

# 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购

竞争性磋商文件

项目编号：LKCG2025001

采购人：合肥蓝科投资有限公司

2025年1月



# 目 录

第一章 磋商公告 .....	3
第二章 供应商须知 .....	7
第三章 评审办法 .....	13
第四章 采购人需求 .....	18
第五章 合同主要条款及格式 .....	21
第六章 响应文件格式 .....	30

## 第一章 磋商公告

### 一、项目基本情况

1. 项目名称：合肥新站区德电项目策划咨询服务采购；
2. 项目编号：LKCG2025001；
3. 采购人：合肥蓝科投资有限公司；
4. 项目业主：合肥蓝科投资有限公司；
5. 项目地点：合肥市新站高新区。

### 二、项目概况及采购范围

1. 项目概况：合肥新站区德电项目建设地点位于安徽省合肥市新站区东淝河路与龙子湖路交口，项目占地面积 100 亩，建筑面积约 62000 平米，属于既有建筑改造+新建项目开发，目前项目已开发 50 亩用地，建设交付 1#办公楼，2#试验中心，3#试验中心，2#厂房，共约 33000 平米，剩余 50 亩地已规划报批但未开发建设。涉及的土地用途为工业用地，地块内已建成主体建筑物性质为工业厂房。地块土地使用权出让年限为 50 年，自 2017 年 8 月 18 日起算，截止时间为 2067 年 8 月 18 日；
2. 资金来源：自筹；
3. 合同估算价：**285000.00 元**；
4. 项目类别：服务类；
5. 标段（包别）划分：本项目不分标段；
6. 工期要求：合同签订后 30 个日历天内提交项目初步研究成果，合同签订后 60 个日历天内完成项目研究成果终稿并提交经采购人认可的纸质版研究成果报告，项目规划设计跟进服务提供至项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见，并且按照合同约定完成项目设计准备阶段和项目设计阶段的工作；
7. 其他：/。

### 三、供应商资格

1. 供应商资质要求：（**供应商须提供营业执照复印件并加盖公章**）

1) 供应商在中国境内依法设立，且具有有效的营业执照及独立承担民事责任的能力；

2. 供应商业绩要求：

自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），供应商具有工业地产策划（或产业园区策划或产业研究）服务业绩，且满足以下条件之一的：

- 1) 单个合同总建筑面积不少于4万平方米；
- 2) 总用地面积不低于 70 亩。

（供应商须提供①合同协议书（关键页复印件加盖公章）。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合同协议书（如有）保持一致，评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准，并视同提供虚假材料；②以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素，如上述证明资料不能反映评审因素（如合同签订时间、面积、土地属性等），应另附业主（或合同甲方）证明材料予以明确说明，须加盖项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。）

### 3. 拟派人员要求：

- 1) 供应商拟委任项目负责人具有从事项目策划咨询类行业的工作年限不少于 8 年。

（①响应文件中提供项目负责人关于工作年限的说明。要求如下：工作年限在“主要人员简历表”中注明即可，评标委员会据此评审。但供应商须保证其真实性，若标后发现拟投入人员工作年限和从事某项工作年限与实际不符，采购人将有权清退相关人员并由中标人承担由此造成的一切损失。②响应文件中提供项目负责人社保证明材料。要求如下：响应文件中须提供拟委任项目负责人自 2024 年 1 月 1 日（含）以来任意连续三个月的社保缴费证明（或其他能够证明项目负责人参加社保的有效证明）材料，项目负责人的社保缴纳单位应当是供应商或者供应商不具备独立法人资格的分支机构。如为事业单位参与磋商，响应文件中须提供该事业单位为拟委任的项目负责人自 2024 年 1 月 1 日（含）以来任意连续三个月的社保缴费证明（社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）。如为事业单位附属的供应商参与磋商，响应文件中须提供供应商所属事业单位为拟委任的项目负责人自 2024 年 1 月 1 日（含）以来任意连续三个月的社保缴费证明（或其他能够证明项目负责人参加社保的有效证明）材料，同时提供该事业单位出具的附属证明材料。（社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）

### 4. 信誉要求：供应商不得存在以下不良信用记录情形：（供应商需提供书面承诺，格式详见第六章“响应文件格式”）

- 1) 被责令停产停业，暂扣或者吊销许可证，暂扣或者吊销执照；
- 2) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- 3) 在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）中被列入严重违法失信企业名单；

4) 在“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 中被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体名单、拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单；

5) 在近三年内供应商或其法定代表人（单位负责人）有行贿犯罪行为的。

5. 其他要求：

1) 法定代表人为同一人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，不得参加同一项目的磋商；

2) 本项目不接受联合体。

#### 四、磋商文件的获取

1、获取方式：请各潜在供应商于响应文件递交截止时间前登录网站 ([www.lanketz.com](http://www.lanketz.com))，线上获取磋商文件。

2、其他：

1) 磋商文件获取过程中有任何疑问，请在工作时间（8：30-17：00，节假日休息）拨打电话：0551-65655021；

#### 五、响应文件递交

1、响应文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）：2025年2月10日上午10:00。

2、响应文件递交地点：合肥蓝科投资有限公司11楼1105办公室。

3、逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照磋商文件要求密封的响应文件，采购人将予以拒收。

#### 六、磋商时间及地点

1、磋商时间：2025年2月10日上午10:00。

2、磋商地点：合肥市新站区综合保税区东方大道与大禹路交口综保大厦1楼开标室。

#### 七、对磋商文件有疑问的提出

疑问提出截止时间详见供应商须知，供应商在供应商须知规定的截止时间前将疑问发至采购人邮箱 ([hflkzbb@163.com](mailto:hflkzbb@163.com))，采购人对磋商文件的补疑、澄清、变更、延期，将在网站 ([www.lanketz.com](http://www.lanketz.com)) 上以公告方式及时发布，公告内容作为磋商文件的组成部分，对供应商具有同样约束效力。供应商应主动上网查询。采购人不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

#### 八、采购结果公告

磋商结束 3 个工作日内, 中标候选人公示在 ([www.lanketz.com](http://www.lanketz.com)) 网站上及时发布, 供应商应主动上网查询, 采购人不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

## 九、项目流标

5.1 有下列情形之一的, 项目将予以流标, 流标公告将在网站 ([www.lanketz.com](http://www.lanketz.com)) 上及时发布:

- 1) 采购人因故取消采购任务;
- 2) 响应文件递交截止时间止, 递交响应文件的供应商少于 3 个的;
- 3) 经磋商小组评审后通过评审的供应商少于 3 个的;
- 4) 所有成交候选人均放弃成交权利;
- 5) 出现影响公正的违法违规行为。

## 十、联系方式

### 1、采购人

采购人: 合肥蓝科投资有限公司

地址: 合肥市新站区综合保税区东方大道与大禹路交口综保大厦 11 楼

联系人: 王工

电话: 0551-65655021

邮箱: hf1kzbb@163.com

### 2、监督管理机构

监督管理机构: 合肥蓝科投资有限公司纪检室

地址: 合肥市新站区综合保税区东方大道与大禹路交口综保大厦 13 楼

电话: 0551-65659738

## 十一、履约保证金账户

1、形式: 银行转账 银行电汇 银行保函

2、金额: 成交金额的 5 %

3、退还: 项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见后一次性退还。

4、具体要求: 如采用银行保函, 银行保函应为合肥行政区域 (含四县一市) 具有分支机构的银行 (或该银行国内任一分行或支行) 出具的见索即付无条件银行保函。例如: 某银行在合肥行政区域有分支机构, 则该银行总行 (或该银行国内任一分行或支行) 出具的满足磋商文件要求的银行保函均予以认可。

