

---

**广东旅控博地影秀城项目选址  
及项目策划**

**招 标 文 件**

**广东省旅游集团有限公司**

**博地控股集团有限公司**

**2019 年 3 月**

---

# 目 录

第 1 篇 投标人须知

第 2 篇 投标书、授权书、投标书附表格式

第 3 篇 工作方案要求

第 4 篇 投标报价

# 第 1 篇 投标人须知

## 一、 投标须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	项目名称	广东旅控博地影秀城项目选址及项目策划
2	项目地点	暂定广州、佛山、深圳等
3	招标范围	广东旅控博地影秀城项目选址及项目策划
4	规划情况	项目立足粤港澳大湾区国家战略和广东省“一核一带一区”区域发展新格局，定位以旅游属性为主的文旅综合体，用地规模 1000 亩左右，主力产品包括 1 个秀、2 个文创产业园、3 个主题公园等，兼顾影视基地和娱乐休闲功能，实现拍摄基地（实景搭建）、IP 沉淀（剧情内容以 VR 方式植入产品）、产业导入（音乐、服装、化妆、道具、后期制作等）结合，打造体现中国及广东地方特色文化的一站式旅游休闲目的地。项目总建筑面积约为 60 万 m <sup>2</sup> ，总投资约 200 亿元。
5	合同价款形式	总价包干
6	投标人资质要求	具有专业市场同类项目市场分析能力和研究经验，调研经验、实操经验；三年内具备至少成功策划或操盘五个以上文旅综合体项目经验，有一线城市策划或操盘经验最佳。
7	投标有效期	90 日（从投标截止日算起）
8	现场踏勘	投标人自行踏勘
9	投标文件份数	投标文件纸质版贰份，密封盖章；投标文件电子版壹份。
10	投标文件提交地点及截止时间	投标文件的截止时间为 2019 年 4 月 10 日 14 时 00 分，投标文件必须在上述时间之前送达（或邮寄）至广州市越秀区环市东路 367 号 8 楼 823 办公室
11	开标	招标人自行开标
12	联系人及联系方式	叶佷苑，18819487349
13	评标办法	综合评审

---

## 二、总 则

### 1. 招标范围

#### 1.1 项目选址和项目策划工作：

项目选址和项目策划工作内容要求

1.1.1 项目选址：为甲方选址提供专业服务，包括现场调研、考察，向政府及甲方汇报等，在合同约定时间内出具《项目城市选址建议报告》。

1.1.2 项目策划和定位报告：包含市场调研、项目定位、产品建议、销售及招商模式建议、开发建议、经济评估、项目运营建议、风险评估等；其中第一阶段出具《项目整体概念定位》，第二阶段出具《项目方案指导建议书和报告》及第三阶段出具《落地产品建议书》、《提资报告》。

#### 1.2 项目简介列于投标人须知正文之后附件 1。

### 2. 语言和计量单位

#### 2.1 投标语言：中文。

2.2 计量单位：除在招标文件的技术规范及要求中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

2.3 投标货币：投标人的报价一律用人民币币种填报，招标人不接受任何非人民币币种的投标报价。投标报价和中标后的项目价款均以人民币结算和支付。

### 3. 投标人的合格条件

3.1 有二级以上房地产经纪机构资格，信誉良好。

3.2 具有专业市场文旅综合体项目市场分析能力和研究经验，调研经验、实操经验。

3.3 三年内具备在至少成功策划或操盘五个以上文旅综合体项目经验，深入了解国内文旅综合体市场开发走势，熟悉国家相关政策，最近三年内前期策划个案的成功业绩，拥有独立的的策划、销售代理团队，拥有操作 30 万平方米以上文旅综合体项目的实战经验，能够与开发商共担风险。

3.4 投标人只能独立投标，不能以联合体形式参加投标。

3.5 未经招标人书面同意，本项目不允许分包或转包。

### 4. 投标费用

---

4.1 投标人在投标过程中的一切费用，不论中标与否，均由投标人自负。

## 5. 现场考察

5.1 招标人不组织统一考察，由投标人自行进行现场及其周围环境考察，以便使投标人自行查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。

5.2 在本项目的前期现场考察、磋商、签订或履行过程中，投标人如果发生人身伤亡、财物或其他损失，不论何种原因所造成，招标人均不负责。

5.3 现场考察期间的交通、食宿等其他必要的费用均由投标人自行安排，费用自理。

## 三、招标文件

### 6. 招标文件的内容

6.1 招标文件，除本款下述内容外，招标人在招标期间发出的答疑书和其他正式有效函件，均是招标文件的组成部分。

各卷册的内容如下：

#### 篇次内容

- |       |                 |
|-------|-----------------|
| 第 1 篇 | 投标人须知           |
| 第 2 篇 | 投标书、授权书与投标书附表格式 |
| 第 3 篇 | 工作方案要求          |
| 第 4 篇 | 投标报价            |

6.2 投标人应仔细阅读招标文件，按招标文件的规定与要求编写投标文件。如果投标文件与招标文件的规定与要求不符合，则投标人应自行负责。

6.3 投标人应认真检查招标文件是否完整，若发现有缺页或附件不全时，应及时向招标人提出，以便补齐。

### 7. 招标文件的澄清和解答

7.1 要求对招标文件进行澄清和解答的投标人，应在送交投标文件截止期至少 4 天前，将要求澄清和解答的问题以邮件形式送达招标人。招标人应在投标截止期 2 天前，将书面答复以答疑书方式送达所有已领取招标文件的投标人。投标人在收到该书面答复（答疑书）后，应立即以邮件形式向招标人确认收到。

---

## 8. 招标文件的修改

8.1 在送交投标文件截止期 2 天之前，招标人可能会因任何原因，以发答疑书的形式对招标文件进行修改。

8.2 答疑书将以邮件发至给所有已领取招标文件的投标人，作为招标文件组成部分对所有投标人都有约束力。投标人每次收到答疑书后，应立即以邮件形式向招标人确认收到。

8.3 为使投标人在编写投标文件时有合理的时间考虑并反映上述答疑书的内容，必要时招标人可酌情延后送交投标文件的截止期。

## 四、投标文件

### 9. 投标文件的组成

9.1 投标人编写的投标文件，应包括下列各项内容：

- (1) 投标书（格式见招标文件第3篇）；
  - (2) 授权书（格式见招标文件第3篇）；
  - (3) 投标书附表：含投标书附表1、附表2、附表3、附表3-1、附表4、附表4-1（格式见招标文件第3篇）；
  - (4) 工作方案（格式见招标文件第4篇）；
  - (5) 按本须知规定应填报的、与技术资信有关的其他资料。
  - (6) 投标报价（格式见招标文件第5篇）；
  - (7) 投标文件电子版（U盘介质）：投标人应将投标文件全部内容的电子版拷贝于一张U盘内。
- (3) 按本须知规定应填报的、与报价有关的其他资料。

9.2 以上内容都必须按照招标文件中提供的相应格式编制，除另有规定者外，投标人不得修改。

9.3 投标文件的第一页应为标明相应页码的目录。投标文件的封面上须写明投标人名称。

### 10. 投标报价

10.1 投标人的投标价，应是本须知第 1 条中所述的本项目全部工作内容的投标价。

---

投标报价应与投标人须知、规划条件等文件结合起来查阅与理解。

**10.2** 除非合同另有规定, 投标报价中有标价的单价或百分比均已包括了为实施和完成合同所需的所有与前期项目策划和定位顾问相关的费用, 包括但不限于策划费、市调费、人员工资、办公费用、水电及通讯费、材料费、设备费、管理费、税费、保险费、利润等费用, 以及本招标文件明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。

**10.3** 投标报价要求:

项目选址和项目策划咨询服务费含税总价为: 总价包干。投标人要结合工作方案中各项内容及工作要求, 提交详细的费用明细表、计算原则、依据及计算方式。

**10.4** 投标人应认真填写投标报价表中所列项目的价格或百分比。投标人没有填入价格或百分比的项目, 招标方将不予支付, 并认为该项目的价款已包括在投标报价表其他项目的价格中。

**10.5** 投标报价中各项金额均以人民币(元)结算。

## **11. 投标文件有效期**

**11.1** 投标文件有效期为开标之日后的 90 日内, 在此期限内, 所有投标文件均保持有效。

**11.2** 在特殊情况下, 招标人在原定投标文件有效期内可以根据需要向投标人提出延长投标文件有效期的要求, 投标人应立即以邮件形式对此要求向招标人作出答复; 投标人可以拒绝招标人的要求。同意延期的投标人应相应地延长投标担保的有效期, 但不得因此而提出修改投标文件的要求。

## **12. 投标文件的签署和装订**

**12.1** 投标人应按本须知 9.1 款的规定, 向招标人递交投标文件贰份。

**12.2** 投标文件应用不褪色的墨水书写或打印, 每份文件均需加盖骑缝公章。

**12.3** 投标文件的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, 均应在改动处加盖公章。

**12.4** 投标文件应装订成册, 不得采用活页夹。投标文件应编制目录, 并且逐页标注连续页码, 否则, 招标人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。

---

## 五、投标文件的送交

### 13. 投标文件的密封和标记

13.1 投标文件必须密封包装。

13.2 如果因密封不严、标记不明而造成过早启封、失密等情况，招标人概不负责。

### 14. 送交投标文件截止期

14.1 投标人必须在递交投标文件截止期前(即 2019 年 4 月 10 日 14 时 00 分前), 将投标文件送达或邮寄至广州市越秀区环市东路 367 号 8 楼 823 办公室, 由招标人签收。

14.2 在特殊情况下, 招标人如果决定延后递交投标文件截止期, 至少应在原定的投标截止期 2 天前将此决定通知送达所有的投标人。在此情况下, 招标人和投标人的权利和义务相应延长至新的投标截止日。

