

编号：009

产发公司及下属子公司市场化产业招商
代理服务项目（第九批次）

招标文件

招 标 人：广州南沙科技产业发展有限公司

日 期：2025 年 2 月



目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	4
第三章 投标登记申请表	12
第四章 评标办法	13
第五章 合同条款及格式	14
第六章 投标文件格式	15

第一章 招标公告

产发公司及下属子公司市场化产业招商代理服务项目

（第九批次）

招标公告

广州南沙科技产业发展有限公司（以下简称“招标人”）对产发公司及下属子公司市场化产业招商代理服务项目（第九批次）进行公开招标采购。邀请符合条件的国内投标人提交密封投标，有关事项如下：

1. 项目概况与招标范围

1.1 项目概况

南沙产发公司业务涵盖产业园区开发建设、运营服务和产业投资三大板块，旗下物业总建筑面积超 110 万平方米，涉及生物医药、大健康、人工智能、航空航天、集成电路等新兴战略产业，已投产运营项目有南沙湾园区、国际人才社区、中科空天飞行科技产业化基地，即将运营项目有横沥生物医药产业园、芯新产业园（一期），在建项目有生命健康产业园、科创谷、科大谷、芯新产业园（二期）、智能驾乘控制系统生产研发项目，目前已构建“1+4+N”产业格局。

1.2 招标范围及要求：为招标人旗下的物业开展产业招商工作。

1.3 产业园区租售服务费暂定合同金额：销售服务费暂约 6975 万，租赁服务费暂约 8282.5 万元。

1.4 产业园区租售服务费（佣金）：

①租赁情况，公寓租赁租期大于等于 1 年，按该客户租赁合同期内首年首月标准月租金的 1 倍计算代理服务费，其他用房租赁期大于等于 2 年，按该客户租赁合同期内首年首月标准月租金的 2.5 倍计算代理服务费。

②销售情况按销售总额的 2.5%计算代理服务费，销售总额以合同金额（仅为物业销售价款，不含管理费、财务费用等）为准。以上代理服务费已包含增值税等税费，招标人无需向投标人额外支付任何税费。

注：若有免租期，则顺延至产生首月租金计算。合同履行期间，甲方有权适时调整代理服务费标准，乙方应无条件按甲方的最新标准执行。

1.5 服务期限：自签订合同之日起至 2025 年 12 月 31 日。

2. 投标人资格要求

1、投标人必须是在中华人民共和国范围内注册的独立法人或其他组织。企业法人应持有合法有效营业执照；事业法人应持有事业单位法人证书；其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；如为分支机构参加投标的，须取得具有法人资格的总公司出具给分支机构的授权书，并提供总公司和分支机构的营业执照复印件。

2、企业法定代表人证明书及法定代表人授权委托书（原件加盖公章）。

3. 招标文件的获取

获取时间：2025 年 2 月 15 日至 2025 年 3 月 10 日。

获取方式：可在发布网站上免费下载。

报名时间：2025 年 2 月 15 日至 2025 年 3 月 10 日。

报名时需发送**投标登记申请表（加盖公章扫描件）**至招标人电子邮箱：
cfgs@nsdcg.com，原件随纸质投标文件一并递交，**地址：**广州市南沙区环市大道南
27 号粤港澳创意中心 B1 栋 10 楼，**电话：**020-34680108。

①**报名登记表（加盖公章）** [详见第三章**投标登记申请表**]。

说明：报名单位须保证所提交资料真实、有效，否则自行承担由此导致的与本项目有关的任何损失。

4. 投标文件的递交、开标时间及地点

4.1 **投标单位持“报名登记表”原件一同递交纸质投标文件，纸质版投标文件(正本 1 份；副本 4 份)及电子 U 盘/光盘（1 份, 内容为投标文件正本盖章 PDF 格式扫描件）；**

投标文件递交时间：2025 年 3 月 11 日 09 时 30 分至 10 时 00 分前；

送达地址：广州市南沙区环市大道南 27 号粤港澳创意中心 B1 栋 10 楼；

逾期送达不予受理（如采用邮寄则以签收时间为准），请于投标截止时间前密封送达递交地点。

4.2 **开标时间：2025 年 3 月 11 日 10 时 00 分开始**，于广州市南沙区环市大道南

27 号粤港澳创意中心 B1 栋（10 楼开评标室）（若有变动，另行通知）进行，评标结果由招标单位电话通知投标人。

5. 资格确定方式：

本项目采用资格后审方式。

6. 发布公告的媒介：

本次招标公告同时在南沙开发建设集团官网（<https://www.nsdcg.com/>）、广咨电子招投标交易平台网站（<https://www.gzebid.cn>）和中国招标投标公共服务平台（网址：<http://www.cebpubservice.com/>）上发布。

7. 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件内容异议的，向招标人书面提出。

异议受理部门：广州南沙科技产业发展有限公司

异议受理人：方工

异议受理电话：020-34680108

异议受理邮箱：cfigs@nsdcg.com

地址：广州市南沙区南沙街环市大道南 27、29 号粤港澳创意中心自编 B1 幢 1008 室

第二章 投标人须知

投标人须知表

序号	条款名称	编列内容
1	招标人	名称： <u>广州南沙科技产业发展有限公司</u> 地址： <u>广州市南沙区南沙街环市大道南 27、29 号粤港澳创意中心自编 B1 幢 1008 室</u> 联系人： <u>方工</u> 电话： <u>020-34680108</u>
2	招标项目名称	产发公司及下属子公司市场化产业招商代理服务项目（第九批次）
3	项目名称	<u>南沙科创中心南沙湾园区、横沥生物医药产业园、生命健康产业园、芯新产业园、国际人才社区、科创谷、科太谷等园区。</u>
4	资金来源及比例	招标人自筹资金，100%
5	招标范围	详见招标公告
6	服务期限	详见招标公告
7	投标人应具备能力	详见招标公告“2. 投标人资格要求”
8	踏勘现场	不组织
9	增值税税金计算方法	<u>按国家税务机关的规定执行。</u>
10	租售代理服务收费标准	①租赁情况，公寓租赁租期大于等于 1 年，按该客户租赁合同期内 <u>首年首月标准月租金的 1 倍</u> 计算代理服务费；其他用房租期大于等于 2 年，按该客户租赁合同期内 <u>首年首月标准月租金的 2.5 倍</u> 计算代理服务费。 ②销售情况按 <u>销售总额的 2.5%</u> 计算代理服务费，销售总额以合同金额（仅为物业销售价款，不含管理费、财务费用等）为准。 注：以上代理服务费已包含增值税等全部税费。
11	投标有效期	<u>90 日</u> 历天（从投标截止之日算起）。
12	资格审查资料的特殊	■无

序号	条款名称	编列内容
	要求	☐ 有，具体要求：
13	投标文件签字或盖章要求	投标文件正本须按招标文件要求在相应位置签字盖章，副本可以为正本的复印件；
14	投标文件封套上应载明的信息	投标人名称：_____ 投标人地址：_____ （项目名称）招标项目投标文件 在____年____月____日____时前不得开启
15	投标截止时间	详见招标公告
16	投标文件是否退还	☒ 否 ☐ 是，退还时间：
17	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：广州市南沙区南沙街环市大道南 27、29 号粤港澳创意中心 B1 幢 10 楼开标室 （时间地点若有变动，另行通知）
18	开标程序	招投标项目开标按下列程序进行： 主持人按下列程序进行开标： （1）宣布开标纪律； （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称； （3）开标结束。
19	评标委员会推荐中标候选人的人数	评标委员会推荐所有通过审查的投标人为中标候选人。
20	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：南沙开发建设集团官网、广咨电子招投标交易平台、中国招标投标公共服务平台 公示期限：3 日
21	是否采用电子招标投标	否
22	特别提示	1、投标人在本年度招标期间内仅可中标一次，一经中标，后续报名投标均无效。 2、投标人在本项目招标人存在下列行为的，将被拒绝一年内参与我单位后续投标。（注：拒绝投标时限由招标人视严重程度确定，