## 第二章 供应商须知

条款号	条款名称	编列内容
1	采购人、项目业主	详见磋商公告
2	项目名称、编号	详见磋商公告
3	项目地点	详见磋商公告
4	资金来源	自筹
5	资金落实情况	已落实
6	本次采购范围	<p>本次采购范围包括但不限于：合肥新站区德电项目整体可行性研究报告、地块策划定位报告、项目建筑设计任务书等相关前期策划定位咨询服务、项目规划设计跟进服务工作。服务内容包括外部环境及产业分析、周边竞品分析、园区规划及产品定位分析、项目发展定位研究（产业、产品）、项目业态发展建议、营销策略及运营模式分析、项目整体经济测算分析等，并提供项目研究结论、工作成果、规划跟进服务等。项目咨询方案及服务大纲的内容要求全面不得缺项，咨询方案需具有先进的理念，同时具备可操作性；服务大纲中的工作目标明确，组织机构健全，工作计划可行，对项目发展规划咨询内容的组织、整合、成果提交、质量控制体系等进行描述。具体详见采购人需求。</p>
7	工期要求	<p>合同签订后30个日历天内提交项目初步研究成果，合同签订后60个日历天内完成项目研究成果终稿并提交经采购人认可的纸质版研究成果报告，项目规划设计跟进服务提供至项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见，并且按照合同约定完成项目设计准备阶段和项目设计阶段的工作。</p>
8	质量要求	合格
9	供应商资格	详见磋商公告

10	是否接受联合体	不接受
11	资格审查的方式	资格后审
12	踏勘现场	不组织, 供应商自行踏勘
13	响应预备会	不召开
14	供应商在响应预备会前提出问题	时间: _____ / _____
		形式: _____ / _____
15	总包及分包规定	不允许分包
16	构成磋商文件的其他材料	图纸、工程量清单、最高投标限价、与本项目有关的补充答疑等文件(如有)
17	供应商要求澄清磋商文件的截止时间	<p>潜在供应商对磋商文件有异议的, 应当在 <b>2025年2月23日16:30</b> 前提出。逾期采购人有权不接收及解答。</p> <p>形式: 潜在供应商通过电子邮箱提交至采购人邮箱(hflkzbb@163.com)。</p> <p>采购人对磋商文件的澄清、更正或更改, 将在(www.lanketz.com)网站上以公告方式及时发布, 该公告内容为磋商文件的组成部分, 对供应商具有同样约束效力。供应商应主动上网查询。采购人不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。</p>
18	构成响应文件的其他材料	磋商文件要求提供的证明材料及供应商认为有必要提交的其他证明材料等。
19	磋商有效期	从响应文件递交截止之日起: 60 个日历天
20	磋商保证金	是否要求供应商提交磋商保证金: 否
21	业绩要求	<p>自 2019 年 1 月 1 日以来(以合同签订时间为准), 供应商具有工业地产策划(或产业园区策划或产业研究)服务业绩, 且满足以下条件之一的:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 单个合同总建筑面积不少于4万平方米;</li> <li>2) 总用地面积不低于 70 亩。</li> </ol> <p>(供应商须提供①合同协议书(关键页复印件加盖公章)。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合</p>

		同协议书(如有)保持一致,评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准,并视同提供虚假材料;②以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素,如上述证明资料不能反映评审因素(如合同签订时间、面积、土地属性等),应另附业主(或合同甲方)证明材料予以明确说明,须加盖项目业主单位或合同甲方公章,否则评标委员会不予认可。)
22	是否允许递交备选响应文件	不允许
23	签字或盖章要求	响应文件格式中要求签字或盖章的地方由法定代表人或委托代理人签字或盖章。
24	响应文件要求	1. 响应文件应采用不褪色的材料书写或打印或复印。 2. 方式: 纸质版响应(内容详见第六章响应文件格式)
25	响应文件的正本与副本装订要求	响应文件正副本份数: 正本一份, 副本三份
26	封套上写明(密封要求)	封套上写明: _____(项目名称)响应文件 在____年__月__日__时__分前不得开启 供应商名称: _____ 密封要求: 响应文件密封包装, 在封口处加盖供应商单位公章。
27	响应文件递交截止时间	<u>2025年2月10日10时00分</u>
28	递交响应文件地点	合肥蓝科投资有限公司11楼1105办公室
29	是否退还响应文件	否
30	磋商时间和地点	磋商时间: <u>2025年2月10日10时00分</u> 。 磋商地点: <u>合肥市新站区综合保税区东方大道与大禹路交口综保大厦1楼开标室</u> 。
31	磋商程序	详见第三章 三. 评审程序
32	磋商小组的组建	磋商小组构成: 3人及以上单数 磋商小组确定方式: 按照蓝科公司招标采购管理办法

33	履约担保	<p>形式: <input checked="" type="checkbox"/>银行转账 <input checked="" type="checkbox"/>银行电汇 <input checked="" type="checkbox"/>银行保函</p> <p>金额: 成交金额的 <u>5 %</u></p> <p>退还: 项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见后一次性退还。</p> <p>具体要求: 如采用银行保函, 银行保函应为合肥行政区域(含四县一市)具有分支机构的银行(或该银行国内任一分行或支行)出具的见索即付无条件银行保函。例如: 某银行在合肥行政区域有分支机构, 则该银行总行(或该银行国内任一分行或支行)出具的满足磋商文件要求的银行保函均予以认可。</p>
34	控制价	<u>285000.00 元</u>
35	付款方式	<p>付款方式:</p> <p>经采购人认可的项目整体策划咨询研究纸质正式成果提交采购人后, 支付至合同价的 80%; 项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见后支付至合同价的 100%。</p> <p>注: 每次付款前成交人应向采购人提供按照一般计税方法开具的足额合法且符合当地税务规定的全额增值税专用发票和书面付款申请。若成交人未按时向采购人提供发票或发票和书面付款申请不符合标准, 则采购人有权延后支付费用或拒绝付款且不承担任何违约责任。</p>
36	确定成交候选人和成交人	<p>磋商小组推荐成交候选人的数量:</p> <p>第一成交候选人 <u>1</u>家; 第二成交候选人 <u>1</u>家</p> <p>确定成交人:</p> <p><input type="checkbox"/>采购人委托磋商小组确定</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>采购人确定</p>
37	确定方式	在接受异议期限结束后无异议, 确定排名第一的成交候选人为成交人
38	告知磋商结果的形式	<input checked="" type="checkbox"/> 供应商自行登录网站 (www.lanketz.com) 查看

		<input type="checkbox"/> 磋商现场告知
39	总包管理配合费	/
40	响应文件的真实性要求	<p>供应商所递交的响应文件（包括有关资料、澄清）应真实可信。采购人有权核查供应商在响应文件中提供的资料，若在评审期间发现供应商提供了虚假资料，其响应文件将被否决；若在签订合同前发现作为成交候选人的供应商提供了虚假资料，采购人有权取消其成交候选和成交资格。同时采购人将供应商上述弄虚作假行为上报合肥蓝科投资有限公司纪检室处理。</p>
41	磋商文件的解释	<p>构成本磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除磋商文件中有特别规定外，仅适用于磋商阶段的规定，按磋商公告、供应商须知、评审办法、响应文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。同一文件 Word 版文件或 excel 版文件与盖章版文件之间有不一致的，以盖章版文件为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。</p>
42	相关提示	<p>(1) 磋商文件中所称时间均指北京时间。</p> <p>(2) 供应商应注意规定的响应文件递交地点和响应文件递交截止时间，为了使磋商工作有条不紊进行，避免响应文件迟交的情况发生，建议供应商提前 30 分钟到达磋商现场，做好响应文件递交和其它准备工作。</p> <p>(3) 有下列情形之一的，项目将予以流标：</p> <p>①响应文件递交截止时间止，递交响应文件的供应商少于 3 个的；</p>

		<p>②经磋商小组评审后通过评审的供应商少于 3 个的;</p> <p>③所有成交候选人均放弃成交权利;</p> <p>④采购人因故取消采购任务;</p> <p>⑤出现影响公正的违法违规行为。</p>
43	报价说明	<p>(1) 供应商响应报价不得高于磋商文件列明的合同估算价、最高投标限价、控制价, 否则其响应文件将被否决。</p> <p>(2) 供应商最终响应报价与公布的最高投标限价或控制价相比降幅过小, 或供应商最终响应报价明显缺乏竞争性的, 磋商小组可以否决其响应。</p>
44	项目重难点	/
45	其他要求	磋商文件所提供的合同文本除完善成交人的相关基本信息外, 不接受其它任何协调调整, 请各供应商充分了解并严格执行, 提前履行内部审批审核流程, 成交后不得以任何理由拖延合同签订工作, 逾期超过 30 天, 视为放弃成交资格。

