

云怡花园长租公寓租赁业务管理服务

# 招标公告



招标人：广州机场资产运营发展有限公司

招标代理：北京中交建设工程咨询有限公司

2026 年 7 月

# 云怡花园长租公寓租赁业务管理服务招标公告

## 一、招标条件

广州机场资产运营发展有限公司（以下简称“招标人”）现对云怡花园长租公寓租赁业务管理服务引入竞争机制，采取公开招标的办法，以便能选择有资质、有经验、有实力、社会信誉好的承包人承担本项目租赁业务管理服务，确保该项目能按期、优质地完成。

## 二、项目概况及招标范围

2.1 项目名称：云怡花园长租公寓租赁业务管理服务。

2.2 项目地点：广州市。

2.3 招标范围：云怡花园长租公寓租赁业务管理服务内容主要分为租赁管理服务、前期筹备服务，具体如下：

2.3.1 发包人将本项目委托承包人开展租赁管理服务，由承包人负责处理本项目清单范围内长租公寓的住房租赁、公寓经营及相关配套服务等全过程事宜，工作内容包括但不限于：

（1）承包人负责组建、培训和管理本项目长租公寓运营团队。

（2）承包人负责根据发包人的房源情况和租赁计划制定房源宣传、推广、营销方案，经发包人审批后遵照实施，促成房源的租赁成交。

（3）承包人负责本项目长租公寓营销工作，充分利用各类主流媒体、新媒体、自媒体等平台进行宣传推广，负责项目宣传、媒体稿件撰写等相关工作，打造本项目品牌，树立本项目宣传影响力。所有对外宣传、文案、图片、视频、直播内容须经发包人事前审核，不得出现虚假、夸大、侵权、违反公序良俗或损害发包人商誉的表述。

（4）承包人负责本项目的租户服务与日常运营，包括咨询答复、带看、协助签约、入住办理、合同管理、租金催缴、纠纷及投诉处理、维修服务、社区活动、租户关系维护、退续租管理、屋内保洁等，设立专属管家团队，提供高效专业的客户服务，及时响应和处理租户诉求。

（5）定期向发包人提供项目运营报告，内容包括出租率、租金收入、成本分析、运营支出台账、客户诉求响应情况、市场分析及下一步工作计划等。

（6）协助发包人完成本项目相关的其他经营、运维工作。

(7) 承包人向发包人提供经营本项目所需的信息管理技术及软件信息运营系统。

2.3.2 承包人向发包人提供本项目开业前的筹备服务，包括但不限于：

(1) 前期开办咨询：承包人对本项目的装修设计、装配和装饰设计、软装和家具家电布置、开业宣传等事宜提供方案咨询服务，发包人在开展本项目装修改造过程（包括设计、实施、验收等节点）中，承包人应协助发包人对相关参建方提出审核意见。

注：承包人仅作为发包人的专业咨询主体，各实施内容最终以发包人决定为准。

(2) 置办开办物资：承包人负责采购为满足本项目正式开业所需置办的物资，包括但不限于安全生产物料、办公物资、保洁、宣传推广物料等。

2.3.3 本合同经营服务期内，在不影响本项目正常运营、不损害发包人合法权益及租户合法权益的前提下，承包人可根据长租公寓住户实际需求，在本项目范围内开展面向租户的增值服务业务。

**2.4 服务期限：**本项目分为前期筹备和正式运营两个阶段：

1. 本合同前期筹备服务自本合同签署生效起即开始，至本项目正式开业之日止。
2. 本合同经营服务期限为 3 年，由本项目正式开业之日起算。

**2.5 最高投标限价：**8,655,000.00 元，其中：

| 序号 | 费用分项类别  | 最高投标限价（元）    |
|----|---------|--------------|
| 1  | 前期筹备服务费 | 350,000.00   |
| 2  | 运营委托管理费 | 2,475,000.00 |
| 3  | 运营费用    | 5,830,000.00 |
| 4  | 合计      | 8,655,000.00 |

注：投标总报价超过本项目最高投标限价总价，或前期筹备服务费/运营委托管理费/运营费用的投标报价超过上述各项对应最高投标限价的，其投标文件将被否决。

### 三、投标人资格要求

3.1 投标人须具有独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的有效法人营业执照或各级政府事业单位登记管理机构颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营。

