

五龙汇 R22020 地块项目 24 年  
上半年全程企策划服务

招标文件  
(资格后审)

采购单位：南通盛和五水置业有限公司

招标代理：南通海纳工程咨询有限公司

二〇二三年十二月二十七日

# 招标公告

## 1、招标条件

五龙汇R22020地块项目由南通盛和五水置业有限公司为建设主体，招标代理机构为南通海纳工程咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目24年上半年全程企策划服务进行集团网公开招标。

## 2、项目概况与招标范围

2.1项目地址：南通五水中港城西地块

2.2土地情况说明及项目简介：

盛和五水地块（编号：R22020）项目位于江苏省南通市江海大道南，怡运路西，百运路北侧。

用地性质：城镇住宅用地（R22）

用地面积：93661.82m<sup>2</sup>

容积率：≥1.85，<2.04

建筑密度：≤20%

控制高度：功能区一上界限高度 ≤80m，功能区二上界限高度≤60m

绿地率：≥37%

2.3服务内容：

负责2024年1月-2024年6月的全程企策划方案、项目各阶段新媒体策略表现及创意、整合推广方案。负责合作期内的全程企策划思路、广告设计及推广过程中所运用的物料（如视频脚本、拍摄、公众号排版）等的创意设计、活动创意等。。

①、项目推广全程策划方案及运用推广，包括但不限于平面广告设计、视频类创意等；

②、24年五龙汇项目价值塑造，营销推广思路、各阶段推广计划、价值点综合提炼；

③、各项宣传媒介及物料的创意、项目VI的设计与运用、画面创意设计；

④、针对项目节点和产品，分阶段推广思路，兼顾全盘营销的形象调性；

⑤、项目推广全程视频和其他广告创意（注：建模渲染类影视制作费用另计），针对当前市场环境，提供新媒体传播策略方案，保证每月不低于4条视频内容创

作；

⑥、各类活动的创意建议（注：活动执行费用另计）；

⑦、公众号的推广，包括但不限于文案编写、画面设计、视频编辑；

⑧、上述所有创意或设计的执行，必须对其制作品质和执行效率及出街风险把控履行监控职能。

除以上内容、任务外，凡与南通五水R22020地块项目企策划营销推广有关的相关策略、平面设计及视频创意均属于中标单位工作任务，重要节点根据甲方要求安排人员驻场。

2.4服务期限要求：2024年1月-2024年6月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准）。

### 3、投标人资格要求

3.1 具有营销企策划服务能力且有独立法人资格、无任何不良记录与法律纠纷的企业；提供营业执照复印件。

3.2 参加本次招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

3.3 2020年1月1日以来（以合同签订时间为准）服务过2家5万平方米以上房地产项目的成功营销策划经验。此项需提供合同（合同中需体现面积；如未体现，需出具业主证明材料并加盖公章）（盖章件复印件）。

3.4 法律、行政法规规定的其他条件。

3.5、本项目不接受任何形式的联合体投标。

4、本项目采用资格后审方式，具体详见招标文件。

### 5、报名及招标文件的获取

本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对项目现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网(<http://www.ncd-group.com/>)发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2024年1月15日9时30分**前缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的其他材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查，否则其投标文件将被拒绝：

- (1) 投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- (3) 招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；
- (4) 投标保证金：投标保证金缴纳证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件收取费用为人民币 300 元/投标人，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## 6、投标文件的递交

6.1 投标文件递交截止时间为**2024年1月15日9时30分**；

6.2 投标文件递交地点：**南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室**，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

## 7、开标时间

7.1 开标时间：**2024年1月15日9时30分**。

7.2 开标地点：**南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室**。

7.3 本项目招标人不统一组织现场踏勘，且不组织召开标前会议。投标人需自行进行现场踏勘，并对现场踏勘过程中的安全自行负责，招标人可提供必要的

协助。

## 8、发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司”网站-“通知公告”栏目是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

## 9、评标办法：综合评估法

## 10、联系方式：

采购单位：南通盛和五水置业有限公司

采购单位联系人：严工

联系电话：13801480993

招标代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

联系人：杨工

联系电话：(0513) 6989 2752

邮箱：962928889@qq.com

2023年12月27日

# 目 录

第一章 投标人须知

第二章 项目需求

第三章 合同签订

第四章 投标文件格式

# 第一章 投标人须知

南通盛和五水置业有限公司（以下简称采购单位）对五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划服务项目拟用集团网公开招标方式组织采购。

