**番禺谢村片区策划方案**

**合作项目**

**竞选文件**

**广州市城壹房地产顾问有限公司**

**2022年10月21日**

1. **竞选公告**

**番禺谢村片区策划方案合作项目**

**竞选公告**

根据有关法律法规及相关采购管理规定，本着公平、公正、公开原则，拟对番禺谢村片区策划方案合作项目进行公开竞选采购，按竞选采购程序选定相应服务单位，现将该竞选采购项目相关信息对外公开发布。

请符合资格的意向竞投人自本公告发布时间起至竞投文件截止接收时间止，自行前往采购人处领取或网上自行下载相关文件/资料及信息，并按要求自行参与竞投工作。竞投人需对所有的竞投内容进行报价，不允许仅对部分内容进行竞投。竞投人需自行承担所有与其参加竞投有关的全部费用。

**一、竞选项目内容说明**

（一）项目名称：番禺谢村片区策划方案合作项目

（二）项目内容：本次合作内容针对番禺谢村片区项目，项目具体内容包括但不限于项目本体分析、项目所在区域产业规划解读、项目所在区域物业市场研判、对标案例参考、项目整体定位、分业态产品定位等一系列策划服务。

具体内容详见附件。

其中，我司工作内容：

1.项目背景解读

根据实际情况，对项目地块指标、区位条件、交通情况、周边配套等进行分析说明。

2.项目所在区域公寓、住宅市场研判

根据市场调研，对项目所在区域公寓住宅市场进行分析说明。

3.住宅、公寓产品定位

根据市场情况及项目现状，对项目住宅公寓进行产品定位，包括开发定位、产品建议、价格建议等内容。

合作单位工作内容：

1.项目所在区域产业规划解读

分析项目区域上位规划，综合研判项目区域产业发展机会。

2.项目所在区域写字楼、零售与酒店市场分析

根据市场调研，对项目所在区域写字楼、零售与酒店市场进行分析说明。

3.对标案例参考

借鉴国内外成功案例，进行参考案例的成功点及经验借鉴建议。

4.项目整体定位

总结区域发展、市场供求、地块条件等部分内容，分析各物业开发的可行性，给出项目整体定位，并在选择物业类型的基础上给出最佳开发规模和配比的建议。

5.写字楼、零售与酒店产品定位

根据市场情况及项目现状，对项目写字楼、零售与酒店进行产品定位，包括开发定位、产品分析、价格建议等内容。

（三）项目地点：番禺谢村组团

（四）项目限价：21.6万元人民币（含税）

（五）本项目设置合理报价区间为[项目限价\*80%，项目限价]

**二、供应商资格要求**

（一）竞投人需持有中华人民共和国工商行政管理部门颁发的企业法人营业执照并通过年检，具备相应的经营范围，并持有效的税务登记证。

（二）竞投人需具有良好的企业信誉，在过往的经营活动中没有违法或者不良信誉记录。

（三）竞投人营业范围须符合本项目需求。

**三、竞投资料及递交时间地点**

（一）公司资质的相关文件：公司营业执照、税务登记证复印件（加盖公章）及公司基本情况介绍等资料。

（二）番禺谢村片区策划方案合作项目服务建议书（方案思路）。

（三）番禺谢村片区策划方案合作项目报价表。

（四）公司业绩一览表（附合同首尾页）

（五）竞投单位以密封形式提交竞投资料，本项目仅接受现场递交资料，快递方式提交资料将视为无效竞投。

（六）竞投文件提交截止时间：2022年10月25日上午10:00

开评标时间：2022年10月25日

（七）递交地址：广州市越秀区人民北路686号广东广播中心大楼22楼。

**四、中选和公布**

（一）本采购项目信息同步在采购人的官方网站（http://www.gzcityone.com/）发布，符合资格的意向竞投人可自行查阅或下载相关文件/资料及信息，并按要求自行参与竞投工作，并自行承担所有与其参加竞投有关的全部费用。

（二）经综合评审，综合得分最高且方案符合广州市城壹房地产顾问有限公司要求的竞投单位推荐为第一项目供应商。第一项目供应商放弃中选、或因不可抗力提出不能履行合同的，采购单位可以确定排名次高的第二项目供应商为项目供应商。

（三）竞投文件的截止递交时间前，如递交的有效竞投文件少于三家，则采购招选工作失败。广州市城壹房地产顾问有限公司将按有关规定另行组织采购竞选工作。

（四）本采购文件的最终解释权归采购人。

公布时间: 竞投截止日起30日内

**五、采购单位名称、地址及联系方式**

（一）采购人名称：广州市城壹房地产顾问有限公司

（二）采购人地址：广州市越秀区人民北路686号广东广播中心大楼22楼

（三）采购联系人：陈先生

联系方式：020—83707976

广州市城壹房地产顾问有限公司

2022年10月21日

**附件 番禺谢村片区项目 工作大纲**

**本项目为针对番禺谢村片区进行拿地策划服务，服务内容具体包含如下，标蓝部分拟由招选的乙方单位完成，并配合甲方进行方案汇报。**

**Part1 项目背景解读**

* 地块基本指标
* 地块交通情况
* 地块周边配套情况
* 地块四至
* 地块SWOT分析

**Part2 项目所在区域产业规划解读**

2.1 城市层级总体定位规划

* 粤港澳大湾区规划
* 广州十四五规划
* 项目所在区域产业规划及前景分析

2.2项目所在区域发展现状分析

* 番禺区十四五规划
* 广州南站商务区相关规划
* 广州南站板块产业进驻现状

2.3 南站片区未来重点交通规划

**Part3 项目所在区域物业市场研判**

3.1区域写字楼市场分析及研判

* 番禺区写字楼产业发展规律研究
* 番禺区写字楼市场发展情况调研
* 广州南站板块写字楼产业机遇分析
* 广州南站板块写字楼市场发展情况
* 项目所在区域写字楼发展机会研判

