

竞争性磋商文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家宣传片拍摄制作单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：大岭山大塘村项目宣传片拍摄制作；

2、项目概况：本项目为大岭山大塘村项目南地块，占地面积约 89.5 亩，容积率 3.5，总建筑面积约 21.7 万 m²。为更准确地展示项目背景及特点优势，推进项目招商，需拍摄制作项目宣传片 1 条，时长在 240 秒以内，短视频 2 条，时长 60 秒以内；

3、项目地点：东莞市大岭山镇；

4、服务时间（供货时间/工期）：合同签订之日起 45 个日历日内完成；

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】

2、业绩要求：具备宣传片拍摄制作项目业绩，其中

要求 2022 年 6 月 1 日起至今，完成至少 1 个 15 万元 以上宣传片拍摄制作 业绩。【上述证明资料按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同服务内容页、合同签字页等），该合同期内任意一期发票复印件，并加盖投标人公章。】

3、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44 号）、（东实通〔2021〕98 号）、（东实通〔2022〕75 号）、（东实通〔2023〕37 号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

四、采购内容及要求

具体要求详见本磋商文件。响应人须仔细阅读本磋商文件，因未详细了解本技术规范书造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、完成时间

合同签订之日起 45 个日历日内完成本项目所有工作内容。

六、支付方式

1、合同签订后，供应商提供增值税发票并经采购人审核无误后，采购人 15 个工作日内支付合同总价的 20%作为预付款；

2、供应商撰写宣传片脚本并通过拍摄脚本完成拍摄初稿后，并经过甲方书面验收合格，供应商提供增值税发票并

经采购人审核无误后，采购人 15 个工作日内支付至合同总价的 50%；

3、供应商完成拍摄终稿，经甲方书面验收合格后，供应商提供增值税发票并经采购人审核无误后，采购人 15 个工作日内支付至合同总价的 100%。

七、报价

采购限价：¥178,000.00 元（含税）。

本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险。

八、定标

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）、采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查及技术评审。（2）、完成技术评审后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服务内容及响应文件进行磋商；然后采购人就各响应人反馈的意见进行统一的澄清，澄清后由各响应人进行第二次密封报价（第二次报价原则上不应高于第一次报价）。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中

的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本磋商文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。

磋商完成后，招标采购工作小组将相关磋商情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为磋商文件、响应文件及补充说明等。
确定成交单位后，成交单位在 30 天内与采购人签订合同。

响应人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、价格部分（报价函及报价清单（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法定代表人证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 5、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印

件；

6、承诺函（模板）；

7、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。价格部分、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件（盖章版）电子版（U盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。

1、报价保证金：拟中标单位当天转账人民币叁仟伍佰陆拾元整（¥3560元）至以下投标保证金专用账户（报价人与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。

报价保证金收款账户信息：

帐户名称：东莞市东实产城发展有限公司

开户银行：东莞银行股份有限公司东莞分行营业部

银行帐号：589000014541253

2、报价保证金在本项目合同签订后自动转为履约保证

金，履约保证金在完成本项目并验收合格后无息退还。

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2025 年 6 月 27 日（星期五）下午 14:30。

2、开标地址：东莞市东城区八一路 1 号机关二号大院 9 号楼 2 楼 2A 会议室

联系人：刘工

联系电话：13827261390

十四、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。

2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标准、技术规范和规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。

5、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的报价人视为无效报价。

6、本项目不接受报价人其他附加条件。

7、有下列情形之一的，报价保证金将被没收，并纳入采购人供应商黑名单：

（1）中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。

（2）成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其报价保证金。

（3）报价人提供虚假报价文件或虚假补充文件。

东莞市东实产城发展有限公司

2025年6月23日



第一部分 投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	大岭山大塘村项目宣传片拍摄制作
2	建设地点	东莞市大岭山镇
3	项目性质	宣传片拍摄制作
4	发包要求	固定总价包干
5	质量标准	/
6	工期要求	合同签订之日起 45 个日历日内完成。
7	单位资质要求	/
8	磋商保证金金额及缴纳方式	报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。 1、报价保证金：拟中标单位当天转账人民币叁仟伍佰陆拾元整（¥3560 元）至以下投标保证金专用账户（报价人与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。 报价保证金收款账户信息： 帐户名称：东莞市东实产城发展有限公司 开户银行：东莞银行股份有限公司东莞分行营业部

项号	内容	说明与要求
		银行帐号：589000014541253 2、报价保证金在本项目合同签订后自动转为履约保证金，履约保证金在完成本项目并验收合格后无息退还。
9	磋商有效期	90 天
	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的； （5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的； （6）法律法规规定的其他情形； （7）竞争性磋商文件规定的其他情形：见竞争性磋商公告或竞争性磋商响应须知前附表。 2、响应人在竞争性磋商活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格：

项号	内容	说明与要求
		(1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通磋商，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； (2) 向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的； (3) 以他人名义磋商或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； (4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的； (5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照竞争性磋商文件要求提交履约担保的； (6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的； (7) 相关工作人员应当回避而不回避的； (8) 其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的，视为响应人串通磋商，其响应无效： (1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制；