## 第三章 评审办法

(综合评分法)

### 一、总则

本项目采用综合评分法评审，响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。

### 二、评审方法

#### 2.1 初审

磋商小组对供应商的响应文件进行初审，以确定其是否满足磋商文件的实质性要求。初审表如下：

初审表			
序号	评审指标	合格条件	是否通过
1	资格要求	详见磋商公告（满足磋商公告中供应商资质要求、业绩要求、拟派人员要求、其他要求）	
2	响应函	实质性响应磋商文件要求（格式详见第六章“响应文件格式”）。	
3	供应商信用承诺	不存在第一章磋商公告“三、供应商资格”中“信誉要求：供应商不得存在以下不良信用记录情形”规定的任何一种情形。供应商在响应函中承诺，不需要提供相关证明（供应商需提供书面承诺，格式详见第六章“响应文件格式”）。	
4	授权委托书	符合磋商文件要求（格式详见第六章“响应文件格式”）。	
5	响应文件规范性	无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况，对评审无实质性影响的。	
6	其他要求	磋商文件要求签字盖章处供应商按要求签字盖章。	
7	报价评审	任何有选择或有条件的响应报价，或者对应某一报价项填写了多个报价的，评审不通过；响应报价高于控制价的报价评审不通过。	
评审指标通过标准：供应商必须通过上述全部指标。			

**初审指标通过标准：**供应商必须通过初审表中的全部评审指标。

#### 2.2 综合评分

2.2.1 磋商小组按照下表对进入综合评分的所有供应商的响应文件进行综合评分。

2.2.2 本项目综合评分满分为 100 分，其中：技术资信分值占总分值的权重为 70%，价格分值占总分值的权重为 30%。具体评分细则如下：

类别	评分内容	评分标准	分值范围
	供应商业绩	<p>自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），供应商具有工业地产策划（或产业园区策划或产业研究）服务业绩，且满足以下条件之一的：</p> <p>（1）单个合同总建筑面积不少于 4 万平方米；</p> <p>（2）总用地面积不低于 70 亩。</p> <p><b>注：1. 每提供一个得 3 分，本项满分 9 分。</b></p> <p><b>2. 供应商资格审查业绩不得分。</b></p> <p><b>3. 供应商应按下列规定提供类似项目业绩证明资料：</b> 合同协议书（关键页复印件加盖公章）。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合同协议书（如有）保持一致，评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准，并视同提供虚假材料。</p> <p><b>4. 以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素，如上述证明资料不能反映评审因素（如合同签订时间、面积、土地属性等），应另附业主（或合同甲方）证明材料予以明确说明，须加盖项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。</b></p> <p><b>5. 项目负责人业绩与供应商业绩相同的可重复计分。</b></p>	0-9 分
技术资信分 (70 分)	项目负责人业绩	<p>自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），拟委任项目负责人具有工业地产策划（或产业园区策划或产业研究）服务业绩，且满足以下条件之一的：</p> <p>（1）单个合同总建筑面积不少于 4 万平方米；</p> <p>（2）总用地面积不低于 70 亩。</p> <p><b>注：1. 每提供一个得 3 分，本项满分 9 分。</b></p> <p><b>2. 供应商资格审查业绩不得分。</b></p> <p><b>3. 供应商应按下列规定提供项目负责人业绩证明资料：</b> 合同协议书（关键页复印件加盖公章）。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合同协议书（如有）保持一致，评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准，并视同提供虚假材料。</p> <p><b>4. 以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素。如未能明确反映评审因素的（如合同签订时间、面积、项目负责人姓名、土地属性等），应另附业主（或合同甲方）证明材料予以明确说明，须加盖项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。</b></p> <p><b>5. 项目负责人业绩与供应商业绩相同的可重复计分。</b></p>	0-9 分
	项目负责人资格要求	<p>拟委任项目负责人具有国家人力资源相关部门颁发的以下专业人员证书的，每个得 3 分，满分 6 分：</p> <p>（1）具有咨询工程师资格证书的；</p> <p>（2）具有中级及以上经济师职称证书的；</p> <p>（3）具有房产估价师资格证书的；</p> <p><b>注：1. 响应文件中须提供执业证书复印件。</b></p>	0-6 分

	本地化服务	供应商必须满足本地化服务要求, 中标后须成立项目策划咨询服务小组, 须有满足服务要求得常驻人员: 评委根据各供应商的常驻人员等本地化服务能力进行横向比较: 优秀得 $3 \leq F \leq 4$ 分, 良好得 $2 \leq F < 3$ 分, 一般得 $1 \leq F < 2$ 分, 没有不得分。	0-4 分
	外部环境产业分析及竞品分析	包含项目总体定位和初步产业发展方向, 项目定位清晰, 产业发展方向切实可行, 符合国家及城市发展总体方向且有前瞻性的得 $5 < F \leq 7$ 分; 项目定位比较一般, 产业发展方向可行性一般, 无亮点得 $3 < F \leq 5$ 分; 项目定位模糊, 产业发展方向无竞争力, 无亮点得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
	园区规划及产品定位	规划有针对性, 功能业态的布局 and 比例分配合理, 对不同区域在不同时间所担负的功能有合理的定位, 满足项目前期和后期使用要求, 结合园区产业方向、功能分区、产品用途, 对单体建筑设计的研究方法和技术路线具有可行性和操作性。优秀得 $5 < F \leq 7$ 分; 良好得 $3 < F \leq 5$ 分; 一般得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
	项目营销策略分析	围绕项目产业定位, 有清晰的招商思路和相关策略建议。有整体推租售和推广节奏, 项目重点活动安排和执行, 品牌建议等。优秀得 $5 < F \leq 7$ 分; 良好得 $3 < F \leq 5$ 分; 一般得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
	项目整体运营模式分析	结合项目产品定位, 研究项目产业及配套运营方案。自持类和销售类物业的运营模式, 项目整体运营模式分析总结及配套运营模式研究等。优秀得 $5 < F \leq 7$ 分; 良好得 $3 < F \leq 5$ 分; 一般得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
	项目整体测算分析	结合项目整体投资预算及发展目标, 商业及办公价格分析和策略, 深入分析其盈利模式并对相关经济指标和财务需求进行测算。优秀得 $5 < F \leq 7$ 分; 良好得 $3 < F \leq 5$ 分; 一般得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
	服务承诺及措施	服务承诺具体周到, 进度保证措施具体可靠, 实施性强; 提供增值服务内容及承诺。 优秀得 $5 < F \leq 7$ 分; 良好得 $3 < F \leq 5$ 分; 一般得 $1 < F \leq 3$ 分; 未提供的, 不得分。	0-7 分
价格分 (30分)	<p>1、当有效报价数量 <math>&gt; 5</math> 个时, 在所有有效响应报价中去掉一个最高价和一个最低价后的算术平均值为评标基准价 B; 当有效报价数量 <math>\leq 5</math> 个时, 所有有效响应报价的算术平均值为评标基准价 B。</p> <p>2、报价的偏差率 = <math>100\% \times (\text{供应商的有效报价} - \text{评标基准价 B}) / \text{评标基准价 B}</math></p> <p>3、计算各有效供应商的商务标得分: 有效报价评审以评标基准价 B 为评分依据。有效报价等于评标基准价 B 的, 得分为 30 分。有效报价每低于评标基准价 1% 扣 0.3 分; 每高于评标基准价 1% 扣 0.5 分; 不足 1% 的按照插入法计算得分, 小数点后保留两位小数 (第三位四舍五入)</p>		

### 2.2.3 分值汇总

(1) 磋商小组各成员应当独立对每个有效的响应文件进行评价、打分, 然后汇总每个供应商每项评分因素的得分, 再取各位评委评分之平均值, 四舍五入保留至小数点后两位数, 得到该供应商的技术资信分。

(2) 将每个供应商的技术资信分加上根据上述标准计算出的价格分，即为该供应商的综合总得分。

### 三、评审程序

1. 初审。磋商小组对供应商响应文件按照初审表进行评审。

因供应商原因导致无法及时接收询标函或未在规定时间内（从磋商小组发起询标至询标结束原则上为 15 分钟）按磋商小组要求进行澄清、说明或补正内容的视同供应商放弃澄清、说明或补正内容的权利，磋商小组可按对供应商不利的解释进行判定。

供应商有以下情形之一的，磋商小组应当否决其响应：

(1) 串通响应或弄虚作假或有其他违法行为的。

2. 磋商。初审合格后，本项目磋商条件如有变化，磋商小组对初审合格的供应商进行磋商；本项目磋商条件如无变化，直接进入报价环节。

3. 报价。磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最终响应报价。如供应商未在规定时间内提交对应轮次的报价，则按上一轮次报价为准。磋商并不限定只进行二轮报价，如果磋商小组认为有必要，可以要求供应商进行多轮报价。在磋商内容不做实质性变更及重大调整的前提下，供应商下轮报价不得高于上一轮报价。

报价有算术错误的，磋商小组按以下原则对报价进行修正，修正的价格经供应商书面确认后具有约束力。供应商在规定时间内不接受修正价格的，磋商小组应当否决其响应。

(1) 响应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) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

4. 综合评分。磋商小组只对通过初审，实质上响应磋商文件要求的响应文件进行综合评分。经磋商确定最终采购需求和提交最终响应报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对初审通过的供应商的响应文件和最终响应报价进行综合评分。

### 四、相关说明

1. 无论何种原因，即使供应商磋商时携带了证书材料的原件，但响应文件中未提供与之内容完全一致的复印件的，磋商小组可以视同其未提供。

2. 磋商小组决定响应文件的响应性及符合性只根据响应文件本身的内容，而不寻求其他外部证据。

3. 供应商授权代表对磋商过程有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请，并说明理由。

4. 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动磋商文件的内容, 包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。磋商文件有实质性变动的, 作为磋商文件的有效组成部分, 磋商小组通知所有参加磋商的供应商。

5. 磋商小组发现供应商的报价或者某些分项报价明显低于其他通过初审的供应商的报价, 有可能影响产品质量和不能诚信履约的, 应当要求其在合理的时间内按要求提供说明, 必要时提交相关证明材料; 否则, 磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格, 按顺序由排在后面的成交候选人递补, 以此类推。

6. 因供应商原因导致无法及时接收询标函或未在规定时间内 (从磋商小组发起询标至询标结束原则上为 15 分钟) 按磋商小组要求进行澄清、说明或补正内容的视同供应商放弃澄清、说明或补正内容的权利, 磋商小组可按对供应商不利的解释进行判定。

## 五、确定成交候选人和成交人

磋商小组对满足磋商文件实质性要求的响应文件, 按照本章第 2.2.2 款规定的评分标准进行打分, 并按得分由高到低顺序推荐成交候选人, 但响应报价低于其成本的除外。综合评分相等时, 以响应报价低的优先; 技术资信分及价格分均相等时, 由磋商小组根据响应文件投票, 按少数服从多数的原则确定成交候选人顺序。

磋商小组按照供应商须知中规定数量确定成交候选人, 并标明排列顺序。在接受异议期限结束后无异议, 排名第一的成交候选人为成交人。

排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同、不按照磋商文件要求提交履约保证金, 或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形, 不符合成交条件的, 采购人可以按照磋商小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人, 也可以重新采购。

## 六、编写评审报告

评审报告是根据全体磋商小组成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告, 评审报告由磋商小组全体成员签字。评审报告应如实记录本次评审的主要过程, 全面反映评审过程中的各种不同的意见, 以及其他澄清、说明、补正事项。对评审结论持有异议的磋商小组成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。磋商小组成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的, 视为同意评审结论。

## 第四章 采购人需求

### 一、项目概况：

合肥新站区德电项目建设地点位于安徽省合肥市新站区东淝河路与龙子湖路交口，项目占地面积100亩，建筑面积约62000平米，属于既有建筑改造+新建项目开发，目前项目已开发50亩用地，建设交付1#办公楼，2#试验中心，3#试验中心，2#厂房，共约33000平米，剩余50亩地已规划报批但未开发建设。涉及的土地用途为工业用地，地块内已建成主体建筑物性质为工业厂房。地块土地使用权出让年限为50年，自2017年8月18日起算，截止时间为2067年8月18日。

### 二、采购范围：

本次采购范围包括但不限于：合肥新站区德电项目整体可行性研究报告、地块策划定位报告、项目建筑设计任务书等相关前期策划定位咨询服务、项目规划设计跟进服务工作。服务内容包括外部环境及产业分析、周边竞品分析、园区规划及产品定位分析、项目发展定位研究（产业、产品）、项目业态发展建议、营销策略及运营模式分析、项目整体经济测算分析等，并提供项目研究结论、工作成果、规划跟进服务等。项目咨询方案及服务大纲的内容要求全面不得缺项，咨询方案需具有先进的理念，同时具备可操作性；服务大纲中的工作目标明确，组织机构健全，工作计划可行，对项目发展规划咨询内容的组织、整合、成果提交、质量控制体系等进行描述。

### 三、报价要求

本项目策划咨询服务控制价为28.5万元，采用总价包干，最终响应报价包括完成采购范围内所有工作的全部费用。

### 四、付款方式

经采购人认可的项目整体策划咨询研究纸质正式成果提交采购人后，支付至合同价的80%；项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见后支付至合同价的100%。  
注：每次付款前成交人应向采购人提供按照一般计税方法开具的足额合法且符合当地税务规定的全额增值税专用发票和书面付款申请。若成交人未按时向采购人提供发票或发票和书面付款申请不符合标准，则采购人有权延后支付费用或拒绝付款且不承担任何违约责任。

### 五、工期及成果要求：

工期要求：合同签订后30个日历天内提交项目初步研究成果，合同签订后60个日历天内完成项目研究成果终稿并提交经采购人认可的纸质版研究成果报告，项目规划设计跟进服务

提供至项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见，并且按照合同约定完成项目设计准备阶段和项目设计阶段的工作。

成果要求：项目整体可行性研究报告、项目策划开发定位报告、项目设计任务书，以上需提供PPT与word版本的报告书各1份，至少提交3份纸质档及 1份电子档，服务工作期内的顾问咨询服务相关报告材料(以合作后实际通知为准)

## 六、具体服务内容要求

中标人提供的咨询成果应当包含以下内容：

### (1) 外部环境分析

①区域宏观环境分析：对合肥市、项目所在区域的社会环境、经济环境、市场环境、交通环境、配套环境等进行调研，结合区域产业规划发展布局分析等，对项目区位优势及发展前景进行分析；

②区域政策环境分析：对安徽省、合肥市、项目所在区域相关政策、法规、鼓励及限制条件等进行详尽调研分析，为项目开发争取政府激励支持政策提出意见和建议。

③相关物业市场研究：(1)新站区市场调研(研发办公/产业园/商业文化街/个性化办公等)包括各类办公物业的区域整体市场概述和格局、区域市场现状细化研究、典型竞争性/代表性个案研究、该物业发展机会、未来竞争市场分析及可行性初判。(2)潜在客户调研(市场产业园入驻企业、固有客户及意向客户或者客户画像等)针对不同类型企业需求进行调研，尤其是文化类企业、产业类企业、科技类 企业、新兴行业企业、相关专业服务机构等；包括办公及生活需求、物业类型、 面积和建筑需求、办公所属配套需求、生活配套设施需求等研究分析。(3)商业、战新产业类市场调研(商业/公寓/酒店等)包括各物业的区域整体商业、战新产业类市场概述、区域现状细化研究、典型竞争性、代表性体验式个案研究、该业态发展机会及可行性初判等。

