

# 竞争性磋商文件

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、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 and 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



## 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	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	建设地点	东莞市
3	项目性质	/
4	发包要求	详见第三部分《合同文本》
5	质量标准	详见第三部分《合同文本》
6	工期要求	详见第三部分《合同文本》
7	单位资质要求	/
8	报价保证金	<p>1、响应人应按采购文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价保证金作为响应文件的组成部分。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。</p> <p>2、报价保证金金额：人民币 15600.00 元。</p> <p>3、报价保证金缴纳期限：响应文件递交截止时间前（报价保证金汇错账号、迟到或不足额均作无效处理）。</p> <p>4、投标保证金缴纳方式：转帐。</p> <p>5、报价保证金收款账户信息： 账户名称：东莞市松山湖旗筑置业有限公司</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>司</p> <p>银行账号：<u>769915051810001</u></p> <p>开户银行：<u>招商银行东莞松山湖支行</u></p> <p>6、未成交的响应人报价保证金在开标结束后无息退还。成交人缴纳的报价保证金不退还，在双方签订合同后转为履约保证金，作为成交人在履约过程中违约金或罚款的扣罚来源之一。履约保证金申请返还时间为本项目服务结算之日，成交人没有任何违约的情况下由成交人提交退款申请，收到成交人申请后 30 个日历日内，采购人一次性无息退回。</p>
9	响应有效期	90 天
10	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</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>约、重大质量或安全问题的；</p> <p>(6) 法律法规规定的其他情形；</p> <p>(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。</p> <p>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：</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磋商，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、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的；</p> <p>(3) 以他人名义磋商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；</p>

项号	内容	说明与要求
		<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> <p>3、有下列情形之一的, 视为响应人串通磋商, 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, 属于以他人名义磋商, 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>

项号	内容	说明与要求
		<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> <p>(一) 是其主要负责人的近亲属的;</p> <p>(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;</p> <p>(三) 其他可能影响竞争性磋商活动公平、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 (%)	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
<b>价格评分（40分）</b>			
1	价格	40分	<p>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。</p>
<b>商务评分（20分）</b>			
1	业绩情况	14分	<p>投标人自 2021 年 05 月 01 日至响应截止日前独立完成类似项目工作业绩（以签订合同时间为准）： 具有 5 万方（含）及以上规模的综合体商业（需含商业功能）前期策划顾问服务的业绩，每个得 2 分，最高 14 分。 <b>注：1) 每个项目不能重复计算，业绩证明文件如非使用中文必须翻译成中文，以中文为准；2) 本项中提供的业绩，均须附有合同主要页复印件及提供与项目相关的发票（张数不限）复印件等材料并加盖投标人公章。</b></p>
2	项目负责人业绩	6分	<p>项目负责人自 2021 年 05 月 01 日至响应截止日前负责过 5 万方（含）及以上规模的综合体商业（需含商业功能）前期策划顾问服务的业绩的，每提供一项目得 1.5 分，本小项最高 4.5 分。 项目负责人拥有综合体商业（需含商业功能）前期策划顾问服务经验超 10 年（含），得 1.5 分。本小项最高 1.5 分。 <b>注：①须提供近半年（不含开标当月）内供应商为其购买的连续不少于 3 个月购买社保证明并加盖公章，可以在供应商总公司或分公司的社保缴纳证明文件。②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）。服务经验须提供毕业证书及简历并加盖公章。③时间以合同（或协议书）签订时间为准。④如提供的合同（或协议书）无法体现项目负责人的，可提供供应商另行出具的有效证明材料复印件。⑤同一项目的业绩不能重复计分，如重复时按高分值计取。</b></p>
<b>技术评分（40分）</b>			
1	对服务项目的理解	8分	根据投标人对区域发展、对项目周边市场、本地块发展设想

