附件 1 ：服务内容及要求

**（一）策划服务内容**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类型 | 工作事项 | 内容要求 |
| 1 | 项目策划定位 | 项目本体分析 | 项目开发背景及本体 |
| 2 | 市场分析 | 大市场数据分析 |
| 板块市场分析 |
| 3 | 典型案例分析及启示 | 全国案例分析 |
| 福建案例分析 |
| 小结及启示 |
| 4 | 客户需求分析 | 区域客户分析 |
| 各物业客户分析 |
| 本项目客户描摹 |
| 5 | 项目整体定位建议 | 项目定位背景 |
| 逻辑梳理 |
| 项目定位 |
| 项目开发策略 |
| 6 | 项目物业选型及打造建议 | 物业选择型测算依据 |
| 配比建议 |
| 7 | 项目建筑建议 | 项目建筑风格建议，建筑总平排布建议 |
| 8 | 项目运营及经济测算 | 项目运营及经济测算 |
| 以上整体形成PPT报告，设计稿提供PSD/AI等原始文件 | | | |

**（二）人员安排**

1.中选单位需成立专门的服务团队，提供专项基础服务，服务期间基础团队不可兼任其他公司项目。人员安排须满足项目实施要求，总监级：商业总监1名，运营总监1名（总监级别可以兼任其他项目），策划经理1名，设计经理1名。在满足项目实施要求的情况下，中选单位和比选人都有权对策划服务人员进行适当减配，但需得到双方的认可，协商并签署相关协议。

2.中选单位可根据现场实际情况合理调换常驻人员，以便更适合策划的管理和服务，但须征求比选人同意。

3.对不合格的工作人员，比选人有权要求中选单位及时更换。

**三、提报方案要求**

基于服务范围的提报方案和报价应该至少包含以下细节：

1.公司介绍

2.项目本体、市场情况分析

3.典型案例分析与启示

4.项目整体定位建议

5.项目物业选型及打造建议

6.项目建筑建议

7.项目运营及经济测算

8.交付条件和交付时间

9.以往合作成功案例(含方案）

附件 2 ：比选申请文件格式

比选申请书

福建东南设计房地产开发有限公司（比选人）：

1.经研究并充分理解三明陈大A地块商业项目前期策划定位服务比选公告的各项条款及要求后，我公司对你公司的三明陈大A地块商业项目前期策划定位服务比选提出申请。我公司将接受并遵守比选公告所规定的各项条款，并提供以下比选申请文件：

（1）比选申请人基本情况表；

1. 授权委托书（如有）；
2. 其他证明文件。

2.我公司承诺如下：

（1）我公司及其拟派出的人员未被依法禁止投标、未存在财产被冻结或接管的情况或处于从业限制期限内。

（2）我公司在收到中选通知书后，在中选通知书规定的期限内按照比选公告（邀请书）规定及要求与比选人签订合同；

（3）我公司所提交信息材料、比选材料、证明文件真实可靠，并对其真实性承担相应的法律责任。

联系地址：

联系人：  联系电话：

比选申请人：（盖单位公章）

            日期： 年 月 日

**2-1.比选申请人基本情况表**

**比选申请人基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比选申请人全称 |  | | |
| 资质等级及业务范围 |  | | |
| 法定代表人姓名 |  | 职 务 |  |
| 比选申请人地址 |  | 邮政编码 |  |
| 联系电话 |  | 传 真 |  |
| 成立日期 |  | 职工人数 |  |
| 基本情况简介： | | | |

比选申请人： （*盖单位公章*）

法定代表人或其委托代理人： （*签字或盖章*）

日期： 年 月 日

**★注意：**

**1.须附上营业执照复印件、法定代表人身份证复印件，并加盖单位公章；**

**2.上述各类证书发生变更的，应办理完变更手续方可参加比选，并以发证机关核准的变更为准；否则为证书无效进行评定。**

**2-2.授权委托书（如有）**

授权委托书

本人 （姓名）系 （比选申请人名称）的法定代表人，现授权委托我公司职工 （姓名）、 （身份证号码）为我公司全权代理人，以本公司名义参加 （比选项目名称）为比选活动。代理人在比选过程中所签署的一切文件和处理与之相关的一切事务，我公司均予以承认。

申请单位：  （盖单位公章）

法定代表人： （签字或盖章）

委托代理人： （签字或盖章）

 日期：   年  月  日

**★注意：**

**1.比选申请人须提供委托代理人身份证复印件并加盖单位公章。**

**2-3.其他证明文件**

其他证明文件

## **本次比选要求比选申请人现场提报，提报内容按服务内容及要求中所要求的或评价办法中规定提交的内容或比选申请人认为需要提供的证明文件，在此处提供。比选申请人提供的证明文件应内容清晰、真实有效，所有彩印件及复印件均应加盖比选申请人单位公章。**

