

询价文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家东实道滘数智园项目市场调研服务单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：东实道滘数智园项目市场调研服务；

2、项目概况：为了解竞品实际成交价格，摸底真实市场成交去化情况，现拟采购第三方机构开展东实道滘数智园项目市场调研报告撰写，具体要求详见《用户需求书》；

3、项目地点：东莞市道滘镇创意东路8号；

4、服务时间（供货时间/工期）：2025年5月31日前
（如有变化，以采购人另行通知为准）。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】

2、业绩要求：要求2023年1月1日至今，提供至少1个或以上的东莞市场产业园项目价格调研报告服务/产业园项目价格报告服务/产业园项目定位报告服务的合同业绩。

【按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）、该合同期内任意一期发票复印件，并加盖投标人公章。】

3、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

四、采购内容及要求

具体要求详见本询价文件附件七《用户需求书》。响应人须仔细阅读本用户需求书，因未详细了解本用户需求书造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、完成时间

2025年5月31日前（如有变化，以采购人另行通知为准）。

六、支付方式

本采购项目实际费用付款方为东莞市东实产城发展有限公司（统一社会信用代码：91441900MA7HFWNL2A）

1、成交单位提交报告初稿，并经采购人审查通过后，支付至合同总价的 50%；

2、成交单位提交报告终稿，并经采购人审查通过后，支付至合同总价的 100%。

七、报价

采购限价：¥50000 元（含税）。

本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险。

八、定标

本次项目采用询价方式进行采购，询价小组对各供应商响应文件进行审核，并根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且报价最低的原则，推荐成交候选供应商。

询价结束后，招标采购工作小组将相关询价情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为询价文件、响应文件及补充说明等。
确定成交单位后，成交单位在 15 天内与采购人签订合同。

响应人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、报价函（模板）及报价明细清单（见附件三）；
- 2、法定代表人身份证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 3、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印

件；

4、承诺函（模板）；

5、本询价文件中第三条“响应人资格要求”中要求提供的证明材料；

6、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件电子版（U 盘）。

十二、开标时间及地址

1、开标时间：2025 年 5 月 7 日（星期三）上午 9: 30。

2、开标地址：东莞市东城区八一路 1 号机关二号大院 9 号楼 202 会议室

联系人：刘工

联系电话：13827261390

十四、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。

2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、

法规、标准、技术规范 and 规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。

5、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的报价人视为无效报价。

6、本项目不接受报价人其他附加条件。

7、有下列情形之一的，报价保证金将被没收，并纳入采购人供应商黑名单：

（1）中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。

（2）成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其报价保证金。

（3）报价人提供虚假报价文件或虚假补充文件。

东莞市东实产城发展有限公司
2025年4月28日



附件一 响应须知

响应须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	东实道滘数智园项目市场调研服务；
2	建设地点	东实道滘数智园
3	项目性质	市场调研服务
4	发包要求	固定总价包干
5	质量标准	/
6	工期要求	2025 年 5 月 31 日前（如有变化，以采购人另行通知为准）
7	单位资质要求	/
8	询价保证金金额及缴纳方式	/
9	询价有效期	90 天
	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的；

项号	内容	说明与要求
		(5) 在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的； (6) 法律法规规定的其他情形； (7) 询价文件规定的其他情形：见询价公告或询价响应须知前附表。 2、响应人在询价活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格： (1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通询价，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； (2) 向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的； (3) 以他人名义询价或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； (4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的； (5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照询价文件要求提交履约担保的； (6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以

项号	内容	说明与要求
		非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的； （7）相关工作人员应当回避而不回避的； （8）其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的，视为响应人串通询价，其响应无效： （1）不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制； （2）不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜； （3）不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人； （4）不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异； （5）不同响应人的响应文件相互混装； （6）不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义询价，其响应无效： 5、有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为，其响应无效： （1）使用伪造、变造的许可证件；

项号	内容	说明与要求
		(2) 提供虚假的财务状况或者业绩; (3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明; (4) 提供虚假的信用状况; (5) 其他弄虚作假的行为。 6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的,应当回避: (一) 是其主要负责人的近亲属的; (二) 询价活动前 3 年内与其存在劳动关系,担任其董事、监事,是其控股股东或实际控制人,或存在其他经济利益关系,可能影响询价活动公平公正的; (三) 其他可能影响询价活动公平、公正进行的关系。

附件二 报价函

报价函

东莞市东实产城发展有限公司：

针对贵司_____项目，我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写） 承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件三 法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞市东实产城发展有限公司：

本证明书声明：注册于_____（国家名称）的_____（响应人名称）在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签名或盖私章）：

职务：

附件四 法人授权书

授权委托书

东莞市东实产城发展有限公司：

本委托书声明：在下面签字的（填写法定代表人姓名、职务）代表（填写响应人名称）委托在下面签字的（填写受委托人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就（填写项目名称）项目等相关服务的谈判和合同的执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜（相关身份证复印件须附后）。

本委托书于 年 月 日至 年 月 日签字生效，有效期与询价有效期一致，特此声明。（有效期不得少于 90 个日历日）

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五 承诺函

承诺函

东莞市东实产城发展有限公司：

我司就参加_____（项目名称）项目投标工作，作出以下承诺：

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应询价文件的要求，我公司所提供的_____（服务内容）等于或优于采购人需求，并承诺如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件六 密封文件袋封面

东实道滘数智园项目市场调研服务 响应文件

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

附件七 用户需求书

小河项目市场调研报告需求

一、前言、调研方法和调研样本来源说明。

二、市场情况（销售）

（一）东莞水乡片区产业地产销售市场宏观分析，包含市场整体供求量价情况、库存、去化周期、去化价格等。

（二）小河项目重点对标销售竞品 2025 年去化数量、实际成交价格、商务条件、促销政策、佣金点数、物业费、产品类型，与 2023 年、2024 年去化情况、价格情况的对比等。

（三）竞品包括但不限于如下项目：

1. 河西数字产业区
2. 中集智城
3. 联科滨海制造港
4. 泓海科技产业谷
5. 东莞水乡·平安信息科技港
6. 麻涌联东
7. 比伦先进制造城
8. 华讯科技园
9. 福创科·创芯园（中堂）
10. 润田智造产业中心
11. 光正科创园

12. 信鸿.湾区智谷
13. 石碣新硅谷
14. 天安·中堂智能生态小镇
15. 汇高.科创城
16. 青商数字智造园

(四) 市场情况总结, 下一步策略建议。

三、市场情况 (租赁)

(一) 东莞水乡片区产业地产租赁市场宏观分析, 包含市场整体供求量价情况、库存、去化周期、去化价格等。

(二) 小河项目重点对标租赁竞品 2025 年去化数量、实际租赁价格、免租期、装修情况、商务条件、促销政策、佣金点数、物业费、产品类型, 与 2023 年、2024 年去化情况、价格情况的对比等。

(三) 竞品包括但不限于如下项目:

1. 河西数字产业区
2. 华讯科技园
3. 潢涌智造产业园
4. 联科滨海制造港
5. 永利达添盛产业园
6. 得利时空引力城
7. 光达制造·洪梅科技园

8. 卓迪产业园
9. 东莞水乡·平安信息科技港
10. 比伦先进制造城
11. 国弘科创园
12. 汇高.科创城
13. 福创科·创芯园（中堂）
14. 天安·中堂智能生态小镇
15. 新稳产业园

（四）市场情况总结，下一步策略建议。

四、其他要求

以上市场调研数据，需提供佐证依据。

