

# 东莞市松山湖高新区园区旗筑城市综合体前期策划咨询服务竞争性磋商公告

东莞市松山湖旗筑置业有限公司需采购一家前期策划咨询服务单位，现将相关情况介绍如下：

## 一、项目名称及内容

1、项目名称：东莞市松山湖高新区园区旗筑城市综合体前期策划咨询服务；

2、服务内容：从区域市场分析、客群分析与项目定位、业态规划与产品建议、招商策略与执行方案、运营思路与管理方案、财务测算与投资分析、专项对接服务等方面进行策划，按附件及采购人要求完成前期策划咨询服务，详见用户需求书。

3、项目地点：东莞市；

4、服务时间（供货时间/工期）：详见磋商文件第三部分《合同文本》；

## 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。**营业执照经营范围须包含房地产咨询。**【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），以分支机构投标的，投标单位须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，以及总公司出具给分支机构的授权书。】

2、资质要求：响应人须具备 \_\_\_/\_\_\_ 资质且在有效期内。【提供资质证书复印件（加盖公章）】

3、业绩要求：具备 \_\_\_/\_\_\_ 项目经验，要求 \_\_\_/\_\_\_ 年 \_\_\_/\_\_\_ 月 \_\_\_/\_\_\_ 日起至 \_\_\_/\_\_\_ 年 \_\_\_/\_\_\_ 月 \_\_\_/\_\_\_ 日，完成至少 1 个 \_\_\_/\_\_\_ 业绩。【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。】

4、人员要求：响应人拟派项目负责人须具备 **8 年以上商业地产咨询行业经验且全程负责**。【提供项目负责人简历、毕业证书材料（加盖公章）】；响应人拟派项目团队内需至少 1 名成员满足以下任一条件：**城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科专科以上专业背景**。【须提供对应毕业证书材料（加盖公章）。】

5、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）、（东实通〔2025〕157）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

详见磋商文件第三部分《合同文本》。

#### 六、支付方式

（1）完成前期策划报告市场调研部分初稿，且乙方向甲方送达符合约定的对应付款发票后 15 个工作日内，支付合同总价的 30%。

（2）前期策划报告初稿及投资回报测算通过甲方评审通过，且乙方向甲方送达符合约定的对应付款发票后 15 个工作日内，支

付合同总价的 50%。

(3) 合同尾款:提交最终深化报告及投资回报测算, 最终成果提交甲方审查通过后办理结算, 结算完成且乙方向甲方送达符合约定的对应金额发票后 15 个工作日内, 支付至结算总价的 100%。如最终方案不能获得甲方或其上级单位审查通过的, 须按甲方要求修改直至最终方案审查通过, 否则合同尾款不予支付。

## 七、报价

**采购限价: ¥780000.00 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、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。(2)、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（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、法定代表人身份证明（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、开标时间及地址

1、**开标时间：2026年5月28日（星期四）下午14:00。**

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**

#### **103室**

联系人：吴工

联系电话：18126818023

#### 十三、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。



东莞市松山湖旗筑置业有限公司

2026年5月19日