**重庆城市综合交通枢纽(集团)有限公司**

**沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务**

**竞争性比选**

我司拟开展沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务工作，本次前期策划定位咨询单位的确定将采用比选方式进行。具体项目情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 一、项目概况 | |
| 项目名称 | 沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务 |
| 项目具体概况 | 项目地址位于渝北区木耳片区空港观月路站A117-2、A117-3、A117-4地块（现行控规编号），总用地面积23978平方米，总建筑面积约9.4万平方米，其中：公共交通建筑面积1.86万平方米，计容物业开发建筑面积不大于4.79万平方米。 |
| 服务时间要求 | 1.乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》：自本合同签订且乙方实际收到甲方首期顾问咨询费后30个日历日内提交。  2.乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》：自本合同签订且乙方实际收到甲方二期顾问咨询费后10个日历日内提交。  3.按照甲方确定的策划方案在设计阶段提供设计任务书，并配合甲方指定设计单位完成方案设计。 |
| 预计开完工时间 | 具体以甲方通知为准 |
| 二、比选人须知 | |
| 比选范围及内容 | 1.区域宏观背景分析：包括不限于政策环境、区域规划、发展基底等。  2.项目本体分析：包括不限于现行控规、用地条件、swot分析、限制性条件、周边项目情况等。  3.区域市场研究：包括不限于商业、商务、住宅等各物业类型市场表现、竞争格局、客群分析、销售及租赁市场情况分析等。  4.项目基础定位及业态规划建议。  5.项目发展建议。  6.经济测算（含一级、二级）。  7.设计工作配合。 |
| 比选人资格要求 | （一）资质条件  （1）按国家相关规定具备有效的营业执照，经营范围包含策划咨询相关内容；（须提供有效的资质证书（正、副本均可）复印件加盖比选申请人公章（鲜章）)。  （二）团队要求（提供人员简历材料）  （1）项目负责人需具备5年及以上房地产项目定位策划咨询行业经历，主导过商业项目策划咨询业绩2个及以上；（提供项目负责人相关合同业绩，提供复印件加盖比选申请人公章（鲜章））。  （2）团队除项目负责人以外，还须配备策划人员3人及以上，其中策划主管级及以上人员至少1名。（（需提供2020年12月至今人员社保证明并加盖比选申请人公章（鲜章））。  （五）业绩要求  比选人应提供近三年（2018年10月1日至今）的房地产项目策划定位类的业绩不少于3个（提供业绩合同）。（须提供合同协议书的复印件，并加盖比选申请人单位公章，业绩时间以合同签订时间为准）。  本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：2021年12月1日14时25分截止。  递交地点：重庆市北部新区泰山大道东段梧桐路6号（交通开投大厦xxxx室）  比选时间：2021年12月1日14时30分  比选文件份数：正本 1 份，副本 1 份，电子版 份  特别提示：递交比选文件的人员需提供健康码绿码和行程码绿码方可进入交通开投大厦，请勿派遣近期离渝或经过中高风险地区的相关人员进行比选文件递交,同时请注意，疫情期间，交通开投大厦电梯一次限乘坐8人，请预留足够的递交时间。 |
| 限价及比选报价要求 | 本次沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务总限价为43万元。  不论任何原因增加的一切费用均包含在本包干总价内，不作调整。本次比选为一次性最终报价，不再议价。  请比选人根据自身情况自主报价，报价超过该限价的为否决比选。（报价金额保留2位小数，且小数点后不为0） |
