

广州南粤澳洋基金管理有限公司办公场地租赁 服务采购项目竞争性谈判文件

采购人：广州南粤澳洋基金管理有限公司



日期：2026 年 8 月

第一章 竞争性谈判公告

广州南粤澳洋基金管理有限公司（以下简称“采购人”或“南粤澳洋”）因业务开展需要，拟采用竞争性谈判方式采购办公场地租赁服务。欢迎符合资格条件的供应商前来报名。

一、采购项目基本情况

（一）项目名称：南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目

（二）采购方式：竞争性谈判

（三）采购标的：办公场地租赁服务

（四）租赁地址：增城区增城广场片区

（五）租赁面积：≤288 m²

（六）租赁价格：≤50 元/m²/月

（七）租赁时长：3 年

（八）采购预算：≤51.84 万元

二、采购标的参数要求

办公场地层净高不低于 2.4 米。办公场地可正常投入使用，场地可根据我方需求灵活间隔调整布局，办公场地位于增城区增城广场片区，周边配套设施完善，交通便利，场地产权清晰，无抵押、查封等权利纠纷，出租方可提供合法有效的产权证明文件，能够开具符合要求的租赁发票。

三、供应商的资格要求

（一）如是法人供应商，要求在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格，持有有效的营业执照；如是自然人供应商，要求持有有效的身份证。

（二）供应商可提供合法有效的产权证明文件。

（三）如是法人供应商，要求提供 5 个工作日内在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询显示的无重大违法失信记录查询结果（含基础身份信息及查询结果概要）；如是自然人供应商，要求提供 5 个工作日内由中国人民银行征信中心出具的个人征信报告查询结果（含基础身份信息及信贷账户信息概要）。法人/自然人供应商须同意评审小组登录“中国执行信息公开网”（zxgk.court.gov.cn）查询其是否为失信被执行人。

（四）本项目不接受联合体参与谈判。

三、报名及邀约方式

（一）报名方式：法人供应商将加盖公章后的营业执照（自然人供应商将亲笔签名后的身份证）、产权证明文件和授权委托书（如需委托代理人则应提供，详见响应文件格式）扫描件资料发送至采购人邮箱，邮件标题注明【XXXX 报名参加南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判】。

（二）报名截止日期：2026 年 8 月 14 日 24 时 00 分。

（三）谈判对象确认方式：采购人将通过正式文件邀请符合报名条件的、最先报名的 3-7 名供应商前来参加竞争性谈判。

四、谈判文件获取方式

(一) 获取渠道: 受邀供应商直接在竞争性谈判公告附件栏下载。

(二) 文件费用: 免费。

五、响应文件递交

(一) 递交截止时间: 2026 年 8 月 17 日 18 时 00 分。

(二) 递交地点: 广州市增城区增城大道 69 号碧桂园中心 2201。

(三) 递交要求: 响应文件要求一式五份, 法人供应商盖章/自然人供应商亲笔签字、装订后密封递交, 逾期送达或未密封的响应文件将不予接收。

六、谈判时间及地点

(一) 谈判时间: 2026 年 8 月 20 日 10 时 00 分。

(二) 谈判地点: 在供应商拟出租的办公场地进行现场考察及谈判。

七、评审办法

本项目采用综合评分法, 评审因素包括报价、办公场地综合条件、增值服务等, 详见谈判文件。

八、采购人联系方式

(一) 采购人: 广州南粤澳洋基金管理有限公司

(二) 地 址: 广州市增城区增城大道 69 号碧桂园中心 2201

(三) 联系人: 曹甜

(四) 电 话: 020-86155888

(五) 邮 箱: 168505915@qq.com

附件: 1.南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判文件
2.南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判响应文件

广州南粤澳洋基金管理有限公司

2026 年 8 月 11 日

第二章 谈判邀请函

_____:

我司已于 2026 年 XX 月 XX 日收到您发来的报名资料。经审核，您的报名资料符合《南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判公告》要求，且您的报名顺序位于前 7 名。

现邀请您参加南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判，请您根据《南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判文件》有关要求准备好响应文件，于 2026 年 XX 月 XX 日 12 时 00 分前，到广州市增城区增城大道 69 号碧桂园中心 2201 提交响应文件（一式五份，法人供应商盖章/自然人供应商亲笔签字、装订后密封递交，逾期送达或未密封的响应文件将不予接收）。特此邀约。

