附件 3

评选原则

1.遵循公平、公正、科学、择优的原则。

2.如仅有一家意向承租方，该意向承租方在满足招租条件、完成资格审核并确认接受招租公告全部条款的前提下，且报价不低于挂牌招租底价的，按第 5 项完成原承租方通知与确认程序后，确定最终承租方。

3.如挂牌期满后产生两家及以上意向承租方，采取综合评分方式确定最终承租方。由招租小组按照《综合评分标准》进行综合评分，兼顾合理报价要求，确定各意向承租人的得分。在符合招租资质要求的意向承租方中，按照综合评分最高者确定最终承租方。

4.评分并列处理规则：若出现综合得分相同的，按报价得分高者优先；报价得分也相同的，按注册资本、成立年限、期末净资产之和（自然人为资信与履约能力）得分高者优先；仍相同的，由招租小组现场投票确定排序。

5.原承租方优先承租权规则：依据《中华人民共和国民法典》第七百三十四条，原承租方在同等条件下享有优先承租权。评选结束后，若最高得分者不是原承租方，招租小组应以书面方式通知原承租方（并保留送达凭证），询问其是否愿意以最高得分者的报价及其他同等条件承租。原承租方自书面通知送达次日起【2】个工作日内，向招租小组提交书面确认函，同意以同等

条件承租的，确定为承租方；逾期未确认或明确表示不同意的，视为放弃优先承租权，由最高得分者承租。原承租方参与竞租但未获得最高分的，适用本规则；原承租方未参与竞租的，视为放弃优先承租权。

6.以自然人身份参与竞租的，因无营业执照成立年限、注册资本、期末净资产，前三项不单独计分，合并为“资信与履约能力”一项（满分 30 分），以附件 4 所列凭证经核验的可核验资产金额按下列区间计分：300 万元（含）以上 30 分，150 万元（含）以上、不足 300 万元 24 分，80 万元（含）以上、不足 150 万元 18 分，30 万元（含）以上、不足 80 万元 12 分，不足 30 万元 6 分；未提交有效凭证或无法核验的按 0 分。企业法人仍按前三项各 10 分计分；两类主体前三项合计均为 30 分，总分均为 100 分。免租期、报价两项适用同一规则。可核验资产金额的构成与凭证要求见附件 4。

综合评分标准

评议项目		评议内容	满分
1	营业执照成立年限	以营业执照批准成立日期为准，按下列区间计分：10年（含）以上10分，5年（含）以上、不足10年8分，3年（含）以上、不足5年6分，1年（含）以上、不足3年4分，不足1年2分。自然人前三项按评选原则第6项合并计分，本项不单独计分。	10
2	注册资本	以营业执照注册资本为准，按下列区间计分：300万元（含）以上10分，150万元（含）以上、不足300万元8分，80万元（含）以上、不足150万元6分，30万元（含）以上、不足80万元4分，不足30万元2分。自然人前三项按评选原则第6项合并计分，本项不单独计分。	10
3	期末净资产	以2024年、2025年资产负债表所有者权益平均值为准，按下列区间计分：300万元（含）以上10分，150万元（含）以上、不足300万元8分，80万元（含）以上、不足150万元6分，30万元（含）以上、不足80万元4分，不足30万元2分。自然人前三项按评选原则第6项合并计分，本项不单独计分。	10
4	装修方案（免租期）	装修方案以意向承租方提出的免租期时长为准：不需要免租期得10分，免租期大于0天且少于30天（含）得8分，免租期大于30天（不含）且小于60天（含）得6分，免租期大于60天（不含）且小于90天（含）得4分。免租期超过90天（不含）的，该项不得分。参选人在参选文件中承诺的免租期将作为租赁合同免租期条款的实际执行标准，不再另行调整。	10
5	报价	报价最高者得60分，第二名得55分，第三名得50分，以此类推，低于最低报价的不得分。报价相同的，得同分；后续名次相应顺延。	60
合计			100