**四川川投置信丽景置业有限公司**

**牧山丽景项目选聘咨询服务机构**

**比**

**选**

**文**

**件**

项目名称：置信·牧山丽景项目2期三、四标段地块

比选人：四川川投置信丽景置业有限公司

二〇一八年十月

**目录**

[**第一章 比选公告** **3**](#_Toc455045184)

[**第二章 比选申请人资格要求** **3**](#_Toc455045184)

[**第三章 比选申请人须知 10**](#_Toc455045186)

[**第四章 比选评审办法 17**](#_Toc455045187)

[**第五章 比选申请文件格式 21**](#_Toc455045188)

[**第六章 服务合同 33**](#_Toc455045188)

**第一章 比选公告**

四川川投置信丽景置业有限公司（以下简称川投丽景）拟开发建设位于成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景2期第三、四标段房地产项目。为给公司决策和实施提供科学依据，需要对项目按用地性质、规划要求、项目定位深度（准确性）、商业合作模式、经营管理模式及建设方式等可行性进行论证分析和市场研判，特聘请专业房地产市场调查咨询机构参与研究，建设前期全程咨询服务并编制项目定位报告。欢迎营业范围符合要求的相关中介机构申请参加该项目比选。

**一、川投丽景公司概况**

四川川投置信房地产开发[有限责任公司](http://baike.so.com/doc/3122637.html)（简称川投置信）是由四川省投资集团有限责任公司和成都置信实业集团有限公司联合成立以开发、经营房地产业为主的大型[房地产](http://baike.so.com/doc/4919601.html)类公司。四川省投资集团有限责任公司为控股股东。川投置信是四川省不同领域、不同体制两个著名公司强强联合适应市场的一个重大举措，是国有全资企业与民营品牌企业成功合作的一个典范。

 [四川](http://baike.baidu.com/view/7627.htm)川投置信丽景置业有限公司（简称川投丽景）是川投置信下属全资子公司，公司致力于牧马山别墅区项目——置信·牧山丽景的开发与经营，项目位于花源镇牧马山生态居住区内，牧马山区域属于高端品质的纯独栋别墅集中住宅区，距成都市区20多公里，距双流机场10公里，区位优势明显，是真正的坡地别墅区。

**二、项目概况**

1、项目名称：置信·牧山丽景2期三、四标段（暂定名）

2、项目地块初步规划指标

（1）宗地面积：72347.57㎡

（2）用地性质：住宅用地

（3）容积率：约1.6（项目2期总体达到1以上即可）

（4）建筑密度≤30%

3、项目现状：

项目位于成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景项目东北侧，属于牧山丽景2期的三四标段，宗地面积72347.57㎡（108亩），土地性质为住宅用地。地块原先规划为独栋别墅区，现按照规划要求和公司发展需求，补充容积率，重新规划设计。地块周边均为别墅住宅区，地块现状为净地，内部堆放少量土方，内部无建筑物。

4、拟建业态

现按照政府新规划要求，补齐项目2期地块的容积率，整体达到1以上。建设约11万平米的住宅产品、车位及相关配套设施。

**三、委托主要工作**

（一）工作内容：

结合当前政策、法规相关规定和要求，对项目定位和项目特点进行研究和分析，建设前期与项目相关的咨询服务，出具（编制）项目建设可行性建议报告。包括但不限于以下内容，报告形式及结构自拟：

1、市场分析

结合宏观房地产市场行情以及区域内房地产市场行情对项目进行分析，对项目后期产品规划和销售进行论证。

2、建设业态（定位）分析

按现用地性质、地块位置及周边配套状况进行对建设业态（项目定位）、业态布置（建筑方案建议）的分析论证，结合公司利润最大化的需求，研究项目建设成品质社区的可行性，做出建筑规划设计方案建议。

3、经济指标（测算）分析

依据项目指标情况及项目时间进度计划，对项目财务状况进行分析。包括项目成本估算、项目收入估算 、财务状况评价等

4、后期销售（营销模式）分析

针对市场和项目自身定位，对后期推出产品的营销模式进行分析。

（二）工作时间要求：

1、要求比选申请人在收到比选文件后3个工作日内回复是否参加本轮比选的正式函件。

2、比选申请人确定参加本轮比选后，开始进行初稿制作工作，并于2018年11月5日前完成初稿编制工作，并提交比选人会审。

3、会审通过后，与中选人签订合同，并于10个工作日内提交正式报告。

（三）服务期限

从签订合同并生效起，咨询服务至项目完成规划审核通过止。其中定位报告有效期一年，在一年内如需中选人进行修订，中选人应无条件进行修订。

**四、参与比选申请人的资格要求**

（一）具有独立法人资格，持有合法有效营业执照，连续执业5年以上。

（二）比选申请人须为全国或者西南区域知名地产顾问有限机构，有丰富的住宅、商业策划经验，2015年以来完成三个及以上不低于20万平米商业、地产类项目的咨询策划服务工作。

