**深圳市龙华区科技创新局科技创新产业用房运营**

**管理服务项目需求书**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | 深圳市龙华区科技创新局科技创新产业用房运营管理服务项目 | | |
| **采购人名称** | 深圳市龙华区科技创新局 | **采购方式** | 公开征集综合评分 |
| **本项目预计费用** | 89.1万元 | | |
| **项目背景** | 龙华区位于广深科技走廊核心节点，是深圳市加快打造粤港澳大湾区国际科技创新中心的重要承载区域。为做好龙华区科技产业用房发展相关工作，深圳市龙华区科技创新局拟委托专业机构开展产业用房运营、入驻企业服务等相关工作。服务产业用房包括：  1.龙华区半导体产业园，位于龙华区观澜街道库坑社区库坑观光路1310号，建筑面积5.6万平方米，其中2.3万平方米宿舍用房。适用政策为《龙华区半导体产业园入驻管理办法》（深龙华科创规〔2020〕1号）；  2.龙华区科技创新中心（红山6979），位于龙华区红山六九七九商业中心东南区23、25、26栋，建筑面积约3万平方米。适用政策为《龙华创新中心（红山6979）入驻管理办法》（深龙华府办规〔2019〕8号）；  3.龙华区科技创新中心（观澜湖），位于龙华区观澜北侧紧挨观澜湖高尔夫球场附近，观澜湖新城11栋1-12层、13栋、14栋，建筑面积约2.2万平方米。适用政策为《龙华区科技创新中心（观澜湖）入驻管理办法》（深龙华府办规〔2020〕8号）；  4.北站产业用房，包括龙华区北站壹号及数字创新中心A、B、C座，位于深圳北站核心商务区内，民塘路和白松一路交汇处总租赁面积约41万平方米。其中龙华区科技创新局负责受理区块链、人工智能、集成电路和生命健康等产业链企业，管理面积约5.76万平方米。适用政策为《龙华区北站壹号 鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心入驻管理办法》（深龙华府办规〔2022〕1号）；  5.融创智汇大厦、时尚慧谷、宝能科技园（三期）。融创智汇大厦位于龙胜路和景龙建设路交汇处、时尚慧谷位于大浪街道福龙路和兴华路交汇处、宝能科技园（三期）位于龙华街道清祥路1号，总租赁面积约3.4万平方米。其中龙华区科技创新局负责受理区块链、人工智能、集成电路和生命健康等产业链企业和科技服务机构。使用政策为《龙华区融创智汇大厦 时尚慧谷及宝能科技园（三期）入驻管理办法》。 | | |
| **申请服务商**  **资质要求** | 申请服务商资格要求  1.申请服务商须是在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任的能力的其它组织。  2.申请服务商近三年内未受过行政处罚及被列入经营异常名录、严重违法失信企业名单（黑名单）（提供国家企业信用信息公示系统信息查询单http://www.gsxt.gov.cn/）。  3.本项目不允许联合体应答。 | | |
| **具体技术要求** | （一）企业入驻前，对拟入驻企业提供入驻申报咨询与解答，加强产业准入的审核力度，协助采购方对所有拟入驻企业进行审核，确保入园企业符合园区发展导向；  （二）企业入驻后，对企业经营情况进行实时跟进，并协助跟进动态评估、签订产业监管协议、产业监管等工作。建立入驻企业基础管理台账，及时跟踪并反馈入驻企业的经营活动情况；协助采购方开具各类票据及催缴相关入驻半导体产业园和科技创新中心（观澜湖）企业的租金。  （三）企业撤出后，验收物业状况，确保企业交回的物业按照合同要求交付。  （四）构建采购方和入驻企业之间的高效沟通和处理机制，设置园区企业生产经营台账，及时响应采购方、入驻企业服务需求。  （五）协助开展服务园区的日常交流考察、参观接待等具体事务。根据项目现场和不同客户情况制定参观路线，做好接待、讲解工作。  （六）配合采购方在入驻企业范围内做好各类活动宣传推广对接工作，及其他采购方安排的相关工作。 | | |
| **商务需求** | 1.人员要求  安排具有相关行业从业经验的专业工作团队，协助采购方对各园区拟入驻企业进行审核及已入驻企业进行管理。  2.服务期限及付款方式  2.1服务期限：本项目服务期限为从签订合同之日起365天（一年）。  2.2付款方式：采购方与最终选定的服务商按报价金额分三期支付，即合同签订时支付合同总金额30%；合同签订满6个月，提交中期工作报告且采购方没有提出异议的，支付合同总金额40%；服务期满并验收合格后支付合同总金额30%。 | | |

**评分方法**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分因素 | 分值 | 评分准则 |
| 价格部分 | | | 20分 |
| 1 | 报价 | 20分 | （一）评分内容：  针对应征文件中报价，进行价格部分评分。  （二）评分依据：  价格分应当采用低价优先法计算，即满足征集文件要求且价格最低的报价为评标基准价，其价格分为满分。其他申请服务商的价格分统一按照下列公式计算：  报价得分=(评标基准价／报价)×分值 |
| 技术部分 | | | 40分 |
| 2 | 产业用房运营服务管理方案 | 40分 | （一）评分内容：  针对应征文件中产业空间日常运营工作，提供运营方案，内容包括：  1.产业空间综合情况分析  2.企业入驻申请服务方案  3.产业用房日常管理工作方案  4.入驻企业动态跟踪管理方案  （二）评分依据：  针对以上内容，响应一点得5分，如果全部响应得20分。  （三）在此基础上，评委根据申请服务商的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审：  ①评价为优（内容完善、科学，团队配置、服务方案可行的）的，加15-20分；  ②评价为良（内容较为具体、团队配置、服务方案较好）的，加10-14分；  ③评价为中（内容一般、团队配置笼统模糊，服务方案无实质性内容，操作性不佳）的，加5-9分；  ④评价为差（内容不完善、不科学，方案不合理）的，加1-4分。  本项目最高得40分，未提供方案不得分。 |
| 商务部分 | | | 40分 |
| 3 | 同类业绩 | 20分 | 一、评分内容：  截至本项目应征截止之日，每提供1个政府、事业单位、国企或国资背景企业的产业用房或孵化器管理服务案例，得10分。本项目最高得20分，未提供的不得分。  二、评审依据：  申请服务商需在应征文件中提供政府、事业单位、国企或国资背景企业的产业用房或孵化器的管理服务证明材料，包括与相关政府、事业单位、国企或国资背景企业的签订的有效的租赁协议、服务协议或服务合同复印件并加盖公章，否则不得分。 |
| 4 | 企业资质及荣誉情况 | 20分 | 一、考查内容：  1.申请服务商获得国家级产业园区、孵化器或众创空间资质认定，得20分；  2.申请服务商获得省、市级产业园区、孵化器或众创空间资质认定，得15分；  3.申请服务商获得区级产业园区、孵化器或众创空间服务荣誉或称号，得10分；  以上三项得分不重复计算，以最高得分为本项得分，无上述相关资质不得分。  二、证明文件：  申请服务商根据对应条件分别提供资质认定证书复印件或政府官网公示截图。 |
| 合计 | | | 100分 |

**备注：**以上证明文件未按要求提供或提供的不清晰导致评分人员无法判断的，不得分。