文本的资料解释发生异议的，以中文文本为准。

（四）商务文件的编写

招租响应人应按照本招租文件第五章“响应文件格式”中商务文件部分的要求编写。

1、商务文件应包括以下几个主要内容：

（1）招租保证金汇款底单复印件。

（2）经法定代表人或授权代表签字的响应函。

（3）法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件；如果不是法定代表人签署招租响应文件的，还须补充法定代表人授权书和授权代表的身份证复印件。

（4）招租响应人基本情况资料。

（5）招租响应人营业执照复印件。

（6）招租响应人无不良信用记录承诺书。

（7）在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

（8）招租需求书和合同条款响应情况一览表。

2、商务文件中的每项材料均须加盖招租响应人公章。

（五） 报价文件的编写

1、招租响应人应按照本招租文件第五章“响应文件格式”中报价文件部分的要求编写报价文件。报价文件是经法定代表人或授权代表签字并加盖招租响应人公章的租金报价书。

2、响应报价货币单位为人民币。

3、招租响应人应按第五章的报价文件格式填列每月租金。除出租方有相关规定的，招租响应人若是对报价提供了可变动价格或包含价格调整要求响应，其响应将会被拒绝。

4、注：招租响应人应根据市场租金水平和自身经营资质情况进行报价，以排序靠前的为最终中选候选人。若报价低于最低限价时则该报价将作为无效报价。

五、勘察现场

招租响应人可以对招租场地周围环境勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的所有资料。勘察现场由招租响应人自行到场地现场勘察。

六、招租响应人的承诺

招租响应人必须对下列各项做出承诺：

（一）招租响应人保证在响应过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通响应报价、无排挤其它招租响应人的合法权益、无向出租方或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义响应或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

（二）招租响应人同意：由于非出租方原因（如因国家审批或政策环境、东莞市城市规划等因素）导致该项目被取消或无法实施，出租方有权否决所有响应，出租方不承担由此给招租响应人造成的损失。

**第四节 响应文件的签章及封装要求**

一、响应文件的份数

招租响应人应按递交响应文件截止时间要求提交响应文件正本壹套，副本叁套；每套正本或副本响应文件均由商务文件和报价文件组成。在每册商务文件封面和报价文件封面要明确注明“正本”和“副本”，一旦正本和副本发现差异，以正本为准。

二、 响应文件的签章

（一）响应文件（商务文件和报价文件）均须加盖公章及骑缝章。

（二）响应文件（商务文件和报价文件）均应使用不能擦去的墨水打印或书写，并由招租响应人或其正式授权人签署。有增加或修正的各项，都应由响应文件签字人签字证明。

（三）响应文件（商务文件和报价文件）应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据出租方指示进行，或是招租响应人造成的必须修改的错误。在后一种情况下，修改处应由响应文件签字人签字证明。

三、 响应文件的密封与标识

（一）商务文件和报价文件各自独立装订，每册商务文件应分别在封面上注明“正本”和“副本”。

（二）报价文件必须按规定密封，在外层包封封口处加盖招租响应人公章每册报价文件应分别在封面上注明“正本”和“副本”。密封袋上应标明“报价文件”及以下内容：

**项目名称：**

**招租响应人名称：**

**招租响应人地址：**

**2021年 04月30日09：30时开封，此时间前不得开封。**

（三）如果报价文件的包封没有按上述规定密封并加写标识，出租方有权予以拒绝，并退还给招租响应人。

（四）招租响应人的报价文件将在开封会上公开拆封。开封后，代理机构对招租响应人的报价文件进行审查和唱标。

（五）响应文件（商务文件和报价文件）应根据本招租文件的要求递交，超过截止时间的响应文件将不予接收。招租响应人在递交响应文件时应遵照工作人员的安排有秩序地进行。

**第五节 响应文件递交**

一、招租响应人应按本招租文件第四章第一节第二条所述的地点、日期和截止时间前递交响应文件（包括商务文件和报价文件）。

（一）递交响应文件（商务文件和报价文件）者须是法定代表人或法定代表人授权委托人，并需携带有效证件：如果是法定代表人本人，需携带法定代表人证明书和本人身份证原件及复印件；如果委托其他人，则需携带法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、法定代表人授权委托书及被授权委托人本人身份证原件及复印件。否则，响应文件将不予接受，出租方和代理机构不负任何责任。

（二）**代理机构在递交响应文件截止时间前30 分钟开始接收响应文件。**

二、逾期送达的响应文件

在本招租文件规定的截止时间以后逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件（商务文件和报价文件）将不予受理。

**第六节 响应文件的修改或撤回**

一、招租响应人已提交响应文件（商务文件和报价文件），规定的响应截止时间还未到，招租响应人可提出对其响应文件的修改或撤回。招租响应人须提交由招租响应人代表签名的修改或撤回的书面通知。

二、代理机构收到由招租响应人代表签名的修改或撤回的书面通知并确认后，招租响应人可对其响应文件进行修改，或是撤回其响应。

三、招租响应人的修改文件应按照本招租文件的规定进行编制、密封、标识和提交，并在密封袋上注明“响应修改”。

四、 响应截止时间之后至响应文件有效期终止之前，招租响应人不得要求撤回其响应。在此期间撤回响应的，其招租保证金将不予退还。

五、评审结束后，不论中选与否，招租响应人均不得收回响应文件。

**第七节 招租有效期**

一、本项目招租有效期为自规定的响应文件中递交截止期限起 90 天内，响应文件均保持有效。

二、在特殊的情况下，在原定招租有效期满之前，代理机构和出租方可以要求招租响应人同意延长招租有效期，该要求与答复均以书面形式提交，招租响应人可以拒绝代理机构和出租方的这种要求，其保证金将不会被没收；同意延长招租有效期的招租响应人不能要求也不允许修改其响应文件，有关保证金的退还和没收的规定将在延长的有效期内继续有效。

**第八节 开封**

一、出租方将于本招租文件第四章第一节第二条所述的时间和地点公开举行招租开封会议，并邀请所有招租响应人代表参加。

二、参加招租开封会的招租响应人的法定代表人或其授权委托人均应随身携带本人身份证原件及复印件，法定代表人还应随身携带“法定代表人证明书”；授权委托人还应随身携带“法定代表人证明书”、“法定代表人身份证复印件”、“法定代表人授权委托书”，以证明其身份。

三、开封会

（一）开封会议由代理机构主持。

（二）代理机构当众宣布开封纪律，公布提交报价文件的招租响应人名单。

（三）由招租响应人监督检查各报价文件的密封和标识情况。未按本须知规定包封、标识和骑缝加盖响应人公章的报价文件，代理机构有权不予受理。

（四）由代理机构在开标室当众拆封招租响应人报价文件并宣读完价格后，做好登记移交评审小组进行报价文件资格后审。

（五）如果代理机构根据招租文件的规定难以准确判断某招租响应人的响应文件是否应予受理的，或有招租响应人在开封会上对审查程序与结果提出异议的，代理机构将记录有关情况提交评审小组讨论决定。