| 比选文件评审标准（100分） | 分值构成：报价50%；商务40%；技术方案10%。  1.报价（50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50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0.1分，扣完为止。  2.商务（40分）  （1）按比选文件要求额外提供房地产策划类业绩合同（提供合同复印件（加盖鲜章）及委托方联系方式），增加一个得2分，最多得10分。  （2）项目负责人主持过TOD商业项目策划工作类业绩，得2.5分（提供合同复印件（加盖鲜章）及委托方联系方式）；项目负责人主持过十万方以上房地产项目策划工作类业绩（提供合同复印件（加盖鲜章）及委托方联系方式），得2.5分；团队内配备10年及以上房地产项目定位策划咨询行业经历人员（提供社保证明），得2.5分；团队成员均具备房地产策划工作类业绩（提供业绩证明（加盖鲜章）），得2.5分。最多得10分。  （3）按比选文件要求额外提供空港片区内的房地产策划业绩（提供合同复印件（加盖鲜章）及委托方联系方式），增加一个得5分。最多得10分。  （4）过往成功房地产策划项目案例（重庆市主城九区内）分析及展示。项目实际落地情况：销售、招商及运营效果达到预期（提供合同复印件（加盖鲜章）及委托方联系方式）。最多得10分  优得8-10分，良得4-7分，差得0-3分； 注：以上商务加分项均不包含比选函内资格要求需提供的业绩。 3.技术方案（10分）  对标本次比选项目工作开展思路及工作周期安排（10分）。  优得8-10分，良得4-7分，差得0-3分； |
| 费用支付方式 | 1.甲方在签订合同后15个工作日内支付乙方服务总费用的20%作为项目启动金；2.前期策划市场报告经甲方确认后，在15个工作日内支付乙方服务总费用的30%；3.项目定位及投资决策咨询报告经甲方确认后，在15个工作日内支付乙方服务总费用的35%；4.按照甲方确定的策划方案在设计阶段提供设计任务书，并配合甲方指定设计单位完成方案设计后支付乙方剩余服务费15%。  以上费用乙方按照甲方税收征管要求出具相应发票后，再进行支付。 |
| 标段划分 | 无 |
| 其他需告知比选人的要求 | 无 |
| 三、评选、定选方式 | |
| 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后离场，评选小组对比选文件进行评审，在满足比选文件要求的情况下，所有比选人（报价高于最高限价的及资质业绩人员不符合要求的为废标，不参与评选）中综合评审得分最高的潜在比选单位为第一候选单位，对未中选情况不做解释。  若出现综合评审得分完全一致，由评审小组以抽签决定中选人。  若排名第一的候选单位在重庆城市综合交通枢纽(集团)有限公司以往承接的合作任务中合同履约情况较差，服务配合不好，则发包人有权否决其比选。 | |
| 四、比选文件组成及要求 | |
| 1、比选文件包括但不限于以下内容：（1）比选函（详见格式一）；（2）营业执照、企业资质证书复印件；（3）法定代表人身份证明及法定代表人授权委托书（详见格式二）；（4）业绩证明（附合同复印件加盖鲜章）；（5）拟委任的主要人员汇总表（详见格式三）；（6）其他文件。  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。 | |
| ★五、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、报价中非竞争费用未按比选人提供的价格进行填写。  4、法定代表人或其委托代理人的签字（或盖章）不齐全，授权代表人身份证明不相符。  5、资质（或营业执照明确的经营范围）不符合文件上述要求，审查营业执照范围或资质证书等级。  6、业绩证明材料不符合比选函要求的。审查内容：合同时间、合同金额、业绩规模、完成情况证明材料（提供合同复印件等，根据比选项目的类型进行选择）。字迹不清晰或难以辨认视为不符合要求。  7、人员证明材料不符合比选函要求的。  8、比选文件未按要求加盖公章。  9、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 月 日

