**南山区住房和建设局采购**

**南山区2025年房屋租赁企业服务咨询项目招标文件**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称： | 南山区2025年房屋租赁企业服务咨询项目 |
| 项目类型： | 服务类 |
| 项目编号： |  |
| 定标方法： | 综合评分法 |

南山区住房和建设局 制定

二〇二五年八月

**第一章 投标单位的资格要求**

一、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

二、本项目的特定资格要求：

1、投标单位须承诺近三年无违法违规行为，无行为处罚、惩戒等不良执业记录及不良反映，业内拥有良好的声誉；

2、投标单位的授权代表应为单位法定代表人（负责人）或经法定代表人（负责人）授权的该单位员工。

三、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目不属于专门面向特定企业（单位）的采购项目。

四、参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

五、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

六、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。注：“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。

七、本项目不接受联合体投标。

 **第二章 招标项目概况**

**一、招标信息**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内 容** | **规 定** |
| 1 | 投标有效期 |  30 日历天（从投标截止之日算起） |
| 2 | 投标文件的投递 | 1.投标单位将投标文件按规定密封和标记后（正本1份，副本2份），按以下注明的地址在投标截止时间之前送至招标单位。2.递交资料截止时间：2025年8月25日上午10：00；地点：深圳市南山区桃园路2号区委大楼A312室；联系人：周女士；电话：88168232； |
| 3 | 中标数量 | 该项目确定中标单位1名，若通过资格审查的供应商不足3名的，则本项目第一轮招标失败，须以体现充分竞争为目的，降低招标标准（评分因素）进行第二轮招标。 |
| 4 | 定标方法 | 综合评分法 |

**二、招标项目概况**

1、招标单位（采购单位）：深圳市南山区住房和建设局。

2、采购内容：南山区2025年房屋租赁企业服务咨询项目。

3、项目服务期：本项目服务期为1年。采购单位可根据项目需要和中标单位的履约情况确定合同期限是否续签，但续签不得超过两次，合同累计期限最长不超过3年。

4、合同方式：固定总价合同。

5、采购价格上限：本次采购控制金额为人民币34.5万元，投标单位的报价不可高于控制金额，否则投标文件视同无效。合同结束后，招标单位对中标单位工作进行履约评价，验收合格后，向中标单位支付全部费用，如不合格，招标单位视情况严重程度可以在合同总价中扣除合同价款20%以内的违约金。

6、项目背景：为加快推进房屋租赁市场监督管理工作，维护房屋租赁市场秩序，促进房屋租赁市场健康平稳发展。拟聘请第三方服务单位协助招标单位开展房屋租赁企业服务工作。

**三、技术服务内容**

包括但不限于：

一、协助开展南山区房屋租赁企业服务对接工作。

1、协助摸清辖区房屋租赁企业数量、基本信息、区域分布、资产类型、项目（房源）规模及运营管理等情况，按照“一企一档”形式，全覆盖建立辖区房屋租赁企业电子档案。

2、组织对接房屋租赁企业开展不少于4场政策宣讲、行业交流等规模性活动，不少于8场企业见面交流会，常态化开展不少于362家企业的线下线上走访，推动政策宣贯、问题诉求及意见建议收集、需求资源对接等，引导企业纳管、纳统，并形成月度工作台账。

3、根据行业管理相关法律法规、政策办法及工作要求，协助核查辖区房屋租赁企业经营合规性情况，参与租赁纠纷调处，规范房屋租赁市场。

4、按季度、年度形成《南山区房屋租赁企业分析报告》，为甲方决策提供参考依据。

5、协助甲方开展其他涉房屋租赁相关工作。

**四、人员配备及要求**

1、所提供的服务应符合国家和地方的有关法律、法规、规章和国家、行业标准的规定。

2、结合本项目实际工作需求，第三方服务机构应安排不少于5人。其中专职人员2人，项目服务小组人员固定，不得随意更换，自行配备服务所需的车辆、设施设备及相关材料。具体人员要求如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **岗位** | **人数****要求** | **学历要求** | **专业资格基本要求** | **备注** |
| 项目负责人 | 1 | 本科及以上 | 具备5年及以上房地产或房屋租赁行业工作经验及3年政府部门相关项目工作业绩。负责项目的策划、协调与统筹、工作内容及成果审核、与甲方的沟通汇报等总体工作。 |  |
| 项目服务团队 | 2 | 本科及以上 | 具备3年及以上房地产或房屋租赁行业工作经验。负责配合甲方开展工作，协助开展企业走访、政策宣贯、问题诉求及意见建议收集、需求资源对接等，协调处理相关政策文字工作。 |  |
| 2（专职人员） | 本科及以上 | 具备管理、经济等专业背景或政府部门工作经验。负责房屋租赁企业服务咨询，协助对接、梳理、核查、走访不少于362家企业信息及经营合规性情况，出具分析报告，政策宣讲、交流等规模性活动，以及规范房屋租赁市场相关工作等。 |  |

