南沙区2022NJY-9地块开发

投策设计咨询服务项目

**招标文件**

广州南沙资产经营集团有限公司

2023年7月

南沙区2022NJY-9地块开发

投策设计咨询服务项目招标公告

招标人：广州南沙资产经营集团有限公司

招标项目名称：2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

招标内容：本项目要求中标人对2022NJY-9地块开发项目（以下简称“项目”）进行投策设计咨询，结合项目地块规划条件、周边产业发展、商业环境、未来规划等考虑，并根据市场数据摸查分析确定项目定位业态，投策设计符合市场和政策的产品及功能，提出项目整体开发建议，明确项目首期开发范围，并完成首期详细规划设计，提供开发建设及经营策略意见，完成项目投策方案报告、项目整体概念规划、项目首期方案设计（需满足政府规划部门对于方案报建阶段的相关要求）和初步设计，确保项目投策方案和设计方案最终能实施落地，指引项目后续实际开发建设。

评审办法：综合评审法

招标价格：分为三部分报价：

（一）投策方案报告+项目整体概念规划总价不超过：人民币180万元；

（二）项目首期方案设计各产品设计费用不超过：住宅、公寓：22.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：23.5元/㎡，幼儿园：32元/㎡，中学：33.5元/㎡，地下室：20元/㎡；

（三）项目首期初步设计各产品设计费用不超过：住宅、公寓：20.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：25.5元/㎡，幼儿园：31.5元/㎡，中学：27.5元/㎡，地下室：21元/㎡。

投标人资格要求：

1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力并具有法人资格；
2. 投标人具备甲级建筑设计资质；
3. 投标人具有全国范围内1项用地性质含住宅的土地开发项目咨询服务经验；
4. 投标人具有全国范围内1项用地性质含住宅的土地开发项目设计服务经验；
5. 投标人应指派至少5名及以上业务能力强、有丰富投策、产业研究、建筑设计相关经验的人员组成工作团队，工作团队须包含投策、设计专业人员；
6. 团队中应指定1名从业10年以上的人员作为项目主负责人，负责项目策划方案编制及总体统筹工作；指定至少1名从业10年以上的人员作为项目副负责人，负责项目设计工作；
7. 投标人必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”的供应商（提供开标时间前10天内的查询结果网页截图并加盖公章）；投标人近三年内（2020年7月1日至2023年6月30日）没有重大违法记录、不存在骗取中标、严重违约等情况、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录、服务团队成员为投标人员工并未受过行业处罚或涉及行业相关的法律诉讼事项（提供承诺函）；
8. 本次招标接受联合体投标。

招标文件的获取:广州南沙资产经营集团有限公司官方网站（http://www.gnao.com.cn/）

1. 投标文件递交或邮寄截止日期：2023年7月27日上午9时30分前

开标与评审日期：2023年7月27日上午9时30分

开标地点：广东省广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦1807室

投标份数：正本1份，副本2份，电子版本1份。

投标文件递交或邮寄地址：广东省广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦11楼风控合规部

联系人：陈小姐

电话：020-66810073

广州南沙资产经营集团有限公司

2023年7月21日

南沙区2022NJY-9地块开发

投策设计咨询服务项目招标文件

致投标人：

本次招标为选聘南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目的服务单位，在指定期限内，完成南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询工作。投标人须仔细阅读招标文件，如发现有任何疑问、冲突或技术问题，投标人须要求招标人澄清。

一、项目概述

本项目位于南沙区南沙枢纽板块，东北邻万新大道，西北临万顷沙四涌，距明珠湾大桥约2公里。项目由三个地块构成，规划总用地面积约14.88万㎡（约223.33亩），规划总计容建筑面积约30.36万㎡（含规划36班中学），规划总可售计容建筑面积约27.93万㎡（含公建配套及政策性用房）。

1. 招标内容及成果要求
2. 招标内容

本项目要求中标人对2022NJY-9地块开发项目进行投策设计咨询，结合项目地块规划条件、周边产业发展、商业环境、未来规划等考虑，并根据市场数据摸查分析确定项目定位业态，投策设计符合市场和政策的产品及功能，提出项目整体开发建议，明确项目首期开发范围（地上建筑面积暂按2.3万㎡估算），并完成首期方案及初步设计，提供开发建设及经营策略意见，完成项目投策方案报告、项目整体概念规划、项目首期方案设计（需满足政府规划部门对于方案报建阶段的相关要求）和初步设计，确保项目投策方案和设计方案最终能实施落地，指引项目后续实际开发建设。

（二）服务期限

此次专项服务期限原则上受托方自中标通知书发出起10个日历日内提交项目投策方案初稿；投策方案初稿经招标人确认后10个日历日提交整体概念规划方案；整体概念规划方案经招标人确认后15个日历日提交项目投策方案终稿和首期报规方案，报规方案政府审批通过后根据招标人具体要求25个日历日提交初步设计，协助招标人向政府主管部门进行首期开发范围内（地上建筑面积暂按2.3万㎡估算）的单体方案成果报审，以推动项目落地实施。