（三）为本项目配备的项目团队有着丰富的项目实战经验，项目负责人从事类似咨询业务经历不少于5年，2015年以来曾负责过20万平米以上商业地产咨询策划项目不少于3个。

（四）比选申请人应为合法房地产咨询类法人实体, 2015年以来须有住宅、商业地产开发咨询等类似业绩（资格后审）。

（五）具有良好的财务状况和商业信誉，2015年至今在比选活动、合同履行、现场服务过程中，未受到行政、行业处罚和公开通报批评及企业投诉。

（六）不得存在下列情形之一：开标日前三年内存在骗取成交或严重违规、违约问题；开标日前两年内存在违反国家有关法律的行为；比选申请人处于被责令停业、财产被冻结、接管、破产状态。

（七） 本次比选不接受联合体参选。

**五、比选文件的获取**

1、报名符合上述资格要求的比选申请人请于公告发布之日起，至2018年10月19日前（法定公休日、法定节假日除外），每日上午9时至12时，下午14时至17时（北京时间），持下列证件在成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景项目策划部报名领取比选文件（自带“U盘”可提供邮箱发送）：

（1）报名单位介绍信（或授权书，留原件）经办人身份证原件和加盖鲜章的复印件。

（2）营业执照副本（查验原件留复印件）。

（3）资质证书副本（查验原件留复印件）。

（4）2015年以来已完成过的和正在进行的类似项目业绩表（附合同2份）。

（备注：以上证件复印件均需加盖参选单位公章。）

**六、比选申请文件的递交**

1、 比选申请文件递交的时间（参选截止时间，下同）为2018年11 月 5日 10 时，地点为成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景项目部。比选申请文件递交方式如有变动另行电话通知。

2、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。

**七、联系方式**

比 选 人：四川川投置信丽景置业有限公司

联系地址：成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景项目策划办公室

联 系 人：罗先生

电 话：18782966370/028-84280025

**第二章 比选申请人资格要求**

一、具有独立法人资格，持有合法有效营业执照，连续执业5年以上。

二、比选申请人须为全国或者西南区域知名地产顾问机构，有丰富的住宅、商业项目策划经验，2015以来年完成三个及以上不低于20万平米商业、地产类项目的咨询策划服务工作。

三、为本项目配备的项目团队有着丰富的项目实战经验，项目负责人从事类似咨询业务经历不少于5年，2015年以来曾负责过20万平米以上住宅、商业地产咨询策划项目不少于3个。

四、比选申请人应为合法房地产咨询类法人实体, 2015年以来须有商业地产开发咨询服务等类似业绩（资格后审）。

五、具有良好的财务状况和商业信誉，2015年至今在比选活动、合同履行、现场服务过程中，未受到行政、行业处罚和公开通报批评及企业投诉。

六、不得存在下列情形之一：开标日前三年内存在骗取成交或严重违规、违约问题；开标日前两年内存在违反国家有关法律的行为；比选申请人处于被责令停业、财产被冻结、接管、破产状态。

七、 本次比选不接受联合体参选。

**第三章 比选申请人须知**

**一、服务期限**

从通过比选确定并与比选人签订合同起，至委托工作任务全部完成为止。

**二、项目概况**

1、项目名称：置信·牧山丽景2期三、四标段（暂定名）

2、项目地块初步规划指标

（1）宗地面积：72347.57㎡

（2）用地性质：住宅用地

（3）容积率：约1.6（项目2期总体达到1以上即可）

（4）建筑密度≤30%

（详细规划指标和图纸另附文件，通过线下发送）

3、项目现状：

项目位于成都市新津县花源镇丽景路牧山丽景项目东北侧，属于牧山丽景2期的三四标段，宗地面积72347.57㎡（108亩），土地性质为住宅用地。地块原先规划为独栋别墅区，现按照规划要求和公司发展需求，补充容积率，重新规划设计。地块周边均为别墅住宅区，地块现状为净地，内部堆放少量土方，内部无建筑物。

4、拟建业态

现按照政府新规划要求，补齐项目2期地块的容积率，整体达到1以上。建设约11万平米以上的住宅产品及相关配套设施。

**三、委托主要工作**

（一）工作内容：

结合当前政策、法规相关规定和要求，对项目定位和项目特点进行研究和分析，建设前期与项目相关的咨询服务，出具（编制）项目建设可行性建议报告。包括但不限于以下内容，报告形式及结构自拟：

