2024年科技创新产业用房运营管理服务项目需求书

一、项目概述

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。

二、申请服务商要求

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https://www.gsxt.gov.cn/index.html）。

3.本项目不允许联合体应答。

三、项目范围

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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半导体与集成电路产业、细胞与基因、合成生物、区块链、可见光通信与光计算产业、人工智能等产业链企业，管理面积约7.3万平方米；

（五）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。

四、项目需求

（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。

五、商务要求

（一）本项目采取综合评分法确定服务供应商。

（二）项目预算。89.1万元。

超过预算控制总金额的报价将作无效处理，低于预算控制总金额70%需附低价说明。

（三）服务时限说明。签订合同之日起一年。

（四）支付方式。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40%；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30%；服务期满并验收合格后支付合同总金额30%。

六、报名方式及要求

符合上述报名资格或资质要求的单位需提供以下资料：

（一）营业执照（复印件加盖公章）；

（二）法人代表身份证（复印件签字加盖公章）；

（三）承诺书（加盖公章）；

（四）国家企业信用信息公示系统信息查询单（加盖公章）；

（五）根据评分权重表要求准备相关材料，且每项材料均需单独加盖单位公章。

七、报名资料递交方式及地点

所有均须报送纸质文件报名资料（如提供的资料为非中文版，还应提供中文版文件），请各单位将报名资料（封面及骑缝加盖企业公章）装订成册（一式两份，密封）报送我单位。

（一）纸质文件：报送至**深圳市龙华区龙华街道龙华大道2281号清湖行政服务中心2栋科技创新局**。

（二）报名资料递交后不予退换。

八、注意事项

1、报名单位需自行承担报名及资料准备所发生的相关费用；

2、报名单位提交的所有资料仅供我单位汇总资料及筛选之用，恕不退还；

3、提供的所有证明材料须真实有效。

九、联系方式

征集单位：深圳市龙华区科技创新局

联系人：苏先生

联系电话：0755-29672646，13760127085

联系地址：深圳市龙华区龙华街道龙华大道2281号清湖行政服务中心2栋218办公室

十、评审标准（评分权重表）

采取综合评分标准，总分最高的申请服务商为本项目选定的服务商。不提供证明文件或提供的证明文件不合格者，均不得分。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 材料要求 | 评分参考及范围 |
| 1 | 报价  （10分） | 报价材料  （加盖公章） | （一）评分内容：  针对响应材料中报价，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 |
| 2 | 整体服务方案（18分） | 实施方案文件  （加盖公章） | 1. 评分内容：   详细的项目实施方案，包括项目综合情况分析、企业入驻及退出服务、园区日常运营管理、入驻企业动态跟踪等。   1. 评分依据：   1.每提供上述任意一项内容得2分，本小项累计最高得8分；  2.在此基础上，评分成员根据各供应商的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评分：  优秀：方案内容非常符合实际、完整、规范，思路非常清晰，可操作性非常强，评价为优秀得10分；  良好：方案内容符合实际、完整、规范、思路清晰，内容合理性强，评价为良好得8分；  中等：方案内容较符合实际、较完整规范、思路较清晰，内容合理性较强，评价为中等得6分；  及格：方案内容较普通、完整性规范性一般，思路不够清晰，内容合理性一般，评价为及格得4分；  不合格：方案内容不完整、不规范，思路不清晰，内容合理性较差或未提供，评价为不合格得2分。 |