广州南粤澳洋基金管理有限公司

2026 年 8 月 XX 日

（联系人：曹甜；联系电话：020-86155888）

第三章 供应商须知

一、总则

（一）适用范围

本谈判文件适用于本项目竞争性谈判活动。

（二）定义

“采购人”系指广州南粤澳洋基金管理有限公司。

“供应商”系指向采购人提交响应文件的法人、其他组织或者自然人。

（三）费用承担

供应商应自行承担所有与准备和提交响应文件有关的费用。

二、 报价要求

（一）报价须为含税价，包含转让费、现有办公场地已支出的装修费等；

（二）报价须在预算范围内，超出预算的报价视为无效；

（三）报价币种为人民币。

三、响应文件编制

（一）语言及计量单位

响应文件及所有相关资料均应使用中文。计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

（二）响应文件构成

供应商提交的响应文件应包含但不限于以下内容：

1. 响应文件封面
2. 授权委托书（如需委托代理人则提供）
3. 报价资料
4. 法人供应商企业营业执照复印件/自然人供应商身份证复印件
5. 产权证明文件
6. 法人供应商提供无重大违法记录查询结果（含基础身份信息及查询结果概要）/自然人供应商提供个人征信报告查询结果（含基础身份信息及信贷账户信息概要）
7. 供应商认为需要提供的其他文件或说明

（三）响应文件格式

供应商必须按照本谈判文件规定的格式填写。

三、响应文件的提交

响应文件要求一式五份，法人供应商盖章/自然人供应商亲笔签字、装订后密封递交，逾期送达或未密封的响应文件将不予接收。

四、谈判与评审

（一）谈判小组

采购人将组建谈判小组，负责与供应商谈判及评审工作。

（二）谈判程序

谈判小组首先对所有响应文件进行初审，审查合格者进入谈判阶段。谈判小组可能组织多轮谈判。

（三）评审方法

本次评审采用综合评分法。通过办公场地报价、办公场地综合条件、增值服务等因素进行综合评审，总分 100 分。

（四）评审标准

评分因素	权重	评分标准
办公场地 报价	50 分	报价（含所有支出费用）不得超过 51.84 万元，且租金不得逐年递增，否则得 0 分。 以最低有效报价为基准分 50 分，其他报价得分=（基准价/报价）× 50。
办公场地 综合条件	20 分	办公场地装修规格（5 分） 场地已含精装修（天地墙齐全、强弱电布线到位、空调系统完备），可直接入驻办公，无需额外投入大量装修改造费用，得 5 分； 场地为简装状态（基本吊顶、地面铺设完成），需投入较多的装修改造费用进行重新装修后方可入驻，得 3 分； 场地为毛坯状态或装修老旧需拆除重装，得 1 分。
		办公场地交通便利性（5 分） 场地距离碧桂园中心、区财政局、区国资局、区政府的里程数总和 ≤6 公里，得 5 分； 场地距离碧桂园中心、区财政局、区国资局、区政府的里程数总和 6（不含）-8（含）公里，得 3 分； 场地距离碧桂园中心、区财政局、区国资局、区政府的里程数总和 8（不含）-10（含）公里，得 1 分； 场地距离碧桂园中心、区财政局、区国资局、区政府的里程数总和 >10 公里，得 0 分；
		办公场地品牌背景（5 分） 位于甲级写字楼（由国内知名开发商持有运营，具有高端物业管理服务），得 5 分； 位于乙级写字楼（有统一物业管理，商业办公配套齐全），得 3 分； 位于普通商住楼/综合楼（物业服务一般），得 1 分； 位于普通商住楼/综合楼（无统一物业管理），得 0 分。

