

竞争性谈判文件

东莞文旅有限公司（采购人名称）需采购一家商业配套运营的规划、设计服务单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目；

2、项目概况：环威远岛片区位于虎门滨海区域，西北临江、西南濒海，总面积约 23 平方公里，片区集聚虎门销烟旧址、威远炮台群、鸦片战争博物馆、海战博物馆等国家级历史文化资源，是中国近代史开篇地的重要承载区，具有突出的历史文化价值与国家叙事意义。两馆年均接待游客规模稳居全国同类场馆前列，2025 年片区合计接待游客达 692 万人次，具备坚实的客流基础与广泛的社会影响力；

3、服务主要内容：海战博物馆区域、鸦片战争博物馆区域两馆周边配套文旅商业运营策划；

4、服务周期：自合同签订之日起，1 年；服务成果提交时间及汇报修订时间以采购人书面通知为准。

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（参照《东实集团招标采购管理办法》、《工程招标实施细则》、《采购实施细则》要求执行）。

★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），如联合体投标的，各方均需提供。】

2、资质要求:响应人须具备有效期内的城乡规划(国土空间规划)编制乙级及以上资质(更换资质证书前的城乡规划编制乙级及以上资质)。

【提供证书复印件并加盖公章】

3、业绩要求:响应人自 2020 年 1 月 1 日(以合同签订时间为准)以来,具有同类型的商业配套策划咨询服务合同业绩 ≥ 3 个,其中合同业绩服务的项目类型应包含:①. 4A 级及以上文旅景区(规划面积 ≥ 5 万 m^2)项目 ≥ 1 个;②. 由政府部门主导的文旅片区(规划面积 ≥ 5 万 m^2)开发运营类项目 ≥ 1 个(政府主导的文旅片区项目指的是:项目业主为各级政府机关、事业单位,或国有平台企业作为项目实施主体、项目资金以财政资金/国有资金为主,由政府统筹规划、管控片区开发方向的文旅片区项目);③. 自主运营实践的文商旅商业类项目 ≥ 1 个(类型为:商业类街区、文旅园区;规划面积 ≥ 5 万 m^2)(自主运营实践的文商旅商业类项目指的是:响应人持有项目物业经营权/运营管理权,自主负责项目招商、商户管理、活动策划、日常经营管理等运营工作的文旅街区、文旅园区项目)。**【合同业绩须提供①业绩合同关键页,至少包含不限于:合同签订时间、项目服务内容页、合同金额及签字盖章页(合同文本须能够体现商业策划、业态规划、运营研究等相关服务内容。政府主导项目可结合合同甲方主体、项目批复文件、立项文件等相关文件材料佐证项目属性;自主运营项目除提供合同外,须提供可证明响应人拥有运营管理权的材料(如经营权协议、委托运营协议、股权证明等相关材料),仅策划咨询合同不予认定。);②该业绩项目的任一期发票;以上复印件均需加盖响应人公章】。**

4、联合体投标要求：本项目允许联合体投标，且联合体各方总数不得>2个。联合体各方均应为国内独立法人，须签订合法有效的联合体共同投标协议，明确联合体牵头单位、各方分工、权利义务以及合同履约责任；联合体牵头单位负责项目总协调、对外对接采购人，拟派项目负责人必须由牵头单位人员担任；联合体业绩可由联合体各方分别提供；联合体各方不得再单独或者与其他单位另外组成联合体参与本项目响应；成交后，联合体各方就本项目全部工作向采购人承担连带责任，严禁转包、违法分包。【联合体协议书格式由响应人自行拟定，如联合体投标的，各方均需对响应文件加盖公章。】

5、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）、东实通〔2024〕163号、东实通〔2024〕195号、东实通〔2025〕157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

具体要求详见本竞争性谈判文件《技术规范书》。响应人须仔细阅读本技术规范书，因未详细了解本技术规范书造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、支付方式

1. 进度款：合同签订，中标单位提交成果方案初稿，并经采购人确认后，中标单位提交相应请款资料及等额有效增值税专用发票，采购人确认

资料齐全后十五个工作日内向中标单位支付合同总金额的 20%;

2. 进度款: 中标单位完成全部成果文件提交, 并经采购人评审验收合格后, 中标单位提交相应请款资料及等额有效增值税专用发票, 采购人在确认资料齐全后十五个工作日内向中标单位支付合同总金额的 40%;

3. 结算款: 本项目最终成果文件通过东莞市政府审批(以市政府批复的会议纪要或相关文件为准), 并完成定稿后, 中标单位提交相应请款资料及等额有效增值税专用发票, 采购人在收到有效发票后十五个工作日内向中标单位支付合同总金额的 40%。如发生扣除事项的, 由双方核算处理后按实际剩余金额进行支付。

六、报价

采购限价: ¥554, 500. 00 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: 完成本项目的所有成本、差旅费、材料打印费、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。

七、定标

本次项目采用竞争性谈判方式进行采购, 竞争性谈判报价共两轮报价(含唱标报价), 谈判小组应要求所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价。原则上最后一轮报价应进行公开唱价。

谈判文件有实质性变动的, 谈判小组应以书面形式通知所有参加谈判的供应商。供应商应当按照采购文件的变动情况和谈判小组的要求重新提

交响应文件（或补充书面材料），并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

经谈判确定最终采购需求且供应商提交最后报价后，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最终报价最低的原则按顺序排列推荐候选供应商。

谈判结束后，招标采购工作小组将相关谈判情况按程序审批并确定成交人。

八、采取的合同文本

合同签订的依据为竞争性谈判文件、响应文件、补充说明、成交通知书等。确定成交单位后，成交单位在 10 天内与采购人签订合同。

成交单位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，否则采购人有权拒绝付款。

★九、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（如联合体投标的，各方均需提供）；
- 3、法人授权书（模板）及被委托人身份证复印件（如联合体投标的，各方均需提供）；
- 4、承诺函（模板）；
- 5、符合“响应人资格要求”对应的证明资料；

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、响应文件份数

正本一份,副本四份。并提供响应文件扫描件电子版(U盘),扫描件应为正本盖章后的扫描件。

十一、保证金金额及缴纳方式

响应人应按谈判文件规定的金额和期限交纳谈判保证金(缴纳凭证须加盖公章后与响应文件一同递交),响应人与交款人名称必须一致,非响应人缴纳的谈判保证金无效。

1、谈判保证金:响应人在开标前转账人民币大写壹万壹仟元整(小写¥11000.00元)至以下投标保证金专用账户(响应人与交款人名称必须一致,不接受个人名义转账)。

谈判保证金收款账户信息:

帐户名称:东莞文旅有限公司

开户银行:招商银行股份有限公司东莞分行营业部

银行帐号:769907509810188

2、履约保证金

中标人与采购人签订合同时提交履约保证金,履约保证金金额为:中标合同金额的5%。履约保证金采用银行转账方式提交,中标人不能按本

谈判文件要求提交履约保证金的，采购人将有权取消中标人的中标资格。

3、未成交单位的谈判保证金在采购人发出开标结果公示后 30 个工作日内无息退还；成交单位的谈判保证金，在成交单位交纳中标合同金额 5%的履约保证金后无息退还。

十二、开标时间及地址

1、开标时间：2026 年 10 月 22 日上午 10:00。

2、开标地址：广东省东莞市莞城区东江大道鳧鱼洲文创园东莞文旅有限公司五楼会议室；联系人：张先生；联系电话：18816810396 。

十三、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃报价资格。

2、采购文件有要求交保证金的，响应人如未按要求交纳保证金，则视为放弃报价资格。

3、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。

4、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。

5、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取消合同。采购人不作任何补偿。

6、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响应人视为无效报价。

7、本项目不接受响应人其他附加条件。

8、成交单位与采购人签订合同后，以各种理由不履行合同义务或不按采购需求标准执行，导致项目多次返工（换货）或返工（换货）后仍未达到采购需求标准的，视为恶意低价中标，采购人有权对成交单位进行违约处罚，并纳入采购人供应商黑名单，五年内不得参与采购人的招标采购活动。

9、有下列情形之一的，保证金将被没收，响应人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）成交单位将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人；

（3）响应人提供虚假响应文件或虚假补充文件。



附件一：投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目
2	项目地点	广东省东莞市虎门镇滨海区域。
3	项目性质	服务采购
4	发包要求	固定总价包干。
5	质量标准	详见本竞争性谈判文件《技术规范书》
6	服务时间	自合同签订之日起，1 年；服务成果提交时间及汇报修订时间以采购人书面通知为准。
7	单位资质要求	详见本文件响应人资格要求条款
8	谈判保证金金额及缴纳方式	详见本文件保证金金额及缴纳方式条款
9	谈判有效期	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

项号	内容	说明与要求
		质量或安全问题的； （6）法律法规规定的其他情形； （7）竞争性谈判文件规定的其他情形：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。 2、响应人在竞争性谈判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： （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谈判，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）以他人名义谈判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，或者不按照竞争性谈判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，视为响应人串通谈判，其

项号	内容	说明与要求
		响应无效： （1）不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制； （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，属于以他人名义谈判，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，应当回避：

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

附件二：密封文件袋封面

环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目
响应文件

响应人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

附件三：报价函

报价函

东莞文旅有限公司：

针对贵司环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目，我司愿意以含税价合计人民币 XXXX 元（大写），¥XXX.00（小写），税率 XX%，提供增值税专用发票承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

注：《报价函（最终报价）》在谈判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）

东莞文旅有限公司（采购人）：

根据贵司环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目（填写项目名称）的竞争性谈判文件，经澄清，我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿以人民币_____（小写¥_____元）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

附件四：法定代表人身份证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞文旅有限公司：

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（签字或盖章）：

职务：

附件五：法定代表人授权书

授权委托书

东莞文旅有限公司：

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，就环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购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，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：

附件六：承诺函格式

承诺函（一）

东莞文旅有限公司：

我司就参加环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目报价，作出以下承诺：

我公司已充分了解本项目情况，本次报价完全响应采购文件的要求，我公司所提供的_____（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：

响应承诺函

东莞文旅有限公司：

对于环威远岛片区文旅商业运营策划服务采购项目，我方郑重承诺如下：

如中标/成交，我方承诺严格落实采购文件以下条款：

序号	采购文件的条款号★	是否偏离	响应情况
1	★三、响应人资格要求		
2	五、支付方式		
3	★九、响应文件的组成部分		
4	附件七：技术规范书，★2. 服务内容及要求		
5	附件七：技术规范书，★3. 服务团队要求		
6	附件七：技术规范书，★4. 成果文件要求及验收		
7			

特此承诺。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

附件七：技术规范书

1. 项目概况

环威远岛片区位于虎门滨海区域，西北临江、西南濒海，总面积约 23 平方公里，片区集聚虎门销烟旧址、威远炮台群、鸦片战争博物馆、海战博物馆等国家级历史文化资源，是中国近代史开篇地的重要承载区，具有突出的历史文化价值与国家叙事意义。两馆年均接待游客规模稳居全国同类场馆前列，2025 年片区合计接待游客达 692 万人次，具备坚实的客流基础与广泛的社会影响力。

当前片区发展仍存在三大需持续优化完善的事项：一是产品供给单一，片区现有资源以馆内静态展陈为主，馆外延伸的沉浸式体验、休闲消费场景供给不足，业态层次与产品丰富度暂难以满足多元化游客需求；二是价值转化仍可进一步拓展，普遍存在“大客流、短停留、低消费”现象，大量游客参观完毕即离开，文博流量尚未充分转化为城市综合消费、产业带动与品牌溢价，资源价值仍可进一步释放；三是空间联动有待进一步提升，鸦片战争博物馆与海战博物馆空间（以下简称“两馆”）相距约 6 公里，节点之间较少高效的交通串联与业态衔接。

★2. 服务内容及要求

为更好统筹推进环威远岛片区的鸦片战争博物馆、海战博物馆周边文旅商业资源整合、价值转化与能级提升，具体服务内容如下：

主要任务：海战博物馆区域、鸦片战争博物馆区域两馆周边配套文旅

商业运营策划。包括但不限于：

2.1 开展区域文旅商业整体基本研究分析；

2.2 项目文旅商业筹备策划顾问工作；

2.3 开展两馆周边的配套商业运营策划，完成两馆周边载体摸排、客群研判、对标案例分析，梳理适配运营空间的商户品牌类型，给出招商方向、品牌资源储备的参考建议；

2.4 明确两馆周边商业总体定位及吃住行游购娱文娱全链条产品体系，统筹游线与商业布局的联动关系；

2.5 编制重点载体业态导则、招商指引，明确近远期试点载体及轻资产优先实施策略；

2.6 研究托管、联合开发、IP 授权等区域文旅多元化市场化运营模式，建立业态负面清单与多方协同机制；

2.7 搭建分层级品牌节事活动体系，打通研学、活动与商业消费联动路径；

2.8 完成商业合作运营模式建议、重点项目投资估算、收益回报及敏感性分析，输出分阶段项目实施库，明确各阶段实施重点与落地审批协调建议；

2.9 输出文旅、商业相关技术条件与方案提资文件，为后续工程设计单位开展方案及施工图编制提供完整策划输入依据，本阶段不输出正式工

程施工图；

2.10 三个入口（虎门高铁站、虎门高速口、威远高速口）、两个展馆沿路氛围提升专项（此项不做深化）。

★3. 服务团队要求

3.1 项目团队需配备 5 人以上，含项目负责人、顾问专家、商业策划运营、规划设计等（提供主要人员简历），其中须具备 1 名省级顾问专家，本项省级专家指符合以下条件之一：（1）省级及以上规划类/商业经济类/文旅类/设计类相关专业高级职称以及省级及以上协会认定的专家及副会长以上级别；（2）省级人民政府、省级政府职能部门设立的专家库在册专家；或获省级政府职能部门颁发的专家聘书/专家证书；或省级及以上行业协会认定专家、协会副会长及以上；（3）文旅商业等相关行业的高级职称及操盘省级以上重大项目，近 5 年有参与政府主导的文旅策划、商业策划运营、规划设计等项目。

3.2 项目负责人须具备高级及以上规划类/商业经济类/文旅类相关专业职称，作为第一项目负责人主持完成至少 1 项政府主导的文商旅片区类项目或 4A 景区文商旅运营策划类项目。

3.3 须 5 次以上赴现场开展实地踏勘并配合甲方提出的现场驻场办公需求，主动对接市文广旅局、滨海湾新区、虎门镇、两大博物馆收集资料、访谈沟通；充分吸收各主管部门意见，协调处理多方诉求。

3.4 项目执行期间建立常态化例会沟通机制，每两周开展一次现场项

目例会，非现场例会周度采用线上会议方式开展工作对接，成交供应商须按周迭代更新项目电子方案版本，及时同步工作进展、阶段性成果及待协调问题，保障项目推进效率。

3.5 所有商业策划内容必须严格遵守文物保护、红色文化宣传口径，涉及博物馆相关内容必须预留文博单位审查流程。

★4. 成果文件要求及验收

全套成果交付清单：1. 完整策划文本：海战博物馆区域、鸦片战争博物馆区域两馆周边配套文旅商业运营策划方案（含现状分析、定位、业态、运营模式、投资测算、实施策略等）；2. 配套图纸包含：点位分布图、游线分析图、重点节点概念效果图；3. 项目实施库（含项目内容、运营合作模式、实施主体、投资测算）；4. 面向政府部门汇报电子版；5. 相关工作成果归东莞文旅有限公司所有。

汇报及现场服务：1. 不少于 5 次正式汇报：初稿汇报、中期方案汇报、终稿评审、政府专题汇报等；2. 多次现场踏勘，配合对接市文广旅体局、滨海湾新区、虎门镇、海战博物馆区域、鸦片战争博物馆等单位，根据评审意见迭代修改；3. 建立常态化项目例会机制，同步报送阶段工作进展、阶段性成果、现存问题等，相关工作包含在本项目服务范围内，不另行计取费用。

5. 区位图



本项目研究范围聚焦两大重点片区，总用地规模合计 94 公顷，具体包

括：

1. 虎门历史文化旅游区核心区，研究范围面积 60 公顷，覆盖鸦片战争博物馆周边片区，为近代史红色文化核心承载板块，重点开展鸦博馆文商旅配套相关研究；
2. 海战文化遗产滨海公园片区，研究范围面积 34 公顷，覆盖海战博物馆及滨海沿岸相关区域，重点开展滨海文商旅配套相关研究。