3、投标文件中载明的项目团队人员即为招标单位提供服务实际人员；项目团队人员均要求具有全日制本科以上学历（提供学历、学位证书复印件）；需提供连续缴纳不少于3个月的社保证明；未经招标单位书面签字盖章同意，中标单位中标后不能更换。投标单位应自行解决工作条件、期间所需费用，招标单位不再另外支付任何费用。

**五、考核方式/验收办法**

（一）服务监督

1、中标单位应在履行项目过程中，接受招标单位对工作进行抽查。招标单位有权根据招标文件、投标文件及本合同约定的采购标准、采购内容等事项进行抽查，对抽查中发现的问题，要求中标单位进行纠正并追究有关违约责任。

2、中标单位应定期向招标单位提交阶段性工作成果报告和全部服务成果报告（报告、台账等）。招标单位负责验收中标单位工作成果，并结合抽查记录对服务过程及最终服务效果进行验收，对投标单位的服务情况及成果运用作出履约评价。

3、由于投标单位原因，造成在合同约定期限内未能完成服务内容、服务内容未达约定标准或者履约评价不合格的，招标单位有权要求投标单位在指定期限内进行整改，直至招标单位验收通过。

（二）项目验收

1、中标单位应当在合同约定的服务期限内完成项目工作并汇总以下工作成果，向招标单位交付以供验收：

（1）服务成果报告；

（2）工作记录(包括但不限于：台账、图片、数据图表等)；

2、中标单位应当在约定节点将相应工作记录及工作报告等录入深圳市南山区城市建设智能管理平台存档。

**六、服务费用及支付方式**

投标单位的投标报价应包括服务成本、法定税费、自身利润以及其他一切不可预见的费用。投标单位根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价，一经中标，投标报价总价作为中标单位与招标单位签订的合同服务费用总额；除另有约定外，合同期限内不作调整。招标单位付款前，投标单位均应开具正规发票给到招标单位。除第一期款外，投标单位须向招标单位提供相应工作成果文件；招标单位须提供对投标单位服务的抽查记录，双方上传至深圳市南山区城市建设智能管理平台作为支付证明。本项目服务费用按以下方式支付：

第一期：项目合同生效且收到中标单位开具的符合财务要求的发票后10个工作日内，招标单位向中标单位支付服务费用总额的30%，即人民币 元整（大写： 元整）；

第二期： 年 月 日前，中标单位需累计完成本项目已发生的服务量，招标单位向中标单位支付服务费用总额的40%，即人民币 元整（大写： 元整）；

第 期：服务期到期后15日内，中标单位完成本项目全部服务量，由招标单位进行验收并进行履约评价。验收通过且履约评价合格的，招标单位在15日内向中标单位支付服务费用总额的30%，即人民币 元整（大写： 元整）。

备注：以上金额是中标单位正常履约情况下的支付金额，若履行过程中出现合同所约定违约情形的，当期应付费用须扣除相应违约金后再行支付。

**七、本项目定标方法**

采用综合评分法，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列，中标单位的确定由招标单位综合考虑单位实力、服务方案、服务人员等进行选定。

**八、注意事项**

1、中标单位不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人。否则，招标单位有权解除合同，并要求中标单位赔偿相应损失。

2、投标单位若认为招标文件的技术要求或其他要求有倾向性或不公正性，可向招标单位提出解释请求，以维护招标行为的公平、公正。

3、投标单位使用的标准必须是国际公认或国家、或地方政府颁布的同等或更高的标准。如投标单位使用的标准低于上述标准，投标单位必须列表将明显的差异详细说明，招标单位有权不予接受。

4、投标单位所提交的投标文件对技术参数和各项要求的响应应当列出具体内容。如果投标单位只注明“符合”或“满足”，将被视为“不符合”，并可能严重影响评标结果。

5、《深圳经济特区政府采购条例》规定：供应商在政府采购中，未按该条例规定签订、履行采购合同，造成严重后果的，一至三年内禁止其参与本市政府采购，并由主管部门记入供应商诚信档案，处以采购金额千分之十以上千分之二十以下的罚款；情节严重的，取消其参与本市政府采购资格，处以采购金额千分之二十以上千分之三十以下的罚款，并由市场监管部门依法吊销其营业执照；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。供应商必须诚信投标，对项目需求响应真实性负责。

6、对采购文件中描述有歧义或前后不一致的地方，招标单位有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标单位。

