关于沙美产业荟项目租金评估服务的询价邀请函

投标人名称 ：

根据我司项目需求，现为沙美产业荟项目租金评估服务采购进行招标工作，招标有关情况说明如下：

**1、招标内容:**为科学制定沙美产业荟项目商业和公寓的租金体系，提升项目市场竞争力及可持续发展能力，需第三方专业机构对项目租金定价开展系统性评估。

**2、招标控制价：**¥38,900.00元（大写：人民币叁万捌仟玖佰元整），超出招标控制价上限则本次投标无效。

**3、服务期限：25个工作日。15个工作日内完成评估报告初稿，25个工作日内完成终稿。**

**4、预估采购种类及数量：**详见附件1《采购需求书》。

**5、评标方式：不含税**最低价法。

**6、资质要求：**

（1）供应商须为在中华人民共和国境内注册的法人或者其他组织、自然人（提供法人证书或者其他组织的登记证明材料复印件加盖公章）；

（2）供应商需有广东省财政厅关于评估资质的备案；

（3）项目负责人需有评估师资质（提供执业资格证明及身份证复印件加盖公章。如证书上无投标单位名称，需提供近3个月社保证明）。

**7、投标文件组成（加盖公章）：**

①投标文件封面（附件2-1）；

②须在中华人民共和国境内注册，持有合法有效的营业执照或登记证书。（附件2-2）；

③资质证明（附件2-3）；

④法定代表人身份证明（附件2-4）；

⑤法定代表人授权委托书原件及受托人身份证明书（授权委托书范本详见附件2-5，如为法定代表人投标，则本项不需要）；

⑥报价清单（附2-6）；

⑦报价及投标承诺书原件（承诺书范文详见附件2-7）；

⑧**自2022年1月1日以来**，具有不少于2项类似项目业绩，投标文件须提供项目合同（或合同关键页）或者项目验收单或者其他证明业绩的文件资料复印件。（附件2-8）；

⑨投标文件密封封面（附件2-9）；

**8、投标文件封装要求：**以上所述投标文件一式五份（一正四副），封装在同一文件袋中，文件袋用密封条封好盖章。

**9、项目联系人:**李工，联系电话：0756-6176778/17607377087

投标截止时间：2025年5月8日12:00

投标文件递交地址：珠海市金湾区三灶镇机场西路628号国际健康港检测办公大楼A栋五楼。

诚邀贵单位在投标截止时间前参加该项目投标。

特此致函。

附件：1.采购需求书

2-1.标书封面

2-2.有效的企业营业执照副本复印件

2-3.资质证明

2-4.法定代表人身份证明

2-5.法定代表人授权委托书原件及受托人身份证明书

2-6.报价清单

2-7.报价及投标承诺书

2-8.类似项目业绩

2-9.投标文件密封封面

珠海金悦产城发展有限公司

2025年4月28日

附件1

沙美产业荟项目租金评估服务采购需求书

一、项目概况

（一）项目背景

沙美产业荟项目位于金湾区平沙镇汉青路北侧、龙泉路西侧，总占地面积19855.90平方米，总建筑面积73749.01平方米，是集商业、公寓、产业办公于一体的综合性项目。项目定位为社区型商业及公寓综合体，目标客群为产业园区从业者。

（二）项目现状

1.商业部分：规划业态包括零售、餐饮、娱乐、服务配套等，总可租赁面积约57161.24平方米。

2.公寓部分：规划为长租公寓，总套数1120套，户型以单间、一房一厅、两房一厅为主。

3.周边环境：毗邻迪山工业园、三洋电梯、维琪健康产业园，周边竞品项目包括钰海广场、文德广场等。

（三）评估目的

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据市场调查与数据分析，遵循估价规范，采用市场比较法进行分析、测算和判断，明确商业及公寓部分的合理租金水平，为项目招商定价决策提供依据。