附件 3 ：报价函格式

报价函

|  |  |
| --- | --- |
| 比选项目名称 |  |
| 比选申请人名称 |  |
| 报价（不含税） | 人民币（大写） 元整（小写：¥ ） |
| 服务期限 |  |
| 备注 |  |

申请单位：  （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

 日期：   年  月  日

**★注意：**

1. **报价函应独立密封。**
2. **封套密封处应加盖比选申请人单位公章，并在封套上注明：①比选项目名称；②比选申请人名称；③“报价函”字样；④“在 年 月 日 时 分（比选公告规定的比选时间）前不准启封”字样。**

附件 4 ：评价办法

**综合评价中选法**

本比选项目采用综合评价中选法。

①若资格条件、报价符合要求的比选申请人＜3家时，本次比选失败。

②若资格条件、报价符合要求的比选申请人≥3家时，将符合要求的比选申请人按照本评价办法中规定的各项因素进行综合评价，并根据比选申请人的综合得分由高到低排序，综合得分最高的为第一中选候选人，以此类推选择第二、第三中选候选人。

当出现二个或二个以上比选申请人的综合得分相同时，由比选人依次按照 比选报价由低到高、技术部分得分得分由高到低、商务部分得分由高到低进行排序，若上述三项均相同时，由比选人随机抽取。以比选申请人提交比选申请书的签到号作为代表号（代表号不再另行抽取）进行随机抽取，先抽取出来的球号排序在前。

**各项因素分值如下：**

**（1）价格部分得分 满分 30 分**

**（2）商务部分得分 满分 10 分**

**（3）技术部分得分 满分 60 分**

第一部分 价格部分评价标准 （满分30分）

| 序号 | **评价**项目 | **评价**分值 | **评价**标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 报价得分 | 30分 | 根据比选申请人报价情况进行评价：  ①策划服务费报价金额不超过比选人公布的策划费金额（即213000元（不含税）），报价由低到高排序，第一名得30分，第二名得28分，第三名得26分。其它名次得24分。  ②报价相同的视为同一名。 |

第二部分 商务部分**评价标准**（满分10分）

| **序号** | **评价项目** | **评价分值** | **评价标准** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 拟派商业总监类似业绩 | 5 分 | 根据拟投入本项目主要管理人员自2021年12月1日起至本项目比选公告发布之日（含当日）的业绩情况进行评分：  比选申请人拟委任项目商业总监具有一项商业项目前期策划定位服务类似业绩的得基本分4分，每增加一项上述业绩加1分，本项满分5分。  注：比选申请人需提供以上职位人员的相关信息，包括姓名，项目情况等证明；需提供合同复印件并加盖公章，业绩时间以业绩合同签订之日时间为准。  若提供的业绩材料中均未标明职位人员名字，应补充提交能恰当说明上述人员的证明材料，如：业主出具的证明文件等，否则其业绩不计。 |
| 2 | 拟派运营总监类似业绩 | 5 分 | 根据拟投入本项目主要管理人员自2021年12月1日起至本项目比选公告发布之日（含当日）的业绩情况进行评分：  比选申请人拟委任项目运营总监具有一项商业项目前期策划定位服务类似业绩的得基本分4分，每增加一项上述业绩加1分，本项满分5分。  注：比选申请人需提供以上职位人员的相关信息，包括姓名，项目情况等证明；需提供合同复印件并加盖公章，业绩时间以业绩合同签订之日时间为准。  若提供的业绩材料中均未标明职位人员名字，应补充提交能恰当说明上述人员的证明材料，如：业主出具的证明文件等，否则其业绩不计。 |

第三部分 技术部分**评价标准**（满分60分）

| **序号** | **评价项目** | **评价分值** | **评价标准** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 完整性 | 15分 | 根据提交资料情况及相似案例汇报陈述等，根据现场提报方案打分。  根据比选申请人提交的技术文件内容符合规范、标准的基本完整的得基本分9分，方案思路清晰明确的加1~6分，本项最高得15分。 |
| 2 | 目的和任务 | 12分 | 根据提交资料情况及相似案例汇报陈述等，根据现场提报方案打分。  根据比选申请人提交技术文件内容描述本项目目的和任务满足比选文件规定要求的得基本分7分；准确完整加1.5~5分，本项最高得12分。 |
| 3 | 项目方案和技术要求 | 12分 | 根据提交资料情况及相似案例汇报陈述等，根据现场提报方案打分。  根据比选申请人提交技术文件内容能够按照比选文件全案策划具体内容要求进行布设，满足相关规范要求得基本分7分，能结合项目所处位置和性质特征进行优化布置加1.5~5分，本项最高得12分 |
| 4 | 效果文件 | 21分 | 根据提交资料情况及相似案例汇报陈述等，根据现场提报方案打分。  根据比选申请人提出的效果文件主要内容符合规范和标准要求的且满足比选文件要求的得基本分12分，创新优化加1.5~9分，本项最高得21分。 |

注：以上证明文件均应加盖比选申请人单位公章。