（六）代理机构将对开封过程进行记录，以存档备查。

**第九节 评审**

一、评审小组和评审

（一）评审小组的组建：

评审小组根据采购项目的特点进行组建，并负责评审工作。评审小组由出租方代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为三人或三人以上单数。其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。评审小组成员从东莞市交通投资集团有限公司招标采购人代表库中随机抽取。

（二）评审小组的职责：评审小组应根据招租文件规定的评审方法和标准，对响应文件（商务文件和报价文件）进行符合性审查。

（三）评审小组的原则：评审活动应遵循公开、公正、公平、科学、择优的原则。评审小组的评审应实行少数服从多数的原则，经评审小组成员记名表决半数以上通过的评审结果有效。

二、响应文件（包括商务文件和报价文件）的资格后审

（一）由评审小组进行响应文件（商务文件和报价文件）的资格后审。

（二）响应文件有第三章致招租响应人有关响应文件否决性条款摘要中响应文件无效的相关规定情形之一的，评审不通过，应作响应文件无效处理。

（三）评审小组应当根据招租文件规定，对响应文件（商务文件和报价文件）中的每项内容进行审查。

三、响应报价的评审

招租响应人的响应报价以报价文件中的每月租金为评审依据。

四、响应文件无效和响应文件作废的处理

除第三章致招租响应人有关响应文件否决性条款摘要规定的情形外，评审小组对响应文件应坚持谨慎确定响应文件无效和响应文件作废的原则。

**第十节 确定中选人**

一、评审小组完成评审后，应提出书面评审报告。评审报告由评审小组全体成员签字。评审小组实行少数服从多数的原则，评审结果经评审小组全体成员过半数通过有效。

二、招租响应人的响应文件（包括商务文件和报价文件）经评审小组审查合格后，由评审小组按报价由高到低推荐中选候选人。

三、中选候选人应符合下列条件之一：

（一）满足合格的招租响应人条件。

（二）能够满足招租文件中要求的各项标准。

（三）能够满足招租文件的实质性要求。

四、评审小组根据本招租文件第三章致招租响应人有关响应文件否决性条款摘要的规定否决无效响应或者界定为响应文件作废后（包括商务文件和报价文件），出现有效响应人不足3 家的情况，出租方将重新招租。

五、招租过程的保密性

（一）出租方和有关工作人员不得向他人透露已获取招租文件的潜在招租响应人的名称、数量。否则，对相关人员给予不良行为纪录；构成犯罪的，依法追究刑事责任；影响中选结果的，中选无效。

（二）评审小组成员和参与评审的有关工作人员不得透露对响应文件的评审、中选候选人的推荐情况以及与评审有关的其他任何情况。否则，给予违反规定的评审小组成员取消其评审资格；构成犯罪的，依法追究刑事责任；影响中选结果的，中选无效。

（三）中选人确定后，出租方无需向未中选人就评审过程及其未能中选做出任何解释。评审小组成员或相关人员不得向未中选人透露评审过程的情况和材料。

六、评审方法与确定中选人

本项目采用“ 通过资格后审后以价高者得的原则”确定中选候选人，并按照附件《评审方法和标准及附表》的要求和规定，展开评审活动。具体见附件“评审方法和标准及附表”。

七、出租方根据评审小组提出的书面评审报告，对中选候选人进行必要的审核后，确定中选人。

**第十一节 履约保证金**

一、承租方领取中选通知书后十日内须递交履约保证金（如提交履约保函的，时间延至合同签订之前），履约保证金担保金额为三个月租金,否则采购人可拒签采购合同。成交人应在汇入履约保证金时在汇款单备注中注明：项目编号。

二、履约保证金可以采用下列任何一种形式：

三、银行履约保函：应是国有商业银行或股份制商业银行的支行或其他以上级别银行出具的无条件不可撤销的履约保函，保函应为见索即付保函，保函不得附加任何条件，非东莞市范围内银行出具的履约保函必须附上当地公证部门出具的公证文件。履约保函的内容，应符合磋商文件、响应文件和采购合同的要求。履约保函应在采购合同有效期满后28天内继续有效。

四、采用保证金（银行转帐、电汇）方式：原则上只接受从承租方银行账户转入的保证金，承租方必须保证资金在签订合同前到帐（在发出中选通知书后的十个日历日内，以银行收到为准）。履约保证金账户：出租方另行通知，到期后无息退还。

五、承租方须将履约保证金的汇款凭证(注明中选通知书或项目编号)或履约保函（出租方注明原件已收到并盖章）用A4纸复印一式四份并加盖承租方的公章送至代理机构。

六、履约保证金退回：履约保证金在本合同终止后，承租方向出租方提交退回履约保证金的申请、履约保证金汇款凭证复印件、租赁合同、中选通知书复印件，前往出租方办理履约保证金退还手续

七、发生下列情况之一的，履约保证金将被没收：

（一）承租方将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经出租方同意，将中选项目分包给他人的，出租方可依法没收其履约保证金（若为履约保函，出租方将扣划全部保证金）；

（二）承租方在履行采购合同期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了出租方的利益，出租方可依法没收其履约保证金（若为履约保函，出租方将扣划全部保证金）。

**第十二节 合同的授予**

一、在招租有效期内，出租方将向中选人发出中选通知书。

二、中选人应在收到中选通知书之日起30日内，根据招租文件和中选人的响应文件，按照出租方指定的时间、地点前来与出租方进行商议并完成合同签订，否则，该中选人的招租保证金不予退还。

三、出租方与中选人签订的合同必须遵守本招租文件的合同条件，并且对合同主要条款不做实质性更改。

四、中选人无正当理由拒签合同的，或者在签订合同时向出租方提出附加条件或者对合同主要条款进行实质性更改的，出租方可取消其中选资格，其招租保证金不予退还；给出租方的损失超过其招租保证金数额的，中选人应当对超过部分予以赔偿；中选人将由下一顺序中选候选人递补，以此类推。

