

招标文件

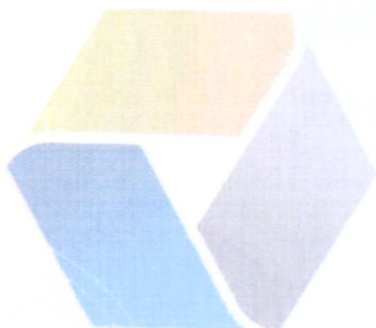
项目名称：园区物业管理第三方评估监理服务项目

招 标 人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

2025 年 12 月

目录

招标文件	0
第一章 致投标单位	2
第二章 投标须知前附表	4
第三章 投标文件否决性条款摘要	12
第四章 评标方法和评标工作	15
第五章 投标文件要求	16
第六章 投标文件格式	18
资格审查文件	19
商务标文件	21
技术标文件	26
价格标文件	32
第七章 其他	38
第八章 评分标准	39



深港科創
SHI-STIC

第一章 致投标单位

各投标人：

一、本招标文件是依据有关招标投标的法律、法规、规章和规范性文件的规定，根据本招标项目的特点和需要编制的。

招标文件的编制遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，招标文件的内容已清楚地反映了园区物业管理第三方评估监理服务项目工作内容和基本要求等。我们要求投标人必须完全响应本招标文件的实质性内容。

二、投标人获取招标文件后，应仔细阅读招标文件及附件的全部内容，招标文件与附件具有同等效力。有关该项目招标文件的答疑、补遗内容不一致时，以最后发出的为准。

三、投标人应在遵循招标文件的各项规定和要求的前提下，编制投标文件。编制投标文件时，应注意：

1. 投标文件必须满足招标文件中的实质性要求和条件。投标文件的所有否决性条款已在招标文件中汇总明示，若出现其中任何一个情形的，其投标将会被否决。

2. 投标人对招标文件有不同意见或不明之处，以不记名方式向招标人提出书面质疑，求得彻底澄清。若招标人不接受投标人提出的意见，投标人必须按招标文件办理，而不应在投标文件中加进额外的条件。

四、投标人在提交投标文件时，应注意：

1. 投标人应严格按照招标文件的要求进行投标文件的密封和标记。

2. 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达招标文件中指定的地点。

五、其他应该注意的：

1. 投标人提交投标文件，参加开标会和抽签的必须是投标人的法定代表人或授权委托人，非上述人员不得参加上述投标活动，否则由此产生的不利后果由投标人自行承担。

2. 投标人应当遵守招标人对招标活动的组织安排。投标人违反招标人的组织安排可能导致不利后果，责任由该投标人自负。

3. 投标人须对投标资料的真实性负责。招标人有权将投标文件的部分或全部内容向外公示，若公示期间收到有关弄虚作假投诉的，招标人将提请有关行政管理部门查处。一旦查实将严格按照法律法规以及投标文件的有关承诺作出处理。

4. 若投标人资格被暂扣或吊销，但仍参与投标的，招标人将取消其投标或中标资格、没收其投标保证金，有关行政管理部门将按弄虚作假行为对其进行行政处罚。

招标人：[深圳深港科技创新合作区发展有限公司](#)

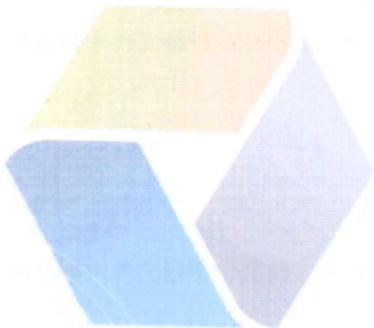
招标人地址：深圳市福田区福田保税区桃花路3号国创中心7楼

邮政编码：518048

联系人：[李缘](#)

联系电话：[15986609870](#)

日期：[2025年12月](#)



深港科創
SHI-STIC

第二章 投标须知前附表

序号	内容	规定																																								
1	招标人	招标人名称: 深圳深港科技创新合作区发展有限公司 联系地址: 深圳市福田区福田保税区桃花路 3 号国创中心 7 楼 联 系 人: 李缘 联系电话: 15986609870																																								
2	项目名称	园区物业管理第三方评估监理服务项目																																								
3	项目地点	深圳市福田区福田保税区。																																								
4	项目规模及特征	本次园区物业管理第三方评估监理服务对以下项目物业服务进行评估监理, 具体覆盖以下项目: 第一批: <table><tr><th>序号</th><th>名称</th><th>面积 (单位: 万平方米)</th></tr><tr><td>1</td><td>国资国企产业创新中心</td><td>4.09</td></tr><tr><td>2</td><td>河套科创中心</td><td>21.00</td></tr><tr><td>3</td><td>河套壹号</td><td>10.87</td></tr><tr><td></td><td>合计</td><td>35.96</td></tr></table> 第二批 (视情况启动): <table><tr><th>分 类</th><th>建筑面积</th><th>物业管理费</th><th>项目数量 (暂定)</th><th>总面积 (暂定)</th></tr><tr><td>A</td><td>大于 10 万 m²</td><td>20 元以上</td><td>1 个</td><td>15 万 m²</td></tr><tr><td>B</td><td>小于 10 万 m²</td><td>10 元以上</td><td>8 个</td><td>26 万 m²</td></tr><tr><td>C</td><td>2000-4000 m²</td><td>小物业服务</td><td>3 个</td><td>1 万 m²</td></tr><tr><td colspan="5">合计: 总建筑面积约 42 万 m², 项目数量暂定 12 个</td></tr></table>	序号	名称	面积 (单位: 万平方米)	1	国资国企产业创新中心	4.09	2	河套科创中心	21.00	3	河套壹号	10.87		合计	35.96	分 类	建筑面积	物业管理费	项目数量 (暂定)	总面积 (暂定)	A	大于 10 万 m²	20 元以上	1 个	15 万 m²	B	小于 10 万 m²	10 元以上	8 个	26 万 m²	C	2000-4000 m²	小物业服务	3 个	1 万 m²	合计: 总建筑面积约 42 万 m², 项目数量暂定 12 个				
序号	名称	面积 (单位: 万平方米)																																								
1	国资国企产业创新中心	4.09																																								
2	河套科创中心	21.00																																								
3	河套壹号	10.87																																								
	合计	35.96																																								
分 类	建筑面积	物业管理费	项目数量 (暂定)	总面积 (暂定)																																						
A	大于 10 万 m²	20 元以上	1 个	15 万 m²																																						
B	小于 10 万 m²	10 元以上	8 个	26 万 m²																																						
C	2000-4000 m²	小物业服务	3 个	1 万 m²																																						
合计: 总建筑面积约 42 万 m², 项目数量暂定 12 个																																										
5	招标方式	公开招标																																								
6	项目类别	非工程服务																																								
7	资格审查方	资格后审																																								

	式	
8	招标范围	<p>第三方机构需围绕项目物业服务全过程，提供以下服务：</p> <p><u>1. 园区物业服务标准体系建设</u></p> <p><u>(1) 依据公司运营体系及发展定位，梳理各类物业空间使用场景与服务需求，制定覆盖工程、秩序、客服、环境、综合管理等模块的服务标准及操作细则，输出《物业管理服务标准》；</u></p> <p><u>(2) 组织开展上述服务标准及操作细则宣贯、协助服务标准及操作细则在我司自建及统筹运营园区落地执行。</u></p> <p><u>2. 专项服务（包含两个批次）</u></p> <p><u>(1) 巡检及专项评估</u></p> <p><u>A. 根据甲方要求，每季度定期对有关园区开展物业服务第三方巡检，评估服务品质，识别短板问题，提出整改建议；</u></p> <p><u>B. 根据甲方要求、园区阶段发展特征或客户重点关注点，合同期内开展不定期专项检查不少于 5 次，涵盖综合管理、安全管理、工程管理、环境管理与客服管理 5 个模块。</u></p> <p><u>C. 每年每项目开展神秘客户走访不少于 6 次。</u></p> <p><u>(2) 品质报告和提升建议</u></p> <p><u>A. 由表及里，深度挖掘低分指标，多角度呈现服务问题根因所在；</u></p> <p><u>B. 提供外部优秀案例，多元思维提供系统解决建议，定期复盘，协助提升。</u></p> <p><u>(3) 年度绩效评价</u></p> <p><u>A. 构建包含服务质量、客户满意度、整改落实率等指标的绩效评价体系；</u></p> <p><u>B. 每年输出全口径综合评价报告，为公司物业单位评优、奖惩等提供依据。</u></p>
9	资金来源	<u>国有资金，资金已落实。</u>
10	投标货币	<u>人民币</u>
11	承包方式	<u>其他</u>
12	质量要求	<u>详见合同。</u>
13	服务期限	<p><u>1. 园区物业服务标准体系建设和第一批次项目专项服务期限自本合同生效之日起一年。</u></p> <p><u>2. 第二批次项目专项服务期限自甲方通知乙方启动之日起一年。</u></p>