1、市场分析

结合宏观房地产市场行情以及区域内房地产市场行情对项目进行分析，对项目后期产品规划和销售进行论证。

2、建设业态（定位）分析

按现用地性质、地块位置及周边配套状况进行对建设业态（项目定位）、业态布置（建筑方案建议）的分析论证，研究项目建设成品质社区的可行性，做出建筑规划设计方案建议。

3、经济指标（测算）分析

依据项目指标情况及项目时间进度计划，对项目财务状况进行分析。包括项目成本估算、项目收入估算 、财务状况评价等

4、后期销售（营销模式）分析

针对市场和项目自身定位，对后期推出产品的营销模式进行分析。

（二）工作时间要求：

1、要求比选申请人于收到比选文件后3日内回复是否参加本轮比选的正式函件。

2、比选申请人确定参加本轮比选后，开始进行初稿制作工作，并于2018年11月5日前完成初稿编制工作，并提交比选人会审。

3、会审通过后，与中选人签订合同，并于10个工作日内提交正式报告。

（三）服务期限

从签订合同并生效起，咨询服务至项目完成规划审核通过止。其中定位报告有效期一年，在一年内如需中选人进行修订，中选人应无条件进行修订。

**四、比选费用**

1、比选申请人应自行承担其比选申请文件制作及递交所涉及的一切费用，不论中选与否，比选人对上述费用不负任何责任。

2、评审委员会根据评分统计结果按综合得分从高到低排序，排序在前三名的比选申请人为合同谈判候选人，经过合同谈判后确定最终中选人。除中选人以外的两名合同谈判候选人，将会在比选结束后30日内，根据由高到低的得分名次，分别以4万元、2万元的合同总价，与四川川投置信丽景置业有限公司签订服务合同。在收到有效的增值税专用发票后，四川川投置信丽景置业有限公司将依据合同和发票分别支付本轮参与比选的阶段策划服务费。（同时比选申请人承诺，若未中选时，将完整移交比选资料和文件，所有提交的资料和文件所涉及的知识产权许可比选人在本项目中借鉴及使用。）

**五、比选文件的澄清**

要求澄清比选文件的中介机构对比选文件理解不清或有疑问，可于比选申请文件递交截止时间2天前书面要求比选人进行解释或澄清，比选人认为有必要解释的问题将在比选申请文件递交截止时间1天前以书面形式答复，并分送所有已得到比选文件的比选申请人。该澄清或修改的内容作为比选文件的组成部分。

**六、比选文件的修改**

1、比选人在比选申请文件递交截止日前，可以对比选文件进行修改，这种修改可以是比选人主动提出的，也可以是为解答比选申请人澄清的问题做出的。

2、修改条款将以书面形式发给所有获得比选文件的比选申请人,并对其有约束力,作为比选文件的组成部分。比选申请人收到修改内容后，应在比选申请人须知规定的时间内以书面形式通知比选人，确认已收到该修改。

3、为了给比选申请人合理、充足的时间,比选人可以按规定酌情延长递交比选申请文件的截止时间，并书面通知比选申请人。

**七、比选申请人的认可**

1、比选申请人应充分理解比选文件的全部内容，比选申请文件一经提交比选人，即表明比选申请人已经仔细阅读、调查和了解与项目有关的一切情况，并已理解比选文件的全部内容。

2、比选申请人确认比选申请文件具有法律效力，与比选人的任何个人的口头协议均不能影响比选申请文件的任何条款和内容。

1. **比选申请文件的编制**

1、比选申请人应按比选文件（包括补充通知）规定的要求和格式编制比选申请文件。比选申请文件的正本和副本一律用A4复印纸（图、表及证件可以除外）编制和复制。比选申请文件的正本和副本应装订成册并加装封面，不得有零散页，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。装订成册的比选文件必须密封且加盖公章和骑缝章。比选申请文件一式三份（正本一份、副本两份），封面上应标明正本、副本字样。

2、比选申请文件应使用打印、复印或不能擦去的墨水书写，文字要清晰，语意要明确，并按比选申请文件的要求加盖单位公章（其他专用章无效）和法定代表人（或委托代理人）签名。

3、比选申请文件应避免涂改和插字，若为了改正错误必须这样做时，均应由法定代表人（或委托代理人）在修改处盖章或签名确认。

**九、比选申请文件的提交**

1、比选申请文件的密封和标记

比选申请文件的正本应装袋密封，不密封的比选申请文件无效。封袋面上写明：

（1）比选人的名称：四川川投置信丽景置业有限公司；

（2）比选的项目名称：“置信·牧山丽景2期三、四标段”项目可行性研究报告；

（3）比选申请人的名称和地址；

（4）封袋封口处应加盖比选申请人公章；

2、比选申请文件截止时间

比选申请人应在2018年 11月5日上午10:00前将比选申请文件送达。凡截止时间后送到的比选申请文件将被比选人拒绝接收。比选申请人应派法定代表人或其授权代表出席比选申请文件开启会议。比选申请人参加会议的法定代表人或其授权代表应携带本人身份证，在比选人指定的登记册上签到以证明其已出席开启会议。若比选申请人未派法定代表人或其授权代表出席开启会议，视作放弃参加此次比选。

