比选编号: GT-2020-04

**成都国际总部经济区三期**

**项目前期策划服务**

比选文件

比选人：四川贵通控股集团有限公司

二0二0年四月

目 录

[一.](#_Toc1035563)**[比选公告](#_Toc1035563)** [3](#_Toc1035563)

[1 比选条件 3](#_Toc1035564)

[2 项目概况、规模及比选范围 3](#_Toc1035565)

[3 比选人申请人资格要求 4](#_Toc1035566)

[4 比选文件的获取 4](#_Toc1035567)

[5 比选文件的递交 5](#_Toc1035568)

[6 发布公告的媒介 5](#_Toc1035569)

[7. 比选人联系方式：四川贵通控股集团有限公司 5](#_Toc1035571)

[二.](#_Toc1035572)**[比选申请人须知前附表](#_Toc1035572)** [5](#_Toc1035572)

[1 总则 15](#_Toc1035573)

[1.1 项目概况 15](#_Toc1035574)

[1.2 资金来源和落实情况 15](#_Toc1035575)

[1.3 比选范围、服务期 15](#_Toc1035576)

[1.4 比选申请人资格要求 15](#_Toc1035577)

[1.5 费用承担 15](#_Toc1035578)

[1.6 保密 15](#_Toc1035579)

[1.7 语言文字 16](#_Toc1035580)

[1.8 计量单位 16](#_Toc1035581)

[1.9 踏勘现场 16](#_Toc1035582)

[1.10 比选预备会 16](#_Toc1035583)

[1.11 分包 16](#_Toc1035584)

[1.12 偏离 16](#_Toc1035585)

[2 比选文件 16](#_Toc1035586)

[2.1 比选文件的组成 16](#_Toc1035587)

[2.2 比选文件的澄清 16](#_Toc1035588)

[2.3 比选文件的修改 17](#_Toc1035589)

[3 比选文件 17](#_Toc1035590)

[3.1 比选申请文件的组成 17](#_Toc1035591)

[3.2 比选报价 17](#_Toc1035592)

[3.3 比选有效期 18](#_Toc1035593)

[3.4 比选保证金 18](#_Toc1035594)

[3.5 资格审查资料 18](#_Toc1035595)

[3.6 备选比选方案 18](#_Toc1035596)

[3.7 比选文件的编制 19](#_Toc1035597)

[4 比选 19](#_Toc1035598)

[4.1 比选文件的密封和标记 19](#_Toc1035599)

[4.2 比选文件的递交 19](#_Toc1035600)

[4.3 比选文件的修改与撤回 20](#_Toc1035601)

[5 开标 20](#_Toc1035602)

[5.1 开标时间和地点 20](#_Toc1035603)

[5.2 开标程序 20](#_Toc1035604)

[6 评标 21](#_Toc1035605)

[6.1 评标委员会 21](#_Toc1035606)

[6.2 评标原则 21](#_Toc1035607)

[6.3 评标 21](#_Toc1035608)

[7 合同授予 21](#_Toc1035609)

[7.1 定标方式 21](#_Toc1035610)

[7.2 中标通知 21](#_Toc1035611)

[7.3签订合同 21](#_Toc1035612)

[8 重新比选和不再比选 22](#_Toc1035613)

[8.1 重新比选 22](#_Toc1035614)

[8.2 不再比选 22](#_Toc1035615)

[9 纪律和监督 22](#_Toc1035616)

[9.1 对比选人的纪律要求 22](#_Toc1035617)

[9.2 对比选申请人的纪律要求 22](#_Toc1035618)

[9.3 对评标委员会成员的纪律要求 22](#_Toc1035619)

[9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求 22](#_Toc1035620)

[9.5 投诉 22](#_Toc1035621)

[10 需要补充的其他内容 23](#_Toc1035622)

[附件一：项目前期定位策划任务清单 24](#_Toc1035623)

[附表一：开标记录表 2](#_Toc1035623)9

[附表二：问题澄清通知 30](#_Toc1035624)

[附表三：问题的澄清 31](#_Toc1035625)

[附表四：成交通知书 32](#_Toc1035626)

[三.](#_Toc1035627)**[评标办法](#_Toc1035627)** [33](#_Toc1035627)

[四.](#_Toc1035628)**[合同条款及格式](#_Toc1035628)** [39](#_Toc1035628)

[五.](#_Toc1035630)**[比选文件格式](#_Toc1035630)** [53](#_Toc1035630)

[一、比选函及比选函附录 57](#_Toc1035631)

[二、法定代表人身份证明 59](#_Toc1035632)

[五、项目管理机构 62](#_Toc1035633)

[七、其他材料 67](#_Toc1035634)

# 比选公告

成都国际总部经济区三期项目前期策划服务比选公告

## 1 比选条件

 本项目成都国际总部经济区三期项目前期策划服务的项目业主为四川贵通控股集团有限公司，建设资金来自业主自筹。现对成都国际总部经济区三期项目前期策划服务进行公开比选。

## 2 项目概况、规模及比选范围

项目名称：成都国际总部经济区三期

建设地点：成都市双流区九江街道文楠路

 **成都国际总部经济区地理位置及目前已建设情况**

 “成都国际总部经济区”项目位于成都市双楠大道双流新城，紧邻蛟龙工业港。项目对接成都市主城区，交通体系完善，紧临双流国际空港、绕城高速公路、川藏公路、新双楠快速通道，距成都市中心城区约7公里，仅8分钟车程，距双流老城区1公里，成都3号地铁线（已开通）及17号地铁线在本项目0.5公里范围内设有站点，便捷的交通与大都市零距离对接。国际网球赛事中心、成都谢菲联足球俱乐部、四川国际高尔夫俱乐部、湿地运动公园、国际一线品牌店时代奥特莱斯购物中心近在咫尺。区域汇集海滨城、万达广场、优品道等大型商业购物中心，在项目1000米的范围内，已形成了成熟的商业、教育、医疗、金融、运动、休闲、餐饮等配套。各大银行、双流第一人民医院、双流中医院、棠湖中学、双流中学、双流实验小学、欧尚超市、永辉超市等都在项目5分钟车程内。

“成都国际总部经济区”项目总净用地面积366.73亩，其中已建住宅区用地面积110.16亩，商业总部办公用地约256亩。目前，在商业总部办公地块已完成开发建设的有总部办公一期项目，占地33亩，建筑面积33325㎡，由6栋独栋、联排企业总部办公会所组成。成都国际总部经济区二期（即贵通御苑心悦城项目1期）在建，总占地约68亩，建筑面积133567.67㎡，为43-120㎡类住宅产品。

**现本公司拟对成都国际总部经济区三期156亩（位置详见总平图）进行商业公寓、商业形态等产品改良，对项目总体定位策划、主题定位策划、功能构建、产品定位与策划、运营策略建议等进行公开比选。**

**本次项目前期策划方案，包括项目总体构思、产品定位、建筑形态、户型组成及配比等，既要符合总部经济区属性的大前提（符合现行相关政策及报规要求），又要实现产品在市场中广泛接受、认可并具有销售前景。**

规划设计条件指标：

① 净用地面积：约156亩（103999m2)；

② 土地属性：商服用地（总部经济区商业产权地块）；

③ 容积率：大于1.5且不大于4.0；

④ 建筑密度：不大于50%；

⑤ 航空限高：黄海高程539.11m(成都高程：545.51m）。详见：中国民用航空四川安全监督管理局 民航川监局函（2018）101号（目前已建成的总部经济区一期±0.00为成都高程507.5~508.1，附件供参考）

⑥按照国家、地方现行规范要求对装配式建筑、海绵城市、绿建星级设置要求。

比选范围：成都国际总部经济区三期项目前期策划服务，包含但不限于项目用地条件研究、区域房地产市场研究、项目综合定位、项目规划设计及产品建议、项目开发启动策略、项目投资测算等。（详见附件一《项目前期定位策划任务清单》）

服务周期：在合同中约定。

## 3 比选申请人资格要求

3.1资质条件：营业执照经营范围中包含：经营范围涵盖房地产营销策划、房地产信息咨询、房地产经纪及咨询服务、房地产销售代理营业范围。

本次比选要求比选申请人近三年(2017年以来)有不低于2个同本项目类似项目服务业绩，项目负责人具备近三年来(2017年以来)具有2个及以上类似项目业绩，并在公司专业、人员配备、资金等方面具有相应的能力。

类似项目业绩：地上建筑面积不低于10万平方米的项目前期定位策划。

3.2 信誉要求：未处于投标禁标期。

3.3本次比选不接受联合体比选。

## 4 比选文件的获取

4.1 凡有意参加比选者，请于2020年4月26日至2020年4月29日(法定公休日、法定节假日除外)，每日上午09：30时至12：00时，下午14：00时至17：00时(北京时间，下同)，在四川省成都市双流区电视塔路一段36号四川贵通控股集团有限公司持下列证件(证明、证书)购买比选文件。

(1)购买人有效身份证及单位介绍信；

(2)注册于中华人民共和国的企业法人营业执照副本；

(3)联系人：宋女士 电话：028-85808918

注：上述第(1)～(2)项须验原件收加盖公章的复印件。

4.2 比选文件每套售价100元，售后不退。

4.3 比选人不提供邮购比选文件服务。

## 5 比选文件的递交

5.1 比选文件递交的截止时间(比选截止时间，下同)为2020年5月15日10时00分，地点：四川省成都市双流区电视塔路一段36号四川贵通控股集团有限公司。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的比选文件，比选人不予受理。

## 6 发布公告的媒介

## 6.1本次比选公告在《中国采购与招标网》、《四川招投标网》上发布。

## 7 联系方式比选人：四川贵通控股集团有限公司

地址：四川省成都市双流区电视塔路一段36号四川贵通控股集团有限公司，具体会议室另行通知

邮编：610400

联系人：宋女士

电话：028-85808918

# 比选申请人须知前附表

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
| --- | --- | --- |
| 1.1.1 | 比选人 | 名称：四川贵通控股集团有限公司地址：四川省成都市双流区电视塔路一段36号联系人：宋女士 电话：028-85808918 |
| 1.1.2 | 项目名称 | 成都国际总部经济区三期 |
| 1.1.3 | 建设地点 | 成都市双流区电视塔路一段36号 |
| 1.2.1 | 资金来源 | 业主自筹 |
| 1.3.1 | 比选范围及内容 | 成都国际总部经济区三期项目前期策划服务，包含但不限于项目用地条件研究、区域房地产市场研究、项目综合定位、项目规划设计建议、项目开发启动策略、项目投资测算等。（详见附件一《项目前期定位策划任务清单》） |
| 1.3.2 | 服务周期 | 详合同约定 |
| 1.3.3 | 质量要求 | 达到合同约定的质量标准，并满足国家现行规范要求。 |
| 1.4.1 | 比选申请人资质条件、能力和信誉 | 资质条件：营业执照经营范围中包含：经营范围涵盖房地产营销策划、房地产信息咨询、房地产经纪及咨询服务、房地产销售代理营业范围。业绩要求：本次比选要求比选申请人须具备近三年来(2017年以来)近三年(2017年以来)有不低于2个同本项目类似项目服务业绩，项目负责人具备近三年来(2017年以来)具有2个及以上类似项目业绩，并在公司专业、人员配备、资金等方面具有相应的能力。类似项目业绩：地上建筑面积不低于10万平方米的项目前期策划信誉要求：未处于投标禁标期。 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体比选 | 不接受 |
| 1.4.3 | 限制比选的情形 | 除比选申请人不得存在的5种情形之一外，比选申请人也不得存在下列情形之一：(1)四川省国家投资建设项目的第一中标候选人以资金、技术、工期等非正当理由放弃中标的，在 3 年内不接受其比选；(2)在四川省国有单位相关招标及采购中违法违规的企业和个人被有关行政主管部门行政处罚的，在3年内不接受其比选。 |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | 自行踏勘，现场踏勘联系人： |
| 1.10.1 | 比选预备会 | 不召开 |
| 1.11 | 分包 | 不允许 |
| 1.12 | 偏离 | 不允许 |
| 2.1 | 构成比选文件的其他材料 | 第2.2款和第2.3款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。 |
| 2.2.1 | 比选申请人要求澄清比选文件的截止时间 | 比选截止时间3天前 |
| 2.2.2 | 比选截止时间 | 2020年5月15日10时00分 |
| 2.2.3 | 比选申请人确认收到比选文件澄清的时间 | 比选申请人应在收到澄清后24小时内以书面形式向比选人回函确认，否则视为已收到。 |
| 2.3.1 | 比选申请人确认收到比选文件修改的时间 | 比选申请人应在收到比选文件修改后24小时内以书面形式向比选人回函确认，否则视为已收到。 |
| 3.3.2 | 比选有效期 | 60 日历天(从比选截止之日算起) |
| 3.4.1 | 比选保证金 | 比选保证金的形式：比选保证金必须通过比选申请人的基本账户以银行转账方式缴纳。比选保证金的金额：人民币10000元(大写：壹万元整)。转账的比选保证金应在2020年5月9日下午18时前到达以下账户：开户单位：四川贵通控股集团有限公司开户银行：中国农业银行成都双流支行银行账号：22827101040030980联系电话：028-85808918比选申请人凭银行进账单换取收据，比选申请人凭银行收款回单向比选人出具收据，收据复印件应按要求装订在比选文件里与比选文件同时递交。 |
| 3.4.2 | 比选保证金的退还 | 比选保证金退还到比选申请人的基本账户。退还比选保证金时比选申请人须提供以下资料：(1)写明比选单位基本账户银行账号的单位介绍信及经办人身份证复印件(出示身份证原件)；(2)比选保证金收据原件；(3)与比选人签订的合同原件(或盖章的复印件)(仅对中标人适用)。 |
| 3.4.3 | 比选保证金不予退还的情形 | (1)比选申请人拒绝与比选人签订合同，“拒签合同”是指：①明示不与比选人签订合同；②没有明示但不按照比选文件、中标人的比选文件、中标通知书要求与比选人签订合同。(2)比选申请人在比选活动中串通比选、弄虚作假的，比选保证金也不予退还。 |
| 3.5 | 是否允许递交备选比选方案 | 不允许 |
| 3.6.1 | 比选文件格式 | (1)比选申请人不得对比选文件格式中的内容进行删减或修改。(2)比选申请人可以在格式内容之外另行说明和增加相关内容，作为比选文件的组成部分。另行说明或自行增加的内容、以及按比选文件格式在空格(下划线)由比选申请人填写的内容，不得与比选文件的强制性审查标准和禁止性规定相抵触。(3)按比选文件格式在空格(下划线)由比选申请人填写的内容，确实没有需要填写的，可以在空格中用“/”标示，也可以不填(空白)。但比选文件中另有规定的从其规定。(4)比选申请文件应对比选文件提出的所有实质性要求和条件作出实质性响应，并且实质性响应的内容不得互相矛盾。(5)比选申请文件应内容完整，字迹清晰可辨。比选申请文件(不包括所附证明材料)字迹或印章模糊导致无法确认关键技术方案、关键工期、关键工程质量保证措施、比选价格的，应作废标处理。(6)比选申请文件所附证明材料应内容完整并清晰可辨。所附证明材料内容不完整或字迹、印章模糊的，评标委员会应要求比选申请人提供原件核验。核验按第三章“评标办法”的要求办理。 |
| 3.6.2 | 签字或盖章要求 | (1)所有要求签字的地方都应用不褪色的墨水或签字笔由本人亲笔手写签字(包括姓和名)，不得用盖章(如签名章、签字章等)代替，也不得由他人代签。(2)所有要求盖章的地方都应加盖比选申请人单位(法定名称)章(鲜章)，不得使用专用印章(如经济合同章、比选专用章等)或下属单位印章代替。(3)比选申请文件格式中要求比选申请人“法定代表人或其委托代理人”签字的，如法定代表人亲自比选而不委托代理人比选，由法定代表人签字；如法定代表人授权委托代理人比选，由委托代理人签字，也可由法定代表人签字。 |
| 3.6.3 | 比选申请文件副本份数 | 正本一份，副本二份，提供与比选文件一致的电子文档一份(采用U盘形式)。比选文件副本与正本都直接打印盖章，当副本和正本不一致时，以正本为准，但副本和正本内容不一致造成的评标差错由比选申请人自行承担。 |
| 3.6.4 | 装订要求 | 比选申请文件的正本和副本一律用A4复印纸(技术部分、表、图及证件可以除外)编制和复制。比选申请文件的正本和副本应采用粘贴方式左侧装订，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订，不得有零散页。比选文件应严格按照第六章“比选文件格式”中的目录次序装订；若同一册的内容较多，可装订成若干分册，并在封面标明次序及册数。比选申请文件中的证明、证件及附件等的复制件应集中紧附在相应正文内容后面，并尽量与前面正文部分的顺序相对应。修改的比选文件的装订也应按本要求办理。 |
| 4.1.1 | 比选申请文件的包装和密封 | 比选文件的正本和副本应分开包装，正本一个包装，副本一个包装，当副本超过一份时，比选申请人可以每一份副本一个包装。电子文档(U盘介质)封入正本包装内，以便开标时确认。每一个包装都应在其封套的封口处加贴封条，并在封套的封口处加盖比选申请人单位章(鲜章)。 |
| 4.1.2 | 封套上写明 | 成都国际总部经济区项目XXX比选文件在2020年5月15日10时00分前不得开启 |
| 4.2.2 | 递交比选文件地点 | 四川省成都市双流区电视塔路一段36号 |
| 4.2.3 | 是否退还比选文件 | 否 |
| 5.1 | 开标时间和地点 | 开标时间：同比选截止时间开标地点：四川省成都市双流区电视塔路一段36号 |
| 5.2 | 开标程序 | (4)比选申请人代表互相检查比选文件密封情况；(5)开标顺序：按递交比选文件的随机顺序。 |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | 比选评审委员会由比选人依法组建。含营销策划、技术、经济方面评标专家。 |
| 6.2 | 评标办法 | **综合评估法** |
| 7.1 | 是否授权评标委员会确定中标人 | 否，推荐的中选候选人数：1~2名。 |
| 7.2 | 需要补充的其他内容 | / |
| 8.1 | 报价唯一 | 只能有一个有效报价。即：(1)总价只允许有一个报价，任何有选择和保留的报价将不予接受。(2)开标记录表中记录的比选报价、比选文件中比选函的比选总报价(大写)，二者应完全一致(按要求小数点后四舍五入的除外)。 |
| 8.2 | 比选报价 | 采用总价包干的承包方式进行比选报价。比选最高限价：¥**30万元（大写： 叁拾万元人民币）**(不含)。比选报价高于比选最高限价的为无效报价，评标委员会将予以否决其比选。 |
| 8.3 | 比选文件内容冲突的解决及优先适用次序 | 比选申请文件中比选申请人编制的内容前后有矛盾或不一致，有时间先后顺序的，以时间在后的修改、澄清或补正文件为准；没有时间先后顺序的，以公平的原则进行处理。 |
| 8.4 | 比选文件的真实性要求 | 比选申请人所递交的比选文件(包括有关资料、澄清)应真实可信，不存在虚假(包括隐瞒)。比选申请人声明不存在限制比选情形但被发现存在限制比选情形的，构成隐瞒，属于虚假比选行为。如比选文件存在虚假，在评标阶段，评标委员会应将该比选文件作废标处理；中标候选人确定后发现的，比选人和比选行政监督部门可以取消中标候选人或中标资格。 |
| 8.5 |  | 在全省严格执行“一地受罚，处处受制”的信用管理制度。任何比选申请人弄虚作假骗取中标的行为一旦查实，在全省范围内的比选活动将受到制约。 |
| 8.6 | 知识产权 | 构成本比选文件各组成部分的文件，未经比选人书面同意，比选申请人不得擅自复印和用于非本比选项目所需的其他目的。比选申请人全部或者部分使用未中标人比选文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。 |
| 8.7 | 未中标补偿与比选文件的返还 | 无补偿。已递交的比选文件不返还。 |
| 8.8 | 说明 | / |
| 8.9 | 法定代表人比选 | (1)法定代表人亲自比选而不委托代理人比选适用。(2)法定代表人在递交比选文件时，应携带比选申请人企业法人营业执照副本原件、法定代表人身份证原件备查。(3)法定代表人提供的证件、证明不齐或不符合要求的，比选文件不予接收。 |
| 8.10 | 委托代理人比选 | (1)法定代表人不亲自比选而委托代理人比选适用。(2)法定代表人委托他人比选的，委托代理人应是比选申请人本单位的人员。 (3)最近6个月(企业设立不足6个月，从设立时起，下同)连续缴费的养老保险是指从购买比选文件时间的上一个月或上上个月起算，往前推6个月的连续、不间断，每个月都缴纳了养老保险费。(4)委托代理人在递交比选申请文件时，应携带比选申请人企业法人营业执照副本原件、委托代理人身份证原件、委托代理人连续6个月在该比选申请人单位的养老保险缴纳凭证原件或提供由社保部门出具的委托代理人在该比选申请人单位连续6个月参保的证明原件备查。(5)委托代理人提供的证件、证明不齐或不符合要求的，比选文件不予接收。 |