3.2 区域零售市场分析及研判

* 区域零售商业市场现状市场分析
* 区域零售商业市场未来需求分析
* 本项目开发零售商业物业机会研判

3.3 区域酒店业态市场分析及研判

* 广州南站片区酒店市场整体现状
* 本项目未来酒店业态发展机会研判

3.4 区域公寓市场分析及研判

* 番禺区、广州南站板块公寓市场供应分析
* 番禺区、广州南站板块区域公寓市场需求分析
* 本项目开发公寓物业机会研判及风险点分析

3.5 住宅市场调研

* 番禺区一手住宅市场供求情况
* 番禺区各板块一手住宅供求情况
* 项目周边一二手住宅供求情况
* 周边竞品分析
* 广州城投领南府
* 越秀星寰TOD

**Part4 对标案例参考**

借鉴国内外成功案例，参考案例的成功点及经验借鉴建议。

借鉴点包含：区域规划、项目定位、产业发展、物业载体开发等。

案例包含高铁枢纽站点周边区域开发、大型文体设施周边产业及物业发展等项目（如上海虹桥高铁枢纽周边片区开发）

**Part5 项目整体定位**

5.1项目整体定位

* 站位城市高度，立足项目所在区域区域规划，提出本项目的市场占位及总体定位方向

5.2 项目功能物业发展定位

* 通过总结区域发展、市场供求、地块条件等部分内容，分析各物业开发的可行性，并在选择物业类型的基础上给出最佳开发规模和配比的建议。
* 项目功能物业组合
* 功能业态配比建议

5.3 各功能物业规划布局

5.4 地块分期开发计划

**Part6 分业态产品定位**

6.1 办公物业定位方向及产品建议

* 客群定位
* 办公物业开发方向建议
* 形象定位及档次定位
* 开发办公物业细化定位建议
* 开发经营模式建议、租售模式及租售价格建议等
* 办公物业产品标准建议
* 停车位数量及价格建议

6.2 零售商业定位方向及业态建议

* 可行性及竞争策略分析主要结论
* 整体商业档次定位
* 主题及业态功能定位
* 业态组合建议
* 租售价格建议
* 停车位数量及价格建议

6.3酒店业态定位

* 档次定位
* 品牌建议（整租品牌推荐、或酒店管理公司及品牌建议）
* 经营模式建议（自营或整体租赁）
* 规模定位（房间数量、配比、配套功能、标间价格建议、出租率预测或整租预测价格）
* 停车位数量及价格建议
* 装修风格建议

6.4 公寓物业开发定位建议

* 客群定位
* 公寓开发的竞争策略及主要结论
* 公寓物业开发定位建议
* 公寓物业销售价格及销售策略建议等
* 停车位数量及价格建议

6.5 住宅定位

* 客群定位
* 物业开发定位建议
* 产品建议、装修标准
* 销售价格及销售节奏建议
* 停车位数量及价格建议
* 其他建议（如有：园林、整体装修风格）

**竞选须知**

一、总体说明

1. 竞选适用范围

1.1 项目竞选服务于广州市城壹房地产顾问有限公司。

1.2 本竞选文件仅适用于本次公开竞选所叙述的番禺谢村片区策划方案合作项目，本次竞选采用一次报价一次评标定标的方式，竞投人的报价必须固定，且只能根据采购方给予的方案作一个最有竞争力的设计和竞投人案，否则将作无效竞投处理。

1.3 项目承包方式为合价包干形式。

2. 定义及解释

2.1 竞选文件中的标题仅起引导作用，而不应视为对竞选文件的内容的理解和解释。

2.2 服务：指竞投人为满足竞选文件要求而提供的服务。

2.3 采购方：广州市城壹房地产顾问有限公司。

2.4 竞投人：指与竞选文件规定要求一致，响应竞选，参加竞选竞争的合法公司。

2.5 合格的竞投人：竞投人提供的所有服务，其来源地均应为中华人民共和国或与中华人民共和国有官方贸易关系的国家或地区。采购方将拒绝接受不合格的服务，并有权不予支付任何费用，同时保留追究相关责任的权利。

2.6 中标承判商：指经评标委员会评审推荐、采购方确认的获得本项目中标资格的竞投人。

2.7 合同：指依据本次服务竞投结果签订的协议。

2.8 日期：指公历日。

2.9 竞投适用法律：本次竞投适用的主要法律法规为《中华人民共和国招标投标法》及国家和地方政府竞投相关法规。

3. 竞投费用

3.1 本采购项目不设竞投保证金。

3.2竞投人自行承担所有与编写和提交竞投文件的有关一切费用。

二、竞投文件

4. 竞投文件的构成

4.1 关于竞投文件：竞投文件是采购方作为阐明所需服务的基本要求，竞投文件、评选结果、合同书和相关承诺确认文件均作为任何一方当事人履约的重要依据。

4.2 竞投文件应装钉牢固不可拆卸，如因装钉不牢固导致的任何损失由竞投人承担。

4.3 所有竞投文件（除特殊规格的图纸等外）应按A4规格制作。

4.4 竞投人应认真阅读竞投文件中所有的事项、格式、条款等。竞投人没有按照竞投文件要求提交全部资料，或者竞投文件中没有对各方面作实质响应致使竞投人存在相关风险的，可能导致其竞投被拒绝。

4.5 竞投人如对竞选文件有任何疑问，均应在规定时间的竞投答疑会上或前以书面形式（包括书面文字、电传、传真、电报等，应加盖公章）向采购方提出澄清要求。

4.6 对竞投文件进行必要的澄清修改或对竞投人澄清要求的回复，采购方将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明询问来源的书面答复发送给每个购买竞选文件的竞投人；竞投人在收到澄清或修改通知后24小时内应立即以书面形式（应加盖公章）予以确认，逾期不提交书面确认的，视为已确认。

4.7 竞选过程中的一切修改文件或补充文件一旦确认后与竞投文件具有同等法律效力，竞投人有责任履行相应的义务。

5. 竞选文件的修改与撤回

5.1 在竞投截止时间之前，竞投人可以修改或撤回其竞投文件，但须书面通知采购方。

5.2 在竞投截止时间之后，采购方不接受竞投人对竞投文件做任何修改及撤回。

三、竞投文件的编制

6. 竞投语言及计量

6.1 竞投文件以及竞投人为采购方就有关竞投的往来函电均使用中文。竞投人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释竞投文件时以中文文本为准。

6.2 竞投人必须以人民币报价。竞投文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本竞投文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

6.3 竞投人须按照竞选文件指定的格式填写各种价格单，价格单中的报价应计算正确。

7. 竞投文件内容

7.1 竞投人编写的竞投文件及排序应包括下列部分：

（1）竞投人公司资质等相关证明文件；

（2）项目服务建议书（参考附件7）；

（3）服务响应文件，包括但不限于以下内容：

按本须知规定填写的项目竞选函（参考见附件2），法定代表人证明及授权书（参考附件3），竞投汇总表（参考附件4），资格文件声明的函（参考附件5）及业绩一览表（参考见附件6）；

7.2 竞投文件按规定加盖的竞投人公章必须为企业法人公章，且与竞投人名称一致，不能以其它业务章或附属机构章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署或当事人签字章。

7.3 竞投人应对竞投内容提供完整的、详细的、清晰的方案说明，如竞投人对指定的要求建议做任何改动，应在竞投文件中清楚地注明；竞投人对竞选文件的对应要求应当给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。技术参数要求中标注有具体数值要求的，竞投人必须在服务响应文件中标注实际数值，不标注数值者视为不响应。

7.4 竞投人应对项目可能涉及的相关知识产权归属进行标注、说明或提交官方证明文件，如技术专利、创新方法论工具等；同时应对因本项目所产生的推广创意设计图文等知识产权归属进行说明，第一归属方为广州市城壹房地产顾问有限公司。

7.5参与本采购项目的竞投人须接受及保证，采购人在中华人民共和国境内使用竞选服务时（含竞投人提供的设计、软件、服务及提供服务所需的设备、货物、产品、资料、技术或其任何一部分），享有不受限制的使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律纠纷。如竞投人不拥有相应的知识产权，则应由竞投人负责获得并提供给采购人使用，其竞投报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用，如竞投人没有单独列出的，视为已包含在相应报价中。一旦使用竞投人提供的服务（含竞投人提供服务所需的设备、货物、产品、资料、技术或其任何一部分），采购人不再承担第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律纠纷。

8. 竞投文件交付要求

8.1 全部竞投文件应一式五份密封提交，其中，正本（纸质）一份，副本（纸质）四份，在文件封面右上角显着注明“正本”和“副本”字样，并加盖公章。副本内容可采用正本的复印件。一旦正本与副本不符，以正本为准。竞投文件须由竞投人的合法授权代表正式签署，任何涂改或修正（如有）必须由原签署人签字确认。

8.2 所有竞投文件及样板（如有）应在竞投截止时间前送达竞投文件递交地点（时间及地点以第一章竞投邀请为准），凭法人代表证明书及授权人委托书及委托人身份证（仅限于法人不出席的情况下）原件，并当面交予采购方，采购方将拒绝以下情况之一的竞投文件：

