

广州安居集团租赁住房基础设施公募 基金（REITs）基金管理人服务



招标公告



招 标 人：广州安居集团有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

2025 年 7 月

广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）

基金管理人服务招标公告

广州安居集团有限公司（下称“广州安居集团”）现对广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务实施招标活动，且本项目资金已落实，拟通过公开招标的方式选定中标人。

1. 招标项目情况

1. 1 招标项目名称：广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务

1. 2 招标人：广州安居集团有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

1. 3 项目服务地点：广州市。

1. 4 项目概况及规模：广州安居集团计划以符合 REITs 发行标准的资产发行公募 REITs，包括但不限于：（1）广州安居集团及下属企业持有的租赁住房资产；（2）广州安居集团及下属企业拟收购存量商品房作为保障房的资产；（3）广州安居集团及下属企业在管的公租房资产的经营权或资产划转产权。

本次发行规模不低于人民币 8 亿元，最终以网下询价结果为准。

1. 5 服务期限：自签署《服务合同》之日起，至公募基金存续管理期截止之日止。

2. 招标内容、最高限价

2. 1 招标内容：根据广州安居集团租赁住房基础设施公募 REITs 前期工作需要，拟选聘公募 REITs “基金管理人”提供前期发行辅导及存续期基金管理服务，服务内容包括但不限于（具体以招标文件及签署的《服务合同》为准）：

（1）REITs 发行辅导：包括但不限于协助广州安居集团及下属企业存量租赁住房资产筛选和培育辅导、提交公租房划拨或构建经营权方案

(如需)、存量收储保租房投资建议、申报材料编制、内外部沟通协调、基金注册发售等工作。

(2) 基金上市存续期运营管理：如产品成功设立，在产品存续期内制定基础设施运营管理机制、开展运营管理及信息披露等工作。

(3) 基金管理人、资产支持专项计划管理人应存在实际控制关系或受同一控制人控制。投标人应在投标时明确担任资产支持专项计划管理人的关联方，投标人的投标总费率中应包含资产支持专项计划管理服务（具体详见第 2.2.2 条）。

(4) 上述服务不含基金及资产支持专项计划存续期间的银行托管、审计、法律顾问、评估、税务咨询等服务，相关服务由招标人另行采购。

2.2 最高投标费率（含税，税率 6%），具体如下：

服务内容	最高投标费率 (%/年)	备注
1. REITs 发行辅导阶段	0.000	(1)REITs 发行辅导阶段是指《服务合同》签署日/生效日起至公募 REITs 成功上市发行前。如公募 REITs 不具备发行条件/发行失败，招标人无需支付任何费用。 (2) 本项为固定费率报价，投标人未按该固定费率填写的，由评标委员会按照招标文件规定的金额进行修正。
2. 基金上市存续阶段	0.200	含税
其中	2.1 基金管理服务（含税，由基金财产支付。）	基金上市存续阶段投标费率（不高于 0.200%）=基金管理服务投标费率+资产支持专项计划管理服务投标费率（不高于 0.020%）
	2.2 资产支持专项计划管理服务（含税，由专项计划财产支付。）	

注：（1）投标人各项投标费率均不得超过对应的最高投标费率，

否则作无效处理。

(2) 基金上市存续阶段服务内容包括基金管理服务和资产支持专项计划管理服务，投标人应根据招标文件要求以及企业自身情况对基金管理服务及资产支持专项计划管理服务以投标费率的形式进行综合报价（投标费率以百分比为计量指标，需精确到小数点后3位），报价不得缺漏招标文件所列所有内容，否则，被视为已包含在投标费率中。

(3) 管理费计费基准为存续期经审计年度报告中披露的基金净资产，计算方式如下：

$$\text{当年存续期管理费} = \text{当年经审计年度报告中披露的基金净资产} \times \\ (\text{基金管理费率} + \text{资产支持专项计划管理费率})$$

$$\text{存续期管理费} = \sum \text{存续期每年管理费}$$

(4) 若监管机构对基金管理费有新的指导要求，则可根据监管机构的指导精神重新协商。

(5) 本招标项目只允许投标人提交一个投标费率，对于任何有选择的投标费率，招标人将不予接受。

2.3 本招标项目划分为1个标段。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人参加本项目的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.2 投标人必须是在中华人民共和国范围内注册的独立法人或独立法人所合法成立的分公司（或分支机构）。投标人及其总公司应持有工商行政管理部门核发的营业执照，按国家法律经营。投标人为分公司（或分支机构）的，还需另行提供其总公司对投标人出具的唯一有效授权书

原件。

注：（1）若投标人以分公司（或分支机构）参加的，还须同时提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件（加盖投标人公章）、总公司对投标人出具的唯一有效授权书原件（格式自拟）；