1. 服务成果

服务成果分为投策方案报告1份、项目整体概念规划设计文件1份、首期方案设计1份、首期初步设计文件1份及全阶段设计顾问，包括但不限于以下内容（具体以合同签订为准）：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 阶段 | 投策方案报告 | 整体概念规划 | 首期设计 | 设计顾问 |
| 1 | 第一阶段：  概念策划设计 | 1. 市场研究前期分析 2. 宏观分析 3. 城市分析 4. 政策文件解读 5. 区域发展规划 6. 市场研究立地分析 7. 项目经济技术指标 8. 项目区位及四至 9. 各类商住产品市场研究：区域土地、住宅、商业（康养、公寓、商业）市场分析 10. 销售营销定位 11. 项目产品规划及功能 | 1. 技术经济指标说明 2. 总平面分析图 3. 典型单体建筑设计彩色渲染图 4. 交通分析图 5. 消防分析图 6. 景观绿化分析图 7. 公建配套布置图 8. 场地及竖向分析图 9. 鸟瞰图 10. SU体块模型 11. 设计说明 | 1. 技术经济指标说明 2. 总平面分析图 3. 建筑设计彩色渲染图 4. 交通分析图 5. 消防分析图 6. 景观绿化分析图 7. 公建配套布置图 8. 场地及竖向分析图 9. 鸟瞰图 10. SU模型 11. 设计说明 | **全阶段**设计顾问：   1. 方案阶段顾问咨询 2. 扩初阶段顾问咨询 3. 施工图阶段顾问咨询 4. 景观设计阶段顾问咨询 |
| 2 | 第二阶段：深化策划设计 | 1. 定位策划方案 2. 城市经济、规划、房地产政策分析 3. 项目所在区域的土地、住宅、商服市场调研与分析 4. 区域竞争板块、竞争项目分析 5. 项目本体SWOT分析 6. 客群及产品的定位 7. 项目发展方向和形象定位分析 8. 康养市场调研、定位及建议（专项 9. 商业市场调研、定位及建议（专项） 10. 投资分析方案 11. 项目开发正负面清单 12. 规划指标 13. 产品定价 14. 目标成本（全项目直接成本、全项目间接成本、特殊成本明细） 15. 开发计划 16. 经济测算（多种开发模式全周期动态测算） | （注：项目整体概念规划成果文件须达到国家和地方政府有关规划要求并通过规划部门的方案报建审查。） | 1. 首期总平面图 2. 首期各层平面图 3. 首期各立面图 4. 首期主要用材意向 5. 首期总技术经济指标 6. 首期总平面彩色分析图 7. 首期典型透视效果图 8. 首期彩色渲染鸟瞰图 9. 规划鸟瞰图 10. 首期项目商住产品及户型平面图 11. 首期个单体平立剖面技术图纸 12. 首期地下室图纸 13. 首期结构设备专业初步设计图纸 14. 首期给排水电气室外管线初步设计图纸 15. 其他首期报批需要的图纸 16. 首期抗震设计审查资料 17. 首期结构设计计算模型 18. 首期各专业报建初步设计说明 19. 首期各专业初步设计说明 20. 首期技术经济指标 21. 首期门头等构筑物初步设计相关图纸（平、立、剖面图、效果图） 22. 首期初步方案估算 23. 其他初步设计报批所需要的文件   （注：项目首期设计最终成果文件须按国家现行建筑设计规范达到初步设计深度要求。） |

（四）服务价格

分为三部分报价：

1. 投策方案报告+项目整体概念规划总价不超过：人民币180万元；
2. 项目首期方案设计各产品设计费用不超过：住宅、公寓：22.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：23.5元/㎡，幼儿园：32元/㎡，中学：33.5元/㎡，地下室：20元/㎡；
3. 项目首期初步设计各产品设计费用不超过：住宅、公寓：20.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：25.5元/㎡，幼儿园：31.5元/㎡，中学：27.5元/㎡，地下室：21元/㎡。
4. 项目首期初步设计费用不得超过100万元；若因投标人对项目策划首期面积过大导致项目首期初步设计费用超过100万元，招标人对超出部分将不再额外支付设计费用。

三、投标人资格要求

投标人必须同时具备以下资格条件：

1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力并具有法人资格；
2. 投标人具备甲级建筑设计资质；
3. 投标人具有全国范围内1项用地性质含住宅的土地开发项目咨询服务经验；
4. 投标人具有全国范围内1项用地性质含住宅的土地开发项目设计服务经验；
5. 投标人应指派至少5名及以上业务能力强、有丰富投策、产业研究、建筑设计相关经验的人员组成工作团队，工作团队须包含投策、设计专业人员；
6. 团队中应指定1名从业10年以上的人员作为项目主负责人，负责项目策划方案编制及总体统筹工作；指定至少1名从业10年以上的人员作为项目副负责人，负责项目设计工作；
7. 投标人必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”的供应商（提供开标时间前10天内的查询结果网页截图并加盖公章）；投标人近三年内（2020年7月1日至2023年6月30日）没有重大违法记录、不存在骗取中标、严重违约等情况、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录、服务团队成员为投标人员工并未受过行业处罚或涉及行业相关的法律诉讼事项（提供承诺函）；
8. 本次招标接受联合体投标。

四、投标文件内容及要求

（一）投标文件必须包括以下内容：

1. 投标书；
2. 报价表；
3. 共同投标协议（若有）；
4. 开标时间前10天内投标人未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”的查询结果网页截图（加盖公章）和相关要求承诺函；
5. 法定代表人证明书，如有受托人的，则同时提供法定代表人证明书和法人授权委托证明书、受托人身份证明（身份证复印件）；
6. 有效的营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本复印件或三证合一新证副本复印件（加盖公章）、资质证明文件（证明文件需加盖公章）；
7. 投标人简介及综合实力说明，包括公司规模以及以往类似项目投策设计、规划设计服务经验证明文件等（按综合能力评分标准编制，加盖公章）；
8. 服务团队成员（包括项目负责人）名单，服务团队成员（包括项目负责人）简历、资质实力证明文件、国内住宅项目投策设计、规划设计服务业绩等（按综合能力评分标准编制，需加盖公章）；
9. 概念策划设计报告（包含但不限于本招标文件第二条第三款“服务成果”中第一阶段要求内容，加盖公章）。

（二）投标文件应符合以下要求：

1. 投标文件纸质文件一式叁份，其中一份为正本并标记，两份为副本；电子文件为投标文件（首页盖章）的扫描件一份（U盘）。当正本与副本有不一致时，以正本为准。正本与副本应分别装订成册，在封面上标记“正本”、“副本”，封套上包含以下图示内容，并且加贴封条和加盖公章。

|  |
| --- |
| 收件人：广州南沙资产经营集团有限公司  项目名称：南沙区2022NJY-9地块开发投策设计服务项目  投标人名称：  投标人地址、联系人、电话： 在2023年7月27日上午9：30分前不得启封 |

1. 投标文件须加盖公章及骑缝公章，须有法定代表人或其授权人签字或盖章，并装订在投标文件内。
2. 文件正本应用不褪色的墨水书写或打印，字迹清晰可辨，任何一页都不应涂改，不应有行间插字或删除。如果出现上述情况，不论何种原因造成，均应由法定代表人或其授权人在改动处小签或盖法人章。

五、投标人须知

1. 关于联合体投标：
   1. 两个以上供应商可以组成一个投标联合体，以一个投标人的身份投标；
   2. 联合体各方之间应当签订《共同投标协议》并在投标文件内提交，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标；
   3. 联合体应以主体方名义投标，投标时联合体名称需与共同投标协议签署方一致；
   4. 由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较高的单位确定资质等级；
   5. 联合体须提供联合体各方简介及综合实力说明，联合体的以往类似项目综合服务经验将以联合体各方提供业绩为准。
2. 招标人评标时除考虑投标人报价之外，还将对其综合能力进行比较。
3. 所报价格为包干价，包括服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及投标人其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。招标人郑重声明：价格是重要参考因素，但并非唯一条件。投标人一旦成交，双方将严格按照成交价格签订、执行合同。
4. 投标文件内方案设计、初步设计总价报价皆以公寓类型2.3万㎡计算，具体实施类型及实施面积以合同签订为准。
5. 招标人最终支付总金额不得超过400万元，首期初步设计最终费用不得超过100万元；若因投标人对项目策划首期面积过大导致项目总金额超过400万元或首期初步设计费用超过100万元，招标人对超出部分将不再额外支付设计费用。
6. 投标人自行对现场及其周围环境进行考察，查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的资料，现场考察期间的交通和食宿由投标人自行安排，费用自理。
7. 各投标人应本着长期合作、专业服务的精神，以优惠的价格投标，但亦应严格保证业务质量，一旦发现成交单位及指派往招标人从事服务之工作人员的情况及专业水平与标书所述不符，或成交单位及指派往招标人从事服务之工作人员的实际从业能力无法达到招标人的要求，或因成交单位及指派往招标人从事服务之工作人员的过错给招标人带来损失的，或不能按本招标文件的要求提供服务的，招标人保留中途解聘并要求赔偿的权利，且招标人将不承担任何费用并有权追回已支付的所有费用。
8. 投标人若未按本项目招标文件及招标公告规定投标，所投投标文件无效。无论成交与否，各投标人投标文件及相关资料恕不退回，由招标人存档备考，招标人将对投标人资料予以保密。
9. 招标人有权在招投标期间内的合适时间发布招标文件的补充、澄清及参考文件。
10. 招标人在规定的截止时间前，可以对招标文件进行修改，并将修改内容以公告的形式在招标公告公示网站上公示。
11. 投标文件的补充、修改与撤回

投标人在提交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以补充修改或撤回已提交的投标文件，并以书面形式按有关规定密封、标记和提交通知招标人，并在投标文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

1. 在投标截止期与招标人在招标文件中规定的有效期终止日之间的这段时期内，投标人不能撤回投标文件。

任何要求澄清招标文件的投标人，均应在投标文件递交截止日前2天以书面形式通知招标人，招标人将以书面或官网公示通知的形式予以答复。

1. 招标人可以视招标具体情况，延长投标截止时间和开标时间，但至少应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间1日前，并将变更时间在招标公告公示网站上公示。
2. 若第一中标候选人存在放弃中标资格或未按照合同履约等情况，导致需要更换服务商的情况，招标人采用顺延的方式，将合格的第二中标候选人作为成交服务商开展采购活动；若招标人认定没有合格的中标候选人时，招标人重新开展招标活动。
3. 不论结果如何，投标人均需自行承担所有编写和递交投标文件及所有参与过程中的全部费用。
4. 在投标截止期前，投标人可从招标人处获取本项目有关规划设计条件。
5. 本次招标由项目主体广州南沙盛龙房地产开发有限公司的上级管理单位广州南沙资产经营集团有限公司统筹推进，项目定标后，合同将以广州南沙盛龙房地产开发有限公司作为本项目主体签订。

六、投标有效期

投标截止之日起90天内。

七、投标评审

（一）投标文件的提交

投标人应于截止时间前将投标文件密封递交或邮寄至规定的地点，投标截止时间后递交或邮寄的投标文件，招标人将不再受理；

1. 开标
2. 招标人按此文件所规定的时间和地点开标；
3. 按规定提交合格的撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人；

# 招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的投标文件，开标时都当众予以拆封、宣读投标人名称及报价。

# （三）投标文件资格符合性审查

评审小组对投标文件进行资格符合性审查（附件2），若符合要求，则进入下一阶段；若不符合要求，则不得进入下一阶段。当通过符合性审查的投标人不足三家时，则本次招标失败，招标人将依法重新组织招标。

（四）综合评审

评审小组根据投标人的投标文件，从投标人资质、服务能力、服务方案、服务报价等方面进行综合评分（附件3）。综合评分排名第一名的投标人为第一中标候选人，依次类推。综合评分最高分出现两个或两个以上相同分数时，通过摇珠方式确定第一中标候选人。

评分细则详见附件。

（五）中标公示及中标通知书

投标结果公示期结束后，如无异议，综合评审中排名第一者确定为中标人。招标方将及时向中标人发出中标通知书，中标人接到通知书后，若放弃中标资格，应在规定时间以内予以书面告知招标人。

（六）合同谈判与签订

中标人应该在中标通知书中载明的时间内与招标人商谈有关事宜并签订合同协议书（附件4），中标价为暂定合同金额。首期报规方案通过政府审批后，双方根据已确定的首期建设规模及投标报价调整合同金额并签订补充协议。

八、合同付款方式

本次招标按照以下节点付款：

首期：中标后，双方签订合同，中标人开具相应金额的增值税专用发票给招标人后7个工作日内，招标人支付暂定合同金额的30%作为项目预付款。

第二期：中标人根据招标人对其要求的所有方案修改意见进行深化并提供修改稿，经招标人确认后，开具相应金额的增值税专用发票给招标人后7个工作日内，支付暂定合同金额的30%。

第三期：中标人完成招标人要求的所有方案内容，配合招标人完成建筑设计方案政府报批工作，经招标人确认后，开具相应金额的增值税专用发票给招标人后7个工作日内，支付补充协议确定的合同金额的90%减去上两期已付款的余额。

第四期：中标人完成全阶段设计顾问，经招标人确认后，开具相应金额的增值税专用发票给招标人后7个工作日内，支付补充协议确定的合同金额的10%。

九、招标人对本次招标活动及相关的文件资料拥有最终的解释权。

广州南沙资产经营集团有限公司

2023年7月21日

附件：1.投标文件格式

* 1. 封面（格式）

1.2 投标书、报价表（格式）

1.3 法定代表人（负责人）证明书（格式）

1.4 法定代表人授权委托书（格式）

1.5 企业经验能力（格式）

1.6 项目服务人员名单及综合能力经验文件（格式）

1.7 共同投标协议书（格式）

1.8 承诺函（格式）

2.符合性审查表

3.综合评分表

4.咨询服务合同（格式）

附件1.1 封面（格式）

南沙区2022NJY-9地块开发

投策设计咨询服务项目

投标文件

本（正本或副本）

投 标 人： （公章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

二〇二三年七月 日

附件1.2 投标书（格式）

**投 标 书**

致：广州南沙资产经营集团有限公司

1.我们了解贵方南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目的招标文件后，经研究，愿以不超过本招标文件规定的价格限制提供招标文件要求的投策设计服务工作，我方及为此项目提供服务的工作团队满足招标文件提出的各项规定和要求。

2、如果贵方接受我方投标，我方保证按招标文件的要求按时全部完成此项目投策设计服务工作。

3．如果我方在中标通知书写明的期限内未能或拒绝与你单位签订合同协议书，你单位有权另选中标单位。

4、一旦我方中标，我方将按照相关的法律法规和签订的合同来履行自己的责任和义务。除非另外达成协议并生效，贵方的招标文件和中标通知书以及本项目实施计划书将构成约束我们双方的合同。

5、我方理解，贵方可选择任何部分或全部项目与投标人签约，也不一定接受最低标价的投标。同时也理解，你单位不负担我们的任何投标费用。

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人地址：  电 话：  传 真：  邮政编码： | 投标人名称： (盖章)  法人代表或授权代表  姓名 （签字或盖章）  日 期： 年 月 日 |

报价表（总表）（格式）

南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

报价表（总表）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 南沙区2022NJY-9地块开发投策设计服务项目 |
| 服务内容 | 投策方案报告及项目整体概念规划总价+首期方案设计（23000㎡×公寓方案设计单价）+首期初步设计（23000㎡×公寓初步设计单价） |
| 项目  总报价（元） | 小写： |
| 大写：人民币 |

注：（1）项目的报价，按照标书内容进行报价；投标人报价应具有合理性，禁止恶性杀价和不正当竞争；

1. 投标报价货币：投标人提供的价格必须用人民币报价；
2. 承接本合同项目需缴纳的一切费用包括但不限于服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及投标人其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。均由投标人承担，并包含在报价总额内；
3. 投标人报价=投策方案报告及项目整体概念规划总价+首期方案设计（23000㎡×公寓方案设计单价）+首期初步设计（23000㎡×公寓初步设计单价）；
4. 最终报价应为综合总价，最高报价不得超过278.90元；
5. 此报价作为投标方案内容，中标后为合同暂定金额，实际设计范围以合同签订为准，实际支付费用以合同签订范围计算。

报价单位（公章）：

日期：

报价表（分表一）（格式）

南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

报价表（分表一）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 南沙区2022NJY-9地块开发投策设计服务项目 |
| 服务内容 | 投策方案报告+项目整体概念规划 |
| 项目  报价一（元） | 小写： |
| 大写：人民币 |

注：（1）项目的报价，按照标书内容进行报价；投标人报价应具有合理性，禁止恶性杀价和不正当竞争；

1. 投标报价货币：投标人提供的价格必须用人民币报价；

（3）承接本合同项目需缴纳的一切费用包括但不限于服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及投标人其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。均由投标人承担，并包含在报价总额内；

（4）最终报价应为综合总价，最高报价不得超过180万元（含税）。

报价单位（公章）：

日期：

报价表（分表二）（格式）

南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

报价表（分表二）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 南沙区2022NJY-9地块开发投策设计服务项目 | |
| 服务内容 | 项目首期方案设计 | |
| 分项报价 | 建筑类型 | 单价（元/平方米） |
| 住宅、公寓 |  |
| 配套、商业用房、停车楼 |  |
| 幼儿园 |  |
| 中学 |  |
| 地下室 |  |
| 项目二  最终报价  （元） | 小写： | |
| 大写：人民币 | |

注：（1）项目的报价，按照标书内容进行报价；投标人报价应具有合理性，禁止恶性杀价和不正当竞争；

1. 投标报价货币：投标人提供的价格必须用人民币报价；
2. 承接本合同项目需缴纳的一切费用包括但不限于服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及投标人其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。均由投标人承担，并包含在报价总额内；
3. 分项报价不得超过：住宅、公寓：22.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：23.5元/㎡，幼儿园：32元/㎡，中学：33.5元/㎡，地下室：20元/㎡；首期方案设计最终报价=23000㎡×公寓方案设计单价，最高报价不得超过51.75万元（含税）；
4. 此报价作为投标方案内容，实际方案设计范围以合同签订为准，实际支付费用以合同签订范围计算。

报价单位（公章）：

日期：

报价表（分表三）（格式）

南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

报价表（分表三）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 南沙区2022NJY-9地块开发投策设计服务项目 | |
| 服务内容 | 项目首期初步设计 | |
| 分项报价 | 建筑类型 | 单价（元/平方米） |
| 住宅、公寓 |  |
| 配套、商业用房、停车楼 |  |
| 幼儿园 |  |
| 中学 |  |
| 地下室 |  |
| 项目三  最终报价  （元） | 小写： | |
| 大写：人民币 | |

注：（1）项目的报价，按照标书内容进行报价；投标人报价应具有合理性，禁止恶性杀价和不正当竞争；

1. 投标报价货币：投标人提供的价格必须用人民币报价；
2. 承接本合同项目需缴纳的一切费用包括但不限于服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及投标人其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。均由投标人承担，并包含在报价总额内；
3. 分项报价不得超过：住宅、公寓：20.5元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：25.5元/㎡，幼儿园：31.5元/㎡，中学：27.5元/㎡，地下室：21元/㎡；首期初步设计最终报价=23000㎡×公寓初步设计单价，最高报价不得超过47.15万元（含税）；
4. 此报价作为投标方案内容，实际初步设计范围以合同签订为准，实际支付费用以合同签订范围计算。

报价单位（公章）：

日期：

附件1.3 法定代表人证明书

法定代表人证明书

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_同志，现任我单位 法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期： 。

附：

营业执照（注册号或统一社会信用代码）：

经济性质：

经营范围：

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

单位名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

# 附件1.4 法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

本人 （姓名）是 （投标人名称）的法定代表人，现委托 (姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目 投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

投标人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人： （签字或盖章）

身份证号码： 附身份证复印件

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（正面）

委托代理人

居民身份证复印件粘贴处

（反面）

年 月 日

附件1.5 企业经验能力

XXXX服务业绩表（参考格式）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目介绍 | 合同签订时间 | 委托单位 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：投标人提供的类似业绩证明资料（如委托函、中标通知书、合同、获奖证书、公开网站截图等）附于该表后面。业绩证明资料须提供：合同或相关证明资料必须能反映出评标所需内容，否则相应子项不予计分；时间以合同文件签订时间为准。

附件1.6 项目服务人员名单及综合能力经验文件

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 工作  年限 | 注册/执业资格（如有） | 在本项目拟任工作 | 曾参与设计的项目名称、获得奖项（如有） |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

公司声明：表中所提供的资料是真实、准确的。

拟投入本项目的人员简历表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 电 话 |  | |
| 性 别 |  | 年 龄 |  | |
| 注册/执业资格 |  | 工作年限 |  | |
| 主 要 经 历 | | | | |
| 时 间 | 参加过的项目名称 | 项目中担任的工作 | | 获奖（如有） |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
| 其它说明：  Remarks: | | | | |

公司声明：表中所提供的资料是真实、准确的。

注：此表后须附履历、专业资格证明、获奖证书设计合同复印件，项目业绩、获奖情况等相关材料（加盖公章）应提供中文译本。

投标人（盖章）：

日期：

附件1.7 共同投标协议书（格式）

共同投标协议书

（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加 （项目名称）投标工作。现就联合体投标工作事宜订立如下协议：

1. 为 （联合体名称）主体方。
2. 联合体主体方合法代表联合体各成员负责本招标项目报名、投标文件编制和合同谈判等活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事物，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外各自承担相应的责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：
5. 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
6. 本协议书一式 份，联合体成员各执一份。

主体方名称： （盖章单位）

法定代表人： （签字或盖章） 日期： 年 月 日

联合体成员名称： （盖章单位）

法定代表人： （签字或盖章） 日期： 年 月 日

附件1.8 承诺函（格式）

承诺函

致：

我司近三年内（2020年7月1日至2023年6月30日）没有重大违法记录，不存在骗取中标、严重违约等情况，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，服务团队成员为投标人员工并未受过行业处罚或涉及行业相关的法律诉讼事项。特此承诺。

承诺单位：

日期：附件2.资格符合性审查表

《资格符合性审查表》

**项目名称：南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 投标人名称  审查项目 | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 1 | 投标文件中有有效的营业执照复印件、法定代表人证明书原件，及法定代表人授权书原件； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 投标文件的封面加盖投标人的法定印章； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 投标文件按规定的格式填写，内容齐全或关键字清晰可辩； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 符合本招标文件第三条“投标人资格要求”； |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 投标报价不高于最高限价。 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结论 | 是否通过并进入下一阶段评审 |  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：1、“是否通过并进入下一阶段评审”一栏应写“通过”“不通过”。

2、符合上述情况的打“○”，不符合的打“×”。

3、出现一个“×”的结论为“不通过”全部为“○”的结论为“通过”。

评审专家签名： 日期：

附件3.综合评分表

综合评分表

**项目名称：南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **评分类别** | **评分内容** | **评分标准** | **分值** | **备注** |
| 1 | 综合能力得分  （满分36分) | **企业经验能力** | 投标人具有不少于1项全国范围内用地性质含住宅的土地开发项目咨询服务经验。 | 满分8分，自第2个符合要求的项目经验开始，项目2分/个，最多得8分，提供项目数量≤1个不得分。 | 8 | 提供所参与项目合同关键页复印件或过往投标文件关键页及中标通知书复印件或过往服务成果文件复印件等，并加盖公章。 |
| 2 | 投标人具有不少于1项全国范围内用地性质含住宅的土地开发项目建筑设计服务经验。 | 满分8分，自第2个符合要求的项目经验开始，项目2分/个，最多得8分，提供项目数量≤1个不得分。 | 8 |
| 3 | 投标人获得过政府部门、有关行业协会颁发的国家级、省级荣誉。 | 满分6分，政府部门、有关行业协会颁发荣誉2分/个，最高得6分，不提供不得分。 | 6 | 需提供政府部门、有关行业协会颁发荣誉有关证明文件的扫描件或复印件，并加盖公章，未按要求提供不得分。 |
| 4 | **项目负责人** | 1.项目主负责人个人资质是否具备中级及以上经济师或工程师职称；  2.项目副负责人个人资质是否具备建筑相关专业中级工程师职称或以上。 | 满分6分：  1.项目主负责人为中级及以上经济师或工程师得3分，中级以下职称得0分；  2.项目副负责人为建筑专业范围内中级及以上职称得3分，中级以下职称得0分。 | 6 | 需提供相应证书的扫描件或复印件，并加盖公章，未按要求提供不得分。 |
| 5 | **拟派团队**  **人员力量** | 团队人员（包含项目负责人）不得少于5人，根据团队人员工作年限、个人资质等横向对比评价。 | 满分8分，团队能力优秀，专业配备齐全、合理得6-8分；团队能力良好，专业配备较齐全、合理得3-5分；团队能力一般，专业配备不齐全0-2分。 | 8 | 提供项目团队人员名单、工作简历、**有项目团队人员姓名**的关键页合同等证明文件，毕业证、职称证（如有）、执业资格证（如有），以上所有文件加盖公章，若过往经验文件中未有人员姓名，投标人提供相应承诺函。 |
| 6 | 技术能力得分（满分34分） | **投策方案** | 投标人对本项目核心价值的了解和把握、项目条件的初步研判分析，提供投资策划定位服务方案。 | 满分17分，优：得12-17分；良：得6-11分；一般：得0-5分。 | 17 | 内容及格式由投标人自拟。 |
| 7 | **设计方案** | 投标人对本项目的地块解读，按要求提供概念设计方案，整体效果应具有科学性、可落地性。 | 满分17分，优：得12-17分；良：得6-11分；一般：得0-5分。 | 17 | 内容及格式由投标人自拟。 |
| 8 | 报价得分  （满分30分） | **投策方案报告+项目整体概念规划总价+首期方案设计+首期初步设计** | 1.投标人报价=投策方案报告及项目整体概念规划总价+首期方案设计（23000㎡×公寓方案设计单价）+首期初步设计（23000㎡×公寓初步设计单价）  2.评标基准价的计算：  以投标人中有效的投标报价的最低值作为评标基准价，最低报价即得满分。  3.报价得分计算公式：报价得分＝30－100\*|（投标人报价－评标基准价）|/评标基准价（即与基准价每偏差1%扣1分） | | 15 | 1.有效的投标报价范围为：通过符合性审查的投标人报价；  2.评标价得分四舍五入至小数点后两位；  3.本项最低得分为0分，最高得分为30分。 |
| 9 | 综合得分  （满分100分） | 投标人综合得分=综合能力得分+技术能力得分+报价得分。 | | | 100 | 投标人最终得分为所有评委评分的平均值。 |