		<p>3. <u>本合同项下全部服务的最晚终止时间不超过第二批次项目专项服务开始后的一年。</u></p> <p>4. <u>在合同服务期满后, 甲方可根据乙方的履约评价结果决定是否续约; 如结果为优秀, 可续签合同一次, 续签服务期限为一年。甲方有权根据实际项目开展情况减少部分工作内容并根据中标价格调整续签合同价款。</u></p>
14	投标人资格要求	<p>1. 投标人必须是在中华人民共和国境内注册的合法企业、事业单位<u>或其他合法组织形式</u>;</p> <p>2. 投标人需具备以下资质: <u>∕</u>;</p> <p><input type="checkbox"/>3. 投标人近<u>∕</u>年应具备至少<u>∕</u>项<u>∕</u>业绩;</p> <p><input type="checkbox"/>4. 投标人项目负责人近<u>∕</u>年应具备至少<u>∕</u>项<u>∕</u>业绩/;</p> <p>5. 本项目 <u>不接受</u>联合体投标。</p>
15	投标人项目负责人资格要求	<u>∕。</u>
16	踏勘现场	<p><u>招标人不组织踏勘现场, 投标人自行踏勘。</u></p> <p>1. 投标人踏勘现场发生的费用自理。</p> <p>2. 除招标人的原因外, 投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。</p> <p>3. 招标人在踏勘现场中介绍的使用场地和相关的周边环境情况, 供投标人在编制投标文件时参考, 招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。</p>
17	结算方式	<u>分项固定总价和固定单价相结合。</u>
18	支付条款	<u>详见附件合同。</u>
19	投标报价要求	<p>投标上限价:</p> <p>¥98.00 万元, 含税。</p> <p>其中:</p> <p>1. 园区物业服务标准体系建设部分报价限价为 27.00 万元。</p> <p>2. 专项服务部分根据批次分项目进行报价:</p> <p>第一批次项目专项服务限价为 33.00 万元;</p> <p>第二批次项目专项服务限价为 38.00 万元。</p>

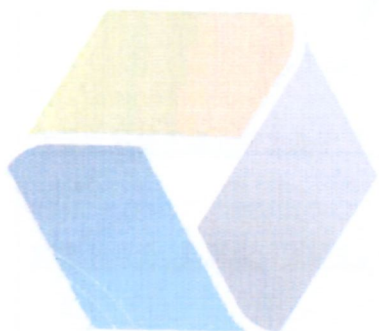
		<p>费用包括但不限于：</p> <p><u>费用已包含所有人工、材料、交通、差旅、设备、损耗、保险、超时工作、直接费、间接费、利润、税金等乙方履行本合同项下的全部义务及可能承担的风险所需的全部费用，不因条件的变化、方案的改变、工期的改变以及难度的变化等而调整，除合同另有约定外，总费用不做任何调整。</u></p>
20	投标文件份数	共 <u>伍</u> 套，正本 <u>壹</u> 套；副本 <u>肆</u> 套。
21	是否允许递交备选投标方案	<u>否。</u>
22	投标文件组成	<p>投标文件包含以下组成部分：</p> <p><u>1.资格审查文件：营业执照。</u></p> <p><u>2.商务标：(1)企业业绩；(2)项目负责人资历及业绩。</u></p> <p><u>3.技术标：(1)工作大纲；(2)项目重难点分析和解决措施；(3)园区标准制定大纲；(4)考核方案。</u></p> <p><u>4.价格标：(1)投标书；(2)投标承诺函；(3)投标报价。</u></p>
23	评标方法	<p><u>综合评分法</u></p> <p><u>根据评分标准得分最高的为中标候选人，当得分相同时报价更低为中标候选人，当报价也相同时随机抽签确定。</u></p>
24	投标文件的递交	<p>地点：<u>深圳市福田区福田保税区桃花路3号国创中心7楼</u></p> <p>截止时间：北京时间 <u>2025年12月23日（星期二）10时30分。</u></p>
25	投标有效期	<p><u>90</u>日历天。在投标有效期内，投标人撤销或修改投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。</p> <p>出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以数据电文形式（或书面形式）通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许撤销或修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。</p>
26	开标会	<p>地点：<u>深圳市福田区福田保税区桃花路3号国创中心7楼</u></p> <p>时间：北京时间 <u>2025年12月23日（星期二）10时30分。</u></p>
27	□述标	述标要求： <u>/</u>

		<p>地点： /</p> <p>时间（暂定）：北京时间单击或点击此处输入日期。 /。</p> <p>人员要求： /</p> <p>述标时长：陈标时间/分钟；答疑时间/分钟。</p> <p>述标顺序： /</p>
28	成果要求	<p><u>1. 提供一套可复制推广、符合公司定位的《物业管理服务标准》及配套宣贯材料，制定园区物业有关管理服务标准，包括：安全管理标准、环境管理标准、设施设备管理标准、客户服务标准、绿色和智慧服务标准、产业园区特种设备及实验室服务标准等相关内容。（说明：实验室相关专业服务标准制定，如需要第三方参与配合并涉及费用的，费用及服务方式可另行协商）；</u></p> <p><u>2. 单次检查后提交《检查考核评价分析报告》，内容包括管理现状、管理亮点、存在问题及改进建议等，根据检查结果组织考核评价结果分析培训会；</u></p> <p><u>3. 每季度提交《园区服务品质检查报告》，内容包括评分细则、问题汇总、整改建议及典型案例分</u></p> <p><u>4. 合同期结束提交《全年综合评价报告》，涵盖排名分析、趋势洞察、专项问题总结及改进建议；</u></p> <p><u>5. 对整改类问题实施闭环管理，形成清单台账，记录过程与结果。</u></p> <p>以上文件均应提供电子文档各/份。</p>
29	投标担保	<p>金额：¥/元</p> <p>形式：</p> <p><input type="checkbox"/>基本户银行保函或基本户上级银行保函</p> <p><input type="checkbox"/>银行保函</p> <p><input type="checkbox"/>担保公司保函</p> <p><input type="checkbox"/>保证金</p> <p>有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：</p> <p>（1）在投标截止时间后，投标人在规定的投标有效期内撤销或修改投标文件的；</p> <p>（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，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担保的；</p>

		(3) 发生招标文件规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。
30	履约担保	<p>金额：¥/元</p> <p>形式：</p> <p><input type="checkbox"/>基本户银行保函或基本户上级银行保函</p> <p><input type="checkbox"/>银行保函</p> <p><input type="checkbox"/>担保公司保函</p> <p><input type="checkbox"/>保证金</p>
31	中标公示	<p>招标人在确定中标结果后，在以下媒介公示中标候选人，公示期 3 天：</p> <p>深圳阳光采购平台 (https://ygcg.szexgrp.com/)</p>
32	签订合同	<p>招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 <u>30 日</u>内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由不与招标人订立合同，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，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。</p> <p>联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。</p>
33	其他内容	<p>1. 定标后有下列情形之一的，招标人可以从评审合格的其他投标人中采用原招标文件规定的定标方法，确定中标人：</p> <p>(1) 中标人放弃中标资格或者拒不签订合同的；</p> <p>(2) 中标人拒绝按照招标文件的实质性内容签订合同的；</p> <p>(3) 被查实存在影响中标结果违法行为的。</p> <p>2. 对项目的要求</p> <p>(1) 招标人有权确认中标单位的项目组成员。</p> <p>(2) 中标人应有按时完成本项目所需的充足的人力及其它专业保障，保证所提交的研究报告符合实际并具有可实施性，对招标人项目开发具有实际参考价值。</p> <p>(3) 投标人有义务接受招标人质询，按照要求对本项目实施进行现场讲解，并对提出的问题进行澄清和说明。</p> <p>(4) 本项目禁止进行分包、转包或拆分。</p>

