

# 竞争性磋商公告

东莞文旅有限公司需采购一家专业的商业顾问服务单位，助力高效推进各类项目前期工作，现将相关情况介绍如下：

## 一、项目名称及内容

1、项目名称：文旅公司商业顾问（拓展综合类）服务采购项目

2、服务内容：根据采购人发展战略定位，提供项目前期拓展的咨询服务，助力采购人巩固战略定位与项目顺利落地。采购人战略定位为：东莞市市级文旅消费综合运营服务商，拓展业务涵盖商业、酒店民宿、办公产业、公寓等多业态综合体开发及文体场馆盘活、城市更新等非标领域。

## 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：响应人自 2023 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准）以来，具有商业地产相关项目前期策划顾问服务业绩，且合同业绩金额大于 10 万元，提供至少 1 个合同业绩。【须提供①业绩合同关键页（至少包含合同签订时间、项目服务内容页、合同金额及签字盖章页）；②该业绩项目的任一期发票；复印件加盖响应人公章】

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）、东实通（2024）163 号、东实通（2024）195 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

具体要求内容详见本磋商文件的用户需求书。响应人须仔细阅读本磋商文件，因未详细了解本磋商文件造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

#### 五、完成时间

自合同签约之日起算，服务期为一年。

#### 六、支付方式

1. 每个项目的报告费用均按 2 期支付：1) 项目启动后，按对应类型报告费用总额 50% 支付启动款。2) 项目完成且报告终稿验收合格后，按对应类型报告费用总额 50% 支付尾款。

2. 按月度付费，成交人每月的 28 日前，发起上一个月的付款申请，经采购人验收合格，并确认支付金额后，成交人提交相应请款资料及等额有效的增值税发票，采购人在收到有效资料后二十个工作日内一次性向成交人支付上一月结算款的 100%。

#### 七、报价

采购限价：¥300,000.00 元（含税）

1. 本项目发包方式为固定单价包干，报价包括但不限于：1) 三类报告的人工成本、调研费用、编制及修改费用；2) 现场汇报、沟通研讨的差旅及会务费用；3) 服务期内的方案动态优化费用；4) 完成本项目的全部成本、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。

2. 单价限价如下：1) 单一物业研究的项目前期顾问（基础报告）：最高限价 1.5 万元/份（含税）；2) 新增物业类型研究：最高限价 0.6 万元/份（含税）；3) 专题研究：最高限价 0.6 万元/份（含税）。

3. 结算规则：1) 单一物业研究项目前期顾问报告及专题研究报告按最终招采固

定单价结算；2) 多物业研究前期顾问报告价格=基础报告价格+新增物业类型数量×对应单价。

## 八、评标、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（含方案汇报）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。（注：价格部分以含税价为准计算得分；响应人所报含税投标总价不得高于本项目限价）

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。确定成交人后，成交人在30天内与采购人签订合同。

成交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、报价函（报价函（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 1 份，副本 2 份；并提供响应文件扫描件电子版（U 盘）。

#### 十二、保证金金额及缴纳方式

响应人应按采购文件规定的金额和期限交纳报价保证金，响应人与交款人名称必须一致，非响应人缴纳的报价保证金无效。

- 1、报价保证金：详见第一部分《投标须知》；
- 2、履约担保：详见第一部分《投标须知》。

#### 十三、开标时间及地址

- 1、开标时间：2026 年 5 月 22 日 下午 14:30。
- 2、开标地址：广东省东莞市莞城区东江大道鯮鱼洲文创园招商中心二楼会议室；

联系人：张先生 18816810396。

#### 十四、注意事项

- 1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃报价资格。
- 2、采购文件有要求交保证金的，响应人如未按要求交纳保证金，则视为放弃报价资格。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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响应人视为无效报价。
- 7、本项目不接受响应人其他附加条件。
- 8、成交单位与采购人签订合同后，以各种理由不履行合同义务、或不按采购需求标准执行、或出现多次响应服务滞后等情形，导致项目多次返工（换货）、或返工（换货）后仍未达到采购需求标准、或影响项目正常进度的，视为恶意低价中标，采购人有权对成交单位进行违约处罚，并纳入采购人供应商黑名单，五年内不得参与采购人的招标采购活动。
- 9、有下列情形之一的，保证金将被没收，响应人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) 成交单位将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其保证金。



(3) 响应人提供虚假响应文件或虚假补充文件。

