深圳建筑产业生态智谷总部基地连片开发课题研究服务遴选公告

**一、项目名称：**深圳建筑产业生态智谷总部基地连片开发课题研究

**二、项目概况：**深圳建筑产业生态智谷总部基地紧邻博深高速、盐龙大道，通过高快速路与外界衔接顺畅。基地周边有大运北站、大运站、龙城公园站等轨道换乘枢纽，未来周边临近多条规划轨道线，距离规划大运北站仅0.9公里，距离规划黄阁站约1公里，距离已建3号地铁线约3.3公里。总部基地西侧紧邻鹰咀山、神仙岭等自然山体，拥有良好的自然景观资源，是实现城市与自然融合的关键节点，展现大运城市建设质量的“城市阳台”。

**三、课题研究范围：**深圳建筑产业生态智谷总部基地及周边地块。具体以项目任务书要求为准，详见附件。

**四、遴选上限价：**本次遴选上限价（最高限价）为49.48万元（含专家评审费）。

**五、报价要求：**响应单位在此限额下自行报价；成交供应商的响应报价即为最终合同价（固定总价合同）。

**六、响应单位资格要求**

（一）投标人必须在中华人民共和国境内注册且具有独立承担民事责任能力的国内独立法人（提供营业执照复印件）。

（二）本项目不接受联合体投标。

**七、评审方法**

评标方法采用综合评分法。由发包人自行组建评审小组在有效响应单位中比选，推荐得票最高的为成交供应商。（综合评分表详见附件）

**八、服务酬劳的支付**

（一）本合同分三笔款项支付，具体如下：

**1、第一笔支付：**合同签订完成，乙方提交课题研究大纲，并经甲方审核同意后，甲方支付乙方合同总金额的20%。

**2、第二笔支付：**课题研究成果通过甲方组织的专家评审，经甲方审核同意后，甲方支付乙方合同总金额的70%。

**3、第三笔支付：**合同剩余款项待本合同结算审核完成后，结合本合同履约评价情况支付。

（二）履约评价

1、考核评定：合作期满后按照评分表（详见附件）进行履约评价。

2、考核费的支付：

1. 评价结果为70分（含）以上时，正常支付；
2. 评价结果为60分（含）以上70分（不含）以下时，甲方将扣除合同总金额的5%，不予支付；

（3）评价结果为60分（不含）以下时，视为乙方未正常履约，甲方将扣除合同总金额的10%，不予支付。

（三）其他要求

后续甲方可能就相关项目设立项目公司，乙方应根据甲方要求，无条件配合签订补充协议变更委托主体，并按照相关财务要求开具发票。

**九、响应文件要求**

（1）本次公告时间从2024年7月25日—7月31日止，响应承包商应于7月31日18:00前将响应文件1正4副密封（统一密封，密封处加盖公章）送交到龙岗区中心城腾飞路创投大厦2203室（深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司，联系人：罗工，0755-28963902），逾期送达或未按要求密封将予以拒收或原封退回给响应承包商。

（2）响应文件包含承诺函、发包人要求提供的资料等，详见附件要求。

（3）本次递交响应文件截止时间后，若有效响应单位不足3家的，则发布二次公告，若二次公告期满后，有效响应单位仅有2家的，则拆封响应文件继续评审，有效响应单位仅有1家的，则直接选定承包单位。

**十、遴选结果公示**

递交响应文件截止后，发包人将自行组织响应文件开启、评审等工作，确定承包单位后将在龙岗区城投集团官网进行公示。

**特别说明：**

**1、资格不符合要求的投标人不能进入比选程序。**

**2、所有响应单位视为同意上述公告内容，确定为承包单位后按公告约定与发包人签署合同。**

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

2024年7月25日

**附件一：项目任务书**

课题研究任务书

一、课题题目

从项目开发到连片开发，促进产业集聚发展——以深圳建筑产业生态智谷总部基地连片开发为例

二、项目背景

**1、工作目的**

深圳市龙岗区的大运国际科教城是龙岗区"一芯两核多支点"区域发展战略中"湾东智芯"的核心，不仅对龙岗区具有重要意义，由于其位于深莞惠都市圈的几何中心，也是推动粤港澳大湾区成为全球先进制造中心和全球重要的科技创新中心不可或缺的支点。深圳市政府高度重视大运深港国际科教城的建设，将其定位为大湾区综合性国家科学中心的重要支撑平台、深港科技创新合作和香港青年创业的重要基地、以及高品质湾东"新客厅"。

