附件1

**重庆东站委托单位开展站前核心区商业开发的**

**市场调研及可行性分析**

**竞争性比选函**

各单位 ：

甲方拟开展 重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析工作，本次咨询服务工作实施单位的确定将采用竞争性比选方式进行。现邀请具备条件的各单位参加报价和比选。具体项目情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 一、项目概况 | |
| 项目名称 | 重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析报告 |
| 项目具体概况 | 项目地址位于重庆市经开区，招标范围为重庆东站站前核心区：。  4块商业商务用地（用地编号A7-2/04、A8-2/04、A12-1/04、A13-1/04，计容面积35.51万㎡） |
| 服务时间要求 | 1、服务周期：自合同签订之日起30个工作日内提交重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析报告。具体服务启动时间以甲方通知时间为准。  2、配合工作服务周期：自合同签订之日起，至合同约定服务内容完成为止。 |
| 二、竞争性比选被邀请人须知 | |
| 工作范围及内容 | 工作范围：完成重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析报告。  工作内容：1、重点论证重庆东站片区商业开发的可行性；2、商业商务市场分析并得出相关业态建议及结论；3、站前商业商务地块潜在物业产品开发建议及开发时序；4、投资测算及经济可行性研究。  析并得出相关结论。 |
| 比选被邀请人资格要求 | （一）资质条件  按国家相关规定具备有效的营业执照。  （二）业绩要求  2017年1月1日-投标截止日（以合同签订时间为准），具备10万平方米及以上的商业项目市场调研或商业策划业绩不少于1个（附合同复印件并加盖鲜章）。  （三）团队要求（提供人员简历）  1.项目负责人需具备5年以上商业咨询行业经验；  2. 团队除项目负责人以外，还须配备策划人员3人及以上。  本次比选不接受联合体投标 |
| 比选文件递交时间、地点及比选文件份数 | 递交时间：于2021年 10月18 日 10 时00分截止。  递交地点：重庆市南岸区茶园金隅时代之星A座12楼会议室  竞争比选时间：于2021年 10 月18 日 10时00分  竞争比选文件份数：正本1份，副本1份 |
| 限价及比选报价要求 | 限价：本次最高限价为40万元，请比选被邀请人根据自身情况自主报价，报价超过该限价的为否决比选。 |
| 竞争性比选报价要求：本项目采用项目总价包干，报价包含开展咨询服务工作所产生的所有费用，请竞争性比选被邀请人根据现有资料并结合实际经验、自身情况实行自主报价。 |
| 费用支付方式 | 1. 双方签署合同，在15个工作日内支付乙方服务费用20%；  2. 乙方向甲方提交报告初稿，经甲方确认后，在15个工作日内支付乙方总服务费40%  3. 乙方向甲方提交正式报告，经甲方确认后，在15个工作日内支付乙方总服务费40%  每次付款前，乙方须提前5个工作日向甲方书面申请并提交符合甲方要求的请款材料及本合同拨付款项同等金额的增值税专用发票（6%），否则甲方有权顺延支付相应款项，且甲方不构成违约，乙方不得怠于履行本合同项下义务。 |
| 其他需告知比选被邀请人的要求 | 无 |
| 三、评选程序 | |
| 主持人按下列程序进行比选：  1.宣布比选纪律；  2.宣布受邀人、评审小组、记录人、监督人等；  3.公布在截止时间前递交比选文件的受邀人名称，并确认受邀人是否到场，受邀人未派人参加或配出人员经核验身份材料不合格的，视为对比选结果无异议权；  4.当众开封查验响应性文件，宣读报价书，委托代理人签字确认报价。  5.评审小组对比选文件进行评审，在满足竞争性比选文件邀请函要求的情况下，所有比选受邀人的综合得分排名最高作为本次项目的中选人，对未中选情况不做解释。 | |
| 四、评选、定选方式 | |
| 本次竞争性比选采用综合评分方式，总分100分。其中两个项目总报价占40%,商务占20%，技术方案占40%（以PPT形式现场汇报，时间在20分钟以内），综合得分排名最高者作为本次比选的中选人（如出现综合评分分数一致的情况，采用现场抽签确定最终中选单位，参选单位对此结果不得有异议）。  评分标准如下：  1.报价（40分)  以各投标人有效投标报价的总价平均值作为评标基准价，满分40分。各投标人总报价分别与评标基准价进行对比计算，每增加1%扣0.2分，每减少1%扣0.2分，扣完为止。  2. 商务（20分）  （1）提供2017年1月1日至今，（10万方以上的）商业策划或市场调研类业绩合同（附合同关键件并加盖鲜章），增加一个得2分，最多得10分。  （2）项目负责人具有10年及以上房地产项目定位策划咨询行业经历，得2分。  （3）项目团队成员具有管理大类专业学历的（附人员简历材料），增加一个得2分，最多得8分。  3.技术方案（40分）  （1）过往成功TOD商业、站前商业、站前综合体策划项目案例分析及展示。（30分）  过往成功TOD商业、站前商业、站前综合体策划项目案例分析及展示、对项目定位准确，精准对标项目核心问题。（20分）  优得15-20分，良得8-14分，差得0-7分；  项目实际落地情况：销售、招商及运营效果达到预期。（10分）  优得8-10分，良得4-7分，差得0-3分；  （2）对标本次竞争性比选项目工作开展思路及工作周期安排。（10分）  能有效地把握项目技术难点，策划思路清晰，工作周期安排符合甲方实际需求。  优得8-10分，良得4-7分，差得0-3分。 | |
| 五、比选文件组成及要求 | |
| 1.邀请文件包括但不限于以下内容：（1）比选函及报价清单；（2）营业执照；（3）法定代表人或授权代理人身份证明及授权委托书；（4）公司业绩证明材料；（5）项目负责人及团队简历；（6）根据竞争性比选项目要求情况需要添加的其他资料等。  2.要求提供的资料均需加盖鲜章，所有资料密封并在密封袋上写明单位名称并加盖公章。 | |
| 六、否决比选条款 | |
| 1、未在规定的时间内递交比选文件；  2、报价超过最高限价；  3、法定代表人（负责人）或其委托代理人的签字（或盖章）不齐全，授权代理人身份证明不符合；  4、业绩证明材料不符合文件上述要求，审查内容：合同时间、合同服务内容（提供合同复印件）。字迹不清晰或难以辨认视为不符合要求；  5、比选文件未按要求加盖公章；  6、发现串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的。 | |

