

询价文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家定价咨询服务单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：东实塘厦创智园项目分层定价咨询服务；

2、项目概况：项目位于东莞市塘厦镇龙背岭社区埔新路，总占地面积约 108 亩，总建筑面积约 27.85 万 m²，容积率 3.45，是东莞市首个高品质低成本产业空间，现需对项目进行分层定价，本项目需完成分层定价报告，对项目重点竞品进行调研，并进行权重打分，出一房一价表，详见《用户需求书》；

3、项目地点：东莞市塘厦镇龙背岭社区埔新路东实塘厦创智园；

4、服务时间（供货时间/工期）：本项目服务期为 20 个日历日，具体以实际合同签订时间为准。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加

盖公章)或其他主体证书复印件(加盖公章)】

2、业绩要求:要求2019年1月1日起至今,具备至少1个产业园区项目定价咨询服务项目业绩。【上述证明资料按合同签订时间为准,须提供合同关键页复印件(包含但不限于合同首页、合同金额页、合同服务内容页、合同签字页等),该合同期内任意一期发票复印件,并加盖投标人公章。】

3、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文(东实通〔2021〕44号)、(东实通〔2021〕98号)、(东实通〔2022〕75号)、(东实通〔2023〕37号)为准,如有最新发文通知,按最新文件执行。】

四、采购内容及要求

具体要求详见本询价文件中《用户需求书》。响应人须仔细阅读本用户需求书,因未详细了解本用户需求书造成报价项目遗漏,由响应人自行负责。

五、完成时间

本项目服务期为20个日历日,具体以实际合同签订时间为准。

六、支付方式

本采购项目实际费用付款方为东莞市旗领产业投资有限公司(统一社会信用代码:91441900MAC4MRW50W)。由成交单位提交相应请款资料及相应金额的增值税专用发票

票，经采购人审核无误后，由东莞市旗领产业投资有限公司支付款项。

七、报价

采购限价：¥9.8万元（含税）。

本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险。

八、定标

本次项目采用询价方式进行采购，原则上以最低报价的供应商为中标单位。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为询价文件、响应文件及补充说明等。
确定成交单位后，成交单位在15天内与采购人及东莞市旗领产业投资有限公司签订三方合同。

响应人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税专用发票，否则东莞市旗领产业投资有限公司有权拒绝付款。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、报价函（模板）；
- 2、法定代表人身份证明（模板）以及法定代表人身份

证复印件；

3、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；

4、承诺函（模板）；

5、本询价文件中第三条“响应人资格要求”中要求提供的证明材料（加盖公章）；

6、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件电子版（U盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

1、报价保证金：开标后，成交单位当天转账人民币壹仟玖佰陆拾元整（¥1960元）至以下投标保证金专用账户（成交单位与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。

报价保证金收款账户信息：

帐户名称：东莞市旗领产业投资有限公司

开户银行：招商银行东莞分行

银行帐号：769910945110608

2、履约保证金

成交单位缴纳的报价保证金在本项目合同签订后自动转为履约保证金，履约保证金在完成本项目并验收合格后无息退还。

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2024年5月28日（星期二）上午10:00。

2、开标地址：东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼2B会议室

联系人：刘工

联系电话：13827261390

十四、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。

2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标准、技术规范和规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或解除合同。采购人不作任何补偿。

5、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的报价人视为无效报价。

6、本项目不接受报价人其他附加条件。

7、有下列情形之一的，报价保证金将被没收，并纳入采购人供应商黑名单：

(1) 中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。

(2) 成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其报价保证金。

(3) 报价人提供虚假报价文件或虚假补充文件。

东莞市东实产城发展有限公司

2024年5月22日



附件一 响应须知

响应须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	东实塘厦创智园项目分层定价咨询服务
2	项目地点	东莞市塘厦镇龙背岭社区埔新路东实塘厦创智园
3	项目性质	定价咨询服务
4	发包要求	固定总价包干
5	质量标准	/
6	工期要求	本项目服务期为 20 个日历日，具体以实际合同签订时间为准
7	单位资质要求	/
8	询价保证金金额及缴纳方式	成交单位当天转账人民币壹仟玖佰陆拾元整（¥1960 元）至以下投标保证金专用账户（成交单位与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账）。保证金收款账户信息： 帐户名称：东莞市旗领产业投资有限公司 开户银行：招商银行东莞分行 银行帐号：769910945110608
9	询价有效期	90 天
	响应人不得存	1、响应人不得存在下列情形之一，否则

项号	内容	说明与要求
	在的情形	<p>采购人有权取消其参与响应资格或成交资格：</p> <p>（1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；</p> <p>（2）被责令停业的；</p> <p>（3）被暂停或取消投标资格的；</p> <p>（4）财产被接管或冻结的；</p> <p>（5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的；</p> <p>（6）法律法规规定的其他情形；</p> <p>（7）询价文件规定的其他情形：见询价公告或询价响应须知前附表。</p> <p>2、响应人在询价活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格：</p> <p>（1）响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通询价，损害采购人或者其他响应人的合法权益的；</p> <p>（2）向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的；</p> <p>（3）以他人名义询价或以其他方式弄虚作假，骗取成交的；</p> <p>（4）成交人私自将成交项目转让给他人</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>的，将成交项目肢解后分别转让给他人的；</p> <p>（5）成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照询价文件要求提交履约担保的；</p> <p>（6）响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的；</p> <p>（7）相关工作人员应当回避而不回避的；</p> <p>（8）其他违法违规的行为。</p> <p>3、有下列情形之一的，视为响应人串通询价，其响应无效：</p> <p>（1）不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制；</p> <p>（2）不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜；</p> <p>（3）不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；</p> <p>（4）不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；</p> <p>（5）不同响应人的响应文件相互混装；</p> <p>（6）不同响应人的响应保证金从同一单</p>

项号	内容	说明与要求
		<p>位或者个人的账户转出。</p> <p>4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义询价，其响应无效：</p> <p>5、有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为，其响应无效：</p> <p>（1）使用伪造、变造的许可证件；</p> <p>（2）提供虚假的财务状况或者业绩；</p> <p>（3）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；</p> <p>（4）提供虚假的信用状况；</p> <p>（5）其他弄虚作假的行为。</p> <p>6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的，应当回避：</p> <p>（一）是其主要负责人的近亲属的；</p> <p>（二）询价活动前3年内与其存在劳动关系，担任其董事、监事，是其控股股东或实际控制人，或存在其他经济利益关系，可能影响询价活动公平公正的；</p> <p>（三）其他可能影响询价活动公平、公正进行的关系。</p>

附件二 报价函

报价函

东莞市东实产城发展有限公司：

针对贵司_____项目，我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写） 承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件三 法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞市东实产城发展有限公司：

本证明书声明：注册于 _____（国家名称）的 _____（响应人名称）在下面签字的 _____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签名或盖私章）：

职务：

附件四 法人授权书

授权委托书

东莞市东实产城发展有限公司：

本委托书声明：在下面签字的（填写法定代表人姓名、职务）代表（填写响应人名称）委托在下面签字的（填写受委托人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就（填写项目名称）项目等相关服务的谈判和合同的执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜（相关身份证复印件须附后）。

本委托书于 年 月 日至 年 月 日签字生效，有效期与询价有效期一致，特此声明。（有效期不得少于90个日历日）

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五 承诺函

承诺函

东莞市东实产城发展有限公司：

我司就参加_____（项目名称）项目投标工作，作出以下承诺：

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应询价文件的要求，我公司所提供的_____（服务内容）等于或优于采购人需求，并承诺如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件六 用户需求书

用户需求书

- 一、 前言、调研方法和调研样本来源说明。
- 二、 销售定价（针对项目 1-10 号楼进行销售价格制定）

1. 重点竞品剖析

塘厦东益汽车城、汇讯湾区科创园、恒动科技园、宏发数智港等项目整体价格情况、各楼层定价分析、2022 年-2024 年去化周期、库存、什么配置卖什么价格、户型对标等。

2. 项目整体销售均价定价

- 1) 根据重点竞品情况，进行对比与权重打分，使用市场对比法推导项目整体均价。

3. 分层定价

- 1) 根据本案各楼层的去化难易度、产品层高、荷载、以及参考竞品各楼层产品情况、定价情况、去化周期等数据推导销售分层定价逻辑系数。

4. 制作一房一价表

- 1) 根据市场对比法与分层定价逻辑系数，导出一房一价表。

- 2) 导入政府定价数据，导出一房一价表。

三、 租赁定价（针对 2、8、9、10 号楼进行租赁价格制定）

1. 重点竞品剖析

1) 调研汇讯湾区科创园、恒动科技园、硅谷动力·数字谷、光达智造·塘厦智慧谷等竞品项目租赁产品整体定价、各楼层租赁定价分析（具体到每层的价格）、库存情况、2023-2024 年去化周期、什么配置租赁什么价格、户型对标等。

2. 租赁定价策略

1) 提供租赁定价策略分析，使用市场对比法，进行权重价格推演，推导项目整体定价。

2) 对比竞品情况，推导租金分层定价逻辑系数。

3) 制作一房一价表。

四、 商铺租赁定价（约 445 平，共 3 个商铺定价）

1. 周边产业园商业租赁价格调研（3 个即可）

2. 进行权重价格推演，制定商埔均价。

附件七 密封文件袋封面

东实塘厦创智园项目分层定价咨询服务 响应文件

报价人名称（加盖公章）： _____

联系人： _____

联系电话： _____

日期： _____