			<p>策划方案的思路和框架等方面的理解是否准确、认识是否深刻，以及对项目熟悉了解程度等进行横向对比评价：</p> <p>优：投标人对服务项目的完全理解，且方案完整合理、可行性强，完全满足或优于招标文件要求，得 8 分；</p> <p>良：投标人对服务项目的理解准确，且方案完整、可行性较高，符合招标文件要求，得 5 分；</p> <p>中：投标人对服务项目的理解基本准确，且方案完整、可行性一般，符合招标文件要求，得 3 分；</p> <p>差：投标人对本项目的基本不理解，提供对应方案较差，得 1 分。</p> <p>未提供，不得分。</p>
2	项目团队配置	7分	<p>根据投标人的项目团队人员配备与团队成员专业度，具备城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科商科专业背景或职称情况，团队架构是否清晰，进行评比：</p> <p>优：团队成员专业度很高，团队内 4 名或以上成员具备城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科本科以上专业背景，或持有初级建筑师及以上建筑设计相关专业证书；团队架构很清晰；且团队成员不少于 7 人的，得 7 分。</p> <p>良：团队成员具备较高的专业度，团队内 3 名或以上成员具备城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科本科以上专业背景，或持有初级建筑师及以上建筑设计相关专业证书；团队架构比较清晰；且团队成员不少于 5 人的，得 5 分。</p> <p>中：团队成员具备一定专业度，团队内 2 名成员或以上成员具备城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科本科以上专业背景，或持有初级建筑师及以上建筑设计相关专业证书；团队架构一般；且团队成员不少于 3 人的，</p>

			<p>得 3 分。</p> <p>差：团队成员具备一定专业度，团队内仅有 1 名成员满足以下任一条件：具备城市规划、建筑设计、市场营销、经济学等房地产及商科本科以上学历背景，或持有初级建筑师及以上建筑设计相关专业证书；团队架构一般；且团队成员不少于 3 人的，得 1 分。</p> <p>团队成员少于 3 人或未提供项目团队配置，不得分。</p> <p>（注：①上述人员不能重复计算，证明文件如非使用中文必须翻译成中文，以中文为准。②项目团队须提供毕业证书、团队架构及每个人的近三个月社保缴纳凭证等材料加盖公章。）</p>
3	服务方案	20 分	<p>根据投标人提供的服务方案进行评分：</p> <p>优：服务方案周密合理，方案具有很强的针对性，可操作性强，对项目所在区域的发展规划理解深入、商业市场分析到位、项目规划逻辑清晰合理，得 20 分；</p> <p>良：服务方案较为周密合理，方案具有较强的针对性，可操作性较强，对项目所在区域的发展规划理解较好、商业市场分析较好、项目规划逻辑较完善，得 15 分；</p> <p>中：服务方案一般，方案具有一定的针对性，可操作性一般，对项目所在区域的发展规划理解一般、商业市场分析一般、项目规划逻辑较一般，得 10 分。</p> <p>差：服务方案较差，方案不具有针对性，可操作性不强，对项目所在区域的发展规划理解不到位、商业市场分析存在明显缺陷、项目规划逻辑不合理，得 5 分。</p> <p>未提供，不得分。</p>
4	项目服务建议书	5 分	<p>项目服务建议书能正确理解服务需求书要求，制定项目策划及租赁方案、招商业态及铺位划分、租售定价参考及建议、工作流程及工作协调安排，具备科学性、完备性、针对性、可实施性（可以图表及文字等方式表述）进行评分：</p>

		<p>优：项目服务建议书能正确理解招标文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排，具备科学性、完备性、针对性、可实施性，得 5 分；</p> <p>良：项目服务建议书较好地理解招标文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排完善，合理可行，得 3 分；</p> <p>中：项目服务建议书基本理解招标文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排一般，基本可行，得 2 分；</p> <p>差：项目服务建议书不能正确理解招标文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排不完整，无针对性、实施性低，得 1 分。</p> <p>未提供，不得分。</p>
--	--	---