## 1 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1本比选项目己具备比选条件，现对本项目进行比选。

1.1.2 本比选项目比选申请人：见比选申请人须知前附表。

1.1.3 本比选项目名称：见比选申请人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本比选项目的资金来源：见比选申请人须知前附表。

1.2.3 本比选项目的资金落实情况：见比选申请人须知前附表。

### 1.3 比选范围、服务期

1.3.1 本次比选范围：见比选申请人须知前附表。

1.3.2 本项目的服务期：见比选申请人须知前附表。

### 1.4 比选申请人资格要求

1.4.1 比选申请人应具备承担本项目的资质条件、能力和信誉。

(1)资质条件：见比选申请人须知前附表；

(2)业绩要求：见比选申请人须知前附表；

(3)信誉要求：见比选申请人须知前附表；

(4)主要人员资格：见比选申请人须知前附表；

(5)其他要求：见比选申请人须知前附表。

1.4.3 比选申请人不得存在下列情形之一：

(1)为比选申请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) 被暂停或取消比选资格的；

(4) 财产被接管或冻结的；

(5) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的。

### 1.5 费用承担

比选申请人准备和参加比选活动发生的费用自理。

### 1.6 保密

参与比选活动的各方应对比选文件和比选文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

### 1.7 语言文字

除专用术语外，与比选有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.9 踏勘现场

1.9.1比选申请人自行踏勘，现场踏勘联系人：

### 1.10 比选预备会

1.10.1比选预备会不组织。

### 1.11 分包

不允许，见比选申请人须知前附表。

### 1.12 偏离

不允许。

## 2 比选文件

### 2.1 比选文件的组成

本比选文件包括：

(1)比选公告；

(2)比选申请人须知；

(3)评标办法；

(4)合同条款及格式；

(5)相关规范及要求；

(6)比选文件格式

(7)比选申请人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第1.10 款、第2.2 款和第2.3 款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。

### 2.2 比选文件的澄清

2.2.1 比选申请人应仔细阅读和检查比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在比选申请人须知前附表规定的时间前以书面形式(包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同)，要求比选申请人对比选文件予以澄清。

2.2.2 比选文件的澄清将在比选申请人须知前附表规定的比选截止时间2天前以书面形式发给所有购买比选文件的比选申请人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距比选截止时间不足2天，相应延长比选截止时间。

2.2.3 比选申请人在收到澄清后，应在比选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式通知比选人，确认己收到该澄清。

### 2.3 比选文件的修改

2.3.1 在比选截止时间2天前，比选人可以书面形式修改比选文件，并通知所有已购买比选文件的比选申请人。如果修改比选文件的时间距比选截止时间不足2天，相应延长比选截止时间。

2.3.2 比选申请人收到修改内容后，应在比选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式通知比选人，确认己收到该修改。

## 3 比选文件

### 3.1 比选申请文件的组成

3.1.1 比选申请文件应包括下列内容：

第一部分 商务标

(l)比选函及比选函附录；

(2)法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；

(3)比选保证金；

(4)项目管理机构；

(5)资格审查资料；

(6)其他材料

第二部分 技术标

技术标类容包括但不限于附件一《项目前期定位策划任务清单》中策划板块内容。

### 3.2 比选报价

3.2.1本次比选的报价费用由比选申请人根据自身情况及承担风险能力和市场行情，采用总价包干的承包方式进行比选报价。

3.2.2 比选报价应包括比选申请人完成本次比选范围以内的所有工作量、提供全套策划文件，以及所有为完成本合同涉及的全部费用。

3.2.3报价中应包含与履行本合同有关的成本、利润、保险、税费、风险费等全部内容。

3.2.4本次比选拒绝以调价函的形式对比选报价进行调整。

### 3.3 比选有效期

3.3.1 在比选申请人须知前附表规定的比选有效期内，比选申请人不得要求撤销或修改其比选文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长比选有效期的，比选人以书面形式通知所有比选申请人延长比选有效期。比选申请人同意延长的，应相应延长其比选保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其比选文件；比选申请人拒绝延长的，其比选失效，但比选申请人有权收回其比选保证金。

### 3.4 比选保证金

3.4.1比选申请人在递交比选申请文件的同时，应按比选申请人须知前附表规定的金额、担保形式和第六章“比选文件格式”规定的比选保证金格式递交比选保证金，并作为其比选文件的组成部分。

3.4.2 比选申请人不按本章第3.4.1 项要求提交比选保证金的，其比选申请文件作废标处理。

3.4.3 比选人与中标人签订合同后5 个工作日内，向未中标的比选申请人和中标人退还比选保证金。

3.4.4 有下列情形之一的，比选保证金将不予退还：

(1) 比选申请人在规定的比选有效期内撤销或修改其比选文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书。

(3)违反本比选文件中关于比选纪律的有关规定。

### 3.5 资格审查资料

3.5.1．同比选公告中第3条

### 3.6 备选比选方案

除比选申请人须知前附表另有规定外，比选申请人不得递交备选比选方案。

### 3.7 比选申请文件的编制

3.7.1 比选申请文件应按规定进行编写，如有必要，可以增加附页，作为比选申请文件的组成部分。其中，比选函附录在满足比选文件实质性要求的基础上，可以提出比比选文件要求更有利于比选人的承诺。

3.7.2 比选申请文件应当对比选文件有关时间节点、比选有效期、质量要求、技术标准和要求、比选范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 比选申请文件应用不褪色的材料书写或打印，并由比选申请人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位公章。委托代理人签字的，比选文件应附法定代表人签署的授权委托书。比选申请文件应避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由比选申请人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见比选申请人须知前附表。

3.7.4 比选申请文件正本一份，副本份数见比选申请人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 比选申请文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见比选申请人须知前附表规定。

## 4 比选

### 4.1 比选申请文件的密封和标记

4.1.1 比选申请文件的正本与副本应分开包装，加贴封条，并在封套的封口处加盖比选申请人单位公章。

4.1.2 比选申请文件的封套上应清楚地标记“正本”或“副本”字样，封套上应写明的其他内容见比选申请人须知前附表。

4.1.3 未按本章第4.1.1 项或第4.1.2 项要求密封和加写标记的比选文件，比选人不予受理。

### 4.2 比选申请文件的递交

4.2.1 比选申请人应在比选申请人须知前附表第2.2.2 项规定的比选截止时间前递交比选申请文件。

4.2.2 比选申请人递交比选申请文件的地点：见比选申请人须知前附表。

4.2.3 除比选申请人须知前附表另有规定外，比选申请人所递交的比选申请文件不予退还。

4.2.4逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

### 4.3 比选文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 2.2.2 项规定的比选截止时间前，比选申请人可以修改或撤回已递交的比选申请文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2比选申请人修改或撤回已递交比选文件的书面通知应按照本章第3.7.3 项的要求签字或盖章。比选人收到书面通知后，向比选申请人出具签收凭证。

4.3.3修改的内容为比选文件的组成部分。修改的比选文件应按照本章第3 条、第4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

## 5 开标

### 5.1 开标时间和地点

比选人在比选申请人须知前附表第2.2.2 项规定的比选截止时间(开标时间)和比选申请人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有比选申请人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

### 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

(1) 宣布开标纪律；

(2) 公布在比选截止时间前递交比选文件的比选申请人名称，并点名确认比选申请人是否派人到场；

(3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

(4) 按照比选申请人须知前附表规定检查比选文件的密封情况；

(5) 按照比选申请人须知前附表的规定确定并宣布比选文件开标顺序；

(6) 按照宣布的开标顺序当众开标，公布比选申请人名称、标段名称、比选保证金的递交情况、比选报价，并记录在案；

(7) 比选申请人代表、比选人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

(8) 开标结束。

## 6 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1见比选申请人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 比选申请人或比选人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员：

(3) 与比选人有经济利益关系，可能影响对比选公正评审的；

 曾因在比选、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对比选文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

## 7 合同授予

### 7.1 定标方式

除比选申请人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，比选人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见比选申请人须知前附表。

### 7.2 中标通知

在本章第3.3 款规定的比选有效期内，比选人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将结果通知未中标的比选申请人。

### 7.3签订合同

7.3.1 比选人和中标人应当自中标通知书发出之日起7日历天内，根据比选文件和中标人的比选文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中标资格，其比选保证金不予退还；给比选人造成的损失超过比选保证金额数的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

## 8 重新比选和不再比选

### 8.1 重新比选

有下列情形之一的，比选人将重新比选：

(1)比选截止时间止，比选申请人少于2个的；

(2)经评标委员会评审后否决所有比选的。

### 8.2 不再比选

重新比选后比选申请人仍少于2个或者所有比选被否决的，可选择其他方式继续招标。

## 9 纪律和监督

### 9.1 对比选人的纪律要求

比选人不得泄漏比选活动中应当保密的情况和资料，不得与比选申请人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### 9.2 对比选申请人的纪律要求

比选申请人不得相互串通比选或者与比选人串通比选，不得向比选人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义比选或者以其他方式弄虚作假骗取中标；比选申请人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