（2）已由总公司合法授权的，总公司取得的相关证书和授权范围内的事项对分公司（或分支机构）有效；

（3）同一法人授权多个分公司（或分支机构）参加本项目，或该法人与其分支机构同时参加本项目，则相关投标人的投标文件均作无效处理。

3.3 投标人未被列入“信用中国”网站(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/shixin/>) 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打印页面加盖公章；最终以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）。

3.4 投标人近三年（自 2022 年 1 月 1 日至今）未被中国证券监督管理委员会及派出机构作出行政处罚、市场禁入决定；投标人须提供“中国证券监督管理委员会”网站 (<https://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/>) 证券期货市场失信记录查询平台查询结果截图并打印页面加盖公章。

3.5 本项目不接受联合体投标。

3.6 投标人已按招标公告附件 1 要求签署盖章的《投标人声明函》。

3.7 投标人应满足以下资质、人员及其他要求：

(1) 投标人具有有效的中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》资质，且经营证券期货业务许可包括公开募集证券投资基金管理；

(2) 投标人拟担任本项目的项目负责人的资格要求为：具有基金从业资格，并通过基金经理证券投资法律知识考试(考试类型为 REITs)；

(3) 投标人已在投标时明确担任资产支持专项计划管理人的关联方，资产支持专项计划管理人和基金管理人须由存在实际控制关系或同一实控人控制（按《投标人说明函》评审）。

3.8 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目（按投标人提供的《投标人声明函》第四条内容进行评审）。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，则相关投标人的投标文件均作无效处理。

4. 招标公告发布、投标登记时间及方式

4.1 招标公告发布时间：2025年____月____日至____月____日____时____分。

4.2 办理投标登记开始时间为 2025年____月____日00时00分，截止时间为 2025年____月____日17时00分。投标人应在办理投标登记截止时间前，登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）

数字交易平台网站(<http://www.gzggzy.cn/>)办理网上投标登记手续。按照交易平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见：广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)(<http://www.gzggzy.cn/>)网站发布的最新操作指引。在规定的投标登记截止时间，投标登记的申请单位不足3名时，招标人有权：

(1) 延长接受投标登记时间。在延期投标登记时间内，已投标登记申请单位的资料仍有效并可自行补充资料，未投标登记的申请单位可根据公告的约定参与投标登记。

(2) 依法重新招标。

4.3 凡有意参加投标者，请于2025年____月____日____时____分至2025年____月____日____时____分(北京时间，下同)，登录广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站(<http://www.gzggzy.cn>)下载招标文件。

4.4 招标公告网上发布时，同时发布招标文件等相关资料。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于20天。

5. 投标文件递交截止时间与开标时间

5.1 递交投标文件的起始时间：2025年____月____日____时____分，截止时间：2025年____月____日____时____分，递交地点：广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)第_____开标室。

注： (1) 递交方式：现场递交纸质文件。

(2) 递交份数: 1份正本, 4份副本。(含一份电子文件)

5.2 开标时间: 2025年____月____日____时____分, 开标地点: 广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)第____开标室。

5.3 投标文件递交截止时间与开标时间是否有变化, 请密切留意交易中心网站中的相关信息。递交投标文件截止时间后, 投标文件评审时间因故推迟的, 相关资审信息仍以原递交投标文件截止时间的信息为准。

5.4 未在规定时间内完成投标登记的投标人递交的纸质投标文件或逾期送达的投标文件, 招标人(或招标代理)将予以拒收。

6. 资格审查方式

本项目采用资格后审方式, 由评审委员会负责审查。

7. 发布公告的媒介

7.1 本次招标公告在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)(网址: <http://www.gzggzy.cn>)、中国招标投标公共服务平台(网址: <http://www.cepubservice.com/>)和广州国企阳光采购信息发布平台网站(<http://ygcg.gzggzy.cn/>)上发布, 本公告的修改、补充在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)网站发布。

7.2 招标完成后, 招标人在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)(网址: <http://www.gzggzy.cn>)、中国招标投标公共服务平台(网址: <http://www.cepubservice.com/>)和广州国企阳光采购信息发布平台网站(<http://ygcg.gzggzy.cn/>)上发布中标候选人公示及中标结果公告。

8. 其他事项

8.1 投标人若对招标文件（包括最高限价、合同条款）有疑问的，可在提交投标文件截止时间 18 天前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台提出。招标人应在递交投标文件截止时间 15 日前将招标文件澄清答疑文件在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布；不足 15 日的，招标人应当顺延投标文件的截止时间。招标文件澄清答疑文件一经在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布，视作已发放给所有投标人。当招标文件的澄清、修改在同一内容的表述不一致时，以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站最后发布的内容为准。