比选文件格式

格式一 比 选 函

重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司 ：

根据贵方《沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务》竞争性比选文件的要求，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)愿意接受比选函中提出的酬金支付方式与合同条款并按照包干总价（ ）元作为本项目报价（保留小数点后两位）。作为沙坝公交站场上盖项目前期策划定位咨询服务报价。

(2)我司承诺满足贵单位比选函中的“比选人资格要求”

🞎资质要求 🞎业绩要求 🞎人员要求的指标（勾选）。

(3)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。

(4)我们保证根据规定履行合同责任和义务，不得要求变更我司所报金额。

(5)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：

报价人法定代表人或授权代理人签字

日期：

格式二 法定代表人授权委托书

   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xxxxx项目的报价以及合同的谈判、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）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

法定代表人身份证明及法定代表人授权委托书

法定代表人身份证明

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务： 系 （比选声请人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人： （盖单位公章）

年 月 日

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 | 项目规模 | 项目类型 | 发包人及联系电话 |
| 1 | 2019 | | XXXX | | | 项目经理 | 10万方 | 商业 | XXX |
| 2 | 2020 | | XXXX | | |  | 8万方 | 房地产 |  |
| 3 | …… | |  | | |  |  | …… |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |

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 | | |
| 参与项目 | 项目类型 | 担任职务 |
| XXX | 市场营销 | 项目经理 | X | XXXXX | 房地产 | 策划经理 |
| XXXXX | 商业 | 策划主管 |
| XXXXX | XXXXX | 策划专员 |
|  |  | 策划助理 |
|  |  |  |  |  |  | …… |
|  |  |  |  |  |  | 专家顾问 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

注：以上名单需加盖鲜章。

合同编号：

**沙坝公交站场上盖项目**

**前期策划定位**

**咨询合同**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | | |
| 甲方(委托方)： | 重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司 | 乙方(受托方)： |  |
| 地址： | 重庆市北部新区泰山大道中段梧桐路6号 | 地址： |  |
| 电话： | 023-63066530 | 电话： |  |
| 传真： |  | 传真： |  |
| 法定代表人： |  | 法定代表人： |  |
|  | | | |

甲、乙双方本着互惠互利、真诚合作的原则，就甲方沙坝公交站场上盖项目（以下称本项目），委托乙方提供本项目前期策划定位等顾问咨询服务事宜达成本合同，以供双方共同遵守。

第一条：项目概况

* 1. 项目名称：沙坝公交站场上盖项目
  2. 1.2 项目规模：项目地址位于渝北区木耳片区空港观月路站A117-2、A117-3、A117-4地块（现行控规编号），总用地面积23978平方米，总建筑面积约9.4万平方米，其中：公共交通建筑面积1.86万平方米，计容物业开发建筑面积不大于4.79万平方米。

1.3 项目履行地址： 重庆

第二条：工作内容

2.1合同期限：自本合同生效之日起至本合同约定的工作内容完成止，服务期限最长不超过12个月。

2.2本合同的工作内容以双方确认的《沙坝公交站场上盖项目前期策划定位》报告大纲为依据（附件一）。

2.3 在本合同有效期内，甲方若需增加附件一以外的工作内容，须经甲、乙双方协商另行确认。

第三条：双方声明和保证

3.1 甲方向乙方保证：签署本合同时及本合同有效期限内：

3.1.1 甲方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力；

3.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

3.2乙方向甲方保证：签署本合同时及本合同有效期限内：

3.2.1 乙方系在中国正式成立和登记的法人、有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力；

3.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

3.3禁止招募条款：在履行本合同期间以及在合同期满或提前终止后一年内，在没有获得到另一方明确书面同意的情况下，任何一方（包括但不限于其所属集团公司、关联公司或控股公司）不得招募或雇用根据本合同由另一方委派为此项目提供服务的现任或前任（在离职后不超过一年）员工。若违反上述约定，违约方须一次性向守约方支付违约金人民币贰拾万元整（￥200000元）。

第四条：甲方责任

4.1 在本合同签订后，甲方应及时向乙方提供甲方持有的完成本项目顾问咨询工作所必需的项目相关资料。

4.2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顾问咨询费。

4.3 为了保证服务质量、监控项目服务进度、确保公司品控机制的有效落实，乙方将根据不同服务阶段，提供下列文件的模版，例如：《市调服务确认回执》、《报告接收回执》、《项目鉴定书》等。在本合同履行期间，待乙方完成相应阶段服务并提交相关文件后，甲方应协助乙方于3日内在上述相关书面文件上进行签收确认，书面签收不视为即认可报告成果。

4.4甲方指定专门小组协助本项目工作，并指定专人负责与乙方进行密切的联系，加强沟通，在各方面尽量为乙方开展工作提供方便。乙方向甲方提供的报告等一切有关资料，甲方指定联系人负责签收确认。