### 9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### 9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

### 9.5 投诉

比选申请人和其他利害关系人认为本次比选活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

## 10 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见比选申请人须知前附表。

附件一：

**项目前期定位策划任务清单**

（一）成都国际总部经济区研究

成都国际总部经济区理解：结合贵通集团进行分析研究，对本项目作为双流区366.6亩大盘的其中第三期部份项目进行建议。

（二）项目用地条件研究

1. 项目宗地情况：地块条件、地理位置等。
2. 项目[技术](http://www.zaidian.com/fanwen/gongzuozongjie/jishugongzuozongjie/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.zaidian.com/show/_blank)指标：项目规模、容积率、建筑密度、绿化率、物业形态及规划限制条件等。
3. 项目区位分析：包括项目宗地位置、区域交通、人口构成、商业配套等，并进行开发条件评价。

（三）区域房地产市场研究

1. 区域市场环境分析

对成都市及双流区城市概况、宏观经济、地理人口、城市规划、开发现状进行分析研究研判。

1. 城市房地产市场研究

成都市及双流区城市近3-5年房地产宏观政策、土地市场供应、土地价格走势、土地供应存量进行研究，对各板块开发市场供销存量情况、价格走势、区域资源特色与未来威胁进行研究研判。

1. 竞争楼盘个案研究

对与本项目有直接间接竞争的楼盘进行深度剖析，包括其项目规划设计特点、户型定位、景观配套、物业管理、推盘销售情况、销售价格走势、存量情况等进行研究。

1. 区域购买客群研究

以项目区域有重点参考借鉴意义楼盘购买客群、购买特征为基础，结合区域房地产政策进行消费客户分析，包括客户年龄、家庭结构、区域分布、购买面积分布、价格承受能力、购买影响因素等分析内容。

（四）项目开发综合定位

1. 项目开发策略：挖掘项目价值点，提出项目开发定位核心主张，构建项目核心竞争力。
2. 项目整体定位：含市场定位、形象定位、档次定位、主题定位、建筑风格定位等。
3. 项目产品定位：含户型定位、户型配比、商业定位与商业配比建议等。
4. 项目客群定位：含目标客户市场选择、客户购买特征与影响因素等。
5. 项目价格定位：结合项目定位，采用市场比较法，参照区域市场现状对项目各物业进行市场价格定位。

（五）项目规划设计建议

1. 项目规划布局建议（包括但不限于项目总平布局、分类物业规划布局、地下室、交通组织及规划指标）
2. 项目户型设计建议（包括但不限于户型内部空间、户型装修、户型赠送等建议）
3. 项目园林设计建议（包括但不限于景观风格、中庭、道路、小品、水系、硬质景观等建议）
4. 项目主题配套建议（包括但不限于项目定位相匹配的各类主题配套建议）
5. 项目物业服务建议
6. 其他建议

（六）项目开发启动策略

1. 项目开发启动建议：以快周转为目标，制定项目入市的推盘策略、价格策略、配套设施策略，并对项目入市时机可能面临的销量、价格风险进行保障措施建议。
2. 示范区打造建议：以促进集团品牌落地与销售为核心，制定匹配的含销售中心、示范区、样板间、配套服务打造展示策略。
3. 运营保障建议：结合对区域商业、车位销售情况，提出项目商业、车位销售招商建议与保障措施。
4. 其他建议

（七）项目经济测算

客观分析市场，制定以项目开发周期，对项目开发的成本、收入、现金流、利润进行测算，以指导、保障项目开发的顺利进行。

（八）具体策划服务内容：

乙方要通过周边市场调研以及现场踏勘和沟通对项目的核心诉求予以充分的理解和界定。描述对项目开发定位的总体方向把控，以及功能体系构建的构想。定位策划任务要求：

1、 主题定位策划：

（1） 发挥项目区位优势，以及“成都国际总部经济区”规模优势，深入挖掘地域文化属性，形成层次多元、体系丰富、识别性强的开发方案，并易于对外品牌输出。

（2）综合考虑总部经济区属性及商业产权，产品形态侧重可住、可售并与可商、可租等相结合。

（3）综合考虑甲方资金动作、投入产出效率问题，实现开发方案的可操作性与经济性。

2、功能组团的体系构建：

 功能体系构建需要在主题演绎下，结合开发分期的设想，强调功能分期间的互动，以及相对独立关系的平衡。在开发建设过程中，保持前期与后期的相对独立运营及主题延续性。

3、 产品定位、建筑方案与策划：

结合该项目地块已开发项目功能及周边资源、区域内同类产品调查、目标市场偏好分析，以及竞争市场特征研究，找准客户群体，提出具有竞争力的产品定位与组合建议。各产品形态（商业公寓、商业形态的改良产品等）、相应规模及建筑策略要充分结合现状，并与未来发展趋势相适应。

经过本次疫情后房地产市场住宅产品新的需求、以及对商业项目改类住宅项目的分析和定位，提出合理化建议。

4、运营策略建议：

 综合考虑甲方能力与盈利需求等因素，同时，提出合理有效的开发分期、投入产出、营销策划、运营管理等策略建议，保障策划方案的操作意义与指导意见。

 5、前期市场调研：

 主要包括：大市场背景、区域及本项目周边市场、本项目竞争物业、本项目市场评估（市场购买力、消费群体、市场需求特征）等真实调研及分析，以及本项目现状分析，并结合市场需求提出建议。

 （1）项目定位部分（核心工作内容）：

 A、形象定位

①项目档次定位

②项目客群定位

③品牌形象定位

④开发商形象定位

B、产品定位

 ①建筑产品定位

②景观产品定位

③配套设施定位

④配套服务定位

C、项目规划设计建议及要求

 ①总体规划设计建议

 ②建筑风格与色彩建议

③建筑形态、体量建议

④单体设计建议

⑤户型设计建议

⑥户型配比设计建议（含面积区间比例）

⑦产品设计建议：形式、入户大厅、楼层、层高、层数、面积、设施、结构、立面、布局

⑧参考户型图

 **目前市场上畅销的类似户型，充分考虑如何将双流区规委会批准的方案及建筑图转换为居住及二次装修使用图的建议。**

⑨充分考虑现行报规、报建要求，竣工验收、规划验收要求，以及双流区政府对双楠大道的打造要求，项目整体外立面、外观、造型以及功能进行设计建议。

D、景观设计建议

①风格

②布局

③密度

E、配套设施设计建议

①商业中心、商超、便利店、医疗

②餐饮、娱乐场所、酒店

③休闲、运动场所

④服务中心

⑤地上、地下车位

F、新功能、新概念、智能生活使用建议

G、不利因素分析及建议

 （九）工作成果提交内容：

 包含但不仅限于以下内容：

（1）《成都国际总部经济区三期项目前期市场调研报告》；

（2）《成都国际总部经济区三期项目可行性研究报告》；

（3）《成都国际总部经济区三期项目规划及建筑概念设计建议报告》（含户型设计、户型配比）；

（4）《成都国际总部经济区三期项目营销推广策略建议报告》；

（5）《成都国际总部经济区三期项目成功前提研究报告》；

（6）《成都国际总部经济区三期项目同类竞争性项目报告》；

（7）《成都国际总部经济区三期项目不可行性论证报告》；

（8）《成都国际总部经济区三期项目同类竞争性项目享受政府相关优惠政策的

报告》；

（9）其他报告：乙方根据各自企业的经验并结合市场因素自行增补。

### 附表一：开标记录表

成都国际总部经济区三期项目前期策划服务方案策划开标记录表

开标时间：2020年＿月＿日＿时＿分

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 比选申请人 | 密封情况 | 比选保证金 | 比选报价 | 签名 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

比选人代表： 记录人： 监标人：

2020年 月 日

### 附表二：问题澄清通知

问题澄清通知

编号：

(比选申请人名称):

成都国际总部经济区三期项目前期策划服务比选的评标委员会，对你方的比选文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清：

1、

2、

……

请将上述问题的澄清于年月日时前递交至(详细地址)或传真至(传真号码)。采用传真方式的，应在年月日时前将原件递交至(详细地址)。

评标委员会负责人：(签字)

2020年 月 日

### 附表三：问题的澄清

问题的澄清

编号：

策划方案比选的评标委员会：

问题澄清通知(编号：)已收悉，现澄清如下：

1、

2、

……

比选申请人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

2020年 月 日

### 附表四：中标通知书

中标通知书

(中标人名称):

你方于(比选日期)所递交的成都国际总部经济区三期项目前期策划服务比选申请文件己被我方接受，被确定为中标人。

中标价：(人民币大写： )。

项目负责人：(姓名)。

请你方在接到本通知书后的3个工作日内与我方签订合同。

特此通知。

比选人：(盖单位章)