**第十二节 招租投诉的处理**

招租响应人可对所存异议及时投诉，招租响应人超过投诉时效的，出租方可以不受理该投诉。

一、投诉渠道

受理部门：东莞市路桥投资建设有限公司党群监察部

地址：东莞市东城街道狮龙路13号

联系人：张生

电话： （0769）28091680

二、对招租公告内容的投诉时限：

招租公告发布当日起5日内。

三、对招租文件内容的投诉时限：

自获得招租文件当日起5日内；补充、修改或澄清文件发布当日后的下一个工作日内。

四、开封结果的投诉时限：

开封会结束前当场向招租的现场监管人员提出，可以口头投诉方式。

五、对评审结果投诉时限：

中选结果公示结束之时。

**第十三节 其他**

一、本招组文件的解释权归出租方和代理机构所有，出租方和代理机构有权在法律允许范围内调整本次招租活动的细节及保留最终解释权。

二、评审小组经评审，认为所有响应都不符合招租文件要求的，可以否决所有响应。有效招租响应人不足3 家的情况，出租方应重新招租。出租方不负担因招租失败给招租响应人造成的损失。

三、出租方向招租响应人提供的资料和数据，是出租方现有的能使招租响应人利用的资料，出租方对招租响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

四、如果招租响应人实质上不符合响应资格，即使已获取招租文件、参加响应并缴纳各种费用，出租方可以随时取消其响应或中选资格，出租方对该招租响应人的一切损失概不负责。

五、中选无效的，发出的中选通知书和签订的合同自始没有法律约束力，但不影响合同中存在的有关解决争议方法的条款的效力。

六、本招租文件中所述时间均为北京时间。

七、本招租文件所有的附件与本招租文件具有同等效力。

八、出租方在和中选人签订合同之前，有权组织对该中选人开展征信调查或经营场所（如有）进行实地考察，并可以作为出租方决定是否与中选人签订合同的依据。在中选通知书发出之前，对存在造假的中选候选人，出租方有权将中选候选人的响应文件作废处理，并追究中选候选人的缔约过失责任。在中选通知书发出之后合同签订之前，对存在造假的中选人，出租方有权拒绝与中选人签订书面合同，并追究中选人的法律责任。

**附件：评审方法、标准及附表**

**一、总则**

为了保证本次招租工作的公开、公平和公正，使评审工作规范化、标准化、科学化，依据相关的法律、法规，特制定本评审方法。本方法作为招租文件的一部分，一切与评审工作有关的人员在评审过程中必须遵守本方法的各项规定。

**二、评审组织**

（一）评审小组组成

由出租方在递交响应文件截止时间前成立评审小组。评审小组总人数为**3**人。评审小组组成后推选一名评委作为评审小组组长，并与评审小组的其它成员享有同等权利。

（二）评审小组职责

评审小组负责依据招租文件、本评审方法对响应文件进行客观公正的评审；负责评审过程中的质疑；根据评审标准及答疑结果对招租响应人的响应文件进行评审；编写评审报告，推荐中选候选人。

（三）评审过程由出租方党群监察部负责全程监督。

**三、评审依据**

评审工作严格执行国家颁布的有关法规，本招租文件是招租响应人编制响应文件的基础和评审的依据。主要资料包括：

1、招租文件、评审办法及其补充通知；

2、响应文件（包括商务文件和报价文件）及澄清文件。

**四、评审方法**

本招租项目的评审方法为：响应文件中的商务文件和报价文件经资格后审合格后，由评审小组按报价文件中报价由高到低的顺序推荐中选候选人。

（一）商务文件审查

1、代理机构按本章第四节“响应文件的签章及封装要求”对递交响应文件截止时间前收到的响应文件进行开封审查。

2、代理机构完成响应文件开封审查后将受理的响应文件提交评审小组审查，评审小组根据第四章第九节规定，先对应当受理的响应文件中的商务文件进行资格后审。若响应文件中的商务文件经资格后审时发现存在资料不全的情况，该响应文件按无效响应处理。

（二）报价文件审查

1、代理机构在开标室当众拆封招租响应人报价文件并宣读完价格后，做好登记移交评审小组进行报价文件资格后审。

2、评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的报价文件进行资格后审。

（三）价格评审和中选候选人的选取

1、招租响应人的报价以报价文件中的每月租金为评审依据。

2、响应文件（商务文件和报价文件）通过资格后审的招租响应人不少于 3家时，按报价文件中的报价由高到低确定中选候选人前后排序。出现最高报价相同时，代理机构安排最高报价相同的招租响应人在现场进行第二轮密封报价（第二轮报价不能低于此前报价），若第二轮报价又相同，则安排第三轮密封报价（第三轮报价不能低于此前报价），以此类推，直至最终确定中选候选人前后排序。

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目审查表**

**（商务文件资格后审表）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称 招租响应人** | **招租响应人名称** | | | | |
| **招租响应人1** | **招租响应人2** | **招租响应人3** | **招租响应人4** | **招租响应人…** |
| **1** | 是否符合招租响应人须知中合格的招租响应人条件. |  |  |  |  |  |
| **2** | 是否按招租文件规定的金额缴交招租保证金。 |  |  |  |  |  |
| **3** | 经营范围是否符合招租文件中招租需求规定 |  |  |  |  |  |
| **4** | 是否按招租文件规定提交《响应函》，《响应函》是否按招租文件规定填写，《响应函》上是否加盖招租响应人公章（个人则签名和按指模），是否经法定代表人或其委托代理人签。 |  |  |  |  |  |
| **5** | 是否按招租文件要求提供商务文件中的相关材料或证明材料。 |  |  |  |  |  |
| **6** | 是否完全响应第六章《合同主要条款》。 |  |  |  |  |  |
| 评 审 结 论： | |  |  |  |  |  |

评委签名： 日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目审查汇总表**

**（商务文件资格后审汇总表）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审小组  招租响应人名称 | 评审小组 | | | | | |
| 评委1 | 评委2 | 评委3 | 评委4 | 评委5 | 最终评审结论 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

评审小组组长签名： 全体评委签名：

监督人签名： 日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

2． 只有超过半数以上的评委对某一响应人的初步审查通过时，最终审查结论为通过。

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目报价文件开封审查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称 招租响应人** | **招租响应人名称** | | | | |
| **招租响应人1** | **招租响应人2** | **招租响应人3** | **招租响应人4** | **招租响应人......** |
| **1** | 是否在递交报价文件截止时间前送达，是否送达指定地点。 |  |  |  |  |  |
| **2** | 报价文件是否按招租文件第四章第四节的规定密封、标识和加盖招租响应人公章或签名（个人则签名和按指模）。 |  |  |  |  |  |
| 评 审 结 论： | |  |  |  |  |  |

出租方代表签名： 监督人： 日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目报价文件资格后审表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称 招租响应人** | **招租响应人名称** | | | | |
| **招租响应人1** | **招租响应人2** | **招租响应人3** | **招租响应人4** | **招租响应人......** |
| **1** | 招租响应人名称和获取招租文件时是否一致且提供有效证明。 |  |  |  |  |  |
| **2** | 报价文件是否按招租文件规定加盖招租响应人公章（个人则签字和按指模），或是否经法定代表人或其委托代理人签字。 |  |  |  |  |  |
| **3** | 是否所有包号商铺的响应报价均高于招租最低限价。 |  |  |  |  |  |
| **4** | 招租响应人是否对所有包号商铺的响应报价均为不可变动价格，是否均没有包含价格调整要求或对所有包号商铺响应报价中未提供两个（含两个）以上报价。 |  |  |  |  |  |
| 评 审 结 论： | |  |  |  |  |  |