甲方指定联系人

姓 名：

职 位：

联系电话：

邮寄地址：

网络邮箱：

第五条：乙方责任

5.1 乙方提交的报告应具有科学性、合理性、准确性及适用性。

5.2 乙方自实际收到甲方支付的首期顾问咨询费三日内，除不可抗力，即组织顾问专案团队开展工作。

5.3 乙方向甲方提供服务的团队成员具有为本项目提供相关服务的能力。

5.4 乙方每阶段的工作成果以打印文本或电子文本形式提交给甲方（电子文本以电子邮件提交的，以邮件系统显示发出时视为送达）；在甲方付清全合同项下全部顾问咨询费后，乙方向甲方提交所有工作成果的电子文本一份。

5.5乙方应安排相关人员就该项目组成专门的项目小组，负责本项目咨询顾问服务工作，并指定联系人及时与甲方保持联系。乙方工作人员如需调换，须经甲方书面同意，调换的人员的资质和经验应不低于被调换人员的资质和经验，且人员调换不应影响乙方在本协议下义务的履行。 乙方须按照甲方需求安排项目经理级及以上人员进行服务成果汇报沟通。

乙方指定联系人：   
姓 名：  
职 位：

联系电话：

邮寄地址：

传真号码：

网络邮箱：

第六条：提交成果及工作时间

6.1、乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》：自本合同签订且乙方实际收到甲方首期顾问咨询费后30个日历日内提交。

6.2、乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》：自本合同签订且乙方实际收到甲方二期顾问咨询费后10个日历日内提交。

6.3、甲方收到《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》、《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》成果后，应及时对收到的成果予以书面签收，并于收到成果后的7个日历日内，向乙方提出修改意见（包括但不限于当面沟通及书面反馈），乙方按双方约定时间提交修改后的成果，乙方应当对成果出现的遗漏或错误负责在5个日历日内修改或补充至符合要求，否则每延误一天，以迟延阶段顾问咨询费金额为基数，按延迟时间每日以万分之四计收，从甲方应向乙方支付的顾问咨询费余款中扣除。延迟超过15个日历日，甲方有权单方解除合同并不支付任何费用(如果甲方对提交成果在30个工作日内均未做反馈和提出调整意见，则视作甲方对成果的直接认可)。

6.4、若因甲方原因造成工作延误的，则乙方工作时间相应顺延，甲方不承担任何赔偿；若因乙方原因造成工作延误的，甲方有权向乙方追讨违约责任。

第七条：顾问咨询费及支付方式

7.1 顾问咨询费共计： （小写：￥ 元）。

7.1.1**首期顾问咨询费**：自本合同签订后十五个工作日内，甲方即支付乙方20％顾问咨询费计人民币元整**（小写：￥ 元）**，作为乙方启动项目服务的费用（包含项目团队组建、市场调研方向内部讨论、项目前期调研等服务），在乙方赴项目所在地进行首次沟通会之日起计五个工作日内，甲方对该部分服务进行书面确认。

7.1.2 **二期顾问咨询费**：乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》并经甲方确认后十五个工作日内，甲方即支付乙方顾问咨询费（30％）计人民币元整**（小写：￥ 元）。**

7.1.3**三期顾问咨询费**：乙方向甲方提交《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》并经甲方及相关行政主管部门认可后十五个工作日内，甲方即支付乙方顾问咨询费（35％）计人民币 元整 **（小写：￥ 元）。**若甲方未支付二期顾问费，则乙方有权拒绝提交《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》。

7.1.4四**期顾问咨询费**：按照甲方确定的策划方案在设计阶段提供设计任务书，并配合甲方指定设计单位完成方案设计后支付乙方剩余服务费15%。

7.2在履行顾问咨询合同期间，乙方为甲方提供顾问咨询服务所发生之食、宿、差旅费用，已包含在本费用中，不再另外计取。

7.3甲方应按照本条第1、2、3、4款所规定的时间表，将每期应付的顾问咨询费用汇至如下乙方银行账户，并将有效付款凭证传真至封面所载明的乙方传真号码：

公司全称：

银行账号：

开户银行：

7.5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，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。

 企业名称:重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司

 纳税人识别号:915000002030278529

 税务登记地址、电话：北部新区泰山大道中段梧桐路6号、023-63066530

开户行及账号：浦发银行重庆解放碑支行、83150154900000062

第八条：知识产权

8.1 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权均属于乙方，甲方及甲方关联公司在全额付清本合同顾问咨询费用后对本合同项下乙方提供的知识成果享有免费永久使用权。未经双方协商同意或司法机关强制，双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。