2020年 月 日

# 评标办法

评标办法前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条款号 | 评审因素 | 评审标准 |
| 2.1.1 | 形式评审标准 | 比选申请人名称 | 与营业执照、资质证书一致 |
| 比选函签字盖章 | 符合第二章“比选申请人须知”规定 |
| 比选文件格式 | 符合“比选文件格式”的要求和符合“比选申请人须知”要求。 |
| 装订要求 | 符合第二章“比选申请人须知”要求 |
| 报价唯一 | 符合第二章“比选申请人须知”规定 |
| 注：以上各项全部符合比选文件要求才能进入下一步的评审。 |
| 2.1.2 | 资格评审标准 | 营业执照 | 具备有效的营业执照副本复印件 |
| 业绩要求 | 符合第二章“比选申请人须知”第1.4.1 项规定 |
| 信誉 | 符合第二章“比选申请人须知”第1.4.1 项规定 |
| 注：以上各项全部符合比选文件要求才能进入下一步的评审。 |
| 2.1.3 | 响应性评审标准 | 比选内容 | 符合第二章“比选申请人须知”第1.3.1项规定 |
| 比选有效期 | 符合第二章“比选申请人须知”第3.3.2项规定 |
| 比选保证金 | 符合第二章“比选申请人须知”第3.4.1 项规定 |
| 注：以上各项全部符合比选文件要求才能进入下一步的评审。 |
| 2.2.1 | 评分标准 | 总分100分 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分因素及权重 | 分值 | 评分标准 | 说明 |
| 1 | 报价 | 30分 | 采用通过形式评审、资格评审、响应性评审、算术修正的有效比选价算术平均值作为评标基准价(C)：Ci=C，得30分；Ci＞C，在30分的基础上，评标价比评标基准价每高1%扣2分，扣完为止。（不足1%按1%计算）Ci＜C，在30分的基础上，评标价比评标基准价每低1%扣1分，扣完为止。（不足1%按1%计算）(Ci为各比选单位的评标价) |  |
| 2 | 方案部分 | 50分 | 1、类住宅项目战略解读（满分5分，优质得4-5分，良好3分，一般得1-2分，差得0分）；2、项目条件研究（满分3分，优质得3分，良好2分，一般得1分，差得0分）；3、区域房地产市场研究（满分12分，优质得10-12分，良好8-9分，一般得6-7分，差得0分）；4、项目综合定位（满分5分，优质得4-5分，良好3分，一般得1-2分，差得0分）；5、项目规划设计建议（满分5分，优质得4-5分，良好3分，一般得1-2分，差得0分）；6、项目户型设计及分析（满分10分，优质得8-10分，良好6分，一般得3-5分，差得0分）；7、项目开发策略（满分5分，优质得4-5分，良好3分，一般得1-2分，差得0分）；8、项目经济测算（满分5分，优质得4-5分，良好3分，一般得1-2分，差得0分）注：乙方须对方案现场讲解阐述，可自备电脑。评审委员会根据方案的情况打分。 | 要求方案必须响应本比选文件中合同附件“项目前期定位策划任务清单”中内容。 |
| 3 | 业绩 | 20分 | 2017年1月1日至今具有1个已完成或在服务的类似项目业绩得5分，每增加1个加1分。本项最多得分20分。 | 提供相关证明材料（包括但不限于合同、中标通知书、新闻稿件等），复印件加盖公章。 |

1．评标方法

本次评标采用**综合评估法**。评标委员会对满足比选文件实质性要求的比选申请文件，按照本章第2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，但比选报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以比选报价低的优先；比选报价也相等的，由比选人自行确定。

评标委员会(以下简称评委会)依法组建，负责评标活动。评委会成员实行主动回避制度。

2．评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(l)商务部分：见评标办法前附表；

(2)技术部分：见评标办法前附表；

(3)比选报价：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 比选报价的偏差率计算

比选报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(l)商务部分：见评标办法前附表；

(2)技术部分：见评标办法前附表；

(3)比选报价：见评标办法前附表。

3．评标程序

3.1 初步评审

3.1.1评标委员会可以要求比选申请人提交第二章“比选申请人须知”第1.4.1项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第2.1 款规定的标准对比选文件进行初步评审。任何一项不符合评审标准的，作废标处理。

3.1.2 比选申请人有以下情形之一的，其比选作废标处理：

(l)第二章“比选申请人须知”第1.4.3 项规定的任何一种情形的：

(2)串通比选或弄虚作假或有其他违法行为未声明的；

(3)不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 比选报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对比选报价进行修正，修正的价格经比选申请人书面确认后具有约束力。比选申请人不接受修正价格的，其比选作废标处理。

(l)比选文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2)总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第2.2.2目规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分A；

(2) 按本章第2.2.3目规定的评审因素和分值对技术部分计算出得分B；

(3)按本章第2.2.4目规定的评审因素和分值对比选报价计算出得分C。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 比选申请人得分=A+B+C。

3.3 比选文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求比选申请人对所提交比选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受比选申请人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变比选文件的实质性内容(算术性错误修正的除外)。比选申请人的书面澄清、说明和补正属于比选文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对比选申请人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求比选申请人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“比选申请人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分高到低的顺序推荐前三名为中标候选人。以排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力因素提出不能履约合同，比选人可以确定排名第二的中标候选人为中标人，依此类推。如果第一中标候选人以资金、技术、工期等非正当理由放弃中标，没收比选保证金，能弥补第一、第二中标候选人报价差额的，比选人则可取消其中标资格并没收其比选保证金。此时合同则可授予排名第二的中标候选人，如果排名第二的中标人发生上述相同情况，合同授予排名第三的中标人，如果排名第三的中标人发生上述相同情况，比选人将按规定重新组织比选。如果第一中标候选人以资金、技术、工期等非正当理由放弃中标，没收比选保证金不能弥补第一、第二中标候选人报价差额的，比选人应当依法重新比选。

3.4.2 评标委员会完成评标后，由应当向比选人提交书面评标报告。

# 合同条款及格式

前期策划服务合同(草案)

项目名称：“成都国际总部经济区三期”项目前期策划服务

项目地点：成都市双流区九江街道文楠路

委托人：四川贵通控股集团有限公司

策划人：

签订日期：　2020年 月 日

委托人：四川贵通控股集团有限公司(以下称“甲方”)

策划人：(以下称“乙方”)

按照《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规，结合本项目具体情况，经甲乙双方协商一致订立本合同，双方共同遵守。

**一、 项目名称：**“成都国际总部经济区三期”项目前期策划服务（以下简称“本项目”）

**二、项目地点：**九江街道文楠路

**三、项目概况：**

1、净用地面积：约156亩（103999m2）；

2、土地属性：商服用地（总部经济区商业产权地块）；

3、容积率：大于1.5且不大于4.0；

4、建筑密度：不大于50%；

5、航空限高：黄海高程539.11m(成都高程：545.51m）。详见：中国民用航空四川安全监督管理局-民航川监局函（2018）101号（目前已建成的总部经济区一期±0.00为成都高程507.5~508.1，供参考），建筑限高不大于45m，绿地率不小于35%，停车数量按1.2个车位/100 m2且计容建筑面积1.0个车位/户。

6、按照国家、地方现行规范要求对装配式建筑、海绵城市、绿建星级、人防等设置要求。

**四、服务内容：**乙方负责“成都国际总部经济区三期”项目前期策划服务，具体内容如下：

（一）成都国际总部经济区研究

成都国际总部经济区理解：结合贵通集团进行分析研究，对本项目作为双流区366.6亩大盘的其中第三期部份项目进行建议。

（二）项目用地条件研究

1. 项目宗地情况：地块条件、地理位置等。
2. 项目[技术](http://www.zaidian.com/fanwen/gongzuozongjie/jishugongzuozongjie/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.zaidian.com/show/_blank)指标：项目规模、容积率、建筑密度、绿化率、物业形态及规划限制条件等。
3. 项目区位分析：包括项目宗地位置、区域交通、人口构成、商业配套等，并进行开发条件评价。

（三）区域房地产市场研究

1. 区域市场环境分析

对成都市及双流区城市概况、宏观经济、地理人口、城市规划、开发现状进行分析研究研判。

1. 城市房地产市场研究

成都市及双流区城市近3-5年房地产宏观政策、土地市场供应、土地价格走势、土地供应存量进行研究，对各板块开发市场供销存量情况、价格走势、区域资源特色与未来威胁进行研究研判。

1. 竞争楼盘个案研究

对与本项目有直接间接竞争的楼盘进行深度剖析，包括其项目规划设计特点、户型定位、景观配套、物业管理、推盘销售情况、销售价格走势、存量情况等进行研究。

1. 区域购买客群研究

以项目区域有重点参考借鉴意义楼盘购买客群、购买特征为基础，结合区域房地产政策进行消费客户分析，包括客户年龄、家庭结构、区域分布、购买面积分布、价格承受能力、购买影响因素等分析内容。

（四）项目开发综合定位

1. 项目开发策略：挖掘项目价值点，提出项目开发定位核心主张，构建项目核心竞争力。
2. 项目整体定位：含市场定位、形象定位、档次定位、主题定位、建筑风格定位等。
3. 项目产品定位：含户型定位、户型配比、商业定位与商业配比建议等。
4. 项目客群定位：含目标客户市场选择、客户购买特征与影响因素等。
5. 项目价格定位：结合项目定位，采用市场比较法，参照区域市场现状对项目各物业进行市场价格定位。

（五）项目规划设计建议

1. 项目规划布局建议（包括但不限于项目总平布局、分类物业规划布局、地下室、交通组织及规划指标）
2. 项目户型设计建议（包括但不限于户型内部空间、户型装修、户型赠送等建议）
3. 项目园林设计建议（包括但不限于景观风格、中庭、道路、小品、水系、硬质景观等建议）
4. 项目主题配套建议（包括但不限于项目定位相匹配的各类主题配套建议）
5. 项目物业服务建议
6. 其他建议

（六）项目开发启动策略

1. 项目开发启动建议：以快周转为目标，制定项目入市的推盘策略、价格策略、配套设施策略，并对项目入市时机可能面临的销量、价格风险进行保障措施建议。
2. 示范区打造建议：以促进集团品牌落地与销售为核心，制定匹配的含销售中心、示范区、样板间、配套服务打造展示策略。
3. 运营保障建议：结合对区域商业、车位销售情况，提出项目商业、车位销售招商建议与保障措施。
4. 其他建议

（七）项目经济测算

客观分析市场，制定以项目开发周期，对项目开发的成本、收入、现金流、利润进行测算，以指导、保障项目开发的顺利进行。

（八）具体策划服务内容：

乙方要通过周边市场调研以及现场踏勘和沟通对项目的核心诉求予以充分的理解和界定。描述对项目开发定位的总体方向把控，以及功能体系构建的构想。定位策划任务要求：

1、 主题定位策划：

（1） 发挥项目区位优势，以及“成都国际总部经济区”规模优势，深入挖掘地域文化属性，形成层次多元、体系丰富、识别性强的开发方案，并易于对外品牌输出。

（2）综合考虑总部经济区属性及商业产权，产品形态侧重可住、可售并与可商、可租等相结合。

（3）综合考虑甲方资金动作、投入产出效率问题，实现开发方案的可操作性与经济性。

2、功能组团的体系构建：

 功能体系构建需要在主题演绎下，结合开发分期的设想，强调功能分期间的互动，以及相对独立关系的平衡。在开发建设过程中，保持前期与后期的相对独立运营及主题延续性。

3、 产品定位、建筑方案与策划：

结合该项目地块已开发项目功能及周边资源、区域内同类产品调查、目标市场偏好分析，以及竞争市场特征研究，找准客户群体，提出具有竞争力的产品定位与组合建议。各产品形态（商业公寓、商业形态的改良产品等）、相应规模及建筑策略要充分结合现状，并与未来发展趋势相适应。