评委签名： 日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目报价文件资格后审汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审小组  招租响应人名称 | 评审小组 | | | | | |
| 评委1 | 评委2 | 评委3 | 评委4 | 评委5 | 最终评审结论 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |

评审小组组长签名： 全体评委签名：

监督人签名： 日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。最终评审结论用“通过”或“未通过”表示。

2． 只有超过半数以上的评委对某一响应人的初步审查通过时，最终审查结论为通过。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目招租响应人最终排名表** | | | |
| 序号 | 招租响应人 | 最终排名 | 报 价  （人民币：元） |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| ··· |  |  |  |
| N |  |  |  |
| 评审小组组长签名：  全体评委签名：  监督人签名：  年 月 日 | | | |

**第五章 响应文件格式**

每一对“[ ]”及其中间的内容，均应由招租响应人在编制响应文件时根据情况以适当的内容代替。每一对“{ }”及其中间的内容，招租响应人在编制响应文件时应予以删除。在留有的空白或下划线上或…处均应由招租响应人填入适当内容。

A. 商务文件

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目**

响 应 文 件

**商务文件**

**招租响应人： [招租响应人名称]**

**法定代表人或其委托代理人：**

**日 期： 年 月 日**

**响应人郑重承诺：**

**对本文件所提供资料的真实性、准确性、有效性负全部责任。**

（本页为签字盖章页，须独立成页）

**A1招租保证金汇款底单复印件（适用于独立法人）**

请招租响应人将**招租保证金汇款底单复印件张贴于此**，招租结束后，出租方将按招租响应人在本文件下述的账号名称退还保证金。

招租响应人(盖章)：

法定代表人或其授权代表(签字)：

邮政编码： 电话： 传真：

开户银行名称（保证金原汇出银行）：

开户银行帐号（保证金原汇出账号）：

开户银行电话：

日期： 年 月

**A2 响应函**

**响应函**

致：东莞市路桥投资建设有限公司

我方确认收到贵司提供的《常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目招租文件》（以下简称“招租文件”）的全部内容。根据招租文件以及本次招租第 号至第 号补遗书，经研究后，我方已详细审核了全部招租文件及有关附件。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。我方[授权代表全名]代表[招租响应人名称]在此提交下列文件（此文件将共同构成我方与贵司之间有约束力的合同）：

（1）商务文件；

（2）报价文件；

（3）招租保证金（金额为 元 人民币）；

签字人以此书申明并同意：

1、我方保证遵守中华人民共和国、东莞市有关的法律、法规和规定；保证服从招租有关议程事项安排，服从招租有关会议现场纪律。若有违反，同意被废除响应资料并接受处罚。

2、我方保证：在招租响应过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通响应报价、无排挤其它响应人的合法权益、无向贵司或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义响应或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

3、我方同意本招租响应有效期为自开封日后 90 天。在此期间内我方的响应有可能中选，我方将受此约束。如果在此期间内撤回响应或放弃中选资格，我方的招租保证金将全部不予退还，给贵司造成的损失超过我方响应保证金金额的，贵司还有权要求我方对超过部分进行赔偿。

4、如果我方中选，我方保证按招租文件的规定履行合同责任和义务。

5、我方如被确认为中选的招租响应人，将按招租文件的规定与贵司签订合同，并按期交纳租赁保证金。保证履行招租文件中的全部责任和义务，严格遵照合同要求履约；如我方未按规定签订合同，除放弃招租保证金外，还承担贵司因此造成的全部损失。

6、我方同意提供按照贵司可能要求的与本次响应有关资料或数据。

7、我方保证提交的响应文件真实有效，并已经考虑了影响本项目的所有因素。

8、与本招租响应有关的一切正式往来信函请寄以下地址：

招租响应人全称（盖公章）：

地 址： 邮政编码：

电 话： 传 真：

日 期：

**A3 招租响应人资质证明文件**

**A3-1：法定代表人证明书格式**

**法定代表人证明书**

致：东莞市路桥投资建设有限公司

[法定代表人姓名] （先生/女士），身份证号码 [法定代表人身份证号码] ，为我方的法定代表人，担任我方 职务，就常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目招租和合同执行事务，作为招租响应人代表以我方的名义处理一切文件和所处理的与之有关的一切事务，其行为的法律效力归属于我方。

特此证明。

附法定代表人身份证复印件。

单位名称（加盖公章）：

地 址：

签署日期： 年 月 日

注：此处所述的“法定代表人”与招租响应人“营业执照”上的内容一致。

**A3-2：法定代表人授权书格式（由非法定代表人签署招租文件时使用）**

**法定代表人授权书**

本授权书声明：

我 [法定代表人姓名]，身份证号码 [法定代表人身份证号码]，系[招租响应人]的法定代表人，现授权委托 [授权代表人姓名]，身份证号码 [授权代表人身份证号码]，为我方合法代理人，以我方的名义参加常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目采的招租活动，代理人在招租响应、开封会现场参加第二轮报价（如需要）、合同签订和执行过程中所签署的一切文件和所处理的与之有关的一切事务，本人均予以承认。我方对代理人的签字负全部责任

本授权书于签署当日生效，代理人在授权书生效后签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

代理人无转委权，特此委托。

附授权代表人身份证复印件。

法定代表人签字：

职 务：

授权代表签字：

职 务：

单位名称（加盖公章）：

签署日期： 年 月 日

注：参加招租开封会的授权代表人姓名及身份证号码须与此处“授权代表人”的姓名及身份证号码一致。

**A3-3** 招租响应人基本情况

招租响应人基本情况表（加盖单位公章）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 基本情况 | | | | | | 备注 |
| 企业名称 | | 中文 |  | | |  |
|  | | 英文 |  | | |  |
| 法定代表人 | | 名称 |  | | |  |
|  | | 基本情况 |  | | |  |
| 工商注册号 | |  | | | |  |
| 企业成立时间 | |  | | | |  |
| 注册地址 | |  | | | |  |
| 联系地址、电话/传真 | |  | | | |  |
| 企业性质 | |  | | | |  |
| 企业经营范围 | |  | | | |  |
| 企业规模（员工人数及  其分布情况） | | 职工总人数 | 人 | 工程技术人员 | 人 |  |
| 管理人员 | 人 | 经 营 人 员 | 人 |  |
| 2. 领导层名单 | | | | | | |
| 董事长 |  | | | | | |
| 总经理 |  | | | | | |
| 东莞区域运营负责人 |  | | | | | |
| 3. 股东名单（股份 20％以上者） | | | | | | |
| 股东名称 | 持股比例 | | | | | |
|  |  | | | | | |
|  |  | | | | | |
| 控股公司名称(如果有) |  | | | | | |
| 4.直属公司名单(如果有)： |  | | | | | |