本次课题研究范围为深圳建筑产业生态智谷总部基地及周边地块，项目位于深圳市龙岗区大运国际科教城中部，距离龙岗中心约10分钟车程。其中宗地04-05-02已开始建设，用地面积4.23公顷，容积率4.0；宗地04-05-01用地面积1.90公顷，容积率4.9；宗地04-01用地面积2.96公顷，容积率2.8。

原规划旨在推动建筑产业的工业化和绿色发展，引进大型建筑企业的区域总部，布局建筑科技企业孵化器与加速器、前瞻性技术研发中心和实验室等功能平台，重点发展智能建造、智慧建筑、低碳节能三大产业集群,形成“总部基地+产业园区+产业集聚区”的空间布局。

2024年深圳市发布《深圳市推动现代工程服务业发展三年行动计划（2024-2026）》，提出加快提升深圳市现代工程服务业发展能级，推动实现现代工程服务产业空间集聚，高水平打造深圳建筑产业生态智谷。亟需对片区功能定位进行深入研究。深圳建筑产业生态智谷总部基地面临着连片产业开发调整的需求。

本次课题研究将从国家战略、市级定位、片区发展进行产业协同发展研究，对现代工程服务业进行深入剖析，借鉴国内外优秀现代服务业集群发展模式，明确片区未来细分产业方向，通过科学规划、合理布局用地规模及比例，匹配用地性质，实现连片开发。构建符合高质量发展的现代工程服务产业集群，提升片区现代工程服务业发展能级、经济效益和综合实力。

**2、项目范围**

深圳生态智谷总部基地紧邻博深高速、盐龙大道，通过高快速路与外界衔接顺畅。基地周边有大运北站、大运站、龙城公园站等轨道换乘枢纽，未来周边临近多条规划轨道线，距离规划大运北站仅0.9公里，距离规划黄阁站约1公里，距离已建3号地铁线约3.3公里。总部基地西侧紧邻鹰咀山、神仙岭等自然山体，拥有良好的自然景观资源，是实现城市与自然融合的关键节点，展现大运城市建设质量的“城市阳台”。

课题研究范围：课题研究主要包括深圳生态智谷总部基地04-05-01及04-01号地块，红线面积4.86公顷。

三、工作内容

**1、战略定位分析：**包括对国家战略、粤港澳大湾区和龙岗片区上位规划解读及产业研究分析。对深圳市及龙岗区进行功能板块研究，找出当前发展局限性和突破点。

**2、工程服务业产业市场研究：**梳理大运国际科教城产业现状，分析全球和中国现代工程服务业的发展趋势，在整体工程市场研究的基础上，对区域内工程服务业市场进行竞合分析。

**3、国内外优秀案例研究：**通过国内外类似产业集群成功案例深入分析，提炼对深圳生态智谷项目及周边地块开发有借鉴意义的经验。

**4、产业连片发展策略：**基于研究分析，合理布局产业，提出连片开发策略，包括空间联动、交通联动、公共设施联动策略。

**5、运营模式及经济分析：**分析片区开发模式，后期运营管理方式，确保开发项目符合区域整体发展战略。提出分期开发策略，指导连片地块产业发展。

**6、空间设计分析研究：**参照研究方案深度完成对片区内的区位分析、资源本底分析、用地空间布局、城市空间格局、公共空间体系、道路交通体系、海绵城市系统、建设时序、建筑形态等研究成果。

四、工作要求

**1、工作时限**

自合同签订之日起90个日历天内完成所有服务内容。

**2、成果形式**

乙方提交的最终成果体现为《从项目开发到连片开发，促进产业集聚发展》一份中文电子版pdf报告、电子设计文件（CAD图和设计模型）和 2 份纸质盖章版中文报告。

**附件二：响应文件一览表**

**响应文件要求一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 文件名称 | 要求说明 |
| 1 | 基本情况资料 | 提供营业执照复印件、资质证书复印件、法定代表人证明书及身份证复印件、法定代表人授权委托书及身份证复印件加盖公章。 |
| 3 | 承诺函 | 报价不得超过遴选上限价，保留小数点后2位，加盖公章。 |
| 4 | 龙岗区进一步规范政商交往行为告知书 | 提供法定代表人或者法定代表人授权人签字版，并加盖公章。格式见后附件。 |
| 5 | 企业实力 | 根据附件综合评分表要求的证明材料提供。 |
| 6 | 报价人认为需要加以说明的其他内容 | 如有。 |