经过本次疫情后房地产市场住宅产品新的需求、以及对商业项目改类住宅项目的分析和定位，提出合理化建议。

4、运营策略建议：

 综合考虑甲方能力与盈利需求等因素，同时，提出合理有效的开发分期、投入产出、营销策划、运营管理等策略建议，保障策划方案的操作意义与指导意见。

 5、前期市场调研：

 主要包括：大市场背景、区域及本项目周边市场、本项目竞争物业、本项目市场评估（市场购买力、消费群体、市场需求特征）等真实调研及分析，以及本项目现状分析，并结合市场需求提出建议。

 （1）项目定位部分（核心工作内容）：

 A、形象定位

①项目档次定位

②项目客群定位

③品牌形象定位

④开发商形象定位

B、产品定位

 ①建筑产品定位

②景观产品定位

③配套设施定位

④配套服务定位

C、项目规划设计建议及要求

 ①总体规划设计建议

 ②建筑风格与色彩建议

③建筑形态、体量建议

④单体设计建议

⑤户型设计建议

⑥户型配比设计建议（含面积区间比例）

⑦产品设计建议：形式、入户大厅、楼层、层高、层数、面积、设施、结构、立面、布局

⑧参考户型图

 **目前市场上畅销的类似户型，充分考虑如何将双流区规委会批准的方案及建筑图转换为居住及二次装修使用图的建议。**

⑨充分考虑现行报规、报建要求，竣工验收、规划验收要求，以及双流区政府对双楠大道的打造要求，项目整体外立面、外观、造型以及功能进行设计建议。

D、景观设计建议

①风格

②布局

③密度

E、配套设施设计建议

①商业中心、商超、便利店、医疗

②餐饮、娱乐场所、酒店

③休闲、运动场所

④服务中心

⑤地上、地下车位

F、新功能、新概念、智能生活使用建议

G、不利因素分析及建议

 （九）工作成果提交内容：

 包含但不仅限于以下内容：

（1）《成都国际总部经济区三期项目前期市场调研报告》；

（2）《成都国际总部经济区三期项目可行性研究报告》；

（3）《成都国际总部经济区三期项目规划及建筑概念设计建议报告》（含户型设计、户型配比）；

（4）《成都国际总部经济区三期项目营销推广策略建议报告》；

（5）《成都国际总部经济区三期项目成功前提研究报告》；

（6）《成都国际总部经济区三期项目同类竞争性项目报告》；

（7）《成都国际总部经济区三期项目不可行性论证报告》；

（8）《成都国际总部经济区三期项目同类竞争性项目享受政府相关优惠政策的

报告》；

（9）其他报告：乙方根据各自企业的经验并结合市场因素自行增补。

（十）本项目策划方案分四个阶段进行。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 工作阶段 | 阶段成果 | 时间 |
| 第一阶段 | 编制策划方案（《项目前期定位策划报告》）初稿提交与汇报 | 接中标通知书后15日历天 |
| 第二阶段 | 方案修改，提交策划方案（《项目前期定位策划报告》）终稿 | 收到甲方书面回复意见后5日历天内修改提交终稿（终稿需得到甲方书面确认函） |
| 第三阶段 | 提交《项目规划设计建议书》及投资测算 | 终稿提交经甲方书面确认后7日历天内提交规划设计建议书（终稿需得到甲方书面确认函） |
| 第四阶段 | 后期服务 | 乙方向甲方提供后期服务（包括但不限于项目咨询服务等），服务期限为策划方案终稿经甲方书面确认后 120日历天，配合甲方指定设计单位完成施工图设计、报规划方案设计。 |

 第二、三阶段，乙方有两次提交成果机会，若2次提交的成果均不能满足甲方已经明确、清晰提出的修改意见，可视为乙方无力承接本项目，甲方有权终止合同；同一阶段，在甲方基本认可策划文件阶段对甲方提出的修改意见，乙方连续2次修改仍未达到甲方要求，可视为乙方无力承接本项目，甲方有权终止合同。

**五、策划方案工作进度**

乙方开始方案策划的时间以中标通知书收到之日起算，各阶段成果及图纸提

交时间以甲方要求为准**（最终定稿文本不少于3套）**。

**六、合同价款及计价方式**

1、本合同包干总价：￥元(大写：人民币 整 )。该包干总价已包含乙方承担本项目前期策划方案设计(含景观设计示意)、招商方案及建议工作等所发生的全部费用，包括但不限于方案设计费、加班费(含节假日加班费用)、人员工资、差旅费，本合同约定的图纸费、管理费、利润、税金等所有费用及本项目所包含的所有安全、风险、责任等全部费用，结算时包干总价不做任何调整。

2、乙方在本项目及后续服务配合过程中免费提供项目沟通会晤、工作交流、

项目指导及其他必要的服务等，期间产生一切费用均已全部包含在本合同包干总价之中，甲方无需再支付任何费用。

3、乙方根据项目节点进度和甲方要求进行配合。

**七、款项支付**

1、付款方式：以对公账户转账方式支付(详询甲方财务人员要求)。

2、乙方应在甲方付款前提供合法有效的增值税专用发票，若乙方未按要求向甲方提供增值税专用发票，甲方有权延迟支付直至乙方提供为止，且甲方不承担延迟付款责任及其他合同责任。如果因为乙方所开具的增值税专用发票被税务机关或国家其他机关认定不符合相关政策规定，致使甲方被税务机关或国家其他机关补征税款、处以罚款、加收滞纳金的，乙方应全额赔偿甲方所承担的所有税款、滞纳金、罚款；此外，乙方须就其不诚信行为，额外向甲方支付发票票面金额5%的违约金。

3、付款节点比例：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工作确认/付费时间节点(由交付策划文件所决定) | 支付金额占合同总价的比例 | 支付金额 |
| 1 | 甲方在乙方提交《项目前期定位策划报告》初稿且收到乙方开具正规增值税专用发票后的10个工作日内支付。 | 30% |  |
| 2 | 甲方在签收确认乙方提交的《项目前期定位策划报告》正式打印版报告（方案终稿）且收到乙方开具正规增值税专用发票后的10个工作日内支付。 | 20% |  |
| 3 | 甲方在签收确认乙方提交的《项目规划设计建议书（含户型设计、户型配比及本合同第四条工作内容）》且收到乙方开具正规增值税专用发票后的10个工作日内支付。 | 40% |  |
| 4 | 乙方向甲方提供策划方案终稿经甲方确认120日历天后，收到乙方开具的正规增值税专用发票后10个工作日内支付。 | 10% |  |

4、委托服务方式：

1）收到中标通知书后，乙方应向甲方提供书面组建项目前期策划工作团队小组人员名单及详细情况，团队人员一旦确定，未经甲方书面同意不得更换人员。在本合同履行期间内，若甲方认为乙方工作团队的部分或全部人员提供的服务质量未达到甲方认可的标准或预期效果，甲方有权要求乙方立即变更乙方工作团队的部分或全部组成人员，乙方应根据甲方要求在3个工作日内更换合格人员。若乙方因工作调整需更换人员，应经甲方书面同意后3个工作日内进行变更。

2）乙方以文本格式向甲方打印《项目前期定位策划报告》报告并盖章，并出具《项目规划设计建议书》以指导项目规划设计。除根据本协议规定向甲方提供相关书面报告及提供相关服务外，乙方应按以下方式提供本协议规定的服务内容：

①根据甲方要求，对报告内容进行检查和修正，并就甲方提出的问题提交书面的意见或建议。

②根据甲方不定时的要求，书面答复甲方提出的与乙方提供之服务内容有关的问题，或就甲方提出的有关问题或事项出具书面意见和建议。

③乙方根据甲方要求提供的书面建议报告作为对甲方提供前期策划定位服务的执行方式，甲方以书面审核确认乙方的书面建议报告的形式作为对乙方前期策划定位服务工作的认可方式。

④甲乙双方每周开展一次工作例会，乙方根据甲方的要求或任务书等及时开展工作，并根据合同约定和甲方的要求按时提交方案或有关工作成果。

3）甲乙双方指定固定联络人开展工作对接，联络人必须保证能提供24小时

的随时联络配合并提供有效的联络方法。甲乙双方的联络人负责双方的联络工作及相互的协调工作，并负责合约执行工作，是为执行本合约内容必须开展的工作，均在联络人联络工作的范畴之内，并对各自公司负责。甲方联络人宋亚莉（电话:13568913171，电子邮件地址：640876594@qq.com，传统邮件收件地址：成都市双流区东升街道电视塔路一段36号），乙方联络人 （电话： ，电子邮件地址： ，传统邮件收件地址： ）。双方指定联络人的调整须提前【 】日书面告知对方，并做好更换衔接工作。双方一致同意：一方向对方送达通知可以采取电话、电子邮件、传统邮件等方式进行。其中，通过电话通知的，则通话完毕视为通知送达；通过发送电子邮件方式通知的，则电子邮件成功发送并经历12小时的，即视为通知送达；通过传统，邮件方式通知的，则传统邮件交寄后经历三日，即视为通知送达。乙方更换联络人须以书面形式告知并取得甲方同意，若甲方在工作过程中认为乙方联络人无法胜任联络工作，有权要求乙方更换联络人。

**八、双方权利与义务**

1、甲方权利与义务

1）甲方负责审核乙方提供的相关方案，并提出修改意见和乙方进行磋商，乙方须配合完成项目方案调整与修改，甲方负责确认乙方服务成果。

2）甲方享有乙方开展项目作业中向甲方提供之所有资料原件的索取权利。

3）甲方拥有乙方为项目提供的有关所有策略及建议方案的最终决策权。

4）甲方负责向乙方提供含项目基础信息、开发节点、目标计划要求等相关的项目资料，以促乙方工作开展。

5）甲方有权对乙方工作开展的情况进行监督，并有权要求乙方改进。对于乙方未依约履行义务或者甲方认为从乙方履行情况及进度时间判断乙方无法依约履行义务的，甲方有权通知要求乙方限期纠正。