重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司

### 2021年 10 月12 日

格式一 比选函

：

根据贵方重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析报告的比选函文件，本公司正式授权的下述签字人 （姓名和职务）代表本公司 （比选被邀请人名称），提交本比选函。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

(1) 愿意接受比选文件中提出的酬金支付方式与合同条款，咨询服务费报价 元（大写： ）作为本项目报价（保留小数点后两位）。

(2)我们已详细阅读了比选函全部内容，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

(3)我们保证根据规定履行合同责任和义务，不得要求变更甲方所报下浮比例。

(4)本比选函自开启之日起至项目全部完成之内有效。

报价人全称（公章）：

通信地址：

电话、传真：

报价人法定代表人（负责人）或授权代理人签字

日期：

★格式二 法定代表人（负责人）授权委托书

   本授权书声明：注册于    （注册地址）的     （公司名称）公司的在下面签字的         （法定代表人或负责人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就重庆东站站前核心区商业开发的市场调研及可行性分析报告的报价以及合同的比选、签约、执行、完成等全权负责，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于    年   月   日签字生效，特此声明。

报价单位名称（盖章）：

报价单位地址：

授权人（法定代表人或负责人）签字：

被授权人（代理人）签字：

被授权人身份证复印件

授权人身份证复印件

格式三 项目负责人简历表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **负责人简历表** | | | | | | | | | |
| 姓 名 | |  | | 年 龄 |  | 学历 | |  | |
| 职 称 | |  | | 职 务 |  | 拟在本合同任职 | |  | |
| 毕业学校 | | 年毕业于 学校 专业 | | | | | | | |
| 主要工作经历 | | | | | | | | | |
| 序号 | 时 间（年） | | 参加过的类似项目 | | | 担任职务 | 项目类型 | | 发包人及联系电话 |
| 1 | 2020 | | XXXX | | | 项目负责人 | 市政道路工程 | | XXX |
| 2 | …… | | XXXX | | |  | …… | |  |
|  |  | |  | | |  |  | |  |
|  |  | |  | | |  |  | |  |
|  |  | |  | | |  |  | |  |

格式四 业绩证明材料

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 发包人名称 |  |
| 发包人地址 |  |
| 发包人电话 |  |
| 合同价格 |  |
| 承担的工作 |  |
| 项目描述 |  |
| 备注 |  |

注：以上业绩需提供合同复印件并加盖鲜章。

格式五 拟投入项目人员名单

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **投入人员名单** | | | | | | |
|
| 姓名 | 专业 | 拟在本项目任职 | 工作年限（年） | 主要从业经历 | | |
| 注册证书/职称 | 项目类型 | 担任职务 |
| XXX | 土木工程 | 项目负责人 | X | XXXXX | 市政道路 |  |
| XXXXX |  |  |
|  |  |  |  |  |  | …… |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |