深圳市楼宇经济高质量发展行动举措

研究项目

**招**

**标**

**书**

深圳市发展和改革委员会

2025年10月

深圳市楼宇经济高质量发展行动举措

项目招标书

一、项目概况

（一）项目名称：深圳市楼宇经济高质量发展行动举措研究项目。

（二）服务期限：自合同签订之日起约3个月。

（三）项目预算：预算金额不超过50万元。

二、项目内容

按要求开展楼宇经济发展演变趋势及国内外对标案例研究、现状及问题调研、未来发展举措建议梳理工作，形成科学、全面、具有实践指导意义的研究成果，为相关决策部门推进楼宇经济高质量发展提供可靠依据与参考。项目研究服务工作和要求至少应包含以下主要内容：

**（一）开展楼宇经济发展演变趋势及国内外对标案例研究**

1、深入总结深圳楼宇经济发展现状，通过数据收集、资料分析等方式，梳理不同主体在深圳楼宇经济发展中遇到的难点痛点。​

2、系统研究国内外城市楼宇发展规律，广泛收集纽约、伦敦、上海、新加坡等国内外先进城市的楼宇经济发展资料，深入剖析其发展历程、模式、特点及趋势。

3、全面梳理先进城市在助推楼宇经济高质量发展的创新举措和典型做法，涵盖政策支持、运营管理、产业培育等多方面内容。

4、研究楼宇经济与城市经济发展、产业发展之间的关系以及发展演变趋势。

**（二）调研当前楼宇经济发展现状及存在问题**

1、针对总部企业、高端楼宇开发商、高端楼宇租户、老旧楼宇改造开发商、老旧楼宇入驻客户以及与楼宇经济相关的市级、区级政府机构制定详细访谈提纲，开展针对性访谈。

2、通过实地走访、问卷调查、线上访谈等多种方式，全方位了解楼宇经济当前发展现状及存在问题，深度挖掘不同主体对楼宇经济高质量发展的看法与建议，并做好访谈记录与资料整理。

**（三）梳理楼宇经济未来发展举措建议**

1、基于案例对标、访谈等成果，系统总结楼宇经济未来发展政府作为方向，包括政策制定、资源调配、市场监管等方面。

2、从产业、空间、技术、政策等多维度，对未来楼宇经济发展提出具有针对性、可操作性的策略，如产业协同发展策略、空间优化利用策略、智慧楼宇技术应用策略等。

3、针对当前楼宇经济发展痛点，提出新形势下的优化措施，涵盖招商策略创新，如精准招商、产业链招商；总部经济政策优化，如税收优惠、人才引进政策完善等。

三、项目技术要求

（一）项目成果需严格围绕项目需求，科学、高效开展课题研究工作，确保研究方向与目标契合度。

（二）研究工作应秉持客观公正、严谨专业、务实创新原则，保证研究过程与成果不受主观因素干扰，真实反映楼宇经济发展状况与规律。

（三）课题研究报告需经过严格的多级质量校审流程，确保内容逻辑清晰、数据准确、论证充分、结论可靠，报告最终版本须加盖公章。

四、项目成果交付要求

提交研究成果纸质版5份和一套PPT格式的中文工作成果报告及Word格式的中文报告简本（5000字以内），文件能够简明扼要介绍成果核心内容与主要结论。

五、投标资格要求

### （一）具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人。

### （二）投标人必须具备相关经营范围（咨询服务等），具备开展本项目研究的基本条件和研究能力。

### （三）参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录（提供声明函，格式自拟）。

六、投标时间、方式及联系人

（一）投标时间：2025年10月13日至2025年10月23日，每日上午9:00-12:00，下午2:00-5:45（节假日除外）。逾期未投标将不再受理。

（二）投标地点：深圳市福田区福中三路市民中心B区行政服务大厅2号市发展和改革委卡座（可邮寄，以送达日期为投标日期）。

（三）联系人：傅敏行，19898561359。

七、投标文件递交内容

（一）投标单位简介、投标人营业执照及相关证照（提供加盖公章的复印件，原件备查）。

（二）法定代表人证明书及授权委托书（原件加盖公章）。

（三）法定代表人及受委托人身份证复印件（复印件加盖公章）。

（四）项目方案及报价单（原件加盖公章）。

（五）投标人相关领域/项目经验证明材料（复印件加盖公章）。

（六）投标人无重大违法记录声明函（原件加盖公章，格式自拟）。

（七）投标及履约承诺函原件（格式见附件）。

（八）投标人认为有必要提供的其他材料。

投标文件一式三份，整套材料密封并加盖骑缝章，封面注明投标人的名称、地址、联系人及手机号码。

八、重要提示

投标单位有下列情况之一的，其投标将被拒绝或作无效投标处理：

（一）未在规定时间内将投标文件送达规定地点的。

（二）投标人不具备投标资格要求，或未提交相应资格证明材料。

（三）投标文件未按规定密封、签字、盖章。

（四）投标文件无法定代表人签字或无法定代表人有效授权委托的。

（五）分项报价或投标总价高于预算金额（最高投标限价）的。

（六）同一项目出现两个及以上报价，且按规定无法确定哪个是有效报价。

（七）评标委员会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，投标单位不能在合理的时间内提供书面说明，或无法提交相关证明材料，投标单位不能证明其报价合理性的。

（八）所投服务在质量、技术、方案等方面没有实质性满足招标文件要求。

（九）法律、法规规定的其他情形。

九、评标方法

（一）评标方法为综合评分法，具体评分标准和规则为：投标文件从技术、商务和价格等三个评审因素进行评分，出现总分相同的，则总分相等投标人中最低价者中标。

（二）综合评分表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评审部分** | **评审因素** | **评分细则** | **权重（%）** | **分值（分）** |
| **一** | **技术部分（合计40分）** | | | |
|  | 实施方案 | 根据投标人提供的项目实施方案的全面性、针对性、可操作性等进行分档评审，内容包括但不限于：对项目背景、工作内容的理解、工作流程和技术路线、工作方法和工作手段的运用：  1.评价为优，得100%；  2.评价为良，得70%；  3.评价为中，得40%；  4.评价为差，得10%。 | 25 | 25 |
|  | 质量保障措施及方案 | 根据投标人对项目进度计划和人员安排、项目安全保密机制、项目顺利实施的保障措施、项目整体质量控制是否合理、可行等进行分档评审：  1.评价为优，得100%；  2.评价为良，得70%；  3.评价为中，得40%；  4.评价为差，得10%。 | 10 | 10 |
|  | 违约承诺 | 提供违约承诺，承诺满足招标文件要求，保证措施合理且有针对性，有具体的违约责任承诺。  投标人提供违约承诺的100%。要求提供承诺（格式自定）作为得分依据，未提供承诺或承诺内容不满足要求不得分。 | 5 | 5 |
| **二** | **商务部分（合计50分）** | | | |
|  | 投标人经验 | **1.评分内容：**  自2022年1月1日至本项目投标截止日，承担过市级及以上政府部门或政府直属单位委托的产业规划、策划、规划纲要、课题、方案等相关研究项目，每项得3分，最高得分15分。  **2.评分依据：**  （1）要求提供合同关键页或其他证明文件。  （2）以上资料均要求提合同供扫描件（或官方网站截图）。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。 | 15 | 15 |
|  | 投标人获奖情况 | **1.评分内容：**  自2022年1月1日至本项目投标截止日,投标人获得市级及以上政府部门或行业协会颁布的相关奖项，每提供1个5分，最高得分不超过10分。  **2.评分依据：**  （1）要求提供相关证明文件。  （2）以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），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。 | 10 | 10 |
|  | 拟安排的项目负责人情况（仅限一人） | **1.评分内容：**  （1）拟安排项目负责人拥有硕士或以上学位，得5分，否则不得分。  （2）自2022年1月1日至本项目投标截止日，拟安排项目负责人主持过深圳市级政府或市级直属单位相关课题的，得5分，否则不得分。  （3）自2022年1月1日至本项目投标截止日,拟安排项目负责人承担的研究项目获得市级及以上政府部门或行业协会颁布的相关奖项的，得5分，否则不得分。  **2.评分依据：**  （1）要求提供通过投标人购买的项目负责人近三个月社保，学位或职称文件，业绩合同关键页或其他证明文件。  （2）以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），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。 | 15 | 15 |
|  | 拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外） | **1.评分内容：**  项目团队中每提供1位有中、高级职称或博士学位人员得50%，每提供1位有硕士学位人员得25%，最高得分不超过100%。  **2.评分依据：**  （1）要求提供通过投标人购买的团队成员近三个月社保，学位或职称文件等。  （2）以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），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。 | 10 | 10 |
| **三** | **价格部分（合计10分）** | | | |
|  | 投标报价 | 价格分应当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。其他投标人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)×100×权重  备注：  1.因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价，详见“价格扣除”。  2.投标报价得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数。 | 10 | 10 |
| 合计 | | | 100 | 100 |

**备注：**1.评标信息内评分方法的说明：

（1）权重：按百分比进行设置。

（2）评分准则：按照评标系统设置要求，每项“评分准则”皆按百分制打分。

（3）每项“评分因素”的得分=对应“评分准则”的分值×对应权重%。

2.价格扣除

（1）根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）组成联合体（如允许）或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

（3）监狱企业产品价格扣除：监狱企业视同小微企业，按上述第（1）、（2）条款享受评审中价格扣除。

（4）残疾人福利性单位产品价格扣除：残疾人福利性单位视同小微企业，按上述第（1）、（2）条款享受评审中价格扣除。

附件：投标及履约承诺函

附件

投标及履约承诺函

我单位承诺：

1.依法缴纳税收和社会保障资金。具备项目所必需的人员和专业技术能力。参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录。

2.对本招标项目所提供的服务未侵犯知识产权。

3.参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，投标做到诚实，不造假，不围标、串标、陪标。如违反上述要求，其投标将作废，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

4.如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及在投标中所做的一切承诺履约。项目验收达到全部指标合格，力争优良。

5.我单位已认真阅读本项目需求，我单位承诺按时递交标书。

6.我单位承诺不非法转包或分包。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

承诺投标人：

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：

联系电话：

日期： 年 月 日