

# 竞争性磋商文件

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

自合同签订之日起算，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鳧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 and 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解除合同。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。



# 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	文旅公司商业顾问（拓展综合类）服务采购项目
2	服务地点	按采购人项目需要执行
3	项目性质	服务项目
4	发包要求	固定单价包干
5	质量标准	按照采购人要求及相关行业标准验收
6	服务时间	自合同签约之日起算，服务期为一年。
7	单位资质要求	/
8	报价保证金	无
9	履约担保	<p>中标后，成交人需提交人民币 5000 元履约保证金到采购人账户，履约保证金在完成本项目合同服务期并验收合格后无息退还，保证金收款账户信息：</p> <p>帐户名称：东莞文旅有限公司</p> <p>开户银行：招商银行股份有限公司东莞分行营业部</p> <p>银行帐号：769907509810188</p>
10	磋商有效期	90 天
11	响应人不得存在的情形	<p>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：</p> <p>（1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；</p> <p>（2）被责令停业的；</p> <p>（3）被暂停或取消投标资格的；</p> <p>（4）财产被接管或冻结的；</p> <p>（5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>安全问题的；</p> <p>(6) 法律法规规定的其他情形；</p> <p>(7) 询价文件规定的其他情形：见询价公告或询价响应须知前附表。</p> <p>2、响应人在询价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：</p> <p>(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询价，损害采购人或者其他响应人的合法权益的；</p> <p>(2) 向采购人、代理机构、评审委会成员或其他相关工作人员行贿的；</p> <p>(3) 以他人名义询价或以其他方式弄虚作假，骗取成交的；</p> <p>(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；</p> <p>(5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同同时向采购人提出附加条件，或者不按照询价文件要求提交履约担保的；</p> <p>(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；</p> <p>(7) 相关工作人员应当回避而不回避的；</p> <p>(8) 其他违法违规的行为。</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>3、有下列情形之一的，视为响应人串通询价，其响应无效：</p> <p>(1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制；</p> <p>(2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(5) 不同响应人的响应文件相互混装；</p> <p>(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。</p> <p>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，属于以他人名义询价，其响应无效：</p> <p>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：</p> <p>(1) 使用伪造、变造的许可证件；</p> <p>(2) 提供虚假的财务状况或者业绩；</p> <p>(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；</p> <p>(4) 提供虚假的信用状况；</p> <p>(5) 其他弄虚作假的行为。</p> <p>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：</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>(一) 是其主要负责人的近亲属的;</p> <p>(二) 询价活动前 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, 可能影响询价活动公平公正的;</p> <p>(三) 其他可能影响询价活动公平、公正进行的关系。</p>

## 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 (%)	50	20	30

➤ 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
<b>价格评分（50分）</b>			
1	投标报价	50	<p>价格分计算方法：满足磋商文件要求且单项投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他响应人的价格分统一按照下列公式计算：单项投标报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价)×价格权重×100。</p> <p>投标人需对基础报告、新增物业类型研究及专题研究报告三项进行报价，其中：基础报告的报价占 35 分；新增物业类型研究的报价占 10 分；专题研究的报价占 5 分。价格最终得分为以上三项报价得分之和。</p>
<b>商务评分（20分）</b>			
1	业绩情况	5	<p>根据投标人自 2023 年 01 月 01 日至响应截止日前签署的合同金额 10 万元或以上的商业地产相关项目前期策划顾问业绩进行评审，每提供一个得 2 分，本项最高得 5 分。</p> <p>注：①业绩证明资料须提供合同（或协议书）关键页复印件，及与项目相关的发票（张数不限）复印件并加盖投标人公章。②时间以合同（或协议书）签订时间为准。③如提供的合同（或协议书）无法体现合同金额的，可提供投标人另行出具的有效证明材料复印件并加盖投标人公章。④同一项目的业绩不能重复计分，如重复时按高分值计取。</p>
2	人员要求	10	<p>拟投入项目组成员需拥有相关服务经验，进行评比：</p> <p>优：团队成员拥有同类业务服务经验超 10 年，得 10 分；</p> <p>良：团队成员拥有同类业务服务经验超 5 年（含）但小于 10 年，团队有一定经验，得 6 分；</p> <p>中：团队成员拥有同类业务服务经验小于 5 年，得 3 分。</p> <p>未提供相关人员经验证明的，未从事相关商业地产咨询服务的团队，不得分。</p> <p>注意：从业经验需通过核心团队成员的简介（含从业年限与参与项目清单）加盖公章证明（简介格式自拟，内</p>

