招 标 文 件

 项目名称：国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理服务

项目编号：GMWY-2017-73

招标人：厦门国贸物业管理有限公司

厦门国贸物业管理有限公司

2017年 12月22日

目录

[第一章投标须知 1](#_Toc445719030)

[投标须知前附表 1](#_Toc445719031)

[1．总则](#_Toc445719033) 4

[2．招标](#_Toc445719034) 4

[3．投标](#_Toc445719035) 5

[4．投标文件的递交](#_4．投标文件的递交) 7

[5．开标、述标、评选](#_Toc445719037) 7

[6．授予合同](#_Toc445719038) 9

[7.风险承担与责任认定机制](#_7.风险承担与责任认定机制) 10

[8.其他事项](#_8.其他事项) 10

[第二章　招标内容及要求](#_第二章_招标内容及要求) 10

[1.招标内容](#_1.招标内容) 10

[2.项目需求描述](#_2.项目需求描述) 10

[第三章投标书格式](#_第三四章投标书格式) 11

[附件1 投标书](#_附件1__) 11

[附件2 开标一览表](#_附件2开标一览表) 12

[附件3 法定代表人授权书](#_附件3__法定代表人授权书) 12

[附件4 资格证明文件](#_附件4__) 13

[附件5 招商策划、驻场服务方案 1](#_附件5__项目前期策划服务建议书)3

[附件6 招商团队人员组成情况 1](#_附件6_人员组成情况)4

[附件7 驻场人员简历、合格案例业绩情况 1](#_附件7_合格案例业绩情况)4

**招标公告**

现对厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理服务进行招标，欢迎符合资格、专业的公司参加投标。

若有意参加此次招标，请自行在本网站下载招标文件，此次招标的截标时间为2017年12月28日17:30时，投标人需在2017年12月28日17:30时前将投标材料一式两份（其中正本一份，副本二份）提交到招标人处，在此时点之后送达的投标文件恕不接受。

  招 标 人：厦门国贸物业管理有限公司

       联系地址：厦门市思明区体育路41号顺承大厦6楼

       邮编： 361000

       联 系 人：小陈

       联系电话：15750758907

       传  真：0592-2990810

       账户名称： 厦门国贸物业管理有限公司

       账  号：35101551001050009378

       开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门湖滨支行

# 第一章投标须知

## 投标须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 内 容 | 规 定 |
| 1 | 招标名称 | 厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理服务 |
| 2 | 招标内容 | 本次招标主要针对国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理工作。 |
| 3 | 招标方式 | 公开招投标 |
| 4 | 招标项目基本介绍 | 国贸商务中心位于厦门市湖里区泗水道669号，现为厦门国贸控股集团有限公司总部大楼。项目用地面积6249平方米，地上23层，地下2层，总建筑面积39687平方米（其中，地上面积29993平方米，地下面积9694平方米，一楼为大堂、二楼为会议中心，三楼为餐饮中心、四楼为健体中心、五至二十三层为标准办公区域），建筑高度98.15米，建筑密度31.4％，容积率4.8，绿地率32.02％。地下一、二层停车场共配备车位239个，地面停车位29个。 |
| 5 | 招商策划、驻场服务报价及招商代理佣金 | 厦门国贸商务中心全程招商策划及驻场服务费基准价为实际签约出租面积首月租金的0.3倍，最高控制价不超过实际签约出租面积首月租金的0.6倍。招商代理佣金为该代理公司促成的实际签约出租面积首月租金的0.5倍。 |
| 6 | 投标书内容 | 包括：市场及项目分析、项目招商相关定位、项目租金价格建议、项目招商推广企划策略及执行举措建议、项目招商去化目标、项目招商驻场团队介绍、类似项目业绩介绍等。 |
| 7 | 合作期限 | 委托协议签订之日起至2018年7月31日止或招商率达到80%止。 |
| 8 | 评选方法 | 从综合实力、方案评价、报价等方面进行评分，重点为策划方案、驻场服务费用报价，得分最高者取得招商策划、驻场服务及招商代理权。其他合格投标者取得招商代理权。 |
| 9 | 投标书递交地点递交截止时间 | 递交地点：厦门市体育路41号顺承大厦6楼总经理办公室递交截止时间：至 2017年12月28日 下 午17时 30 分止 |
| 10 | 开标（竞标人述标）地点 | 地点：厦门市体育路41号顺承大厦6楼会议室 |

