

# 中部数字科创城（A区、B区）项目全过程管理服务合作单位招标公告

（招标编号：SYGL-2024-061）

项目所在地区：河南省,郑州市,二七区

## 一、招标条件

本中部数字科创城（A区、B区）项目全过程管理服务合作单位已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为其他资金/，招标人为郑州二七千晟产业园管理有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为公开招标。

## 二、项目概况和招标范围

规模：中部数字科创城（A区、B区）项目包含A、B两个区，项目总用地面积约76.66亩，总建筑面积约37.09万平方米，其中A区总建筑面积约18.78万平方米，B区总建筑面积约18.31万平方米，最终以规划部门批准的总建筑面积为准。

范围：本招标项目划分为1个标段，本次招标为其中的：

(001)中部数字科创城（A区、B区）项目全过程管理服务合作单位；

## 三、投标人资格要求

(001 中部数字科创城（A区、B区）项目全过程管理服务合作单位)的投标人资格能力要求：3.1 投标人须具备独立的法人资格，具有有效的营业执照（以联合体形式投标的，联合体成员均须具备）；

3.2 资质要求：投标人具有建设行政主管部门颁发的工程设计综合资质甲级或建筑行业(建筑工程)专业设计资质甲级或建设监理综合资质或房地产开发壹级资质（以联合体形式投标的，联合体牵头单位必须满足本条资质要求）；

3.3 业绩要求：

3.3.1 投标人自2019年1月1日以来具有15万m<sup>2</sup>（含）及以上项目自开发或全过程工程咨询或项目管理或委托管理等服务类业绩至少一项（以联合体形式投标的，联合体牵头单位必须满足本条业绩要求）；

3.3.2 投标人自2019年1月1日以来具有4万m<sup>2</sup>（含）及以上类似产业园或商务写字楼或商业等项目销售或招商或运营服务类业绩至少一项（以联合体形式投标的，联合体任意一方满足本条业绩要求即可）。

3.4 项目负责人要求：拟派项目负责人须具有工程领域相关中级工程师（含）及其以上技术

职称或一级注册建筑师或一级注册造价工程师或一级注册建造师或注册监理工程师资格。

3.5 财务要求：财务运行状况良好，没有财务被接管、冻结、破产状态（提供财务状况良好说明书，格式自拟），投标时提供 2022 年或 2023 年度财务审计报告；投标人的成立时间少于本条规定年份的，应提供成立以来的财务状况表和纳税社保证明材料。

3.6 信誉要求：

3.6.1 投标人通过“信用中国”网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）“信用服务”-“失信被执行人”-跳转至“中国执行信息公开网”网站(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)查询投标人、项目负责人，有失信记录的将被取消投标资格。（投标人须提供网站查询打印页，打印页需包括查询日期，查询日期为公告发布之后至投标截止时间前）。

3.7 本次招标接受联合体投标，应满足以下要求：

（1）联合体各方应签订联合体协议书，明确各方权利义务；

（2）联合体组成成员（含牵头人）不得超过 3 家，且每个联合体成员须为一个独立法人单位，牵头单位必须为项目建设管理服务单位；

（3）联合体各方签订联合体协议后，不得再以自己的名义单独投标，也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中投标。

3.8 其他要求：单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标（提供“国家企业信用信息公示系统”中查询的公司信息、股东或投资人相关信息, 加盖投标单位公章）。；

本项目 允许 联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：从 2024 年 10 月 23 日 08 时 30 分到 2024 年 10 月 29 日 17 时 00 分

获取方式：1. 时间：2024 年 10 月 23 日至 2024 年 10 月 29 日，每天上午 8:30 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（节假日、双休日除外）2. 地点：通过 [syglzb001@126.com](mailto:syglzb001@126.com) 发送招标文件。3. 方式：投标人将授权委托书、法定代表人及授权委托人身份证、营业执照副本、资质证书、业绩证明材料、拟派项目负责人资格证明等资料扫描件发送到 [syglzb001@126.com](mailto:syglzb001@126.com) 邮箱，邮件中需注明报名的项目名称、投标人名称、联系人姓名、联系方式，邮件发送后致电代理公司获取招标文件；4. 售价：500 元/份（售后不退）

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 11 月 12 日 10 时 00 分

递交方式：河南晟豫工程管理有限公司会议室（郑州市中原区陇海西路索克企业中心 19

楼)纸质文件递交

## 六、开标时间及地点

开标时间: 2024年11月12日10时00分

开标地点: 河南晟豫工程管理有限公司会议室(郑州市中原区陇海西路索克企业中心19楼)

## 七、其他

### 一、招标条件

本项目为中部数字科创城(A区、B区)项目全过程管理服务合作单位,现已经批准,建设资金来自企业自筹,招标人为郑州二七千晟产业园管理有限公司,招标代理机构为河南晟豫工程管理有限公司,项目已具备招标条件,现对本项目进行国内公开招标。

### 二、项目概况与招标范围

2.1 项目名称: 中部数字科创城(A区、B区)项目全过程管理服务合作单位

2.2 招标编号: SYGL-2024-061

2.3 项目地点: 本项目A区(N10-1地块)位于二七区柳江路(向荣路)南、悦秀街(庆铭路)东,大学南路西,桂江路北。B区(N09-1地块)位于二七区金海路(高铁南路)南、悦秀街(庆铭路)东,大学南路西,柳江路(向荣路)北。

2.4 项目建设规模: 中部数字科创城(A区、B区)项目包含A、B两个区,项目总用地面积约76.66亩,总建筑面积约37.09万平方米,其中A区总建筑面积约18.78万平方米,B区总建筑面积约18.31万平方米,最终以规划部门批准的总建筑面积为准。

2.5 招标范围: 项目全过程管理服务合作,包含项目全过程建设管理及招商、销售、运营服务,具体如下:

2.5.1 项目全过程建设管理服务工作内容:

采用真正全生命周期和全过程服务,要求合作方具备全过程建设+招商运营一体化成功实践经验,在建设阶段就前置植入末端招商运营经验,确保产品符合市场及客户需求。

(1) 项目管理策划,经济分析、专项评估与投资确定,实施计划管理等;

(2) 项目定位、市场定位和客户定位;

(3) 产品定位: 依据项目定位,分析目标客群特征,从功能、品质、成本角度确定本项目产品策略,编制产品定位报告等;

(4) 设计管理: 从建设项目立项后的设计委托到项目竣工验收的全过程管理及技术服务。在整体成本控制目标下对方案设计、深化设计、施工图设计及各项设计成果,进行设计优化、

技术经济方案比选和投资控制、质量控制、进度控制；

(5) 招标采购：协助委托方组织招标代理机构对工程咨询服务、设计、监理、施工、设备材料等进行招标采购及合同签订；

(6) 成本管理：编制成本策划、目标成本，依据审批后目标成本，提出项目实施用款计划，在业主的授权下组织造价咨询单位开展工程概、预、结（决）算、工程变更和工程款支付审查（批）等，投（中）标方对项目总体目标成本负责；

(7) 工程施工管理：负责监督各工程合同实施，确保符合设计质量、工程质量、工期、投资和安全等管理目标实现，组织工程竣工验收及交付，投标方对项目总体工程质量、安全、工期负责；

(8) 对委托人办理报批报建等手续提供技术支持。

#### 2.5.2 招商管理服务工作内容：

合作方在商办及产业空间领域具有领先型品牌优势及行业口碑，可通过品牌影响力提升二七商办项目档次及服务品质，助力招商及销售，提升二七楼宇经济发展成效。

(1) 负责完成项目市场调研及项目本体研究，制定招商方案与策略，报甲方批准后执行；

(2) 依据招商方案，制定项目租赁价格体系及相关业务管理管控政策，报甲方批准后执行；

(3) 负责招商前期各项准备工作的需求整理及提报确认；

(4) 负责目标客户的开发、筛选、谈判、签约、费用缴纳等工作，完成招商目标；

(5) 负责租赁合同及全流程业务支持和管控文件的拟定和修订，报甲方批准后实施；

(6) 负责拟订项目阶段性推广方案及费用预算，报甲方批准后协助执行落地；

(7) 负责招商进度管理及过程调整等工作；

(8) 负责提供各业态工程条件需求条件及项目改造、品质提升方案；

(9) 根据甲方委托签订租赁意向书、租赁合同等法律文件并归档保存；

(10) 负责招商过程中的客户关系维护及客户需求响应。

#### 2.5.3 销售管理服务工作内容：

(1) 负责组建并管理销售团队（含销售、策划等），乙方对销售团队具有管理权，如人员的任用调整等；

(2) 负责撰写年度/半年度销售方案；

(3) 负责撰写年度/半年度宣传推广方案；

(4) 负责项目的策划执行工作；

(5) 负责完成销售指标达成，如客户开发、价格谈判、合同签约等事项；

(6) 负责销售相关业务合作单位的选聘工作。

#### 2.5.4 建成后园区招商运营服务工作内容：

合作方具备成熟完善的园区运营服务体系，在客户入住满意度及续租率上领先市场，保证项目租金及出租率的长期稳定，提升资产价值，打造二七数字产业集聚效应显著、企业入驻体验卓越、园区经营价值凸显的产城一体化发展的新名片。

- (1) 负责项目招商运营团队组建及团队管理；
- (2) 负责项目所在片区市场调研及项目本体研究，制定招商运营方案；
- (3) 负责目标客户的开发、筛选、谈判和签约等工作，完成招商目标；
- (4) 负责意向协议、租赁合同及全流程业务支持和管控文件的拟定和修订；
- (5) 负责建立项目租赁台账、收取租赁相关款项，如租金、押金等；
- (6) 负责租赁客户的解约、续租、扩租、变更等工作；
- (7) 负责编制项目招商运营月报/季度/年度方案；
- (8) 负责运营过程中客户经营问题的处理，如违约、投诉、退场等；
- (9) 负责项目宣传推广方案的制定和执行；
- (10) 负责组织产业及圈层活动，包含赛事、论坛、产业交流等；
- (11) 负责为园区入驻企业提供相应产业政策申报；
- (12) 项目品质管理，监控项目物业品质、秩序维护等工作；
- (13) 项目档案管理，归档并及时更新项目档案资料。

#### 2.6 服务期限：

2.6.1 单个项目（地块）建设管理服务期限：暂定为 50 个月，自委托单位通知项目启动之日起至项目整体竣工备案、财务决算完成之日止。

2.6.2 单个项目（地块）招商、运营管理服务期限 招商期 5 年，从单区（地块）整体交付且取得一次消防验收合格证及单区（地块）竣工验收合格证时间起算；运营期 10 年，自单区（地块）自持部分出租率达到 30%或者招商期开始满 1 年起算，以先到节点为准。

2.6.3 单个项目（地块）销售管理服务期限：销售服务周期分两个阶段，第一个阶段为销售筹备期，自销售管理合同签订之日起至项目取得预售许可证之日止，第二个阶段为销售考核期，具体以单区（地块）取得预售许可证之日起计算 5 年。

2.7 管理目标：本工程项目的管理目标为：项目定位、产品定位合理，项目进度、安全、质量及成本有序可控。质量必须符合设计单位提供的技术参数指标，必须符合建筑工程施工质量评价标准中的合格标准；按期完成项目招商、销售、运营管理目标。

2.8 标段划分：共划分一个标段。

2.9 本项目 A、B 区对应的投资开发主体称为开发公司：A 区（N10-1 地块）开发公司为郑州市二七区建地福翰开发建设有限公司，B 区（N09-1 地块）开发公司为郑州市二七区建地云侨开发建设有限公司，上述各地块的开发公司均为郑州二七千晟产业园管理有限公司的全资子公司。

2.10 本项目体量大、建设管理、招商运营难度高，需要引入具有类似项目开发经验丰富的企业负责本项目的全过程建设管理服务，同时为保证本项目过程管理更加可控、沉淀先进经验、整合资源、减少经营风险，投标人在中标后与郑州二七千晟产业园管理有限公司签订合作协议，根据协议成立合资公司。

合资公司成立后与 A 区(N10-1 地块)开发公司(郑州市二七区建地福翰开发建设有限公司)B 区(N09-1 地块)开发公司(郑州市二七区建地云侨开发建设有限公司)分别就项目 A 区(N10-1 地块)、B 区（N09-1 地块）签订《房屋建筑工程项目建设管理服务合同》、《项目销售管理服务协议》、《委托招商运营服务合同》，开发公司根据合同约定承担并支付相应的管理及服务费用，合资公司根据合同要求开展相应的服务。