	<p>(5) 项目实施过程中需将关键政策、潜在风险原因告知招标人，使其在今后可以完成进一步的实施、调整工作。</p> <p>(6) 中标人实施本项目过程中向招标人提交的所有阶段性和最终成果，及产生的其他研究成果，其所含有的一切知识产权包括著作权、申请专利权和专利权等权利均属于招标人。</p> <p>(7) 中标人有为招标人保守本项目秘密的义务。中标人在洽谈、签订、履行合同过程中所获悉的属于招标人的且无法通过公开渠道获得的商业秘密（包括但不限于文件、资料及信息、计划与方案、招标人公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息、人事安排等）予以保密。即使本项目合同履行完毕、被解除、终止，中标人的保密义务终身存在，除非上述保密内容已经被公开。</p> <p>(8) 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。</p> <p><u>1. 项目工作小组：</u></p> <p><u>项目团队不少于 5 人，设组长 1 名，组员至少应涵盖工程、安全、客户、环境等专家成员。</u></p> <p><u>(1) 组长任职资格，需具备以下任一资质：</u></p> <p><u>①国家注册物业管理师资格。</u></p> <p><u>②物业管理相关专业本科及以上学历，且具有 5 年以上物业服务项目负责人任职经历。</u></p> <p><u>③在物业服务领域公开发表过专业研究成果，或主导过行业标准、企业标准制定。</u></p> <p><u>(2) 职责</u></p> <p><u>负责项目专题研究实施，监督执行进度，协调解决项目过程中的问题。</u></p> <p><u>2. 项目专家小组：</u></p> <p><u>(1) 任职资格</u></p> <p><u>①学历与经验要求：本科及以上学历，且在物业服务企业担任项目经理及以上职务满 10 年；或专科学历且具备 15 年以上物业管理实操经验（需提供项目案例证明）。</u></p> <p><u>②专业资质要求（需满足至少一项）：国家注册物业管理师；省级及以上物业</u></p>
--	--

		<p><u>管理行业协会专家库成员；曾参与地市级以上物业服务标准制定或行业评估工作。</u></p> <p><u>③团队配置：每项工作需至少 3 名专家参与，且专家之间无直接利益关联。</u></p> <p><u>(2) 职责</u></p> <p><u>专家小组负责项目调研、标准制定、考核评价及飞行检查，需签署独立性声明。</u></p>
--	--	---



深港科創
SHI-STIC

第三章 投标文件否决性条款摘要

本章节是本工程招标文件（含招标文件的澄清、补充文件等）中涉及的所有否决性条款的摘要。
招标文件中有关否决性条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。

一、投标文件有下列情形之一的，其投标将不予受理的情形：

1、在规定的投标截止时间以后逾期送达、未送达指定地点、未按要求提供材料或未按要求密封的投标文件；

2、未按招标文件规定提交《投标函》、《投标承诺函》的，或《投标函》、《投标承诺函》未按招标文件规定填写、漏填或内容填写错误，可能导致影响项目实施，损害招标人利益的。

二、有下列情形之一的，经评标委员会遵循少数服从多数的原则集体表决认定后，按废标处理让该投标文件退出评标程序。

1、投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；

2、投标文件中的投标资格证明文件不合格的；

3、投标文件的投标报价高于公布招标控制价或投标报价上限的；

4、投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或投标人的投标报价是可变动价格的，或包含了价格调整要求的，或投标报价中提供两个（含两个）以上的报价且根据招标文件评定标办法规定的修正原则无法确定哪一个有效的（招标文件规定提交备选投标方案的除外）；

5、投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其成本，评标专家要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标的；

6、投标文件承诺的工期超过招标文件中工期要求的；

7、投标人对招标文件提出的实质性要求和条件未作出响应的或不满足的；

8、相互间有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人提交投标文件的，在开标或评标阶段，当部分相关单位自愿退出后仍有两家或两家以上要求继续进入后续招投标环节的；

9、投标人或相关人员具有下列情形之一的：

（1）近3年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的；

（2）近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到行政处罚的；

（3）拖欠员工工资被有关部门责令改正而未改正的；

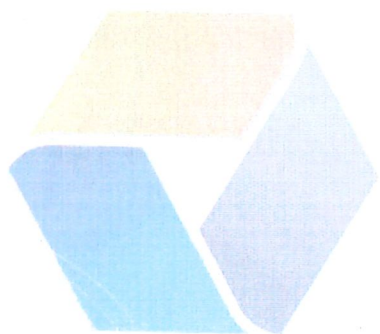
（4）依法应当拒绝投标的其他情形；

- (5) 近 3 年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的；
- (6) 近 2 年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的；
- (7) 因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受行政部门立案调查的。
- 10、投标人以他人的名义投标或出现下列串通投标、弄虚作假投标嫌疑情形之一的：
- (1) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致的；
- (2) 不同投标人的投标文件错漏之处一致的；
- (3) 不同投标人的投标报价或者报价组成异常一致或者呈规律性变化的；
- (4) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一个人编制的；
- (5) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员出现同一人的；
- (6) 不同投标人的投标文件相互混装的；
- (7) 不同投标人委托同一人投标的；
- (8) 不同投标人使用同一个人或者企业资金交纳投标保证金或者投标保函的反担保的；
- (9) 不同投标人聘请同一人为其投标提供技术或者经济咨询服务的；
- (10) 评标委员会认定的其他串通投标情形；
- 11、投标文件中存在明显不符合法律法规、行业规范强制性条文的内容的；
- 12、投标报价中擅自修改招标文件（包括补遗文件、招标控制价文件）中规定不可竞争的固定单价或合价的；
- 13、投标人拒不按照评标委员会要求对投标文件进行澄清、说明、补正的；
- 14、评标委员会根据招标文件的规定对投标文件的投标价格进行调整，投标人不接受调整方式的，或不接受调整后的价格的，或调整后价格超出招标控制价的；
- 15、资格审查文件内无投标保函或投标保证金收讫证明的扫描件，或招标人在提交资审结果前收取投标人投标保函原件，而投标人又无法提供的；（招标文件未要求提供投标担保的除外）
- 16、投标保函不符合招标文件要求的；（招标文件未要求提供投标担保的除外）
- 17、投标人组成联合体投标，未以联合体代表提交投标文件的；
- 18、投标人组成联合体投标，但投标文件未按规定附有联合体各方共同投标协议的；
- 19、投标人组成联合体投标，参加联合体的各成员再以自己的名义单独投标的，或同时参加两个或两个以上的联合体投标的；
- 20、符合法律法规或主管部门规范性文件规定废标情形的。

（招标人对上述内容有修改或补充的，以下述条款为准）

21、 招标人修改或补充的否决性条款：

投标人擅自修改招标文件清单项、清单描述和清单数量的。



深港科創
SHI-STIC

第四章 评标方法和评标工作

1、评审方法：

综合评分法 根据评分标准得分最高的为中标候选人，当得分相同时报价更低为中标候选人，当报价也相同时随机抽签确定。

如经评标合格的投标人不足 3 家，则本项目宣布流标，招标人将重新发布招标公告。

2、评标工作：

(1) 评标工作由招标人组织独立进行；

(2) 在投标、开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动；

(3) 评标小组不向落标人解释落标原因，不退还投标文件。

(4) 当评标时发生招标文件未约定的情形时，由评标委员会确定具体办法。

3、述标

(1) 投标人必须按“投标须知前附表”规定时间和人员，携带有效身份证件参加述标会议，并按顺序进行陈述。否则视为该投标人自动弃权放弃述标资格。

(2) 投标人必须服从招标人述标会的现场安排，并自觉维护秩序，否则招标人有权取消其述标资格。

(3) 述标会期间，投标人不得将述标会的任何内容泄露给其他投标人，也不得向其他人询问述标会内容，否则招标人有权取消其述标资格。

第五章 投标文件要求

1、投标文件的组成和格式（包括但不限于）

（1）资格审查文件

A. 营业执照。

（2）商务标

A. 企业业绩；

B. 项目负责人资历及业绩。

（3）技术标

A. 工作大纲；

B. 项目重难点分析和解决措施；

C. 园区标准制定大纲；

D. 考核方案。

（4）价格标

A. 投标书；

B. 投标承诺函；

C. 投标报价。

2、投标文件的装订、密封要求

（1）投标文件所有封袋上都应写明投标人的名称、项目名称。文件封面须清楚地标明“正本”或“副本”，当正本与副本有不一致时，以正本为准。

（2）投标文件正、副本均应使用 A4 纸统一装订，且均应使用不能擦去的墨水书写或打印，并由投标人加盖公章和法定代表人或法定代表人委托的代理人签字或盖章。

（3）所有投标文件装订在一起并密封在一个封袋中。

3、投标文件的递交

投标人将投标文件按以上规定密封和标记后，按“投标须知前附表”中的地址，在投标截止时间之前送达。采用邮寄方式送达的，以到达地邮戳（快递公司系统显示送达）时间为准。对未按规定时间送达的标书，招标人将拒绝接收并原封退回。

4、投标文件的响应和偏离

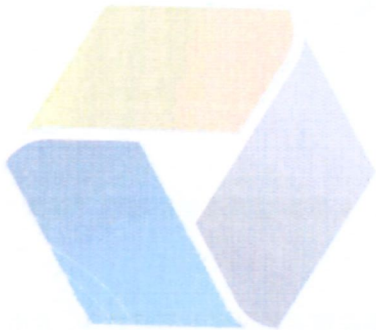
投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标

人的投标将被否决。响应和偏离的说明详见投标人须知前附表。

投标人应根据招标文件的要求提供投标服务指标的详细描述、技术支持资料及技术服务和质保期、服务计划等内容以对招标文件作出响应。

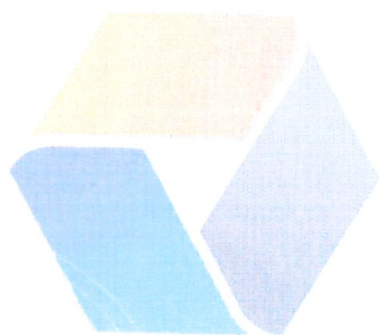
投标文件中应针对实质性要求和条件中列明的技术要求提供技术支持资料。技术支持资料以制造商公开发布的印刷资料，或检测机构出具的检测报告或投标人须知前附表允许的其他形式为准，不符合前述要求的，视为无技术支持资料。

投标文件对招标文件的全部偏离，均应在投标文件中列明，除列明的内容外，视为投标人响应招标文件的全部要求。



深港科創
SHI-STIC

第六章 投标文件格式



深港科創
SHI-STIC

园区物业管理第三方评估监理服务项目

投标文件

资格审查文件



投标人名称：_____

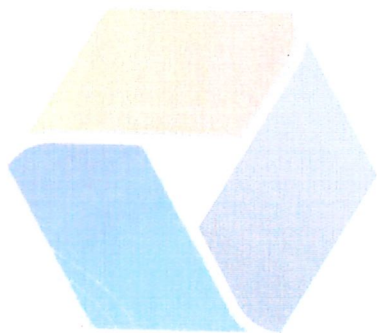
投标人代表：_____

日 期：2025 年____月____日

1、 投标人资质证明文件

① 营业执照：

提供资料：提供营业执照扫描件。



深港科創
SHI-STIC

园区物业管理第三方评估监理服务项目

投标文件

商务标文件



投标人名称：_____

投标人代表：_____

日 期：2025 年____月____日

商务标偏离表

序号	招标文件要求		投标人响应
	差别项名称	差别项招标要求	差别说明
招标文件中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__, 详见投标文件第__页第__条
招标文件中合同条款、补充文件、答疑中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__, 详见投标文件第__页第__条
除上述条款以外，我司承诺全部接受并按照招标文件及合同条款要求承担本项目。			

重要提示:

- 1、投标人须在仔细阅读招标文件后，将投标文件响应与招标文件（含补遗、澄清文件）及合同条款不一致的内容填写在本表中，包括高于或低于招标文件要求的所有条款。
- 2、投标文件中所有与招标文件和合同要求不一致的内容必须在本表中做出说明，未在本表中做出说明的差异，即使在投标文件的其他部分做出了说明，招标人（买方）也有权在评标时或履行合同时拒绝接受，并可要求中标人按照招标文件的要求继续履行合同，投标人拒绝履行的将视为违约。
- 3、投标人必须提供本表，如对招标文件条款及合同内容完全接受，则无需填写相关内容。

投标人：_____

1、企业业绩

评审要求：提供近 5 年（2020 年 11 月 1 日至今），投标人承接的物业专业咨询服务业绩，时间以合同签订时间为准，至多提供 4 项（超出 4 项的以前 4 项为准）。

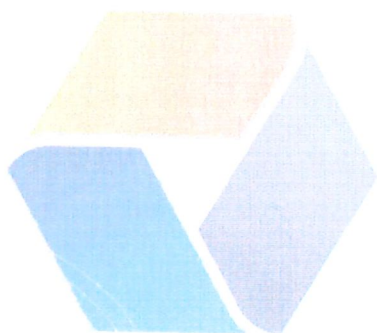
评分标准：每提供一个有效物业专业咨询服务业绩得 2.5 分，最多合计 4 个有效业绩，本项最多得 10 分。

证明材料：提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。

序号	项目名称	服务内容	合同额	合同甲方	合同签订时间
1					
2					
3					
4					
业绩 1 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。）					
业绩 2 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。）					

业绩 3 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。）

业绩 4 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。）



深港科創
SHI-STIC

2、项目负责人资历及业绩

评审要求：提供项目负责人履历和近 5 年（2020 年 11 月 1 日至今），投标人项目负责人负责的物业专业咨询服务业绩，项目负责人应在项目中担任主要职务，时间以合同签订时间为准，至多提供 2 项（超出 2 项的以前 2 项为准）。

评分标准：每提供一个有效物业专业咨询服务业绩得 5 分，最多合计 2 个有效业绩，本项最多得 10 分。

证明材料：提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页、项目团队成员页等。合同中无法提现项目负责人任职的，应提供盖章任职说明文件。资料不清晰、不完整的不得分。

姓名			年龄			
学历/学位			所学专业			
职称			从业年限			
所获荣誉						
序号	项目名称	业绩中担任职务	服务内容	合同额	合同甲方	合同签订时间
1						
2						
业绩 1 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页、项目团队成员页等。合同中无法提现项目负责人任职的，应提供盖章任职说明文件。资料不清晰、不完整的不得分。）						
业绩 2 证明材料：（提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页、项目团队成员页等。合同中无法提现项目负责人任职的，应提供盖章任职说明文件。资料不清晰、不完整的不得分。）						

园区物业管理第三方评估监理服务项目

投标文件

技术标文件



深港科創
SHI-STIC

投标人名称：_____

投标人代表：_____

日 期：2025 年____月____日

技术标偏离表

序号	招标文件要求		投标人响应
	差别项名称	差别项招标要求	差别说明
招标文件中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__，详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__，详见投标文件第__页第__条
招标文件中合同条款、补充文件、答疑中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__，详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为：__，详见投标文件第__页第__条
除上述条款以外，我司承诺全部接受并按照招标文件及合同条款要求承担本项目。			

重要提示：

- 1、投标人须在仔细阅读招标文件后，将投标文件响应与招标文件（含补遗、澄清文件）及合同条款不一致的内容填写在本表中，包括高于或低于招标文件要求的所有条款。
- 2、投标文件中所有与招标文件和合同要求不一致的内容必须在本表中做出说明，未在本表中做出说明的差异，即使在投标文件的其他部分做出了说明，招标人（买方）也有权在评标时或履行合同时拒绝接受，并可要求中标人按照招标文件的要求继续履行合同，投标人拒绝履行的将视为违约。
- 3、投标人必须提供本表，如对招标文件条款及合同内容完全接受，则无需填写相关内容。

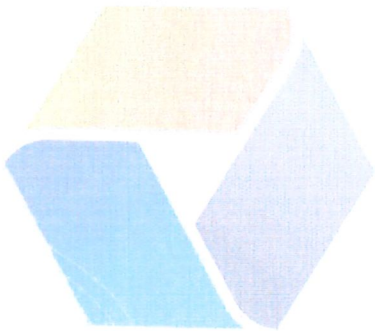
投标人：_____

1、工作大纲

要求：投标人结合项目实际编制服务工作大纲，要求从项目调研、园区标准制定、培训、实施考核与评价四个方面阐述工作开展方案。

评分标准：评标专家横向比较各投标人工作大纲，其中：评价为优得 20-15 分；评价为良的得 15-10 分；评价为中的得 10-5 分；评价为差的得 5-0 分。

格式自拟



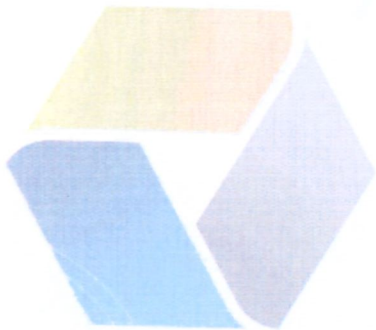
深港科創
SHI-STIC

2、项目重难点分析和解决措施

要求：投标人结合项目实际分析重点难点并提出针对性的解决措施。

评分标准：评标专家综合比较投标人的理解和措施，其中：评价为优得 20-15 分；评价为良的得 15-10 分；评价为中的得 10-5 分；评价为差的得 5-0 分。

格式自拟



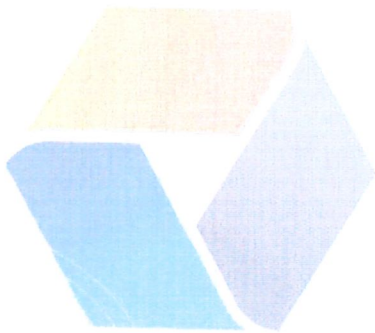
深港科創
SHI-STIC

3、 园区标准制定大纲

要求：投标人结合项目实际提供园区标准化制定方案，针对实验室、绿色能源、科创园区等园区特性提出个性化标准建议。

评分标准：评标专家综合比较投标人的方案，其中：评价为优得 10-7.5 分；评价为良的得 7.5-5 分；评价为中的得 5-2.5 分；评价为差的得 2.5-0 分。