### (2) 区域产业分析

①区域产业环境分析：针对当前合肥市及项目所在区域已有产业链供应链的生态特点、产业完善度、产业成熟度开展调研及汇总报告；

②对项目所在区域周边企业进行调研。

### (3) 竞品分析

①重点调研片区产业园建设参数等信息；

②对合肥市内在售及部分潜在的竞品项目情况进行调研，突出园区产业定位、业态配置及主要优势等信息。

#### （4）项目园区规划及产品定位、营销策略、运营模式分析

规划有针对性，功能业态的布局 and 比例分配合理，对不同区域在不同时间所担负的功能有合理的定位，满足项目前期和后期使用要求，结合园区产业方向、功能分区、产品用途，对单体建筑设计的研究方法和技术路线具有可行性和操作性。围绕项目产品定位，有清晰的招商思路和相关营销策略建议，研究项目产业及配套运营方案。

#### （5）开发时序及项目测算

综合市场环境分析结果及项目定位等，提供3套及以上策划方案，并对该项目的开发时序、产品租售比例、定价方案和去化节奏给出建议，深入分析其盈利模式并对相关经济指标和财务需求进行测算及可行性研究等论证报告。

#### （6）项目规划跟进服务

中标人需积极主动配合项目设计阶段的工作，参与关键成果设计的全过程，适时提交书面意见或建议，与设计单位密切对接相关工作等。具体包括但不限于以下内容：

##### 1.设计前准备阶段：

- (1)陪同采购人进行优秀项目考察，并提交书面考察报告；
- (2)设计单位确定后，由中标人向设计单位进行设计任务书解读、交底。

##### 2.设计阶段：

- (1)中标人项目组成员中相关人员需参加由采购人组织召开各类设计对接讨论会，具体人员由采购人电话或短信通知为准，如有特殊原因不能参会的，需书面向采购人报告并需经采购人同意；重要会议原则上不得缺席。
- (2)中标人需结合第一阶段成果对方案总平面图、交通规划、景观绿化规划、综合管网规划、智慧园区规划、建筑外立面、平面分割方案、装修标准、交付标准等方面提出书面的合理化建议。

#### （7）额外增值服务

中标人应根据采购人后期需求，额外提供两个项目的项目建议书编制服务。

## 第五章 合同主要条款及格式

# 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购合同书

甲方：合肥蓝科投资有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

合同签订日期：    年    月    日

## 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购合同

采购方（甲方）：合肥蓝科投资有限公司

服务方（乙方）：\_\_\_\_\_

甲、乙双方经协商一致，就乙方为甲方提供合肥新站区德电项目策划咨询服务工作一事签订本合同。

**第一条** 本合同依据下列文件签订：

1. 《中华人民共和国民法典》。
2. 国家及地方有关法规和规章。
3. 建设工程审批文件。

**第二条** 乙方将按本协议的约定，在服务期内为甲方提供相应咨询服务，包括但不限于以下内容：

1. 本次采购范围包括但不限于：合肥新站区德电项目整体可行性研究报告、地块策划定位报告、项目建筑设计任务书等相关前期策划定位咨询服务、项目规划设计跟进服务工作。服务内容包括外部环境及产业分析、周边竞品分析、园区规划及产品定位分析、项目发展定位研究（产业、产品）、项目业态发展建议、营销策略及运营模式分析、项目整体经济测算分析等，并提供项目研究结论、工作成果、规划跟进服务等。项目咨询方案及服务大纲的内容要求全面不得缺项，咨询方案需具有先进的理念，同时具备可操作性；服务大纲中的工作目标明确，组织机构健全，工作计划可行，对项目发展规划咨询内容的组织、整合、成果提交、质量控制体系等进行描述。

2. 项目工作周期：工期要求：合同签订后 30 个日历天内提交项目初步研究成果，合同签订后 60 个日历天内完成项目研究成果终稿并提交经甲方认可的纸质版研究成果报告，项目规划设计跟进服务提供至项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见，并且按照合同约定完成项目设计准备阶段和项目设计阶段的工作。

3. 项目实际工作时间将根据甲方审核和意见反馈所需的时间等进行相应合理的调整。

### （一）具体服务内容要求

乙方提供的咨询成果应当包含以下内容：

#### （1）外部环境分析

①区域宏观环境分析：对合肥市、项目所在区域的社会环境、经济环境、市场环境、交通环境、配套环境等进行调研，结合区域产业规划发展布局分析等，对项目区位优势及发

展前景进行分析；

②区域政策环境分析：对安徽省、合肥市、项目所在区域相关政策、法规、鼓励及限制条件等进行详尽调研分析，为项目开发争取政府激励支持政策提出意见和建议。

③相关物业市场研究：(1) 新站区市场调研(研发办公/产业园/商业文化街/个性化办公等)包括各类办公物业的区域整体市场概述和格局、区域市场现状细化研究、典型竞争性/代表性个案研究、该物业发展机会、未来竞争市场分析及可行性初判。(2) 潜在客户调研(市场产业园入驻企业、固有客户及意向客户或者客户画像等)针对不同类型企业需求进行调研，尤其是文化类企业、产业类企业、科技类企业、新兴行业企业、相关专业服务机构等；包括办公及生活需求、物业类型、面积和建筑需求、办公所属配套需求、生活配套设施需求等研究分析。(3) 商业、战新产业类市场调研(商业/公寓/酒店等)包括各物业的区域整体商业、战新产业类市场概述、区域现状细化研究、典型竞争性、代表性体验式个案研究、该业态发展机会及可行性初判等。

#### (2) 区域产业分析

①区域产业环境分析：针对当前合肥市及项目所在区域已有产业链供应链的生态特点、产业完善度、产业成熟度开展调研及汇总报告；

②对项目所在区域周边企业进行调研。

#### (3) 竞品分析

①重点调研片区产业园建设参数等信息；

②对合肥市内在售及部分潜在的竞品项目情况进行调研，突出园区产业定位、业态配置及主要优势等信息。

#### (4) 项目园区规划及产品定位、营销策略、运营模式分析

规划有针对性，功能业态的布局 and 比例分配合理，对不同区域在不同时间所担负的功能有合理的定位，满足项目前期和后期使用要求，结合园区产业方向、功能分区、产品用途，对单体建筑设计的研究方法和技术路线具有可行性和操作性。围绕项目产品定位，有清晰的招商思路和相关营销策略建议，研究项目产业及配套运营方案。

#### (5) 开发时序及项目测算

综合市场环境分析结果及项目定位等，提供 3 套及以上策划方案，并对该项目的开发时序、产品租售比例、定价方案和去化节奏给出建议，深入分析其盈利模式并对相关经济指标和财务需求进行测算及可行性研究等论证报告。

#### (6) 项目规划跟进服务

乙方需积极主动配合项目设计阶段的工作,参与关键成果设计的全过程,适时提交书面意见或建议,与设计单位密切对接相关工作等。具体包括但不限于以下内容:

1. 设计前准备阶段:

- ①陪同甲方进行优秀项目考察,并提交书面考察报告;
- ②设计单位确定后,由乙方向设计单位进行设计任务书解读、交底。

2. 设计阶段:

①乙方项目组成员中相关人员需参加由甲方组织召开各类设计对接讨论会,具体人员由甲方电话或短信通知为准,如有特殊原因不能参会的,需书面向甲方报告并需经甲方同意;重要会议原则上不得缺席。

②乙方需结合第一阶段成果对方案总平面图、交通规划、景观绿化规划、综合管网规划、智慧园区规划、建筑外立面、平面分割方案、装修标准、交付标准等方面提出书面的合理化建议。

(7) 额外增值服务

乙方应根据甲方后期需求,额外提供两个项目的项目建议书编制服务。

**(二) 项目成果要求:**

项目整体可行性研究报告、项目策划开发定位报告、项目设计任务书,以上需提供 PPT 与 word 版本的报告书各 1 份,至少提交 3 份纸质档及 1 份电子档,服务工作期内的顾问咨询服务相关报告材料(以合作后实际通知为准)

**第三条 咨询服务费用及支付方式**

3.1 本项目合同价为:(含税): ¥\_\_\_\_\_万元(大写:人民币\_\_\_\_\_ )。所涵盖的内容包括研究咨询成果、专业人员现场市场调研服务以及服务期间往返甲方公司所在地与项目地的交通、住宿费用等,除上述价款外,甲方无需支付其他任何款项。