（1） 迟于竞投截止时间递交的；

（2） 以电报、电话、电传、传真或邮递形式递交的；

（3） 密封不严、册装不整的；

8.3 所有竞投文件必须封入密封完好的信封或包装，封口加盖竞投单位公章。并在信封或包装的封面上写明：

收件人名称：广州市城壹房地产顾问有限公司

项目名称：番禺谢村片区策划方案合作项目

包装内容：竞投文件正本/副本/唱标信封

竞投人名称：

竞投人地址：

联 系 人： 联系电话：

**在规定的开标时间前不得启封**

1. 采购方对不可抗力事件造成的竞投文件的损坏、丢失不承担任何责任。
2. 采购方不退还竞投人的竞投文件及递交的其它资料。

8.4竞投文件递交

1. 递交地点：广州市越秀区人民北路686号广东广播中心大楼22楼。

（2）竞投文件递交受理时间于2022年10月25日上午10：00截止；逾期不予受理。

**三、评审/选定方法及标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项号 | 内 容 | 说明与要求 |
| 1 | 评审原则 | 按有关法律、法律及相关规定组建评审小组负责本次采购项目具体评审工作，本着公平、公正、科学、择优的原则，按照采购文件的要求/标准推荐评审结果。 |
| 2 | 资格/符合性审查 | 1. 评审小组将根据采购文件的规定，对各竞投文件进行资格及符合性审查。（具体审查标准见后附表）  2. 符合性审查结论意见采取少数服从多数原则，即超过半数评审人员的结论为“通过”则该竞投人通过资格及符合性审查，否则不通过。  3. 不能通过资格及符合性审查的竞投文件，不得参与综合评审打分。 |
| 3 | 评审标准  及定标授标 | 1.评标小组评委由广州市城壹房地产顾问有限公司相关人员组成，由评委对已通过符合性检查竞投人的竞投文件，逐项列出竞投文件的全部竞投偏差。  2.商务评分：  各评审分项得分=各评委评分总和÷评委人数  3.项目方案评分：  各评审分项得分=各评委评分总和÷评委人数  4.价格评分：  以通过本项目资格及符合性检查且若位于[项目限价\*80%，项目限价]区间的竞投报价（不含税，下同）计算。竞投报价中报价最低的单位得50分，其余报价单位的报价按报价从低到高排序，第二名的单位得48分，第三名的报价单位得46分，依次类推，得出经济分。凡不在本项目设置的合理报价区间范围内的报价单位得0分。  5.综合得分：  商务评分+项目方案评分+价格评分=综合得分。评委根据竞投人综合得分高低排定名次。  6.评分按四舍五入原则精确到小数点后两位。综合得分排名第一的竞投人推荐为第一中标候选人。第一中标候选人放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同的，采购方可以确定排名次高的第二中标候选人为中标承判商。  7.综合评分相同的，按不含税报价由低到高顺序排列；综合评分相同，且不含税报价相同的，按竞投报价由低到高顺序排列；综合评分相同，且不含税报价及按竞投报价均相同的，按商务评分情况评分由高到低顺序排列。综合评分相同，且不含税报价、竞投报价和商务评分均相同的，名次由评审人员会抽签决定。  8. 评标委员会提出评标书面报告和推荐候选中标意见报采购方确认，确认后由采购方与预中标承判商进行最终澄清及对竞投人的资格和履约能力进行再次审查，形成最终合同的基础文件。如在最终澄清过程中，发现预中标承判商存在重大问题造成其履约能力不能满足要求的，可以取消其中标资格。最终澄清完成后，由竞投公司根据采购方确认的结果发出中标通知书。中标承判商应按竞投文件规定向采购方提交相应文件，并在规定时间内与采购方签订合同。 |

本评标文件包括以下评标过程中所需文件附表：

**符合性检查表**

项目名称：

日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 检查内容 | 竞投人A | 竞投人B | 竞投人C |
| 1 | 竞投人必须是国内合法注册的法人或其他组织, 并已办理合法税务登记，具有开具相应发票能力。 |  |  |  |
| 2 | 竞投人提交资格文件声明的函，声明在过往的经营活动中没有违法或者不良信誉记录。 |  |  |  |
| 3 | 有效法人证明书及授权委托书。 |  |  |  |
| 4 | 竞投人需在提交竞投文件时提供项目服务建议书。 |  |  |  |
| 结论（通过/不通过） | |  |  |  |

1. 竞投人分栏中填写“√”表示该项符合竞投文件要求，“×”表示该项目不符合竞投文件要求。
2. 结论栏中填写“通过”表示该竞投人竞投文件符合要求，“×”表示该竞投人竞投文件不符合要求。
3. 结论栏总意见采取少数服从多数原则确定，即超过半数评委的结论为“通过”则该竞投人通过资格审查，否则不能通过。

评委签名：

**价格及业绩评分评审表**

项目名称：

日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审分项 | 分值 | 评审标准 | 得分 |
| 1 | 商务评分 | 10分 | 公司资信情况良好，服务过同类性质项目次数3次及以上：10分；服务过同类性质项目次数1-2次：5 分；未曾服务过同类性质项目：0分（提供相应合同或中标通知书等相关证明文件） |  |
| 2 | 价格评分 | 50分 | 以通过本项目资格及符合性检查且若位于[项目限价\*80%，项目限价]区间的竞投报价（不含税，下同）计算。竞投报价中报价最低的单位得50分，其余报价单位的报价按报价从低到高排序，第二名的单位得48分，第三名的报价单位得46分，依次类推，得出经济分。凡不在本项目设置的合理报价区间范围内的报价单位得0分。 |  |
| 合计 | | 60分 |  |  |

评委签名：

**项目方案评审表**

日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审分项 | 分值 | 评审标准 | 得分 |
| 1 | 结构完整性 | 15分 | 服务建议书结构完整。内容包括但不限于项目本体分析、项目所在区域解读、项目产品定位等。  优：11-15分；良：6-10分；差:0-5分 |  |
| 2 | 定位合理性 | 15分 | 服务建议书对项目定位准确，符合项目区位条件及发展规划。优：11-15分；良：6-10分；差:0-5分 |  |
| 3 | 项目亮点 | 10分 | 服务建议书中有亮点。内容包括但不限于项目布局及落位、产品定位、区域解读等的亮点优势。  优：7-10分；良：4-6分；差:0-3分 |  |
| 合计 | | 40分 |  |  |