格式自拟



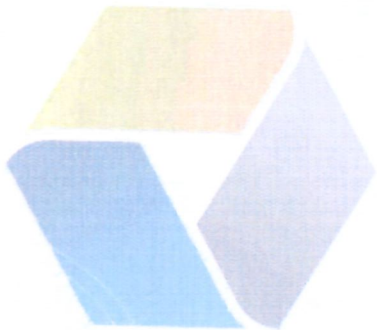
深港科創
SHI-STIC

4、考核方案

要求：投标人结合项目实际提供考核方案。

评分标准：评标专家综合比较投标人的方案，其中：评价为优得 10-7.5 分；评价为良的得 7.5-5 分；评价为中的得 5-2.5 分；评价为差的得 2.5-0 分。

格式自拟



深港科創
SHI-STIC

园区物业管理第三方评估监理服务项目

投标文件

价格标文件



投标人名称：_____

投标人代表：_____

日 期：2025 年____月____日

价格标偏离表

序号	招标文件要求		投标人响应
	差别项名称	差别项招标要求	差别说明
招标文件中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
招标文件中合同条款、补充文件、答疑中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
除上述条款以外, 我司承诺全部接受并按照招标文件及合同条款要求承担本项目。			

重要提示:

- 1、投标人须在仔细阅读招标文件后, 将投标文件响应与招标文件(含补遗、澄清文件)及合同条款不一致的内容填写在本表中, 包括高于或低于招标文件要求的所有条款。
- 2、投标文件中所有与招标文件和合同要求不一致的内容必须在本表中做出说明, 未在本表中做出说明的差异, 即使在投标文件的其他部分做出了说明, 招标人(买方)也有权在评标时或履行合同时拒绝接受, 并可要求中标人按照招标文件的要求继续履行合同, 投标人拒绝履行的将视为违约。
- 3、投标人必须提供本表, 如对招标文件条款及合同内容完全接受, 则无需填写相关内容。

投标人: _____

1、 投标书

致：[深圳深港科技创新合作区发展有限公司](#)

根据已收到贵方的[园区物业管理第三方评估监理服务项目](#)招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件“投标须知前附表”规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。

我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合约责任和义务。

如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标保证金；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标保证金。

在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托人：_____

单位地址：_____ 联系电话：_____

日 期：_____年____月____日

2、 投标承诺函

致：[深圳深港科技创新合作区发展有限公司](#)

我司参加贵司关于[园区物业管理第三方评估监理服务项目](#)招标项目投标，在此郑重承诺：

如我司中标，将严格遵守以下承诺：

1. 不对本项目进行分包、转包或拆分。
2. 已完全理解本项目的服务需求，并承诺完全响应采购人服务需求，按时完成本项目，提供项目所需的充足人力及其他资源保障，保证所提交成果的质量。
3. 贵司有权确认项目组成员。
4. 接受贵司质询，按照要求对项目实施方案进行现场讲解，并对提出的问题进行澄清和说明。
5. 项目实施过程中我司应将关键技能、方法转移给贵司。
6. 项目过程中我司向贵司提交的所有阶段性和最终成果，及产生的其他研究成果，其所含有的一切知识产权包括著作权、申请专利权和专利权等权利均属于贵司。
7. 我司有为贵司保守本项目秘密的义务。我司承诺在洽谈、签订、履行合同过程中所获悉的属于贵司的且无法通过公开渠道获得的商业秘密（包括但不限于文件、资料及信息、计划与方案、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息、人事安排等）予以保密。即使本项目合同履行完毕、被解除、终止，我司的保密义务终身存在，除非上述保密内容已经被公开。
8. 无违法违规行行为，无行业处罚中、惩戒等不良执业记录及不良反映，业内拥有良好的声誉。

如违背承诺，我司愿承担相关违约和赔偿责任，贵司可在对我方的合同付款中扣抵。

承诺人（盖章）：_____

投标人法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____

3、告知书

敬启者：

为共同维护健康阳光的商业生态，坚决抵制任何形式的商业贿赂与不正当利益交换，我司严禁员工索取或收受任何不正当利益的行为，包括但不限于：

违规收受任何形式的礼品、礼金或谋求特殊待遇；接受可能影响业务公正性的宴请；转嫁、报销应由个人承担的费用；借“咨询费”“劳务费”“喝茶费”等名义收受不正当酬金。

敬请高度关注：任何违反廉洁纪律的行为，都将给彼此带来直接的商业风险与法律后果。如发现我司员工存在上述违规行为，请认识到其欺诈性质，予以严正拒绝，并通过以下渠道反馈我司，我司将严格保密。

受理电话：0755-88899112

受理邮箱：sgkcxf@sh-stic.com

我司坚信，通过彼此坦诚沟通、相互监督，必将实现合作价值的最大化。

衷心感谢您的支持与协助！

深圳深港科技创新合作区发展有限公司

2025年12月1日

签收回执

已收悉贵司《告知书》，我们将共同维护健康阳光的商业生态。

受告知人：_____

_____年____月____日

4、投标报价

项目名称：园区物业管理第三方评估监理服务项目

序号	内容			数量	单价（元）		总价(元)	备注
1	园区物业服务标准体系建设部分			1 项	¥_____元。		¥_____元。	报价限价为 27.00 万元。
2	专项服务	第一批次项目	国资国企产业创新中心	1 项	¥_____元。		¥_____元。	
3			河套科创中心	1 项	¥_____元。		¥_____元。	
4			河套壹号	1 项	¥_____元。		¥_____元。	
5			小计		1 项	¥_____元。		报价限价为 33.00 万元。
6		第二批次项目	A 类	大于 10 万 m²	15 万 m²	¥_____元/m²。	¥_____元。	
7			B 类	小于 10 万 m²	26 万 m²	¥_____元/m²。	¥_____元。	
8			C 类	2000-4000 m²	1 万 m²	¥_____元/m²。	¥_____元。	
9			小计		1 项	¥_____元。		报价限价为 38.00 万元。
10	合计			1 项	大写：人民币_____元。 小写：¥_____。		报价限价为 98.00 万元。	
10.1	税率				_____ %			

重要提示：

1. 本项目投标上报价限价为 98.00 万元，投标人投标报价合计不得超过投标报价限价。
2. 园区物业服务标准体系建设部分报价限价为 27.00 万元，投标人本项投标报价小计不得超过投标报价限价。
3. 专项服务部分分批次分项目进行报价：
第一批次项目专项服务限价为 33.00 万元，投标人本项投标报价小计不得超过投标报价限价。
第二批次项目专项服务限价为 38.00 万元，投标人本项投标报价小计不得超过投标报价限价。
4. 本项目清单格式不得更改，清单项不得增减，内容、数量和备注不得更改，否则直接按无效标处理。投标人仅需填报“单价（元）”和“总价（元）”列中的大小写金额。

投标人（盖章）：_____

投标人法人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____

第七章 其他

一、招标投标分段限时异议的规定：

1. 为提高招标投标活动效率，本次招标投标各阶段的异议处理按“分段限时异议”原则进行。异议人未按时限要求提出异议的，招标人有权不受理该异议。

(1) 对招标公告、招标文件有异议的，潜在投标人或者其他利害关系人应当在提交投标文件截止时间十日前提出。

(2) 对提交投标文件的截标时间、开标程序、投标文件密封检查和开封、开标记录等现场开标有异议的：开标会现场提出。

(3) 对资格审查结果、评标报告、定标及中标结果有异议的，投标人或者其他利害关系人应当在中标候选人公示期间提出。

2. 有下列情形之一的，招标人有权不予受理异议：

- (1) 异议提起人不是投标人、潜在投标人或者其他利害关系人的；
- (2) 未在异议期限内提出的；
- (3) 异议未以资格预审文件、招标公告、招标文件所规定的方式提出的；
- (4) 异议书未按照要求签字盖章的；
- (5) 异议书未提供有效联系人和联系方式的；
- (6) 开标现场已经投标人确认的事项，开标后投标人又就该事项提出异议的；
- (7) 招标人已经作出明确答复，无新的事实证据，又就同一问题提出异议的。

二、招标失败的情形

发生以下情形的，招标人应当宣布本次招标失败（招标文件另有约定的除外）：

- 1. 因投标人数量不足三家未能达到开标条件的；
- 2. 评标委员会否决所有投标的；
- 3. 评标委员会否决一部分投标后其他有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争而否决所有投标的；
- 4. 招标项目发生重大变化，招标人取消采购任务的；
- 5. 投标人须知前附表规定的其他情形。