**十、比选申请人的报价**

1、比选申请人的报价应包括比选申请人通过比选后为完成合同规定的全部工作内容需支付的人员工资、管理费用、差旅费、保险、税金等一切费用和拟获得的利润，并考虑了应承担的风险和责任。

2、比选申请人应按规定的格式填写报价。

3、比选申请报价应注明有效期，有效期应与比选申请文件有效期一致。

**十一、比选申请文件有效期**

自比选申请文件截止日起算，有效期为30天。

**十二、比选申请文件的开启**

1、 比选人定于北京时间在 2018年 11 月 5日上午10:30时（时间暂定，最终比选时间提前3日通知）在四川省成都市新津县花源镇丽景路6号牧山丽景项目部举行比选申请文件开启仪式，比选人将当众打开比选申请文件，宣布参加比选申请人的名称、比选报价等情况。

2、 比选人将编写一份开启记录，并由比选申请人法定代表人或其授权代表签字认可。

十三、无论比选结果如何，参与比选的中介机构的比选申请文件均不退回。

十四、比选人不对未中选人作任何解释。

十五、比选申请人不得提供虚假文件，一经发现，将取消该比选申请人的比选资格。

# 第四章 比选评审办法

**一、比选人组建评审委员会**

评审由比选人依法组建的项目工作小组负责，评审委员会由5人或以上单数组成。

**二、比选申请文件的资格条件核实**

评审委员会将审查比选申请人是否有资格圆满地履行合同，如果比选申请人被确定为无资格履行合同，其比选申请文件将被拒绝参与比选。

审查将根据比选申请人按照第二章规定提交的资格证明文件进行核实。

**三、比选申请文件的初步评审**

在详细审查之前，评审委员会要审查每份比选申请书是否实质上响应了比选文件的要求，是否存在重大偏差。

附表一：比选申请文件符合性评审表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | “置信·牧山丽景2期三、四标段项目”可研咨询机构 |
| 比选申请人名称 |  |
| 序号 | 比选申请文件符合性审查内容 | 通过的打√”，不通过的打“×” |
| 1 | 比选申请文件按要求纸张、打印、左侧装订（胶装）、编码及签署； |  |
| 2 | 比选申请文件无正本缺页或比选申请文件实质性内容字迹辨认不清的； |  |
| 3 | 比选申请人和主要负责人有类似业绩（相似业态，提供中标通知书和合同复印件（原件备查））； |  |
| 4 | 定位及商业模式研究满足比选申请文件要求或比选申请文件中没有附有比选人不能接受的条件； |  |
| 5 | 比选申请文件中的保留条款不含有与比选文件要求相抵触的内容； |  |
| 6 | 按规定格式要求提交授权委托书； |  |
| 7 | 符合比选文件中规定的其他实质性的要求。 |  |

说明：

1、符合性评审是指评审委员会审查每一比选申请文件是否对比选文件提出的所有实质性要求和条件作出响应，有无显著的差异或保留。未能在实质上响应和投标，应作废标处理。

2、评审委员会可以书面方式要求比选申请人对比选文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容作出必要澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行并不得超出比选申请文件的范围或者改变比选文件的实质性内容。

**四、比选申请文件的详细评审**

比选采用综合评分法。以100分为满分，其中价格部分占40分，项目团队、业绩及项目方案等占60分。

1、计算各有效比选申请人的评审价

评审价＝比选申请人商务报价

凡比选申请人商务报价用数字表示的金额与用文字表示的金额不一致时，以文字金额为准；凡金额细项合计与金额总项不一致时，以金额总项为准。

2、设立基准评审价

基准评审价是指有效比选申请人平均报价的90%取值。

3、报价评分计算方式

比选申请文件收费报价评分将基于评审价计算，基准评审价设为满分40分。报价每高于基准评审价1％，其价格评分将扣减0.5分，直至扣完为止；报价每低于基准评审价1％，其价格评分将扣减0.25分，直至扣完为止。