**A3-4**

营业执照复印件（须加盖单位公章）

**A3-5** 招租响应人无不良信用记录承诺书

不良信用记录承诺书

东莞市路桥投资建设有限公司：

我司具有履行合同、项目执行的保障能力，且公司近2年内无重大质量、安全事故，无重大经济纠纷，无商业贿赂、行政处罚等不良行为记录。现本公司自愿作出以下郑重承诺：

一、本公司在国内\*\*行业经营无不良行为记录。

二、如承诺虚假，本公司愿意承担一切法律后果。

招租响应人（加盖公章）：

日 期： 年 月 日



**重要提示：**

**上述各项资料或相关证明文件是招租响应中非常重要的文件，招租响应人必须全面、准确地提供，并保证其真实性，否则将对招租响应人产生非常不利的影响，甚至将直接导致被判定为响应文件无效。**

**A4在经营活动中没有重大违法记录的书面声明**

致：东莞市路桥投资建设有限公司

本公司参加 项目的招租活动，并声明：

本公司参加本招租项目前2年内在经营活动中没有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、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

招租响应人（加盖公章）：

日期：

**A5 招租需求书和合同条款响应情况一览表**

说明：1、招租响应人必须对应本**招租文件第二章招租需求书全部内容完全响应，以及对第六章“合同条款”**逐条应答并按要求填写下表。招租响应人在响应时**必须完全响应**，**不得偏离**。

2、 招租响应人对完全响应的条款条目，请在“是否完全响应”一栏中打“√”，对空白或打“×”均视为偏离，请在“偏离简述”一栏说明偏离情况。

3、不能同时在“是否完全响应”栏中打“√”和“偏离简述”栏中有偏离描述文字，否则视为未完全响应该条款。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **响应内容** | **是否完全响应** | **偏离简述** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

招租响应人（加盖公章）：

日期：

**A6无条件不可撤销履约保函**

**无条件不可撤销履约保函**

银行或担保机构编号：

致：（下称受益人）

鉴于 （地址：，下称 “承包人” ）已保证按 合同（合同编号：）中规定的义务履行合同。

根据上述合同约定，承包人应向受益人提供一份金额为合同总价人民币元（RMB 元）的无条件不可撤销银行履约保函，作为承包人履行上述合同的担保。

我方 （银行或担保机构名称），受承包人的委托，不仅作为连带责任保证人而且作为主要的责任人，无条件和不可撤销地同意在受益人出具本保函原件且提出因承包人没有履行上述合同规定，而要求扣划保证金的书面要求后，为受益人扣划金额不超过人民币 （RMB元）的保证金，无须受益人出具证明或陈述理由。

在向我方提出要求前，我方将不坚持要求受益人应首先向承包人索要上述款项。我方还同意，任何受益人与承包人之间可能对合同条款的修改、规范或其他合同文件的变动补充，都不能免除我方按本保函所承担的责任，有关上述变动、补充和修改无须通知我方。

本保函从上述合同签订之日起到合同完成并结算完毕后30天内保持有效。

保证人：（盖章）

联系人： 联系电话：

日期： 年 月 日

**（本保函失效后，请将原件退回我行或担保机构注销）**

**说明：招商响应人在响应时不需提交正式保函，在响应文件中盖招商响应人公章确认保函格式即可，承租方签订合同时提交正式保函。**

**A7退履约保证金申请表格式**

**退履约保证金申请表**

金额单位：人民币元

承租方名称（盖章）： 联系人： 电话：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 出租方名称 |  | | | | 联系人： 电话： | |
| 代理机构名称 |  | | | | | |
| 招租项目名称 |  | | 招租编号 | | |  |
| 招租金额 |  | | 中选通知书编号 | | |  |
| 合同签订时间 |  | | 项目验收时间 | | |  |
| 出租方：  本项目我公司已按合同规定履约完毕，现申请将履约保证金退回，请予以办理。履约保证金请退回以下账户： | | | | | | |
| 申请退回的履约保证金额： | | 小写:￥ 元 | | 大写： | | |
| 账户名称： | | | 申请人签章 | | | |
| 法定代表人 | | | 项目负责人 |
| 开户银行： | | |  | | |  |
| 账号： | | | 年　　月　　日 | | | 年　　月　　日 |
| 出租方意见 | | | 出租方签章 | | | |
|  | | | 负责人 | | | 项目负责人 |
|  | | |  |
| 年　　月　　日 | | | 年　　月　　日 |

**注：本格式只作参考，出租方可根据公司实际调整。**

**B.报价文件**

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目**

响 应 文 件

**报价文件**

**招租响应人： [响应人名称]**

**法定代表人或其委托代理人：**

**日 期： 年 月 日**

**响应人郑重承诺：**

**对本卷所提供资料的真实性、准确性、有效性负全部责任。**

（本页为签字盖章页，须独立成页）

**B 1**

**常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目报价文件**

东莞市路桥投资建设有限公司：

在研究了本项目招租文件中所有资料后，我方对《常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目》的响应报价如下：

货币单位：（人民币）元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **每平米单价/月（元）** | **每月租金（元）** | **每年租金（元）** | **5年总报价（元）** | **承租期** | **备注** |
| 常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目（17580㎡） |  |  |  |  |  |  |

一、报价说明：

东莞市路桥投资建设有限公司对常田路753号物业（原常平木棆厂）招租项目的招租有如下要求，请招租响应人在充分考虑此前提下进行报价，不能接受者，视为放弃。

2．承租期：自合同签订之日起5年。

3．招租最低限价：招租最低限价15元/㎡/月。

4．上述报价为建筑物的结构安全鉴定B级及以上的价格，如建筑物的结构安全鉴定C级及以下的，将根据招租文件第二章招租需求书中的风险揭示中的第2条调整合同租金。

5．以上报价均需保留小数点后两位小数。

二、报价要求

1、招租响应人的每月租金报价按出租方的招租文件提供的面积测算，计算参考上述报价

表中的计租面积。

2、每个招租响应人所报价格必须为固定价格，不能填报价格区间，出租方不接受有任何

选择的报价。

招租响应人名称（盖章）

日 期： 年 月 日

**第六章 合同主要条款**

**合同编号：**

**东莞市路桥投资建设有限公司**

**土地使用权及物业租赁合同**

**出租人（甲方）： 东莞市路桥投资建设有限公司**

**承租人（乙方）：**

出租人（甲方）： 东莞市路桥投资建设有限公司 （以下简称甲方）

通讯地址：广东省东莞市东城区狮龙路13号

法定代表人：刘伟

联系电话： 传真：

邮政编码：

承租人（乙方）： （以下简称乙方）

通讯地址：

法定代表人：

联系电话： 传真：

邮政编码：

根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《东莞市人民政府国有资产监督管理委员会市属国有企业土地使用权及物业出租管理办法》等法律、法规和政策的有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的土地使用权及物业的相关事宜，订立本合同。