## 第三部分 合同文本

合同编号：

合同编号：

# 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合同

甲方：东莞市松山湖旗筑置业有限公司

法定代表人：

联系地址：

乙方：

法定代表人：

联系地址：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国广告法》及相关法律法规之规定，甲方委托乙方作为东莞市松山湖高新区园区旗筑城市综合体前期策划咨询的服务单位，承担前期策划咨询服务。乙方须服从甲方相关的管理体系机制，服从甲方的工作安排。甲乙双方经协商一致，达成如下合同条款，以资双方共同遵守执行。

### 一、项目概况及服务范围：

1.1 **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。

1.2 **项目位置：**项目地块位于东莞市松山湖环湖路与南山路交汇处西南侧。

1.3 **服务内容及范围：**附件 2 约定的全部工作内容。

1.4 **工作成果要求：**本次前期策划需客观数据化论证“高端商业 + 专业音乐场馆”综合体模式的可行性；若不可行，需提供至少 2 套贴合区域市场、客群需求，且可落地、可招商、可运营的替代定位及业态方案，最终的策划方案需经甲方组织内部评审通过。乙方提交每份报告纸质文档一式六份，电子版一份。

1.5 人员要求：按附件 1。

## 二、工期要求：

2.1 在双方签订合同后 25 天内完成前期策划报告及投资回报测算初稿。

2.2. 在双方签订合同后 50 天内提交最终深化报告及投资回报测算，并进行现场汇报，形成汇报文件。

## 三、服务费用

本合同约定的服务费用采用固定总价包干原则；本合同（含税）总价款为¥\_\_\_\_\_元（大写人民币\_\_\_\_\_元），其中：增值税率为\_\_\_%，税金金额¥\_\_\_\_\_元，不含税合同总价款为¥\_\_\_\_\_元。上述合同价包括乙方为完成本合同项下全部工作的费用，该服务费用包括但不限于：完成项目所有的人工费、交通费、管理费、利润、税金、并形成正式工作成果所需的各项费用。

## 四、付款方式

### 4.1 合同进度款

4.1.1 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%。

4.1.2 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%。

### 4.2 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。

4.3 每次付款前，乙方必须提供合法、有效、与本合同总价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给甲方，否则甲方有权拒绝付款且不构成违约；在甲方除支付质保金（若有）外的最后一期款项前，乙方须连同当期支付款项发票和质保金（若有）发票一并提交给甲方；若后期出现质保问题，按照质保责任和条款，部分或全部扣除质保金（若有）的，不退还相应金额的发票。若合同执行期间，国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

## 五、双方权利义务

### 5.1 甲方的权利义务：

5.1.1 合同服务期内，甲方应及时提供乙方所需的各类项目资料和相关的批文，并应对上述资料的真实性和合法性负责。

5.1.2 甲方应在本合同第二项的工作时间范围内，对乙方提出工作指令与要求，但甲方应预留乙方合理的工作时间。

5.1.3 甲方有权对乙方提交的策划思路、推广方案、设计稿等书面文件及时以书面形式提出修改意见和建议，乙方据此进行修改、调整，直至甲方书面同意方可定稿。

5.1.4 若因甲方资料提供、定稿后再次修改等原因造成乙方的工作延误，乙方不承担相关责任。

5.1.5 甲方应按照本合同规定及时付款，以保证项目的正常运行。

## **5.2 乙方的权利义务：**

5.2.1 乙方应尽职尽责为甲方服务，按时、按质、按量提交项目的成果报告。

5.2.2 按甲方要求进行工作，提交的成果报告应满足服务内容的要求。

5.2.3 因甲方的原因而导致进度推迟，则乙方的工作时间相应顺延，乙方不承担延迟提交工作成果的责任。

5.2.4 按甲方要求对项目成果进行归档，并办理项目结算手续。

5.2.5 根据甲方的要求，提供后续配合工作。

5.2.6 乙方对成果报告及解释说明的合法性、真实性、完整性、有效性和公正性全面负责。

5.2.7 乙方所有策划方案及相关建议方案以书面形式向甲方汇报。

5.2.8 乙方需与甲方保持紧密联系，保持与甲方每周一次例会（地点在东莞，为保证双方有效沟通，会议前可根据双方协商周计划具体情况定。其他交流方式以电话、邮件、传真、微信等形式进行。如有其他必要，双方另行商议解决）。

