**重庆城市综合交通枢纽(集团)有限公司**

**九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询服务**

**项目竞争性比选邀请函**

受邀单位名称 ：

甲方拟开展 九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询服务 工作，本次策划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。现邀请贵单位作为潜在竞争性比选被邀请人之一参加报价和比选。具体项目情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 一、项目概况 | |
| 项目名称 | 九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询服务 |
| 项目具体概况 | 项目地址位于两江新区大竹林-礼嘉组团F分区，地块现行控规编号F06-6-1/06，总用地面积55850平方米，现行规划为公交用地S41。 |
| 二、比选被邀请人须知 | |
| 工作范围及内容 | 1.区域宏观背景分析（政策环境、区域规划、发展基底等）；2.项目本体分析（现行控规、用地条件、swot分析、限制性条件等）；3. 区域市场研究（各物业类型市场表现、产品类型、未来潜在供应市场竞争分析等）；4. 区域客群分析（小业主、开发企业等）；5. 项目基础定位及业态规划；6. 土地指标配比建议；7．经济测算（含一级、二级）；8.土地调规工作配合；9. 投资可行性分析（调规完成后）。详见附件《九曲河公交站场上盖项目策划咨询工作内容大纲》 |
| 比选被邀请人资格要求 | 1. 资质要求   具备独立法人资格，具备有效的营业执照；  2.业绩要求  （1）具备TOD项目策划咨询类业绩不少于2个（附合同复印件并加盖鲜章）；  （2）具备10万方及以上住宅项目策划咨询业绩不少于1个（附合同复印件并加盖鲜章）；  3.人员要求（提供人员简历材料并加盖鲜章）  （1）项目负责人需具备5年（2017年1月至今）及以上房地产项目定位策划咨询行业经历；主导过10万方及以上住宅项目策划咨询业绩2个及以上；  （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2021年1月至今人员社保证明并加盖公章）。  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 年 月 日 时 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1209室）  竞争比选时间： 年 月 日 时 分  竞争比选文件份数：正本1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，请各潜在被邀请人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 | 限价：本次最高限价为35万元，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. 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. 乙方向甲方提供策划报告初稿并经甲方确认后，在15个工作日内支付乙方服务总费用的40%； 3. 策划报告终稿经甲方及行政主管部门认可并出具投资可行性分析报告后，在15个工作日内支付乙方服务剩余服务费40%。   每次付款前，乙方须提前15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。 |
| 三、评选、定选方式 | |
| 在满足资格条件下，以综合评分最高的比选被邀请人确定为中选单位。具体评选方式如下：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。先对综合评分最高的潜在比选单位提供的比选文件进行评审，在满足比选文件邀请函要求的情况下（参考否决比选条款），该单位为第一中选候选单位。若不满足比选文件邀请函要求，对排名第二的候选单位进行评审，以此类推。对未中选情况不做解释。  若出现综合得分完全一致，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策划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。（视具体情况） | |
| 四、评选、定选方式 | |
| 本次比选采用综合评分方式，总分100分。其中比选总报价占50%，商务占30%，技术方案占20%（投标人提交技术方案，不需进行现场汇报，以招标人评分小组最终打分为准），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）。  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（30分）  （1）按文件要求（不含资格要求业绩）额外提供10万方及以上项目策划咨询类业绩合同（附合同复印件并加盖鲜章），增加一个得5分，最多得20分；  （2）按文件要求（不含资格要求业绩）额外提供TOD类策划咨询业绩合同（附合同复印件并加盖鲜章），增加一个得5分，最多得10分。  3.技术方案（20分）  （1）过往成功10万方及以上住宅项目案例分析及展示（10分）  能有效地把握项目技术难点，策划思路清晰，对项目定位准确，策划成果具备强落地性。  优得8.0-10.0分，良得4.0-7.9分，差得0-3.9分；  （2）对标本次比选项目工作开展思路及工作周期安排（10分）。  精准对标项目核心问题，策划思路清晰，工作周期安排符合甲方实际需求。  优得8.0-10.0分，良得4.0-7.9分，差得0-3.9分。 | |
| 五、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；（2）营业执照复印件；（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；（5）项目负责人及团队简历；（6）根据比选项目要求情况需要添加的其他资料（技术文件、方案等）；  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、报价中非竞争费用未按比选邀请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、资质不符合文件上述要求。  6、业绩证明材料不符合比选邀请函要求的。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、竣工验收证明（视情况）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邀请函要求的。  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

### 年 月 日

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《九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询服务

项目竞争性比选邀请函》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)愿意接受比选函中提出的酬金支付方式与合同条款并按照金额 （ 元，人民币大写： 元整）作为本项目报价。

(2)我司承诺满足贵单位比选邀请函中的“比选被邀请人资格要求”🞎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，就九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询服务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

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 | XXXX | | XXXX | | | 项目经理 | 10万方 | 住宅 | XXX |
| 2 |  | |  | | |  |  |  |  |
| 3 |  | |  | | |  |  | …… |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |
|  |  | |  | | |  |  |  |  |

格式四 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 | Tod | 策划经理 |
| XXXXX | 商业 | 策划主管 |
| XXXXX | 综合体 | 策划专员 |
|  |  | 策划助理 |
|  |  |  |  |  |  | …… |
|  |  |  |  |  |  | 专家顾问 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