一、**项目预算：**总价最高限价为 42 万元；单月月费最高限价为 7 万元，服务期为 6 个月。

二、**项目需求：**详见招标文件第二章；

## 三、投标人资格要求

- 1、具有合格独立法人资格的企业，具有独立承担民事责任的能力；
- 2、参加本次招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 3、法律、行政法规规定的其他条件；

### 其它资格要求：

1、具有营销企策划服务能力且有独立法人资格、无任何不良记录与法律纠纷的企业；提供营业执照复印件。

2、法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书。

3、2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）服务过 2 家 5 万平方米以上房地产项目的成功营销策划经验。此项需提供合同（合同中需体现面积；如未体现，需出具业主证明材料并加盖公章）（盖章件复印件）。

4、本项目不接受任何形式的联合体投标。

**具体资格要求材料详见本招标文件中“资格审查文件”。**

请投标人认真对照资格条件，如不符合要求的，无意或故意参与招标所产生的一切后果由投标人自行承担。

## 四、采购单位组织开标

- 1、评标委员会构成：5人或5人以上单数。
- 2、投标单位的法定代表人或被授权人须持身份证准时参加投标会。

## 五、投标报价

- 1、本项目不接受任何有选择的报价。

2、投标报价均以人民币为报价的币种。

3、报价表必须加盖公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。报价表中的大写金额与小写金额、总价金额与按单价汇总金额，若有差异，将执行《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第 41 条的规定。

4、投标报价应包括招标文件所确定的招标范围及内容的全部费用。投标报价以人民币为结算货币，完成本次企划所包含的所有服务费用及相关调研、专家费用（含交通、食宿等）、税费等以及响应采购要求的所有费用。

5、在投标之前，如有疑问，投标人须在规定的时间内以书面形式提出。如果没有提出，视为投标人已经完全明白本次招标的所有工作内容。报价由各投标人自行考虑，结算时不调整。投标人在招标开始前自行踏勘现场，投标人务必自行认真踏勘现场条件，进一步获取所需信息，一旦中标不得对现场条件提出额外要求，不得要求增加费用，采购人不组织答疑会。

## 六、投标费用

1、投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

2、本工程招标文件等相关费用为 300 元，无论是否中标，该费用不予退还。若不符合此要求，其投标文件将被拒绝。

3、中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## 七、投标文件的编写及装订

（一）投标文件应包括下列内容：

### A、资格审查文件：

1、具有营销企策划服务能力且有独立法人资格、无任何不良记录与法律纠纷的企业；提供营业执照复印件。

2、法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书。

3、2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）服务过 2 家 5 万平方米以上房地产项目的成功营销策划经验。此项需提供合同（合同中需体现面积；如未体现，需出具业主证明材料并加盖公章）（盖章件复印件）。

- 4、承诺书
- 5、项目团队主要负责人（详见附件1）

以上材料复印件均需加盖投标单位公章。

#### B 技术标文件

- 1、投标方案、团队主要负责人及服务内容
- 2、评分办法中未涉及的事项，投标人认为需要提交的其他资料。

#### C、商务报价文件（格式参见第四章）

商务报价应包括招标文件所确定的全部范围及相应说明的全部内容，包括本次项目实施中的所有费用。

- 1、投标报价总表；
- 2、投标报价明细表

**特别提醒：“资格审查文件”、“技术标文件”“商务报价文件”** 所提供的材料（须加盖投标人公章）按招标文件要求装订，密封，递交。“资格审查文件”、“技术标文件”所涉及相关资料等证明材料原件请带至开标现场备查。未携带原件或因携带原件不全所引起的后果由投标人自行承担。

#### （二）投标文件的编制及装订

1、投标文件由：①资格审查文件、②技术标文件、③商务报价文件、④电子投标文件共四部分组成（以下由文件序号代称）。

2、投标人按招标文件要求编写投标文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用 A4 纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

3、投标文件的“资格审查文件”、“技术标文件”、“商务报价文件”、“电子投标文件”各自装订成册。特别提示：“商务报价文件”必须单独装订和封装，不得出现在“资格审查文件”、“技术标文件”之中。

#### （三）投标文件的份数、签署

1、投标人应准备叁份完整的投标文件，其中正本壹份，副本贰份，并标明“正本”或“副本”字样，若有差异，概以“正本”为准。

2、投标文件分四册分别单独密封。第一册为“资格审查文件”，第二册为“技

术标文件”，第三册为“商务报价文件”，第四册为“电子投标文件”。投标文件的第一册、第二册、第三册、第四册应分别密封，并在封袋上标明“第一册 资格审查文件”、“第二册 技术标文件”、“第三册 商务报价文件”、“第四册电子投标文件”。

3、投标人可将投标文件正副本统一密封或分别密封，如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

4、投标文件正本须按投标文件要求由法定代表人或被授权人签字或盖章并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

5、所有投标文件需另附扫描件，使用 U 盘，单独密封，随投标文件一同递交。电子版一经递交，不管中标结果如何，均不退还。

#### **（四）投标文件的密封及标记**

投标人应在密封袋上标明项目名称、投标人名称、以及相对应的“资格审查文件”、“技术标文件”、“商务标文件”、“电子投标文件”字样，并加盖投标单位公章。

#### **七、本招标文件由采购单位解释**

1、投标人收到招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有内容或页码残缺、资格要求和技术参数含有倾向性或排他性等表述的，**请于 2024 年 1 月 4 日 17 时前，以书面形式提出询问或疑问（发送至邮箱 962928889@qq.com），未在规定时间内提出询问或疑问的，视同投标人理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的损失自负。投标人不得在响应结束后针对招标文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。**

2、投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其响应将被拒绝，应由投标人自行承担。

3、采购单位可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为招标文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购单位应当在提交首次投标文件截止之日 2 个工作日前，在原有发布招标公告的网站发布补充公告，不足 2 个工作日的，应当顺延提交首次投标文件截止之日。

投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及采购单位对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

**采购单位不组织答疑会。**

## **八、评审原则及方法**

### **第一条 评分原则**

1、采购人负责依法组建评标委员会，评标工作由评标委员会承担。

2、评标工作依据《中华人民共和国招标投标法》、国家七部委联合颁发的《评标委员会评标办法暂行规定》中规定的公平、公正、科学、择优的原则进行。采用相同的程序、标准和方法，对投标人的投标进行评审、比较。

3、评标委员会依据招标文件中的标准、办法对投标文件进行评标，任何其他的外部证据均不得作为评标的依据。

4、评标采用综合评估法。本办法中规定了所有必须评价的项目及相关评价标准。按照本办法设定的评标标准及方法对投标文件进行评审，任何人在复制、使用过程中均不得对原件修改。

5、评标工作由评标委员会推举的评标委员会主任主持。每位评委独立评标，任何人不得通过任何方式，干扰评标委员会的评标。

6、评标委员会对投标人递交的投标文件分别予以评审。

7、本招标项目采取综合评估法：即由评标委员会对经初步评审合格的投标文件，按照技术文件和方案负责人设计方案阐述、商务报价两项内容进行评审量分，评分采用百分制，按总得分从高到低的顺序确定排名次序，经评标委员会确认排名第一的投标单位为中标候选单位。

### **第二条 评标内容与评标程序**

1、评标的内容

评标的内容包括：投标人商务文件的评审和比较、技术文件(投标方案文件)的评审和比较。

2、评标程序及规定

(1)、评标程序

资格审查→投标方案评审→商务部分评审→完成评标报告。

### **第三条 投标文件评分标准**

## 1、评标方法

本招标项目采取综合评估法：即由评标委员会对经初步评审合格的投标文件，按照技术文件、商务报价两项内容进行评审量分，评分采用百分制，各投标人总得分=投标报价得分+技术标得分（技术分是在去掉一个最高分和一个最低分后均算而成（计算结果均四舍五入保留两位小数）。按总得分从高到低的顺序确定排名次序，排名第一投标单位为中标候选单位。如遇两家投标单位并列排名第一时，则技术标得分最高的单位为中标单位，若技术标得分也相同，则通过抽签方式决定中标单位。