### 15. 投标文件的更改与撤回

15.1 投标人递交的投标文件, 未经招标人允许, 不得更改与撤回。

## 六. 开标与评标

### 16. 开标

16.1 招标人将按本招标文件“投标邀请函”规定的时间和地点, 对所有收到的投标文件进行开标。

16.2 开标由招标人自行完成。

### 17. 保密

17.1 开标以后, 直到签订合同协议书为止, 凡有关对投标文件的审查、澄清和评比工作, 都应在保密的情况下进行, 任何有关信息和资料, 均不得向投标人或与上述工作无关的人员泄露。

17.2 投标人在上述工作过程中对招标人施加任何影响的行为, 都将会导致取消其投标文件的评定。

### 18. 投标方案所有权

18.1 投标文件评审后不予退回。



---

18.2 投标人保证方案及有关创意并未侵犯他人知识产权，否则投标人必须承担由此引的全部法律和经济责任。

18.3 未经招标人许可，投标人不得将本项目的任何信息传递给第三方，否则投标人必须承担由此引起的全部法律和经济责任。

18.4 本招标文件的最终解释权归招标人所有。

## 19. 评标

### 19.1 评标程序

(1) 招标人组建招标小组，由招标小组负责招投标工作；

(2) 评标由评标委员会负责，对所有投标人的评估，都将采用相同的程序和标准；

招标小组依据招标文件要求，综合评审标书结果，推荐中标候选人，报招标领导小组审定。

### 19.2 本次招标的评标细则：

#### 19.2.1 商务标评标细则表：

以投标人所报出的咨询服务费为核心，对投标人的商务报价、付款方式、优惠承诺等进行评审。

#### 19.2.2 评标细则：

以项目选址及项目策划为核心，对投标人的策划方案进行详细评审，对于粗糙、不合格的策划方案，评标委员会将取消其中标资格。

19.2.3 招标小组依据商务、综合两个部分的评审结果(两部分权重比分别为 50%)，向招标领导小组推荐中标候选单位，由招标领导小组确定中标人。

19.2.4 综合部分评审内容:

综合评分表

序号	评审项目	标准分	评分标准
1	营业执照和从业资质证明	5	1、营业执照和从业资质证明符合: 5分; 2、营业执照和从业资质证明不符合: 0分
2	项目组成人员资历	15	1、人员配备齐全且资历丰富: 13-15分; 2、人员配备一般, 资历中等水平: 8-12分; 3、人员配备不齐全: 0-7分
3	类似项目业绩	10	1、同类产品规模较大(5个以上): 9-10分; 2、一般(3-5个): 6-8分; 3、差(0-2): 0-5分
4	对此次招标工作目标的理解	10	对招标工作目标充分理解: 8-10分; 一般: 3-7分; 理解不全面: 0-2分
5	综合能力与经验	40	重点关注影视、主题乐园等文旅创新产业策划经验, 以及对本项目的工作方法, 关键点的策划。 优秀: 35-40分; 一般: 20-34分; 差: 10-19分 ( )
6	增值服务内容	10	提供的增值服务有价值 and 参考意义、内容详实全面: 8-10分; 一般: 3-7分; 欠佳: 0-2分
7	保障措施	10	对于项目人员安排变动、工作时间节点、工作方法及内容有充分的保障措施: 8-10分; 一般: 3-7分; 欠佳: 0-2分
8	合计	100	

19.2.5 商务部分评审内容:

序号	评审因素 投标人			
1	投标总价			
2	算术修正值			
3	价格调整			
4	评审价格(=1+2+3)			
5	全部有效评审价格的算术平均值			
6	所有有效评审价格算术平均值的70%			

7	是否为异常低价（有效评审价格低于所有有效评审价格算术平均值的 70%）			
8	基准价（=去除异常低价后，其它全部有效评审价格的算术平均值 ×（1-5%））			
9	偏离率（=（评审价-基准价）/基准价*100）			
10	价格评审得分			
价格调整说明：无				

#### 19.2.6 评标总分：

评标总分=综合得分\*50%+商务得分\*50%

### 20. 投标文件的澄清

20.1 招标人有权以书面方式要求投标人对投标文件中的内容作必要的澄清或者补正。对此，投标人不得拒绝。澄清或者补正应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清或补正内容将作为投标文件的组成部分。

20.2 投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清或者补正的，招标人将否决其投标。

## 七、授予合同

### 21. 接受和拒绝投标的权力

21.1 招标人在发出中标通知书前有权接受和拒绝任何投标，宣布投标无效或拒绝所有投标，并对由此而引起的对投标人的影响不承担责任，也不解释原因。

### 22. 中标通知书

22.1 评标结束后，招标人将在投标文件有效期截止前向中标单位发出中标通知书，确认其投标已被接受。投标人在收到中标通知书后，应立即以书面形式通知招标人。

22.2 中标通知书是合同文件的组成部分。

---

## 23. 合同的确定

23.1 根据招标文件和投标文件的内容，最终由招标人与中标单位协商确定合同条款。

23.2 中标通知书、投标文件均是合同的组成部分。

## 24. 合同的签署

24.1 中标人在收到中标通知书后 28 天内，应与招标人签订合同。

24.2 签订合同协议书时，签约双方应出示法定代表人证书或其代理人的授权书。

24.3 合同协议书经双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖公章后生效。

24.4 如果中标人未能在本须知第 23.1 款规定的时间内与招标人签订合同，招标人则可宣布其中标无效。

## 25. 纪律与监督

25.1 严禁投标人向参与招标、评标工作的有关人员行贿，使其泄露一切与招标、评标工作有关的信息。在招标、评标期间，不得邀请参与招标、评标工作的有关人员到投标人单位参观考察或出席投标人主办的或赞助的任何活动。