第八章 评分标准

评审项目	评审内容	评审标准	分值
商务部分 (20 分)	企业业绩	<p>要求：提供近 5 年（2020 年 11 月 1 日至今），投标人承接的物业专业咨询服务业绩，时间以合同签订时间为准，至多提供 4 项（超出 4 项的以前 4 项为准）。</p> <p>评分标准： 每提供一个有效物业专业咨询服务业绩得 2.5 分，最多合计 4 个有效业绩，本项最多得 10 分。</p> <p>证明材料：提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页等。资料不清晰、不完整的业绩不得分。</p>	10
	项目负责人 资历及 业绩	<p>要求：提供项目负责人履历和近 5 年（2020 年 11 月 1 日至今），投标人项目负责人负责的物业专业咨询服务业绩，项目负责人应在项目中担任主要职务，时间以合同签订时间为准，至多提供 2 项（超出 2 项的以前 2 项为准）。</p> <p>评分标准： 每提供一个有效物业专业咨询服务业绩得 5 分，最多合计 2 个有效业绩，本项最多得 10 分。</p> <p>证明材料：提供合同关键页扫描件，至少包括合同封面、服务内容页、合同各方签字盖章页、项目团队成员页等。合同中无法提现项目负责人任职的，应提供盖章任职说明文件。资料不清晰、不完整的不得分。</p>	10
技术部分 (60 分)	工作大纲	<p>要求：投标人结合项目实际编制服务工作大纲，要求从项目调研、园区标准制定、培训、实施考核与评价四个方面阐述工作开展方案。</p> <p>评分标准： 评标专家横向比较各投标人工作大纲，其中：评价为优得 20-15 分；评价为良的得 15-10 分；评价为中的得 10-5 分；评价为差的得 5-0 分。</p>	20
	项目重难点分析和 解决措施	<p>要求：投标人结合项目实际分析重点难点并提出针对性的解决措施。</p> <p>评分标准： 评标专家综合比较投标人的理解和措施，其中：评价为优得 20-15 分；评价为良的得 15-10 分；评价为中的得 10-5 分；评价为差的得 5-0 分。</p>	20
	园区标准 制定大纲	<p>要求：投标人结合项目实际提供园区标准化制定方案，针对实验室、绿色能源、科创园区等园区特性提出个性化标准建议。</p> <p>评分标准： 评标专家综合比较投标人的方案，其中：评价为优得 10-7.5 分；评价为良的得 7.5-5 分；评价为中的得 5-2.5 分；评价为差的得 2.5-0 分。</p>	10
	考核方案	<p>要求：投标人结合项目实际提供考核方案。</p> <p>评分标准： 评标专家综合比较投标人的方案，其中：评价为优得 10-7.5 分；评价为良的得 7.5-5 分；评价为中的得 5-2.5 分；评价为差的得 2.5-0 分。</p>	10
报价部分 (20 分)	<p>价格得分= $(1-A \times 1-\text{投标报价}/Z) \times M$</p> <p>(1) M=价格分满分分值，Z 为本次有效投标报价的最低值；</p> <p>(2) A 为价格调整系数，取 A=1；</p> <p>(3) 计算分数时四舍五入取小数点后两位，当价格分 < 0 时，取 0。</p>		



深港科創
SH-STIC

合同编号: _____

园区物业管理第三方评估监理服务 项目合同

甲方: 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

乙方: _____

2025 年 12 月 日

园区物业管理第三方评估监理服务项目合同

甲方：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5FCY075K

地址：

联系人及电话：

乙方：

统一社会信用代码：

地址：

联系人及电话：

甲、乙双方遵循平等、自愿、诚实、信用的原则，根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的约定，就乙方对园区物业管理第三方评估监理服务项目，经友好协商一致，签订如下合同条款：

一、项目概况

本次园区物业管理第三方评估监理服务对以下项目物业服务进行评估监理，具体覆盖以下项目：

第一批次：

序号	名称	面积（单位：万平方米）
1	国资国企产业创新中心	4.09
2	河套科创中心	21.00
3	河套壹号	10.87
	合计	35.96

第二批次（视情况启动）：

分类	建筑面积	物业管理费	项目数量
A	大于 10 万m²	20 元以上	1 个
B	小于 10 万m²	10 元以上	8 个
C	2000-4000 m²	小物业服务	3 个
合计：总建筑面积约 42 万m²，项目数量暂定 12 个			

二、服务内容及要求

1. 服务范围

第三方机构需围绕项目物业服务全过程，提供以下服务：

1.1 园区物业服务标准体系建设

(1) 依据公司运营体系及发展定位,梳理各类物业空间使用场景与服务需求,制定覆盖工程、秩序、客服、环境、综合管理等模块的服务标准及操作细则,输出《物业管理服务标准》;

(2) 组织开展上述服务标准及操作细则宣贯、协助服务标准及操作细则在我司自建及统筹运营园区落地执行。

1.2 专项服务 (包含两个批次)

(1) 巡检及专项评估

A. 根据甲方要求,每季度定期对有关园区开展物业服务第三方巡检,评估服务品质,识别短板问题,提出整改建议;

B. 根据甲方要求、园区阶段发展特征或客户重点关注点,合同期内开展不定期专项检查不少于 5 次,涵盖综合管理、安全管理、工程管理、环境管理与客服管理 5 个模块。

C. 每年每项目开展神秘客户走访不少于 6 次。

(2) 品质报告和提升建议

A. 由表及里,深度挖掘低分指标,多角度呈现服务问题根因所在;

B. 提供外部优秀案例,多元思维提供系统解决建议,定期复盘,协助提升。

(3) 年度绩效评价

A. 构建包含服务质量、客户满意度、整改落实率等指标的绩效评价体系;

B. 每年输出全口径综合评价报告,为公司物业单位评优、奖惩等提供依据

1.3 团队要求

(1) 专家任职资格:

学历与经验要求:本科及以上学历,且在物业服务企业担任项目经理及以上职务满 10 年;或专科学历且具备 15 年以上物业管理实操经验(需提供项目案例证明)。

专业资质要求(需满足至少一项):国家注册物业管理师;省级及以上物业管理行业协会专家库成员;曾参与地市级以上物业服务标准制定或行业评估工作。

团队配置:每项工作需至少 3 名专家参与,且专家之间无直接利益关联;

(2) 专家小组负责项目调研、标准制定、考核评价及飞行检查,需签署独立性声明。

2. 成果要求

2.1 提供一套可复制推广、符合公司定位的《物业管理服务标准》及配套宣贯材料,制定园区物业有关管理服务标准,包括:安全管理标准、环境管理标准、设施设备管理标准、客户服务标准、绿色和智慧服务标准、产业园区特种设备及实验室服务标准等相关内容。(说明:实验室相关专业服务标准制定,如需要第三方参与配合并涉及费用的,费用及服务方式可另行协商);

2.2 单次检查后提交《检查考核评价分析报告》,内容包括管理现状、管理亮点、存在问题及改进建议等,根据检查结果组织考核评价结果分析培训会;

2.3 每季度提交《园区服务品质检查报告》,内容包括评分细则、问题汇总、整改建议及典型案例分析;

2.4 合同期结束提交《全年综合评价报告》,涵盖排名分析、趋势洞察、专项问题总结及改进建议;

2.5 对整改类问题实施闭环管理,形成清单台账,记录过程与结果。

三、服务阶段和期限

1. 园区物业服务标准体系建设和第一批项目专项服务期限自本合同生效之日起一年。

2. 第二批次项目专项服务期限自甲方通知乙方启动之日起一年。

3. 本合同项下全部服务的最晚终止时间不超过第二批次项目专项服务开始后的第一年。

4. 在合同服务期满后,甲方可根据乙方的履约评价结果决定是否续约;如结果为优秀,可续签合同一次,续签服务期限为一年。甲方有权根据实际项目开展情况减少部分工作内容并根据中标价格调整续签合同价款。

四、费用与结算方式

1. 合同总价

人民币_____元(含税,大写:_____),不含税金额_____元。

序号	内容			数量	单价(元)	总价(元)
1	园区物业服务标准体系建设部分			1项	¥_____元。	¥_____元。
2	专项服务	第一批项目	国资国企产业创新中心	1项	¥_____元。	¥_____元。
3			河套科创中	1项	¥_____元。	¥_____元。

			心			
4			河套壹号	1 项	¥_____元。	¥_____元。
5			小计	1 项	¥_____元。	
6	第二批次项目	A 类	大于 10 万 m ²	15 万 m ²	¥_____元/m ² 。	¥_____元。
7		B 类	小于 10 万 m ²	26 万 m ²	¥_____元/m ² 。	¥_____元。
8		C 类	2000-4000 m ²	1 万 m ²	¥_____元/m ² 。	¥_____元。
9			小计	1 项	¥_____元。	
10	合计			1 项	大写：人民币_____元。 小写：¥_____。	

园区物业服务标准体系建设部分和第一批次项目专项服务费用为分项总价包干,第二批次项目专项服务费用为固定单价包干。费用已包含所有人工、材料、交通、差旅、设备、损耗、保险、超时工作、直接费、间接费、利润、税金等乙方履行本合同项下的全部义务及可能承担的风险所需的全部费用,不因条件的变化、方案的改变、工期的改变以及难度的变化等而调整,除合同另有约定外,总费用不做任何调整。