			容应详细)，另需提供不少于一份可说明团队人员参与经验的合同业绩证明。
3	团队所在地	5	本项目服务将必须提供实地考察与汇报的需求，为提高工作效率，对团队所在地进行评分： 优：团队所在地为广深莞区域的，得5分 良：团队所在地为华南区的，得2分 差：团队所在地不在华南区的，得1分
<b>技术评分（30分）</b>			
1	服务框架方案	25	根据响应人对本次年度框架服务内容的理解是否准确、认识是否深刻，以及对服务框架方案的逻辑性、全面性等进行横向对比评价： 优：对本项目理解透彻，并形成4类（零售商业、办公、酒店、公寓）物业开发分析框架内容，逻辑完整、分析全面、详尽的，得25分； 良：对本项目理解较为透彻，并形成4类物业开发分析框架内容，逻辑相对完整、分析相对全面的服务框架方案取得15分； 中：对本项目理解一般，并形成物业开发分析框架内容，各类物业均有提及的但逻辑及全面性欠佳的，得5分； 差：对本项目理解不够透彻，未形成完整物业开发分析框架内容，毫无逻辑或内容与需求不符合的得1分； 未提供方案不得分。
2	综合体规划方案	5	对综合体规划方案，进行评比： 优：内容完整，涉及各物业分析，分析详尽结论清晰，定位亮点亮眼，得5分； 良：内容相对完整，涉及部分物业分析，分析相对详尽，得2分； 中：内容完整度一般，涉及部分物业分析，但定位亮点不足的，得1分； 未提供方案不得分。

附件一报价函

报价函

东莞文旅有限公司：

针对贵司文旅公司商业顾问（拓展综合类）服务采购项目，我司愿意以以下单项报价承接此项目：

序号	报告类型	单项报价（元/份）	增值税专用发票税率
1	单一物业研究的项目前期顾问（基础报告）	含税价合计人民币 <u>xxxx</u> 元(大写)， <u>¥xxx.00</u> (小写)	XX%
2	新增物业类型研究报告	含税价合计人民币 <u>xxxx</u> 元(大写)， <u>¥xxx.00</u> (小写)	
3	专题研究报告	含税价合计人民币 <u>xxxx</u> 元(大写)， <u>¥xxx.00</u> (小写)	

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人或被授权委托人（签字或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件二法定代表人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞文旅有限公司：

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：

附件三法定代表人授权书

授权委托书

东莞文旅有限公司：

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，就文旅公司商业顾问（拓展综合类）服务采购项目等相关服务的磋商和合同的执行，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。

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

东莞文旅有限公司：

我就参加文旅公司商业顾问（拓展综合类）服务采购项目投标工作，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，我公司所提供的商业顾问（拓展综合类）服务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：

法定代表人或被授权委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

## 附件五、用户需求书

### 一、成交人应具备以下能力

- 1、具备合法有效的营业执照及房地产咨询或相关服务资质，无不良履约记录；
- 2、具备独立承接商业地产前期策划顾问项目的服务能力，能满足本项目实地考察、现场汇报及全流程咨询需求；
- 3、熟悉商业地产市场规律，具备跨物业类型（零售商业、办公、酒店、公寓等）策划服务能力。

### 二、人员配置要求

#### 1、核心团队配置：

- 1) 项目总监：要求 8 年以上文旅综合体或城市更新项目全程操盘经验，主导过不少于 2 个市级及以上类似项目，熟悉多业态协同逻辑；
- 2) 团队经验要求：团队成员曾参与同类业务服务，需提供团队成员简介（含从业年限、参与项目清单）。

### 三、工作内容及范围

#### 1、单一物业研究的项目前期顾问（基础报告）

核心内容：包括但不限于宏观背景分析、市场调研、竞品分析、案例分析、消费者分析、定位分析、亮点业态建议、租金测算建议、设计建议（示意图）等，实际内容按采购方项目需求调整；

适用范围：零售商业、办公（含写字楼、产业园、联合办公）、公寓、酒店及民宿等单一物业类型；

交付标准：报告页数不少于 50 页，执行周期不少于 3 周。

#### 2、多物业研究的项目前期顾问（综合报告）

核心内容：在基础报告框架上，新增多类潜在开发物业的租 / 售市场调研分析，提供定位规划、产品开发建议、各物业规模组合建议、亮点业态设计、租售定价建议等；

适用范围：涵盖 2 类及以上物业类型的综合功能开发项目；

服务模式：按“基础报告 + 新增物业类型研究”组合提供，新增物业类型按零

售商业、办公市场、公寓、酒店及民宿、其他特殊业态分类；

交付标准：报告页数按基础报告 + 新增物业研究内容累加，执行周期按基础周期 + 新增物业研究周期合理测算。

### 3、专题研究服务

核心内容：按需对商业地产相关专题进行定制化研究；

交付标准：报告页数不少于 35 页，执行周期不少于 2 周。

### 四、成果验收

1、验收依据：以采购方下达的项目任务书及推进过程中的书面意见为验收依据；

2、验收流程：服务商提交成果文件后，采购方在 15 个工作日内组织验收，提出修改意见的，服务商需在 7 个工作日内完成优化；

### 3、验收标准：

1) 成果文件完整，符合本需求书约定的页数及形式要求；

2) 数据详实可验证，方案具备落地性与专业深度，满足项目核心目标；

3) 技术方案需体现对项目的深刻理解，分析框架逻辑清晰、定位亮点亮眼。

### 五、其他事项

1. 保密要求：服务商需遵守国家相关法律法规及采购方保密规定，不得泄露项目核心数据、商业机密及成果文件内容，保密义务期限为合同终止后 3 年。