

招标

生产力（深圳）咨询有限公司

深圳长富金茂大厦 18/F 办公场地退租还原及
新办公室装修工程

（参考编号：SZ00072）

2026 年 8 月

第一部分 - 常规

1. 介绍

1.1 生产力(深圳)咨询有限公司

生产力(深圳)咨询有限公司是香港生产力促进局(以下简称「生产力局」)透过辖下生产力(控股)有限公司在国内成立的附属 / 合营公司。

生产力局内地附属及关联公司

于 2003 年, 生产力局分别于东莞及深圳成立附属及关联公司, 以服务珠三角的港资企业。经过多年发展, 各分公司已确立其定位及优势业务, 并致力将生产力局的服务辐射至中国内地: 东莞升级转型中心, 重点业务包括支持多个跨行业服务平台的推广及营运工作, 致力协助企业透过技术咨询、管理咨询及培训等服务实现升级转型; 深圳高新科技及培训中心, 重点业务包括环保管理、新技术转移及专业培训, 致力透过其一站式综合中小企服务平台促进深港两地创新资源的流动, 提升企业综合竞争力和区域整体竞争力。

各分/子/关联公司包括:

1. 生产力(深圳)咨询有限公司
2. 深圳深港生产力基地有限公司
3. 深圳深港生产力基地培训中心
4. 生产力(东莞)咨询有限公司
5. 香港生产力促进局深圳创新及技术中心(福田)

1.2 本次招标是由生产力(深圳)咨询有限公司而举行的, 生产力(深圳)咨询有限公司是中标供应商的最终客户及其所提供服务的最终使用者。

1.3 所有提交报价的投标书将提交予生产力(深圳)咨询有限公司考虑和评估。

1.4 本次投标评估结果由生产力(深圳)咨询有限公司及深圳深港生产力基地培训中心发出(「采购订单」)予中标供应商, 且将负责与选定之供应商处理有关场地室内装修及施工的所有事宜。采购订单之付款亦将由生产力(深圳)咨询有限公司及深圳深港生产力基地培训中心支付。供应商在收到有关款项后, 需出具相关发票予以上两家公司/机构。

2. 招标程序

2.1 问题查询，如有查询，请联络以下人士：

黄律嘉（采购主任，采购部）

财务与采购部

联系电话：（852）2788 5979

电子邮件：conniewong@hkpc.org

陆佩玲（助理采购经理，采购部）

财务与采购部

联系电话：（852）2788 5922

电子邮件：ivylyuk@hkpc.org

现场视察 – 供应商如有需要，可自行到深圳长富金茂大厦及新办公场所现场考察，以便对场地状况，可达性及装修限制等方面有充分的了解。现场视察截止日期为2026年8月31日，请事先透过电邮conniewong@hkpc.org提交申请，与我们的采购主任 Ms. Connie WONG 预约。

如在投标上遇到任何问题，可在2026年9月2日（北京时间）或之前透过附件1传送到conniewong@hkpc.org。答案将会以匿名方式公布在本公司网站www.hkpc.org。本公司有权不接受逾期查询。

2.2 招标文件包括以下：

- 邀请信；
- 此投标书；
- 注意事项
- “技术建议书”
- “价格建议书”
- 附件 1 - 询问表
- 附件 2 - 遵守与反围标条款确认书 (Tender Anti-collusion letter)
- 附件 3 - 长富大厦 18F 空调设计纸
- 附件 4 - 退租区域平面图
- 附件 5 - 长富大厦 18F 电气设计图 - 强电图

- 附件 6 - 消防图
- 附件 7 - 复原验收标准
- 附件 8 - 新办公室平面图
- 附件 9 - 采购订单之条件及条款(适用于采购服务)
- 附件 10 - 供货商名册之申请表格