格式五 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。

**九曲河公交站场上盖项目前期土地**

**规划优化策划咨询合同**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | | |
| 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，就甲方九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划咨询项目（以下称本项目），委托乙方提供本项目前期土地规划优化策划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：九曲河公交站场上盖项目
  2. 项目基本情况：项目地址位于两江新区大竹林-礼嘉组团F分区，地块现行控规编号F06-6-1/06，总用地面积55850平方米，现行规划为公交用地S41。

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。

2.2本合同的工作内容以双方确认的《九曲河公交站场上盖项目策划咨询工作内容大纲》为依据（附件1）。

2.3 在本合同有效期内，甲方若需增加附件1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 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个工作日内在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 乙方提交的顾问咨询报告应具有科学性、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；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及纸质盖章文本十份。

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《九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划方案》报告初稿：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《九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划方案》报告终稿：自报告初稿取得甲方认可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、甲方收到初稿、终稿成果后的7个工作日内，向乙方提出修改意见（包括但不限于当面沟通及书面反馈），乙方应当对甲方提出的修改意见及成果出现的遗漏或错误负责在5个工作日内（双方另行约定时间除外）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，按延迟时间每日以千分之三计收，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个工作日，甲方有权单方解除合同并不支付任何费用。

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： 元整（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）。

7.1.2 **二期顾问咨询费**：乙方向甲方提交《九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划方案》初稿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（40％）计人民币 元整**（小写：￥ 元）。**

7.1.3**三期顾问咨询费**：《九曲河公交站场上盖项目前期土地规划优化策划方案》终稿经甲方及行政主管部门认可并出具投资可行性分析报告后，在15个工作日内支付乙方服务剩余服务费40%计人民币 元整**（小写：￥ 元）。**

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甲方应按照合同约定，将每期应付的顾问咨询费用汇至如下乙方银行账户：

公司全称：

银行账号：

开户银行：

7.4每次付款前，乙方须提前15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再进行支付，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：重庆市渝中区健康路花园大厦B栋6楼 88602665

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。

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5个工作日，需向甲方支付相应违约金；若乙方延迟15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，按延迟时间每日以千分之三标准计算，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，应赔偿给对方由此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：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。

第十三条：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，应在变更后三日内通知对方。未在三日内通知对方的，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。

第十四条：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。

第十五条：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：《九曲河公交站场上盖项目策划咨询工作内容大纲》

16.2 附件二:《项目服务团队人员》

第十六条：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。

第十七条：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）： 乙 方（盖章）：

法人或授权代表（签字）： 法人或授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日**附件1.《九曲河公交站场上盖项目策划咨询工作内容大纲》**

九曲河公交站场上盖项目策划咨询工作内容大纲

以下内容可根据实际情况调整架构，原则上工作内容不可删减，若确需调整工作内容，须经甲乙双方协商一致。

# 一、宏观机遇分析

（一）区域属性

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、配套设施）
3. 区域未来重点发展方向及项目
4. 区域发展机遇小结

（二）项目本体属性分析

1. 地块区位、交通情况
2. 地块现状（四至、配套环境等）
3. 地块指标及限制性条件分析
4. Swot分析
5. 发展机会及面临问题小结

# 二、区域市场分析研判

包含市场特征、需求特征、发展趋势、对标客群等，重点结合市场与项目的关联

（一）土地市场分析（城市及区域土地市场政策、供需关系、量价关系、发展趋势，区域潜在供应及竞合关系等）

（二）物业市场分析（商业、住宅）

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

1. 商业市场发展研判

（1）区域商业市场格局（规模、分布、特征等）

（2）区域商业销售市场（供销价存、去化周期等）

（3）区域商业经营、租赁市场（价值梯队、业态及档次、商家及客群需求研究、趋势研究等）

（4）重点项目分析（区位、概况及定位、产品组合及形态、价格、开发/入市时间、发展历程、热销/滞销分析、客群、启示及影响等）

（5）潜在供应及竞争

1. 居住类物业市场发展研判（重点）

（1）区域居住物业格局（现状及未来供应的供给概况，量价关系、产品结构等）

（2）区域居住物业销售市场（项目分布、价格、去化情况等）

（3）重点项目分析（区位、概况及定位、产品组合及形态、价格、开发/入市时间、发展历程、热销/滞销分析、客群、核心价值、启示及影响等）

（4）区域居住市场需求研究

1. 商务/酒店市场发展研判

（1）区域商务/酒店物业格局

（2）区域商务物业销售、租赁市场（价格、去化/出租情况等）

（3）区域商务及产业企业类型关联分析

（4）区域酒店经营、发展情况（房价、入住率等）

（5）区域内潜在供应及竞争

（三）区域客群研究

商家、消费者、住宅客户、开发企业需求研究（需含访谈）

（四）市场分析小结

# 三、整体定位及土地调规方向建议

（一）项目整体市场定位（功能、形象、产品组合、客户定位）

（二）项目土地规划优化方向建议

1. 分物业类型建设规模及指标建议
2. 建筑类型及风格建议
3. 平面功能分区及空间布局规划建议

# 四、开发运营模式研究

（一）开发运营模式研究对比（优劣势比较）

（二）开发运营模式建议（结合企业特征）

# 五、项目综合开发经济测算（含一级、二级）

# 六、土地调规配合

调规完成后需出具投资可行性分析报告

**附件2.《项目服务团队人员》**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓名** | **职务** | **拟在本项目任职** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |