

竞争性磋商文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家招商管理系统单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：产城公司招商管理系统采购；

2、项目概况：现有产业园区共 4 个，预计今年至少新增 2 个（谢岗、大坪），总建面约 122 万 m²。随着业务规模扩大和市场竞争加剧，传统人工线下管理模式在效率、准确性和协同性方面的短板日益凸显，已无法满足精细化运营需求，成为制约发展的瓶颈。产城招商目前因依赖 Excel 和纸质台账、缺乏统一平台，导致管理分散落后、信息孤岛严重、统计周期长且滞后、人工操作易出错，很大程度影响业务效率与决策质量。且目前数字化工具应用深度不足，缺乏全流程可视化数据整合能力较弱，尚未形成一体化数据体系数据驱动决策能力，与市面系统运行成熟企业存在差距；

3、项目地点：产城公司本部项目；

4、服务时间（供货时间/工期）：2026 年 6 月 28 日（暂定，具体以采购人实际通知时间为准）；

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：具备系统开发项目业绩，其中要求2023年1月1日起至今，完成至少1个20万元以上系统采购业绩。【上述证明资料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、合同服务内容页、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

具体要求详见本磋商文件。响应人须仔细阅读本磋商文件，因未详细了解本技术规范书造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、完成时间

2026年6月28日（暂定，具体以采购人实际通知时间为准）。

六、支付方式

供应商完成本次招商管理系统执行内容，供应商提交相应请款资料及增值税发票并经采购人审核无误后，合同签订后支付总金额 30%，经采购人验收合格后支付至合同总价的 70%；

七、报价

采购限价：¥369,000.00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

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）、采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查及技术评审。（2）、完成技术评审后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服务内容及响应文件进行磋商；然后采购人就各响应人反馈的意见进行统一的澄清，澄清后由各响应人进行第二次密封报价（第二次报价原则上不应高于第一次报价）。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本磋商文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。

磋商完成后，招标采购工作小组将相关磋商情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为磋商文件、响应文件及补充说明等。确定成交单位后，成交单位在45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、价格部分（报价函及报价清单（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法定代表人证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 5、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；

6、承诺函（模板）；

7、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。价格部分、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件（盖章版）电子版（U盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。

1、报价保证金：本项目开标前不收取保证金，拟中标单位当天转账伍仟元整（¥5000元）至以下投标保证金专用账户（报价人与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。

报价保证金收款账户信息：

帐户名称：东莞市东实产城发展有限公司

开户银行：东莞银行股份有限公司东莞分行营业部

银行帐号：589000014541253

2、报价保证金在本项目合同签订后自动转为履约保证金，履约保证金在完成本项目并验收合格后无息退还。

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2026年6月2日（星期二）上午10:00。

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2楼2A会议室

联系人：郑工

联系电话：13416226776

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、技术规范和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

2026年5月26日



第一部分 投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	产城公司招商管理系统采购
2	建设地点	线上系统建设
3	项目性质	服务类
4	发包要求	固定总价包干
5	质量标准	/
6	工期要求	<u>2026年6月28日（暂定，具体以采购人实际通知时间为准）。</u>
7	单位资质要求	/
8	磋商保证金金额及缴纳方式	<p>报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。</p> <p>1、报价保证金：本项目开标前不收取保证金，拟中标单位当天转账人民币伍仟元整（¥5000元）至以下投标保证金专用账户（报价人与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。</p> <p>报价保证金收款账户信息： 帐户名称：东莞市东实产城发展有限公司 开户银行：东莞银行股份有限公司东莞分</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>行营业部</p> <p>银行帐号：589000014541253</p> <p>2、报价保证金在本项目合同签订后自动转为履约保证金，履约保证金在完成本项目并验收合格后无息退还。</p>
9	磋商有效期	90 天
	响应人不得存在的情形	<p>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：</p> <p>（1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；</p> <p>（2）被责令停业的；</p> <p>（3）被暂停或取消投标资格的；</p> <p>（4）财产被接管或冻结的；</p> <p>（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；</p> <p>（6）法律法规规定的其他情形；</p> <p>（7）竞争性磋商文件规定的其他情形：见竞争性磋商公告或竞争性磋商响应须知前附表。</p> <p>2、响应人在竞争性磋商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</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>资格：</p> <p>(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磋商，损害采购人或者其他响应人的合法权益的；</p> <p>(2) 向采购人、代理机构、评审委会成员或其他相关工作人员行贿的；</p> <p>(3) 以他人名义磋商或以其他方式弄虚作假，骗取成交的；</p> <p>(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；</p> <p>(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，或者不按照竞争性磋商文件要求提交履约担保的；</p> <p>(6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的；</p> <p>(7) 相关工作人员应当回避而不回避的；</p> <p>(8) 其他违法违规的行为。</p> <p>3、有下列情形之一的，视为响应人串通磋商，其响应无效：</p> <p>(1) 不同响应人的响应文件由同一单位</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>或者个人编制；</p> <p>(2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(5) 不同响应人的响应文件相互混装；</p> <p>(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。</p> <p>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，属于以他人名义磋商，其响应无效：</p> <p>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：</p> <p>(1) 使用伪造、变造的许可证件；</p> <p>(2) 提供虚假的财务状况或者业绩；</p> <p>(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；</p> <p>(4) 提供虚假的信用状况；</p> <p>(5) 其他弄虚作假的行为。</p> <p>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</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>避：</p> <p>（一）是其主要负责人的近亲属的；</p> <p>（二）竞争性磋商活动前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，可能影响竞争性磋商活动公平公正的；</p> <p>（三）其他可能影响竞争性磋商活动公平、公正进行的关系。</p>