此投标书还有两部分，即“第二部分 - 技术规范”和“第三部分 - 价格规范”。投标者需提交一式两份的“技术建议书”及一式两份的“价格建议书”，并注意以下事项：

- “技术建议书”和“价格建议书”要分开密封在两个信封内；
- 在信封上标明“技术建议书”或“价格建议书”；
- 在信封上标明招标编号，及截止日期；
- **提交不得迟于 2026 年 9 月 10 日中午 12 时（北京时间）**
- 投标者可以邮寄方式或亲临中国深圳市福田区保税区市花路长富金茂大厦 1 号楼 1801 室（郵編：518045）

逾期的投标书将不获受理。

2.3 技术建议书应包括以下内容：

- 标书递交表格
- 有效的营业执照/许可证副本或同等文件副本
- “第二部分 - 技术规范”所要求的文件及资料
- 遵守与反围标条款确认书
- 列入本公司供应商名单的申请表格（如阁下未注册本公司供应商名单），请填写“供应商登记表格”，详见附件 10
- 注：“技术建议书”内不可有任何价格或成本，否则整份标书可能不被考虑

2.4 价格建议书应包括以下内容：

- 回复“第三部分 - 价格规范”所要求的资料

注意： 本综合单价为采用图纸范围内综合单价包干，报价中综合单价包括人工、主材、辅材、机械费、水电费、检验试验费、制作、运输（内运、外运）、装卸、安装、成品保护、管理费、押金、损耗、利润、建设工程交易服务费，办理施工许可证、消防报建和电力、电信、消防、建设、环保等主管部门的调试、检测、验收等（如有）

要求所发生的费用等达到图纸、本公司的技术要求所需的一切费用。采用固定综合单价承包专项工程在结算时不因人工、材料、设备价格的变动而做任何调整。除非本公司以书面提出与本标书要求重大变更，否则，本公司不会额外支付任何其他费用。

3. 一般要求

3.1 供货商需求

- 3.1.1 在合约期内提供专业，优质，可靠的服务；
- 3.1.2 符合本招标文件中所有的条款和要求；
- 3.1.3 快捷及准时回复本公司所有口头/书面查询。

3.2 付款方式

双方核对无误，供货商开出正式发票予生产力(深圳)咨询有限公司及深圳深港生产力基地培训中心，30 日内直接汇款(人民币)至供货商之银行账户。

供应商须根据发出采购订单的公司开增值税专用发票或普票。

- 签署合约，支付合同总额 30%；
- 项目竣工-1，且通过甲方、物业、消防验收合格后，支付合同总额的 70%（还原部份）；
- 项目竣工-2，且通过甲方、物业、消防验收合格后，支付合同总额的 55%（新装部份）；
- 项目一年保修期结束后，支付 15%（新装部份）。

不能接受上述付款安排，请于第三部分 - 价格规范提供建议之收款安排。

3.3 报价的有效性

在“第三部分 - 价格规范”所提供的价格，必需在截标日起开始至服务完成日期前有效。未得本公司的事先同意，不得作出任何更改。

3.4 终止合约

本公司可提前一个月，以书面形式通知供应商终止合约。

在不损害本公司对供应商追讨赔偿的权利下，本公司有权在供应商出现以下情况时实时终止合约：

- (a) 清盘或破产（合并或重组的目的除外）。
- (b) 拒绝或阻止完成合约内的所需的服务或货品。
- (c) 违反合约中的任何条款和要求

3.5 保密

供应商及本公司对本合约的内容，以及在本合约同履行过程中获得的对方的信息，均负有保密的义务。除双方另有约定外，保密信息包括但不限于本合约报价、合约文本、员工的基本信息、以及双方标有保密字样的往来档；保密义务是指在未经对方书面同意前，另一方不得用于任何与其执行职务无关的情况；或以任何形式向任何第三方泄漏，双方均有义务尽其一切努力防止任何第三方窃取秘密信息。由于任何一方违反以上保密义务给对方造成损失，违约方对受损失方负有停止侵害、消除影响、赔偿损失的责任。