8.2 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人书面提出。

异议受理部门： 广州安居集团有限公司

异议受理电话： 020--83620374

联系人： 董工

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 29 楼

注：潜在投标人或利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提出异议的，应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台提交，招标人也应通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台答复线上提出的异议。具体按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台相关指南进行操作。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

8.3 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。投标人或者其他利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提交的，应通过交易平台进行，招标人也应通过交易平台答复线上提交的异议。招标人将在收到异议之日起 3 日内作

出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

8.4 投标人在本项目招标人的发包项目中存在下列行为的，将被拒绝一年内参与招标人后续的所有招标（采购）活动。（注：自招标人发出通知之日起计）：

- (1) 将中标项目转包或者违法分包的；
- (2) 在中选项目中不执行招标人相关管理规定，造成工作失误的；
- (3) 出让投标资格的；
- (4) 存在围标或串标情形的；
- (5) 在投标文件中提供虚假材料的；
- (6) 存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- (7) 存在行贿情形的；
- (8) 存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的。

9. 联系方式

招标人： 广州安居集团有限公司

地址： 广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 29 楼

联系人： 董工

联系电话： 020--83620374

招标代理机构： 广州筑正工程建设管理有限公司

地址： 广州市黄埔区水西路 D3 栋 18 楼招标代理部

联系人： 杨工

联系电话： 020-82165699

邮箱地址： truzem@163.com

招标监督机构：广州安居集团有限公司

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 29 楼

监管电话：020-83620374

附件：1. 投标人声明函

2. 投标人说明函

附件 1

投标人声明函

致：广州安居集团有限公司

本公司就参加广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务的招标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为中标单位，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分的所有内容（包括人员、业绩、奖项等资料）进行公示并将相关内容证明材料原件送至招标人处复核。

二、本公司承诺遵循公平、公正、公开、诚实信用原则，在本项目投标中诚信投标，在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司不存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本项目的招标代理机构；

- (6) 与本项目的招标代理机构同为一个法定代表人（负责人）；
- (7) 与本项目的招标代理机构存在控股或参股关系；
- (8) 被依法暂停或取消招标或投标资格的；（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。行政处罚决定中已经明确的暂停或取消招标或投标资格的区域范围不包含本项目服务地点的，不受该项规定限制）
- (9) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照的（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据）；
- (10) 进入清算程序，或被宣布破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (11) 在最近三年内有严重违约或重大工作质量问题的；（“严重违约”事实应当以司法机关、仲裁机构出具的认定文件为准。“重大工作质量问题”应当以相关行业主管部门的行政处罚决定或者司法机关出具的有关法律文书为准。“最近三年”是指从 2022 年 1 月 1 日至本次投标文件递交截止时间止，以相关行业主管部门、司法机关、仲裁机构出具的生效文件的落款时间起计算）
- (12) 法律法规规定的其他情形。

四、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，应列出全部满足投标人资格要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

五、本公司违反上述保证，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，承担由此带来的法律后果，并愿意停止参加贵公司广州市行政区域内的招标投标活动三个月。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标资格，将依法接受相关部门的处罚。

六、在本项目进行的法定期间内，若招标人收到任何针对我司的异议和投诉，我司应依法举证，否则愿意承担举证不能的法律后果。
特此声明。

声明企业（盖章）：_____

法定代表人（负责人）签名或盖章：_____

日期：____年____月____日

附件 2

投标人说明函

致：广州安居集团有限公司

我方已确认收到贵司发出的广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务招标文件，已完全明白和接受招标文件的所有条款要求，现根据中国证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）第二十五条及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》（证监会公告〔2023〕55号）关于“基础设施基金成立后，基金管理人应当将80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定，就公募基金管理人、资产支持专项计划管理人应存在实际控制关系或受同一控制人控制的要求作以下说明：

1. 我方与_____ [存在实际控制关系；受同一控制人控制]（详见附件股权结构图），符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》关于公募基金管理人、资产支持专项计划管理人之间关系的规定。

2. 如我方中标，将指定_____作为广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）项目（下称“本项目”）的资产支持专项计划管理人，投标人总投标费率已包含资产支持专项计划管理服务。如因我方组织架构调整需更换其他符合条件的关联方作为本项目资产支持专项计划管理人的，将提前向贵单位提出申请，经贵单位审批同意后更换符合条件的关联方。

3. 如我方中标，我方将与资产支持专项计划管理人共同向招标人承

担连带责任。同时，我方将严格遵循国家证监会、招标人等相关单位制定的管理要求，按合同约定，切实履行自身责任与义务。

附表：股权结构图（格式自拟）

投标人（盖章）：_____

法定代表人（负责人）签名或盖章：_____

日期：____年____月____日

附表：

股权结构图

(格式自拟)