## 1．总则

1.1项目名称：厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理服务

1.2招标范围

1.2.1招标公司简介

厦门国贸物业管理有限公司成立于1994年11月，注册资本人民币3600万元，是厦门国贸中顺集团有限公司旗下全资子公司，系市属国有企业下属单位，具有国家住建部颁发的物业服务一级资质，是中国物协常务理事、福建省物协副会长、厦门市物协荣誉会长和副会长单位。

1.2.2招标范围：厦门国贸商务中心的全程招商策划、驻场服务及代理执行工作。

1.3投标费用：投标人应承担其编制投标书以及递交投标书所涉及的一切费用，无论投

标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

## 2．招标

2.1招标文件的组成：本招标文件第一章至第三章、答疑纪要（如有）、招标人对招标文件的修改及其它有效函件。

2.2招标文件的澄清：投标人若有问题需要澄清，应于2017年12月28日 17 ：00 前以书面形式向招标人提出澄清要求。招标人认为有必要澄清的将以书面、公告等形式予以答复，并作为招标文件的组成部分。投标人因招标文件而单方面做出的推论、解释和结论，不属于招标人承诺，招标人概不负责。

2.3招标文件的修改：招标人无论出于任何原因均有权对已发出的招标文件进行必要的修改。若需进行必要的修改，应在投标截止时间前，以通知、公告等形式做出，该修改内容为招标文件的组成部分。

2.4投标截止时间的延迟：在原定投标截止时间之前，如果出现特殊情况，投标截止时间需要延迟的，招标人可通过通知、公告等形式告知延迟后的投标截止时间。

2.5招标文件的解释：本招标文件的解释权归属招标人。

2.6招标文件内容注意事项：

（1）投标人应自行下载招标文件，并仔细阅读招标文件所有的内容，任何未按招标文件要求编制的投标书将被拒绝，或者视为废标。下截网址：http://www.itgwy.com.cn/newsbytype.aspx?categoryid=25,联系人：小陈 联系电话：15750758907 。

（2）项目基本情况：招标人可在取得标书时至现场了解项目总体情况。招标人安排统一查勘，查勘时间：2017年12月22日-2017年12月28日，现场查勘联系人：郭鹭梅，联系电话：13959214331。其他时间请投标人自行前往，招标人不另行安排接待人员。

3．投标

3.1合格的投标人

投标人参加招标活动应当具备下列条件：

1. 拥有独立法人资格及房产代理或房产中介资格；
2. 拥有城市综合体运营、写字楼招商或房地产营销策划代理经验的团队；

（3）本项目不接受联合体投标。

3.2投标书的内容：投标文件由商务部分、资格证明部分和技术部分组成

3.2.1商务部分：

（1）投标函；

（2）法定代表人身份证明书；

（3）法定代表人授权委托书；

（4）企业简介、资格证明等，包括但不限于以下内容：

企业简介；

企业营业执照。

3.2.3技术部分：

（1）项目招商策划服务建议书

建议书应包括但不限于市场及项目分析、项目招商相关定位、项目租金价格建议、项目招商推广企划策略及执行举措建议、项目招商去化目标、项目招商驻场团队介绍、类似项目业绩介绍等。

（2）项目主策划人介绍，包括项目主策划人简历及服务的合格案例及其证明文本（须提供相关服务成果首页及签字页、投标人出具的承诺函或其他能证明的材料，招标人有权对投标人提供的资料进行查证，一旦发现有弄虚作假行为的，招标人将取消投标人中标资格）。

（3）驻场团队人员构成及简历（须提供相关服务成果首页及签字页、投标人出具的承诺函或其他能证明的材料，招标人有权对投标人提供的资料进行查证，一旦发现有弄虚作假行为的，招标人将取消投标人中标资格）。