第二部分 评分标准

评分项目	价格部分	商务部分	技术部分
权重（%）	40	20	40

➤ 综合得分 = 价格得分 + 商务得分 + 技术得分

序号	评分内容	分值	评审标准
价格评审（40分）			
1	价格	40分	<p>价格分计算方法：满足磋商文件要求且磋商价格（含税报价）最低的磋商报价为评标基准价，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： 磋商报价得分=(评标基准价 / 磋商报价)×价格权重×100。</p>
商务评审（20分）			
1	业绩情况	12分	<p>根据投标人 2023 年 1 月 1 日至今完成的合同金额 20 万元以上系统采购业绩进行评审，每提供一个得 4 分，本项最高得 12 分。 注：①须提供合同关键页复印件（包括但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）加盖投标人公章，日期以合同签订时间为准；②该合同期内任意一期发票复印件并加盖投标人公章。</p>
2	项目负责人	8分	<p>根据项目负责人的资历、业绩、任职等方面进行评比： 优：资历丰富、业绩充分、在公司任职职位副总经理或以上，得 8 分； 良：资历丰富、业绩较多、在公司任职职位总监或以上，得 5 分； 中：资历一般、业绩一般、在公司任职职位总监以下，得 2 分。 差：资历不足、业绩较少、在公司任职职位为一般职员，得 1 分。 未提供，不得分。 注：项目负责人须提供公司任免或聘用证明文件、个人简历（含业绩证明）、近三个月社保缴纳凭证等材料加盖公章。</p>
技术评审（40分）			

1	系统功能演示	25分	<p>根据使用场景，系统功能演示。</p> <p>对本次述标提供演示内容，进行评比：</p> <p>包括但不限于招商管理（招商管理标准、线索管理、招商管理、商机判重规则、租销控管理、客户档案管理、团队配置、招商经营分析看板）、渠道拓客（渠道管理标准、经纪人注册、推荐客户、确客规则、合规佣金、渠道分析看板）、租赁中心（合同管理、履约管理、收费管理、开票管理、租赁经营分析看板、租赁门户）</p> <p>优：系统功能演示与公司需求非常匹配，功能完整性非常匹配，得25分；</p> <p>良：系统功能演示与公司需求，功能完整性较良好，得20分；</p> <p>中：系统功能演示与公司需求比较符合，功能完整性一般，得15分；</p> <p>差：系统功能演示与公司需求有一定差距，功能完整性较弱，得10分；</p> <p>未演示，不得分。</p>
2	服务案例展示说明	10分	<p>根据根据过往服务案例、服务内容，为客户解决具体问题进行综合评审：</p> <p>优：有完整服务案例，服务内容详细、完善、为客户解决具体问题可行性高，得10分；</p> <p>良：服务案例较为详细、服务内容合理可行，为客户解决具体问题较有保障的，得6分；</p> <p>中：服务案例一般、服务内容基本合理可行，为客户解决具体问题有保障的，得4分；</p> <p>差：服务案例不够详细、服务内容不够合理可行，为客户解决具体问题缺乏保障的，得2分；</p> <p>未提供，不得分；</p>
3	服务保障措施	5分	<p>根据投标人提供的服务保障措施（包括但不限于于服务机构的便利性、服务人员的专业性、服务内容的完整性、服务响应时间等）进行综合评审：</p> <p>优：服务保障措施详细、完善、可行性高，非常有保障的，得5分；</p> <p>良：服务保障措施较为详细、合理可行，较有保障的，得3分；</p> <p>中：服务保障措施一般、基本合理可行，有保障的，得2分；</p> <p>差：服务保障措施不够详细、不够合理可行，缺乏保障的，得1分；</p> <p>未提供，不得分；</p>