备注：以上提供资料均须加盖公章，未加盖公章资料视为无效资料。

**附件三：承诺函**

承诺函

致发包人：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

为了确保本项目工作顺利进行，我方将严格遵守本项目涉及的相关法律法规，并完全接受深圳建筑产业生态智谷总部基地连片开发建设课题研究服务采购的所有内容及要求，为此作出如下承诺：

1. **根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本的报价竞标，并愿以 万元，按照发包人要求承包本项目工作，并签署服务合同。否则，我方愿意承担任何风险。**
2. 一旦我方中选，将与委托单位友好合作，并以不低于自身已有同类工作案例中最优的质量标准、进度要求、团队配置执行委托工作任务，自觉接受委托单位的日常监管和履约评价，为委托单位提供优质、高效服务，确保承接工作质量。
3. 我方承诺履行项目管理班子配备义务，不擅自更换遴选时的项目团队（注册执业人员），如不能继续履行职责确需更换的，所更换人员为我单位职工，其从业资格不低于遴选时承诺条件。
4. 如果违反本承诺书中任何条款，我方愿意接受：

（1）视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

（2）履约评价评定为合格及以下；

（3）贵方今后可拒绝我方参与投标；

（4）建设行政主管部门或相关主管部门的不良行为记录、行政处罚。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖私章）：

签署日期： 年 月 日

**附件四：**

**龙岗区进一步规范政商交往行为告知书**

为深入构建“亲”“清”新型政商关系，努力打造尊商、亲商、助商、安商良好营商环境，龙岗区委区政府制定了《龙岗区公职人员政商交往“十个不准”》，严明公职人员在政商交往中的纪律要求。请参与龙岗建设的广大企业及其从业人员，严格监督我区公职人员落实“十个不准”，并在与我区公职人员交往中切实做到“十个不得”。

一、不得向公职人员赠送礼品、礼金、消费卡等财物。

二、不得违规向公职人员提供宴请、旅游、娱乐等安排。

三、不得通过打麻将等形式向公职人员输送利益。

四、不得为公职人员报销应由其个人支付的费用。

五、不得违规向公职人员及其亲友借贷款。

六、不得违规将车辆、住房等借给公职人员使用。

七、不得在招投标中与公职人员搞暗箱操作、围标串标。

八、不得为利益相关人和公职人员牵线搭桥或者代为传递信息、传递财物。

九、不得让公职人员在企业违规兼职取酬。

十、不得为公职人员亲友违规承揽业务提供便利。

上述“十个不得”，请您严格遵守。同时，在政商交往中，如有发现我区公职人员存在违反“十个不准”的问题，请及时通过网络举报平台或者12388举报电话等方式，向纪检监察机关反映举报，我们将一律严格保密、一律优先处置、一律严肃查处。

本人已知晓上述告知内容，并愿意遵照执行（签字盖章）：

 年 月 日

**附件五：综合评分表**

**综合评分表**

总体分值100分，其中：价格评分10分，商务标部分40分，技术标部分50分。

**一、价格评分：10分**

采用低价优先法计算，投标总价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／投标总价)×10

评标过程中，不去掉报价中的最高报价和最低报价。

**二、商务标部分标准：**

|  |
| --- |
| **商务评分（40分）** |
| **序号** | **评审内容** | **分值** | **评分规则** |
| 1 | 投标人具备的资质证书情况 | 12 | 投标人提供的资质情况：提供城乡规划编制乙级资质得3分；提供城乡规划编制甲级资质得6分；未提供得0分。提供工程设计建筑行业（建筑工程）专业乙级资质得3分；提供工程设计建筑行业（建筑工程）专业甲级资质得6分；未提供得0分。注：须提供有效证书复印件并加盖投标人公章。 |
| 2 | 投标人承接同类型业绩情况 | 16 | 投标人近5年内（2019年7月1日起）承担过同类型业绩情况（同类型业绩指的是：承担过片区开发课题研究、城乡规划相关项目）每提供一个业绩得4分，最高得16分。未提供得0分。注：须提供合同关键页复印件并加盖投标人公章（内容至少包括合同首页、项目规模页、工作内容页、金额页、签字盖章页）。 |
| 3 | 专业人员投入情况 | 12 | 1、投标人拟投入本项目的项目负责人须具有工程师职称。若具有城乡规划（或规划）专业高级及以上职称得2分，同时具有注册城乡规划师（或城市规划师）资格证书得2分，不满足不得分；2、投标人拟投入本项目的项目负责人近5年内（2019年7月1日起）具有片区开发课题研究、城乡规划相关项目经验的，每提供上述一个项目经验得2分，本小项最高得4分；未提供得0分。3、根据投标人拟投入本项目核心技术团队人员（不含项目负责人）中具有城乡规划（或规划）专业高级工程师职称证书每提供1人得1分，最高2分，具有注册城乡规划师（或注册城市规划师）资格证书的,每提供一人得2分,最高得2分。未提供得0分。注：①须提供有效证书及提供近6个月（不含开标当月）投标人为其缴纳的社保证明复印件加盖投标人公章。②同一人具备多个专业证书只按一人算一次。 |