评分因素	权重	评分标准
		办公场地配套服务设施（5分） 场地步行≤10分钟，配套有酒店、餐厅、商业综合体等服务设施，便于开展商务接待、员工用餐，得4—5分； 场地步行10（不含）-20（含）分钟，配套有酒店、餐厅、商业综合体等服务设施，便于开展商务接待、员工用餐，得2—3分； 场地步行20（不含）-30（含）分钟，配套有酒店、餐厅、商业综合体等服务设施，便于开展商务接待、员工用餐，得1分； 场地步行>30分钟，配套有酒店、餐厅、商业综合体等服务设施，便于开展商务接待、员工用餐，得0分；
增值服务	20分	物业管理费承担方式（8分） 租金已含物业管理费（采购人无需另行支付），得8分； 租赁不含物业管理费，且物业管理费标准≤30元/m²/月，得6分； 租赁不含物业管理费，且物业管理费标准30（不含）-40（含）元/m²/月，得4分； 租赁不含物业管理费，且物业管理费标准40（不含）-50（含）元/m²/月，得2分； 租赁不含物业管理费，且物业管理费标准>50元/m²/月，得0分。
		办公家具配套（8分） 免费提供整套办公家具（含办公桌椅、文件柜、会议桌椅等），可直接拎包入住，得8分； 免费提供部分基础办公家具（如办公桌椅、会议桌椅等），得4分； 可额外支付租金，租赁部分基础办公家具（如办公桌椅、会议桌椅等），得2分； 不提供办公家具，得0分。
		免租装修期（4分） 提供>30天免租装修期或精装修可直接入驻办公，得4分； 提供15—30天免租装修期，得2—3分； 提供1—14天免租装修期，得1分； 不提供免租装修期，得0分。
资信材料	10分	营业执照/身份证（3分） 法人供应商提供营业执照；自然人供应商提供身份证。满足得3分，不满足得0分。
		办公场地产权证明（4分）

评分因素	权重	评分标准
		提供办公场地产权证明，满足得 4 分，不满足得 0 分。
		无重大违法失信记录（3 分） 如是法人供应商，要求提供 5 个工作日内在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询显示的无重大违法失信记录查询结果（含基础身份信息及查询结果概要）；如是自然人供应商，要求提供 5 个工作日内由中国人民银行征信中心出具的个人征信报告查询结果（含基础身份信息及信贷账户信息概要）。 法人/自然人供应商须同意评审小组登录“中国执行信息公开网”（zxgk.court.gov.cn）查询其是否为失信被执行人。 两项全部满足得 3 分，任意一项不满足即不得分。

五、成交通知与合同签订

谈判小组根据评审得分由高到低排序，推荐得分最高的供应商为成交候选人，报采购人确认后确定成交供应商。采购人在 5 个工作日内通知各供应商评审结果，在 15 个工作日内与中选供应商签署服务合同。

第四章 合同主要条款

一、合同标的

供应商按采购人要求提供办公场地。

二、交付时间与地点

交付时间：合同签订后 5 个工作日内。

三、付款方式

合同签订后支付合同总价的 20%作为预付款；

标的交付验收合格后支付剩余 80%。

四、验收标准

双方应共同对场地的建筑结构、设施设备、装修状况等进行逐项查验，并签署《房屋交付确认书》作为合同附件。

《房屋交付确认书》应详细记录交付时场地的实际状况，包括但不限于：墙面、地面、天花板的完好程度；门窗、照明、插座、空调、消防设施等设备的运行状况；给排水及电力系统的正常使用情况。

经采购人查验发现存在质量问题的，供应商应在---日内完成修复并经采购人复验合格后方视为完成交付。因修复延误导致采购人无法按期入驻的，供应商应承担延期交付的违约责任。

五、质量保证

供应商保证其出租的办公场地符合国家及地方有关建筑质量、消防安全、结构安全等方面的强制性标准和规范要求，能够

满足采购人正常办公使用的目的。

供应商保证出租场地的建筑主体结构和承重结构安全可靠，不存在影响房屋整体安全和使用寿命的结构性缺陷。

供应商保证出租场地的给排水系统、电力系统、通风与空调系统、消防设施设备等配套设施在交付时均处于正常运行状态，能够满足采购人日常办公需求。

供应商保证对出租场地拥有合法的出租权利，场地产权清晰，不存在抵押、查封等权利限制或权属纠纷。

六、违约责任

供应商逾期交付的，每逾期一日支付合同总价 0.05% 的违约金；

供应商提供的标的不符合约定标准的，采购人有权拒收并要求更换。

七、争议解决

因本合同引起的争议，双方协商解决；协商不成的，向采购人所在地人民法院提起诉讼。

第五章 响应文件格式

(此处提供各类文件的标准格式模板，供应商务必按此格式填写)

南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目 竞争性谈判响应文件

供应商名称: XXXXX (法人供应商盖章/自然人供应商
签字)

授权代表: XXX (签字, 无代理人则无需签字)

日期: XXXX 年 XX 月 XX 日

授权委托书

现委托 XXX（身份证号码：XXXXXXXXXX，联系电话：XXXXXX）
全权办理南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判。以下
为 XXX 身份证复印件。（无代理人则无需提供）

（身份证正面照片）	（身份证背面照片）
----------------------	----------------------

供应商名称：XXXXX（法人供应商盖章，自然人供应商签字）

授权代表：XXX（签字）

日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

报价资料

(法人供应商盖章，自然人供应商签字)

一、办公场地基本信息			
序号	项目	详细内容	备注
1	场地具体地址	_____区_____路_____号_____大厦_____层_____单元	须位于增城区增城广场片区
2	场地建筑面积	m² (套内面积: m², 公摊面积: _____m²)	
3	场地所在楼层	第_____层/共_____层	—
4	层净高	_____米	须不低于 2.4 米
二、租赁报价总表			
序号	报价项目	报价内容	备注
1	租赁单价(含税)	_____元/m²/月	无论租金是否包含其他费用, 租赁单价不得超过 50 元/m²/月
2	租赁面积	_____m²	不得超过 288 m²
3	三年租金总额	_____元	不得超过 51.84 万元
4	租赁期限	3 年	
三、装修情况			
1	场地装修状况	☐ 精装修(天地墙齐全、强弱电布线到位、空调系统完备), 可直接入驻办公 ☐ 简装状态(基本吊顶、地面铺设完成) ☐ 毛坯或需拆除重装	
四、交通地理位置			
序号	目的地	距离(公里)	驾车约需时间
1	碧桂园中心	_____公里	_____分钟
2	增城区财政局	_____公里	_____分钟
3	增城区国资局	_____公里	_____分钟

4	增城区政府	_____公里	_____分钟
合计	上述四项里程总和	_____公里	_____分钟

五、办公场地品牌背景

序号	项目	详细内容	备注
1	写字楼名称	_____	
2	开发商/业主方	_____	
3	物业管理公司	_____	
4	写字楼等级	☐ 甲级写字楼（由国内知名开发商持有运营，具有高端物业管理服务） ☐ 乙级写字楼（有统一物业管理，商业办公配套齐全） ☐ 普通商住楼/综合楼（物业服务一般） ☐ 普通商住楼/综合楼（无统一物业管理）	

六、办公场地配套服务设施

序号	项目	详细内容	备注
1	步行 10 分钟内配套设施	☐ X 家酒店（名称：_____）/ ☐ X 家餐厅（名称：_____）/ ☐ X 家商业综合体（名称：_____）	
2	步行 10—20 分钟配套设施	☐ X 家酒店（名称：_____）/ ☐ X 家餐厅（名称：_____）/ ☐ X 家商业综合体（名称：_____）	
3	步行 20—30 分钟内配套设施	☐ X 家酒店（名称：_____）/ ☐ X 家餐厅（名称：_____）/ ☐ X 家商业综合体（名称：_____）	

七、增值服务

序号	项目	详细内容	备注
1	物业管理费单价（含税）	☐ 租金已含物业管理费（采购人无需另行支付） ☐ 租赁不含物业管理费，且物业管理费标准 _____元/m ² /月	
2	办公家具	☐ 免费提供整套（含_____） ☐ 免费提供部分（含_____） ☐ 可付费租赁（_____元/月） ☐ 不提供	

3	免租装修期	☐ 提供_____天 ☐ 不提供	
---	-------	---	--

八、产权及合规承诺

序号	项目	供应商确认	备注
1	场地产权清晰， 无抵押、查封等 权利纠纷	☐ 确认符合	
2	场地可正常投入 使用	☐ 确认符合	
3	可提供合法有效 的产权证明文件	☐ 确认符合	
4	可开具符合要求 的租赁发票	☐ 增值税专用发票 ☐ 增值税普通发票	

九、报价汇总（合同期内总价）

序号	费用项目	三年合计金额（元）	备注
1	租金（三年）	_____元	须≤51.84 万元
2	物业管理费（三 年）	_____元	如含在租金中 填“0”
3	其他费用（请注 明）_____	_____元	—
合计	采购人三年总支 出	_____元	1+2+3