7、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）规定：采购人认为投标单位的报价明显低于其他通过符合性审查投标单位的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标单位不能证明其报价合理性的，采购人应当将其作为无效投标处理。

8、若供应商在政府采购活动中出现《深圳经济特区政府采购条例实施细则》（2022年修订）第八十条规定情形的，采购人或招标机构可将有关情况报同级财政部门，由财政部门根据实际情况记入供应商诚信档案，予以通报。市、区财政部门将加大对违法违规供应商的惩戒力度，实施联合惩戒。

9、根据《深圳市建立清理拖欠民营企业中小企业账款长效工作机制方案》和《南山区进一步完善清理拖欠民营企业中小企业账款长效工作机制方案》，要求各采购人应努力避免各类政府采购项目发生新的拖欠民营企业中小企业账款现象。

10、根据《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》，招标单位将依法保障各类市场主体平等参与政府采购活动的权利，各投标单位应积极发挥自身优势，参与投标，充分竞争。

若通过资格审查的供应商不足3名的，则本项目第一轮招标失败，须以体现充分竞争为目的，降低招标标准（评分因素）进行第二轮招标。

**第三章 定标信息**

|  |  |
| --- | --- |
| **定标方法：综合评分法** |  |
| 综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标单位为中标候选人的评标方法。 价格分计算方法：采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标单位的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=(评标基准价／投标报价)×权重 评标总得分＝F1×A1＋F2×A2＋……＋Fn×An F1、F2……Fn分别为各项评审因素的得分； A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重(A1＋A2＋……＋An＝1)。 评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分项** | **权重(%)** | **备注** | **得分** |
| **1** | **价格** | **20** |  |  |
| 序号 | 评分因素 | 总分 | 评分准则 | 备注 | 得分 |
| 1 | *报价金额* | 20 | 得分=评标基准价÷投标报价×20 | 评标基准价为投标最低报价 |  |
| **2** | **综合实力** | **30** |  |  |
| 序号 | 评分因素 | 总分 | 评分准则 | 备注 | 得分 |
| 1 | *投标单位同类项目业绩情况* | 20 | 投标人近五年为政府机关或事业单位提供过房屋租赁市场、企业服务相关同类项目业绩情况：每提供1个案例得5分，此项最高得20分，未提供佐证材料不得分。**证明文件：**（1）要求同时提供合同关键信息（通过合同关键信息无法判断是否得分的，也可以提供能证明得分的其它证明资料，如合同甲方出具的证明文件等，要求提供复印件并加盖投标人公章，原件中标备查）作为得分依据。（2）评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 | 需提供相关合同复印件 |  |
| 2 | *过往履约评价* | 5 | 近五年为政府机关事业单位提供过相关咨询服务，且履约评价为优秀或良好的得3分，每增加一个加1分，总分不超过5分；没有的不得分。 | 需提供履约评价或验收报告复印件 |  |
| 3 | *投标人资格情况* | 5 | （1）投标单位业务范围包含行业咨询、行业协调、政策宣讲、课题调研、经验交流服务内容的，每包含一项得1分，最高得3分。（2）具有行业影响力的网站、媒体（公众号）或报刊杂志的，得2分。**证明文件：**以相应照片或截图并加盖公章为准，不提供不得分。 | 需提供营业执照等资料（无需全部提供，能证明即可） |  |
| **3** | **服务人员** | **15** |  |  |
| 序号 | 评分因素 | 总分 | 评分准则 | 备注 | 得分 |
| 1 | *拟安排的项目负责人情况* | 10 | 1.项目负责人具有5年以上房地产或房屋租赁行业工作经验，得5分，每增加1年加1分，本小项最高得8分。2.具有3年及以上政府部门相关项目工作业绩加2分。**证明文件：**需提供相应的工作证明等证明资料扫描件，原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。加盖单位公章，不提供不得分。 | 需提供简历、证书、合同、近3个月社保记录等（无需全部提供，能证明即可） |  |
| 2 | *拟安排的后台支持人员（项目负责人除外）* | 5 | 团队成员总人数要求至少5人，未达到人数要求的，不得分。1.团队成员有从事房地产或房屋租赁行业工作经验3年以上且本科以上学历的，每个得1分，本小项最高得3分。2.团队成员管理、经济等专业背景或政府部门工作经验的，每个得1分，本小项最高得2分。**证明文件：**提供相应学历证书复印件加盖单位公章，不提供不得分。 | 需提供简历、证书、合同、近3个月社保记录等（无需全部提供，能证明即可） |  |
| **4** | **技术** | **30** |  |  |
| 序号 | 评分因素 | 总分 | 评分准则 | 备注 | 得分 |
| 1 | *服务方案及质量* | 20 | 审阅服务方案，方案中服务内容规划是否条理清晰，工作流程是否安排得当，是否具备较强可操作性和可执行性等核心内容，方案优秀的15-20分、良好的5-15分、一般的1-5分；服务方案不符合要求的不得分。 |  |  |
| 2 | *项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议* | 10 | 审阅服务方案，对服务内容难点问题是否分析到位，是否提出切实可行的对策，按优秀10-8分，良好7-5分，一般4-1分标准，上限为10分进行评分。不符合要求的不得分。 |  |  |
| **5** | **诚信情况** | **5** |  |  |
| 序号 | 评分因素 | 总分 | 评分准则 | 备注 | 得分 |
| 1 | 市财政局诚信管理情况 | 5分 | 根据《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）的要求，投标人**不存在**管理办法列明的一般行政处罚信息、一般违法失信记录信息的，得5分，否则不得分。 | **投标人无需提供任何证明材料，由本项目由招标单位评标时通过中国政府采购网、深圳市政府采购监管网进行查询。** |  |
| 总分 |  |