**第一条：土地使用权及物业的基本情况。**

1、常田路753号物业（原常平木棆厂）位于常平镇白石岗村黄田路旁，物业占地面积约14510.5㎡（不含桥下占地4318.2㎡），建筑面积约17580㎡（主要包括厂房一栋五层面积共约11443.39㎡<2288.7㎡/层>，员工宿舍一栋五层面积共约4468.5㎡<893.7㎡/层>，行政宿舍一栋三层面积共约547.61㎡<182.54㎡/层>，锅炉房、油库共约1120.5㎡）。

2、其他：【 无 】

**第二条：租赁物设施、物品情况。**

租赁物内设施、物品情况为以下第【 2 】项：

1、在签订本合同之前，甲乙双方对租赁物的设施、物品情况进行了核对，具体情况详见附件：《租赁物设施、物品清单》。

2、租赁物内没有设施、物品。

**第三条 租赁用途**

租赁物业的用途为【办公场所、工业生产】，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁用途。

**第四条：租赁期**

本合同承租期限自 年 月 日至 年 月 日止；租期为 年。

**第五条：装修期**

装修期共 0 个月，自 年 月 日至 年 月 日；装修期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担物业管理费及水电等其他费用。

**第六条：租金**

该土地使用权及物业每月租金为人民币 ¥ 元（大写： ）（含税），每年租金总计为人民币 ¥ 元（大写： ）（含税）。第一个月的租金应在合同签约定的起租日起十日内支付，除第一个月外，乙方应于每月 10 日（如到期日为法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日）前向甲方支付当月租金；逾期未支付的，每逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付违约金。甲方应在收到乙方租金后10日内，向乙方开具租金发票。

**第七条：履约保证金（或履约保函）**

1、在签订本合同后【 】天内，乙方须向甲方支付相当于三个月投标租金的履约保证金，金额为：人民币¥ 元（大写： ）。该履约保证金在本合同终止后且乙方无违约的情况下由甲方无息返还给乙方。

2、如乙方未能交纳其应付的租金、物业管理费及其他各项费用，甲方有权从履约保证金中扣除相应数额或者从履约保函中扣划相应数额的保证金。乙方有义务在接到甲方要求补足履约保证金的通知后5日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同相关规定执行。

3、租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违约导致合同解除或乙方中途擅自退租的，甲方有权没收乙方的履约保证金或者从履约保函中扣划全部的保证金；甲方仍有其他损失的，乙方还应继续负责赔偿甲方超出履约保证金或履约保函部分的损失。

**第八条 物业管理费用、水电费及其他费用的承担**

1、租赁期间的物业管理费

乙方租赁期间所发生的物业管理费由乙方承担，按以下第【 2 】种方式交纳：

（1）根据物业管理公司的缴费通知或者有关规定，由乙方自行依时向物业管理公司缴纳。

（2）其他方式: 【 无 】。

2、租赁期间的水费、电费

乙方租赁期间所发生的水费、电费由乙方承担，按以下第【 1 】种方式交纳：

（1）根据供水、供电部门的通知或有关规定，由乙方自行依时向当地的供水、供电部门缴纳。

（2）根据物业管理公司的通知或有关规定，由乙方自行依时向物业管理公司交纳。

（3）其他方式：【 无 】。

3、其他费用承担约定：【 无 】。

**第九条：特别约定**

1. 本合同签订后，乙方须委托甲方认可的专业鉴定公司开展建筑物的结构安全鉴定，如鉴定结果为C级或以下，甲乙双方约定如下：①由承租方出资进行加固；②出租方将给予承租方三个月（从中标通知书签发后的第十五天开始计算）的物业加固时间，如果超过三个月，出租方将从第四个月开始收取物业租金，如果提前完成物业加固工程（少于三个月），从出租方将物业移交承租方使用之日起算租金；③出租方给予承租方减免一定的租金，最终合同月租金=承租人月租金报价-(加固的费用+两次结构安全鉴定费)/60，其中加固的费用由承租方委托出租方认可的第三方审定为准；④加固完成后承租方再次鉴定结构安全性能，待确认建筑物鉴定结果为B级或以上时，承租方方可正常使用承租物业，否则一切责任由承租方承担；⑤本物业施工前的加固方案须征得出租方的同意，在加固过程中，由出租方或者出租方委托的第三方监督物业加固工程，如果加固施工未满足相关施工规范的，由出租方或者出租方委托的第三方发出指令单，承租方须无条件整改，且出租方可处以承租方5000元每次的违约金。
2. 如建筑物初次结构安全鉴定结果为B级或以上，出租方将给予承租方两个月（从中标通知书签发后的第十五天开始计算）的装修时间，从第三个月开始收取物业租金。因本物业存在需要加固延期交付使用及需要承租方加固的可能性，请各招租响应人充分考虑本物业的风险，出租方不承担由此引起的承租方的任何损失。
3. 本物业无论是否需要加固，自合同签订之日起，本物业的管理费及水电等其他费用均由乙方承担。

**第十条：甲方的维修义务**

1、租赁期间，乙方发现承租物业及其附属设施且属于甲方提供的（不包括由乙方使用的易耗品）出现损坏或故障时，应及时通知甲方进行修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

2、甲方的维修责任仅限于该物业的主体结构及甲方负责该物业及其所提供附属设施的维修责任。

3、遇到紧急事态时，若在营业时间内，甲方的工作人员由乙方人员陪同进入该物业，但在非营业时间内且确实无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该物业，但甲方应采取必要措施保障乙方的设施设备物品等免遭损坏或破坏，事后甲方将情况向乙方予以书面说明。

**第十一条：乙方的维修义务**

1、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该物业及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

2、在租赁期内，乙方必须保持该物业及其内部甲方提供的设备、设施处在与原状一致（除自然损耗外）的可租用及良好状态。

3、如出租方在该物业内装置了任何中央空调的设备或机器，承租方须安全、文明地使用或调节该等设备或机器。按照谁使用谁负责的原则，由承租方负责维修（维护）并承担因此而产生的相关费用。

4、除因甲方责任造成外，若该物业的窗户或玻璃破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该物业所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用，或者乙方自行负责修复至原状。

