

东实塘厦创智园配套商业招租公告

我方受东莞市旗领产业投资有限公司（下称“委托方”）委托对位于东莞市塘厦镇龙背岭埔新路3号东实塘厦创智园11栋宿舍楼首层的商铺进行公开招租，欢迎有意参加者前来报名竞投。

一、基本信息

标的位置	标的物名称及内容	商铺编号	业态规划	标的物面积(m²)	出租期限(月)	起始价(元/月, 含税)
东莞市塘厦镇龙背岭埔新路3号	东实塘厦创智园项目配套商业招租	101	餐饮	135.27	60	4464
		102	便利店	72.99	60	2336
		103	餐饮	70.28	60	2249
		104	理发	70.28	60	2249
		105	生活超市	300.43	60	9614
		106	水果	63.68	60	2038
		107	药店	93.97	60	3102

二、情况说明

该物业位于东莞市塘厦镇龙背岭埔新路3号11栋宿舍

楼首层，权属清晰，现状租赁中。考虑本标的目前处于建筑施工优化中，故以设计图纸进行招租，标的出租的实际面积如与公告所标示的面积有差异，以实际面积为准。

三、竞拍资格

（一）只接受中华人民共和国境内企业法人、自然人或其他组织单独竞投【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】。但申请人具有以下情况的不得参与竞投：失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

（二）竞拍者需拥有相关商业业态经营经验【提供相关业态经营的合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）、该合同期内任意一期发票复印件，并加盖竞拍者公章】。竞拍者需提供在营商业项目相关充足的影像和照片资料，我方保留对其经营商业进行考察的权利并核实其营业执照等相关证件。

（三）关于便利店及生活超市要求，门槛：竞拍者需有产业园/工业园在营实体门店，且生活超市在营门店面积不少于 300 平方米，便利店在营门店面积不少于 60 平方米；同时门店需具备营业执照、食品经营许可、烟草专卖许可等资质【提供履行中的合同复印件、该合同期内任意一期发票复印件、《营业执照》复印件、《食品经营许可证》复印件、《烟草专卖许可证》复印件，并加盖竞拍者公章】。

四、使用要求

标的仅限于商业用途。除双方另行约定外，不得任意改

变经营用途。

五、竞拍信息

本项目交易按照综合得分最高者得的原则确定竞得候选人。只要满足一个或一个以上竞拍者、竞拍价不低于起始价，且至少一个竞拍者符合竞拍资格，即可成交。

为充分保障服务质量、防止垄断，从鼓励意向承租人之间开展充分竞争、择优引入意向承租人提供服务角度出发，每1个意向承租人最多可以报名参与本项目3个标的物的竞标。

六、定标

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查及技术评审。（2）完成技术评审后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服務内容及响应文件进行磋商。在磋商过程中，磋商小组可以根据招租文件和磋商情况实质性变动招租需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动招租文件中的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本招租文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综

合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。

磋商完成后，磋商小组将相关磋商情况按程序审批，不排除对成交候选人在营门店及经营情况进行实地考察，最终确定成交人。

七、采取的合同文本

合同签订的依据为招租文件、响应文件及补充说明等。确定成交人后，成交人在 30 天内与采购人签订《物业租赁合同》。

竞得人未按约定期限联系我方进行合同签订、未按期缴纳二押一租或经我方审核发现不具备竞拍资格条件等情况即被视为违约，竞得人所缴纳的竞拍保证金不予退还。根据相关法律法规，违约方还应承担相应的违约责任。

★八、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、价格部分（报价函（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法人证明（模板）以及法人身份证复印件；
- 5、法人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 6、承诺函（模板）；
- 7、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件

必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。价格部分、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。

九、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件（盖章版）电子版（U盘）。

十、开标时间及地址

1、开标时间：2025年7月4日（星期五）上午9:30。

2、开标地址：东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼2A会议室

联系人： 吴工

联系电话： 13798761848

十一、款项缴交情况

（一）本项目履约保证金按合同含税月租金的2倍收取，在合同签订时一次性交付履约保证金及首月租金。

（二）本项目设3个月免租期。租金按月收取，并应于每月的10号前足额缴交当月租金（含税）。

（三）租金每3年起递增8%。

（四）首月租赁款按合同约定时间缴交。

竞得人逾期未缴交租赁保证金和首月租金等情况即被视为违约，我方有权取消中标资格解除物业租赁合同。

十二、项目移交

项目移交时间按我方实际交付时间为准。

标的物为空置状态的，以现状交付；标的物为原有租户的，以原租户清场后空置状态交付。

十三、其他事项

（一）竞拍申请人须自行了解是否具备租赁资格，如不具备租赁资格参与竞拍的由竞拍申请人自行承担相应的法律责任。法律、行政法规和司法解释对竞拍申请人资格或者条件有特殊规定的，竞拍申请人应当具备规定的资格或者条件。还须认真阅读我方提供的《物业租赁合同》版本，竞拍申请人竞得的标的必须严格按照我方提供的合同版本签订合同，不得反悔，否则取消竞得资格，竞拍保证金不予退还。

（二）竞拍申请人相关注意事项。

（1）竞拍申请人报名前应根据自身经验对市场现状及未来预期做了充分地研判，竞拍申请人保证自行承担其市场风险。竞拍申请人不得在成交后以未踏勘现场为由对标的数量、质量、规格、被原租户（使用人）占用、周边环境和设施等情况提出异议、解除合同或主张合同无效。

（2）竞得人未经我方书面同意，不得擅自将出租物业进行转包、分包，如竞得人擅自转包、分包的，竞得人应承担由此造成的一切损失，我方有权提前解除合同、收回出租物业，竞得人须按《物业租赁合同》的违约责任条款向东莞市旗领产业投资有限公司承担相应的违约金和全部赔偿责任。不可将该项目的物权含经营权及相关证件、附属设施等进行抵押、转让、质押、担保及其它严重限制该项目权利的

行为。

(3) 承包期间，竞得人必须获得合法经营的相关证照，同时取得消防部门的有关消防合格证，方可进行经营活动。

(4) 竞得人须严格履行出租物业的使用性质、功能，不能将出租物业作“三合一”（即工作场地、仓库、宿舍）混合使用，或用于其它不合规的经营项目。否则东莞市旗领产业投资有限公司有权终止合同收回物业。

(三) 出租物业建筑面积、使用面积以现状为准，我方不承担与实测面积差异等的责任，不调整相应的租金价格。

(四) 租赁期内若因政府征收、收购、拆除租赁物及自然灾害、其他不可抗力等因素导致无法继续履行本合同的，我方不予以补偿，其全部损失由竞得人自行承担。

(五) 装修免租期约定：竞得人如对出租物业进行改造，须经我方书面同意，且装修改造须与双方最终签订的合同之约定执行。在装修期间，有关责任风险由竞得人承担，竞得人自行承担装修费用，且应当保障装修具备防火、防盗等安全条件并承担相关法律责任。

(六) 各有关款项均以人民币支付，不接受其他币种。

(七) 本次交易仅接受现场竞拍报价，不接受如电话、邮寄、书面、口头等其它形式的竞拍申请和竞拍报价。

(八) 其他未尽事宜详见《物业租赁合同》。

东莞市东实产城发展有限公司

2025年6月30日

