

招标文件

项目名称：深圳湾科技生态园5栋C座研发用房整租租金评估咨
询服务项目

采购人：深圳湾科技发展有限公司

招标文件

深圳湾科技发展有限公司就深圳湾科技生态园 5 栋 C 座研发用房整租租金评估咨询服务项目采用公开招标方式进行采购。

一、项目名称：深圳湾科技生态园 5 栋 C 座研发用房整租租金评估咨询服务项目。

二、项目需求：

1. 就深圳湾科技生态园5栋C座研发用房整租用于“非居改保（公寓）/酒店”用途的整租租金价格评估咨询，出具专业评估咨询报告，推动招商租赁工作（具体内容详见需求说明书）。

2. 工期：180日历天（6个月，工作时限要求以合同为准）。

三、采购控制金额：80000 元。

四、供应商报价要求：本项目按照招标文件（含采购需求说明书）内容进行报价，报价总价不得超过采购控制金额。报价总价为完成本项目采购范围所需全部费用，包括但不限于：管理费、利润、相关服务费等全过程产生的所有成本和费用以及一切税费。

五、合同要点内容及相关要求（详见附件《采购需求说明书》）个

六、供应商资格条件：

1. 具有独立承接此项目能力，且在国内（不包含港澳台地区）注册的独立法人机构或合伙制企业或其他组织；

2. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一项目投标，否则相关投标均无效；

3. 具备全国房地产三级或以上（一级或二级）评估资质（需提供由广东省住房和城乡建设厅或其他省级及以上政府行政主管部门颁发的房地产估价机构备案证书或许可证）；

4. 本项目不接受联合体投标，不接受分公司（分支机构）代表公司（机构）投标。

七、投标（报价）文件组成

附件 1：投标承诺函

附件 2：报价一览表

附件 3：法定代表人（负责人）身份证明书

附件 4：法定代表人授权委托书

附件 5：供应商股东关系构成表

附件 6：供应商信息登记表

其他需供应商提供的资料（见附件 7）。

八、其他说明：

1、除非有明示最低价中标，否则最低投标价等任何单项因素条件不能作为中标的保证。

2、本采购项目为不可变更的一次性报价（适用于公开招标方式）。

3、项目踏勘：投标人可自行现场踏勘

4、特殊情况处理方式：

(1). 至投标截止时间止，投标人少于3个，采购人不进入开标环节，投标文件原封退回投标人，采购人重新组织采购。

(2). 采购人重新组织招标后，投标人仍不足3个，采购人将视情况可选择以下任一方式处理：

a. 竞争性谈判方式采购（投标人不少于2个）；

b. 单一来源谈判采购（投标人仅有1个）；

c. 停止本项目采购。

九、投标截止时间及开标时间（以阳光采购平台公告为准）

1. 投标截止时间（递交投标文件截止时间）：2026 年 月 日
时 分前(北京时间)；

2. 开标时间：2026 年 月 日 时 （北京时间）；

3. 开标地点：深圳市南山区软件产业基地 2 栋 C 座会议室

4. 递交投标文件要求：现场纸质文件（一份正本二份副本，同时提供U盘或光盘电子文件一份）密封递交深圳市南山区软件产业基地2栋C座24楼资产运管部。

十、其他

1. 经开启的投标文件不予退还，中标结果投标人可自行在阳光采购平台公告栏查询，采购人不另行通知。

2. 本招标文件的解释权归招标人所有。

十一、联系方式

联系人：卢女士

电话：13510240727

深圳湾科技发展有限公司

投标文件格式要求

附件 1：投标承诺函

投标承诺函

致：深圳湾科技发展有限公司：

我司参加贵司组织的深圳湾科技生态园 5 栋 C 座研发用房整租租金评估咨询服务项目询价采购报价，在此，我司郑重承诺：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供报价。
2. 报价有效期为报价之日起 60 天。
3. 我司已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括澄清及参考文件(如有)。我司已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我司已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我司承诺在本次报价中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我司完全服从和尊重采购人所作的评定结果，同时清楚理解到参与报价并非意味着必定获得成交资格，并理解贵司不一定接受最低价的供应商。
7. 我司完全响应招标文件中要求的技术和商务需求条款，并遵照执行。同时，我司已完全清楚贵司所组织本次采购的规则、程序和全部内容，并无任何异议。
8. 若我司中标，将严格按照招标文件及附件所要求的内容服务，并保质保量完成。

