



国有企业资源性资产租赁 公开招租文件

(招租方式：公开竞价)

项目名称：深圳市坪山区深福保现代光学厂区C栋301公开招租

项目编号：JC20220923004

招租人：深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团
有限公司



深圳市国际招标有限公司

二〇二二年九月

目录

第一章招租公告	3
第二章招租人需求	7
第三章竞价人须知	9
一说明	9
1. 资源性资产	9
2. 资产租赁	9
3. 招租人	9
4. 交易机构	9
5. 竞价人	9
6. 竞价费用	9
7. 初始报价	9
7. 特别说明	10
二竞价文件	10
8. 竞价文件构成	10
9. 竞价文件的修改	10
三竞价报名和资格审查	10
10. 竞价报名和资格审查说明	10
11 资格审查要求	11
12 资格审查方式及主体	11
13. 资格审查文件的构成、格式、签署、递交	11
14. 竞价人资格审查文件中的证明文件	12
15. 证明履约能力和符合竞价文件规定的文件	12
四公开竞价	12
16. 竞价保证金	12
17. 竞价有效期	12
18. 优先承租权	13
19. 公开竞价方式	13
20. 现场竞价	13
21 现场非电子公开竞价规则	13
23 公开竞价评审委员会	15
24. 协议租赁及重新招租	15
25. 成交确认	15
26. 与交易机构和招租人的接触	16
五授予合同	16
27. 接受和拒绝任何或所有竞价的权利	16
28. 成交通知书	16
29. 签订合同	16
30. 租赁保证金	16
31. 交易服务费	16
33. 特别说明	17
第四章租赁合同	18
第五章资格审查文件及竞价现场用表	36



第一部分资格审查阶段提供材料（资格审查时提交）	37
附件一报名申请书	39
附件二法定代表人资格证明书	41
附件三法定代表人授权委托书	42
附件四承租物业用途说明	43
附件四资格证明材料	44
附件五竞价人认为有必要提供的其他资料（格式自拟）	45
第二部分现场竞价文件（格式）（以下材料在公开竞价阶段由竞价人现场签署，请竞价人仔细阅读并知悉，资格审查阶段 不需要提供 ）	46
公开竞价承诺书	46
第 X 轮竞价报价一览表	47
现场竞价结果确认书	48



第一章招租公告

项目编号		JC20220923004
项目名称		深圳市坪山区深福保现代光学厂区C栋301公开招租
招租人		深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司
公告 时间	起始日期	2022年 月 日
	截止日期	2022年 月 日
出租资产基 本情况	出租资产位置	深圳市坪山区坑梓街道秀新社区锦绣东路14号深福保现代光学 厂区C栋301
	出租资产面积（m ² ）	1197m ² （本次招租面积以此面积为准）
	招租底价 （元/m ² /月）	32.20元/m ² /月
	租金的递增	从合同签订后的第2年即2023年11月1日起，每个月每平方米租金 单价在上年度基础上每年递增5 %。
	物业管理费	3元/m ² /月（含税）
	空调费	无
	其他费用	管理费、水电费
	租金支付方式	一月一付
	出租期限	13.5个月（即2022年11月1日至2023年12月15日）
	免租期	无
	经营业态限定	办公
	出租资产用途	办公
	出租资产现状	空置
	出租物业装修情况	简装
	是否允许承租人对物 业进行二次装修	允许
	是否涉及优先承租权	否
	租赁保证金	相当于两个月租金数额的金额为租赁保证金
	履约条件	详见第二章招租人需求
	备注	1、出租方对此物业进行改造或拆除，出租方提前两个月通知承 租方，承租方须无条件与出租方提前终止合同，在限期内迁离租 赁房屋，并不得因此造成的任何损失向出租方索赔； 2、承租方须放弃租赁房屋的优先购买权。
竞价人资格	竞价人应具备的	竞价人为在中国大陆境内（港、澳、台地区除外）依法注册的具



要求	资格条件	有独立法人资格的企业或具有完全民事责任的自然人，且未纳入经营异常名录或失信被执行人名单。
	需要提供的证明材料	企业或自然人需提供的证明材料： 竞价人提供营业执照复印件、企业信用信息公示报告打印件并加盖公章，企业信用信息公示报告查询网址： http://www.gsxt.gov.cn/index.html 或国家相关部门出具的开办证明材料； 自然人提供身份证复印件及失信被执行查询信息并加按手印及签字。
	是否允许联合体竞价	否
	是否允许转租、分租	否
招租方式		电子竞价
竞价人 报名须知	报名截止时间	公告截止日17:00前
	报名方式	一、网上注册： 竞价人报名前需登录 https://rent.szexgrp.com 注册成会员（如已是正式会员请忽略），竞价人完成注册信息后即可开始报名。 二、项目报名 1、网上报名 1) 填写报名申请表（申请表链接： http://nhbgpcwmb2g2bwpn.mikecrm.com/KXFQsHH ）； 2) 待工作人员核实后发出招租文件。 2、现场报名 1) 携带报名所需资料前往现场，并联系交易机构工作人员； 2) 填写报名登记表； 3) 待工作人员核实后发出招租文件。
	报名所需资料	1、营业执照 2、法定代表人证明书 3、法定代表人授权委托书 4、法定代表人及被授权人身份证复印件
	账户信息	收款单位： 深圳市国际招标有限公司 开户银行： 平安银行深圳江苏大厦支行 开户账号： 11002982389701 提示： 该处银行账户仅为交易服务费收款账户。
	资格审查文件递交截止时间	公告截止日17:00前
资格审查须知	资格审查文件递交地	递交网址： https://rent.szexgrp.com



	点	详见《报名及提交资格审查资料流程》
	竞价人应具备的资格条件	详见招租公告/竞价人资格要求
	竞价人需提交的资格审查材料	格式详见招租文件第五章及《报名及提交资格审查资料流程》
	竞价文件有效期	120天
竞价保证金	缴纳截止时间	公告截止日17:00前（以到账时间为准）
	金额（人民币 元）	人民币57815.10元（保证金无息退还）
	账户信息	收款单位： 深圳市国际招标有限公司 开户银行： 广州银行深圳南山支行 开户账号： 812 0034 8888 001 0009 联行号： 3135 8401 1038
		提示： 1、该处银行账户仅为竞价保证金收款账户； 2、请竞价人缴纳竞价保证金时务必注明项目编号，如因不标注或标注错误而导致招租文件费未交、保证金的错投、漏投的情况，相关责任由竞价人自行承担。
竞价须知	竞价开始时间	详见《竞价邀请书》
	竞价开始地点	详见《竞价邀请书》
	参与竞价的条件	1、 购买招租文件，通过报名资格审查，于规定的时间前缴纳竞价保证金； 2、 收到交易机构发出的《竞价邀请书》； 3、 准时履行签到程序，参加现场公开竞价（以现场签到时间为准）； 4、 授权代表现场签署《公开竞价承诺书》。
	参与现场竞价须携带资料	随身携带被授权人身份证原件（竞价者如更换授权人，到场则需另行提供《法定代表人授权书》）。
	竞价增幅	报价增幅为人民币0.5元的整数倍。
交易机构信息	交易机构名称	深圳市国际招标有限公司
	地址	深圳市南山区沙河西路与白石路交汇处深圳湾科技生态园2区9栋B4座6楼619
	联系人	张艺龄、曾倩茵
	联系方式	13570893761/13723470469、0755-22215284/83500925
	邮箱地址	396329384@qq.com



	网址	深圳阳光租赁平台 https://rent.szexgrp.com 深圳市国际招标有限公司 http://new.sztc.com/
	招租人联系人	冯伟东 13008842265
特别说明		本次公开招租的行为是按照《深国资委【2020】132号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳市国际招标有限公司）负责交易程序的组织工作。招租人在招租公告及招租文件中关于招租物业的描述情况是其真实的意思表示，招租人保证本次招租的物业是指国有企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵；招租人与原承租方的相关物业纠纷；招租人根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与招租交易机构无关。



第二章 招租人需求

一、出租资产基本情况

(1) 项目地址：坪山区坑梓街道秀新社区锦绣东路 14 号深福保现代光学厂区 C 栋 301。

(2) 项目简介：深福保现代光学厂区 C 栋 301，租赁面积为：1197 m²平方米，租赁用途为办公；空置，有房地产证，当前装修标准为简易装修。

二、竞价人的履约条件

(1) 招租时招租面积以招租公告为准。请竞价人务必自行实地踏勘和了解招租房屋之现状。竞价人一旦参加竞价，即表明已了解和认可所招租房屋品质、权属情况及其他瑕疵。

(2) 承租人须按照合同要求，递交 2 个月租金金额（以合同期最后一个月的月租金为基准）作为租赁保证金。在租赁合同期内，承租方不得擅自更改事先已提交的承租物业用途规划、不得发生转让、转租或分租。

(3) 承租人需按时交纳租金、水电费、物业管理费等各项费用。

(4) 承租人需承担一切非出租方造成的安全管理责任。

(5) 承租方应自行办理好相关政府要求的经营资质、二次装修消防报备审批等相关证照及批文。在对租赁房屋进行装修前，承租方应到大厦物业管理处办妥入驻及装修手续，同时必须将装修涉及的相关图纸资料及公安消防部门出具的备案凭证复印件（核对原件）交大厦物业管理处备案。

(6) 承租人应按出租方移交时的现状接收物业，除房屋主体结构外，需要进一步进行修缮或开展二次装修工程的，均由承租方负责（包括相关费用的支出），承租人不得另行要求出租方对物业现状进行清理、整改或装修。若承租人对物业进行二次装修的，装修方案须获得消防部门审批同意并经出租方及物业管理单位认可后方可进行装修；装修验收获得通过后方可投入使用。

(7) 若房屋租赁合同到期终止，承租方必须在合同终止后当天将该房屋腾空并办理相关移交手续；逾期按双倍租金收取违约金。

(8) 在提前停租或租赁期满不再承租物业时，承租人对物业所增设形成的固定设施，如果出租方不需要承租人全部拆除并恢复承租前状态的，承租人应完整地无偿移交由出租方处置。



(9) 除有严重违反有关国家法律、法规及相关政策条文外，承租方必须遵守《房屋租赁合同》及其补充协议的所有约定条款；否则出租方将不予签订或有权单方提前解除合同。

(10) 承租方自用部分设施设备自行维护并承担维护费用。

(11) 承租方在本租赁项目使用期间，必须满足周边噪音、环保的要求，不得造成周边的正常生活、工作的干扰，否则必须进行整改直至合格，否则招租方有权单方面终止合同，没收承租方保证金。

(12) 在承租期间，承租人同任何第三方之间所产生的任何纠纷，均与招租方无关，由承租方自行解决，招租方不承担任何形式的连带责任。

(13) 承租方必须在租赁期间对承租物业负安全、防火、防盗全部责任，所有消防设施需经政府有关部门验收合格后方可使用。

(14) 其他条款详见《合同》

第三章 竞价人须知

一 说明

1. 资源性资产

- 1.1 指企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁，并可通过租赁获得收益的资产，包括房屋建筑物、土地、广告位、设施设备等（以下简称资产）。

2. 资产租赁

- 2.1 指企业将其资源性资产部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称承租人）使用，并向承租人收取租金的行为。

3. 招租人

- 3.1 指依法拥有该资源性资产的所有权或管理权，提出该资源性资产的租赁招租项目的国家机关、企事业单位或者其他社会组织。

4. 交易机构

- 4.1 指依法取得相应资格、从事组织资源性资产竞价及其他业务，并提供相关服务的专门机构，本文件交易机构指深圳市国际招标有限公司。
本次招租的交易机构、地址、联系人、电话、传真见“招租公告”

5. 竞价人

- 5.1 竞价人是响应竞价文件、参与该公开竞价交易活动的在中华人民共和国境内注册且为人民币流通区域内的法人或其它组织或自然人。竞价人的具体资格条件以具体项目规定为准。

6. 竞价费用

- 6.1 竞价人应承担所有与准备和参加竞价有关的费用。不论竞价的结果如何，交易机构和招租人均无义务和责任承担这些费用。

7. 初始报价

- 7.1 竞价人在现场竞价开始时签署《公开竞价承诺函》并确认其初始报价。初始报价为竞价人首次报出的有效报价，初始报价等于招租底价。
- 7.2 如经公开招租只有一个符合条件的报名承租人，该承租人应在递交资格审查文件



后，当场签署《公开竞价承诺函》，并确认其初始报价。初始报价等于招租底价。

7. 特别说明

- 7.1 本次公开招租的行为是按照《深国资委【2020】132号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳市国际招标有限公司）负责交易程序的组织工作。招租人在招租公告及招租文件中关于招租物业的描述情况是其真实的意思表示，招租人保证本次招租的物业是指国有企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵；招租人与原承租人的相关物业纠纷；招租人根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与招租交易机构无关。

二 竞价文件

8. 竞价文件构成

- 8.1 招租资源情况、竞价过程和合同条件在竞价文件中均有说明。
竞价文件共五章，内容如下：
第一章 招租公告
第二章 招租人需求
第三章 竞价人须知
第四章 合同条款
第五章 资格审查文件格式及现场竞价文件格式
- 8.2 竞价人应认真阅读竞价文件中所有的事项、格式、条款等。竞价人没有按照竞价文件要求提交全部资料，或者竞价没有对竞价文件在各方面都作出实质性响应是竞价人的风险，并可能导致其竞价被拒绝。

9. 竞价文件的修改

- 9.1 公开竞价前的任何时候，无论出于何种原因，交易机构和招租人可主动地对招租公告和竞价文件进行修改和补充。
- 9.2 竞价文件的修改和补充将以公告的形式再予以公布，修改或补充的内容将作为竞价文件的一部分，具有同等效力。
- 9.3 为使竞价人准备竞价时有充分时间对竞价文件的修改和补充部分进行研究，交易机构和招租人可按规定和需要适当推迟公开竞价的时间。

三 竞价报名和资格审查

10. 竞价报名和资格审查说明



10.2 本项目采用报名资格审查后公开竞价的方式，通过报名资格审查的竞价人，收到交易机构发出的《竞价邀请书》后，才能参加后续的公开竞价程序。

10.1 购买了竞价文件的竞价人，须提交资格审查资料进行竞价报名。

11 资格审查要求

11.1 详见招租公告

12 资格审查方式及主体

12.1 资格审查方式：合格制。

12.2 资格审查主体：招租人。

13. 资格审查文件的构成、格式、签署、递交

13.1 竞价人编写的资格审查文件应包括下列部分：

- 1) 报名申请书；
- 2) 法定代表人资格证明书；
- 3) 法定代表人授权委托书；
- 4) 资格证明材料；
- 5) 竞价人认为有必要提供的其他资料

13.2 竞价人应将“资格审查文件”装订成册，并标注页码和编写目录。

13.3 竞价人应按竞价文件第五章提供的“资格审查申请文件格式”完整地填写资格审查文件及竞价文件规定的其它内容。未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的不予受理。

13.4 竞价人应按照“招租公告”规定的要求准备相应的正本、副本数量，资格审查文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

13.5 资格审查文件的正本需打印，并由竞价人法定代表人或经其正式授权并对竞价人有约束力的代表在资格审查文件上签字（简称：有效签字）和加盖公章。授权代表须将以书面形式出具的“法定代表人授权书”附在资格审查文件中。资格审查文件应按竞价文件要求的范围由竞价人法定代表人或其授权代表用姓或首字母签字（简称：小签，在要求小签页盖章或签字视同小签）。资格审查文件的副本可采用正本的复印件。

13.6 任何行间插字、涂改和增删，必须由资格审查文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。

13.7 资格审查文件在招租公告规定时间内单独提交到指定地点，时间截止后不再接收任何文件。



14. 竞价人资格审查文件中的证明文件

- 14.1 竞价人应提交证明其有资格参加竞价和中选后有能力履行合同的文件，并作为其资格审查文件的一部分。如果竞价人为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、共同竞价协议并注明主办人及各方拟承担的工作和责任；联合体成员不得再以自己名义单独竞价，也不得组成或参加其他联合体在同一项目中竞价；否则作无效竞价处理。
- 14.2 竞价人提交的资格证明文件应使交易机构和招租人满意。

15. 证明履约能力和符合竞价文件规定的文件

- 15.1 竞价人应提交证明文件证明其履行合同能力符合竞价文件规定。该证明文件作为资格审查文件的一部分。
- 15.2 证明履约能力与竞价文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据。

四 公开竞价

16. 竞价保证金

- 16.1 竞价人应按竞价文件中规定的时间、金额提交竞价保证金，未按规定时间、金额递交保证金的，不能参加现场公开竞价。
- 16.2 竞价保证金是为了保护交易机构和招租人免遭因竞价人的行为而蒙受损失。交易机构和招租人在因竞价人的行为受到损害时可根据本须知第 16.6 条的规定没收竞价人的竞价保证金。
- 16.3 竞价保证金应用竞价货币即人民币，并采用下列任何一种形式：
- 1) 支票；
 - 2) 转账（采用转账方式，款项必须在竞价邀请书规定的时间前交达交易机构财务办公室或汇达第一章招租公告指定的开户银行、帐号）。
- 16.4 未中选的竞价人的竞价保证金，将尽速并不晚于按照本须知第 28 条规定的成交通知书发出后 5 个工作日内原额不计息退还竞价人。
- 16.5 中选人的竞价保证金，在中选人按本须知第 29 条规定签订合同后予以退还。
- 16.6 下列任何情况发生时，竞价保证金将被没收：
- 1) 竞价人在竞价文件中规定的竞价有效期内撤回其竞价；
 - 2) 中选人在规定期限内未能签订《现场竞价结果确认书》，或者签署《现场竞价结果确认书》后不在规定的时间内与招租人签订合同的；
 - 3) 中选人在规定期限内未能根据本项须知第 31 条规定交纳交易服务费。
 - 4) 竞价人提供虚假资格申请文件或现场竞价文件。

17. 竞价有效期



17.1 竞价应在公开竞价后 120 个日历日内保持有效，否则该竞价将不被接受。

18. 优先承租权

18.1 原承租人报名参与公开招租的且存在优先承租权的，在招租时享有同等条件下的优先承租权。优先承租权人在现场竞价时享有应价权，具体规定参见本须知第 21 条。

19. 公开竞价方式

19.1 现场公开竞价

20. 现场竞价

20.1 现场竞价条件

- ① 竞价报名后，通过资格审查且收到交易机构发出的《竞价邀请书》；
- ② 按要求递交竞价保证金；

20.2 竞价程序：

- ① 按竞价邀请书中规定时间内签到。
- ② 对竞价人代表的身份进行核对。参加竞价的竞价人代表需携带身份证，如更换资格审查文件中指定的授权人，到场则需另行提供《法定代表人授权书》。
- ③ 现场签署《公开竞价承诺函》，确认初始报价；

20.3 签到时间：本项目公开竞价开始前半小时开始接受签到。公开竞价开始后，不再接受竞价签到。

20.4 符合报名条件并按时履行签到程序的竞价人将进入公开竞价环节。未按时按规定签到的竞价人将不能参加后续的公开竞价程序。

21 现场非电子公开竞价规则

21.1 现场竞价的参与人

现场竞价环节，由一般竞价人和优先承租人共同参与。现场竞价逐轮进行，每个轮次报价分为一般竞价人报价和优先承租人应价两个阶段，顺序进行。

21.2 一般竞价人报价

参加现场书面竞价的一般竞价人填写《竞价书》进行报价，一般竞价人的每轮报价必须高于上一轮的最高价，首轮报价必须高于招租底价，否则视为弃权。一般竞价人可以选择报价也可以选择弃权。弃权的一般竞价人将丧失以后轮次的竞价的机会，其有效报价为上一轮的有效报价。