3.2 付款方式

经甲方认可的项目整体策划咨询研究纸质正式成果提交甲方后,支付至合同价的 80%;项目整体规划方案经规划部门重新审批通过并取得审批意见后支付至合同价的 100%。

注:每次付款前乙方应向甲方提供按照一般计税方法开具的足额合法且符合当地税务规定的全额增值税专用发票和书面付款申请。若乙方未按时向甲方提供发票或发票和书面付款申请不符合标准,则甲方有权延后支付费用或拒绝付款且不承担任何违约责任。

**第四条 甲方权利义务**

4.1 在本合同签订后,甲方应根据乙方向甲方提交的材料清单及时向乙方提供甲方持有

的完成本项目咨询服务工作所必需的项目相关资料。

4.2 甲方应指定专人\_\_\_\_\_ (联系电话: \_\_\_\_\_, 电子邮箱: \_\_\_\_\_) 负责协调各有关方面的工作, 送交或签收双方的往来函件, 并根据乙方要求提供为履行本合同所必要的工作协助。

4.3 在乙方按时履行合同义务的情况下, 甲方应按照合同约定的付款方式、付款时间及金额向乙方支付咨询服务费。

4.4 甲方有权对乙方的咨询服务工作情况进行监督, 对乙方提交的各阶段成果文件提出修改意见和验收意见。

### **第五条 乙方权利义务**

5.1 乙方按照附件中的项目团队成员清单组成项目团队向甲方提供服务。乙方安排由项目负责人负责与甲方就咨询服务工作事宜进行沟通、联系与推动, 组织专业人员形成咨询专案团队, 制定详细的咨询服务工作执行计划并安排实施。本项目乙方负责人各项汇报和工作必须到位, 项目负责人在项目正式启动后的服务过程中, 在与甲方现场沟通中必须到场。乙方安排\_\_\_\_\_ (联系电话: \_\_\_\_\_, 邮箱: \_\_\_\_\_) 为本项目乙方之项目负责人, 负责项目的具体执行以及与甲方就日常顾问咨询工作事宜进行沟通与联系, 如项目负责人不能满足甲方需求的, 乙方应当根据甲方的要求及时进行更换。乙方保证合同履行期间不对项目负责人及项目顾问团队变更, 如因客观原因确需变更项目负责人及项目顾问团队人选的, 应重新推荐资历、背景和经验不低于原项目负责人的人选, 征得甲方的书面同意后, 方可变更。乙方项目负责人在本合同履行期间所签署的或向甲方提供的文件、材料, 以及所作出的意思表示均代表乙方, 其法律后果由乙方承担。

5.2 乙方应按国家规定和合同约定的要求进行服务, 按规定的內容、时间及份数向甲方提交成果报告。乙方应当对其提交的咨询成果以及乙方在本合同履行期间提供的其他全部服务应具有科学性、合理性、准确性、适用性、合法性。

5.3 本合同生效后, 除不可抗力外, 乙方应组织咨询专案团队到甲方项目所在地开展现场实际调研工作, 包括但不限于项目现场考察调研、项目前期调研、政府相关单位调研等与甲方就项目服务内容进行沟通, 形成统一工作思路等, 制定详细的咨询服务工作执行计划报甲方商议确定。

5.4 乙方向甲方保证项目团队成员具有为本项目提供相关服务的能力。

5.5 乙方完成各阶段成果文件后, 以电子邮件形式以及书面文本的形式进行各阶段成果文件的交付, 为提高成果质量, 每阶段成果提交期间, 甲乙双方根据工作开展需要, 可协商

召开电话会议或视频会议进行工作交流，同时根据甲方要求分别对每个阶段成果安排项目讨论会议或工作交流活动，根据每阶段会议讨论结果负责调整补充并获得甲方成果认可。

5.6 乙方应确保自己具有项目要求的合法资质和丰富经验，所提交的服务成果应当是独创的，且应全面、丰富、详实、富有新意，并符合项目实际情况，不得复制、套用或抄袭其他类似项目的成果报告。对乙方的工作成果中不满足甲方要求以及本合同约定的，乙方应当根据甲方提出的意见及时修订、调整或补充，直至甲方完全认可。乙方应确保提供项目策划材料和数据真实，如发现有弄虚作假行为，乙方应当按照 5000 元/次的标准向甲方支付违约金，乙方出现 3 次（含 3 次）以上上述违约行为的，甲方有权单方面解除本合同。

## **第六条：知识产权**

6.1 本合同项下乙方交付给甲方的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权均属于甲方及其合法继受者所有，在不涉及项目商业机密和本身成果保密的情况下，且征得甲方同意后，并在项目建成后乙方有权使用。未经双方协商同意或司法机关强制，乙方不得以任何形式向任何第三方提供以上文件及其复制文本。

6.2 甲方有权将上述乙方提交的工作成果用于本项目的设计、施工、宣传、广告、运营、重新施工、装修、维修、保养、使用等各个领域，并有权将其免费用于其他项目。在合同有效期内，甲方有权根据本项目需要要求乙方对提交的各项成果和文件进行合理、适当修改。

6.3 本合同签订后，乙方不得再针对此项目接受其他公司的委托进行咨询调研及前期研究。

6.4 乙方应向甲方单独进行工作汇报，任何工作汇报均谢绝以下第三方在场（与甲方确有本项目合同关系者除外）：房地产销售代理公司、房地产顾问公司、房地产策划公司等其它同行业、同性质的公司。但与甲方有本项目合作关系或经甲方明确许可者除外。

6.5 乙方保证向甲方提供的工作成果及服务成果内容未侵犯第三方知识产权、人身权、财产权、肖像权、其他权益、专有技术或商业秘密等其他合法权益，乙方亦承诺如果提交给甲方的研究成果使用或包含有任何第三方的知识产权或专有技术或商业秘密的，乙方已经获得权利人的充分授权，并保证甲方能够合法使用工作成果及服务成果，否则，由此产生的一切责任、损失及后果由乙方负责处理和承担；若因乙方提交的研究成果侵犯第三方知识产权的，则由此而产生的或与此有关的任何责任最终均由乙方承担，且甲方有权就由此遭受的损失以及甲方为维护权利而支出的合理费用（包括但不限于甲方因此而支付的赔偿金、诉讼费、律师费、调查费等）向乙方追偿。如乙方未及时处理造成第三方向要求甲方承担责任或者乙方不能保证甲方合法使用工作成果及服务成果时，甲方有权向乙方追偿，乙方应全额承担甲

方由此产生的损失。

6.6 无论本合同因何原因终止（包括因合同解除而终止）或本合同存在任何争议，乙方已向甲方提交且甲方已经接受的成果文件的知识产权归甲方所有，同时乙方应将其为履行本合同项下业务所形成的，尚未提供的成果文件全部交付给甲方，并进行相关的交底工作。

6.7 第六条具有独立效力。不论本合同是否变更、解除、终止，第七条自始至终有效。如乙方发生违反第六条约定的情况，乙方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

### **第七条：保密义务**

7.1 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止后应严格保守对方商业秘密。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。

7.2 乙方在完成研究任务过程中，必须保守甲方的保密信息，不得泄露，并且乙方应令其聘用的关联顾问、雇员、代表及/或代理同意不向第三方披露任何与本项目相关的前述保密信息，除非该种披露为乙方履行本合同项下的义务或遵守法律而必须进行。

7.3 乙方对甲方为其完成本合同项下顾问咨询服务所提供的全部资料、文件负有保管责任，并于本合同解除或终止之日后 7 日内返还甲方，因乙方对文件管理不善造成的秘密泄露或其他损失，由乙方承担全部责任。

7.4 如乙方违反前述保密义务给甲方造成经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

7.5 本合同所称“保密信息”是指甲方所有的以及与甲方存在合作、管理、或者其他控制关系的第三方所有的以及甲方已经、正在或者将要参与的事务中不为公众所知悉的技术信息和经营信息，包括但不限于以下资料或信息：财务数据，商业和战略计划，商业培训和流程，个人信息，图纸，样品，设备，展示，技术信息，研究，产品，服务，客户名单及客户信息，市场，市场战略，计划，软件及相关的说明书和文件，开发，发明，程序和设计有关的任何信息，数据，技术秘诀，文件或材料等。