8.2 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、同性质公司。

第九条：保密义务

9.1 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的5年内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。

9.2 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第十条：违约责任

10.1 甲方不得以任何与乙方服务无关的理由延迟或拒绝支付已完成工作阶段的顾问咨询费用，如因乙方原因导致纠纷的，乙方应当承担由此产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费等为实现债权产生的费用。如甲方未能按合同规定时限支付顾问费，则乙方有权暂时中止后续的任何服务，自甲方向乙方支付顾问费之日起乙方重新启动后续服务，乙方提供服务的时间相应顺延且不承担任何违约责任；如甲方延迟支付顾问费超过七个工作日，则乙方有权单方中止服务并要求甲方支付已完成工作阶段的顾问费及相应违约金；本条款中所列明的违约金计算方式为：以延迟部分顾问咨询费金额为基数,按每日万分之四的标准计算。

10.2 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超过七个工作日，需向甲方支付相应违约金；若乙方延迟十五个工作日仍未能向甲方提交工作成果，则甲方可单方解除本合同或要求乙方继续履行合同并向甲方支付相应违约金。本条款中所列明的违约金计算方式为：以迟延阶段顾问咨询费金额为基数，按延迟时间每日以万分之四计收，从甲方应向乙方支付的顾问咨询费余款中扣除。

10.3任何一方违反本合同其它条款之规定，应赔偿给对方造成的直接经济损失。

第十一条：不可抗力

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

第十二条：合同终止

12.1甲、乙双方协商一致可以终止合同。

12.2 甲方如与乙方就乙方提供的上述第六条所载明的报告成果达不成共识，经过乙方修改后仍达不到甲方要求，甲方应在收到乙方的《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》或报告《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》之日起计30个工作日内以书面形式陈述理由并送达乙方，经与乙方协商一致可终止合同；如甲方在收到《沙坝公交站场上盖项目前期策划市场报告》或《沙坝公交站场上盖项目定位及投资决策咨询报告》30个工作日内未提出书面意见并送达乙方，则视为甲方接受该报告成果，甲方应支付相应服务阶段的顾问咨询费用。