3.2 投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（格式见招标公告附件一）。

3.3 投标人自 2021 年 1 月 1 日起至投标截止之日止，承接过一项或以上的类似物

业租赁管理业务经验的（业态不限），或涵盖本项目任一服务内容的类似项目的，并已提供该项目的证明材料[证明材料包含合同复印件，且需体现合同首页、合同盖章页和合同实施内容页等关键信息。时间以服务合同签订日期（或合同载明的服务起止时间）为准]。

3.4 失信联合惩戒名单：投标人未被纳入国家、市、区的失信联合惩戒名单且被限制参加投标的（具体名单以递交投标文件截止时间“信用广州”<https://credit1.gz.gov.cn/publicity/punishGz> 公布的“严重失信主体名单信息”为准）；因联合惩戒措施表述存在细微差别，惩戒措施与上文不完全一致但措施内容相同的，也应属于被限制参与相关项目的投标（投标人可不提供资料，按项目开标当天网上查询结果进行评审）。

3.5 投标人未出现以下情形：与其它投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第六条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标均无效。

3.6 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.7 关于联合体：本项目**不接受**联合体。

注：未在招标公告第三条单列的投标人资格要求条件，不作为资审不合格的依据。

#### 四、投标登记及发放招标文件时间、地点

4.1 投标登记及发放招标文件时间：2026年7月16日至2026年7月20日，上午9:30-11:30；下午14:00-16:00（北京时间，节假日除外）。

4.2 投标登记及发放招标文件地点：广州市天河区黄埔大道西159号富星商贸大厦西塔7C北京中交建设工程咨询有限公司。

4.3 办理投标登记时须提供以下的资料：（1）法人代表证明书、授权委托书；（2）营业执照复印件或电子证照打印件。注：上述资料须加盖投标人公章。

#### 五、投标文件的递交

5.1 投标文件递交的开始时间：2026年7月27日09时00分，

投标文件递交的截止时间：2026年7月27日09时30分；

投标文件递交地点：广州市天河区黄埔大道西159号富星商贸大厦西塔7C北京中交建设工程咨询有限公司。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

## 六、发布公告的媒介

本次招标公告同时在广州国企阳光采购信息发布平台 (<http://ygcg.gzggzy.cn/>) 和北京中交建设工程咨询有限公司网站 (<http://www.bjztc.com/>) 发布, 本公告的修改、补充, 以广州国企阳光采购信息发布平台为准。

## 七、联系方式

招标人: 广州机场资产运营发展有限公司

联系人: 陆工

联系电话: 020-83365591

地址: 广州市白云区江夏北四路 15 号未来智都 T1 栋 3102 室

招标代理机构: 北京中交建设工程咨询有限公司

联系人: 林工

联系电话: 020-87575800-813

地址: 广州市天河区黄埔大道西 159 号富星商贸大厦西塔 7C

招标人: 广州机场资产运营发展有限公司

招标代理机构: 北京中交建设工程咨询有限公司

2026 年 7 月 16 日

附件一：

## 投标人声明

广州机场资产运营发展有限公司：

本公司就参加\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标登记材料及其后提供的一切材料都是真实的，如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分的人员、业绩、奖项等资料进行公开（如需）。

二、本公司承诺遵循公平公正、公开、诚实信用原则，如实投标，真实反映企业实力，公平竞争，不弄虚作假，不以低于企业成本价竞标而降低服务质量，不与任何建设单位订立违背企业成本取费标准及相关规定的“阴阳合同”进行恶性竞争，扰乱市场秩序，不与其他单位串通投标或以行贿手段谋取中标，不出借资质、转包或违法分包业务。本公司已经对投标时拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行了自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

三、本公司不存在招标文件第二章投标人须知第 5.2 项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：\_\_\_\_\_。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称：如无。则填写“无”）

本公司违反上述承诺，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司愿意接受公开通报，承担由此带来的一切后果。并自愿停止参加广州市行政辖区内的招标投标活动三个月。

特此声明。

声明企业（企业公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日