  |

**第四章 服务合同模板**

详见附件

**第五章 投标文件格式**

## **一、招标文件响应声明书模板**

致（招标单位）：

（投标单位全称）授权（全名、职务）为全权代表，参加贵方组织的（项目）招标活动并投标，根据贵方 的招标文件，我方针对该项目的投标报价为人民币 元（大写： 元）服务周期为 日历天。

为此：

1. 我方已详细阅读了全部招标文件，包括修改文件（如有）及全部参考资料和附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。愿意接受招标文件中的各项要求。
2. 我方提供招标文件要求的全部资料，并保证真实性、合法性。
3. 若中标，我方将按照招标文件规定，履行合同责任和义务。
4. 询价响应书自开标日起有效期为30天。
5. 我方与本招标文件响应有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： 邮编：

电话： 传真：

1. 我方同意招标单位不一定接受最低报价的投标。

投标单位名称（公章）：

授权代表签字：

投标响应日期：

## **二、投标一览表**

项目名称：

投标单位名称：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 投标总价 | 备注 |
|  |  |  |

拟安排的项目负责人情况（仅限1人）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 职称 | 学历 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |

拟安排的项目团队成员（项目负责人除外）情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 职称 | 学历 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

注：

1.请按以上表格填写相关内容，并明确内容相关证明材料在投标文件中的页码。

2.要求提供投标单位工作单位所开出的在职证明，并承诺该员工在本公司截标前任职并在本公司连续缴纳社保3个月以上作为得分依据，否则不得分。

3.提供相关职业资格证书、职称证书、工作经验证明材料扫描件及能证明相关人员经验的政府类项目相关证明文件扫描件，原件备查。以合同签订时间为准，工作经验证明材料为项目合同关键信息或合同甲方出具的证明文件。

4.附价格核算明细及依据。

投标单位代表签字:

单位盖章：

日期：

## **三、投标单位资格证明文件**

1、执业许可证、税务登记证、组织机构代码证；

2、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书；

3、项目负责人资质证明文件及社保证明；

4、项目服务人员资质文件及社保证明。

投标单位代表签字:

单位盖章：

日期：

**四、《政府采购投标及履约承诺函》**

致：深圳市南山区住房和建设局

我公司承诺：

1.我公司本招标项目所提供的货物或服务未侵犯他人知识产权。

2.我公司参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

3.我公司参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

4.我公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件。

5.我公司未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

6.我公司参与该项目投标，严格遵循公平竞争的原则，不恶意串通，不妨碍其他投标单位的竞争行为，不损害招标单位或者其他投标单位的合法权益。我公司已清楚，如违反上述要求，将作投标无效处理。

7.我公司如果中标，做到守信，不弄虚作假，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本公司在投标中所作的一切承诺履约。

8.我公司承诺本项目的报价不低于我公司的成本价，否则，我公司清楚将面临投标无效的风险；我公司承诺不恶意低价谋取中标；我公司对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我公司在投标中所作的全部承诺履行。我公司清楚，若我公司以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我公司中标本项目，我公司的报价明显低于其他投标单位的报价时，我公司清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我公司将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我公司未按上述要求履约，我公司愿意接受主管部门的处理处罚。

9.我公司已认真核实了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我公司对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。

10.我公司承诺不转包、非法分包。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给招标单位带来的损失。

投标单位： 单位地址：

法定代表人或其委托代理人：

日期： 年 月 日

**备注：本函所称的“公司”由各投标单位根据自身主体性质进行修改。**

**五、项目服务方案**

**六、项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议（格式自定）**

**七、质量（完成时间、安全）保障措施及方案（格式自定）**

**八、其他招标文件要求的资料或投标单位认为需要补充的资料（格式自定）**