

竞争性磋商文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家广告策划服务单位，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·塘厦创智园广告策划服务；

2、采购范围：广告策划推广方案、项目平面包装设计、营销物料设计（含文案）、电子档文件设计（含文案、转发语）、小视频制作、公众号运营等。

3、项目地点：东莞市；

4、服务时间（供货时间/工期）：本项目服务期为 12 个月，具体以实际合同签订时间为准。如服务期内结算金额已达合同暂定总价，则合同终止。

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：具备地产项目广告策划服务经验，要求 2021 年 1 月 1 日至今，提供至少 1 个 20 万 m²或以上的地产

项目业绩。【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。】

四、采购内容及要求

（一）采购内容

类型	服务内容	数量	单位	内容说明	单价最高限价/元（含税）
方案类	年度广告策划推广方案	1	项	方案内容包括但不限于：广告市场调查与分析（广告营销环境分析、广告竞争对手媒介投放分析、广告竞争对手营销推广活动动态分析、广告目标客户群分析、广告效果评估），项目分析（项目优劣势分析、产品价值分析、差异化价值点提炼等），广告定位（项目市场定位、消费群体定位、项目功能定位、项目形象定位，目标客户群形象定位），广告策略及创意构成，宣传推广策略，营销活动策略等	6333
宣传物料	招商手册（或运营手册）设计	1	份	按照单份手册计算	3333
	户型单张设计	1	张	项目户型图单张设计，确定1张设计模板，其他户型按延展画面计算	1200
	DM/海报 A3/A4 设计	3	张	项目推广介绍相关海报单张广告，尺寸包括 A3/A4 等常规尺寸	1367
	折页设计	1	份	按份宣传折页计算，约 6-8 个画面组成一份折页，以实际需求为准	2867
	海报单图设计	12	张	如项目广告、政策资讯、片区动态、节庆节点、招商喜报（招商喜报只计算首条，其余属于设计画面延伸）	811
	九宫格组图	3	份	适用于微信朋友圈、微信群等发布，按一组图计算，大型活动后宣	933
	H5 设计+制作	2	条	项目 H5 介绍及日后修改（服务期内），完整的一条 H5 链接设计	1667
	PPT（项目推介）	5	份	项目推介 PPT 文件，按份收费	2067
媒体广告类	媒介广告投放设计	2	张	用于百度、报纸、户外大牌、APP 开屏等地方的媒介广告画面设计	1167
	落地页/长图设计	5	张	用于各项广告投放跳转的落地页或长图	1100
促销、活动	礼品外形或外包装形象设计	2	份	礼品定制包装设计，按份	1233

类	活动主画面	4	张	设计 1 个活动主画面，其他画面按延伸画面计算	1333
	设计画面延伸设计	20	张	在原设计图基础上作尺寸、文案等调整，包括邀请函、倒计时海报等	367
展厅 区形 象类	门型展架/画架/ 易拉宝设计/丽 屏展架	30	个	用于项目、入园企业展示（根据放置点位及展示目的 设计不同内容）	587
	宣传展板	6	张	常规尺寸，非异形，用于项目内部及外围展示	833
	楼体广告设计	5	张	适用楼体的大尺寸画面设计	633
	围挡设计	1	套	项目围挡画面	3600
	道旗设计（单幅 正反面）	1	套	项目推广道旗、灯杆旗设计	868
文案 类	微信公众号推文 /价值软文（撰 写）	12	篇	撰写推文：项目价值推广软文，结合时事热点炒作话 题、节点策划专题内容，含文案+部分图片处理+排版+ 转发语	1567
	微信公众号推文 （纯排版）	6	篇	已有推文，负责部分图片处理+排版+转发语	767
视频 类	航拍+地拍	5	条	3 分钟左右成片视频（以实际需求为准）：含航拍+地 拍、脚本、剪辑、配音（如需）、字幕、配乐（如需）	3667
	航拍	5	条	3 分钟左右成片视频：含航拍、脚本、剪辑、配音（如 需）、字幕、配乐（如需）	2333
	地拍	5	条	3 分钟左右成片视频：含地拍、脚本、剪辑、配音（如 需）、字幕、配乐（如需）	2333
	出镜模特	2	条	根据视频拍摄需求，安排出镜模特	7667
其他	项目临时宣传物 料	50	份	不限于导视牌、台卡、海报等因临时需要无法预估的 物料	360

（二）服务要求

数量为暂定，实际数量以项目需求为准，按月结算。

五、完成时间

本项目服务期为 12 个月，具体以实际合同签订时间为
准。如服务期内结算金额已达合同暂定总价，则合同终止。

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）

按月度结算，每月工作成果经采购人书面验收合格后，成交单位在次月 10 日前向采购人提交上月工作清单及相应增值税专用发票，经采购人审核无误后，由东莞市旗领产业投资有限公司在十五个工作日内支付上月服务费用。

七、报价

采购最高限价：¥195000 元（含税），投标报价不得高于单价最高限价及总价最高限价。

本项目采用下浮率报价，中标后各项清单单价=各项清单单价限价*（1-中标下浮率）

本项目发包方式为固定单价包干，据实结算，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

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）、采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查及技术评审。（2）、完成技术评审后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服务内容及响应文件进行磋商；然后采购人就各响应人反馈的意见进行统

一的澄清，澄清后由各响应人进行第二次密封报价（第二次报价原则上不应高于第一次报价）。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本磋商文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。

磋商完成后，招标采购工作小组将相关磋商情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为磋商文件、响应文件及补充说明等。确定成交人后，成交人在 30 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。

成交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、价格部分（报价函及报价清单（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法定代表人证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 5、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 6、承诺函（模板）；
- 7、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。价格部分、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件（盖章版）电子版（U盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。

- 1、报价保证金：拟中标单位当天转账人民币叁仟玖佰

元整（¥3900 元）至以下投标保证金专用账户（报价人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：2025 年 9 月 19 日（星期五）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 3A 会议室

联系人：吴工

联系电话：13798761848

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

2025年9月15日



第一部分 投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	东实·塘厦创智园广告策划服务
2	项目地点	东莞市
3	项目性质	广告策划服务
4	发包要求	固定单价暂定总价包干
5	质量标准	/
6	工期要求	本项目服务期为 12 个月，具体以实际合同签订时间为准。如服务期内结算金额已达合同暂定总价，则合同终止。
7	单位资质要求	/
8	磋商保证金金额及缴纳方式	报价人应按磋商文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价人与交款人名称必须一致，非报价人缴纳的报价保证金无效。 1、报价保证金：拟中标单位当天转账人民币叁仟玖佰元整（¥3900 元）至以下投标保证金专用账户（报价人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

项号	内容	说明与要求
		开户银行：招商银行东莞分行 银行帐号：769910945110608 2、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。
9	磋商有效期	90 天
	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的； （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； （6）法律法规规定的其他情形； （7）竞争性磋商文件规定的其他情形： 见竞争性磋商公告或竞争性磋商响应须知前附表。 2、响应人在竞争性磋商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

项号	内容	说明与要求
		资格： （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磋商，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； （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； （3）以他人名义磋商或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； （4）成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的； （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，或者不按照竞争性磋商文件要求提交履约担保的； （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； （7）相关工作人员应当回避而不回避的； （8）其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的，视为响应人串通磋商，其响应无效： （1）不同响应人的响应文件由同一单位

项号	内容	说明与要求
		或者个人编制; (2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜; (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; (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; (5) 不同响应人的响应文件相互混装; (6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 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,属于以他人名义磋商,其响应无效: 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: (1) 使用伪造、变造的许可证件; (2) 提供虚假的财务状况或者业绩; (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; (4) 提供虚假的信用状况; (5) 其他弄虚作假的行为。 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

项号	内容	说明与要求
		避： （一）是其主要负责人的近亲属的； （二）竞争性磋商活动前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，可能影响竞争性磋商活动公平公正的； （三）其他可能影响竞争性磋商活动公平、公正进行的关系。

第二部分 评分标准

评分项目	价格部分	商务部分	技术部分
权重（%）	40	20	40

➤ 综合得分 = 价格得分 + 商务得分 + 技术得分

序号	评分内容	分值	评审标准
价格评审（40分）			
1	价格	40分	价格分计算方法：满足磋商文件要求且磋商价格（含税报价）最低的磋商报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分 = (评标基准价 / 磋商报价) × 价格权重 × 100。
商务评审（20分）			
1	业绩情况	12分	根据投标人 2021 年 1 月 1 日至今完成的规模 20 万 m² 或以上产业项目广告服务业绩进行评审，每提供一个得 3 分，本项最高得 12 分。 注：①须提供合同关键页复印件（包括但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）加盖投标人公章，日期以合同签订时间为准；②该合同期内任意一期发票复印件并加盖投标人公章。
2	主要人员要求	4分	根据投标人拟派本项目项目经理（或项目负责人）进行评审：自 2021 年 1 月 1 日至响应截止日前（以合同签订时间为准）负责过同类型产业项目的广告服务业绩的，每个得 2 分，本项最高得 4 分。 注：须同时提供以下证明材料加盖供应商公章：①合同主要页复印件；②与项目相关的发票（张数不限）；③如提供的合同（或协议书）无法体现项目负责人岗位的，可提供供应商另行出具的有效证明材料复印件。

3	人员配置管理方案	4分	根据投标人提供的人员配置方案（包括但不限于工作安排、管理人员安排、岗位安排、人员配置等）进行评审： ①方案科学完整，可行性强，得4分； ②方案基本完整，可行性较强，得2分； ③方案不完整，可行性较差，得1分； ④或未提供的，不得分。
技术评审（40分）			
1	对服务项目的理解	10分	根据供应商对服务项目战略意义、产业定位理解、工作范围、工作标准理解是否准确、认识是否深刻，以及对项目上下游产业链、实施地点的熟悉了解程度等进行横向对比评价： ①供应商对服务项目完全理解，且方案完整合理、可行性强，完全满足或优于投标文件要求，得10分； ②供应商对服务项目的理解较为清晰准确，且方案较为完整、可行性较强，符合投标文件要求，得7分； ③供应商对服务项目的理解基本准确，且方案完整、可行性一般，符合投标文件要求，得4分； ④供应商对本项目的基本不理解，提供对应方案较差，得1分； ⑤未提供的，不得分。
2	项目服务建议书	15分	项目服务建议书能正确理解采购文件服务需求书要求，制定项目推广策划、广告设计、工作流程及工作协调安排，具备科学性、完备性、针对性、可实施性（可以图表及文字等方式表述）进行评分： ①项目服务建议书能正确理解采购文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排，具备科学性、完备性、针对性、可实施性，得15分； ②项目服务建议书较好地理解采购文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排完善，合理可行，得10分； ③项目服务建议书基本理解采购文件服务需求书要求，制定工作流

			程及工作协调安排一般，基本可行，得 5 分； ④项目服务建议书不能正确理解采购文件服务需求书要求，制定工作流程及工作协调安排不完整，无针对性、实施性低，得 1 分； ⑤未提供的，不得分。
3	设计案例	5 分	对设计案例的契合性、美观性、创意性、可落地性等进行综合评审： ①设计案例非常契合主题，设计美观、创意性强、可落地性强，得 5 分； ②设计案例较为契合主题、较为美观、创意性较强、可行性较强，得 3 分； ③设计案例偏离主题、不美观、缺乏创意、可落地性较差，得 1 分； ④未提供的，不得分。
4	服务保障措施	10 分	根据投标人提供的服务保障措施（包括但不限于于服务机构的便利性、服务人员的专业性、服务内容的完整性、服务响应时间等）进行综合评审： ①服务保障措施详细、完善、可行性高，非常有保障的，得 10 分； ②服务保障措施较为详细、合理可行，较有保障的，得 7 分； ③服务保障措施一般、基本合理可行，有保障的，得 4 分； ④服务保障措施不够详细、不够合理可行，缺乏保障的，得 1 分； ⑤未提供的，不得分；

附件一报价函

报价函

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

针对贵司_____项目，我司愿意以含税总价为人民币
XXXX 元（大写），¥xxx.00 元（小写），税率__%（必填）承接此项目。

单项服务价格详见报价清单。

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：

报价清单						
序号	类别	设计内容	数量	单位	含税单价 (元)	含税总价 (元)
1	方案类	年度广告策划推广方案	1	项		
2	宣传物料	招商手册（或运营手册）设计	1	份		
3		户型单张设计	1	张		
4		DM/海报 A3/A4 设计	3	张		
5		折页设计	1	份		
6		海报单图设计	12	张		
7		九宫格组图	3	份		
8		H5 设计+制作	2	条		
9		PPT（项目推介）	5	份		
10	媒体广告类	媒介广告投放设计	2	张		
11		落地页/长图设计	5	张		
12	促销、活动类	礼品外形或外包装形象设计	2	份		
13		活动主画面	4	张		
14		设计画面延伸设计	20	张		
15	展厅区形象类	门型展架/画架/易拉宝设计/丽屏展架	30	个		
16		宣传展板	6	张		
17		楼体广告设计	5	张		
18		围挡设计	1	套		
19		道旗设计（单幅正反面）	1	套		
20	文案类	微信公众号推文/价值软文（撰写）	12	篇		
21		微信公众号推文（纯排版）	6	篇		
22	视频类	航拍+地拍	5	条		
23		航拍	5	条		
24		地拍	5	条		
25		出镜模特	2	条		
26	其他	项目临时招商物料	50	份		
合计含税总价						
税率						

注明：

- 1) 此表为报价总表的明细表。
- 2) 如果单价和总价不符时，以单价为准，修正总价。
- 3) 响应供应商应列明按“用户需求书”所要求提供的所有报价项的价格明细。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

日期：

注：《报价函（最终报价）》在磋商后由法定代表人或授权委托人填报或签署并递交，不须与报价文件一同装订。

报 价 函（最终报价）

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

根据贵司东实·塘厦创智园广告策划服务的竞争性磋商文件，经澄清，我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿意在单价限价的基础上统一下浮_____%承接此项目，即以人民币_____元（小写¥_____元，税率_____%）的总报价承接本项目。

响应人：

法人代表或

被授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日

附件二法人证明

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（采购人）：

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：

附件三法人授权书

授权委托书

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

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）项目等相关服务的磋商和合同的执行，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，有效期与竞争性磋商有效期一致，特此声明。

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：

附件四承诺函

承诺函

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

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，本次报价完全响应竞争性磋商文件的要求，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：

附件五响应文件袋封面

响应文件 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

价格文件

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

商务文件

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

技术文件

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____