25.2 投标人在投标过程严禁互相串通、结盟，损害招标的公开性和竞争性，或以任何方式影响其他投标人参与正当投标。

25.3 如发现投标人有上述不正当竞争行为，将取消其投标资格或中标资格。

25.4 招标工作将接受招标人纪委和监察部门的监督。

## 八、主要合同条款

26. 主要合同条款中“甲方”为招标人，“乙方”为中标人。

### 27. 项目概况

27.1 项目名称：广东旅控博地影秀城项目选址及项目策划

27.2 项目位置：暂定广州、佛山、深圳等（选其一）

27.3 项目规模：项目总用地面积约 1000 亩（具体面积以实际拿地为准），总建筑面积约为 60 万平方米，总投资约为 200 亿元（具体以最终规划为准）。

27.4 项目功能：项目应立足粤港澳大湾区国家战略和广东省“一核一带一区”区域发展新格局，定位以旅游属性为主的文旅综合体，用地规模 1000 亩左右，主力产品包括 1

---

个秀、2个文创产业园、3个主题公园等，兼顾影视基地和娱乐休闲功能，实现拍摄基地（实景搭建）、IP沉淀（剧情内容以VR方式植入产品）、产业导入（音乐、服装、化妆、道具、后期制作等）结合，打造体现中国及广东地方特色文化的一站式旅游休闲目的地。

## 28. 工作内容

28.1 分阶段进行，双方协商确定。各阶段服务内容及提交成果初步确定如下（包括但不限于）：

### 第一阶段：概念性总体规划框架与项目选址

本阶段将招标阶段中拟选规划方案（具体见“广东旅控博地影秀城项目简介”）结合甲方及专家意见进行深化，将着重对项目面临的宏观发展背景剖析、基地发展条件梳理，评估项目发展的机遇与发展问题，同时透过国内外案例的借镜，寻求基地发展的战略定位，确定选址。

第一阶段工期为45天，工期从收到甲方书面通知之日开始计算，未经甲方书面同意的不得延长工期，乙方应在前述工期内提交经过甲方审核确认的工作成果。

#### 任务一：基地踏勘

本阶段为项目起始阶段，乙方将组织专业团队成员，对目标地块进行基地踏勘，从区位交通、资源本底、区域竞合格局等多个维度切入，了解项目现状，着重讨论甲方方对本项目的认知、开发意图及条件、诉求等相关议题，并与甲方方就本项目工作方向达成一致。

#### 任务二：背景-资源-案例基础分析

##### 1. 背景分析

本部分将着重对项目发展现状及趋势进行梳理，对区域发展格局、上位规划进行分析，明确宏观背景之下本项目的使命与角色，具体工作如下：

- 区域旅游、影视及延伸产业、商业、文创产业园、影视产业园、特色酒店、城市房地产发展格局与趋势
- 上位规划解读

##### 2. 资源分析

本部分将对基地发展现状进行分析，对自然资源及文化资源进行深度挖掘，从而凝练本项目的资源要素特征，具体工作内容如下：

- 基地区位与交通条件分析

- 
- 基地与周边现状生态资源分析
  - 基地与周边现状旅游资源分析
  - 本地文化分析凝练
  - 本项目资源要素提炼
  - 生态环境分析
  - 初步生态环境保护策略

### 3. 案例分析

本部分将在全球范围内遴选与本项目具有相似性的先进案例，为本项目开发理念、运营模式及特色产品提供借鉴。

#### 任务三：发展定位与策划

在以甲方建议的项目发展主题及主要功能方向基础上，综合上述宏观背景及基地现状、国际案例等多维研究，综合评估项目的发展机遇与发展方向，进而提出本项目具有识别性与差异竞争性的总体发展战略定位，并且制定本项目总体发展策略，完成《项目城市选址建议报告》，完成项目选址工作。同时为项目提出特色的亮点项目策划。具体工作内容如下：

- 《项目城市选址建议报告》
- 项目基地总体发展战略定位（总体定位、发展目标、形象定位等）
- 项目基地总体发展策略

阶段一成果：

- 总体文旅概念主题
- 区位交通分析
- 项目资源面总结与场地分析
- 国内外案例参照
- 产业政策分析
- 总体旅游框架结构图
- 《项目城市选址建议报告》
- 《项目整体概念定位》

---

成果提交：乙方完成第一阶段工作任务后，应整合上述成果以 PPT 的形式向甲方提交打印本三套，并且通过汇报和会议的方式与甲方行讨论和商议（包括政府），会议汇报通过的，甲方签收成果通过证明资料，视为乙方完成第一阶段的任务；否则乙方应严格按照甲方的要求进行修改直至通过，会议上甲方反馈意见作为本阶段修改或下一阶段工作进行深化和完善的依据。

第二阶段：根据具体地块情况，依据甲方及政府相关要求编制并调整项目方案指导建议书和报告（暂定 8 周）

本阶段将结合第一阶段甲方反馈的意见，对已选定地块总体规划进行调整优化与深化细化。结合规划框架及生态环境资源与交通条件，更好更具体地展现项目未来发展的主要形象，指导后续的建设开发及运营。充分挖掘场地的特色资源，在景区内部策划独具特色和吸引力的游览项目及景点，明确关键景点的建设特色及规模，并对文旅产品潜在招商及运营对象给出建议，协助主办单位后续对本项目潜在客户进行推介及引入。

第二阶段工期为 8 周，从乙方第一阶段工作经甲方验收通过之日开始计算，乙方应在前述工期内提交经过甲方审核确认的工作成果。

任务：熟悉上位规划及项目策划

本阶段应熟悉上位规划，在此基础上，完成以下工作内容，形成最终工作成果：

- 利用已有上位规划、结合拟开发强度和经济技术指标、游线系统组织、交通组织、整体空间格局、整体开放空间及景观系统等方面的规划工作内容，完成项目的初步定位（包括总体定位、市场定位及发展目标及发展策略）。
- 核心项目开发思路（根据初步的项目总体定位，对现有的空间进行初步布局，并就现有的功能分区构建几大引擎项目。）
- 初步投资估算（根据项目的可实施性，给出初步的投资估算、分期开发节奏和投资回报。）
- 项目运营建议
- 项目风险评估

阶段二成果：

- 总体文旅概念主题
- 地块开发强度建议
- 交通动线图（包含车行、人行）
- 旅游游线组织

- 
- 旅游配套体系
  - 潜在招商对象及运营建议
  - 《项目方案指导建议书和报告》

成果提交：乙方完成本阶段工作任务后应整合上述成果，以 PPT 的形式提交 A4 打印本三套，并且通过汇报和会议的方式与甲方进行讨论和商议（包括政府），会议/汇报通过的，甲方签收成果通过证明资料，视为乙方完成第二阶段的任务；否则乙方应按照甲方的要求进行修改直至通过，会议上甲方反馈意见作为本阶段修改或下一阶段工作进行深化和完善的依据。

第三阶段：落地产品建议书、提资报告（暂定 10 周）

对第二阶段向甲方简报并获书面形式反馈意见后，乙方将对各阶段成果作进一步论证和整理及进行最终成果报告书制作。

第三阶段工期为 10 周，从乙方第二阶段工作经甲方验收通过之日开始计算，乙方应在前述工期内提交经过甲方审核确认的工作成果。

最终成果：《落地产品建议书》、《提资报告》

文本共 8 套（本阶段工作完成后提交）；

规划成果电子文件刻录光盘 4 张，包括 PPT、PDF、DWG、JPG 格式等

最终成果提交前，乙方应将样稿的电子版本提交甲方审核，甲方审核通过后，乙方按照本合同约定的形式向甲方提交最终成果。

## 29. 工作人员组成

29.1 以投标文件为准，如有变化，另行协商解决。乙方保证其具有完成本合同约定工作所必需的专业技术人员、资源、设备。

29.2 在本合同生效后三个工作日内，甲乙双方应成立项目对接组，项目对接组应确定专人对接联系，以确保对每个阶段工作的及时审核、沟通，从而保证项目按时完成。

甲方项目对接组人员【 叶佺苑 】联系方式【 18819487349 】

乙方项目对接组人员【 】联系方式【 】

29.3 乙方未经甲方书面认可，不得更换项目组主要成员。

29.4 甲方不得在本合同履行期内以任何方式邀请乙方参与本项目人员加入甲方或其关联机构，否则将视为违约。



---

### 30. 甲方权责

30.1 确定合作的基本性质及目的，并提出具体要求；

30.2 向乙方如实提供与服务事项相关的情况和资料。例如甲方所掌握的地区市场研究资料，土地及周边规划，政府规划及市政设施配套等（如有）。

30.3 无正当理由的应按照合同约定向乙方支付顾问服务费用；

30.4 为促进乙方工作的有效、顺利推进，在合作期间与乙方保持密切沟通，并对乙方的工作思路、工作方法提供及时的反馈、建议与确认；

30.5 甲方应在收到乙方提交阶段性成果或最终成果后15个工作日内予以书面反馈，乙方提交成果经甲方确认通过的，甲方应按照本合同约定签收相应的成果证明资料。甲方未及时予以书面反馈或确认的，乙方应当书面催告甲方反馈工作成果或确认，如经过乙方书面催告后在合理期限内甲方仍未书面反馈意见的视同认可乙方提交的成果，但不作为乙方开始下一步工作的依据。如甲方对乙方提交的工作成果提出修改意见的，乙方按照甲方书面反馈进行修改后重新提交，该15个工作日的期间重新计算。