招标人将设定最低驻场人数，大于最低人数不加分、小于最低人数将扣分；投标人未按承诺投入驻场人数或实际驻场人员非投标驻场团队人员的，招标人有权要求投标人进行整改，并与考核保证金挂钩。

1. 投标人团队成员2013年1月1日至今的合格案例业绩表，业绩表中应写明项目名称、客户、服务期限、服务内容、主要服务成果等，投标人应附相应合同、项目成果或其他形式的证明材料。
2. 投标人应提出明确的招商去化目标，招标人有权对去化目标进行考核，并与考核保证金挂钩。

（5）后续服务内容。

3.2.4投标文件的格式

投标人必须按照招标文件第三章提供的商务部分和技术部分的格式（后续服务内容由投标人自拟格式）和顺序，但表格可以同样格式扩展。

3.3投标有效期

3.3.1 投标书在投标截至日后30天内有效。

3.3.2 在原定的投标有效期满之前，如果出现特殊情况，招标人可向投标人提出延长有效期的要求，这种要求和答复应以书面的形式进行。

3.4投标文件的份数和签署

3.4.1 **投标人提交投标文件共叁份,正本壹份,副本贰份。**

3.4.2投标文件的正本和副本均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字体应清晰易于辨认，并在招标文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本内容不一致之处，以正本为准。

3.4.3投标文件封面、投标函均应加盖投标人印章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。由委托人签字或盖章的投标文件中须同时提交投标文件签署授权委托书。投标文件签署授权委托书格式、签字、盖章及内容均应符合要求，否则投标文件签署委托书无效。

3.4.4除投标人对错误处需修改外,全套投标文件应无涂改或行间插字、增删。如有修改处由投标人加盖投标人的印章或由投标人法定代表人签字或盖章。

## 4．投标文件的递交

4.1投标人应将投标文件的正本和副本分别密封或同时密封于密封袋中,并在密封袋封口处加盖投标人公章。

4.2投标人应将密封袋封面上注明“**厦门国贸商务中心招商策划、驻场及代理服务**”。

4.3投标文件的补充、修改与撤回

4.3.1 投标人在提交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以书面形式补充修改或撤回已提交的投标文件，并以书面形式通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

4.3.2 投标人对投标文件的补充、修改，应按本须知的有关规定密封、标记和提交，并在投标文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。