5、若乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方的雇员、代理人有权进入该物业进行该等修缮或工程；乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

6、除根据本合同由甲方提供的设备、设施外，乙方另需增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门审批，经有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备原则上由乙方自行负责维护，也可由甲方与乙方另行书面约定。

**第十二条：因修缮责任引致损失的赔偿责任**

1、对由于下列因乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或任何其他人的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任：

（1）该物业内的电器装置、电器用品或电线的故障或失修**；**

（2）该物业水管通道或厕所堵塞或损坏；

（3）火或烟雾在该物业内扩散；

（4）任何来源的水在该物业或其任何部分泄漏或满泻；

2、乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方及／或物业公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

3、甲方责任的豁免

甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置该物业外乙方留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任；乙方必须向甲方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

**第十三条：装修与改建**

1、乙方若对该物业进行任何装修工程（包括但不限于乙方对该物业进行的内部装修、分隔，修建、改建或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须事先取得甲方的书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。

2、乙方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向甲方取得批准外，并须聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守甲方制订的有关装修的最新规定和标准。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请的承建商的任何违反前述规定和标准的行为，乙方应当向甲方承担相应责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的相关损失。

3、在租赁期内的任何时间，政府行政主管部门对乙方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求的，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改；若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

4、对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施，乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设；在本合同提前终止或期满终止时，乙方要自费自行将拆除、改建或增设的设备、设施恢复至其提供给乙方时的状况；如乙方未恢复该等设备、设施至甲方提供时的状况，甲方有权将其恢复原状，所需费用由乙方承担。

甲方亦可以在双方预先就补偿事宜达成一致的前提下按照现状收回。

**第十四条 安全管理工作**

乙方必须全面按照法律规定和本合同（包括附件安全协议）的约定，彻实做好有关安全管理工作的方针、决策、计划、组织、指挥、协调、控制等工作，合理有效地使用人力、财力、物力、时间和信息，制定好企业的安全要求和年度安全工作目标，事先进行安全措施保障、对员工进行教育和训练、对项目作出危险分析，以达到安全防范、事故灾害的预防的效果。

**第十五条 转租或分租**

一、乙方如需将租赁物业转租或分租给第三方，应提前书面征求甲方意见，未经甲方书面同意，乙方不得分租或转租。

二、乙方的分租或转租行为不免除甲、乙双方依本合同应享有和承担的权利义务。乙方分租或转租给第三方的租赁期限不得超出本合同约定的租赁期限。

三、其他：【 无 】。

**第十六条 甲方的权利义务**

1、甲方有权收取租金和依据本合同约定由甲方收取的费用。

2、租赁期届满或合同解除时，甲方有权收回租赁物业。

3、合同履行过程中，乙方发生本合同规定的解除合同的情形的，甲方有权解除本合同。

4、如发生阻碍、干扰乙方按本合同的约定使用租赁物业的情形，甲方应及时协调解决。

5、甲方如果对租赁物业设定抵押权或者转让租赁物业的，应提前【 30 】天书面通知乙方。

6、合同期满前要求解除合同的，应至少提前【 30 】天书面通知乙方。

7、甲方应保证有权出租本合同项下的土地、房屋及房屋设施、物品。

8、甲方应保证签署本合同所需的审批手续和内部决策程序（如有）均已办妥并合法有效。

9、其他：【 无 】。

**第十七条 乙方的权利义务**

1、乙方依本合同享有租赁物业使用的权利，但不得利用租赁物业从事违法活动。

2、租赁期届满或合同解除时，乙方应依约按时退还租赁物业给甲方。

3、合同履行过程中，甲方发生本合同规定的解除合同的情形的，乙方有权解除本合同。

4、租赁期届满后如甲方继续出租本合同物业，在同等条件下，乙方有优先受让租赁物业的权利。

5、乙方如需在租赁期限届满后继续租赁，应在租赁期限届满前【 60 】个月书面通知甲方，在同等条件下，乙方享有优先租赁的权利。

6、合同期满前要求解除合同的，应至少提前【 60 】天书面通知甲方。

7、乙方应当合理使用租赁土地、房屋及房屋设施、物品。

8、乙方应当按照本合同的有关约定及时支付履约保证金、租金、物业管理费、水费、电费及其他费用等费用。

9、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》，按规定做好消防工作，乙方应在厂房内按有关规定配置灭火器材，严禁将楼宇内消防设施用作其他用途。

10、乙方保证签署本合同所需的审批手续（如有）和内部决策程序均已办妥并合法有效。

11、其他：【 无 】。

**第十八条：租赁物的返还**

1、租赁期限届满，甲乙双方不再续约的，乙方应在租赁期限届满当日前将租赁物业及甲方的设施、物品返还给甲方。

2、租赁期限届满前本合同解除的，乙方应在本合同解除当日前将租赁物业及甲方的设施、物品返还给甲方。

3、租赁物业返还后，双方联系人应予以书面确认。

4、如乙方在租赁期间对租赁物业进行了装修，租赁物业返还时按以下第【 1 】种方式处理：

（1）物业的装修随物业一并返还，甲方不给予乙方补偿。

（2）物业的装修随物业一并返还，对于物业装修的残值，甲方应给予乙方补偿，补偿额双方另行商定。

（3）乙方应拆除自行装修部分，并恢复物业原貌，所需费用由乙方承担。

5、其他：【 无 】。

**第十九条 违约责任**

1、甲方违约责任

（1）因甲方违约造成乙方解除合同的，甲方须向乙方支付相当于【 1 】个月租金金额的违约金。

（3）合同期满前甲方要求提前解除合同的，甲方须向乙方支付相当于【 1 】个月租金金额的违约金。

（4）其他：【 无 】。

2、乙方违约责任

（1）因乙方违约造成甲方解除合同的，履约保证金不予退还，如履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方未能弥补的损失。

（2）乙方未按照本合同约定及时向甲方支付履约保证金或租金，每迟延一日按照迟延支付金额的【 0.5 】%向甲方支付违约金。

（3）乙方未依据本合同约定及时向有关部门支付物业管理费、水费、电费和其他费用的，所欠缴费用及滞纳金等均由乙方承担。

（4）乙方未按照本合同约定的时间返还租赁物业给甲方的，逾期占用期间按租赁期限内租金标准的【 2 】倍向甲方支付租金，超过【 30 】天仍未返还租赁物业的，履约保证金不予退还，并视为乙方自愿放弃租赁物业内的生产设备、机械以及其他日常用品的所有权，甲方可自行处置上述物品和财产。履约保证金不足以弥补甲方损失部分，乙方应予赔偿，损失包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该物业而需承担的违约金等。