7.6 第七条具有独立效力。不论本合同是否变更、解除、终止，第七条自始至终有效。

### **第八条：违约责任**

8.1 甲方应按合同约定向乙方支付已完成工作阶段的咨询服务费用。

8.2 乙方应按合同约定的时间及时提交相关工作成果，若乙方延迟提交工作成果的，每逾期一日，乙方应当向甲方支付 100 元违约金，逾期超过 15 个工作日的，甲方有权单方面解除本合同。

8.3 乙方违反本合同约定的知识产权约定、保密义务的，应向甲方支付本合同总金额的 10%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当继续赔偿甲方因此遭受的损失，同

时, 甲方有权单方面解除本合同。

8.4 乙方擅自将项目转包、分包或擅自更换项目负责人, 或无正当理由拒绝甲方更换项目负责人要求的, 甲方有权解除合同。

8.5 因乙方原因导致本合同提前解除的, 甲方无需向乙方支付任何费用, 甲方已经支付的费用乙方应当退还, 同时, 乙方应当按照合同总价款的 10%向甲方支付违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方应当继续赔偿甲方遭受的损失。

8.6 任何一方违反合同约定的, 违约方除应赔偿给守约方造成的直接损失外, 还应赔偿守约方为维护自身合法权益而支出的包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、文印费、诉讼保全费、保险费、公告费、公证费、鉴定费、审计费、评估费等一切支出。。

### **第九条: 不可抗力**

9.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍, 该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知另一方并提供有关的详细信息。

9.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务, 任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响, 并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

9.3 本合同所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或双方合理控制范围且妨碍双方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面: 自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

### **第十条: 合同变更、解除、终止**

10.1 未经甲、乙双方书面协商一致, 任何一方不得自行变更、终止或解除本合同。

10.2 过程服务中, 如果甲方认为乙方服务无法达到开发要求, 甲方应提前七个工作日书面通知乙方单方面解除本合同, 甲方按照合同总价款的 30%向乙方结算款项。

10.3 本项目如遇到包括但不限于片区规划方案的调整、政府未审批通过、土地出让、项目整体转让等重大客观条件变更, 或政策变化、不可抗力等非甲方和乙方双方原因终止的, 双方不负违约责任, 乙方未开始服务的, 乙方应退还甲方已支付的合同费用; 乙方已开始服务的, 但未完成阶段工作成果的, 甲方按照合同约定的阶段付款比例的 50%支付服务费; 如乙方已按甲方要求完成工作成果, 甲方应根据每个付款阶段全额支付阶段服务费, 乙方应当将已经完成的工作成果提交给甲方。。

### **第十一条: 争议的解决**

11.1 如果双方就本合同的解释、有效性、终止或执行方面有任何问题, 应尽最大的努力

协商解决有关问题。

11.2 本合同履行过程中发生争议,甲、乙双方应及时协商解决,也可由当地行政主管部门调解,调解不成时,由甲方所在地人民法院诉讼管辖。

11.3 在发生任何争议和任何争议正在进行诉讼时,除了所争议的事宜外,双方应继续完成其各自在本合同项下的义务。

**第十二条:适用法律**

本合同的成立、解释和执行均适用中华人民共和国法律。

**第十三条:其他合同条款**

14.1 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

14.2 本合同的任何修改,由双方协商同意另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

14.3 合同正本一式柒份,甲方伍份,乙方贰份,具同等法律效力。

(以下无正文)

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字):

(签字):

地址:

地址:

电话:

电话:

账户:

账户:

开户行:

开户银行:

银行账号:

账号:

时间: 年 月 日

时间: 年 月 日

附件:附件1:项目团队成员清单

附件2:履约保证金

附件3:中标通知书

## 第六章 响应文件格式

# 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购响应文件

供应商: \_\_\_\_\_ (盖供应商公章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年 月 日

## 目 录

- 一、响应函
- 二、法定代表人身份证明或授权委托书
- 三、资格审查资料
- 四、技术资信资料
- 五、响应总报价
- 六、其他资料
- 七、n次报价单

## 一、响应函

致：合肥蓝科投资有限公司

根据贵方“合肥新站区德电项目策划咨询服务采购”的磋商公告，我方提交规定形式的响应文件。

据此函，我方兹宣布同意如下：

1. 我方按磋商文件规定提供的最终响应报价详见最终报价表，我方完全响应磋商文件规定的工期要求、付款和结算方式、质量标准、采购人需求等内容。如我方成交，我方承诺愿意按磋商文件规定缴纳履约保证金。

2. 我方已详细审核并确认全部磋商文件及有关附件，充分理解磋商价格不得低于企业个别成本有关规定。我方经成本核算，所填报的磋商报价不低于我公司成本。

3. 我方根据磋商文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务，并保证于采购人要求的日期内完成合同约定工作内容，并通过采购人验收。

4. 我方已详细审核全部磋商文件，包括磋商文件的答疑、澄清、变更或补充（如有），参考资料及有关附件，我方正式认可并遵守本次磋商文件，并对磋商文件各项条款（包括磋商时间）、规定及要求均无异议。我方知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

5. 我方同意从磋商文件规定的磋商日期起遵循本响应文件，并在磋商文件规定的磋商有效期之前均具有约束力。

6. 我方声明响应文件所提供的一切资料均真实无误、及时、有效。企业运营正常（注册登记信息、年报信息可查）。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求，提供与响应有关的任何证据、数据或资料。

7. 若因我方联系不上或未在磋商小组规定时间内进行二轮报价的（不限于二轮报价）的，视同我方上一轮响应报价为最终报价。

8. 我方承诺除非磋商文件另有约定，我方派驻本标段的项目负责人及项目管理机构主要人员均为我单位在职人员（不含外聘人员、返聘人员、临时聘用人员）。如我方拟派驻的人员和设备不满足磋商文件要求，你方有权取消我方成交资格。

9. 我方承诺若成交，按磋商文件要求提供本地化服务。

10. 与本磋商有关的通讯地址： \_\_\_\_\_

电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_

供应商基本账户开户名： \_\_\_\_\_

账号： \_\_\_\_\_

开户行： \_\_\_\_\_

供应商签章： \_\_\_\_\_（盖供应商公章）

日 期： \_\_\_\_\_

## 二、法定代表人身份证明或授权委托书

### 法定代表人身份证明

供 应 商: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_手 机 号 码: \_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_ (供应商名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证正反面复制件

供应商: \_\_\_\_\_ (盖供应商公章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 授权委托书

本人\_\_\_\_\_ (姓名) 系\_\_\_\_\_ (供应商名称) 的法定代表人, 现委托\_\_\_\_\_ (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 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购 响应文件、签订合同和处理有关事宜, 其法律后果由我方承担。

委托期限: 自本委托书签署之日起至响应有效期期满。

代理人无转委托权。

附: 法定代表人身份证正反面复制件

代理人身份证正反面复制件

供 应 商: \_\_\_\_\_ (盖供应商公章)  
法定代表人: \_\_\_\_\_ (签字或盖法人章)  
代理人身份证号码: \_\_\_\_\_  
代理人手机号码: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**注:**

法定代表人参加磋商活动并签署文件的不需要授权委托书, 只需提供法定代表人身份证明;  
非法定代表人参加磋商活动及签署文件的须同时提供法定代表人身份证明和授权委托书。

### 三、资格审查资料

(1) 营业执照

(供应商须提供营业执照复印件并加盖公章)

(2) 供应商业绩

供应商业绩情况一览表

项目名称			
项目所在地		项目委托人名称	
项目委托人地址		项目委托人电话	
合同价格		合同签订时间	
项目描述			
备注	<input checked="" type="checkbox"/> 资格审查用业绩		

**注：供应商应根据磋商文件第一章“磋商公告”供应商资格中的供应商业绩要求在本表后附相关证明材料。**

## (3) 主要人员简历表

姓 名		年 龄		执业或职业 资格证书名称	
职 称		学 历		拟在本项目任职	
工作年限				从事相关工作年限	
毕业学校	年毕业于		学 校	专 业	
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目			担任职务	委托人及联系电话