5.2.9 乙方就策划咨询服务、创意文案、设计等事宜，如涉及著作权及肖像权、名誉权等人身权，乙方应与人身权或著作权权利人签署使用许可合同，并保证乙方的工作或作品不侵犯任何第三方的知识产权或人身权等其他在先权利。否则，由乙方负责处理相关法律纠纷并承担全部法律责任。如因此导致甲方涉诉的，由此导致甲方产生的所有损失或费用（包括但不限于律师费、差旅费、诉讼费、赔偿费等），甲方有权向乙方追偿。

5.2.10 乙方不得将本合同中的全部或部分工作委托或打包转让给其他第三方，甲方书面同意的除外。

5.2.11 乙方指派具备相关资质、经验丰富的人员担任项目负责人，指派专人担任专门联络人，项目负责人必须参与实际工作，团队成员名单详见附件1。乙方应保证附件所列工作人员的稳定性，若乙方服务组核心人员因合理流动离开本服务小组，乙方应提前【5】个工作日以书面形式通知甲方，并及时补充经甲方认可的人员。

## 六、知识产权：

6.1 甲方提交给乙方使用的素材与资料，其知识产权仍归甲方所有。除为本合同目的而使用之外，乙方不得复制、使用及提供给第三方。

6.2 乙方向甲方提交的工作成果的全部知识产权均归甲方所有；甲方有权自行决定发表、修改、使用等，相关收益归甲方所有。

6.3 乙方保证向甲方交付的工作成果（包括但不限于工作成果所使用的素材）不侵犯第三方的知识产权等权利，保证甲方在使用该工作成果时免受第三方提出侵犯其任何专利权、著作权、商标权、商业秘密或其他知识产权的起诉及索赔。

6.4 对任何因乙方交付的工作成果侵犯第三方专利权、著作权、商标权、商业秘密或其他知识产权导致第三方向甲方主张权利的，甲方应及时通知乙方，乙方将自费就上述权利主张为甲方辩护，并承担因此导致的一切法律责任，包括但不限于法院最终判决的或和解达成的一切费用（包括但不限于损害赔偿金和律师费等费用）。若甲方受到此类索赔或起诉，并因此造成甲方的一切损失由乙方承担，甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付合同总价10%的违约金。前述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

## 七、保密

乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的且无法自公开渠道的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经甲方同意，乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密，不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。前述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。如乙方或乙方员工泄露甲方的商业秘密致使甲方受到损失的，由乙方承担赔偿责任。

## 八、不可抗力

### 8.1 不可抗力的确认

不可抗力是指甲乙双方在订立合同时不可预见，在履行合同过程中不可避免发生并不能克服的自

然灾害、政策的调整和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等。

### 8.2 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

### 8.3 不可抗力后果及其处理

(1) 合同一方延迟履行，在延迟履行期间发生不可抗力的，不免除其责任。

(2) 不可抗力发生后，合同双方均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

(3) 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同。双方根据乙方实际完成工作量据实结算合同费用。

## 九、违约责任

### 9.1 甲方违约责任：

9.1.1 甲方无正当理由逾期支付合同价款的，甲方应当向乙方支付逾期付款违约金。逾期付款违约金以逾期金额为本金，从甲方逾期付款当日起按照当月已发布的一年期 LPR 计算至合同价款付清之日。逾期付款违约金总额累计不超过应付未付总金额的 10%。

9.1.2 甲方单方面解除本合同的，如乙方未实际开展工作的，应退还全部已付合同价款；如乙方已实际开展工作的，甲方应据乙方实际工作量结算合同价款，乙方不得追究甲方其他违约责任。