评委签名：

**综合评审汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 有效竞投人名称 | 商务得分 | 价格得分 | 项目方案得分 | 总得分 | 排名 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

评委签名：

**四、采购合同/协议**

（参考样本，未经采购人同意中选人不能对合同条款作实质性修改）

合同编号：

|  |
| --- |
|  |
| **番禺谢村片区策划方案**  **项目合作合同** |
|  |
| **广州市城壹房地产顾问有限公司** |

**甲方：广州市城壹房地产顾问有限公司**

**地址：广州市越秀区流花路117号16号馆2楼**

**法定代表人：林海**

**电话：020-26080188**

**乙方：**

**地址：**

**法定代表人：**

**电话：**

**甲、乙双方本着互惠互利、公平合理的原则，经友好协商，现就甲方番禺谢村片区策划方案项目（以下简称“本项目”）与乙方签订如下条款：**

**第一条、合作项目名称及地址**

1. 项目名称：番禺谢村片区项目策划方案（简称“本项目”）
2. 项目地址：番禺谢村片区

**第二条、合作内容及双方负责事项**

2.1 本次合作内容针对番禺谢村片区项目，项目具体内容包括但不限于项目本体分析、项目所在区域产业规划解读、项目所在区域物业市场研判、对标案例参考、项目整体定位、分业态产品定位等一系列策划服务；

具体内容详见附件1。

2.2 甲方工作内容：

1)项目背景解读

根据实际情况，对项目地块指标、区位条件、交通情况、周边配套等进行分析说明。

2)项目所在区域公寓、住宅市场研判

根据市场调研，对项目所在区域公寓住宅市场进行分析说明。

3)住宅、公寓产品定位

根据市场情况及项目现状，对项目住宅公寓进行产品定位，包括开发定位、产品建议、价格建议等内容。

2.3 乙方工作内容：

1)项目所在区域产业规划解读

分析项目区域上位规划，综合研判项目区域产业发展机会。

2)项目所在区域写字楼、零售与酒店市场分析

根据市场调研，对项目所在区域写字楼、零售与酒店市场进行分析说明。

3)对标案例参考

借鉴国内外成功案例，进行参考案例的成功点及经验借鉴建议。

4)项目整体定位

总结区域发展、市场供求、地块条件等部分内容，分析各物业开发的可行性，给出项目整体定位，并在选择物业类型的基础上给出最佳开发规模和配比的建议。

5)写字楼、零售与酒店产品定位

根据市场情况及项目现状，对项目写字楼、零售与酒店进行产品定位，包括开发定位、产品分析、价格建议等内容。

2.4 双方共同负责就本项目撰写报告，双方应配合对该项目报告的修改、汇报工作；

2.5 甲乙双方共同合作完成报告的定稿与提交，甲方负责与业主方进行沟通、协调，并向乙方及时、准确传达业主方的要求。

**第三条、双方的权利和义务**

**（一）甲方权利义务**：

3.1 甲方有权要求乙方按照本合同约定完成合作内容；

3.2 甲方应如实和及时向乙方提供项目相关信息，以便乙方开展工作。如果因甲方不能及时提供项目相关信息而影响进度，乙方有权将项目总期限按拖延的时间顺延，且不承担延期责任；

3.3 甲方应保证其所提供的项目相关信息准确、有效。由于甲方提供的相关资料及文件存在错误的，相应后果由甲方承担，甲方仍应按照本合同约定按时足额向乙方支付服务费用；

3.4 甲方有权向乙方了解本合同项目的工作进展情况和相关内容或提出相关建议，如甲方提出修改超出合同约定的项目服务范围或明显增加乙方服务工作量的，乙方有权另行收取修改费用，修改费用，甲、乙双方另行协商并签署补充协议；

3.5 甲方有义务协助并积极配合乙方进行相关工作，在收到乙方提出的意见时，在规定的合理时间内提出反馈及要求；

3.6 甲方应按合同约定时间和款项支付相关费用；

3.7 本合同约定的其他权利和义务。

**（二）乙方权利义务:**

3.8 按本合同约定期限和要求完成项目报告；报告及建议方案名称仅为参考，以经甲方认可的具体报告及建议方案内容为准；

3.9 按本合同约定取得合作报酬，甲方未按期足额向乙方支付服务费用的，乙方有权暂停本合同项下服务而不承担任何违约责任，且乙方有权按本合同约定要求甲方承担逾期付款的违约责任。；

3.10 乙方应严格按本合同约定执行具体工作，不同阶段的具体工作将根据具体情况就项目工作成果内容及进度与甲方商讨交流；

3.11 乙方应遵守本合同约定开展工作，乙方受托权限仅限于完成研究目的所必须

的相关活动，不得以甲方名义从事其它任何民事经济行为；

3.12 乙方在履行本合同的过程中，必须保守所接触或了解到的甲方的商业秘密，未经甲方书面同意不得向第三方披露；

3.13 乙方组建专业团队，提供本合同约定的各阶段服务。如在服务过程中，乙方的服务达不到合同的约定标准，甲方有权要求乙方更换具体经办人员。

3.14 乙方提交的工作成果仅供甲方参考，对甲方使用该报告（包括但不限于向相关业主提交报告、甲方或业主依据报告内容作出判断、决定等任何性质的商业行为）产生之后果不承担任何责任。