6）甲方须按照本合同约定，按时足额向乙方支付服务费。

2、乙方权利与义务

1）乙方负责向甲方提交《项目前期定位策划报告》与《项目规划设计建议书》纸质文本打印版本（中文PPT格式）3份，电子版本（PDF格式）1份。

2）乙方负责组织乙方内外部资源为本项目提供项目前期策划服务，按本合同之约定向甲方提供本项目之相关方案和建议。

3）乙方承诺，未经甲方书面同意，乙方不得自行利用或向任何第三方透露本项目研究成果和项目有关资料。

4）乙方须按照本合同约定如期提交《项目前期定位策划报告》与《项目规划设计建议书》。

5）乙方对其所提供的工作成果真实性、完整性、准确性、有效性负责。乙方保证履行本合同过程中形成的工作成果系独立自主原创完成，并保证不侵犯任何第三方的利益，否则，乙方应承担违约责任，且因此导致的全部经济和法律责任均由乙方全部承担，给甲方造成损失的，还应赔偿甲方全部损失。

6）乙方及乙方人员在履行本合同过程中所发生的一切安全事故，其全部责任及费用均由乙方自行全部承担。该安全的相关一切费用均已全部含在本合同签约价中。

**九、知识产权**

 1、本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的《项目前期定位策划报告》、《项目规划设计建议书（含户型设计、户型配比）》及与本合同约定第四条服务内容相关的其他策划方案的知识产权均全部属于甲方。未经甲方书面同意，乙方不得用于其他任何项目，否则，乙方承担违约责任，违约金陆拾万元人民币。

2、乙方对其所提供的工作成果真实性、完整性、准确性、有效性负责，乙方保证履行本合同过程中形成的工作成果系独立自主原创完成并保证不侵犯任何第三方的利益。否则，乙方应向甲方承担违约责任，给甲方造成损失的，还应赔偿甲方全部损失。

**十、保密义务**

甲、乙双方应严格保守对方商业秘密或政府机密。凡涉及到本项目所提供的一切数据、图表、文本、软件、会议纪要等均系保密范畴，未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方。否则，泄密方将赔偿对方一切经济损失，且有追究泄密方法律责任的权利。本条约定在本合同终止或解除后仍继续有效。

**十一、违约责任：**

1、乙方如未按要求完成各阶段项目方案策划及规划设计，则每延迟一天，乙方向甲方支付该阶段合同款千分之一的违约金；延迟超过7日历天，乙方应向甲方支付本合同总价10%的违约金，该违约金不足以补偿甲方损失的，甲方有权要求乙方就不足部分向甲方补足，乙方应赔偿甲方全部损失。

2、甲方对乙方的工作进行阶段性评估，若乙方工作不能满足甲方要求，甲方应在合同工作范围内提出书面整改要求，要求乙方限期进行整改，乙方的整改效果经甲方书面确认后按合同规定支付费用。若乙方拒绝整改或乙方经两次整改仍不能满足甲方要求或整改期限超过甲方规定期限7日历天的，甲方有权书面函告终止或解除本合同，甲方解除本合同的，乙方应向甲方支付本合同总价10%的违约金，同时甲方未支付乙方的费用不再支付，乙方已完成成果部分所有权归甲方所有。

3、乙方在未得到甲方授权前，不得对任何第三方透露本项目信息，若违反此协定，乙方负责承担给甲方造成的全部经济损失进行赔偿，且甲方有权进一步追究乙方法律责任的权利。

4、乙方若未能按照合同第四条第（九）小条约定如期提交工作成果，每逾期一日，应按合同总金额的千分之五向乙方支付滞纳金；如逾期超过10天，甲方有权解除本合同，甲方解除本合同的，乙方应向甲方支付本合同总价10%的违约金，同时甲方有权拒绝支付余下未支付的合同费用，乙方已完成成果部分所有权归甲方所有。

5、乙方策划工作团队小组人员确定后，未经甲方书面同意不得更换人员，如乙方在未经甲方同意的情况下私自更换团队人员，则视为违约，乙方需向甲方支付每次￥5000元违约金，甲方有权在应付乙方费用中直接抵销扣除，乙方对此无异议。情节严重的，甲方有权解除合同，甲方解除本合同的，乙方需将甲方已支付费用全额退还甲方，同时甲方不再支付余下未支付的合同费用。

6、乙方履行本合同过程中产生的违约金、赔偿金等，甲方均有权从应付乙方费用中直接抵销扣除，乙方对此无异议。

**十二、提交工作成果内容及质量要求**

1、工作成果必须符合国家现行关于编制可行性研究报告的相关规定、标准、规范和要求。

2、所规定的工作成果最终以甲方委托的具备相关资质的咨询机构组织加入评标委员会专家评审通过，作为最终成果通过验收的确认。

3、采用的方法先进、科学、合理，符合现行相关的规定和行业的通行做法，具有可操作性。

4、经组织专家评审、复查，成果准确性达到相应质量标准。

5、在约定的时间内提交可研报告等成果报告。

6、提交的项目可研报告等成果报告应符合甲方的要求。

7、对提交的可研报告等成果报告的验收：由甲方组织相关专家对提交的报告进行详细评审，并形成书面评审报告。

8、甲方有权随时参与本项目任一环节的工作，并对任一阶段结果进行监督和检查。当发现乙方本项目工作人员工作不力，可能对本项目的成果实现带来重大影响时，甲方有权要求乙方加强工作人员改进或撤换工作人员，乙方应遵照执行。

9、甲方拥有乙方为本项目所做的所有调研成果（包含本项目实施过程中产生的各种数据、图表、文本、软件、会议纪要等）的一切知识产权，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式用于本项目以外的任何事务。否则，乙方应承担违约责任，并赔偿因此给甲方造成的全部经济损失，同时甲方有权对此追究乙方法律责任。

10、甲方有权对调查对象进行复核或确认，如调查对象不符合本项目策划任务的相关要求或弄虚作假，由乙方承担全部责任。

11、乙方对所提交的策划成果须符合国家现行相关规定及甲方的要求；乙方对调研结果的真实性、可操作性负全部责任。

12、乙方保证参与本项目工作的人员具备编制可研报告的经验和资质，经甲方审定后不得随意变动，并向甲方提供工作人员名单及简历和联系方式。

13、乙方负有为甲方严守商业机密的义务，不得以任何形式向第三方提供任何有关涉及甲方的一切资料和本投标文件或策划工作所有成果。

14、乙方所受委托的权利仅限于完成本项目研究目的所必须的相关活动。不得以甲方名义从事其他任何民事经济行为，否则，乙方应自行承担全部责任及全部费用。

15、乙方如因自身原因导致工作量增加或返工重做，不得以任何理由要求甲方增加相应费用及延长工作期限。

16、如未按本约定时间提交报告、调研访问对象不符合本项目策划方案要求、调研效果不能有效支撑可研报告，以及未按国家现行有关操作文件和行业操作程序及要求内容进行操作，乙方承担全部责任。

**十三、争议解决**

甲乙双方因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，应当友好协商解决。如协商不成，双方一致同意向甲方所在地人民法院起诉。

**十四、其他**

1、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，每份均具有同等效力；本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

2、双方未尽事宜，另行协商订立补充协议，补充协议为本合同的组成部分，

与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(公章)： 乙方(公章)：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

户名： 户名：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

# 五、比选文件格式

注：(1)“(盖单位章)”的，下划线上填写单位全称(法定名称)，在单位全称上加盖单位章，单位全称应与单位章一致。“盖章”按第二章“比选申请人须知”3.7.3“签字、盖章要求”办理。

下划线后括号内的填写说明，盖单位章、项目名称、法定名称、比选申请人名称、姓名，比选申请人在编制比选文件时，可以删除。

成都国际总部经济区三期项目前期策划服务

方案比选

比 选 申请 文件

比选申请人：(法定名称)

年 月 日

成都国际总部经济区三期项目前期策划服务

方案比选

比 选 申请 文 件

比选申请人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

年 月 日

#### 目 录

第一部分 商务标 ………………………………………………………()

一、比选函及比选函附录………………………………………………()

二、法定代表人身份证明………………………………………………()

二、授权委托书…………………………………………………………()

三、比选保证金…………………………………………………………()

四、项目管理机构…………………………………………………………()

五、资格审查资料………………………………………………………()

六、其他材料……………………………………………………………()

第二部分 技术标………………………………………………………()

第一部分 商务标

一、比选函及比选函附录

(一)比选函

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(比选人名称)：

1.根据已收到的成都国际总部经济区三期项目前期策划服务方案策划比选文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》、《四川旅投集团有限责任公司招采管理办法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述比选文件、设计相关标准及其他有关文件后，我方愿意以元(大写：)比选总价，完成包含上述比选范围内及合同中要求的所有工作内容。

2.一旦我方中标，我方保证在日历天内按合同约定的时间节点完成项目整体文创策划方案、项目规划方案设计(含景观设计示意)、招商方案及建议等工作。

3.我方承诺，若我方未能按照合同要求的设计周期完成本项目方案策划及规划设计，我方愿意接受本合同条款约定的处罚。

4.一旦我方中标，我单位承诺将于收到中标通知书后5个工作日内签订合同。

5.一旦我方中标，我方保证本项目策划方案要求达到出的相关产品规划建议能指导项目规划设计工作的切实开展。

6.我方完全同意自行承担为比选所发生的一切费用。

7.我方承诺在比选有效期内不修改、撤销比选文件。

8.除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和我方的比选文件将构成约束我们双方的合同。

9.我方接受比选文件中的合同条款。

比选申请人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

比选申请人地址：

比选申请人传真：

比选申请人电话：

年 月 日

(二)比选函附录

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 条款名称 | 约定内容 | 备注 |
| 1 | 项目负责人 | 姓名： |  |
|  |  |  |  |

投 标 人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

二、法定代表人身份证明

比选申请人名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

经营期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(比选申请人名称)的法定代表人。

特此证明。

比选申请人：\_\_\_\_\_\_\_\_(盖单位章)

年月日

注：(1)法定代表人亲自比选适用。

(2)法定代表人身份证明书后面须附法定代表人身份证复印件。

二、授权委托书

本人(姓名)系(比选申请人名称)的法定代表人，现委托(或委托本单位人员)(姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改(项目名称)策划设计比选文件、签订合同和处理有关事宜(向有关行政监督部门投诉另行授权)，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至第二章“比选申请人须知”前附表3.3.1规定的“比选有效期”结束为止。

代理人无转委托权。

 附：(1)法定代表人身份证明和法定代表人身份证复印件

(2)委托代理人身份证复印件，比选申请人为其缴纳的养老保险(提供最近6个月连续缴费证明)复印件

投 标 人：(盖单位章)

 法定代表人：(签字)

 委托代理人：(签字)

 联系电话：(固定电话)(移动电话)

年月日

注：(1)法定代表人不亲自比选而委托代理人比选适用。

(2)委托代理人在递交比选文件时，应携带委托代理人身份证原件备查。

三、比选保证金

(比选人名称)：

 本比选申请人自愿参加成都国际总部经济区三期项目前期策划服务方案策划项目的比选，并按比选文件要求交纳比选保证金，金额为人民币(大写：壹万元)(￥10000.00)。

 本比选申请人承诺所交纳比选保证金是从本公司基本帐户以转账方式按照比选文件中“比选申请人须知前附表”3.4.1项要求交纳的，若有虚假，由此引起的一切责任均由我公司承担。

附：(1)比选保证金收据复印件

(2)开户许可证

 投 标 人：(盖单位章)

 法定代表人或其委托代理人：(签字)

年月日

四、项目管理机构

表1

拟参与本比选项目的策划人员一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名 | 年龄 | 职 称 | 专业 | 从事本策划工作年限 | 在本项目策划中拟任职务 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

表2

拟派往本项目负责人情况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 拟任职位 |  |
| 从业资格证号(或注册证号)： |  | 现任职务 |  |
| 学历(院校、专业) |  | 职称 |  |
| 从事策划工作年限 |  |
| 时间(年、月) | 参加过策划的工程项目名称、类别及规模 | 担任何职 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：(1)附身份证、学历证、职称证(若有则提供)、执业资格证书(或注册证书)。

表3

拟在本工程任职的主要人员简历表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓　名 |  | 年　龄 |  | 专　　业 |  |
| 职　称 |  | 从业资格证号(或注册证号) |  | 拟在本合同项目策划中担任职务 |  |
| 工 作 经 历 |
| 时间 | 参加过策划的项目名称、类别及规模 | 担任何职 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：(1)“主要人员简历表”中的应附相应身份证、学历证、职称证，养老保险复印件，参加策划过类似项目业绩须附合同协议书复印件。如不实，属于弄虚作假，取消中标资格。

(2)主要人员的养老保险是指，主要人员在该比选申请人单位的养老保险缴纳凭证或由社保部门出具的主要人员在该比选申请人单位参保的证明。

五、资格审查资料

(一)比选申请人基本情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 比选申请人名称 |  |
| 注册地址 |  | 邮政编码 |  |
| 联系方式 | 联系人 |  | 电话 |  |
| 传真 |  | 网址 |  |
| 组织结构 |  |
| 法定代表人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | 电话 |  |
| 技术负责人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | 电话 |  |
| 成立时间 |  | 员工总人数： |
| 企业资质等级 |  | 其中 | 高级职称人员 |  |
| 营业执照号 |  | 中级职称人员 |  |
| 注册资金 |  | 初级职称人员 |  |
| 开户银行 |  | 技工 |  |
| 帐号 |  |  |  |
| 经营范围 |  |
| 备注 |  |

(二)近三年完成的类似项目情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目所在地 |  |
| 委托人名称 |  |
| 委托人地址 |  |
| 委托人电话 |  |
| 策划开工日期 |  |
| 策划竣工日期 |  |
| 承担的工作 |  |
| 项目负责人 |  |
| 项目描述 |  |
| 备注 |  |

注：比选申请人应随本表出具所填项目的中标通知书或合同复印件。

六、其他材料

(一)比选文件真实性和不存在限制比选情形的声明

(比选人名称)：

 我方在此声明，所递交的比选申请文件(包括有关资料、澄清)真实可信，不存在虚假(包括隐瞒)。

 经我方认真核查，本比选申请人不存在第二章“比选申请人须知”第1.4.3 项规定的任何一种情形。

 我方承诺，如存在以上两种虚假比选行为，我方自愿按第二章“比选申请人须知”10.4和其他有关规定承担责任。

 投 标 人：(盖单位章)

 法定代表人或其委托代理人：(签字)

年月日

 注：

(1)只要有被限制比选情形之一的，均不能参加比选。

 第二章“比选申请人须知”第1.4.3 项的解释见第三章“评标办法”注(1)。

(2)第二章“比选申请人须知”1.4.3(9)-(12)项规定的情形，应以有关行政管理部门或司法机关出具的有关文件为依据。

(3)第二章“比选申请人须知”1.4.3(12)的“近三年”从已生效的有关行政管理部门或司法机关出具的有关文件上的时间起算。

(4)第二章“比选申请人须知”1.4.3(12)中比选申请人存在“严重违约”和“重大工程质量问题”的项目，包括比选申请人作为承包人(分包人)负有责任的所有工程建设项目(包括比选的和不比选的项目)。

(5)第二章“比选申请人须知”1.4.3(13)“四川省国家投资建设项目的第一中标候选人以资金、技术、工期等非正当理由放弃中标的，在年(限定在1至3年)内不接受其比选”。

A、《四川省人民政府关于严格规范国家投资工程建设项目招标投标工作的意见》(川府发〔2007〕14号):

 “(二十二)比选人应依法确定中标人。第一中标候选人以资金、技术、工期等非正当理由放弃中标，没收比选保证金不能弥补第一、第二中标候选人报价差额的，比选人应当依法重新比选。项目业主或比选代理机构必须将本条内容载入比选文件。

 在1一3年内，国家投资建设项目业主不得再接受放弃中标者比选。”

B、放弃中标的国家投资建设项目的时间界定为：申请人明确表示放弃中标的时间，没有明确时间的，以该项目开标的时间作为放弃中标的时间。

(6)第二章“比选申请人须知”1.4.3(14)“在四川省地震灾后重建工程中违法违规的企业和个人被有关行政主管部门行政处罚的，在年(限定在3至5年)内不接受其比选”。

 A、《四川省人民政府关于灾后重建国家投资工程建设项目招标投标工作的通知》(川府发[2008]21号)第十二条规定，“对在灾后重建工程中违法违规的企业和个人，有关行政主管部门要依法从重处罚，3至5年内全省国家投资工程建设项目业主不得再接受其比选和参加比选，也不得确定其为应急工程的承包人”。

B、被行政处罚是指行政监督部门依职权，按《中华人民共和国行政处罚法》的规定及第八条规定的种类，对比选申请人作出的已生效的行政处罚。

 C、限制比选的时间从已生效的行政处罚文书上载明的时间起算。

(7)第二章“比选申请人须知”1.4.3(15)“近半年内在所有比选和合同履行过程中被监督部门行政处罚的”。

 A、被行政处罚是指行政监督部门依职权，按《中华人民共和国行政处罚法》的规定及第八条规定的种类，对比选申请人作出的已生效的行政处罚。

被行政处罚包括，比选申请人在比选投诉过程中，故意捏造事实、伪造证明材料等虚假恶意投诉，被行政监督部门警告、处以罚款的。

 B、限制比选从已生效的行政处罚文书上载明的时间起算。

(8)第二章“比选申请人须知”1.4.3(16)“近3年内在比选和合同履行过程中有腐败行为并被司法机关认定为犯罪的”。

A、在比选和合同履行过程中的腐败行为是指在比选和合同履行过程中发生腐败行为，并被司法机关认定为犯罪的行为。

B、腐败行为的主体包括比选人、对比选人单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员。

C、限制比选从已生效的司法机关裁判文书上载明的时间起算。

(9)第二章“比选申请人须知”1.4.3(17)“近3年内，在比选申请人(包括与本项目比选申请人有股权或隶属关系的比选申请人)的既往项目合同履行过程中，被监督部门或司法机关认定比选申请人不履行合同、项目经理或主要技术负责人被比选申请人撤换的”。

 被监督部门或司法机关认定比选申请人不履行合同、项目经理或主要技术负责人被比选申请人撤换的相应文件上的时间为限制比选的起算时间。

1. 第二章“比选申请人须知”1.4.3(18)“比选申请人与比选人相互参股或相互任职”。

A、相互参股包括直接持股也包括间接持股。

 B、相互任职的职务包括董事长、董事、监事，总经理、副总经理或可能产生利益冲突的职务。

(11)“近年”、“年内”期间的计算。

 起算的时间按“注”中规定的相应时间起算，不包括当天。

 届满的日期，应当是最后一个月的相当于“期间”开始的那一天；没有相当于“期间”开始的那一天的，最后一个月的最后一天就是“期间”届满的日期。期间以月、年计算时，月不分大小月，年不分平闰年。

 如某比选申请人在既往项目中被行政处罚，处罚时间为2008年8月30日，按比选文件近半年内限制比选的规定，期间届满的日期是2009年2月28日。2009年3月1日及以后为递交比选文件截止时间的比选，比选申请人才可以参加。

 再如某比选申请人在四川省地震灾后重建工程中违法违规被有关行政主管部门行政处罚，处罚时间为2008年8月8日。按比选文件在4年内不接受其比选的规定，从2008年8月9日起算，期间届满的日期是2012年8月8日。2012年8月9日及以后为递交比选文件截止时间的比选，比选申请人才可以参加。

 以年、月为期间的计算,下同(本比选文件另有规定的除外)。

(二)未处于投标禁标期说明

|  |
| --- |
| 比选申请人对未处于投标禁标期做出承诺。 |

(三)比选申请人须知要求的其他材料

第二部分 技术标

格式不限，根据技术标评分标准自行组织，内容包括但不限于合同内容及要求。