**三、技术标部分标准：**

|  |
| --- |
| **技术评分（50分）** |
| **序号** | **评审内容** | **分值** | **评分规则** |
| 1 | 课题方案 | 40 | 1、对项目开展及现状的理解进行评审：对项目区域概况认知全面准确，内容详细为优，得4-5分；对项目区域概况认知较为准确，内容较为详细为良，得2-3分；对项目区域概况认知一般准确，内容基本详细为一般，得1分；差或未提供不得分。2、对课题的编制能力进行评审：能够提供课题报告框架或大纲初稿，框架或大纲初稿的技术路线合理，研究内容完善、科学为优，得20-25分；技术路线较为合理，研究内容较为完善、科学为良，得15-19分；技术路线不合理，研究不完善、不科学得10-14分；未提供得0分；3、对课题的质量保障和控制措施等进行评审：质量保障和控制措施严密，内容完整，表述清晰为优，得9-10分；质量保障和控制措施较严密，内容较完整，表述较清晰为良，得7-8分；质量保障和控制措施不严密，内容不完整，表述不清晰为一般，得5-6分；未提供得0分。 |
| 2 | 计划安排与服务承诺 | 10 | 评委会根据遴选文件需求和投标文件，对各投标人响应情况进行横向考察比较：1、项目进度计划及完成（服务期满）后的服务保障可靠，内容合理，得7-10分；2、项目进度计划及完成（服务期满）后的服务保障较为合理但不全面，得4-6分；3、项目进度计划及完成（服务期满）后的服务保障不足，得1-3分。未提供得0分。 |

**附件六：履约评价表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **考核项目** | **考核内容** | **标准分值** | **扣分** | **得分** | **备注** |
| 1 | 报告内容是否完整 | 1.是否包含战略定位分析 | 5 |  |  |  |
| 2.是否包含工程服务业产业市场研究 | 5 |  |  |  |
| 3.是否包含国内外优秀案例研究 | 5 |  |  |  |
| 4.是否包含产业连片发展策略 | 5 |  |  |  |
| 5.是否包含运营模式及经济分析 | 5 |  |  |  |
| 6.是否包含空间设计分析研究 | 5 |  |  |  |
| **小计** | **30** |  |  |  |
| 2 | 服务成果是否符合要求 | 1.提供的服务成果数量及类型是否符合合同要求 | 5 |  |  |  |
| 2.服务成果是否符合有关工作目标、内容等方面的要求 | 10 |  |  |  |
| 3.成果文本文件是否清晰、完整、准确 | 5 |  |  |  |
| 4.成果文件是否顺利通过各项政府审批或专家评审 | 10 |  |  |  |
| **小计** | **30** |  |  |  |
| 3 | 工作进度是否符合要求 | 1.提交初步成果是否符合要求 | 5 |  |  |  |
| 2.是否及时按甲方要求修改报告内容 | 5 |  |  |  |
| 3.提交最终成果时间是否符合要求 | 5 |  |  |  |
| 4.是否按时参加甲方组织的相关汇报会议 | 5 |  |  |  |
| **小计** | **20** |  |  |  |
| 4 | 服务团队是否符合要求 | 1.乙方是否按合同要求组建项目团队 | 5 |  |  |  |
| 2.团队人员是否稳定 | 5 |  |  |  |
| 3.团队人员专业能力 | 5 |  |  |  |
| 4.团队人员工作是否积极主动，对于甲方提出的各种要求，乙方是否能快速做出积极的响应 | 5 |  |  |  |
| **小计** | **20** |  |  |  |
| **5** | **总计** |  | **100** |  |  |  |