注：供应商应根据磋商文件第一章“磋商公告”供应商资格中的拟派人员要求在本表后附项目负责人社保证明材料。项目团队其他成员在收到中标通知书后一周内完成组建并经采购人审核通过。

(4) 供应商承诺

**我公司申明：**

1. 我公司没有被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；
2. 我公司没有进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
3. 我公司没有在国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 中被列入严重违法失信企业名单；
4. 我公司没有在全国“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>) 中被列入失信被执行人名单；
5. 我公司在近三年内不存在供应商或其法定代表人（单位负责人）有行贿犯罪行为的；
6. 我公司未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录；
7. 我公司未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单；
8. 合同签订前，若我公司具有本项目磋商公告供应商资格中规定的不良信用记录情形，可取消我公司的成交资格或者不授予合同，所有责任由我公司自行承担。同时，我公司愿意无条件接受监管部门的调查处理。

**我公司对以上承诺的真实性承担责任。**

**供应商签章：** \_\_\_\_\_ （盖供应商公章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 四、技术资信资料

### 1) 供应商业绩

自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），供应商具有工业地产策划（或产业园区策划或产业研究）服务业绩，且满足以下条件之一的：

- （1）单个合同总建筑面积不少于 4 万平方米；
- （2）总用地面积不低于 70 亩。

注：1. 每提供一个得 3 分，本项满分 9 分。

2. 供应商资格审查业绩不得分。

3. 供应商应按下列规定提供类似项目业绩证明资料：

合同协议书（关键页复印件加盖公章）。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合同协议书（如有）保持一致，评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准，并视同提供虚假材料。

4. 以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素，如上述证明资料不能反映评审因素（如合同签订时间、面积、土地属性等），应另附业主（或合同甲方）证明材料予以明确说明，须加盖项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。

5. 项目负责人业绩与供应商业绩相同的可重复计分。

### 2) 项目负责人业绩

自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），拟委任项目负责人具有工业地产策划（或产业园区策划或产业研究）服务业绩，且满足以下条件之一的：

- （1）单个合同总建筑面积不少于 4 万平方米；
- （2）总用地面积不低于 70 亩。

注：1. 每提供一个得 3 分，本项满分 9 分。

2. 供应商资格审查业绩不得分。

3. 供应商应按下列规定提供项目负责人业绩证明资料：

合同协议书（关键页复印件加盖公章）。供应商所提供合同协议书应与监管部门备案的合同协议书（如有）保持一致，评审结束后若发现不一致的以备案合同协议书为准，并视同提供虚假材料。

4. 以上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素。如未能明确反映评审因素的（如合同签订时间、面积、项目负责人姓名、土地属性等），应另附业主（或合同甲方）证明材料予以明确说明，须加盖项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。

5. 项目负责人业绩与供应商业绩相同的可重复计分。

### 3) 项目负责人资格要求

拟委任项目负责人具有国家人力资源相关部门颁发的以下专业人员证书的, 每个得 3 分, 满分 6 分:

- (1) 具有咨询工程师资格证书的;
- (2) 具有中级及以上经济师职称证书的;
- (3) 具有房产估价师资格证书的;

**注: 1.响应文件中须提供执业证书复印件。**

### 4) 本地化服务

供应商必须满足本地化服务要求, 中标后须成立项目策划咨询服务小组, 须有满足服务要求得常驻人员: 评委根据各供应商的常驻人员等本地化服务能力进行横向比较: 优秀得  $3 \leq F \leq 4$  分, 良好得  $2 \leq F < 3$  分, 一般得  $1 \leq F < 2$  分, 没有不得分。

### 5) 外部环境产业分析及竞品分析

包含项目总体定位和初步产业发展方向, 项目定位清晰, 产业发展方向切实可行, 符合国家及城市发展总体方向且有前瞻性的得  $5 \text{分} < F \leq 7$  分; 项目定位比较一般, 产业发展方向可行性一般, 无亮点得  $3 \text{分} < F \leq 5$  分; 项目定位模糊, 产业发展方向无竞争力, 无亮点得  $1 \text{分} \leq F \leq 3$  分; 未提供的, 不得分。

### 6) 园区规划及产品定位

规划有针对性, 功能业态的布局 and 比例分配合理, 对不同区域在不同时间所担负的功能有合理的定位, 满足项目前期和后期使用要求, 结合园区产业方向、功能分区、产品用途, 对单体建筑设计的研究方法和技术路线具有可行性和操作性。优秀得  $5 \text{分} < F \leq 7$  分; 良好得  $3 \text{分} < F \leq 5$  分; 一般得  $1 \text{分} \leq F \leq 3$  分; 未提供的, 不得分。

### 7) 项目营销策略分析

围绕项目产业定位, 有清晰的招商思路和相关策略建议。有整体推租售和推广节奏, 项目重点活动安排和执行, 品牌建议等。优秀得  $5 \text{分} < F \leq 7$  分; 良好得  $3 \text{分} < F \leq 5$  分; 一般得  $1 \text{分} \leq F \leq 3$  分; 未提供的, 不得分。

### 8) 项目整体运营模式分析

结合项目产品定位,研究项目产业及配套运营方案。自持类和销售类物业的运营模式,项目整体运营模式分析总结及配套运营模式研究等。优秀得 5 分 $<F\leq 7$  分;良好得 3 分 $<F\leq 5$  分;一般得 1 分 $\leq F\leq 3$  分;未提供的,不得分。

### 9) 项目整体测算分析

结合项目整体投资预算及发展目标,商业及办公价格分析和策略,深入分析其盈利模式并对相关经济指标和财务需求进行测算。优秀得 5 分 $<F\leq 7$  分;良好得 3 分 $<F\leq 5$  分;一般得 1 分 $\leq F\leq 3$  分;未提供的,不得分。

### 10) 服务承诺及措施

服务承诺具体周到,进度保证措施具体可靠,实施性强;提供增值服务内容及承诺。优秀得 5 分 $<F\leq 7$  分;良好得 3 分 $<F\leq 5$  分;一般得 1 分 $\leq F\leq 3$  分;未提供的,不得分。

### 五、响应总报价

采购人： 合肥蓝科投资有限公司

项目名称： 合肥新站区德电项目策划咨询服务采购

项目编号： LKCG2025001

响应范围： 完全响应

响应报价：（小写）： （含税）

（大写）： （含税）

供应商： \_\_\_\_\_（盖供应商公章）

法定代表人或其授权人： \_\_\_\_\_（签字或盖法人章）

日 期： \_\_\_\_\_

**备注：**

1. 响应报价高于控制价的(响应报价>控制价)，**作响应无效处理。**
2. 任何有选择或有条件的响应报价，或者对应某一报价项填写了多个报价的，**作响应无效处理。**

## 六、其他资料

供应商认为需要添加的其他材料

七、\_\_\_\_报价单

(本报价单首轮报价时无需提供，仅用于供应商与采购人磋商后二次报价或最终报价)

项目名称	合肥新站区德电项目策划咨询服务采购
项目编号	LKCG2025001
供应商全称	
响应范围	完全响应
____响应报价	大写：_____ (含税) 小写：_____ 元 (含税)
备注	各分项最终报价 (如有) 依据最终响应总报价与一次响应总报价下浮比例同比例下浮。

供应商签章：\_\_\_\_\_ (盖供应商公章)

法定代表人或授权委托人 (签字)：\_\_\_\_\_ (签字或盖法人章)

备注：①表中响应报价即为优惠后报价，并作为评审及定标依据。任何有选择或有条件的最终响应报价，或者对应某一报价项填写了多个报价的，均为无效报价 (磋商文件另有规定的除外)，视同上一轮有效报价为最终报价。

②在磋商内容不做实质性变更或重大调整的前提下，供应商下轮报价不得高于上一轮报价。

③供应商未签章或者法定代表人或授权委托人未签字的报价，均为无效报价，视同上一轮有效报价为最终报价。