二、服务范围

（一）评估对象

1.沙美产业荟项目内所有可租赁的商业物业（含商铺、停车位、公共区域等）。

2.沙美产业荟项目内公寓物业（含户型、面积、配套等）。

3.服务覆盖区域

项目所在城市及周边3公里范围内的同类商业及公寓市场。

三、服务内容

（一）市场调研

调研周边3公里范围内的同类商业及公寓的市场租金水平、出租率等要素。

（二）租金评估方法

采用市场比较法综合评估，明确各楼层、业态、户型的租金梯度。结合项目定位、区位条件及实物情况，提出租金定价建议。

（三）交付成果

1.《沙美产业荟项目租金评估报告》（含商业、公寓、车位、公共区域面积）。

2.评估结果应包括评估分析、具体到物业每层每个单元的租赁价格，租金年涨幅率等要素。不同朝向、不同楼层单元的物业租金价格要有区分度。

3.列明周边同类型物业参考租赁价格和政府指导价。

四、服务要求

（一）专业性要求

1.评估机构需具备房地产估价资质，团队成员需有商业及公寓类项目租金评估经验。

2.采用行业认可的技术路线及评估规范，确保结论的客观性和科学性。

（二）时间要求

15个工作日内完成评估报告初稿，25个工作日内完成终稿。

（三）质量要求

1.报告需包含：数据来源说明、分析方法、结论推导过程，逻辑清晰、数据详实。

2、需提供不少于3个同类项目的案例分析。

（四）保密要求

未经甲方书面同意，不得向第三方披露项目数据及评估成果。

（五）项目预算：报价上限为¥38900元（人民币叁万捌仟玖佰元整），超出最高限价的报价将作为无效报价文件处理。

（六）评标方法：最低价中标原则

（七）结算方式：经甲方同意的租金评估报告（电子版和纸质盖章版成果文件）且收到乙方的增值税专用发票及请款函后20个工作日一次性完成费用支付

五、其他说明

投标单位需提供：公司资质证明、服务团队简介及报价方案。

附件2-1：标书封面

（正本/副本)

投标文件

项目名称：沙美产业荟项目租金评估服务

项目地址： 金湾区平沙镇汉青路北侧、龙泉路西侧

**投标人（法人公章）：**

**法定代表人（签名或盖章）：**

**被授权委托人（签名或盖章）：**

**联系人： 移动电话： 邮箱：**

附件2-2 **有效的企业营业执照副本复印件(加盖公章)**

附件2-3 **资质证明(加盖公章)**

附件2-4 **法定代表人身份证明及身份证复印件（加盖公章）**

**法定代表人身份证明**

致：珠海金悦产城发展有限公司

同志，现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

法定代表人联系电话：

投标人（公章）：

年 月 日

附件2-5

**法人授权委托书原件及被授权委托人身份证明**

致：珠海金悦产城发展有限公司：

本授权书声明：我 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现授权 （被授权人的姓名）为本公司的合法代理人，以本公司的名义参

加 沙美产业荟项目租金评估服务 （项目名称）的投标报价及后续相关业务对接。代理人对该项目所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。代理人无转委托权，特此委托。

授权有限期限（必填）：

法定代表人（签字或盖章）：

被授权人（签字）：

附件：受托人身份证复印件（加盖公章）

投标人（公章）：

注：投标文件的联系人须为被授权委托人，如报价文件的联系人均为法定代表人/负责人则无需提供本页授权

附件2-6

**报价清单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **项目名称** | **预算控制价（含税）** | **报价金额（含税）** |
| 1 | 沙美产业荟项目租金评估服务 | **38,900.00** |  |
| 不含税总价 | |  | |
| 含税总价 | |  | |

附件2-7

**沙美产业荟项目租金评估服务报价及承诺书**

珠海金悦产城发展有限公司 ：

本投标人已详细阅读了沙美产业荟项目租金评估服务采购询价邀请函的全部内容，自愿参加该项目投标，现就有关事项向招标人郑重承诺如下：

1. 本投标人自愿以总价（含税，税率 %） 元（大写： ）承接沙美产业荟项目租金评估服务采购承诺按照招标邀请函约定的工作期限、要求履行职责，遵守该项目招标邀请函中明确的其他全部约定。若有违反，同意被解除合同并接受违约处罚。
2. 承诺遵守中华人民共和国、广东省、珠海市有关招标投标的法律法规规定，自觉维护建筑市场秩序，遵守招投标各项纪律。若有违反，同意被废除投标资格并接受相应处罚。
3. 承诺投标文件内容真实、合法、有效，无任何虚假资料，未侵犯他人权力。若评标过程中查出有虚假行为，同意作无效投标处理，并被没收投标保证金（如有）。若中标之后查出有虚假，同意取消中标资格，并被没收投标保证金（如有）。承担因侵犯他人权力而引起的全部法律责任和经济责任。
4. 承诺按照招标邀请函的约定商签合同，提交履约保证金（如有）。若有违反，同意接受招标人违约处罚，并被没收投标保证金（如有）。
5. 承诺中标之后密切配合招标人开展工作，严格执行合同全部约定，服从招标人提出的相关各项要求，接受招标人的监督管理。

投标人（公章）：

法人代表签名（或盖章）：

年 月 日

附件2-8 **类似项目过往业绩**（如：提供业绩合同（或合同关键页）或者项目验收单或者其他证明业绩的文件资料复印件）

附件2-9：

**投标文件密封封面**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称：沙美产业荟项目租金评估服务  投标人名称（公章）：  法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：    投标人地址： 邮编：  投标联系人： 电话： | |
| 说  明 | 1. 投标文件密封封面必须用永久性笔迹详细填写或打印； 2. 本封面复印或打印有效； 3. 投标文件密封各封口处须加盖投标人公章。 |