法人供应商营业执照复印件

(加盖公章，谈判时需出示营业执照原件供校验)

或

自然人供应商身份证复印件

(加签字，谈判时需出示身份证原件供校验)

产权证明文件

(法人供应商盖章/自然人供应商签字，谈判时需出示产权证原件供校验)

办公场地照片

(法人供应商盖章/自然人供应商签字)

法人供应商无重大违法失信记录

提供 5 个工作日内在“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 查询显示的无重大违法失信记录的查询结果 (含基础身份信息及查询结果概要)，加盖公章。

广州南粤基金集团有限公司

详情

守信激励对象

统一社会信用代码: 91440101321052725D

重要提示:

1. 如认为所公示信息存在错误、遗漏、公开期限不符等情况以及其他侵犯信息主体合法权益的, 可依据信用信息异议处理办法提出异议。

2. 本查询结果仅依据网站公示信息, 仅供参考使用。使用相关信息的企业和个人应对信息使用行为的合法性负责。

3. 信用中国网站公示信息系从国家企业信用信息公示系统、信用中国网站公示信息库中采集, 以国家企业信用信息公示系统为准。

4. 数据实时更新, 申请数据仅作为参考和程度显示前10000条信息。

异议申诉

下载报告

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人

冯耀

企业类型

其他有限责任公司

成立日期

2014-11-10

住所

广州市番禺区基裕街云曦街4号2201

行政管理

诚实守信

严重违法

经营异常

行政处罚

信用评价

司法判决

其他

全部 11

行政处罚 (新标准) 6

行政处罚 (旧标准) 5

22°C

晴

搜索

10:53

2024/9/9

自然人供应商个人信用报告

请提供 5 个工作日内由中国人民银行征信中心出具的个人征信报告查询结果（含基础身份信息及信贷账户信息概要），加签名。

— 中国—星通行 —
征信中心
 CHINA CREDIT CENTER
 PEOPLE'S BANK OF CHINA

本服务仅供您了解自身使用状况，
 不用于信贷申请及其他用途。
 请务必妥善保管，避免信息泄露。

个人信用报告

报告编号：

姓名：

证件类型：身份证

报告时间：

证件号码：

信贷记录

这部分包含您的信用卡、贷款和其他信贷记录。金额类数据均以人民币计算，精确到元。

信息概要

	信用卡	贷款		其他业务
		购房	其他	
账户数	--	--	--	--
未结清/未销户账户数	--	--	--	--
发生过逾期的账户数	--	--	--	--
发生过90天以上逾期的账户数	--	--	--	--

逾期记录可能影响对您的信用评价。

购房贷款，包括个人住房贷款、个人商用房（包括商住两用）贷款和个人住房公积金贷款。

发生过逾期的信用卡账户，指曾经“未按时还最低还款额”的贷记卡账户和“透支超过60天”的准贷记卡账户。

供应商认为需要提供的其他文件或说明

(供应商根据自身情况填写内容，如增值服务的内容)

第六章 竞争性谈判价格调整确认书

经谈判，我司重新调整南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目竞争性谈判的报价。最终租赁单价报价调整为 XXX 元/m²/月(请注明是否含办公家具、物业管理费)。

现予以确认。

供应商名称：

授权代表签名：

日期：2026 年 月 日

第七章 竞争性谈判结果公告

广州南粤澳洋基金管理有限公司（以下简称“采购人”）对南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目采用竞争性谈判方式进行采购，采购结果公告如下：

一、项目名称

南粤澳洋办公场地租赁服务采购项目

二、采购方式

竞争性谈判

三、成交信息

供应商名称：

供应商地址：

成交月租赁价格（是否含办公家具、物业管理费）：

四、谈判小组成员名单：

XXXX

五、评审情况

供应商综合评分排序表					
供应商名称	资格审查	符合性审查	综合得分	得分排名	推荐排名

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、凡对本次公告内容提出询问，请按以下方式联系。

采购人名称：广州南粤澳洋基金管理有限公司

采购人地址：广州市增城区增城大道 69 号碧桂园中心 2201

联系人：曹甜

联系方式：020-86155888

广州南粤澳洋基金管理有限公司

2026 年 月 日

