

大富科技研发中心 物业管理服务 招标公告

项目编号：DF-2026-PM-001

大富科技（安徽）股份有限公司

2026 年 8 月

一、项目概况

项目名称： 大富科技研发中心物业管理服务项目

项目编号： DF-2026-PM-001

项目地点： 广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源六路 59 号 大富科技研发中心（以下简称“本物业”）

招标人： 大富科技（安徽）股份有限公司（以下简称“招标方”）

招标方式： 公开招标

项目性质： 写字楼（研发办公）物业管理服务

计费方式： 酬金制

二、项目建筑基本情况

本物业为高层研发办公楼宇，建筑指标如下：

序号	指标项目	数值
1	建设用地面积	7,594.41 m ²
2	建筑限高高度	119.3 米
3	建筑层数（地上/地下）	27 层 / 3 层
4	建筑基底面积	2,351.22 m ²
5	总建筑面积	74,099.37 m ²
6	计容积率建筑面积	55,425.62 m ²
7	容积率	7.27
8	建筑覆盖率	30.96%
9	绿化覆盖率	30%
10	绿地面积	1,269.39 m ²
11	停车位（地上/地下）	8 个 / 366 个
12	地下车库面积	17,254.61 m ²

序号	指标项目	数值
13	设备用房面积	1,419.14 m ²
14	地下空间合计面积（车库+设备用房）	18,673.75 m ²

三、楼层功能与使用现状

楼层	功能定位	当前使用状态
地下1—3层	地下车库及设备用房	地下1层车库已投入使用；地下2—3层待使用
1—2层	大堂、商业及物业用房	商业及物业用房局部出租，面积约300 m ²
3—5层	低区研发办公	待出租
6层	避难层	消防避难区域，非办公
7—16层	低区研发办公	已出租（低区7—16层出租面积约15,000 m ² ，含此范围）
17层	避难层	消防避难区域，非办公
18—27层	高区研发办公	毛坯待出租

说明：

- 低区1—16层（1-2层为大堂、商业及物业用房、3-5层为办公待出租，不含避难层6层、17层，）已出租面积约15,000 m²，为当前主要服务区域
- 高区18—27层目前为毛坯状态，待后续招商出租
- 地下车库一层投入使用，二、三层待启用
- 物业服务范围及人员配置应覆盖已使用区域，并随出租率提升动态调整

四、招标范围

本次招标范围为大富科技研发中心物业管理服务，服务内容涵盖：

1. **综合管理服务** —— 项目日常运营统筹、前台接待兼客户服务
2. **工程维护服务** —— 设施设备运行维护、日常维修、承接查验问题跟踪整改

3. 秩序维护服务 —— 门岗值守、中控室监控、园区及车库秩序管理
4. 环境保洁服务 —— 公共区域保洁、绿化养护
5. 装修管理服务 —— 装修审批、施工监管、验收

五、合同期限

项目	内容
合同总期限	一年（12个月），自2026年10月01日起至2027年09月30日止
试运行期	1个月，自2026年10月01日起至2026年10月31日（试用期包含在一年服务期内）
试运行期考核	试用期满进行综合评估，考核不合格招标方有权终止合同
续签	合同到期时如双方无异议的，本合同自动续签一年；如有异议须提前30天书面通知

六、人员配置要求

本项目初期人员配置共 14 人，具体如下：

部门	岗位	人数	小计	服务时长	备注
管理部	项目负责人	1	2	工作日时间 8 小时，每月休 8 天，	全面统筹物业项目管理与运营，负责项目安全管理工作。
	客服主管/专员（前期兼任前台）	1		工作日时间 8 小时，每月休 4 天，	前期客服主管/专员（前期兼任前台），合并设置、负责接待、登记、客户服务，
工程部	工程主管	1	2	工作日时间 8 小时，每月休 6 天（大小周）	负责施工安全管理、设施设备管理、维修统筹
	维修工	1		工作日时间 8 小时，每月休 4 天，	设施设备维修保养
秩序部	秩序主管	1	6	工作日时间 12 小时，每月休 6 天（大小周）	负责项目整体的消防、安全管理工作管理
	中控值班员	4		工作日时间 8 小时，每月休 4 天，	24 小时轮班（须持中控证）

部门	岗位	人数	小计	服务时长	备注
	门岗	1		工作日时间 8 小时，每月 休 4 天，	门岗值守及园区及车库秩序 管理
环境部	保洁主管	1	4	工作日时间 8 小时，每月 休 6 天（大小周）	保洁及绿化人员根据出租情况 调整
	保洁员	3		工作日时间 8 小时，每月 休 4 天，	前期按已出租区域配置
	绿化养护员	0		工作日时间 8 小时，每月 休 4 天，	前期由园林施工方负责养护， 质保期后增加
合计	—	14	14		初期配置

人员配置动态调整机制：

调整情形	调整内容
3—5 层、18—27 层部分出租	保洁员增加 1—2 人，客服岗位独立设置（管理部增至 3 人）
3—5 层、18—27 层全部出租	保洁员增至 4—5 人
绿化养护员	园林施工方质保期结束后增加绿化养护员 1 人
地下车库二、三层投入使用	秩序部视情况增加车管员，保洁员增加 1 人
出租率重大变化	酬金按实际人员配置相应调整，报招标方审批后执行

说明： 前期低区 7—16 层已出租、3-5 层及高区毛坯待租，管理部前台与客服岗位合并设置（1 人兼任）。待出租率提升、客户服务量增加后，前台与客服分设为独立岗位（管理部增至 3 人）。环境部保洁员与绿化养护员人数根据实际出租面积和绿地维护需求动态调整。所有人员调整须经招标方书面确认，酬金按调整后实际人员配置相应增减。若出租率下降，甲方有权要求相应核减人员编制及服务费用，具体调整方案由项目负责人提出，报招标方书面确认后执行。

七、资格要求

1. 投标人主体资格

- 具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织
- 独立法人企业，营业执照经营范围包含物业管理/物业管理服务
- 注册资本不低于人民币 200 万元

2. 资质条件

- 具有国家或地方物业管理行政主管部门颁发的有效资质证书
- 近三年内具有同类写字楼或研发园区物业管理服务业绩不少于 3 个

3. 信用要求

- 近三年内无重大违法违规记录
- 未被列入失信被执行人名单

八、最高投标限价

本项目物业服务酬金最高限价为 150,000 元/月（含税），超出此限价的投标作为无效处理。

九、招标文件的获取

事项	内容
获取时间	2026 年 8 月 10 日起至 2026 年 8 月 14 日止，每日 9:00—18:00
获取地点	广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源六路 59 号 大富科技研发中心 2 楼招商中心
领取方式	发送电子版至预留邮箱
报名所需资料	1. 营业执照副本复印件（加盖公章） 2. 法定代表人授权委托书 3. 经办人身份证复印件（加盖公章）

十、投标文件递交

事项	内容
投标截止时间	2026 年 9 月 1 日 14 时 0 分（逾期送达的投标文件恕不接收）
开标时间	2026 年 9 月 1 日 14 时 0 分
投标文件递交地点	广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源六路 59 号 大富科技研发中心 2 楼招商办公室
开标地点	同投标文件递交地点
投标文件份数	正本 1 份，副本 5 份，电子版 1 份（U 盘）
投标有效期	自投标截止日起 90 个日历日

十一、招标方联系方式

事项	内容
招标人	大富科技（安徽）股份有限公司
联系人	简远松
联系电话	18826237226
电子邮箱	jiangfei@tatfook.com
通讯地址	广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源六路 59 号
邮政编码	518107