3.15 本合同约定的其它权利和义务。

**第四条、合作项目相关成果提交期限:**

4.1 自乙方收到甲方提供的完整资料之日起20个工作日内，乙方应向甲方提交报告初稿，甲方应在收到报告初稿后10个工作日内向乙方提出书面反馈意见，逾期视为甲方认可乙方报告内容；自乙方收到甲方提供的完整资料之日起40个工作日内，乙方应向甲方提交报告终稿，甲方应在收到报告终稿后10个工作日内向乙方提出书面反馈意见，逾期视为甲方认可乙方报告内容。

4.2 若因市场或甲方原因导致本项目计划延误或服务内容发生变化的，经双方协商同意后终止本合同或双方另行以补充协议的形式就时间节点、服务期限和服务内容重新进行确认，作为本合同之不可分割部分。

**第五条、服务费用及支付方式：**

5.1 服务费用金额

甲乙双方同意，本合同服务服务费用为：

本项目服务费含税总金额为人民币 元（大写： 元整，税率为： %），其中不含税金额为人民币 元（大写： ），增值税为人民币 元（大写： ）。

支付方式**：**

合同签订之日起十个工作日内，甲方向乙方支付合同含税总费用的20%，即人民币

元（大写： ）；

乙方提交项目策划方案初稿的十个工作日内, 甲方向乙方支付合同含税总费用的20%，即人民币 元（大写： ）

乙方完成项目策划方案初次专题汇报的十个工作日内, 甲方向乙方支付合同含税总费用的40%，即人民币 元（大写： ）；

乙方提交项目策划方案终稿并经甲方验收合格后的十个工作日内, 甲方向乙方支付合同含税总费用的20%，即人民币 元（大写： ）；。

5.2 甲方向乙方支付上述款项前，乙方应向甲方提供相应金额合法有效的增值税专用发票；在未收到前述发票前，甲方有权拒绝付款，并不承担任何违约责任。如因国家政策或法律变化导致税种和/或税率发生变化，则双方将就因此引起的价格变化另行进行协商。

5.3 甲方应当将以上费用存入乙方指定账户，乙方因履行本合同所收取的服务费用而产生的税费由乙方自行支付。

|  |
| --- |
| 银行名称： |
| 开户名称： |
| 帐 号： |

**第六条、工作成果提交方式**

6.1 报告以中文撰写，报告初稿、修改稿及终稿以PPT及PDF电子文件形式发送至甲方指定联络人电子邮箱，且终稿提交时提供盖有乙方的公章的书面文本至甲方指定联系人。

**第七条、知识产权**

7.1 本合同项下乙方完成的以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权在甲方完全履行本协议下的付款义务后属于甲方所有，乙方享有署名权，并可利用本合同项下成果文件作为设计参考资料及商业宣传案例。

**第八条、保密条款**

8.1 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的2年内应严格保守对方商业秘密，除本合同另有约定外。未经对方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方，否则守约方有权向违约方追究相关经济赔偿责任和相关法律责任。

8.2 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

**第九条 适用法律和争议解决**

9.1 本合同适用中华人民共和国法律，因履行本协议所需，不包括中国香港、澳门及台湾 地区的法律。

9.2 双方如对本合同内容和其履行有任何争议，双方应友好协商解决，如协商后不能解决的，任何一方均有权在甲方所在地人民法院提起诉讼。败诉方应承担为解决本争议而产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、差旅费及进行财产保全、执行产生的保全费、担保费等。

**第十条、违约责任：**

10.1 乙方必须按双方约定的时间、内容、方式完成本合同约定服务内容。任何一方如需变更服务内容，必须经过对方的书面同意。经过甲方认可的报告内容，应视为乙方已按约定完成相应服务并经甲方验收合格，甲方不应再以报告内容不符合合同约定为由抗辩。

10.2 乙方必须按照合同约定的时限按时完成服务，否则，每推迟一天，乙方应当按照相应阶段服务费用的千分之三向甲方支付违约金，逾期超过10天的，甲方有权解除合同，乙方应退回未完成部分的服务费，并应按已收取的服务费用的10%向甲方支付违约金。但因甲方原因或其他非乙方原因造成乙方未能按约定时限完成服务的，乙方不承担违约责任。

10.3 甲方必须按照合同约定的时限向乙方付款，否则每推迟一天，甲方应当按照相应阶段服务费用的千分之三向乙方支付逾期利息，逾期利息视为服务费的一部分；逾期超过10天的，乙方有权解除合同，甲方应按照乙方已完成的相应阶段的服务，按合理比例向乙方支付服务费，并应按相应阶段服务费用的10%向乙方支付违约金。