（一）项目团队、业绩及项目方案评分

| 类别 | 满分 | 评审内容 | 评审标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 报价 | 40分 | 比选申请人报价（40分） | 按第四章第四项评分。  |
| 项目班子实力评价 | 10分 | 项目负责人（7分） | 比选申请人配置的本项目负责人具有牵头类似规模地产项目定位研究，且项目成功运营的案例，每个案例得1分，最多7分。 |
| 其他人员（3分） | 比选申请人配置的除项目负责人以外的人员参与过类似规模地产项目定位研究，且项目成功运营的案例，每个案例得0.5分，最多3分。 |
| 方案及成果 | 50分 | 市场研判（10分） | 可研报告需提交以下内容（包括但不限于以下内容，报告形式及结构自拟）：1.市场研判包括政策法规分析及市场环境分析。通过政策法规对项目的影响等的分析预判，通过业主需求、市场环境的分析对当前项目定位提供决策依据和支撑。（1）政策法规分析成都当前对产品定位有影响的各项相关政策、法规分析；。（2）市场环境分析项目区域环境分析，周边住宅供应量分析及竞争分析； |
|  |  | 项目定位（15分） | 2.项目定位的可行性根据规划要求、政策法规、市场分析结论，结合项目自身情况，参考同类型案例成功点，对目前的定位进行研判。（1）项目本体解析（区位、交通、配套、地块现状、用地开发条件、项目属性界定、SWOT分析等）（2）类似开发案例对比借鉴（3）项目总体定位（4）项目功能定位：业态组合建议(产品配比、空间分布) |
| 营销模式研究（10分） | 3.营销模式（商业）可行性研究通过对“置信·牧山丽景2期三、四标段地块”定位的研判，对项目后期营销模式进行可行性研究。 |
| 开发可行性（15分） | 4.开发可行性包括开发模式及财务测算，以此指导项目后续工程建设，预估项目收益，防控项目资金风险。（1）开发模式可行性项目土地开发指标/模式建议；项目实施框架与时程预估；与项目相关政策法规的引用等；（2）项目开发成本及产品财务分析项目开发成本估算；项目收益财务表现测算；资金投入、回款计划安排与预测；现金流量分析；项目财务风险保障机制建议。 |

（二）评分规则

评审委员会只能按以上确定的评分项目、内容、要求进行评分，不能另行列项，否则视为废票；

评分由评审委员会成员在充分讨论、沟通的基础上，各自独立进行；

评分以记名方式进行；

比选申请人的商务及技术得分为评委打分的平均值；

比选申请人的总得分为报价得分和技术及商务得分的总和。

（三）推荐谈判候选人

评审委员会根据评分统计结果按综合得分从高到低排序，排序在前三名的比选申请人为合同谈判候选人。

（四）确定中选人

比选人谈判小组按照综合得分由高到低，与排名第一候选人进行合同谈判，如谈判达成一致，即为最终中选人，如谈判未达成一致，与排名第二候选人进行合同谈判，依次类推。谈判结果报川投置信公司审批后，确定为最终中选人。

# 第五章 编制比选申请文件

比选申请人应按比选文件规定的内容和格式编制并提交比选申请文件，比选申请文件应包括：

1. 比选申请文件封面；
2. 比选报价书；
3. 授权委托书；
4. 比选申请人承诺函；
5. 比选申请人基本情况表；
6. 资格审查资料；
7. 近年完成类似业务证明材料；
8. 本项目实施方案；
9. 公司项目负责人简况；
10. 拟投入本项目组现场人员简要情况；
11. 后期服务承诺；

，一、比选申请文件封面

正本

致：四川川投置信丽景置业有限公司

（置信·牧山丽景2期三、四标段项目）

**比**

**选**

**申**

**请**

**文**

**件**

（机构全称并加盖企业法人公章）

年 月 日

## 二、比选报价书

比选报价书（格式）

致：四川川投置信丽景置业有限公司

1、我方已仔细研究了（置信·牧山丽景2期三、四标段项目）比选文件（包括补充通知）的全部内容，愿意以包干金额￥ 元（大写： 元），按比选文件的要求完成规定的全部工作内容，并承担相关责任。

2、我方提交的比选申请文件在比选截止时间后的90天及其延长期（如果有）内有效，在此期间内被你方接受的比选申请文件对我方具有约束力。我方保证在比选申请有效期内不撤回比选申请文件。

3、若我方成为合同谈判候选人：

（1）我方保证在收到你方的通知书后，按比选文件规定的期限，及时派代表前去进行合同谈判。

（2）我方保证在合同规定的期限内完成合同规定的全部工作。

4、我方完全理解你方不保证比选报价最低的比选申请人中选。

5、我方保证将按比选文件的规定履行责任和义务。

6、所有与本比选申请文件有关的正式通知请函送：

收件人：

邮政编码：

地址：

电话：

传真：

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

## 三、授权委托书

授权委托书（格式）

致：四川川投置信丽景置业有限公司

我，(姓名)，作为（比选申请人名称）的法定代表人，兹授权（委托代理人姓名、职务）（居民身份证编号：）为我单位的委托代理人，代表我单位就（置信·牧山丽景项目）签署比选申请文件、进行谈判、签订合同和处理与之有关的一切事务，我及我单位均予以承认并全部承担其产生的所有权利和义务，特此授权。