备注：1、其它关键页是指合同正文首页、合同签署页及能证明业绩符合要求的其它页。2、业绩按“评分类别”条件可重复计分。3、所有复印件须加盖投标人公章。

附件4.咨询服务合同（格式）

合同编号：

**咨询服务合同**

**项目名称：**南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务项目

**委托方（甲方）：**广州南沙盛龙房地产开发有限公司

**受托方（乙方）：**

**签订时间：**2023年 月 日

**有效期限：**至合同履约完止

委托方（甲方）：广州南沙盛龙房地产开发有限公司

法定代表人/委托代理人：赵益良

项目联系人：

联系方式：

通讯地址：广州市南沙区海滨路171号18-19楼

电话： 传真：/

电子信箱：

受托方：

法定代表人/委托代理人：

项目联系人：

联系方式：

通讯地址：

邮政编码：

电话： 传真：

电子信箱：

本合同甲方委托乙方就南沙区2022NJY-9地块开发投策设计方案项目进行咨询，并支付咨询报酬。双方经过平等协商,在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民典法》的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

1. 乙方进行咨询的内容、要求和成果：
2. 项目名称：南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务。
3. 项目地址：广东省广州市南沙区南沙枢纽板块，珠江街万泰大道南北侧、规划一横路西北侧。
4. 项目内容：乙方对2022NJY-9地块开发项目提供投策设计咨询，结合项目地块规划条件、周边产业发展、商业环境、未来规划等考虑，并根据市场数据摸查分析确定项目定位业态，投策设计符合市场和政策的产品及功能，提出项目整体开发建议，明确项目首期开发范围（地上建筑面积暂按2.3万㎡估算），并完成首期方案及初步设计，提供开发建设及经营策略意见，完成项目投策方案报告、项目整体概念规划、项目首期方案设计和初步设计，确保项目投策方案和设计方案最终能实施落地，指引项目后续实际开发建设。
5. 策划咨询成果：

本次项目工作需要完成五部分服务内容，分别为投策方案报告1份、项目整体概念规划设计文件1份、首期方案设计1份、首期初步设计文件1份及全阶段设计顾问服务。其中，项目整体概念规划成果文件须达到国家和地方政府有关规划要求并通过规划部门的方案报建审查；首期方案设计成果文件须满足政府规划部门对于方案报建阶段的相关要求；首期初步设计成果文件须满足国家现行建筑设计规范要求。乙方根据甲方的需求完成工作，包括但不限于以下工作内容：

* 1. 投策方案报告

1. 定位策划方案

①城市经济、规划、房地产政策分析

②项目所在区域的土地、住宅、商服市场调研与分析

③区域竞争板块、竞争项目分析

④项目本体SWOT分析

⑤客群及产品的定位

⑥项目发展方向和形象定位分析

⑦康养市场调研、定位及建议（专项）

⑧商业市场调研、定位及建议（专项）

1. 投资分析方案

①项目开发正负面清单

②规划指标

③产品定价

④目标成本（全项目直接成本、全项目间接成本、特殊成本明细）

⑤开发计划

⑥经济测算（多种开发模式全周期动态测算）

* 1. 项目整体概念规划设计文件

1. 技术经济指标说明
2. 总平面分析图
3. 典型单体建筑设计彩色渲染图
4. 交通分析图
5. 消防分析图
6. 景观绿化分析图
7. 公建配套布置图
8. 场地及竖向分析图
9. 鸟瞰图
10. SU体块模型
11. 设计说明
    1. 首期方案设计文件
12. 经济技术指标表
13. 建筑总平面图1：500，包括建筑群体空间分布、公建设施布局、道路、停车、绿化等。
14. 投资估算
15. 总体鸟瞰图1张
16. 功能分区、空间组合分析图
17. 地形分析图
18. 日照分析图
19. 建筑首层平面
20. 建筑标准层平面
21. 裙房各层平面
22. 各建筑单体平、立、剖各一（1:200），重点部位额外增加剖面
23. 主要建筑立面，立面效果图若干张
24. 外景、室内、街景透视图若干张
25. 典型建筑的表现图若干
26. 道路规划图，标明控制点标高、道路坡度、道路宽度、转弯半径、车行道登记、停车位等
27. 交通分析图，包括主出入口、人行和车行出入口、地下停车线路等交通组织分析图
28. 绿化景观分析图
29. 竖向规划图，标明地形高差、排水放向、地面坡度等
30. 物业管理空间措施要求，包括封闭、隔离措施，通道与出入口管理，监控点分布，物业管理用房分布
31. 机电专业方案设计说明
    1. 首期初步设计
32. 设计说明书
33. 主要经济技术指标
34. 初步设计概算
35. 总平面图（消防分析图、绿化平面布置图、竖向布置图、综合管网图）
36. 建筑平面图（包含承重结构轴线、编号、定位尺寸等，绘出主要结构和建筑构配件）
37. 建筑立面图（选择主要立面绘制，每栋建筑不少于2个立面）
38. 建筑剖面图（剖在层高、层数不同、室内外空间较复杂的部位，准确的表示出剖到的各相关部分内容）
39. 结构平面布置图（注明主要定位尺寸、截面尺寸等）
40. 给排水总平面图
41. 建筑给排水平面图（设备表、计算书等）
42. 电气总平面图（变配电系统、照明系统、设备表、设计计算书等）
43. 暖通总平面图（设备表、计算书等）
    1. 其他成果：
44. 方案阶段顾问咨询
45. 扩初阶段顾问咨询
46. 施工图阶段顾问咨询
47. 景观设计阶段顾问咨询
    1. 根据项目实施需要，协助招标人向政府主管部门方案成果报审，以推动项目落地实施。
48. 乙方应按照双方约定的工作进度要求进行本合同项目的咨询服务工作。
49. 自中标通知书发出起，10个日历日内乙方向甲方提交项目投策方案初稿（定位策划方案）；
50. 投策方案初稿（定位策划方案）经甲方确认后，10个日历日内乙方向甲方提交整体概念规划方案；
51. 整体概念规划方案经甲方确认后，15个日历日内乙方向甲方提交项目投策方案终稿和首期报规方案；报规方案政府审批通过后，根据甲方具体要求乙方在25个日历日内提交初步设计；
52. 乙方协助甲方向政府主管部门进行首期开发范围内（地上建筑面积暂按2.3万㎡估算）的单体方案成果报审，结合甲方的需求与政府的意见再进行方案深化工作，方案经甲方确认后，完成最终成果并提交；
53. 如因非乙方原因（包含但不限于甲方的评审意见或政府意见滞后、规划条件变动、甲方引起的产品定位的变动等）导致咨询服务无法按进度时，上述各阶段成果提交时间均应顺延。
54. 提交成果
55. 各阶段乙方将以PPT的形式向甲方进行汇报，并提供有关A3（设计文件）、A4（投策方案）打印版报告4份，PDF文件一份。甲方可以在会上或会后（3日内）及时提出反馈意见，乙方根据甲方的反馈意见，在甲方指定期限内修改和完成修编的图纸和文字工作内容。
56. 甲方将乙方提交的成果向政府报批报建时若需要修改的，乙方应配合甲方及政府反馈意见在甲方指定期内修改和完成修编的图纸及文字工作内容，并提供相应政府所需份数的蓝图及文件，直至完成报建。
57. 本合同工作完成并结束时，乙方将提交A3（设计文件）、A4（投策方案）印刷版本报告（不少于4份）给甲方。成果包括相关方案图纸(含电子文档)及汇报文件。
58. 乙方应当保证编制的最终成果符合相关的法律、法规、政策，不侵犯第三方知识产权，并满足相关的技术规范和要求，并对所编制的最终成果的真实性、准确性、科学性负责，且保证甲方可以合法用于项目相关的对外宣传中。
59. 为保证乙方有效进行咨询服务工作，甲方应当向乙方提供下列协作事项：
60. 提供技术资料：
61. 策划设计任务书；
62. 策划设计咨询所需的基础资料：协助收集编制该项策划所需的基础资料，并对所提供的资料的可靠性负责；
63. 上层次的策划文本。
64. 提供工作条件：

甲方派员协助乙方人员收集资料。

1. 其它：

如甲方提出需在广州市外考察或组织专题会议，所发生的差旅费及其它会务费用由甲方负担。

1. 甲方向乙方支付咨询服务报酬及支付方式为：
2. 策划编制的费用

以23,000㎡公寓类型作为首期计算方案设计及初步设计费用，暂定合同金额=投策方案报告及项目整体概念规划总价+首期方案设计（23000㎡×公寓方案设计单价）+首期初步设计（23000㎡×公寓初步设计单价），即暂定合同金额为人民币 整（人民币 元）。首期报规方案通过政府审批后，双方根据已确定的首期建设规模及投标报价调整合同金额并签订补充协议。

经双方友好协商，确定该项目投策方案报告+项目整体概念规划总价为人民币 万元整（人民币 元），不含税总价款为人民币 万元（人民币 元）；

项目首期方案设计各产品设计费用：住宅、公寓：xx元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：xx元/㎡，幼儿园：xx元/㎡，中学：xx元/㎡，地下室：xx元/㎡；

项目首期初步设计各产品设计费用：住宅、公寓：xx元/㎡，配套、商业用房、停车楼（按设计面积计费）：xx元/㎡，幼儿园：xx元/㎡，中学：xx元/㎡，地下室：xx元/㎡。

上述费用包括了服务费、税费、市内交通费、通讯费、住宿费、餐费以及乙方其它因本项目而产生的一切费用,包括合同实施过程中不可预见费用等。

双方约定，如甲方要求乙方实际设计范围超出合同约定范围，超出部分设计费由双方另行协商。

1. 费用支付方式
2. 双方签订合同后，乙方开具相应金额的增值税专用发票给甲方后7个工作日内，甲方支付暂定合同金额的30%即人民币 整（人民币 元）作为项目预付款；
3. 乙方根据甲方对其要求的所有方案修改意见进行深化并提供修改稿，经甲方确认后，开具相应金额的增值税专用发票给招标人后7个工作日内，支付暂定合同金额的30%即人民币 整（人民币 元）；
4. 乙方完成甲方要求的所有方案内容，配合甲方完成建筑设计方案政府报批工作，经甲方确认后，开具相应金额的增值税专用发票给甲方后7个工作日内，甲方支付补充协议确定的合同金额的90%减去上两期已付款的余额即人民币 整（人民币 元）；
5. 乙方完成全阶段设计顾问，经甲方确认后，开具相应金额的增值税专用发票给甲方后7个工作日内，支付补充协议确定的合同金额的10%即人民币 整（人民币 元）。
6. 在方案编制修改过程中，如甲方需中途终止合同，或因政府政策变化等不能归咎双方原因导致项目需要终止，应书面通知乙方并阐明理由，并按收到通知时实际进行的工作量支付相应阶段的咨询服务费用并协商签订费用支付协议。
7. 乙方按照工作进度分阶段提供《设计阶段成果确认函》（附件），甲方盖章确认乙方已完成设计内容，乙方以此函件为基础向甲方发起请款。
8. 甲方最终支付总金额不得超过400万元（含），首期初步设计最终费用不得超过100万元（含）；若因乙方对项目策划首期面积过大导致项目总金额超过400万元（含）或首期初步设计费用超过100万元（含），甲方对超出部分将不再额外支付设计费用。
9. 乙方须在甲方付款前向甲方提供每期咨询服务费等值的增值税专用发票。甲方提供开具发票信息如下：

公司全称：广州南沙盛龙房地产开发有限公司

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

公司地址：

乙方收款信息

公司全称：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

公司地址：

1. 其它
2. 初步成果与政府相关部门进行汇报后，如因政府原因告知项目暂停，且不再要求修改，不再推进后续阶段工作，甲方按收到通知时实际进行的工作量支付相应阶段的服务费用，无须再向乙方支付其他款项，甲方已经支付的费用不予退回。
3. 如启动下一阶段工作，则另签合同。
4. 本合同的变更必须由双方协商一致，并以书面形式确定。但有下列情形之一的，一方可以向另一方提出变更合同权利与义务的请求，另一方应当在七日内予以答复；逾期未予答复的，视为同意：
5. 因甲方原因引起的重大修改或重做；
6. 策划范围发生变化或甲方要求做合同以外的工作内容；
7. 双方违约情况。
8. 双方确定，按以下标准和方式对乙方提交的咨询服务工作成果进行验收：
9. 乙方提交咨询服务工作成果的形式：乙方将A3（设计文件）、A4（投策方案）印刷版本报告和PDF文件送达至甲方。
10. 咨询服务工作成果的验收标准：国家和地方政府规划要求及城市规划深度标准。
11. 咨询服务工作成果的验收方法：甲方自行评议。
12. 验收的时间和地点：另行通知。
13. 双方确定，按以下约定承担各自的违约责任：
14. 甲乙双方违反本合同约定，应当承担违约责任并向守约方支付违约金。
15. 本项目策划设计成果版权归甲方，乙方享有署名权，甲方在进与本合同所指项目相关的对外宣传中，需要明确注明该项目的策划设计由乙方完成。乙方如需将成果文件用于本合同以外的目的，应经过甲方书面同意，且甲方有权要求乙方支付相应费用。
16. 乙方必须按本合同第一条、第二条、第三条规定的内容、时限及数量向甲方交付设计成果资料及文件，并对所提交的设计文件的质量负责，保证其设计成果无任何第三人权利及知识产权纠纷，且甲方可以合法地将成果用于任何目的，因此对甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。
17. 策划设计过程中，非因甲方原因（如提供的资料错误）以致甲方要求乙方对提供的设计进行修改或返工时，甲方有权适度延长支付时限，并无须支付乙方有关返工费用。
18. 未经甲方书面同意，乙方不得把其在本合同规定的任何权利或责任全部或部分的出让或转让，且不得单方解除合同，因此对甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。
19. 在设计期间及合同履行完毕后，非甲方书面同意，乙方不得自用或向第三方提供、传播、转让与本项目相关的设计图纸、甲方提供的资料等技术及经济资料，否则甲方有权向乙方索赔。
20. 双方确定，在本合同有效期内，甲方指定为甲方项目联系人，乙方指定 为乙方项目联系人。项目联系人承担以下责任：
21. 负责双方联系工作；
22. 负责双方协调工作；
23. 甲乙双方就对本项目各自工作人员具有调配能力。
24. 一方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知另一方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。
25. 双方确定，出现下列情形，致使本合同的履行成为不必要或不可能的，可以解除本合同：
26. 由于不可抗力原因（不能预见、不能避免和不能克服的自然原因），致使本合同不能履行或者不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知合同其他方，并应在不可抗力事件发生后十五天内，向合同其他方提供经不可抗力事件发生地区公证机构出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件，由合同各方按事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的责任、或者延期履行合同，但遭受不可抗力的一方未履行上述义务的，不能免除其违约责任；
27. 因一方违约，经对方催告后15日内违约方仍未履行义务的，守约方有权解除合同，合同自解除通知发出之日起第7日解除。守约方有权要求违约方承担相应的违约责任；
28. 除不可抗力原因外，一方（仅指非因对方过错导致合同无法履行）提出要求解除的，双方另外协商；
29. 除因相关法律、政策变动导致无法继续履行合同外，甲方要求终止或解除合同的，若乙方未开始设计工作的，甲方不支付金额；已开始工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，不足一半时，按合同费用的一半支付；超过一半时，按合同费用的70%支付。
30. 违约责任
31. 甲方未按合同约定时间结付设计费用，延期十五天内甲方每逾期支付一天，应承担本次应支付设计费用金额万分之二的逾期违约金；延期十五天或以上甲方每逾期支付一天，应承担本次应支付设计费用金额万分之五的逾期违约金，违约金总额不超过合同总额20%。
32. 乙方自身原因延期提交成果文件，延期十五天内乙方每逾期一天，应承担本次应收取设计费用金额万分之二的逾期违约金；逾期超过十五天或以上，乙方应承担本次应收取设计费用金额万分之五的逾期违约金，且甲方有权解除本合同。合同自甲方发出解除通知之日起第7日解除，乙方除应按以上标准支付逾期违约金至实际提交日外，还须按合同设计费总额的20%向甲方支付违约金，违约金不足以赔偿甲方实际损失的，需按甲方实际损失另行赔偿。
33. 乙方提交的各项成果文件因不符合法律、法规、政策、相关技术要求或者有其他乙方原因的事项导致不能通过政府部门审批的，乙方应当根据政府部门的意见进行修改；乙方拒绝修改或经修改三次（含三次）以上仍不能通过审批的，甲方有权解除本合同，乙方须按设计费总额的20%向甲方支付违约金，乙方不能要求甲方支付任何费用，已支付的费用应予以退还。
34. 守约方因向违约方主张权利而产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费、鉴定费等）由违约方承担。
35. 本合同其它相关事项
36. 策划成果由甲方所有。
37. 本合同解释、履行均适用中华人民共和国之法律，因本合同产生的争议，双方应当首先协商解决，协商不成时，任何一方均应向起诉方所在地人民法院提起诉讼解决。
38. 若本合同条款与合同附件或其他函件等组成部分如有冲突之处，最终以合同条款为准。
39. 本合同一式 份，甲乙双方各执贰份，经双方签字盖章后生效，双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止，自然失效。
40. 经双方认可的来往公函、传真、会议记要等（除传真件以本合同约定传真号码发出为准以外，其他文件需经授权代表签字或盖章），均为本合同组成部分，与本合同具有同等效力。
41. 未尽事宜由双方友好协商加签补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

附件：1.阶段成果确认函

2.阶段请款函

（以下无正文）

（本页无正文，为南沙区2022NJY-9地块开发投策设计方案《咨询服务合同》签署页）

甲方：（盖章）

法定代表人/委托代理人：（签名）

2023年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人/委托代理人：（签名）

2023年 月 日

附件1.阶段成果确认函

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **阶段成果确认函** | | | | | | | |
| 合同名称： | |  | | 合同编号： |  | 项目名称： |  |
| 设计委托（甲方）： | |  | | 甲方经办或授权人： |  | 项目阶段： |  |
| 设计承揽（乙方）： | |  | | 乙方经办或授权人： |  | 第一次提交本阶段成果时间: |  |
| 已完成的设计任务明细 | | | | | | | |
| 序号 | 已完成的项目类型 | 已完成的设计阶段 | 设计面积  （㎡） | 已提交的成果类型 | 份数 | 备注：乙方已按甲方及合同要求完成该项目此阶段的设计任务，并已按合同要求提交设计成果（详见左表），请甲方对此阶段设计成果进行确认，并作为开展下一阶段设计任务以及支付合同款项的依据。 | |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 甲方法人或授权人签名/盖章确认：  签名时间：  乙方法人或授权人签名/盖章确认：  签名时间： | | | | | | 备注： 1、请在确认内容无误后签名并盖章后，选择以下任意一种方式反馈给乙方： A、彩色扫描已签名盖章的此文件至乙方邮箱:  ; B、把已签名盖章的原件快递寄回乙方以下地址：  。 | |

附件2.阶段请款函

**南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务合同请款函**

致广州南沙盛龙房地产开发有限公司：

贵司委托进行的关于“南沙区2022NJY-9地块开发投策设计咨询服务”已进行到 阶段，现申请按合同第五条（二）费用支付方式约定，请贵司支付我司合同款项的 %，即人民币 元整（小写：¥ 元）。

我司已提供相应的增值税专用发票，烦请贵司将上述款项汇入我司银行账户。

收款帐户信息如下：

户 名：

开户行：

帐 号：

特申请贵司予以支付为盼！

顺祝商祺！

附件：设计阶段成果确认函

年 月 日