2. 付款条件

2.1 园区物业服务标准体系建设

乙方完成园区物业服务标准体系建设全部工作内容,提交正式《物业管理服务标准》,完成宣贯工作并通过甲方验收后,甲方向乙方支付园区物业服务标准体系建设部分合同金额的 100%。

2.2 第一批次项目专项服务

(1) 合同签订后,甲方向乙方支付 5 万元,作为预付款;

(2) 第一批次项目专项服务满半年后进行过程结算,甲方按乙方实际检查完成项目情况扣除预付款后进行支付;

(3) 第一批次项目专项服务期满,乙方完成第一批次项目专项服务全部服务内容,甲方完成第三方履约评价与考核且通过甲方审核后,甲方按乙方实际检查完成项目情况结算剩余费用。

2.3 第二批专项服务

(1) 甲方通知二批次项目专项服务启动后,甲方向乙方支付 5 万元,作为预付款;

(2) 第二批次项目专项服务启动满半年后进行过程结算,甲方按乙方实际检

查完成项目情况扣除预付款后进行支付；

(3)第二批次项目专项服务期满，乙方完成第二批次项目专项服务全部服务内容，甲方完成第三方履约评价与考核且通过甲方审核后，甲方按乙方实际检查完成项目情况结算剩余费用

3. 支付其他要求

3.1 乙方每次就付款金额与甲方进行确认，乙方就确认的金额向甲方开具按照合同约定增值税率的等额增值税专用发票。乙方不得在付款金额尚未确认时就提前开具专用发票。

3.2 甲方支付费用时，乙方应事先提交合法合规的增值税专用发票等付款证明文件，甲方在付款证明文件审核批准后的15个工作日内支付款项至乙方收款银行账户。应乙方未能及时提供增值税专用发票等付款证明文件，甲方付款期限顺延，且不承担违约责任。

五、 双方权利义务

1. 甲方权利义务

1.1 甲方有权按本合同约定取得咨询服务成果，并向乙方支付合同价款，同时可按本合同约定对乙方的违约行为要求支付违约金及要求赔偿。

1.2 甲方有权对乙方的工作进度、质量、人员进行监督检查。对乙方的工作不符合合同规定要求的，有权要求乙方自费进行改正和改进。

1.3 甲方应对乙方依照本合同规定所履行的咨询服务提供必要的协助。

1.4 乙方在本合同项下完成的各项报告和成果，其知识产权属于甲方，乙方不得将其用于其他项目。

1.5 履约评价机制：甲方对乙方的服务质量、进度、配合度等进行综合考核，确保合同义务的全面履行。在合同履约完成验收后甲方对乙方进行综合履约评价，并根据综合履约评价结果支付履约评价绩效酬金。乙方综合履约评价结果为“合格”及以上的，甲方全额支付履约评价绩效酬金；乙方最终履约评价结果未达到“合格”的，乙方应支付5万元违约金，履约评价表详见附件。

2. 乙方权利义务

2.1 乙方应按合同约定提交咨询服务成果，同时有权取得合同款。

2.2 乙方人员在与甲方有利害关系时应当主动告知甲方并要求回避。

2.3 乙方人员应是在各自行业或职业内，具有相应资格、技能和经验的人员，

能适应本职工作。主要乙方员应保持相对稳定, 未经甲方书面同意不得自行撤换, 但甲方可要求乙方撤换 (或促使撤换) 受雇从事本合同项下咨询服务的任何乙方人员, 包括乙方代表。乙方在收到甲方的撤换要求后应及时指派 (或促使指派) 具有同等能力的替换人员。

2.4 本合同项下咨询服务工作的负责人和主要参加人员应在咨询服务全过程中担任实质性的研究、咨询或协调组织工作, 且未经甲方同意, 不得更换主要参加人员, 不得改变工作内容、进度等。

2.5 乙方应自行完成合同约定的咨询服务及工作, 不得转包予他人。

2.6 没有对方的书面同意, 无论甲方或乙方均不得部分或者全部转让本合同规定的义务。

2.7 没有甲方的书面同意, 乙方不得开始实施、更改或终止履行全部或部分咨询服务的任何分包合同。

2.8 经书面同意转让或分包的, 乙方应当与受让人或分包人一起对甲方承担连带责任。

2.9 乙方应积极配合甲方根据合同进行的阶段检查和过程检查。

2.10 乙方应对其根据本合同所采取的所有咨询服务方式、方法、技术、顺序和程序负责, 并对咨询服务的各个部分加以协调和管理。乙方应防止在咨询服务过程中发生任何人员伤害和财产损害。乙方应采取有效措施, 避免或降低第三人可能会对其咨询服务造成的不利影响。

2.11 除合同另有规定外, 乙方应自行获得履行本合同所需的全部资料, 并对其准确性、全面性、充足性或适用性负责。

2.12 乙方应按本合同规定编制相应的成果文件。

2.13 合同规定的需提交甲方审核的成果文件, 乙方应按合同约定的形式、数量和时间向甲方提交。除非专用条款另有说明, 甲方对每项乙方文件的审核期不应超过 10 个工作日, 从甲方收到乙方文件之日算起。

2.14 甲方在对乙方文件进行审核的期间内可向乙方发出通知, 指出乙方文件不符合合同的规定, 并予以说明。乙方文件确实不符合合同规定的, 乙方应自费按照本款规定对该文件进行修正, 并重新报甲方审核。

2.15 甲方对乙方文件的审核、同意或批准, 不免除乙方对乙方文件中的错误、遗漏、不一致、不准确或其他缺陷所需承担的任何合同义务。

2.16 乙方文件由乙方保存和照管，直到甲方接收为止。乙方应按合同约定的份数向甲方提供乙方文件。

2.17 乙方应在向甲方交付咨询服务成果后，为甲方指定的人员提供技术指导和培训，或提供与使用该咨询服务成果相关的技术服务。技术指导、培训和服务的具体内容、具体方式和时间由甲方根据实际工作需要以及乙方人员工作时间安排经双方协商后确定，并在甲方约定地点进行。参加培训人员所需资料或者资料费用由乙方承担。

2.18 乙方应配备专业检测团队及符合要求的仪器设备（详见附件检测仪表及工具清单）。

2.19 乙方应确保检测数据真实、准确，对检测结果负责。

六、保密条款

乙方有保守本项目秘密的义务。乙方应对在洽谈、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方的且无法通过公开渠道获得的保密信息（包括但不限于文件、资料及信息、计划与方案、甲方公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息、人事安排等）及甲方对第三方负有保密义务的保密信息予以保密，不得为本项目以外的任何目的使用。即使本项目合同履行完毕、被解除、终止，乙方的保密义务终身存在，除非上述保密信息内容已经被公开。

七、知识产权

1. 乙方必须完全同意，乙方提交工作成果的所有知识产权完全属于甲方，甲方完全享有自由处置该成果的权利。

2. 乙方履行本合同提交的所有成果著作权等知识产权和所有权益归甲方所有，乙方不得向第三者提供。

3. 无论发生何种情形（包括但不限于本合同提前终止或解除），甲方均有权利用乙方的阶段性工作成果，并且甲方引用乙方的阶段性工作成果所完成的新的技术成果的知识产权，属于甲方所有。

4. 乙方提交的成果不得侵犯第三方的知识产权或其他权益，否则由此造成的所有损失和责任由乙方承担，与甲方无关。

八、违约责任

1. 乙方未按合同约定进度提供本项目服务的，每逾期一天，乙方应向甲方支付**合同总价 1%**的违约金，逾期**30 日**的，甲方有权单方解除本合同，甲方未

支付的合同款项不再支付。

2. 若因乙方原因导致项目关键节点（如调研报告提交、标准制定完成等）延误**超过 15 日**，乙方应向甲方支付**合同总价 3%**的违约金。

3. 乙方提交的成果文件（如调研报告、服务标准等）未通过甲方审核且未在**5 个工作日内**完成整改的，每次扣除**合同总价的 2%**作为违约金。

4. 乙方履约评价结果为“**不合格**”时，乙方除向甲方支付**5 万元**的违约金外，乙方需在**10 个工作日内**重新提交整改方案并完成整改，否则甲方有权终止合同。

5. 乙方未经甲方书面同意擅自更换项目组长或专家小组成员的，乙方应向甲方支付**合同总价 1%/人/次**的违约金。

6. 关键人员（如组长、专家）在项目服务期内累计缺席超过**10 个工作日**且未提供同等资质替代人员的，甲方有权要求乙方向甲方支付**合同总价 3%/人/次**的违约金。