### 9.2 乙方违约责任：

9.2.1 乙方须在甲方要求的时间内完成甲方所需的服务内容，如乙方未按时提供服务，在甲方催告后仍未提供或完成相关工作的，每逾期一日，甲方有权要求乙方按该合同总额的千分之一或 1000 元（两者取大值）减收服务费用直至乙方完成符合甲方要求的工作为止。

9.2.2 乙方擅自转委托的，甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总金额 10% 向甲方支付违约金，实际损失超过违约金的，乙方应当予以补足；甲方选择继续履行合同的，乙方应按合同总价款 5% 向甲方支付违约金，实际损失超过违约金的，乙方应当予以补足。

9.2.3 乙方提供的成果无法满足甲方要求或提供的服务不符合合同约定，经甲方催告拒绝改正或采取三次以上补救措施仍未达甲方要求或合同约定标准，或因乙方原因造成甲方损失的，甲方有权单方

解除合同并要求乙方向甲方支付相当于合同总金额 10%的违约金；如甲方的实际损失超出违约金数额的，甲方还有权就超出部分损失向乙方主张赔偿责任。

9.2.4 乙方无法定或约定事宜要求解除本合同的，乙方应向甲方支付相当于合同总金额 10%的违约金，如甲方的实际损失超出违约金数额的，甲方还有权就超出部分损失向乙方主张赔偿责任。

9.2.5 因乙方原因所产生的违约金、赔偿或其他应付费用，甲方有权从乙方提供的履约担保金额或甲方应支付的合同价款中直接扣除。

9.2.6 如乙方违约的，甲方除有权要求乙方承担违约责任外，还有权要求乙方支付维权成本，包括但不限于诉讼/仲裁费、调查取证费/公证费/鉴定费、律师费、保全费、担保费、差旅费等维权费用及其他合理费用。

## 十、争议解决

本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决；经双方协商无法解决的争议，双方同意按照以下第(1)种方式解决：

(1) 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提交甲方所在地有管辖权的人民法院裁决。

(2) 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方同意提交【东莞】仲裁委员会进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

## 十一、通知

双方各自指定履行本合同的联系人，一方资料、文件之交接及意见之传达、接收均通过联系人进行。

甲方指定联系人：

姓 名：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

甲方咨询投诉电话： 0769-23366373

乙方指定联系人：

姓 名：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

## 十二、其他

12.1 本合同正文与下列附件共同构成本合同双方协商达成一致的全部内容：

1. 服务团队人员名单
2. 服务内容及范围
3. 报告接收确认单/工作成果确认单
4. 阳光合作协议
5. 中标通知书
6. 响应文件
7. 采购文件

12.2 本合同未尽事宜，经双方平等友好协商一致，可签订补充协议。

12.3 本合同自双方有权代表签字、单位盖章后生效。

12.4 本合同一式【    】份，甲方执【    】份，乙方执【    】份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲 方：

乙 方：

地 址：

地 址：

法定代表人（或委托代理人）：

法定代表人（或委托代理  
人）：

日 期：            年    月    日

日 期：            年    月    日

附件 1：服务团队人员名单

序号	姓名	性别	学历	岗位	工作职责	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

附件 2：服务内容及范围（详见用户需求书）

---

附件 3:

### 报告接收确认单/工作成果确认单

根据贵司与我司 (XX) 签订的《XX 服务合同》，贵司已按本合同约定完成工作成果：\_\_\_\_\_，我司已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日收到此工作成果，电子文档壹份，现予以确认。

确认方：

确认人：

年 月 日

附件一报价函

## 报价函

东莞市松山湖旗筑置业有限公司：

针对贵司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）

东莞市松山湖旗筑置业有限公司（采购人）：

根据贵司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，我司愿意以含税价合计人民币\_\_\_\_\_元（大写），¥\_\_\_\_\_（小写），税率\_\_\_\_\_%承接此项目。

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

东莞市松山湖旗筑置业有限公司:

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：

附件三分支机构授权书（若有）

## 授权委托书

东莞市松山湖旗筑置业有限公司：

本委托书声明：\_\_\_\_\_（分支机构全称）为我司依法设立的分支机构，我司同意并授权\_\_\_\_\_（分支机构全称）参与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项目投标、报价、谈判等事宜；如\_\_\_\_\_（分支机构全称）中标的，我司由\_\_\_\_\_（分支机构全称）与贵司签署相关服务合同并由其按约定为贵司提供相关服务。

我司对\_\_\_\_\_（分支机构全称）履行上述授权事项及签署的全部文件的法律后果予以认可并承担因此产生全部法律责任。

本委托书于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

委托人：（加盖公章）：

委托单位法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人：（加盖公章）：

受委托人负责人：（签字或盖章）：

职务：

日期：

## 附件四法人授权书

### 授权委托书

东莞市松山湖旗筑置业有限公司：

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，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：

附件五承诺函

承诺函

东莞市松山湖旗筑置业有限公司:

我司就参加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，我公司所提供的前期策划咨询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（签字或盖章）：

职务：

日期：

## 用户需求书

### 一、项目背景

本项目位于东莞松山湖科创核心区，毗邻华为总部及科创企业集群，周边汇聚高知高薪年轻科创人群、企业中高管等中高端客群，消费力强，夜间消费、社交及文体娱乐需求突出。

项目初步设想打造“高端商业 + 专业音乐场馆”综合体，本次前期策划需客观数据化论证该模式的可行性；若不可行，需提供至少 2 套贴合区域市场、客群需求，且可落地、可招商、可运营的替代定位及业态方案。

项目目前处于前期筹备及定位阶段，需委托专业咨询单位完成全流程前期策划，为后续设计、招商、运营及投资决策提供支撑。

### 二、项目概况

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. 项目地点：东莞市松山湖环湖路与南山路交汇处西南侧
3. 项目概况：本项目总占地面积【38284.32】平方米，容积率 1.2，总建筑面积约【79386】 $m^2$ （其中拟建最大计容建筑面积 45941 平方米，建筑密度 $\leq 55\%$ ，建筑高度 $\leq 60m$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ），其中商业面积约【51741】 $m^2$ ，专业音乐演艺场馆（Livehouse /展演空间）面积约【4200】 $m^2$ ，为【新建】城市商业综合体。
4. 项目定位：打造东莞区域级标杆商业体，融合 TOD/POD 设计理念，打造餐饮、零售、文化演艺、运动体验、休闲娱乐、生活服务为一体的商业综合体，发挥“补缺松山湖产业

配套短板、提升地区城市品质、撬动地区土地开发”作用，符合“产城融合、品质革新”的开发标准。

### 三、总体策划要求

1. 市场可行性：论证双业态模式接受度，明确商场定位及差异化优势。
2. 规模可行性：论证场馆落地及技术要求，规划双业态联动，明确商场规模布局。
3. 财务可行性：测算双业态收支，完成核心财务指标测算，建立双业态财务模型。
4. 运营可行性：论证场馆合规性，优化客流，明确商场招商、运营及营销规划。
5. 风险可行性：识别双业态核心风险，提出应对思路，输出数据支撑结论。

### 四、服务范围及核心工作内容

#### （一）区域市场分析

1. 宏观市场调研：松山湖产业、消费趋向、夜间经济及文体娱乐，客群对体验式、文娱类商业的需求特征。地块所在片区规划分析，包括空间规划、交通规划等，研判上位规划对本项目的影响与发展机遇。
2. 商圈研究：项目周边商圈现状、项目分析（体量/租金/空置/业态品牌/运营），对标≥6个样本，明确市场机会。同时分析项目周边未来竞品。
3. 其他潜在开发物业市场研究：按综合体项目标准完成各类潜在发展物业功能的市场研究，如公寓、酒店、办公等商业物业市场，具体包括但不限于该类潜在开发物业市场的供应、需求、租售对象摸排、物业发展机遇及规模组合研判。
3. 文娱市场研究：梳理东莞及松山湖演艺场馆现状/运营情况，定位市场缺口。
4. 对标案例：分析“商业+演艺”案例，总结可借鉴经验。