### 31. 乙方权责

31.1 认真、准确并按时完成本合同约定的全部工作内容，并履行本合同所约定各项义务；

31.2 在合作期间与甲方保持密切的沟通，并对甲方所提要求、建议进行及时的补充、调整与意见反馈；

31.3 乙方在各阶段成果中应注明所引用的数据、数字、图片及表格的出处，并保证所引用的全部资料真实、完整且不侵犯第三人的合法权益（包括但不限于知识产权），若出现上述情况，其法律责任均由乙方自行承担，由此给甲方造成损失的，乙方应当全额赔偿。

31.4 乙方应在收到甲方反馈意见后，按照甲方意见进行修改，直至符合合同附件之要求及甲方要求为止。

31.5 乙方应确保按照本合同约定按时、保质保量地向甲方提供相应阶段的成果和报告。

### 32. 咨询服务费用及支付方式

32.1 咨询服务费含税总计为人民币\_\_\_\_\_万元（大写：人民币\_\_\_\_\_），税率【6%】，乙方主要服务内容，共分三个阶段完成，其中完成第一阶段的服务费用为人民币\_\_\_\_\_万元（大写：人民币\_\_\_\_\_），该费用已包含乙方为完成本合同所约定顾问工作的一切费用及所有相关税费。

32.2 暂定支付方式为：分阶段支付，具体要求见下表。

- 第一阶段付款方式为：

付费次序	占首付款费用 总额（%）	付费额 （万元）	付费时间
第一次付费	50		合同签订生效后十五个工作日内
第二次付费	30		完成《项目城市选址建议报告》、完成《项目整体概念定位》初稿成果并经甲方书面认可后十五个工作日内
第三次付费	20		提交《项目整体概念定位》终稿成果并经甲方书面认可后十五个工作日内

- 第二阶段及第三阶段的服务内容乙方在接到甲方书面通知后开展进行，服务价格总计为人民币\_\_\_\_\_万元整，依据分段成果予以支付，支付比例由双方协商确定。

32.3 本合同内支付所述咨询服务费均为完成各阶段成果所需的全部费用，即本合同服务费用包括服务费、勘察费、人工费、差旅费、制作费、税费、风险、利润等乙方履行本合同所需的一切费用。除本合同明确约定由甲方承担的费用外，乙方不得以其他理由要求甲方另行支付其他费用。若甲方需要乙方陪同参与完成工作内容所需之外的国内外考察，乙方费用由甲方承担。

32.4 甲方应按照合同约定，采用支票支付方式或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：

---

银行:

公司名称:

银行账号:

**32.5** 乙方在完成每个阶段顾问工作的最终成果并得到甲方书面认可后, 即向甲方提交一份付款申请。乙方在收到甲方顾问咨询费前须向甲方提供每期顾问咨询费的正式发票。甲方在审核付款申请后没有异议的, 在约定期限内按合同约定向乙方付款; 该约定期限并不被包括在本合同本条前款所述各支付期间内, 应视为本条前款所述各付款期限的合理延长而不被视为延期履行付款义务。

**32.6** 若甲方对乙方提出的付款申请有异议的, 甲方将在收到该付款申请 5 个工作日内向乙方发出异议通知。经双方协商确认后, 甲方根据本合同约定支付该笔费用或做其他处理。

**32.7** 乙方应在甲方每笔款项支付前, 提供正式的税务发票。若乙方不提供发票, 甲方有权拒绝支付该笔款项且不承担任何违约责任。

**32.8** 乙方为该项目提供以上服务, 包括 8 次以上现场勘查及 8 次以上汇报服务。

**32.9** 如合同解除或终止的, 乙方应按照已完成工作占整个工作的比例退回相应的预付款。

### **33. 保密及知识产权**

**33.1** 乙方在本合同磋商, 签订、履行过程中知晓的甲方的信息资料 (包括但不限于数据、客户名单、经营策略等) 均属于甲方的商业秘密, 乙方及其工作人员均应进行保密, 包括数据、客户名单、经营策略等, 未经甲方书面允许乙方不得将其以任何形式用于本项目以外其他用途。

**33.2** 本合同有关报告均由乙方受甲方委托而出具, 甲方支付价款完成, 甲方享有各阶段工作成果所有权。乙方未经甲方书面许可, 不得将上述报告及相关工作成果以任何方式用于本项目以外的其他用途, 也不得提供给任何第三方。

### **34. 违约责任**

**34.1** 如因甲方自身原因终止本合同或不再履行本合同, 尚未进行的工作不再进行, 甲方应支付乙方已完成的经由甲方确认的工作成果的服务费用。

**34.2** 若乙方逾期提交各阶段顾问咨询工作成果, 每逾期一天应支付甲方已付价款

---

1‰的违约金，逾期超过 15 个工作日的，甲方有权解除合同，乙方应退还全部甲方已付款并按照甲方已付款总额【 10%】向甲方支付违约金；若甲方逾期付款，每逾期一天应支付乙方应付价款 0.2‰的违约金，逾期付款违约金累计不超过应付价款的 5%。

**34.3** 如因乙方自身原因终止本合同或不再履行本合同，尚未进行的工作不再进行，未支付的合同价款不再支付。乙方在扣除甲方认可的必要费用后，将甲方已经支付的剩余费用在本合同终止后三日内返还给甲方。

**34.4** 如因甲方原因使乙方完成本合同约定工作所需的前提条件发生变化，乙方工作周期经双方协商后相应顺延。另有未尽事宜由甲、乙双方另行协商确定并签定补充协议。

**34.5** 如乙方违反本合同约定，乙方应纠正违约。如甲方书面告知后 15 日，乙方仍未纠正违约的，甲方有权终止本合同并有权向乙方索赔。

**34.6** 乙方提交的阶段性工作成果连续【 3 】次未经甲方审核确认通过的，甲方有权解除合同，乙方应退还全部甲方已付款并按照甲方已付款总额【 10%】向甲方支付违约金；

## **35. 不可抗力**

**35.1** 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七天内通知另一方并提供有关的详细信息。

**35.2** 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。

**35.3** 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。

## **36. 合同变更、终止和解除**

**36.1** 本合同生效后，即具有法律约束力，甲乙双方必须全面履行合同规定的义务，任何一方不得擅自变更、解除和终止本合同。

**36.2** 凡发生下列情况之一者，本合同可以终止：

(1) 甲方书面通知乙方终止本合同。

---

(2) 甲乙双方经协商同意的。

(3) 由于不可抗力致使本合同的全部义务不能履行的。

**36.3** 在本合同因 38.2 条款所述原因终止的情况下，就乙方已进行的工作，甲方应根据乙方提交甲方并经甲方书面确认的实际完成工作量支付相应的合同价款，尚未进行的工作不再进行，未支付的合同价款（根据乙方提交甲方并经甲方书面确认的实际完成工作量应支付的合同价款除外）不再支付。

**36.4** 终止合同的通知，应采用书面形式，合同自通知送达对方时视为终止。

**36.5** 如甲乙双方在本合同签字生效后要对本合同条款作修改，需经双方协商同意并签订补充协议。

**36.6** 本合同终止后，乙方应将已收取报酬部分的有关资料移交给甲方。倘若甲方委托其他单位继续工作的，乙方应按照甲方要求做好项目的交接工作（如需要）。

## **37. 争议的解决**

**37.1** 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。

**37.2** 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向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**37.3** 在发生任何争议和在任何争议正在进行审判时，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。

## **38. 通知**

**38.1** 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。

甲方联络人：叶佺苑，18819487349

乙方联络人：

**38.2** 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。

## **39 适用法律**

本合同的效力、解释等均适用中华人民共和国相关法律、法规。

---

#### 40. 合同转让

40.1 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。

40.2 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，新的委托方与乙方可在本合同的基础上重新签订合同。

#### 41. 合同生效

41.1 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

41.2 未尽事宜，由双方协商同意并另行签订补充合同，补充合同与本合同具备同等效力。

41.3 本合同一式陆份，双方各执叁份，具同等法律效力。

---

## 附件1：项目简介

### 一、项目概况

1、项目名称：广东旅控博地影秀城项目（暂定名）

2、项目位置：区（待地块明确后另行通知），

四至范围：以东，以西，以南，以北（暂定）。

### 二、地块信息图及规划情况（暂定）

## 待地块明确后另行指定

### 二、公司简介

#### ➤ 广东省旅游控股集团有限公司简介

广东省旅游控股集团有限公司（广东省旅游集团有限公司是广东省旅游控股集团有限公司的全资子公司）是广东省旅游龙头企业及广东省唯一一家以旅游产业为主业的省属企业，业务涵盖酒店、旅行社、景区景点、旅游及商业地产、旅游文化传媒五大业务板块，近年来通过激活机制、提升专业化，突出整合资源、战略合作、资本运作，以实现“广东旅游第一品牌、华南旅游龙头企业、全国旅游骨干集团”三大发展愿景。

#### ➤ 博地控股集团有限公司简介

博地控股集团有限公司起始于2008年，注册资本为人民币10亿元，员工1600余人，总资产规模近80亿元。10年来，集团坚持以影视、旅游、商业、地产四大产业为核心，致力于影视产业（孵化、创作、基金、基地）、商业综合体、主题公园、酒店等产品的开发与运营，打造新形势下的影视及旅游产业链价值闭环，业务遍及美国、北京、上海、香港、杭州、宁波等核心城市。集团坚守“给城市更多可能，让生命无限精彩”这一企业使命，努力成为优秀的文旅产业综合运营商。

在社会主义新时代，集团秉承以产品为基石、以顾客为中心、以员工为根本的经营理念，形成各相关产业相互融合、相互支撑的运营优势和价值体系。将消费需求与产品特色完美结合，整合集团综合资源，以更宽广的视野和匠心精神，将低碳、便利、艺术、社交、体验、快乐、健康等都市幸福指数综合考量，努力成为优秀的文旅产业综合运营商。

