

南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次）

招 标 公 告

招 标 单 位：广州南沙开建地产有限公司

招标代理单位：广东省城规建设监理有限公司

日 期：2026 年 10 月



南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次）招标公告

1. 招标条件

本招标项目南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次），建设资金来自自筹资金，出资比例为100%，招标人为广州南沙开建地产有限公司。项目已具备招标条件，现对上述项目进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次）

项目编号：穗南开建-地产招标〔2026〕1-2号

2.1.2 项目地点：广州市南沙区

2.1.3 项目规模：本项目位于广州市南沙区横沥镇灵山岛尖南北岸，江林北路南侧，江林南路北侧。包括地块编号为DH0402024、DH0402026、DH0402029、DH0403203、DH0402042、DH0402044，总建筑面积约71,300平方米，其中商业计容建筑面积约44,223.99平方米，可租赁商铺面积约35,241.35平方米，地下停车楼约108个停车位及相应区域、附属设施的6个地块，以及自编号A1-A5等5个地块共计11个地块组成。最终面积以不动产权证书或双方共同确认的面积为准。项目定位大湾区亲水微度假文商旅目的地标杆项目，亲水非标商业街区，公园式微度假目的地，计划于2027年10月营业。

2.2 招标范围：

2.2.1 标段划分：本项目设1个标段。

2.2.2 招标内容：本项目的独家全委托运营管理方，在服务期内，按照本项目商业运营服务合同约定负责本项目商业资产的整体招商、运营及相关顾问服务。

1、开业前筹备期服务：自本项目商业运营服务合同签订之日起至商业街区正式开业日的前一日止，服务内容包括但不限于：

（1）开业前技术顾问服务：包含招商策划方案、设计优化及提资、推广策略、制定招商策略、商业定位、市场调研、业态规划、品牌落位、设计评审等；

（2）招商管理服务：招商策划、租户拓展、租赁谈判、租赁合同签署等；

（3）咨询顾问服务：运营体系搭建、组织架构设计、财务预算、人力资源管理支

持（筹备期商管团队人力资源服务）等；

（4）开业前筹备支持：开业方案制定、招商中心设立、推广活动配合、现场协调等。

2、运营管理期服务：自商业街区正式开业日起至本项目商业运营服务合同终止或解除之日止，服务内容包括但不限于：

（1）商业运营管理：整体商业规划执行、品牌推广、现场品质管理、租户组合优化、经营分析与调整、运营管理制度制定与实施；

（2）招商及租户管理：持续招商、租户关系维护、租赁合同管理、租金及费用收缴、租户进退场管理、租户经营监督；

（3）市场推广与品牌管理：市场推广活动策划与执行、媒体宣传、会员体系搭建、品牌形象维护；

（4）财务管理：运营收入收取与管理、运营支出预算编制与执行、财务报表编制、经营结余核算与分配；

（5）人力资源与行政管理：商管团队驻场、人员招聘、培训、考核及日常管理。

2.2.3 服务期限：包括筹备期（暂定合同签订之日起至 2027 年 9 月 30 日）及运营期（暂定 2027 年 10 月 1 日起 9 个完整运营年度）。

2.2.4 最高投标限价：人民币 36250000.00 元，此最高投标限价为含税价。

注：投标总报价不得超过最高投标限价。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效；

3.2 投标人具备独立法人资格，持有工商行政管理部门核发的企业法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营；

3.3 投标人须具备至少 1 个由其独立运营的非标商业项目招商运营服务业绩，该项目当前处于持续正常营业状态，且连续运营时间已满 365 个日历天，项目建筑面积不低于 2 万平方米。需提供合同关键页（包括但不限于名称、项目规模、委托内容、运营期限、盖章页等）复印件，不提供资料或无法清晰显示业绩情况不得分；运营期、建筑面积以合同为准，合同未体现运营期或建筑面积的，须另提供业主证明材料；

3.4 投标人已按照招标公告附件一的内容签署盖章的《投标人声明》；

3.5 本项目不接受联合体投标；

3.6 投标人未被列入“信用中国”网站(<https://www.creditchina.gov.cn/>)“重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单且未被中国执行信息公开网(<https://zxgk.court.gov.cn/>)列为“失信被执行人”(投标人须提供上述网站的信用记录查询结果截图并在打印页面加盖公章;最终以评标委员会或招标代理机构或招标人于资格审查时在上述网站查询结果为准,如在上述网站查询结果均显示没有相关记录,视为没有上述不良信用记录);

3.7 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。

注:未在招标公告第3条单列的资审合格条件,不作为资审不合格的依据。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者,请于2026年10月23日,至2026年10月27日上午09:00-12:00,下午14:30-17:30(注:节假日除外),登录中招联合招标采购平台登记并按照要求提供相关投标登记资料,请务必至少在投标登记截止时间半个工作日前登录平台完成报名操作,否则将无法保证获取电子招标文件。本项目只接受已进行投标登记并下载了招标文件的投标人参与投标。

4.2 投标人应凭以下资料办理投标登记:

- (1)《投标登记申请表》扫描件一式二份(见附件);
- (2)企业法人营业执照(或事业法人登记证或身份证等相关证明)副本扫描件;
- (3)法定代表人(负责人)证明书扫描件;
- (4)法定代表人(负责人)授权委托书扫描件(法定代表人(负责人)亲自办理投标登记的可不提供);
- (5)被授权委托代理人的有效身份证扫描件,法定代表人(负责人)亲自办理投标登记的提供法定代表人(负责人)的有效身份证扫描件。

投标人登录平台前,须前往中招联合招标采购平台:<http://www.365trade.com.cn/>免费注册(平台仅对投标人注册信息与其提供的附件信息进行一致性检查);注册为一次性工作,以后若有需要只需变更及完善相关信息;注册成功后,可以及时参与平台上所有发布的招标项目。

投标人须通过平台填写“购标申请”,并上传投标登记资料扫描件,否则操作无法

完成。

平台下载费发票由平台公司出具，请自行联系平台公司领取。

平台公司咨询电话为：010-86397110；平台将确保下载者的购买信息在开标前对平台公司有关工作人员保密；如下载者主动与平台公司工作人员联系咨询事宜，则视为下载者主动放弃信息保密的权利，平台公司将不承担任何责任。

5. 发布招标公告、递交投标文件、开标时间

5.1 招标公告发布日期（含本日）：

自 2026年10月23日00时00分至2026年10月27日17时30分。

5.2 递交投标文件时间：自 2026年11月4日9时30分至2026年11月4日10时00分，地点：广州市南沙区湾晟北一街开建经贸大厦14楼会议室一。

5.3 开标时间：2026年11月4日10时00分，地点：广州市南沙区湾晟北一街开建经贸大厦14楼会议室一。

5.4 逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在中招联合招标采购平台（网址：<http://www.365trade.com.cn> /）、南沙开发建设集团网站（网址：<http://www.nsdcg.com/>）和广东省城规建设监理有限公司网站(<http://www.scgjl.com/>)发布，本公告的修改、补充在上述网站发布。本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在中招联合招标采购平台发布的文本为准。

7. 联系方式

招 标 人：广州南沙开建地产有限公司
地 址：广州市南沙区湾晟北一街开建经贸大厦14楼
联 系 人：邓工 联系电话：13828436380

招标代理机构：广东省城规建设监理有限公司
地 址：广州市白云区启德路77号广州法务大厦北塔六楼
联 系 人：欧阳光 联系电话：18027202402

异议受理部门：广州南沙开建地产有限公司
异议受理电话：020-39391689
地 址：广州市南沙区湾晟北一街开建经贸大厦14楼

附件一：

投标人声明

本招标项目招标人及招标监管机构：

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。

二、本公司保证不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 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；本公司与本工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位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”。）

本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

特此声明

声明企业（盖公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：

_____年____月____日

附件二：

投标登记申请表

投标人名称			
投标人地址		电子邮箱	
法定代表人		身份证号码	
邮政编码		营业执照注册号	
被授权委托 代理人		联系电话/传真电话	
申请投标项目	南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次）		
项目编号	穗南开建-地产招标〔2026〕1-2 号		
须提供的报名 资料	①企业法人营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本扫描件； ②法定代表人（负责人）证明书扫描件； ③法定代表人（负责人）授权委托书扫描件（法定代表人（负责人）亲自报名的可不提供）； ④被授权委托代理人的有效身份证件扫描件，法定代表人（负责人）亲自报名的提供法定代表人（负责人）的有效身份证扫描件。		
投标承诺	我方承诺对所提交资料真实性负责，否则愿意承担相应由此产生的法律责任。 （投标人盖章） ____年__月__日		
备 注	本表 1 式 2 份，招标人、招标代理各执 1 份，递交投标文件时提交原件。		

附件 2:

法定代表人（负责人）证明书

_____先生/女士，现任我单位法定代表人（负责人），特此证明。

法定代表人（负责人）性别：_____

年 龄：_____

身 份 证 号 码：_____

统一社会信用代码：_____

日期：

投标人全称（盖公章）：

法定代表人（负责人）

居民身份证复印件粘贴处（正、反面）

法定代表人（负责人）授权委托书

本授权书声明：_____（投标人名称）的法定代表人（负责人）_____（姓名、职务）代表本单位授权_____（授权代表姓名、职务）为本单位的合法代理人，代理参加项目编号为_____的南沙灵山水街项目商业运营服务（第二次）的投标登记，作为投标人代表以本单位的名义处理一切与之有关的事宜。_____（授权代表姓名）以我单位名义所为的行为及签署的文件，我单位均予以认可。有关法律责任均由我单位承担。

代理人无转委托。

本授权书有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同，自签章之日起生效，特此声明。

法定代表人（负责人）（签字或盖章）：

职 务：

投标人代表（授权代表）（签字或盖章）：

职 务：

投标人全称（盖公章）：

日 期：

投标人代表（授权代表）

居民身份证复印件粘贴处（正、反面）