序号	条款名称	编列内容
		最低三个月起，自招标人发出通知之日起计）： 1. 存在围标或串标情形的； 2. 存在弄虚作假骗取中标情形的；
23	招标人拒绝接收其投标文件情况	在投标截止时间前没有按要求提供纸质版投标文件。
24	其他	1. 投标人需按招标文件要求递交 纸质版投标文件（正本 1 份；副本 4 份）及电子 U 盘/光盘（1 份，内容为投标文件正本盖章 PDF 格式扫描件） ，并于投标截止时间前密封送达投标文件递交地点； 2. 本招标文件由广州南沙科技产业发展有限公司负责解释。 3. 其他未尽事宜，依照国家和地方相关招投标法律、法规、条例和实施办法执行。

1. 总则

1.1 招标项目概况：见投标人须知表。

1.2 投标人资格要求

1.2.1 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (6) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (7) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (8) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；
- (9) 被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- (10) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的。

1.3 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.4 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.5 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.6 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.7 分包

本项目严禁分包。

1.8 响应和偏差

1.8.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知表。

1.8.2 投标人应根据招标文件的要求提供营业执照等内容以对招标文件作出响应。

1.8.3 投标人须知表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 委托人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 其他资料。

2.2 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的,应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

- (1) 企业法定代表人证明书、授权委托书；
- (2) 资格审查资料（见招标公告第二条投标人资格要求）；
- (3) 其他资料（如有）。

4. 开标

4.1 开标时间和地点

详见招标公告第四条投标文件的递交、开标时间及地点。

4.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：宣布开标纪律；公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；开标结束。

4.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

5. 评标

5.1 评标委员会

5.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。

5.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

5.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

5.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

5.3 评标

5.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

5.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

6. 合同授予

6.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3天。

6.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

6.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

6.4 定标

按照投标人须知表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

6.5 中标通知

在投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

6.6 签订合同

6.6.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格。

7. 纪律和监督

7.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

7.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

7.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响

评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

7.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行。

7.5 投诉

7.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起10日内向有关行政监督或招标人纪检部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

7.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第8.5.1项规定的期限内。

第三章 投标登记申请表

投标登记申请表

年 月 日

项目名称	产发公司及下属子公司市场化产业招商代理服务项目（第九批次）				
投标人名称（盖章）					
地址					
联系人		手机号码		邮箱	

第四章 评标办法

评标定标方法

1、评标办法：经投标文件符合性审查后，评标委员会推荐所有通过评审的投标人为中标候选人。

2、评标步骤：

A. 符合性审查

评标委员会根据如下各项对投标文件进行符合性审查，确定投标文件是否符合要求。符合性审查中的任何一条不符合招标文件规定则视为符合性不通过，只有通过符合性审查的投标文件才可推荐为中标候选人。

序号	符合性审查内容
1	营业执照加盖公章（以招标公告第二条投标人资格要求条为准）
2	企业法定代表人证明书及法定代表人授权委托书（原件加盖公章）

B. 中标候选人

评标委员会将出具评标报告，并推荐通过审查的单位为中标候选人，业主依法确定中标人。

3. 投标文件的澄清

3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

第五章 合同条款及格式

（另册）

第六章 投标文件格式

[可删除]

产发公司及下属子公司市场化产业招商代理服务项目 (第九批次)

投 标 文 件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字/签章）

_____年_____月_____日

一、法定代表人证明书及法定代表人授权委托书

法定代表人证明书

现任我单位_____

职务, 为法定代表人(负责人),

特此证明。

有效期限: _____

附: 法定代表人(负责人) 性别: _____ 年龄: _____ 身份证号码: _____

注册号码: _____ 企业类型: _____

经营范围: _____

_____ 单位: (盖章)

_____ 年 月 日

注: 按提供的格式填写。

.....

(附法定代表人身份证复印件)

法定代表人授权委托书

兹授权_____为我方委托代理人，其权限是：_____
有效期限：_____
附：代理人性别：____年龄：____身份证号码：_____
注册号码：_____企业类型：_____
经营范围：_____
法定代表人（负责人）：_____（签名或盖章）
授权单位：（盖章）_____
年 月 日

注：按提供的格式填写。

.....

（附委托代理人身份证复印件）

二、资格审查资料

1、营业执照加盖公章

三、其他资料（如有）

投标人认为有必要提交的其他资料，格式自定。