（5）合同期满前乙方要求提前解除合同的，乙方除须缴清租金、物业管理费、水电费等费用外，还须向甲方支付相当于两个月租金金额的违约金。

（6）其他：【 无 】。

**第二十条 合同的变更和解除**

1、本合同履行过程中，甲乙双方经协商一致，可以对本合同的条款进行变更，不能就变更达成一致意见的，应当按照原合同条款执行。

2、本合同履行过程中，乙方发生以下情形之一的，甲方有权解除本合同，没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回该物业之日止乙方应付而未付的全部费用及/或给甲方造成的全部损失：

（1）乙方丧失履约能力或明确表示不履行合同的；

（2）乙方迟延支付履约保证金超过【 5 】天的；

（3）乙方迟延支付租金超过【 5 】天的；

（4）乙方欠缴物业管理费、水费、电费及其他费用等费用，累计欠费金额达到履约保证金数额的【 5 】%的；

（5）乙方未经甲方同意擅自改变租赁物业用途的；

（6）乙方未经甲方同意擅自对租赁物业转租、分租的；

（7）乙方有严重损害租赁物业及甲方设施、物品的行为，并拒绝维修的；

（8）乙方未经甲方同意擅自对租赁物业进行装修的；

（9）乙方利用租赁物业从事违法活动或违反环保、消防安全、安全生产规定的；

（10）乙方破产或进入清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

（11）乙方债务单向法庭申请对乙方进行清算且法庭受理该等申请；

（12）租赁物业内乙方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封；

（13）乙方中断、停止其业务达30天以上者，且未向甲方说明或报备的；.

（14）拖欠工人工资达15天且没有妥善处理的；

（15）乙方未征得甲方书面同意擅自进行装修或修缮，或由于使用不当致使该物业严重损坏的；

（16）其他乙方严重违反本合同及乙方必须遵守或履行的规定的。

3、本合同履行过程中，甲方发生以下情形之一的，乙方有权解除本合同：

（1）甲方丧失履约能力或明确表示不履行合同的；

（2）甲方迟延交付租赁物业及设施、物品（如有）超过【 30 】天的；

（3）其他可以解除合同的情形：【 无 】。

4、甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

（1）该物业占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

（2）该物业因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

本合同解除后，违约责任按照本合同的约定或法律法规的规定执行。

**第二十一条：续租**

1、在本合同有效期内，在乙方不违反本合同条款、规定和条件的前提下且乙方与有承租意向的第三方同等条件下，乙方就所承租的该物业有优先续租的权利；续租的条件由甲乙双方在本合同期满前三个月以上根据当时的市场情形协商确定，并签订租赁合同。

2、乙方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月前向甲方发出书面通知，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的通知，甲方视为乙方放弃续租的优先权。

**第二十二条：通知**

以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以亲自递交、邮递、特快专递或传真发至本合同文首列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生效力。如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为已送达收件人。

通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

1、专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；

2、以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第七日视为有效送达；

3、以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第三日视为有效送达；

4、以图文传真发出的通知，在传送日后第一个工作日视为有效送达。

**第二十三条：合同的效力**

本合同及其补充协议、附件构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注。甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

**第二十四条：补充协议的效力**

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议，本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十五条：争议解决**

本合同依据中华人民共和国法律制定，并按照中国法律进行解释。双方因履行本合同发生的争议应首先友好协商解决。如友好协商不能解决，一方均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼解决。

**第二十六条：合同文本**

本合同连同附件一式伍份，甲乙双方各持贰份，一份送管理部门备案，具有同等法律效力。

（此页无正文）

出租人： 承租人：

（盖章）： （盖章）：

法定代表人或 法定代表人或：

委托代理人： 委托代理人：

（签字） （签字）

签约日期： 签约日期：

**附件一：**

**安全协议**

出租人：东莞市路桥投资建设有限公司（以下简称“甲方”）

承租人： （以下简称“乙方”）

合同名称：东莞市路桥投资建设有限公司土地使用权及物业租赁合同

项目地点：广东省东莞市

㈠、甲方的安全责任

1．贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》等国家法律法规、行业标准及甲方集团公司管理规定。

2．建立健全安全生产保证体系和监督体系，建立安全生产责任制和安全生产规章制度，并逐级落实，保证租赁物业安全。

3．建立健全安全生产组织和管理机制，负责安全生产组织、协调、监督职责。

4．对乙方进行资质审查，确认乙方符合承租本物业的各项要求。

5．建立健全安全生产应急响应和事故处置机制，实施突发事件应急抢险和事故救援。

6．组织对乙方现场安全生产监管工作情况的检查，监督乙方加强租赁物业安全隐患的监管。

㈡、乙方的安全责任

1．应当按照法律法规、地方强制性标准及行业、甲方公司管理规定实施使用租赁物业，履行安全生产管理职责。

2．乙方应当建立健全安全工作制度，编制含有安全内容的规划和实施细则等文件，明确人员安全职责以及相关工作的安全措施和目标。

3.乙方应当组织或参加各类安全检查活动，掌握现场安全生产动态，建立安全管理台帐。

4. 乙方为消防安全责任人，应具备安全生产条件或者相应资质并依法经营。对使用的租赁物的消防安全负主体责任，对租赁物内的生产、经营活动消防安全负责。

5. 严格遵守各项消防法规及有关防火规定，租赁物及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物占用、堵塞或紧闭，必须保持畅通。

6、租赁物内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电线，电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得用其他金属丝代替保险丝。

7、租赁物用于仓库的，必须符合《仓库防火安全管理规则》，严禁吸烟，严禁使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机，电冰箱等家用电器。

8、租赁物内禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。乙方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当按照甲方单位的用火管理制度向甲方申请办理审批手续，落实现场监护人，由甲方确认无火灾、爆炸危险等后，乙方方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

9、租赁物的消防设备、设施必须符合消防要求，始终保持完整、好用、正常的工作状态，严禁遮挡或挪作它用，如有丢失、损坏应及时购置或维修。

10、负责消防器材的配置、正常维修、更换的费用。

11、对出租赁物进行装修或改造时，必须经甲方同意，并确保施工期间的消防安全，工程竣工后，经公安消防部门验收合格后方可使用。

12.在使用租赁物过程中，发现存在安全隐患的，应当及时整改、采取措施并向甲方报告。

13、若高速公路高架穿越甲方出租物业，乙方须按照高速公路业主单位要求做好相关防护。因乙方原因造成物业间高速公路的桥柱、桥墩等桥梁结构和地基安全问题的，乙方需承担全部责任。

㈢、违约责任

如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究责任。

本合同由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，合同终止后失效。

本协议书与本租赁合同为一整体合同文件

（此页无正文）

出租人： 承租人：

（盖章）： （盖章）：

法定代表人或 法定代表人或：

委托代理人： 委托代理人：

（签字） （签字）

签约日期： 签约日期：