项号	内容	说明与要求
		(2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜; (3) 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人; (4) 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异; (5) 不同响应人的响应文件相互混装; (6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的,属于以他人名义磋商,其响应无效: 5、有下列情形之一的,属于以其他方式弄虚作假的行为,其响应无效: (1) 使用伪造、变造的许可证件; (2) 提供虚假的财务状况或者业绩; (3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明; (4) 提供虚假的信用状况; (5) 其他弄虚作假的行为。 6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的,应当回避:

项号	内容	说明与要求
		(一) 是其主要负责人的近亲属的; (二) 竞争性磋商活动前 3 年内与其存在劳动关系, 担任其董事、监事, 是其控股股东或实际控制人, 或存在其他经济利益关系, 可能影响竞争性磋商活动公平公正的; (三) 其他可能影响竞争性磋商活动公平、公正进行的关系。

第二部分 评分标准

评分项目	价格部分	商务部分	技术部分
权重（%）	40	20	40

➤ 综合得分 = 价格得分 + 商务得分 + 技术得分

序号	评分内容	分值	评审标准
价格评审（40分）			
1	价格	40分	价格分计算方法：满足磋商文件要求且磋商价格（含税报价）最低的磋商报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分 = (评标基准价 / 磋商报价) × 价格权重 × 100。
商务评审（20分）			
1	业绩情况	10分	根据投标人2020年6月1日至今完成的产业地产或商业地产或城市（省、市、区等）宣传片拍摄制作业绩进行评审，每提供一个得2分，本项最高得10分。 注：①须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）加盖投标人公章，日期以合同签订时间为准；②该合同期内任意一期发票复印件并加盖投标人公章。
2	人员要求	10分	要求响应人拟派项目专职人员团队不少于6人（其中包括但不止以下人员）：影视导演、制片助理、平面设计执行、影视文案、资深摄像师、资深灯光师、后期剪辑团队和特效团队。 拟投入项目组成员配置合理、经验丰富进行评比： 优：架构完整、分工明确，项目团队管理经验丰富能力高，能全面高效地完成本项目，符合要求得10分； 良：架构基本完整、分工较明确、经验一般，大部分符合要求得7分； 中：架构、分工一般、经验一般，部分符合要求得4分； 差：架构和分工凌乱，责任制不明确，勉强符合要求得1分；

			未提供，不得分。
技术评审（40分）			
1	项目服务方案	25分	投标内容，要求提供：宣传片拍摄制作方案。 对本次述标提供的宣传片制作方案，进行评比： 优：介绍片制作方案呈现内容与项目主题契合度十分贴切，方案中运用的拍摄手法合理且多样，能形成富有冲击力的画面，能显著提升项目知名度得25分； 良：介绍片制作方案呈现内容与项目主题契合度较好，方案中运用的拍摄手法较多且合理，能形成较好冲击力的画面，能显著提升项目知名度得20分； 中：介绍片制作方案呈现内容与项目主题契合度一般，方案中运用的拍摄手法少，形成视频效果画面一般，对提升项目知名度有一定作用得15分； 差：介绍片制作方案呈现项目主题差，方案中运用的拍摄手法基本没有，形成视频效果较差，对提升项目知名度作用小得10分； 未提供，不得分。
2	方案汇报	10分	根据所提供的方案汇报进行评审： 优：结合用户需求书的要求编制汇报方案内容，现场介绍详细完整、整体方案符合项目要求，汇报效果为优的得10分； 良：结合用户需求书的要求编制汇报方案内容，现场介绍比较完整、整体方案基本符合项目要求，汇报效果为良的得7分； 中：结合用户需求书的要求编制汇报方案内容，现场介绍与项目整体方案均为一般的得4分； 差：结合用户需求书的要求编制汇报方案内容，现场介绍与项目整体方案较差的得1分。 未提供，不得分。 注：投标人需现场汇报，请用U盘提供汇报所涉及本项目要

			求的内容资料，汇报时间不超过 10 分钟。
3	服务保障措施	5 分	根据投标人提供的服务保障措施（包括但不限于于服务机构的便利性、服务人员的专业性、服务内容的完整性、服务响应时间等）进行综合评审： 优：服务保障措施详细、完善、可行性高，非常有保障的，得 5 分； 良：服务保障措施较为详细、合理可行，较有保障的，得 3 分； 中：服务保障措施一般、基本合理可行，有保障的，得 2 分； 差：服务保障措施不够详细、不够合理可行，缺乏保障的，得 1 分； ⑤未提供的，不得分；

附件一 报价函

报价函

东莞市东实产城发展有限公司：

针对贵司_____项目，我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写），税率 %（必填） 承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

注：《报价函（最终报价）》在磋商后由法定代表人或授权委托人填报或签署并递交，不须与报价文件一同装订。

报 价 函（最终报价）

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

根据贵司_____的竞争性磋商文件，经澄清，
我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿意在单价限价
的基础上统一下浮_____%承接此项目，即以人民币_____元（小写¥_____元，税率_____%）的总报价承接本项目。