7. 乙方在收到甲方的人员撤换要求后未能在**7 日**内指派（或促使指派）具有同等能力的替换人员的，甲方有权要求乙方支付**1000 元/人/日**的违约金。

8. 乙方泄露甲方提供的商业秘密或项目数据的，乙方应向甲方支付**合同总价 10%**的违约金，并承担全部法律责任。

9. 乙方未经甲方同意，部分或者全部转让本合同规定的义务、或擅自开始实施、更改或终止履行全部或部分咨询服务的任何分包合同，甲方有权要求乙方支付**合同总价 5%**的违约金。

10. 任何情况下，乙方应支付的违约金不足以弥补乙方违约行为所造成的甲方或相关方的实际损失的（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、公证费等），甲方有权要求乙方补足实际损失。

11. 双方同意，因违约方责任构成的任何损失、失职或违约行为（包括渎职）或违反法律法规等，违约方的各类赔偿责任累计将不超过本合同总金额，并同意放弃对违约方超过此上限的追偿。

九、不可抗力

1. 以下情形为合同订立时不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力事件：包括严重自然灾害，如强台风、7 级以上地震、洪水、瘟疫等；政府行为，如征收、征用；社会异常事件，如罢工、骚乱等。

2. 不可抗力事件发生时，双方均应尽一切合理的努力减轻不可抗力造成的后果，不可抗力造成的后果消失，合同可以继续履行的，合同期限自动顺延，双方均无须为此承担违约责任；如不可抗力事件致使本合同不能继续履行，甲乙双方应当在友好协商的前提下变更或者解除本合同，双方互不承担违约责任。

3. 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生后的3个工作日内通知另一方，且应在10个工作日内提供权威机关出具的有效证明。如不可抗力事件的影响被消除，受影响的一方应立即开始履行本合同并尽快通知另一方。

4. 一方迟延履行后发生不可抗力的，违约方的责任不予免除。

十、争议解决

1. 本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决。

2. 协商不成的，任一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

十一、其他条款

1. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同有效期自双方签署之日起至全部服务验收合格且质保期(12个月)届满之日终止。若因整改、复测等原因导致工期延长，有效期相应顺延。

3. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

十二、附件清单

1. 廉洁承诺书

2. 履约评价表

3. 项目团队人员配置表

4. 中标通知书

5. 投标报价

合同附件与合同具有同等法律效力，无需另行签署。

(以下无正文，为签署页)

甲方（公章/合同专用章）： <u>深圳深港科技合作区发展有限公司</u>	乙方（公章/合同专用章）：_____
法定代表人或授权代表（签字/盖章）：	法定代表人或授权代表（签字/盖章）：
法定代表人： <u>丁海成</u>	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
统一社会信用代码： <u>91440300MA5FCY075K</u>	统一社会信用代码：
住 所： <u>深圳市福田区福保街道国资国企产业创新中心 2 号楼 7 层</u>	住 所：_____
	项目负责人：_____
电话： <u>0755-88898696</u>	电话：_____
开户银行：	开户银行：_____
帐号：	帐号：_____
签订日期：2025 年 12 月 日	

附件一：廉洁承诺书

廉洁承诺书

为了有效遏制不公平竞争和违法违规违纪问题的发生，确保服务工作的公平、公正、公开，特向甲方郑重承诺，【 】公司在参与【园区物业管理第三方评估监理服务】项目的服务过程中严格遵守下列行为准则：

- 1、严格遵守国家有关法律法规及相关政策，以及廉洁从业的各项规定。
- 2、不得以任何理由、任何形式向甲方相关工作人员或其亲戚、朋友等利益相关人提供宴请或馈赠礼金、购物卡、会员卡、电子礼卡、有价证券、贵重物品及好处费、感谢费等。
- 3、不得以任何名义为甲方相关工作人员或其亲戚、朋友等利益相关人支付、报销应由其个人支付的费用。
- 4、不得以任何理由安排甲方相关工作人员或其亲戚、朋友等利益相关人参加健身、娱乐和旅游等活动。
- 5、不为甲方的业务部门、关联企业或人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品或为装修住房、配偶子女的工作安排以及出国（境）等提供方便。
- 6、不以贿赂或贿赂之外的其他方式拉拢甲方相关工作人员，使其违背合同宗旨，帮助乙方实现不法目的。
- 7、不在非公共场合洽谈业务，不一对一洽谈业务，不承诺事后给予甲方相关工作人员利益。
- 8、如果甲方相关工作人员以帮助实现乙方不法目的为对价向承诺人索取贿赂或谋求其他个人利益，承诺人应拒绝甲方相关工作人员的要求，或发现甲方相关工作人员向承诺人透露商业秘密，一并向甲方监督部门举报，举报电话：0755-82553446。

如果承诺人违背上述承诺，承诺人自愿承担宣告与甲方签订的合同无效，承诺人自行承担一切损失并赔偿甲方因此产生的相应损失。

承 诺 人（签字）：

承诺单位（盖章）：

【2025】年【12】月【 】日

附件二：履约评价表

履约评价表

项目名称：		园区物业管理第三方评估监理服务项目			
履约单位：					日期
序号	分项内容	总分	评价标准	得分	说明
一	人员配备	20			
1	人员配置要求	10	<p>优秀：人员配置满足合同及招标文件的要求且各专业人员要求稳定；</p> <p>良好：人员配置满足合同及招标文件的要求且各专业人员比较稳定；</p> <p>合格：人员配置满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定；</p> <p>不合格：人员配置不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定。</p>		
2	项目人员要求	10	<p>优秀：项目人员具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平；</p> <p>良好：项目人员具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平；</p> <p>合格：项目人员具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平；</p> <p>不合格：项目人员不固定或项目人员不具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。</p>		
二	履约质量	30			
3	咨询服务质量	20	<p>优秀：严格按照合同约定开展咨询工作，报告质量高，一次性通过咨询成果评审；</p> <p>良好：严格按照合同约定开展咨询工作，报告质量高，经少量修改补充后，通过咨询成果评审；</p> <p>合格：能够按照合同约定开展咨询工作，报告质量符合合同要求，召开两次评审会后通过咨询成果评审；</p> <p>不合格：未能按照合同约定开展咨询工作，报告质量差，召开两次以上评审会后通过咨询成果评审，或未通过成果评审。</p>		
4	成果文件	10	<p>优秀：能够按照合同要求提交完整的报告文件；</p> <p>不合格：不能够按照合同要求提交完整的报告文件。</p>		
三	履约时间	20			
8	工作时效	20	<p>优秀：能够及时地按照合同要求完成咨询工作；</p> <p>良好：能够比较及时地按照合同要求完成咨询工作；</p> <p>合格：能够基本及时地按照合同要求完成咨询工作；</p>		

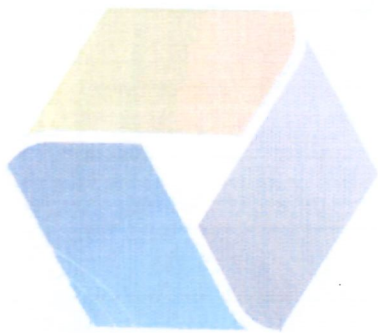
			不合格：不能够及时按照合同要求完成咨询工作。		
四	履约配合	30			
10	配合情况	20	<p>优秀：项目负责人及咨询团队能够认真主动地协助解决合同约定的有关事宜、参加相关会议、配合发包人的管理工作、完成发包人交办的工作；</p> <p>良好：项目负责人及咨询团队能够比较认真地协助解决合同约定的有关事宜、参加相关会议、配合发包人的管理工作、完成发包人交办的工作；</p> <p>合格：项目负责人及咨询团队基本能够按合同要求协助解决合同约定的有关事宜、参加相关会议、配合配合发包人的管理工作、完成发包人交办的工作；</p> <p>不合格：项目负责人及咨询团队不能够按合同要求协助解决有关事宜、或未及时参加相关会议、或未能完成发包人交办的工作。</p>		
11	保密工作	5	<p>优秀：在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料；</p> <p>不合格：在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料并造成。</p>		
12	诚信情况	5	<p>优秀：无弄虚作假的现象；</p> <p>不合格：有弄虚作假的现象。</p>		
	合计	100			
六	评价等级		<p>优秀：得分率 90%以上（含 90%）；</p> <p>良好：得分率在 80%-90%之间（含 80%）；</p> <p>合格：得分率在 60%-80%之间（含 60%）；</p> <p>不合格：得分率在 60%以下（不含 60%）。</p>		
七	履约评价		评价结果：		
签字	<p>评价小组成员：</p> <p>负责人（项目主任）：</p>				

附件三：项目团队人员配备表

项目团队人员配备表

序号	岗位	姓名

附件四：中标通知书



深港科創
SHI-STIC

附件五：投标报价



深港科創
SH-ISTIC