授权委托单位：（公章）

法定代表人：（签名）

委托代理人：（签名）

日期：年 月 日

附：委托代理人居民身份证复印件。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 授权人身份证复印件 |  | 委托代理人身份证复印件 |

## 四、比选申请人承诺函

比　选　申 请　人　承　诺　函（格式）

致：四川川投置信丽景置业有限公司

我公司自愿参加你公司组织的牧山丽景项目比选活动，作为比选申请人，我公司承诺如下：

1、完全理解、同意并接受比选文件的一切规定和要求。

2、我公司对比选申请文件所提供资料的真实性负责。如与事实不符或弄虚作假，我公司自愿承担一切责任。

3、无论中选与否，因本次比选所发生的一切费用，由我公司自行承担。

4、若中选，承诺本项目现场进场人员，与比选申请文件中承诺的拟投入本项目组现场人员名单一致。否则，比选人有权取消我方中选资格，我方承担由此给比选人造成的损失。

5、若中选，本承诺函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

6、我公司近三年内至今在比选活动、合同履行、现场服务过程中，未受到行政、行业处罚和公开通报批评及企业投诉。

7、我公司现属正常经营状态，且开封日前三年内不存在有骗取成交或严重违规、违约情形、开封日前两年内不存在有违反国家有关法律的行为；未处于被责令停业、财产被冻结、接管、破产状态。

比选申请人：（公章）

法定代表人：（签名）

委托代理人：（签名）

日期： 年 月 日

## 五、比选申请人基本情况表

比选申请人基本情况表（格式）

|  |  |
| --- | --- |
| 单位名称 | 　 |
| 注册地址 | 　 |
| 通讯代码 | 电话 | 　 | 传真 | 　 |
| 网址 | 　 | 邮政编码 | 　 |
| 成立时间 | 　 |
| 单位性质 | 　 |
| 法定代表人 | 姓名 | 　 | 出生年月 | 　 | 职称 | 　 |
| 法人营业执照号 | 　 | 员工总人数（人） | 　 |
| 开户 | 名称 | 　 |
| 银行 | 帐号 | 　 |
| 最近三年完成的业务收入（万元） |
|  2015年 | 　 |
|  2016年 | 　 |
|  2017年 | 　 |

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

##

## 六、资格审查资料

（资格审查资料均应加盖公章）

一、具有独立法人资格，持有合法有效营业执照，连续执业5年以上。

二、比选申请人须为全国或者西南区域知名地产顾问有限机构，有丰富的住宅、商业项目策划经验，2015年以来完成三个及以上不低于20万平米商业、地产类项目的咨询策划服务工作。

（三）为本项目配备的项目团队有着丰富的项目实战经验，项目负责人从事类似咨询业务经历不少于5年，2015年以来曾负责过20万平米以上住宅、商业地产咨询策划项目不少于3个。

（四）比选申请人应为合法房地产咨询类法人实体, 2015年以来须有住宅、商业地产开发咨询等类似业绩（资格后审）。

（五）具有良好的财务状况和商业信誉，2015年至今在比选活动、合同履行、现场服务过程中，未受到行政、行业处罚和公开通报批评及企业投诉。

（六）不得存在下列情形之一：开标日前三年内存在骗取成交或严重违规、违约问题；开标日前两年内存在违反国家有关法律的行为；比选申请人处于被责令停业、财产被冻结、接管、破产状态。

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

## 七、近年完成类似业务情况

汇总表（格式）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目组现场负责人 | 项目完成时间 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| … |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |

**注：附项目业务约定书（或中选通知书）等证明资料，如无本项目将不得分。**

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

 年 月 日

## 八、项目实施方案

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

## 公司项目负责人简况

**项目负责人简况（格式）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | 性别 |  | 出生年月 |  |
| 职务 |  | 职称 |  | 文化程度 |  |
| 执业资格 |  | 证书编号 |  | **取得执业证书时间** |  |
| 何时何校何专业毕业 |  | 联系电话 |  |
| 工作简历 | 何年月至何年月 | 在何单位从事何工作、任何职务 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 从事类似业务项目 |  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| 本人签字 | 年月日 |

注：需提供从事类似咨询业务项目的证明资料，如无本项目将不得分。

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

## 十、拟投入本项目组现场人员简要情况

拟投入本项目现场人员汇总表（格式）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 学历 | 执业资格 | 执业工作年限 | 拟在本项目中的主要工作内容 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |

注：需提供相关执业资格证书复印件，如无本项目将不得分。

1、比选申请人根据本项目的实际工作量安排现场的从业人员。

2、未经过比选人同意，以上人员履约期间不得更换。

比选申请人：（公章）

法定代表人（或委托代理人）：（签名）

年 月 日

**十一、后期服务承诺**

比　选　申 请　人

后期服务承诺函（格式）

比选编号：CTBXSC-2018-001

致：四川川投置信丽景置业有限公司

（承诺内容主要包括：本次业务成果提交后的指导和跟踪服务业务。）

比选申请人：（公章）

法定代表人：（签名）

委托代理人：（签名）

日期：年 月 日

**第六章 服 务 合 同**

甲方：四川川投置信丽景置业有限公司

法定代表人：张中伟

住所：中国成都市新津县花源镇丽景路6号牧山丽景项目部

乙方：

法定代表人：

住所：

 甲乙双方本着互惠互利、公平合理的原则，经友好协商，现就甲方[置信·牧山丽景项目] 可行性研究（以下简称“本项目”）与乙方签约如下：

**第一条、项目名称及地址**

一、项目名称：置信·牧山丽景项目2期三、四标段（暂定名）。

二、项目地址：成都市新津县花源镇丽景路6号

**第二条、工作描述**

甲方委托乙方为本项目根据当前相关政策、法规、同类型市场状况、甲方需求等提供建筑业态定位分析、模式深度分析、投资分析、经营方式分析及开发建设可行性建议，建设前期咨询及顾问服务等，乙方接受此委托。

1. **工作内容**

结合当前政策、法规相关规定和要求，对项目定位和项目特点进行研究和分析，建设前期与项目相关的咨询服务，出具（编制）项目建设可行性建议报告。包括但不限于以下内容，报告形式及结构自拟：

1、市场分析

结合宏观房地产市场行情以及区域内房地产市场行情对项目进行分析，对项目后期产品规划和销售进行论证。

2、建设业态（定位）分析

按现用地性质、地块位置及周边配套状况进行对建设业态（项目定位）、业态布置（建筑方案建议）的分析论证，研究项目建设成品质社区的可行性，做出建筑规划设计方案建议。

3、经济指标（测算）分析

依据项目指标情况及项目时间进度计划，对项目财务状况进行分析。包括项目成本估算、项目收入估算 、财务状况评价等

4、后期销售（营销模式）分析

针对市场和项目自身定位，对后期推出产品的营销模式进行分析。

**第四条、双方的权利和义务**

**一、甲方权利义务**：

1、甲方委托乙方按照本合同约定的内容进行服务；

2、甲方应及时对乙方提交或汇报的工作成果提出反馈意见，若乙方提交或汇报的工作成果不符合甲方要求，乙方应根据甲方的要求进行调整直至《置信·牧山丽景项目2期三、四标段可行性研究报告》及工作成果符合甲方要求为止；

3、甲方应如实和及时向乙方提供项目相关信息，以便乙方开展工作。如果因甲方不能及时提供项目相关信息而影响进度，乙方有权将项目总期限按拖延的时间顺延，且不承担延期责任；

4、甲方应保证其所提供的项目相关信息准确、有效；

5、甲方有权向乙方了解本合同项目的研究工作进展情况和相关内容或提出相关建议；

6、甲方有义务协助并积极配合乙方进行相关工作，在收到乙方提出的意见时，在规定时间内提出反馈及要求。

7、甲方应按合同约定时间和款项支付相关费用；

8、本合同约定的其他权利和义务；

**二、乙方权利义务:**

1、按本合同规定期限和内容完成项目《置信·牧山丽景项目2期三、四标段可行性研究报告》；报告名称仅为参考，以具体报告内容为准。

2、提供甲方要求的其他与委托内容相关的咨询或顾问服务。

3、按本合同约定取得报酬；

4、乙方应严格按本合同约定执行具体工作，并及时向甲方汇报进展情况和相关内容，不同阶段的具体工作将根据具体情况就项目工作成果内容及进度与甲方商讨交流；

5、乙方应遵守本合同的规定开展工作，乙方所受委托的权利仅限于完成研究目的所必须的相关活动，不得以甲方名义从事其它任何民事经济行为；

6、乙方在履行本合同的过程中，必须保守所接触或了解到的甲方的商业秘密，不得未经甲方书面同意向第三方披露；

7、乙方组建专业团队，提供本合同下的各阶段服务。服务团队成员见附件。在本合同期限内，如乙方需要更换团队成员，应提前7日征询甲方意见，甲方书面同意后乙方应及时选择同等或更高资历的人员替代。