4. 法定责任

4.1 工时，工资等

供应商应遵守有关工作条件，工作时间，或者支付给员工的工资与任何现行法例或法规，并接受任何将来的立法或其他条件，从而改变任何责任或强加新的责任的风险。

4.2 遵守法律和法规

供应商应确保完全遵守根据中华人民共和国的法律和法规。

4.3 安全防范措施

供应商应遵守中华人民共和国国家安全监管总局的职业安全健康监管。职业安全健康监管工作着眼于人的健康，立足于减少职业危害，旨在保护劳动者的生命安全和身体健康。如供应商因没履行法规的规定而造成本公司任何伤害或损害任何不动产或个人财产，供应商应承担责任，并应当赔偿任何费用，责任，损失，索赔或诉讼程序。

5. 保险

供应商需按照国家的法律、法规和深圳市的地方法规及规章办理相关保险，并支付一切费用（包括本次工程物业中心要求的安装工程一切险、安全生产责任险等）。

6. 材料和垃圾的处理

6.1 装卸材料

供应商应尽一切方法小心处理装货和卸货的工程材料，确保不会妨碍交通，街道，道路或行人路，及符合相关的公安条例。

供应商应采取一切必要的预防措施和护理使住户和物业的一般操作受到最小的干扰。

6.2 清除垃圾

供应商应在施工期内要定期清理和移除垃圾，在竣工后，本公司的物业必需整洁及达至本公司的满意程度。

6.3 宝物，硬币等等

任何在施工所得的宝物，古代硬币或物品是属于本公司的财产，供应商应当小心取出，并移交给本公司。

7. 招标条件

7.1 在未经授权之下，本公司是不会接受招标文件上的更改或删除。如标书上有这种改动或删除，本公司有权不接受此标书。

7.2 供应商在投标书上的失误，本公司绝对不会作出任何的赔偿。

7.3 本公司并不一定要接受最低价格的投标书。

- 7.4 本公司保留权利撤回招标的邀请。
- 7.5 本公司不会对供应商因招标而带来的损失负责。
- 7.6 本公司有权接受供应商的部份或整份标书。
- 7.7 本公司有权选择标书内任何一种服务/产品，以满足要求。

8. 算定损害赔偿

若供货商未能在发出采购订单后的交付期限内，按照标书及技术规范要求，完成本项目所涉软件产品的供货、授权及相关服务内容，且未获得采购方书面同意延期的，供货商须就交付期限被延期的每日，向生产力局支付算定损害赔偿，即每日赔偿人民币 2,000 元，上限为订单金额的 15%。

- 9. 提交给本公司的所有文件/材料将不予退还。

第二部分 – 技术规范

1. 供应商责任

1.1. 供应商在未经本公司的事先同意，不得将工程/服务分包或外判给其他供应商。

1.2. 供应商应遵从本招标文件中记载的条款和要求。

1.3. 标准及国家规范

所有设计、安装、设备应符合国家施行的规范和标准。如果这些规范和标准之间存在质量差，那么就以两者中较高的标准为准。

供应商应确保完全遵守中华人民共和国的法律和法规。

2. 服务的范围

2.1 工程范围：室内装潢，包括拆除工程、立面工程、装饰工程、给排水工程（如有）、强电布管线及照明工程、弱电布管线等。（空调工程、消防工程-如有）详细见报价表要求。

2.2 投标人有责任在递交标书前到深圳长富金茂大厦的物业管理处了解所有施工时的规定。投标人需确保施工时符合物业管理处规定，并接受任何将来管理处新的要求或其他条件，如投标人因没履行相关规定而造成任何责任问题，投标人需自行承担 responsibility。

2.3 保修期按建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的规定执行，投标时须提供售后服务承诺书；包括售后服务反应时间、保修期满后有关维护保养费用及服务等方面的内容。保修期为 12 个月，由工程验收确认后始起计算。由本公司在应用现场经过测试和验收确认后始起计算。在保修期内，当收到故障报告后，如 5 小时内无法电话解决问题，需要在 24 小时内到现场解决问题。

保修期	保修期为 12个月, 由工程验收确认后始起计算
施工期	預計 2026 年 10 月中進行分段施工 供应商需于 2026 年 11 月 15 日前完成整个项目

违约赔偿金额	每天人民币2,000元上涨至合约的 15%
保留金	合同金额的(包括额外工程, 如有) 15%

3. 由供应商提供的资料

3.1 强制性要求- 如供应商有意承接以上项目, 必须满足以下条款及要求。 否则将不会被进一步考虑。

供应商必须确认符合以下**强制性**条款及提供有关所需文件作评审及纪录 (注: 是=符合, 否=不符合)。

		是/否	如有不符合, 请详述:
(a)	供应商完全明白并遵守标书“第二部分 - 技术规范”的所列明的细则。		
(b)	供应商必须是企业法人单位, 具有独立承担民事责任的能力。		
(c)	供应商必须具备建筑装修装饰工程专业承包三级或以上与建筑装饰工程设计专项乙级或以上 (请提供有关许可证副本或证明)		
(d)	供应商必须持有有效的安全生产许可证。 (请提供有关许可证副本或证明)		
(e)	供应商必须信誉良好, 三年内无因工程质量问题、安全事故问题或其他原因受到省市行业主管部门处罚。 请提供市场监管局或其它监管机构查询到的最新的信用报告。		
(f)	投标时可以提交新装办公室的效果图, 竣工时提供所有施工图电子源文件或可编辑 PDF 文件。		
(g)	施工阶段未经发包人认可不得更改投标时填报的项目经理、技术负责人及主要技术人员。		
(h)	中标人未经许可不得分包与转包。		

3.2 供应商提供资料

本节占总比分的 100 分。及格分数是 60 分。投标者至少得到 60 分才可进一步被评审。

序号	评审标准	评分比例
(a)	公司资料 请提供贵公司的资料，包括贵公司的公司介绍、成立年份、组织架构和规模等。 请提供贵公司资质和成就，例如，所获国际标准认证、奖项、增值服务等，以及客户的赞誉（如有）。 所申明的资料均需要提供副本或证明。	20 分
(b)	项目参考 请提供<u>不少于三个在<u>最近 1 年内完成</u></u>的同类项目施工经验的项目资料。 上述资料应包含客户的名字、服务合同(如有)、服务的内容和范围、时间、项目金额、施工图、完工照片等。 若有客户的推荐信副本，可附上	35分
(c)	指派本项目管理工作的个人资料 請提供負責此項目的工作人員資料，包括項目經理、技術負責人和設計師。 項目經理必須具有建築裝飾工程施工資質並提供複印件。 請提供被指派負責此項目的專業人員的數量與他們的職銜、年資、專長、專業資格等	20 分

(d)	提供本项目的相關圖紙 平面图、设计图、效果图、座位图等。（含新装修及复原区域）	25 分
-----	---	------

4. 评标

- 4.1 投标答复将通过两个程序进行评估：i) 技术评估和 ii) 价格评估。技术评估将首先进行，以确保提出的解决方案符合本招标书中规定的所有强制性要求，"第 3.2 节评估标准"的总分为 100 分。得分低于 60 分或任何一项不合格的投标书都可能被视为不合格投标书，不再予以考虑。将对通过技术评估的投标人进行价格评估。

技术评估和收费评估的权重分别为 40% 和 60%。

计算方法举例如下：

技术建议书得分：75 分（第二高分，最高分 80 分）

收费建议中提出的费用：160 万元（第二低，最低为 120 万元）

技术建议书： $75/80 \times 40 = 37.5$

收费建议 $1,200,000 \text{ 元}/1,600,000 \text{ 元} \times 60 = 45$

获得的总分 $37.5 + 45 = 82.5$

- 4.2 原则上，本公司会选择达到所有强制性要求，从技术提案和费用提案中选出一个总分最高之投标商。然而，本公司保留权利，接受整个或部分投标和不一定接受任何一份投标书或选用总分最高的供货商。

4.3 暂定时间表

这是招标过程的暂定时间表。但是，生产力(深圳)咨询有限公司保留更改时间表以配合其营运需要的权利。

项目	暂定时间表
现场视察截止日期	2026 年 8 月 31 日
供应商提交投标上遇到的问题	2026 年 9 月 2 日

项目	暂定时间表
本公司回复标书的问题	2026 年 9 月 3 日
投标截止日期	2026 年 9 月 10 日中午 12 时（北京时间）
发出采购订单	2026 年 9 月下旬
项目完成日期	2026 年 11 月 15 日前完成整个项目

5. 提交本公司的所有投标文件及材料将不予退还。投标人应承担其编制投标文件、递交投标文件以及现场勘查所涉及的一切费用。不论投标结果如何，招标人在任何情况下无义务也无责任承担此项费用。

第三部分 - 价格规范

请提交一式两份“价格建议”，并应放进独立的信封，密封和递交。

供应商需填写下列将会提供服务/项目的价格/费用。请列明所有相关费用（如有）。

1. 价格

1.1 供应商可以使用以下表格报价：

项目	工程项目	分项	数量	单位	价格 RMB 含税
第一部份-退租区域拆除复原工程（752.53 m²）					
1	拆除	拆除退租区域现有墙面（包括玻璃墙）、窗帘、储物室、机房、房间和会议室、培训室。（消防系统除外），原空调流量表保留，原单元电表不动	1	项	
		退租区域大门拆除：（4个玻璃大门）	1	项	
2	泥水工程	退租区域保留现有地板，隔墙拆除后地面有坑的填平即可，不需要涂漆或铺地砖。	1	项	
		砌砖墙涂抹水泥砂浆（不需抹白灰），恢复3个单元之间的隔墙到顶及开门位置，恢复通道墙面到顶及原有尺寸及颜色相似瓷砖。	1	项	
3	门牌	恢复3个单元门牌号（切割铝合金字：1801, 1802, 1803）	1	项	
4	用电恢复	按单元（01、02、03）接线到电房用回原有电表，并在单元保留电箱。	1	项	
5	消防恢复	按要求恢复消防（需与物业指定消防单位联系报价）。	1	项	
6	垃圾清运费	垃圾清运费	1	项	
7	其他部分	其它(如有，请列明)			
第一部份总数（含税）：					
请列明含税之税率：_____					

第二部份-新办公室装修工程（约 383 m²）

说明		1. 设立一间总经理办公室，面积约 7 平方米。 2. 设立 1 间会议室，面积约 20-30 平方米，可容纳 20 人左右。 3. 设立一间杂物房，面积约 15 平方米。 4. 员工办公区预计不低于 25 个办公位。 5. 设立一个开放机柜空间，供摆放 1 个机柜的路由器或服务器等器材。 6. 设立一个开放空间摆放打印机，饮水机。 (新办公室含有部份装修，请现场查勘后规划)			
1	网线，电话线工程，电源插座工程, 电脑机房	1、供应及安装网线 CAT5e or CAT6（参考品牌：普天或海康或同等，除提到需要网络节点的位置需要从机柜拉网线到设备端，其它位置不需要拉网线，用无线 WIFI） 2、网络节点(包括用户端及机房)提供 PVC86*86 明装底盒（参考品牌：国优或同等），RJ45 网线模块(参考品牌：普天或海康或同等)，双口 86 型面板（参考品牌：普天或海康或同等） 3、提供电话线（参考品牌：百纳或同等)及从机柜到工位铺设服务。 4、每个电话节点(包括用户端及机房)提供电话语音模块(参考品牌：普天或海康或同等)			
		为每个办公位的电脑设备提供 3 个电源插座	1	项	
		为复印机提供 1 个网络节点和 1 个电源插座	1	项	
		为空间天花板提供 3 个 Wi-Fi 网络节点和 3 个电源插座	1	项	
		为会议室提供 2 个网络节点和 4 个电源插座，总经理室 3 个电源插座	1	项	
		为大门门禁、机柜、及 3 个监控摄像头各提供 1 个网络节点及电源插座	1	项	
		为闭路电视主机设备提供 1 个网络节点和 1 个电源插座	1	项	
		为每个办公位的 IP 话机提供 1 个电话网络节点	1	项	
		提供 PVC 管, PVC 线槽, 镀锌管等(参考品牌：联塑或同等)线路的铺设服务	1	项	
		供应及安装水晶头，打水晶头及打数据模块。	1	项	
2	泥水工程	装修区域地面找平，墙面刮腻子（如需要）	1	项	

3	隔墙	会议室、总经理办公室、杂物房隔玻璃墙（除杂物房，其它用隔音玻璃）外面贴磨砂膜（如新办公室原有装修不变动，则不要求此项）	1	项	
4	家具	办公桌椅、会议台，柜子利旧拆除及安装。（此项费用需包含拆装费及搬运费。（新旧办公室直线距离约 500 米，有电梯）	1	项	
5	灯	根据新办公室员工区、房间布局安装灯具(LED 灯)（如保留新办公室原有灯具则不要求此项，但可根据最终确认平面图进行加减）。	1	项	
6	空调	新装办公区、会议室、总经理室空调（如新办公室原有装修有空调则不要求此项，但可根据最终确认平面图进行加减）。	1	项	
7	消防	装修区域消防改造及消防审批（根据实际情况及安全标准评估是否需要）	1	项	
8	油漆	装修区域地面刷漆(请注明工艺及油漆品牌型号)（8、9、10 我司取其中一项）	1	项	
		装修区域墙面及天花刷漆或喷漆(请注明工艺、油漆品牌型号)	1	项	
9	地砖	装修区域铺地砖（请注明品牌及规格）（8、9、10 我司取其中一项）	1	项	
10	地毯	装修区域铺设地毯（请注明使用的地毯品牌及规格）（8、9、10 我司取其中一项）	1	项	
11	门、窗部分	装修区域入户门新装（或保留原有装修的大门），靠窗位置窗帘安装。	1	项	
12	电改造	装修区域强电铺设	1	项	
13	其他部分	公司名称及 LOGO（合计 7 个）	1	项	
		其它(如有，请列明)	1	项	
第二部份总数（含税）： 请列明含税之税率：_____					
第一 + 第二部份总数（含税）： 请列明含税之税率：_____					
说明					
1	报价请在本表格中填写，分项内容如不适用请填写“0”，请勿删除。如需增加请列明相应项目内容。				

2	报价请附物料明细表，即本次报价使用的物料品牌或型号。
3	需提供本次设计（平面图/报建图/效果图等图纸）（标明尺寸）。
4	装修供应商必须与我司 IT 供应商合作进行布线质量检验及机房安装调整安排。
5	部份现有办公家具利旧（主要为办公桌椅）
6	供应商需协助安装所有电器。
7	所有插座单个面板不少于 3 个插口位。
8	第一部份复原工程要求见附件（复原验收标准）

以上为总价包干

2. 报价的有效期

所有报价在截标日起开始至服务完成日期前有效。未得本公司的事先同意，不得作出任何更改。

3 付款方式

双方核对无误，供货商开出正式发票予生产力(深圳)咨询有限公司及深圳深港生产力基地培训中心，30 日内直接汇款(人民币)至供货商之银行户口。

供应商须根据发出采购订单的公司开增值税专用发票或普票。

- 签署合约，支付合同总额 30%；
- 项目竣工-1，且通过甲方、物业、消防验收合格后，支付合同总额的 70%（还原部份）；
- 项目竣工-2，且通过甲方、物业、消防验收合格后，支付合同总额的 55%（新装部份）；
- 项目一年保修期结束后，支付 15%（新装部份）。

如不能接受上述付款安排，请提供建议之付款安排：

备注：

所提交的价格建议，必需符合并根据“第一部分 - 常规”及“第二部分 - 技术规范”所列明的细则。