---

## 第 3 篇 授权书、投标书附表格式

### A. 授权书格式

### B. 投标书附表格式

- 投标书附表1 投标人一般情况表
- 投标书附表2 拟为本项目设立的组织机构图
- 投标书附表3 近三年文旅综合体项目业绩汇总表
- 投标书附表3-1 文旅综合体项目业绩表
- 投标书附表4 拟在本项目任职的主要人员汇总表
- 投标书附表4-1 拟在本项目任职的主要人员简历表





---

## 投标书附表 1 投标人一般情况表

1	企业名称	
2	总部地址	
3	电话	投标联系人
4	传真	E-mail
备注：后附营业执照、执业资格证书、组织机构代码、税务登记证等相关企业资证（上述文件均为加盖投标人公章的复印件），讲标当天带原件供招标人审核。		

---

## 组织机构图

组织机构图

组织机构图说明及团队组建计划

--

近三年文旅综合体项目业绩汇总表

序号	项目名称	项目所在城市	合同总价	开发商名称	主要服务内容(策划/全案代理/销售代理)
1					
2					
3					
4					
...					
...					

## 文旅综合体项目业绩表

(近3年类似项目完成情况)

1	项目名称	
2	合同总价	
3	甲方名称	
4	甲方地址 (请详细说明甲方联系电话及联系人)	
5	与本项目相类似的项目性质和特点 (请详细说明所承担的合同主要指标,如规模、服务内容等)	
6	合同授予时间	合同完成时间

7	<p>对该项目的执行情况进行简单评价： （请详细说明合同履行时限、合同的主要服务内容、销售率、出租率等）</p>
---	--

注：1、投标书附表3《近三年文旅综合体项目业绩汇总表》中列出的每个项目均必须单独出具此表，并附上合同等证明。证明材料必须能够体现项目的主要指标，如规模、服务内容等情况。

2、投标人所提供的资料均应清晰可辨。

### 本项目任职的主要人员汇总表

职务	姓名	年龄	类似工作 年限	具体职责范围

**说明：**本项目团队主要成员一经确定，未经招标人允许，不得变更

本项目任职的主要人员简历表

姓 名	年 龄	毕 业 院 校	
专 业	职 务	拟在本项目担任 职务	
经 历			
年一年	参加过的文旅综合体项目 名称	担任何职	备 注

---

--	--	--

**说明：**1、投标书附表 3《拟在本项目任职的主要人员汇总表》中列出的每名人员均应单独填写此表。

## 第 4 篇 工作方案要求

投标单位提供的工作方案包括但不限于下列内容。工作方案应尽可能深化，方案应具备可操作性和可执行性。方案的可操作性和可执行性将作为评标的重要依据。

1) 对项目的认识:

项目基本情况介绍和未来发展机会的理解。

2) 对企业的认知:

对广旅的优势资源、企业未来发展战略及科技地产的发展机会等情况的理解。

3) 对此次招标工作目标的理解:

对此次招标需要完成工作的目标、深度的理解。

4) 研究方法及流程:

项目研究方法的介绍及具体研究内容。

5) 增值服务内容:

投标人认为有必要提供的对项目有意义及帮助的内容及建议。

有助于本项目研究的数据、信息的持续性提供。

6) 保障措施:

优秀的项目团队成员、富有经验的专家委员会。

投标人对项目按计划进行、项目人员变动、工作内容及方法的可行性等方面的保障方法。



---

## 第 5 篇 投标报价

### 投标报价说明

1. 投标人的投标价，应是本须知第 1 条中所述的本项目全部工作内容的投标价。投标报价应与投标人须知、规划条件等文件结合起来查阅与理解。

2. 除非合同另有规定，投标报价中有标价的单价或百分比均已包括了为实施和完成合同所需的包含但不限于策划费、市调费、人员工资、办公费用、水电及通讯费、材料费、设备费、管理费、税费、保险费、利润等费用，以及本招标文明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。

3. 投标报价组成：项目选址和项目策划咨询服务费。

4. 投标报价要求：

项目选址和项目策划咨询服务费：为总价包干费用。投标人要结合工作方案中各项内容及工作要求，提交详细的费用明细表、计算原则及计算方式。

5. 投标人应认真填写投标报价表中所列项目的价格或百分比。投标人没有填入价格或百分比的项目，甲方将不予支付，并认为该项目的价款已包括在投标报价表其他项目的价格中。

6. 投标报价中各项金额均以人民币（元）结算。

7. 招标人有权根据实际情况，对招标内容进行调整，投标人应充分考虑到招标内容调整而产生的费用增加，并纳入相关报价中，并保证按甲方调整后的招标内容完成本项

目。

## 广东旅控博地影秀城项目选址及项目策划投标 报价表

投标人全称：（盖章）

序号	项目	投标报价	说明
1	前期项目策划和定位顾问费用	元	固定包干费用
2	付款方式		

---

备注：1、投标人应在填写报价后加盖公章。