

四、符合性审查证明材料

4.1 投标响应偏离表

项目编号：长招采公字【2021】008号

项目名称：长葛市金葛高科产业园产业咨询服务

序号	名称	招标文件要求	投标文件响应	偏离（无偏离/正偏离/负偏离）	偏离内容说明
1	采购需求	<p>（一）服务总体要求</p> <p>为了更好的做好本园区长期发展规划，提高项目社会效益和经济效益，亟需引进一家专业的产业咨询服务公司，对项目整体产业定位、产品规划、招商运营、物业管理、成本优化、财务筹划等提供全链条专业服务，协助园区开发建设符合市场需求的产品，提升运营管理水平，推动金葛高科公司长远发展。</p> <p>本项目咨询服务分为两个阶段：第一阶段为《产业研究产品定位咨询》、《产业项目方案设计咨询》，工作期限 60 日历天；第二阶段为驻场招商工作，二阶段服务期限项目建成投入使用后三年内完成全部招商工作。要求招商企业产业方向符合度不低于园区面积 70%。</p> <p>（二）具体服务内容</p> <p>第一阶段主要包括以下内容，但不限于。</p> <p>1、《产业研究产品定位咨询》</p> <p>区域宏观分析：城市宏观经济、产业发展情况、区域发展情况、城市规划等分析。</p> <p>产业环境分析：产业结构、产业布局、产业发展趋势等分析。</p> <p>产业市场分析：土地供应、市场租售园区的整体供需等。</p> <p>地块价值、地块控规指标解读等分析：地块价值、地块控规指标解读等。</p> <p>产品定位分析：对开发项目的容积率、去化、价格进行判断。</p> <p>综合评估：初步测算的财务参考指标、经营建议、风险点评估等。</p> <p>提交最终成果报告：</p> <p>《金葛高科项目产品定位及策划咨询终期报告》（提交形式：PPT 电子版本）</p> <p>《金葛高科项目设计任务书》（提交形式：PPT 电子版本）</p>	完全响应招标文件采购需求	无偏离	无

2. 《产业项目方案设计咨询》

方案设计成果包含以下内容：

成果	资料成果文件	具体成果	备注
设计成果内容	文本文件	汇报文本	
		规划总平面图（彩色）	
		鸟瞰效果图	
		典型单体效果图	
		全部设计成果电子文件	
	汇报文本内容	规划总平面图	
		技术经济指标	
		总平面空间分析	
		产品布局分析	
		交通流线分析	
		关键节点景观设计意向	
		总体空间展示	
		典型单体建筑平面示意图	
	典型单体的立面效果图		
设计咨询服务内容	指导现场方案论证沟通汇报		
	指导方案深化设计，优化设计图纸		
	指导方案修改		
	指导深化及施工图设计交底		
	指导汇报文本打印编制		
	指导成果文本汇编		

第二阶段

驻场招商工作，主要包括以下内容，但不限于。

- 1、招商策略
- 2、目标客户
- 3、执行策略
- 4、招商推广计划

服务项目	主要内容
招商	<p>物业销售招商：合作期间，乙方按照双方制定的销售目标，进行项目产业物业以及商业物业销售/租赁，完成销售/租赁目标。具体包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 营销方案的制定 (2) 营销队伍的组织与管理 (3) 物业销售/租赁 (4) 物业回款

		<p>乙方负责除招商中心设计装修、围挡户外广告、开园活动及招商发布会等活动的其他推广费用及项目现场招商物料费用（包含网络推广：网络信息发布、大数据平台搭建、客户地图制作、自媒体平台推广、客户描摹精准推送、项目网络宣传网页，广告推广：DM 广告、短信广告、精准直投，活动推广：中介联动推广、项目活动路演、展会推广、产业论坛推广，商协会推广。</p> <p>（三）服务商承诺应具有的服务能力</p> <p>1、应具有专业技术、商务服务团队。投标时应提供专业团队人员的配置方案和专业技术能力证明资料；</p> <p>2、应具有政府或园区委托招商项目业绩及案例。</p>			
2	其他要求	<p>1、投标人应就本项目完整投标，否则为无效投标。</p> <p>2、投标人应提供完整的咨询服务方案。</p> <p>3、项目报价要求。投标人报价分为两个阶段报价：第一阶段报价为咨询服务费总价，预算上限为180万元，投标报价不得超过限价；第二阶段报价为住场招商服务费用，报价方法为取费率报价，预算上限取费率为物业销售总价的6.5%，投标报价不得超过限价。</p> <p>4、专利权：供应商应保证用户在使用该服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、商标权和工业设计权等起诉。本项目著作权归采购方所有。</p> <p>5、服务工期：第一阶段工期为合同签订后60日历日完成；第二阶段服务期为完成全部招商工作止。</p>	完全响应招标文件其他要求	无偏离	无
3	验收	<p>第一阶段验收。由采购人成立验收小组（专家组），按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务标准的履约情况进行确认验收。验收结束后，出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收小组签署验收书。</p> <p>第二阶段验收。根据招商工作的性质，由双方另行约定验收方法。</p>	完全响应招标文件验收要求	无偏离	无
4	资金支付	<p>1、第一阶段服务费支付方式：合同签订后三个工作日支付合同总金额的 40%；提供产业及概念方案，经专家论证，报管委会审批通过后，支付合同额总金额的 30%；咨询技术成果经验收小组通过，并移交所有文本资料及电子版设计成果后，支付合同额总金额的 30%。</p> <p>2、第二阶段招商服务费支付方式：按自然月度支付，支付金额为当月销售回款总金额×中标取费率。支付时间节点为次月 15 日前，按照约定的销售招商费率向乙方结算销售/租赁提成。</p>	完全响应招标文件资金支付要求	无偏离	无

5	招标文件其他条款	其他	完全响应招标文件所有要求	无偏离	无
---	----------	----	--------------	-----	---

投标人名称（并加盖公章）：上海羽晟企业发展有限公司



许昌市公共资源交易平台投标专用
E043A97978E24D72B021E2AB47DD100F