4.3.3在投标截止时间之后，投标人不得补充、修改投标文件。

4.3.4 在投标截止时间至投标有效期满之前，投标人不得撤回其投标文件。

4.4投标文件递交时间：2017年12月28日下午17：30之前。

4.5投标文件递交地点：

厦门市体育路41号顺承大厦6楼

联系人：小陈

联系电话 15750758907

## 5．开标、述标、评选

5.1开标时间

招标人暂定将于2017年12月开标。

5.2述标

本次招标设有述标环节，投标人代表应针对本项目进行述标。各投标人述标顺序以招标人收到投标书的先后为序。

5.3评标工作小组

招标人负责组建评标工作小组，评标工作小组负责评标工作。

5.4开标评标

本项目将考虑投标人的综合实力、方案评价、报价等因素，由评标工作小组综合评定，公司纪检人员进行监督。评分标准：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 评分界定 | 满分分值 | 评分细则 |
| 1 | 综合实力（30分） | 营业执照具备房产代理或房产中介资格 | 5 | 符合得5分；不符合得0分。 |
| 策划团队：主策划人（经验及成果） | 10 | 1、经验丰富（从业10年以上）得5分；  |
| 2、经验较丰富（从业5年以上）得3分； |
| 3、经验不够丰富（从业5年以下）得1分。 |
| 4、成果：每1个服务项目得2分，最高得5分。 |
| 从业年限以提供任职或就业证明为准，成果以提供近5年服务项目招商率90%以上业主方或物业方证明为准 |
| 专职驻场人员：不少于2人（含） | 5 | 1、专职驻场人员2人及2人以上得5分；  |
| 2、专职驻场人员1人得2分；  |
| 3、不派或派兼职驻场人员得0分。 |
| 驻场团队：至少提供2名驻场人员情况证明（经验及成果） | 6 | 1、驻场人员从业经验:2人（含）及从业3年（含）以上得3分，每少1年扣1分，人数每少1人扣1分，两项同时扣分扣完为止。  |
| 2、驻场人员成果：每人次每个服务项目得2分，最高得3分 |
| 从业年限以提供任职或就业证明为准，成果以提供近5年服务项目招商率90%以上业主方或物业方证明为准 |
| 业内合作资源 | 4 | 合作资源包括媒体、商会、协会、行业主管或政府主管部门等，具影响力或权威性的合作或支持证明。(注：不包括同行联手合作证明）每份合作或支持证明得2分，最高得4分。 |
| 2 | 方案评价（35分） | 项目投标书是否符合委托方的要求。 | 5 | 1、符合要求得5分；  |
| 2、基本符合得3分； |
| 3、与委托方要求有一定差距得1分；  |
| 4、完全不符合得0分 |
| 对委托项目围绕服务内容进行全面系统、深入具体的规划阐述，内容丰富、详实。 | 25 | 1、紧密围绕委托内容进行调研设计、规划合理、目标明确、解决痛点，可行性强，得20-25分；  |
| 2、方案能围绕委托内容展开详实阐述，方案设计较好，目标明确，可行性较强，得15-20分； |
| 3、方案能围绕委托内容阐述并进行方案设计，可行性一般，得10-15分；  |
| 4、方案围绕委托内容设计，但可行性不强，招标方存疑较多，得5-10分；  |
| 5、方案基本围绕委托内容设计，但可行性较差，招标方存疑多，应对策略不足，得0-5分。 |
| 后续服务 | 5 | 1、提供后续服务，内容明确、清晰，适用性强，得4-5分；  |
| 2、提供后续服务，有明确服务内容，具一定适用性，得2-3分； |
| 3、提供后续服务，但服务内容不明确，得1分； |
| 4、不提供后续服务，得0分。 |
| 3 | 招商策划、驻场服务报价（35分） | 采用基准价至最高控制价内的报价计算，基准价为实际签约出租面积首月租金的0.3倍，最高控制价位不超过实际签约出租面积首月租金的0.6倍。 | 35 | 实际签约出租面积首月租金的0.3倍（35分）；  |
| 实际签约出租面积首月租金的0.4倍（25分）； |
| 实际签约出租面积首月租金的0.5倍（15分）； |
| 实际签约出租面积首月租金的0.6倍（5分）。 |
| 4 | 得分合计 |  | 100 |  |

5.5无效投标书的界定

投标书出现下列情况之一的，将作为无效投标书处理，无效投标书不予参加评标：

（1）逾期送达的；

（2）投标文件未按招标文件要求密封包装的；

（3）投标文件正本和副本未按招标文件要求编制的；

（4）招商策划、驻场服务报价大于实际签约出租面积首月租金0.6倍的。

## 6．授予合同

6.1中标

6.1.1 在规定的投标有效期截止前，招标人按照有关规定告知中标人。

6.1.2招标人将采用电话通知的方式将中标结果通知所有未中标的投标人。

6.2合同协议书的签署

6.2.1中标人应按照招标文件、投标文件的内容、国家有关规定，在规定的时间、地点与招标人签订合同。

6.2.2 如经招标人对招商策划、驻场服务中标人投标文件进行查验后，发现其有弄虚作假行为或中标人不能按时与招标人签订合同，招标人有权取消其中标资格。招标人有权从投标人中按得分顺序另选招商策划、驻场服务中标人。

6.2.3 招标人与招商策划、驻场服务中标人签订“厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理合同”，与其他合格投标人签订“厦门国贸商务中心招商代理合同”。招标人在合同期限不与本次投标人之外的企业、个人、机构签订“厦门国贸商务中心招商代理合同”。