| 3 | 企业入驻及退租重难点分析及应对措施  （12分） | 材料清单  （加盖公章） | （一）评分内容：  申请服务商对企业入驻及退租进行重难点分析及应对措施。  （二）评分依据：  1.每提供上述任意一项内容得3分，本小项累计最高得6分；  2.在此基础上，评分成员根据各供应商的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评分：  优秀：材料内容非常符合实际、完整、规范，思路非常清晰，可操作性非常强，评价为优秀得6分；  良好：材料内容符合实际、完整、规范、思路清晰，内容合理性强，评价为良好得5分；  中等：材料内容较符合实际、较完整规范、思路较清晰，内容合理性较强，评价为中等得4分；  及格：材料内容较普通、完整性规范性一般，思路不够清晰，内容合理性一般，评价为及格得3分；  不合格：材料内容不完整、不规范，思路不清晰，内容合理性较差或未提供，评价为不合格得2分。 |
| 4 | 质量保障措施  （10分） | 质量保障方案  （加盖公章） | （一）评分内容：  提供的质量保障措施方案包含以下内容：1.制定服务流程；2.工作标准；3.考核指标质量保障措施。  （二）评分依据：  1.每提供上述任意一项内容得2分，本小项累计最高得6分；  2.在此基础上，评分成员根据各供应商的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评分：  优秀：保障措施内容完整度高、规范，逻辑清晰，可操作性强得4分；  良好：保障措施内容完整度较好、规范，逻辑较清晰，可操作性较好，得3分；  中等：保障措施内容完整度较低、较规范，具备一定逻辑性，具备可操作性，得2分；  差等：保障措施内容不完整、不规范，逻辑不清晰，不具备可操作性，得1分。 |
| 5 | 同类业绩  （20分） | 服务合同关键页（首页、体现采购内容页、签字盖章页、签订时间页）并加盖公章 | （一）评分内容：  申请服务商自2021年1月1日至本项目应征截止之日，每提供1个产业用房、产业园或孵化器管理服务案例，得5分。本项目最高得20分，未提供的不得分。  （二）评分依据：  同一产业用房、产业园或孵化器长期管理服务项目的续签合同不重复计分。 |
| 6 | 申请服务商综合实力（15分） | 1.深圳市创新型产业用房提供产权证明或租赁合同及对应园区、楼宇在深圳产业用地用房供需服务平台公示截图（加盖公章）。  2.国家、省、市级产业园区、孵化器或众创空间资质提供资质认定证书复印件或政府官网公示截图（加盖公章）。 | （一）评分内容：  申请服务商在运营产业园实力情况。  1.申请服务商作为出租主体经营的产业园、办公楼宇已纳入深圳市创新型产业用房，每提供一个得5分。  2.申请服务商运营的产业用房获得国家、省、市级产业园区、孵化器或众创空间资质认定，每提供一个得5分。  （二）评分依据：  本项目最高得15分，同一园区不重复计算以上两项得分。   1. 创新型产业用房查询网址   深圳产业用地用房供需服务平台（https://pnr.sz.gov.cn/d-cyyf/） |
| 7 | 项目负责人  （4分） | 学历证书、社保购买证明材料、园区运营管理经验需提供项目负责人简历及对应时间个人社保记录（加盖公章） | 评分内容：  根据投标人拟安排的团队主管（仅限1名）进行评选：  1.具有本科或以上学历得4分。  2.具有园区运营至少3年以上（以投标截止时间为准）管理经验，得4分。  以上两项得分不重复计算。 |
| 8 | 项目管理人员情况（项目负责人除外）（6分） | 学历证书、社保购买证明材料、注册安全工程师证书（加盖公章） | 评分内容：  根据投标人拟安排的管理人员情况进行评审：  1.具有本科（或以上）学历，每提供1人得2分；  2.具有（高、中级）注册安全工程师证书，每提供1人得3分。  同一员工不重复计算得分，本项最高得分为6分。 |
| 9 | 诚信情况  （5分） | 须提供《诚信承诺函》原件（加盖公章） | 申请服务商在参与政府采购活动中出现诚信相关问题且在相关主管部门处理措施实施期间内的不得分，否则得满分。 |
| 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。

附件：承诺书模板

承诺书

我司郑重承诺:

经我司研究考虑，有意向参与2024年科技创新产业用房运营管理服务单位的报名，并承诺如下：

一、我司不以任何形式转包、挂靠参与本次邀请报名，一旦我司成为承包商，将全力以赴按照项目要求完成相关工作。

二、我司认真阅读了关于2024年科技创新产业用房运营管理服务单位的方案内容，对此无任何异议。

三、我司根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本予以报价，否则，我司愿意承担任何风险。

四、我司严格执行廉政建设相关要求，严禁采用贿赂、恐吓等不法手段成为承包商。

五、我司提供相关资料全部真实，并对其真实性负责。

我方若违反上述承诺，愿承担一切责任并接受有关处罚。

承诺人：（盖公章）