10.4 除本协议另有约定外，本协议项下违约金一经支付，即构成对违约金收取一方的完整补偿，收取违约金的一方不得再向对方提出任何进一步金额的主张。

10.5 乙方在本协议下承担的违约金、赔偿金等，不应超过乙方在本合同下实际收取的服务费总额。

**第十一条、如发生下列情况之一，本合同可以变更或终止：**

（一）双方协商一致，同意变更或终止合同；

（二）一方在约定期限内没有履行合同，在被允许延迟履行的合理期限内仍未履行合同，则另一方有权以书面通知的方式单方解除合同；

（三）一方违反合同的约定，在被书面通知更正其违约行为的期限内仍未更正，则另一方有权以书面通知的方式单方解除合同；

（四）如遇不可抗力事件，且不可抗力持续超过60日的，则任何一方可书面通知对方解除合同；

（五）一方遭遇破产、被兼并、被清算或其它资信严重受损的情形，则另一方有权提前7日书面通知解除本合同；

（六）法律规定的其它情形。

**第十二条、不可抗力：**

12.1 本合同有效期内，因水灾、地震、海啸等自然灾害、疫情、火灾、战争、罢工或国家法律政策变更等人力不可抗拒的因素，造成本合同及其补充协议内容部分或全部不能履行，双方应协商延期履行或解除合同。

**第十三条、通知和联系人**

13.1 甲、乙方发送通知的方法，如用传真、电子邮件通知时，凡涉及双方权利、义务的，应随之以书面形式通知，并以双方盖章并由法定代表人或指定的授权委托人签字确认为准。合同中所列的联系方式即为双方有效的联系方式，如若更改，须及时用书面通知对方。凡按各方最后地址等联系方式送达的通知或其他有关文件均视为有效送达。

13.2 以专人递送时，签收日即为有效送达日，以邮寄方式递送时，以投递之日起第三日视为已送达。

13.3 甲方指定联系人：【 】；联系方式：【 】；电子邮件：【 】。

乙方指定联系人：【 】；联系方式：【 】；电子邮件：【 】。

13.4 甲方指定送达地址：

乙方指定送达地址：

1. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字或签章，并加盖公章后生效。本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

**（以下无正文，为本合同签署栏）**

**甲方（盖章）：广州市城壹房地产顾问有限公司**

**法定代表人或授权代表（签字或签章）：**

**签订日期： 年 月 日**

**乙方（盖章）：**

**法定代表人或授权代表（签字或签章）：**

**签订日期： 年 月 日**

**附件1 番禺谢村片区项目 工作大纲**

**本项目为针对番禺谢村片区进行拿地策划服务，服务内容具体包含如下，标蓝部分拟由招选的乙方单位完成，并配合甲方进行方案汇报。**

**工作大纲：**

**Part1 项目背景解读**

* 地块基本指标
* 地块交通情况
* 地块周边配套情况
* 地块四至
* 地块SWOT分析

**Part2 项目所在区域产业规划解读**

2.1 城市层级总体定位规划

* 粤港澳大湾区规划
* 广州十四五规划
* 项目所在区域产业规划及前景分析

2.2项目所在区域发展现状分析

* 番禺区十四五规划
* 广州南站商务区相关规划
* 广州南站板块产业进驻现状

2.3 南站片区未来重点交通规划

**Part3 项目所在区域物业市场研判**

3.1区域写字楼市场分析及研判

* 番禺区写字楼产业发展规律研究
* 番禺区写字楼市场发展情况调研
* 广州南站板块写字楼产业机遇分析
* 广州南站板块写字楼市场发展情况
* 项目所在区域写字楼发展机会研判

3.2 区域零售市场分析及研判

* 区域零售商业市场现状市场分析
* 区域零售商业市场未来需求分析
* 本项目开发零售商业物业机会研判

3.3 区域酒店业态市场分析及研判

* 广州南站片区酒店市场整体现状
* 本项目未来酒店业态发展机会研判

3.4 区域公寓市场分析及研判

* 番禺区、广州南站板块公寓市场供应分析
* 番禺区、广州南站板块区域公寓市场需求分析
* 本项目开发公寓物业机会研判及风险点分析

3.5 住宅市场调研

* 番禺区一手住宅市场供求情况
* 番禺区各板块一手住宅供求情况
* 项目周边一二手住宅供求情况
* 周边竞品分析
* 广州城投领南府
* 越秀星寰TOD

**Part4 对标案例参考**

* 借鉴国内外成功案例，参考案例的成功点及经验借鉴建议。
* 借鉴点包含：区域规划、项目定位、产业发展、物业载体开发等。
* 案例包含高铁枢纽站点周边区域开发、大型文体设施周边产业及物业发展等项目（如上海虹桥高铁枢纽周边片区开发）

**Part5 项目整体定位**

5.1项目整体定位

* 站位城市高度，立足项目所在区域区域规划，提出本项目的市场占位及总体定位方向

5.2 项目功能物业发展定位

通过总结区域发展、市场供求、地块条件等部分内容，分析各物业开发的可行性，并在选择物业类型的基础上给出最佳开发规模和配比的建议。

* 项目功能物业组合
* 功能业态配比建议

5.3 各功能物业规划布局

5.4 地块分期开发计划

**Part6 分业态产品定位**

6.1 办公物业定位方向及产品建议

* 客群定位
* 办公物业开发方向建议
* 形象定位及档次定位
* 开发办公物业细化定位建议
* 开发经营模式建议、租售模式及租售价格建议等
* 办公物业产品标准建议
* 停车位数量及价格建议

6.2 零售商业定位方向及业态建议

* 可行性及竞争策略分析主要结论
* 整体商业档次定位
* 主题及业态功能定位
* 业态组合建议
* 租售价格建议
* 停车位数量及价格建议

6.3酒店业态定位

* 档次定位
* 品牌建议（整租品牌推荐、或酒店管理公司及品牌建议）
* 经营模式建议（自营或整体租赁）
* 规模定位（房间数量、配比、配套功能、标间价格建议、出租率预测或整租预测价格）
* 停车位数量及价格建议
* 装修风格建议

6.4 公寓物业开发定位建议

* 客群定位
* 公寓开发的竞争策略及主要结论
* 公寓物业开发定位建议
* 公寓物业销售价格及销售策略建议等
* 停车位数量及价格建议

6.5 住宅定位

* 客群定位
* 物业开发定位建议
* 产品建议、装修标准
* 销售价格及销售节奏建议
* 停车位数量及价格建议
* 其他建议（如有：园林、整体装修风格）

**廉洁协议**

甲方：广州市城壹房地产顾问有限公司

乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中华人民共和国民法典》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条 甲乙双方责任

（一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

（二）严格执行合同，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。

（四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。

（五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条 甲方应遵守下列条款

（一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）如果乙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报。

第三条 乙方应遵守下列条款

（一）乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）乙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（五）乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报。

第四条 违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条 本协议经双方盖章后生效，一式肆份，甲乙方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

日期： 日期:

**五、竞投文件格式**

附件1：竞投文件封面

**番禺谢村片区策划方案**

**合作项目**

**竞投文件**

（正本）

竞投单位：

竞投日期： 年 月 日

附件2

**竞投函**

**致: 广州市城壹房地产顾问有限公司**

根据你方采购项目 的竞投文件要求，我方在此声明并同意：

1. 我方愿意遵守采购文件的各项规定，按竞投文件的要求提供各项资料及报价。
2. 我方已经详细地阅读了全部采购文件及附件，包括澄清及参考文件（如有），我方完全清晰理解竞投文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件提出异议和质疑的权利。
3. 我方完全接受该项目竞投文件中关于竞投的规定，并同意放弃对这规定提出异议和质疑的权利。
4. 我方同意提供竞投文件要求的有关竞投的其它资料。
5. 我方承诺在本次竞投中提供的一切文件，无论是原件或是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，我方愿意承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全理解，采购人并无义务必须接受最低报价的竞投或其它任何竞投。
7. 如我方的竞投条件被接受，我方承诺按采购人的要求，完成采购文件内的所有工作内容及同意签署竞投文件规定的合同。

竞投人全称（加盖公章）:

法定代表人或其竞投人授权代表(**签字**)：

日 期： 年 月 日

附件3

**法定代表人证明及授权书**

致: 广州市城壹房地产顾问有限公司

本授权证明：是注册于的法定代表人，现任。在此授权作为我公司的全权代理人，在 的竞投及其合同执行过程中，以我公司的名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 年 月 日起签字生效，特此声明。

竞投人全称（公章）：

法定代表人（**签字**）：

被授权人(竞投人授权代表)（**签字**）：

|  |
| --- |
| **被授权人(竞投人授权代表)**  **居民身份证复印件（盖章）**  **粘贴处** |

附件4

**竞投报价表**

项目名称： [货币单位：人民币元]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 报价内容 | 报价金额 | 备注 |
| 1 | 竞投总报价（含税） |  |  |
| 2 | 不含税报价 |  | 此项参与价格评分 |
| 3 | 增值税费 |  |  |
| 4 | 增值税专用发票税率（%） |  |  |

竞投人全称（公章）:

法定代表人或其竞投人授权代表(**签字**)：

日 期： 年 月 日

附件5

**资格文件声明的函**

广州市城壹房地产顾问有限公司：

关于贵方 项目的竞选，本签字人愿意参加竞投，并证明提交的资格文件和说明是准确的和真实的，并对所提交的资格文件的准确性和真实性负责。

本竞投人授权贵方及本项目竞选人可以向我单位开户银行查询我单位的财务状况。

承诺：

1）我司没有被责令停业或破产状态的；

2）我司没有被暂停或取消竞投资格的；

3）我司没有财产被重组、接管、查封、扣押或冻结的；

4）我司没有在营业期间有骗取中标或严重违约的；

5）我司（含与此申请人有资产关系的母子公司、关联公司）没有在政府、银行、酒店、旅游业及相关行业采购或服务中有不良记录的，其竞投产品在使用过程中出现过重大质量问题且未妥善解决的。

竞投人名称: （公章）

竞投人授权代表签字（签名）：

日期： 年 月 日

附件6

**业绩一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **客户名称** | **项目名称** | **合同总价（含税）** | **签约时间** | **项目验收情况** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

注：依据业绩评审中的业绩要求填写本表，提供相关证明材料及过往业绩，合同可只提供首页、含金额页、盖章页。如无同类型服务项目经验，请填上“无同类型服务项目经验”并加盖公章。

竞投人名称: （公章）

竞投人授权代表签字（签名）：

日期： 年 月 日

附件7

**番禺谢村片区策划方案合作项目**

**服务建议书**

格式自定，编制对应目录。

内容包括但不限于：

（一）项目本体分析

（二）项目市场调研

（三）项目定位分析

（四）项目产品分析

（五）项目落位规划

（六）项目服务团队

竞投人名称: （公章）

竞投人授权代表签字（签名）：

日期： 年 月 日