第十三条：争议的解决

13.1 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。

13.2 如双方不能协商解决与本合同有关的或由本合同引致的任何问题，任何一方均可将争议提交甲方所在地法院。

13.3 在发生任何争议和在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。

第十四条：通知

14.1 本合同规定的任何通知应采取书面形式，以专人亲自向收件方送递，或以传真、挂号邮件、特快专递等方式送达本合同封面载明的对方地址或传真。

14.2 任何一方的接收地址或电话等事项发生变更，应在变更后三日内书面通知对方。未在三日内书面通知对方的，原送达地址和联系方式仍视为有效。

14.3在本条前两款规限下，在无证据证明通知或其他通讯已经收妥时，该通知或其它通讯应在下述情况下视为正式送达：

14.3.1 以专人送交，以抵达本条第1款、第2款注明的地址或对方项目代表签收为准；

14.3.2 以传真发出，传真件进入收件人的传真系统时视为送达。

第十五条：适用法律

本合同的效力、解释和执行受中国公布的有关法律法规管辖。

第十六条：附件

本合同的下列附件构成合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

16.1 附件一：《沙坝公交站场上盖项目前期策划定位》报告大纲

16.2 附件二:《项目服务团队人员》

第十七条：合同转让

17.1 未经对方书面同意，一方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。

17.2 若合同执行过程中出现委托方单位变更，本合同仍然有效。甲方须向受让方说明顾问咨询合同，并重新签订合同。

第十八条：合同条款

18.1 本合同自双方盖章之日起生效。

18.2 本合同的任何修改，由双方协商同意另行签订补充合同。

18.3 合同正本一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：

授权代表（签字）：

签约时间：

乙 方（盖章）：

授权代表（签字）：

签约时间：

**附件一：《沙坝上盖开发项目前期策划定位咨询》报告大纲**

以下报告内容经甲乙双方书面沟通认可，乙方保留根据项目实际情况进行部分增加或删减的权利。乙方对报告内容的任何增加或删减需经甲方书面认可。

（可根据合同及项目实际情况调整架构，主体内容可增不可减）

第一部分 项目属性界定

一、区域属性分析

1.区域规划（城市发展规划、政策环境、产业规划、公共基础设施规划利好等）

2.区域发展现状（经济、人口、产业、交通、配套等）

3.区域未来重点发展方向及项目

4.区域发展机遇小结

二、项目本体分析

1.区位分析

2.交通情况

3.配套环境（商业、商务、居住、公共设施）

4.基地四至

5.项目指标及限制性条件

6.项目属性界定

7.项目发展机会及面临问题小结

第二部分 项目发展方向研判

一、城市及区域市场宏观分析

1.城市及区域土地市场分析（土地政策、供需关系、量价关系、发展趋势等）

2.城市及区域房地产市场分析（供需关系、量价关系、存量市场、产品结构、物业形态发展趋势等）

二、商业发展机会研判

1.城市商业竞争环境（发展现状、发展趋势、竞争格局、客群分析、典型项目等）

2.TOD主题商业竞争环境（发展现状、趋势、竞争格局、典型项目等）

3.区域竞争机会研判

（1）板块市场分析（量价分析、产品及价格结构、分销售及租赁市场分析）

（2）区域竞品调研（竞品界定、典型项目个案分析、产品分析、销售及租赁情况、客群类型及特征分析、核心竞争力梳理、与本项目竞争关系、核心优势及借鉴点等）

（3）项目商业发展机会小结

三、住宅发展机会研判

1.销售市场机会研判

（1）板块竞争市场分析（量价关系、产品及结构、供需关系等）

（2）区域竞品（竞品界定、典型项目个案分析、产品分析、园林及配套分析、去化情况、客群类型及特征分析、核心竞争力梳理、与本项目竞争关系、核心优势及借鉴点等）

2.租赁住房市场机会研判

（1）宏观政策（全国、重庆、区域政策发布及落地情况）

（2）城市及区域租赁住房市场分析（项目分布、产品类型、客群特征、发展趋势等）

（3）典型案例分析（城市或区域内案例：概况、产品、客群特征、开发运营模式、经营现状、核心优势及借鉴点等）

（4）区域租赁住房需求研判（市场及潜在供求关系等）

3.项目住宅发展机会小结（项目借鉴点等）

四、客户研究

1.商业客户研究

（1）商家需求研究（商家访谈、品牌商家拓店规划、各业态类型工程硬件需求、基础商务条件等）

（2）消费者需求研究（消费现状、业态需求、偏好、频次、客单价等）

2.住宅客户需求研究（含购买、租赁客户，需客户访谈）

（1）客群来源

（2）客群画像（年龄、职业、家庭结构、核心诉求等）

（3）客群需求研究（面积、户型、价格、产品配置、配套需求、价格敏感度）

第三部分 项目定位及物业发展建议

一、项目定位

1.项目整体定位

2.形象及功能定位

3.项目商业定位（形象档次定位、业态功能定位、客群定位、价格定位、招商及运营策略）

4.项目住宅定位（产品定位、客群定位、价格定位）

5.项目租赁住宅定位（如有，产品功能定位、客群定位、价格定位、经营及退出策略）

6.项目核心价值梳理、总结

二、项目物业发展建议

1.商业物业发展建议（平面规划布局、交通动线规划、公共空间打造、主力业态特殊工程条件等）

2.住宅物业发展建议（平面布局、户型、外立面及公区打造、园林景观、车库及配套设施打造）

3.租赁住宅物业发展建议（如有，平面布局、户型、外立面、装修标准、配套及公区打造建议）

（需按合同要求完成项目设计任务书）

第四部分 项目投资分析及财务评价

一、项目测算及取值说明

二、项目投资测算（含建设及经营期投资）

三、项目收入测算（含销售、经营收入）

四、项目投资及经济效益评估（含动态现金流、利润等）

（需按照可行性研究标准完成项目投资决策咨询报告）

第五部分 项目设计配合

**附件二:《项目服务团队人员》**