21.3 优先承租权人应价

每轮报价结束后将公开唱出该轮各家的报价。优先承租人针对本轮的最高报价，可以填写《应价书》行使应价权，即承诺报出与本轮产生的最高报价相等的报价。该报价为优先承租权人的有效报价。如优先承租权人放弃行使应价权，其将丧失



以后轮次的应价机会，其有效报价为上一轮的有效应价。

21.4 竞价和应价的填写规则

现场书面竞价、应价的时间限制为 5 分钟。在 5 分钟内，竞价人应按规定签署并递交《竞价书》；报价增幅为同比增长人民币 XX 元的整数倍（详见招租公告）；一般竞价人应严格按照《竞价书》规定和格式填写清楚并按时递交，否则视为弃权。优先承租人应严格按照《应价书》规定和格式填写清楚并按时递交，否则视为弃权。

21.5 中选原则

本次报价为逐轮报价，当轮报价所有竞价人均弃权时，公开竞价结束。优先承租权人应价最高报价的，优先承租权人为中选人。优先承租权人未应价最高报价的，有效报价最高的一般竞价人为中选人。有效报价最高的一般中选人为两个以上的，采取抽签的方式确定中选竞价人。

21.6 抽签中选的原则：大号中选。

抽签顺序：按签到时间从先到后的顺序进行。

22 现场电子公开竞价规则

22.1 现场竞价的参与人

电子竞价环节，由所有一般竞价人和优先承租权人共同参与。

22.2 一般竞价人报价

参加现场电子竞价的一般竞价人，一共有两个报价环节：第一阶段是自由竞价环节，第二阶段是延时竞价环节。

A 自由竞价环节：电子竞价开启后，自由竞价时间为 5 分钟，在 5 分钟内，竞价人可随时选择报价，并通过电子竞价显示屏查看当前竞价的走向图以及排名和最高报价的情况。如果一般竞价人选择报价，应高于当前显示的最高有效报价，如果竞价人的报价低于当前最高有效报价，将不被电子竞价系统接受，即无效报价。

B 延时竞价环节：当自由竞价时间结束后，竞价系统自动转为延时竞价环节，延期竞价时间为 3 分钟。竞价人在延时竞价的 3 分钟内仍可继续报价，同时延时竞价周期计时开始。即每一次报价后，竞价时间将会重新按 3 分钟开始计算，若延时的 3 分钟内又有新的报价出现，则再重新延时 3 分钟，依次类推。如果当前延迟的 3 分钟内，没有竞价人再报出最新价格，竞价结束。

22.3 优先承租权人应价

参加现场电子竞价的优先承租权人，一共有两个应价环节。第一部分是自由竞价



环节的应价，第二部分是延时竞价环节的应价。

A 自由竞价环节的应价：在自由竞价时间（5 分钟）内，优先承租权人可对现阶段一般竞价人的最高有效报价作出应价，或者报出更高的价格。

B 延时竞价环节的应价：在延时竞价时间（3 分钟）内，优先承租权人在延时竞价的 3 分钟内可对现阶段一般竞价人的最高有效报价作出应价，或者报出更高的价格，同时延时竞价周期计时启动。

22.4 竞价和应价的填写规则

本项目招租底价详见第一章招租公告，竞价方式是向上竞价。报价增幅为人民币元（详见第一章招租公告，下同）的整数倍，竞价人在竞价系统中，可选择在报价框中手动填写租金报价，也可以在报价框下面点击选择快捷加价方式，选择+X 代表在最高报价的基础上增加 X 元进行报价，依次类推。

22.5 中选原则

在规定的竞价时间里，按照价格优先，时间优先的原则进行竞价，由电子竞价系统确定出有效的最高报价的中选竞价人。

22.6 特别说明：

如电子竞价过程出现故障或不可控因素时，经招租人授权代表同意后，交易机构有权根据现场情况转为非电子竞价（纸质），以纸质竞价记录内容为准。

23 公开竞价评审委员会

23.1 为保证该公开竞价项目的顺利进行，本招租项目成立公开竞价评审委员会。对公开竞价中的相关程序进行核准，对竞价人的相关异议进行审议，对公开竞价的结果进行确认等工作由公开竞价评审委员会负责。

23.2 评审委员会由招租人代表、监督人员、交易机构人员等 3 人以上共同组成。

24. 协议租赁及重新招租

24.1 如公开招租只有一个符合条件的报名者，可以采取协议租赁方式，并按规定公示 3 个工作日后无异议方可实施，但租金标准仍不得低于原招租低价。

24.2 经公开招租无报名者，经原决策机构批准，可按不低于出租低价 90%的价格重新公开招租。

25. 成交确认

25.1 竞价结束后，中选人现场签订《现场竞价结果确认书》，并按照本须知第 28 条规



定领取《成交通知书》。承租人未按通知时间领取《成交通知书》的，由承租人承担相关责任。

- 25.2 中选人如未能按竞价文件的规定签定《现场竞价结果确认书》的，视为放弃中选资格。本项目招租失败，重新公开招租。

26. 与交易机构和招租人的接触

- 26.1 除正常的业务往来外，从公开竞价之日起至授予合同期间，竞价人不得就与其竞价有关的事项与交易机构和招租人接触。
- 26.2 竞价人试图对交易机构和招租人的公开竞价或授予合同的决定进行影响，都可能导致其竞价被拒绝。

五 授予合同

27. 接受和拒绝任何或所有竞价的权利

- 27.1 在特殊情况下，交易机构和招租人保留在发出成交通知书之前任何时候接受或拒绝任何竞价，以及宣布竞价程序无效或拒绝所有竞价的权利，对受影响的竞价人不承担任何责任。

28. 成交通知书

- 28.1 中选竞价人须提供完整的竞价文件，并加盖封面、骑缝章，一式两份递交至交易机构。
- 28.2 经招租方确认竞价结果后，由交易机构按照相关程序签发《成交通知书》。《成交通知书》将作为签订合同的重要依据。

29. 签订合同

- 29.1 中选人应在《成交通知书》发出后 5 日内与招租人签订合同。否则招租人有权取消中选人的承租资格。
- 29.2 “竞价文件”、中选人的“资格审查文件”及其它竞价过程中产生的文件等，均为签订经济合同的依据。中选人不得与招租人再订立背离合同实质性内容的其他协议。
- 29.3 因中选人原因拒不签订合同。没收中选人的竞价保证金。招租人可视情况邀请其他合格的竞价人重新竞价。或进行重新招租。

30. 租赁保证金

- 30.1 按合同规定执行

31. 交易服务费

- 31.1 中选人应按 31.2 中规定的计费方式在领取成交通知书时向交易机构交纳交易服



务费。成交通知书发出后，本次招租行为已经完成，中选人不得因任何原因要求退回交易服务费。

- 31.2 收费标准：原承租人以协议方式或单一来源谈判方式成交的，收取交易服务费人民币 3000 元；其他方式成交的，交易服务费按首年半月租金（即首年月租金×0.5）或租赁期内总租金的 1%（总租金=租金成交价×出租面积×租赁期）（孰低原则）收取。

33. 特别说明

- 33.1 分段限时异议的规定：

本次招租活动各阶段的异议处理按“分段限时异议”原则进行。竞价人应在规定的时间内提出异议，未提出书面异议或超过本规定要求时效的，可以不受理该异议。

（1）对招租公告内容提出异议时限：公告发布首日起 5 日内。

（2）对招租文件内容提出异议时限：报名截止时间前提出；补遗或答疑文件发出后的下一个工作日内。

（3）对竞价过程的异议时限：竞价结束前当场提出。

（4）对中选结果异议时限：结果公示期间提出。

第四章 租赁合同

（模版仅供参考，以实际签订合同为准）

深圳市房屋租赁

合

同

书

(非住宅)

深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月



说 明

1.本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

(1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

(2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3.本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4.出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6.本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7.本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8.产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。



房屋租赁合同

出租人 (甲方) : 深圳市大工业区 (深圳出口加工区) 开发管理集团有限公司

证件类型 : ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 _____

证件号码 : _____

房屋信息编码卡号码 : _____

通讯地址 : _____

联系电话 : _____

☐ 委托代理人 / ☐ 法定代表人 : _____

证件类型 : ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 _____

证件号码 : _____

通讯地址 : _____

联系电话 : _____

承租人 (乙方) : _____

证件类型 : ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 _____

证件号码 : _____

通讯地址 : _____

联系电话 : _____

☐ 委托代理人 / ☐ 法定代表人 : _____

证件类型 : ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 _____

证件号码 : _____

通讯地址 : _____

联系电话 : _____



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）>的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市 _____ 区 _____ 大厦（工业区） _____ 栋 _____ 层 _____ 号，租赁形式：☐整租/☐部分出租，房屋建筑面积： _____ 平方米，使用面积： _____ 平方米，公摊面积： _____ 平方米（详见附件二房屋平面图），房屋租赁用途： _____，房屋编码： _____。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为 _____，甲方持有：（☐房屋所有权证或不动产权证书/☐房屋买卖合同/☐房屋租赁合同/☐其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号： _____ 号，房屋（☐是/☐否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况： _____（装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

☐房屋内无任何设施设备，是空房。

☒房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共计 _____ 年 _____ 个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年）。

2.2 免租期：

☐乙方享有 _____ 月/☐日的免租期（含在租期内），具体时间为 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照



合同约定支付租金。

☐乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按☐套内建筑面积/☐建筑面积计算租金，月租金总额为人民币_____元（大写：_____）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月_____日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以☐现金支付/☒银行转账/☐其他_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名：深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司

开户行：中国农业银行深圳坑梓支行

账 号：41023500040004436

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第_____年起每_____年在上一年度租金标准基础上☐调增/☐调减_____%，具体如下：

（1）自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____）。

（2）自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____）。

（3）自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____）。

第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于_____月（不超过两个月）租金的押金共计人民币_____元（大写：_____）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定



义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

- （1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；
- （2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；
- （3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的□水费/□电费/□燃气费/□物业管理费/□电视费/□电话费/□网络费用/□_____、□_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：_____ \ _____ 元/吨；电费：_____ \ _____ 元/度；

燃气费：_____ \ _____ 元/立方米；物业管理费：_____ \ _____ 元/平方米/月；

其他：_____ \ _____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于_____年_____月_____日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

第七条 装饰装修

7.1□在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需向有关部门审批的，则还应由□甲方/□甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。



租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物 ☐ 由乙方拆除并恢复原状/☐ 折价归甲方所有/☐ 无偿归甲方所有/☐ 其他_____。

☐ 甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币_____元（大写：_____元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加
的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

☒ 乙方不得转租。

☐ 租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。



□租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 60 日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或其他房屋连为一体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起__日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☒ 甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

□乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通知之日起____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

□甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

□甲方采取□拍卖/□变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

□其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》(见附件四)中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。



11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；
- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失(含装修损失)，甲方应当给予合理的补偿]；
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》(见附件五)时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

- (1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除



后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损



失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以 ☒ 邮寄 ☐ 电子邮件 ☐ 微信 ☐ 短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：☒ 同首部通讯地址

☐ 其他地址 _____

☐ 电子信箱 ☐ 微信号 ☐ 手机号 _____

乙方送达地址：☒ 同首部通讯地址

☐ 其他地址 _____

☐ 电子信箱 ☐ 微信号 ☐ 手机号 _____

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

☐ 向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☒ 向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案



17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，房屋租赁管理部门执壹份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理登记备案手续（房屋租赁登记备案需提交的材料见后附《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

委托代理人(签章)：

委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日



附件一：补充协议

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片



附件三：《房屋交付确认书》

房屋交付确认书

设备、物品名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况
钥匙	大门 \ 把, 房屋 \ 把, 其他 \ 把, 备注:			
智能锁	大门 \ 个, 房屋 \ 个, 其他 \ 个, 备注:			
水卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
电卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
燃气卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
电视机	\			
空调	\			
冰箱	\			
办公桌	\			
办公椅	\			
电脑桌	\			
沙发	\			
茶几	\			
各项费用	价格	起计时间	起计底数	交纳人
水费	\			☐ 甲方 ☒ 乙方
电费	\			☐ 甲方 ☒ 乙方
燃气费	无			☐ 甲方 ☐ 乙方
电视收视费	无			☐ 甲方 ☐ 乙方
网络费	无			☐ 甲方 ☐ 乙方
电话费	无			☐ 甲方 ☐ 乙方
物业管理费	\			☐ 甲方 ☒ 乙方
停车费	\			☐ 甲方 ☒ 乙方
清洁费	\			☐ 甲方 ☒ 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验, 双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况 ☒ 无异议/☐ 附以下说明: 按_____

_____。

出租人 (签章):

承租人 (签章):

交付日期: 年 月 日



《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1.擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作



坊等经营性活动必须符合有关规定；

2.利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3.利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4.利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5.利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6.禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：(签章)

承租人：(签章)

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日



《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1.个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

2.单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托书

1.产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2.产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)



第五章资格审查文件及竞价现场用表



第一部分 资格审查阶段提供材料（资格审查时提交）

公开竞价 资格审查文件

项目名称：深圳市坪山区深福保现代光学厂区 C 栋 301 公
开招租

项目编号：JC20220923004

竞价人：

二〇二二年 月 日

目录



附件一报名申请书

致招租人：深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司

我方决定参加贵方组织的深圳市坪山区深福保现代光学厂区 C 栋 301 公开招租项目的竞价（项目编号：JC20220923004），并提交公开竞价报名申请文件（装订成册，正本 1 份）。呈报以上资料进行报名，请贵方予以资格审查。

应至少包括以下文件：

一、法人：

- 1) 报名申请书
- 2) 法人代表证明书
- 3) 法人代表委托书
- 4) 资格证明材料
- 5) 竞价人认为有必要提供的下述资料

二、自然人：

- 1) 报名申请书
- 2) 身份证复印件
- 3) 资格证明材料
- 4) 竞价人认为有必要提供的下述资料

我方确保提交的上述材料真实、完整、有效，并作出如下承诺：

- 1、我方承诺完全接受贵方关于招租公告、招租人需求、租赁合同条款的所有内容；
- 2、我方承诺完全接受竞价人须知的所有内容，并按公开竞价报名申请文件中的要求提交报名材料；
- 3、我们承诺绝不围标、串标、串通报价



- 4、我方承诺提供的资料文件和补充文件均是真实有效的。
- 5、我方已了解本次招租底价为 人民币 32.20 元/m² (每月)，并承诺以不低于招租底价的价格参与竞价，根据相关规定如本项目采取协议租赁的方式，我方确认上述报价为初始报价。
- 6、我方承诺按照竞价文件规定的时间，缴纳竞价保证金，并在规定时间内到达指定账户；
- 7、本招租有效期为自竞价开始之日起 120 个日历日，我方承诺在有效期内不会撤销本次竞价；
- 8、我方保证在贵方发出成交通知书 5 天内与贵方签订合同；
- 9、按贵方要求递交租赁保证金；
- 10、我方人同意提供按照贵方可能要求的与此次竞价有关的一切数据和资料；
- 11、我方承诺，在签署及执行正式合同之前，本《报名申请书》连同你们发出的《招租人需求》及《成交通知书》等有关文件将作为我们双方之间有约束力的法律文件。
- 12、我方承诺，如能在本项目中选，按照竞价文件中的要求按时缴纳交易服务费。
- 13、我方若违反上述承诺之一的，愿承担一切责任并接受竞价人须知中相关处罚。