## **(二) 客群分析与项目定位**

1. 客群调研：问卷（≥500份，华为≥40%）+访谈（≥30人），形成客户画像（年龄/收入/职业/消费力/消费习惯/偏好），分析客群需求与痛点分析。
2. 音乐场馆：明确观演偏好及意向合作机构实力调研。
3. 项目定位：确定总体及差异化定位，提出具竞争力的商业亮点，实现错位竞争。预判客群规模、客流数量。

## **(三) 业态规划与产品建议**

1. 业态组合：合理制定餐饮、零售、体验、运动、科创配套等业态比例。
2. 楼层落位：明确业态布局，主力店 / 次主力店 / 首店 / 特色店选型与落位方向，主力店 / 次主力店 / 首店 / 特色店等提供品牌建议。
3. 商业技术：提出动线/停车/产品参数/管道等设计建议，兼容运营效率与消费体验。
4. 音乐场馆：明确功能、规模、坐席、设备及运营模式，双业态联动方案。
5. 根据报告提出的商业部分主力店 / 次主力店 / 首店 / 特色店等，提供潜在品牌访谈，复核品牌进驻意向。
6. 针对“其他物业组合+音乐场馆”的方案，提出产品定位、产品建议等。

## **(四) 招商策略与执行方案**

1. 招商计划：制定全周期节奏、目标、节点与实施路径，保障招商工作有序推进。
2. 音乐场馆：确定合作模式、收益分成机制，制定与商业业态的联动。
3. 招商政策：制定差异化租金、物业、扣点、免租期及品牌扶持政策
4. 招商保障：招商渠道、品牌资源库及、招商团队配置，制定推广计划。

## **(五) 运营思路与管理方案**

1. 商场运营：明确运营模式、组织架构、人员编制及成本测算，建立标准化体系。
2. 音乐场馆：提供音乐场馆的经营情况调研，如人流量、营业水平、经营模式等，论证可行性，同时根据场馆运营方的合作模式，配合完成与演出、票务、会员方案、收支及监管机制相关的方案。
3. 运营提升：构建智慧商业与会员体系，策划营销与服务标准。
4. 全周期保障：提出开业筹备事宜建议、培育期运营策略，制定风险应对措施

## **(六) 财务测算与投资分析**

1. 商业部分需提供一铺一价定价，并对应提供详实的定价依据及定价模型；其他物业类型（含音乐场馆）按市场需求提出定价标准，及详尽的定价依据。
2. 经济测算：项目投资测算、收入预测（租金/分成/物业/广告/停车/策展商业等）
3. 财务指标：精确计算核心财务指标（利润/现金流/IRR/NPV/回报期/毛利率/盈亏平衡点），并进行敏感性分析。
4. 双模型测算：分别建立音乐场馆与商业整体测算模型。
5. 按“其他商业物业组合 + 专业音乐场馆”综合体的方案，提供可对比的测算模型。

## **(七) 专项对接服务**

1. 对接华为，调研员工消费需求与意向品牌，提升定位匹配度；
2. 对接政府，梳理商业、首店、绿色建筑等扶持政策，协助争取资金与优惠；
3. 联动松山湖文旅，提出文旅融合思路，扩大项目辐射力与区域影响力。

## 五、技术标投标要求

为使评标小组更好的理解投标文件技术部分，本采购项目投标单位需要进行述标，投标单位技术标述标汇报 PPT（自备 U 盘，简述技术标核心内容。每单位限时 35 分钟，其中汇报 20-25 分钟、沟通交流 5-10 分钟）。投标单位技术标部分按评分标准及用户需求书进行编制，评标小组评标以纸质版为准，结合述标情况进行打分。