附件一 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），税率 %（必填） 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：

产城公司招商管理系统报价清单

序号	费用项目	项目明细	规格说明	数量	单位	单价	总价	备注
合 计:								
税率 (x%):								
总金额:								

备注:

- 1、以上清单为供应商作为参考，如有缺漏部分，投标人须自行补充，以确保服务活动顺利进行(所有补充的费用由供应商自行承担，补充的内容可根据自己的方案调整);

注：《报价函（最终报价）》在磋商后由法定代表人或授权委托人填报或签署并递交，不须与报价文件一同装订。

报 价 函（最终报价）

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

根据贵司_____项目的竞争性磋商文件，经澄清，我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿意以含税价合计人民币_____元（小写¥_____元，税率____%）承接本项目。

响应人：

法人代表或

被授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日

附件二 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：

附件三 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，有效期与竞争性磋商有效期一致，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：

附件四 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，本次报价完全响应竞争性磋商文件的要求，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：

附件五 用户需求书

用户需求书

模块	模块内容	具体需求	预估量
招商管理	招商管理标准	建立分阶段客户台账，固化招商管理标准，支撑业务规范化。	不限项目 30 万 m ²
	线索管理	固化录入标准，统一管理多渠道线索，支持在线转商机和数据分析。	
	招商管理	实现商机转化全流程在线管理，构建“公客池”管理机制。	
	商机判重规则	明确并固化各类判重规则，自动提醒撞单撞客及逾期回收。	
	租销控管理	通过租控图 / 销控图实时掌控房源状态，联动租赁与销售数据，防范一房多签。	
	客户档案管理	建立完整的客户档案，结构化呈现信息，识别企业实力与风险。	
	团队配置	实现团队、项目、个人三维数据隔离，保障数据安全。	
	招商经营分析看板	通过报表看板动态监控招商进度、转化情况及风险。	
渠道拓客	渠道管理标准	定义并固化渠道管理各阶段标准，支撑业务规范化。	不限项目 30 万 m ²
	经纪人注册	支持多类型经纪人线上快捷注册与后台审核。	
	推荐客户	经纪人便捷推荐客户，系统自动判重，规则灵活配置。	
	确客规则	实现推荐客户的提醒、跟进、确客及转商机流程，并同步通知经纪人。	
	合规佣金	构建线上全链路佣金凭证闭环，保障结佣合规。	
	渠道分析看板	动态监控渠道线索量、转化效果及推荐效果。	

租赁中心	合同管理	实现意向书与合同的在线拟定、生成、管理及费用自动计算，变更留痕可追溯。	不限项目 30 万 m ²
	履约管理	支持杂项费用批量导入与用量类费用自动计算。	
	收费管理	实时更新收缴情况，支持在线对账、减免留痕、账单催缴及流水自动匹配。	
	开票管理	快速开具收据，通过业务数据发起开票申请，提升协同效率。	
	租赁经营分析看板	监控空置资源、合同、租金、收支流水及欠缴情况，识别运营风险。	
	租赁门户	通过小程序实现品牌展示、在线看房（VR / 地图）、电话直联，以及客户在线接收账单、缴费、开票申请、续签、退租、报事报修、投诉建议等业务。	
OA 接口	-	系统与 OA 系统作待办数据对接	

附件六 响应文件袋封面

响应文件价格部分 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）： _____

联系人： _____

联系电话： _____

日期： _____

响应文件商务部分 (单独装订成册)

报价人名称 (加盖公章) : _____

联系人: _____

联系电话: _____

日期: _____

响应文件技术部分 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）： _____

联系人： _____

联系电话： _____

日期： _____