承诺人的法定代表人或授权委托人(签字)：

承诺人(盖章)：

年 月 日



附件二法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

单位名称：

地 址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

身份证号：

系我司的法定代表人。

竞价人(盖章)：

日 期： 年 月 日

(法人代表人身份证复印件)

附件三法定代表人授权委托书

授权委托书

本授权委托书声明：我(姓名)系(竞价人名称)的法定代表人，现授权委托(单位名称)的(姓名)为我公司签署深圳市深福保现代光学厂区C栋301公开招租项目的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的与本招租项目有关的所有文件。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人： 性别： 年龄：

身份证号码： 职务：

竞价人(盖章)：

法定代表人(签字或盖章)：

授权委托日期： 年 月 日

(被授权人身份证复印件)

附件四承租物业用途说明

致：深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司：

关于贵司公开招租的深圳市坪山区深福保现代光学厂区C栋301
（项目编号：JC20220923004）项目，我司承租该物业用途如下：

我司承诺该物业不会进行转租、分租，用途符合竞价文件出租
资产用途和经营业态限定要求，如违反租赁物业的用途，可按相关
规定没收竞价保证金和履约保证金。

竞价人(盖章)：

法定代表人(签字或盖章)：

日 期：



附件四资格证明材料

企业或自然人需提供的证明材料:

竞价人提供营业执照复印件、企业信用信息公示报告打印件并加盖公章,企业信用信息公示报告查询网址: <http://www.gsxt.gov.cn/index.html> 或国家相关部门出具的开办证明材料;自然人提供身份证复印件及失信被执行查询信息并加按手印及签字。



附件五竞价人认为有必要提供的其他资料（格式自拟）



第二部分 现场竞价文件（格式）（以下材料在公开竞价阶段由竞价人现场签署，请竞价人仔细阅读并知悉，资格审查阶段不需要提供）

公开竞价承诺书 (现场签署)

致招租人：

我方决定参加贵方组织的深圳市坪山区深福保现代光学厂区 C 栋 301 公开招租项目的现场竞价（项目编号：JC20220923004），签字代表经正式授权并代表（竞价人）提交《竞价书》等与竞价相关的书面材料，我方承诺签字代表签署的任何与本次竞价有关的文件是真实有效的。

1、我方完全满足本次招租的所有内容；

2、我方承诺以 人民币 元/平方米/月 的价格作为本项目的初始报价，参加此次竞价活动。后续竞价活动将按照竞价文件中规定的竞价规则进行。竞价结束后，如我方中选，中选价格以我方在竞价中所报最高的有效价格为准。

3、我方承诺若中标后，出现下列情况时同意招租人没收招租保证金：

（1）在公开竞价报名申请文件中规定的招租有效期内撤消其竞价；

（2）在规定期限内未能签订合同；

（3）在规定期限内未能交纳交易服务费；

（4）招租人需求、招租人合同条款、竞价人须知、公开竞价报名申请文件及相关规定中的其他没收招租保证金情况。

承诺人的法定代表人或授权委托人(签字)：

承诺人(盖章)：

日期：2022 年 月 日

第 X 轮竞价报价一览表

项目编号: JC20220923004

项目名称：深圳市坪山区深福保现代光学厂区 C 栋 301 公开招租

竞价人单位名称		
竞价报价(首年) 元/平方米 (每月)	小写	R M B: _____ (必须填写)
	大写	人民币: _____ (必须填写)
租赁期 年		从合同签订后的第二年起, 每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 %。

竞价报价填写规则：

- 1、严格按竞价文件要求填写竞价内容，字迹要清晰，对字迹不清或内容不符合要求的，将视为无效报价，不予接受；
- 2、在现场竞价规则规定的时间内，将竞价报价表提交到竞价现场指定的地点，迟交竞价报价表的，将不接收其竞价报价；
- 3、报价增幅为人民币 XX 元的整数倍；大小写填写不一致时，以大写为准；
- 4、大写数字：零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟；

法人代表或授权代表签字_____（必须填写）

日期

现场竞价结果确认书

项目名称：深圳市坪山区深福保现代光学厂区 C 栋 301 公开招租

项目编号：JC20220923004

竞价人名称	
成交价格	小写：
	大写：
租赁期 年	从合同签订后的第二年起，每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 %。
1. 我方承诺完全接受贵方关于招租公告、招租人需求、租赁合同条款的所有内容； 2. 我方承诺完全接受竞价人须知的所有内容，并按公开竞价报名申请文件中的要求提交报名材料； 3. 我方承诺提供的资料文件和补充文件均是真实有效的； 4. 我方承诺以最终承租价格以我方在竞价中所报最高的有效价格为准。	
签字确认：	
日期：	