特此承诺。

供应商：_____（公章）

法定代表人或被授权人签字：

_____年 _____月 _____日

附件 2：投标报价一览表

投标报价表（总价）

项目名称：深圳湾科技生态园5栋C座研发用房整租租金评估咨询服务

序号	报价项目名称	总价（元，含税）	服务期	备注
1	深圳湾科技生态园5栋C座研发用房 整租租金评估咨询服务		6个月	控制价上限 80000元

填报说明：

- 1. 总价不得超控制价上限，否则投标不被接受。
- 2. 报价总价为包干总价

投标人：_____（公章）

附件 3：法定代表人（负责人）身份证明书

法定代表人（负责人）身份证明书

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系（供应商名称）的法定代表人（负责人）。

特此证明。

供应商：（盖章）

法定代表人（负责人）：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：

1、如为法定代表人（负责人）参加本次投标活动时，填写此表，则不需要填写“法定代表人（负责人）授权委托书”。

2、后附法定代表人（负责人）身份证复印件并加盖供应商单位公章。

附件 4：法定代表人授权委托书

法定代表人（负责人）授权委托书

致：（采购人名称）

本授权委托书宣告：（供应商全称）的（职务）（姓名）以其法定代表人（负责人）的身份，合法地代表本单位，授权（供应商全称）的（职务）（姓名）为我单位授权代理人，该授权代理人有权在的投标活动中，以我单位的名义签署投标函和投标文件、与采购人协商、谈判、签订合作协议以及全权处理与此有关的一切事项，其法律后果由我单位承担。

委托期限： 。

授权代理人无转委托权，特此委托。

供应商：（盖章）

法定代表人（负责人）：（签字或盖章）

授权代理人：（签字或盖章）

日期：年 月 日

注：

1. 如为法定代表人（负责人）参加本次投标活动时，则不需要填写“法定代表人（负责人）授权委托书”。
2. 后附授权代理人身份证复印件并加盖供应商单位公章。

附件5：供应商股东关系构成表

供应商股东关系构成表

供应商名称	
本单位负责人(法定代表人) 姓名	
是否存在本单位的控股股东	☐ 是，其控股股东为：_____，股份占比：_____； 其他主要股东及其股份占比：_____。 ☐ 否
是否存在“与本单位存在管理关系的单位”	☐ 是，该单位为：_____ ☐ 否
是否存在“与采购人有利害关系”的情况	☐ 是，与采购人的关系为：_____ ☐ 否

注：

1、控股是指：其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者其持有的股份享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东；

2、此表格必须填写，否则将视为未实质性响应采购文件；

3、供应商需如实填写上述信息，如查实上述信息与实际不符，视为提供虚假证明材料骗取成交，供应商应承担相应法律后果。

附件 6：供应商信息登记表

供应商单位名称		
供应商法定代表人姓名	姓名：	联系电话：
电子邮箱		备注：请准确填写
项目负责人及联系电话	姓名：	联系电话（手机号）：
地址		
供应商联系人		
供应商主要管理层联系方式	1. 总经理： 电话： 2. 项目负责人： 电话： 3. 业务分管领导： 电话：	
承诺	以上填报信息均为真实信息。 承诺（加盖公章）：	

附件 7：其他需供应商提供的资料：

（包括但不限于；以下资料加盖公章扫描打印件或复印件）

1. 商务部分

（1）公司营业执照（正副本复印件）、公司资质证明资料；

（2）根据项目需求，结合招标文件评审要求，提供自 2024 年 1 月 1 日至采购公告发布之日止已签订的同类业绩合同。应体现：

①合同关键页（应包含但不限于项目名称、签约主体、合同金额、合同范围、服务清单、合同签订时间等）复印件加盖公章，合同原件备查；②若提供的相关资料未体现上述内容的，可提供体现服务已完成的相关证明材料（可以为业主证明或用户证明等相关证明文件）；

2. 技术服务部分

根据项目需求，提供本项目服务方案、团队人员配置、及响应机制等。

3. 投标人认为有必要的其他材料。

招标文件评审说明：评审方法

1. 《初步审查/资格审查》

评审小组将对供应商资格、报价是否超出采购上限金额、投标响应文件是否完整及投标响应文件是否实质性响应要求进行评审。具体如下：

评审内容		
形式评审	供应商名称	与市场监管部门或其他行政机关颁发的可以合法开展业务的执照或证书一致
响应性评审	报价	未高于采购上限价
	资格条件	1、具有独立承接此项目能力，且在国内（不包含港澳台地区）注册的独立法人机构或合伙制企业或其他组织； 2、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一项目投标，否则相关投标均无效； 3、具备全国房地产三级或以上（一级或二级）评估资质（需提供由广东省住房和城乡建设厅或其他省级及以上政府行政主管部门颁发的房地产估价机构备案证书或许可证）； 4、本项目不接受联合体投标，不接受分公司（分支机构）代表公司（机构）投标。
结论	通过/不通过	

注：1. 至投标截止时间止，投标人少于 3 个，采购人不进入开标环节，投标文件原封退回投标人，采购人重新组织招标采购。

2. 采购人重新组织招标后，投标人仍不足 3 个，采购人将视情况可选择以下任一方式处理：

- （1）竞争性谈判方式采购（投标人不少于 2 个）；
- （2）单一来源谈判采购（投标人仅有 1 个）
- （3）停止本项目采购。

综合评分表：

序号	评审项	评审项目	评审标准	分值
1	商务部分 (25 分)	供应商同类业绩及企业信用情况	一、市场排名：满分 3 分。以中国房地产估价师与房地产经纪人学会网站（https://www.cirea.org.cn/content/8421）公布的最近年度的全国一级房地产估价机构综合发展情况排名为准。排名 1-20 名得 3 分，21-35 名得 2 分，36-50 名得 1 分，51 名以上不得分。 二、评估资质：满分 2 分。具备房地产估价全国一级资质得 2 分；具备房地产估价全国二级资质得 1 分，其他不得分。 注：资质证明材料提供由广东省住房和城乡建设厅或其他省级及以上政府行政主管部门颁发的房地产估价机构备案证书或许可证。 三、已签订同类业绩合同：满分20分。 供应商自2024年1月1日至采购公告发布之日止已签订有MO/M1/C类工业研发办公用房、厂房、写字楼房产用于非居改保、公寓/宿舍、酒店等用途的整租租金评估咨询的同类业绩合同，每提供一项有效合同得5分； 供应商自2024年1月1日至采购公告发布之日止已签订有除MO/M1/C类工业研发办公用房、厂房、写字楼房产之外的其他性质的房产用于非居改保、公寓/宿舍、酒店等用途的整租租金评估咨询的同类业绩合同，每提供一项有效合同得3分； 供应商自2024年1月1日至采购公告发布之日止已签订有MO/M1/C类工业研发办公用房、厂房、写字楼房产的租金评估咨询的同类业绩合同，每提供一项有效合同得1分。 注1：供应商同类业绩时间以合同签订时间为准； 注2：未提供或材料不清晰不得分。	25

			该项提供以下证明材料以供评审： （1）合同关键页（应包含但不限于项目名称、签约主体、合同金额、合同范围、服务清单、合同签订时间等）复印件加盖公章，合同原件备查； （2）若提供的相关资料未体现上述内容的，可提供体现服务已完成的相关证明材料（可以为业主证明或用户证明等相关证明文件。 （3）合同关键页不能体现评审内容的或合同内容不清晰的合同不得分）。 （4）投标人在中国房地产估价师与房地产经纪人学会网站（https://www.cirea.org.cn/content/8421）公布的最近年度全国一级房地产估价机构综合发展情况排名截图复印件加盖公章扫描件。	
2	技术部分 (35 分)	项目服务方案	项目服务方案须包含①工作思路、②工作流程、③响应速度、④质量保证措施、⑤应急预案、⑥工作计划等内容，且具有合理性、可行性。 评委根据招标文件要求，评议投标人服务方案进行横向比较评审打分。 服务方案内容全面、合理可行、执行性与针对性强，评价为优得 21~25 分。 服务方案较全面，较合理可行、具备执行性与针对性，评价为良得 16~20 分。 服务方案整体一般，评价为中得 11~15 分。 服务方案整体较差，评价为差得 0~10 分。 不提供则不得分。 注：该项提供以下证明材料以供评审： 投标响应文件中项目服务方案。	25

		团队人员配置	供应商提供评估项目管理的合理安排，包括提供项目团队配置架构与团队成员安排、资质证明和相关工作经验。 横向比较评分：优得 8-10 分，良得 6-7 分，中得 4-5 分，差得 03 分。 证明材料：该项提供以下证明材料以供评审： 投标响应文件中的团队人员配置表及相关资料。	10
3	价格部分 (40 分)	价格得分= $(1-A \times 1-\text{投标报价}/Z) \times M$ 1、M= <u>40</u> (价格评价分项满分值)，Z为本次招标最佳报价（即基准价）； 2、Z-评标基准价：取合格投标人有效报价的平均值作为评标基准价（保留小数点后2位）； 3、A为价格调整系数，当投标报价低于本次招标最佳报价（即基准价）时，A= <u>0.7</u>；当投标报价高于本次招标最佳报价时，取A= <u>1</u>； 4、计算分数时四舍五入取小数点后两位，当价格分<0 时，取 0。		40

注：

1.通过初步评审的投标人进入详细审查（综合评分），推荐投标综合评估分值最高的投标人为中标候选人。

2.本表评审依据要求的各项证明文件须编入投标文件。

3.未通过初步评审的投标人的价格得分计算：未通过初步评审的投标人，不计算价格得分。

《商务、技术、价格权重表和综合得分汇总》

《商务、技术、价格权重表和综合得分汇总》			
权重名称	商务权重	技术权重	价格权重
权重	25%	35%	40%
总权重	商务得分+技术得分+价格得分=100		

注：若最终综合得分排名第一存在并列情形的，则按价格部分得分由高至低确定排序，若价格部分得分相同的，则按资信商务部分合计得分由高至低确定排序，若资信商务部分合计得分相同的，由评标委员会通过随机抽签方式确定排序（大号中签原则）。

招标人提供招标文件之附件：

《采购需求说明书》