响应人：

法人代表或

被授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日

附件二 法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞市东实产城发展有限公司：

本证明书声明：注册于（国家名称）的____（响应人名称）
在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的
合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签名或盖私章）：

职务：

附件三 法人授权书

授权委托书

东莞市东实产城发展有限公司：

本委托书声明：在下面签字的（填写法定代表人姓名、职务）代表（填写响应人名称）委托在下面签字的（填写受委托人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就（填写项目名称）项目等相关服务的谈判和合同的执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜（相关身份证复印件须附后）。

本委托书于 年 月 日 至 年 月 日 签字生效，有效期与竞争性磋商有效期一致，特此声明。（有效期不得少于 90 个日历日）

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件四 承诺函

承诺函

东莞市东实产城发展有限公司：

我司就参加_____（项目名称）项目投标工作，作出以下承诺：

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应竞争性磋商文件的要求，我公司所提供的_____（服务内容）等于或优于采购人需求，并承诺如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五 用户需求书

用户需求书

1、基本要求

三维影视片 1 条，时长 240 秒以内，短视频 2 条，时长 60 秒以内

服务内容：包括但不限于实景拍摄、三维建模、动画特效、素材融合、后期剪辑、配音配乐、字幕（含中英文）、剪辑两条短视频等。

制作方式：三维建模渲染+素材剪辑+配音

分辨率：1920*1080

2、内容要求

序号	模块	内容	时长（秒）
1	项目背景	立足“制造业立市”，政府出台专项政策，推动低成本优质产业空间的发展。2023 年 4 月，东莞印发了《推动高品质、低成本产业空间建设工作方案》(东府办〔2023〕7 号)，提出聚焦“科技创新+先进制造”，力争实现 5 年内打造不少于 5000 万㎡高品质、低成本的优质产业空间。东实大岭山大塘村项目被列为高品质低成本供给改革试点项目，作为东莞市重大项目进行推进。	30
2	高品质低成本空间政策解读(具体政策未出台)	1、高品质、低成本产业空间三大目标 一、为优质中小企业提供低成本、高品质的产业空间； 二、为“以房招商”“以房稳企”提供具有产权的空间载体； 三、全面增强市镇两级在产业空间上的调控能力，强化产业引导和培育，平抑市场租金。	40

		2、限定产品价格 销售型产业用房：微利不高于 8%； 租赁型产业用房：基准租赁价格按“总成本+微利”的原则拟定，租赁价格年涨幅不高于 3%。	
3	项目定位	松山湖片区第一个高品质低成本产业空间项目、东莞市重大项目。 背景强：政府高度重视，国企倾力打造 工期快：按绿色通道办理各项手续 售价低：“成本价+微利”，可产权分割 质量高：制定准入办法，甄选优质企业	30
4	东实品牌介绍	东实集团是东莞市属国有独资企业，以“推动城市升级、创造美好生活”为使命，始终服务于东莞高质量建设和发展的大局，逐步构建“产业园建设+产业综合服务+优质企业投资”于一体的产业综合支撑体系，助力东莞城市与产业深度融合、实现高质量发展坚决履行国企责任，先行先试，承担全市低成本产业空间改革任务，为东莞战略新兴产业集群高效落地，加快建设一批符合企业需要高品质产业空间	20
5	区位交通	立体交通枢纽，1 小时横跨湾区核心。项目紧邻莞佛高速、广龙高速，周边有 5 个高速路出入口环绕，距离莞佛高速大岭山收费站 1.7 公里，同时链接莞长路、石大路、厚大路等 3 条城市主干道，10 分钟快速通达松山湖核心区，40 分钟通达深圳光明、龙华等地，畅享深莞双城交通。	20
6	产业方向	项目聚焦“两新两特”（2+2）产业发展方向，重点引进培育“高端装备制造产业、新一代电子信息产业”两大主导战略性新兴产业以及“精密结构件产业、科研项	20

		目中试产业落地”两个特色发展产业。	
7	项目规划及产品展示	高标厂房 让生产力更上一层楼 八大核心价值 国企保障：国企品牌，实力保障，50 年独立产权，一层一证。 户型灵活：1200-3000 m²产品灵活分割销售，可分可合。 朗阔层高：首层 7.9m,2-6 层 6m,7 层及以上 5m。 高标荷载：首层实心地,2-3 层 1T/ m²; 4 层及以上 0.8T/ m²。 高效生产：约 9X10.7 米长超宽柱网,近百米生产线，4 车位内嵌式 1.2 米高卸货平台，满足生产多样化需求。 客货分流：配套 1 台 1.35T 客梯、1 台 5T 货梯、1 台 3T 货梯,人货分流,安全保障。 配套完善：运营服务中心、智慧食堂，商业配套一应俱全。 运营赋能：DS+特色运营服务体系，赋能企业发展全周期。	50
8	DS+运营服务体系	依托国企强大背景，打造一站式服务中心，为企业提供专业物管、工商财税、投融资、业务对接、成果转化、智慧园区等服务，专属企业管家，助力企业高效成长。	30

备注：以上仅供参考

附件六 响应文件袋封面

响应文件价格部分 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

响应文件商务部分 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

响应文件技术部分

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____