### 三、投标人资格要求

3.1 投标人须具备独立的法人资格，具有有效的营业执照（以联合体形式投标的，联合体成员均须具备）；

3.2 资质要求：投标人具有建设行政主管部门颁发的工程设计综合资质甲级或建筑行业(建筑工程)专业设计资质甲级或建设监理综合资质或房地产开发壹级资质（以联合体形式投标的，联合体牵头单位必须满足本条资质要求）；

3.3 业绩要求：

3.3.1 投标人自 2019 年 1 月 1 日以来具有 15 万<sup>m</sup>²（含）及以上项目自开发或全过程工程咨询或项目管理或委托管理等服务类业绩至少一项（以联合体形式投标的，联合体牵头单位必须满足本条业绩要求）；

3.3.2 投标人自 2019 年 1 月 1 日以来具有 4 万<sup>m</sup>²（含）及以上类似产业园或商务写字楼或商业等项目销售或招商或运营服务类业绩至少一项（以联合体形式投标的，联合体任意一方满足本条业绩要求即可）。

3.4 项目负责人要求：拟派项目负责人须具有工程领域相关中级工程师（含）及其以上技术职称或一级注册建筑师或一级注册造价工程师或一级注册建造师或注册监理工程师资格。

3.5 财务要求：财务运行状况良好，没有财务被接管、冻结、破产状态（提供财务状况良好

说明书，格式自拟），投标时提供 2022 年或 2023 年度财务审计报告；投标人的成立时间少于本条规定年份的，应提供成立以来的财务状况表和纳税社保证明材料。

### 3.6 信誉要求：

3.6.1 投标人通过“信用中国”网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）“信用服务”-“失信被执行人”-跳转至“中国执行信息公开网”网站(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)查询投标人、项目负责人，有失信记录的将被取消投标资格。（投标人须提供网站查询打印页，打印页需包括查询日期，查询日期为公告发布之后至投标截止时间前）。

### 3.7 本次招标接受联合体投标，应满足以下要求：

（1）联合体各方应签订联合体协议书，明确各方权利义务；

（2）联合体组成成员（含牵头人）不得超过 3 家，且每个联合体成员须为一个独立法人单位，牵头单位必须为项目建设管理服务单位；

（3）联合体各方签订联合体协议后，不得再以自己的名义单独投标，也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中投标。

3.8 其他要求：单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标（提供“国家企业信用信息公示系统”中查询的公司信息、股东或投资人相关信息, 加盖投标单位公章）。

## 四、招标文件的获取

4.1. 时间：2024 年 10 月 23 日至 2024 年 10 月 29 日，每天上午 8:30 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（节假日、双休日除外）

4.2. 地点：通过 [syglzb001@126.com](mailto:syglzb001@126.com) 发送招标文件。

4.3. 方式：投标人将授权委托书、法定代表人及授权委托人身份证、营业执照副本、资质证书、业绩证明材料、拟派项目负责人资格证明等资料扫描件发送到 [syglzb001@126.com](mailto:syglzb001@126.com) 邮箱，邮件中需注明报名的项目名称、投标人名称、联系人姓名、联系方式，邮件发送后致电代理公司获取招标文件；

4.4. 售价：500 元/份（售后不退）

## 五、投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：2024 年 11 月 12 日 10 时 00 分（北京时间）。

5.2 开标地点：河南晟豫工程管理有限公司会议室（郑州市中原区陇海西路索克企业中心 19 楼）；

## 六、发布公告的媒介

本次招标公告同时在《中国招标投标公共服务平台》、《河南省电子招标投标公共服务平台》上发布。

#### 七、本次招标联系事项

招标人：郑州二七千晟产业园管理有限公司

地 址：郑州市二七区郑航街 93-1 号

联系人：杜先生

电 话：0371-68870066

招标代理机构：河南晟豫工程管理有限公司

地 址：郑州市中原区陇海西路索克企业中心 19 楼

联系人：王先生

电 话：0371-63370751

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

#### 九、联系方式

招 标 人：郑州二七千晟产业园管理有限公司

地 址：郑州市二七区郑航街 93-1 号

联 系 人：杜先生

电 话：0371-68870066

电子邮件：/

招标代理机构：河南晟豫工程管理有限公司

地 址：郑州市中原区陇海西路索克企业中心 19 楼

联 系 人：王先生

电 话：0371-63370751

电子邮件：syglzb001@126.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：\_\_\_\_\_（签名）



招标人或其招标代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）