## 7.风险承担与责任认定机制

合同履行期间，中标人应保证提供的服务知识产权完整、清晰，不得影响招标人使用，否则所产生的相关风险或责任由中标人承担。

## 8.其他事项

8.1 投标人所投的标书若有其它方面的特殊功能、附加功能及优惠条件，必须在投标文件中注明。

**第二章招标内容及要求**

## 1.招标内容

项目名称：厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理服务

## 2.项目需求描述

2.1项目基本情况说明

2.1.1厦门国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理工作。

2.1.2厦门国贸商务中心位于厦门市湖里区泗水道669号，现为厦门国贸控股集团有限公司总部大楼。项目用地面积6249平方米，地上23层，地下2层，总建筑面积39687平方米（其中，地上面积29993平方米，地下面积9694平方米，一楼为大堂及店面、二楼为会议中心，三楼为餐饮中心、四楼为健体中心、五至二十三层为标准办公区域），建筑高度98.15米，建筑密度31.4％，容积率4.8，绿地率32.02％。地下一、二层停车场共配备车位239个，地面停车位29个。

2.2招标要求及服务内容

五缘湾写字楼市场调查及分析、项目定位、招商推广企划策略及执行情况举措建议等。内容概要（包括但不限于）：

2.2.1厦门五缘湾片区写字楼市场调查及分析

2.2.2国贸商务中心项目分析及定位

2.2.3项目招商推广策划策略及执行举措建议

2.3**项目报价**

厦门国贸商务中心全程招商策划及驻场服务费基准价为实际签约出租面积首月租金的0.3倍，最高控制价不超过实际签约出租面积首月租金的0.6倍。**投标人承诺支持招标人按应付招商策划及驻场服务费用的20%作为考核保证金。**

# 第三章投标书格式

## 附件1：投标书

致：

根据贵方国贸商务中心招商策划、驻场服务及招商代理工作招标的投标要求，投标文件签字人(全名、职务)经正式授权并代表（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份、副本二份及电子文件一份。

（1）投标人基本情况表

（2）投标人资格证明文件

（3）投标方案及有关承诺

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、按招标文件要求提交投标方案。

2、投人已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

3、本投标自开标日起有效期为30天。

4、投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。

5、与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：邮编：

电话：传真：

投标人代表姓名、职务：投标人名称：（公章）

法定代表人（或其授权代表）签字：

日期：年月日

## 附件2：开标一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目编号 |  |
| 投标人 |  |
| 报价 |  |
| 备注 | 其他声明（若有）： |

（法定代表或其正式授权人签字并加盖公章）

##  日期：

## 附件3：法定代表人授权书

本授权委托书声明：我（法定代表姓名）系注册于 （投标人地址） 的（投标人名称）的法定代表人，现代表公司授权下面签字的（被授权人的姓名、职务）为我公司合法代理人，代表本公司参加 （项目名称）招标编号为的投标活动。代理人在本次投标中所签署的一切文件和处理的一切有关事物，我公司均予承认。

本授权书于年月日签字生效，特此声明。

法定代表：

 （签字 公章）

代理人（被授权人）

 （签字 职务）

日期：

## 附件4：资格证明文件，投标人提交下列资格证明文件：

## 营业执照；

## 具有厦门市同类项目委托经验和成果，须提供合同复印件、中标通知书或项目成果材料等证明材料。

## 3、其他证明文件和材料。

附件5：招商策划、驻场服务方案

法定代表或其正式授权人签字：

 （公 章）

日期：

## 附件6：招商团队人员组成情况

包括项目专项工作组成员的简历、业务经历、执业证书等，以及项目主策划人介绍，须一并提供项目主策划人及合格案例及其证明文本（须提供相关服务成果首页及签字页，或投标人出具的承诺函，招标人有权对投标人提供的资料进行查证））

法定代表或其正式授权人签字：（公 章）

日期：

## 附件7：驻场人员简历、合格案例业绩情况

投标人驻场团队成员2013年1月1日至今的合格案例业绩表，业绩表中应写明项目名称、客户、服务期限、服务内容、主要服务成果等，投标人应附相应合同、项目成果或其他形式的证明材料。 “合格案例”是指，为厦门市写字楼项目招商服务且服务项目招商率不低于90%的案例

法定代表或其正式授权人签字：

 （公 章）

日期：