8、本合同约定的其它权利和义务。

**第五条、服务期限（工作时间）:**

从签订合同并生效起，咨询服务至项目委托业务全部完成止。其中可行性研究正式报告有效期一年，在一年内如需中选人进行修订，中选人应无条件进行修订。提交初稿时间为合同生效后 个工作日内，正式稿时间为初稿出具后 个工作日内。

**第六条、合同费用及支付方式：**

一、合同费用金额

甲乙双方同意，本合同项下各阶段服务费用为：本项目服务的包干费为人民币 元（大写： ），与本项目服务有关的一切费用，包括但不限于乙方人员食、宿、行、差旅费、税费以及服务期间资料取、交等一切费用均由乙方承担。支付方式：

**1、**合同签订后，甲方收到乙方相应金额合法有效的增值税专用发票后30日内，甲方向乙方支付合同总费用的 %，即 元整。

**2、**乙方提交业务主管部门认可的《置信·牧山丽景项目2期三、四标段可行性研究报告》后 日内，甲方向乙方支付合同总费用的 %，即 元整。

二、甲方向乙方支付上述款项前，乙方应向甲方提供相应金额合法有效的增值税专用发票；在收妥前述发票前，甲方有权拒绝付款，并不承担任何违约责任。

三、甲方应当将以上费用存入乙方指定账户，乙方因履行本合同所收取的服务费用而产生的税费由乙方自行承担。

银行名称：

开户名称：

帐 号：

四、甲方应在收到乙方提交的报告后5个工作日内提出意见（如有），否则视为甲方已认可该报告。

**第七条、工作成果提交方式**

报告应采用中文版本格式装订成册（3份）并提交相应电子版。

**第八条、知识产权**

一、本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权在甲方完全履行本协议下的付款义务后属于甲方。乙方均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。

二、 乙方向甲方进行工作汇报时谢绝任何以下第三方在场：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、同性质公司。否则乙方可拒绝向甲方进行工作汇报并不承担违约责任。

**第九条、保密条款**

一、 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的2年内应严格保守对方商业秘密，除本合同另有约定外。未经对方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给第三方，否则守约方有权向违约方追究相关经济赔偿责任和相关法律责任。

二、 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

**第十条 适用法律和争议解决**

一、本合同适用中华人民共和国法律。

二、双方如对本合同内容和其履行有任何争议，则任何一方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

**第十一条、违约责任：**

一、乙方必须按双方约定的时间、内容、方式完成合同规定的工作。任何一方如需变更服务内容，必须经过对方的书面同意。

二、乙方必须按照合同约定的时限按时完成服务，否则，每推迟一天，乙方应当按照总服务费用的千分之三向甲方支付违约金，甲方有权直接从应付款项中扣除，逾期超过10天的，甲方有权解除合同，乙方应退回甲方已支付的服务费，并应按服务费用的10%向甲方支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

三、甲方按照合同约定的时限向乙方付款，否则每推迟一天，甲方应当按照服务费用的千分之一向乙方支付逾期利息，逾期利息视为服务费的一部分。

由于乙方出具票据迟延造成甲方付款迟延的责任由乙方承担。

四、在法律许可的范围内，甲、乙双方在在本协议下的最大责任均不超过乙方根据本协议向甲方实际收取的服务费。

**第十二条、如发生下列情况之一，本合同可以变更或终止：**

一、双方协商一致，同意变更或终止合同；

二、一方在约定期限内没有履行合同，在被允许延迟履行的合理期限内仍未履行合同，则另一方有权以书面通知的方式单方解除合同；

三、一方违反合同的约定，在被书面通知更正其违约行为的期限内仍未更正，则另一方有权以书面通知的方式单方解除合同；

四、如遇不可抗力事件，且不可抗力持续超过60日的，则任何一方可书面通知对方解除合同；

五、一方遭遇破产、被兼并、被清算或其它资信严重受损的情形，则另一方有权提前7日书面通知解除本合同；

六、法律规定的其它情形。

**第十三条、不可抗力：**

本合同有效期内，因水灾、地震、火灾等自然灾害或国家法律政策变更等人力不可抗拒的因素，造成本合同及其补充协议内容部分或全部不能履行，双方应协商延期履行或解除合同。

**第十四条、其他：**

**一、**本合同比选文件及相关附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

二、未尽事宜，双方以补充协议形式约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**三、**本合同自甲乙双方盖章后生效。本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲 方 ：四川川投置信丽景置业有限公司法定代表人或授权代表：地 址：成都市新津县花源镇丽景路帐 号：1289 0421 9110 501 开户行：招商银行成都高新支行纳税人识别号：91510132672183890M | 乙 方 ：法定代表人或授权代表：开户行： 账号： |

 签订日期：2018年 月 日