## 2、评标标准

### 2.1 资格审查

由本项目评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格证明文件，并按照本项目招标文件资格审查办法对投标人的资格进行评审。只有资格条件评审通过的投标人方可参加下阶段评审。

资格审查合格标准汇总表

序号	项目内容	合格条件	需提供的证明材料
1	法定代表人身份证明书或法人授权委托书（如有授权）	法定代表人身份证明书或授权委托书（如有授权）	检查有效性（格式详见第四章）
2	企业法人营业执照	工商行政管理部门颁发的法人营业执照	有效企业营业执照（副本）复印件并加盖公章
3	投标人业绩	2020年1月1日以来（以合同签订时间为准）服务过2家5万平方米以上房地产项目的成功营销策划经验	需提供合同（合同中需体现面积；如未体现，需出具业主证明材料并加盖公章）（盖章件复印件）
4	承诺书		格式详见第四章
备注	备注：①上述证明材料原件需携带备查，若在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，同时投标保证金一律没收，记不良行为一次并网上公示； ②上述1~4中任何一条不符合要求，则资格审查不通过； ③上述材料为原件复印件的，需清晰并加盖投标单位公章，否则可认定资格审查不通过。		

2.2 技术标、商务标分项打分时，保留至小数点后两位（按四舍五入法），各部分评分值汇总时，保留至小数点后两位（按四舍五入法）。技术标、商务标部分评分的总分为 100 分，各项分值分配如下：

(1) 商务标部分（满分 60 分）：

① 总价最高限价为 42 万元；单月月费最高限价为 7 万元，服务期为 6 个月。

② 评分标准：

各投标人的投标报价低于总最高限价及分项最高限价的为有效报价，**高于或等于**总最高限价及分项最高限价的投标报价为无效报价。

确定评标基准价：各投标人有效报价的算术平均值为评标基准价。

计算投标报价得分：

a、投标人的投标报价与评标基准价相等的得 60 分；

b、各投标人的投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.3 分；每下浮 1%扣 0.2 分。不足 1%的，按插入法计算；得分保留小数点后两位（四舍五入计算）。

2、技术标的评审部分（满分 40 分）：

(1) 方案评审要点

序号	评审项目	评分标准	满分
1	项目总体定位	对项目总体定位的准确把握。 优 7-10；良好 4-6；一般 0-3	10
2	区域市场研究及地块价值解析	对项目背景及区域市场研究、目标客群研究及项目产品优化及价值梳理 优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5
3	营销推广	项目整体推广、表现及文案的风格示意。优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5
		项目 VI 系统演绎，画面创意设计。 优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5
		项目整体形象定位，推广主广告语与定位语。优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5
4	营销策略	项目价值塑造，营销推广思路、各阶段推广计划、价值点综合提炼。优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5

5	新媒体运营能力	新媒体传播策略方案及视频创作能力。优 4-5；良好 2-3；一般 0-1。	5
注	由投标人现场述标（电脑设备自行准备），时间均控制在三十分钟内。评委根据成果文件及现场演说综合评定，满分 40 分。		

各投标人总得分=投标报价得分+技术标得分（技术分是在去掉一个最高分和一个最低分后均算而成（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

## （2）文本要求

a、技术标文件应包括提报方案所应含所有内容，以及投标人认为需要的其他展示；

b、U 盘一份，所有设计成果集合成一个 pdf 或者 ppt 文件。

第四条各投标人提供的资料必须真实有效，评委在评标中如发现弄虚作假行为，按无效投标文件处理。

## 十一、合同的签订

中标候选人在中标通知书发出后 7 日内与招标单位签订合同。

## 十二付款方式

1、甲方【每月 30】日前对乙方当月的工作成果进行评估，经验收乙方的设计及服务内容符合甲方要求后，于【30】个工作日内将上月服务费支付至乙方如下指定账户。

2、甲方付款前，乙方需提供正规增值税专用发票、服务报告及付款申请单，且服务报告需经甲方签字确认。

## 十三、投标保证金

1、本次项目投标保证金为 0.42 万元整；

2、投标人缴纳的投标保证金仅限 转账 的形式，投标保证金必须从企业基本存款帐户缴纳，否则不予接受。投标人在提交投标文件时需将转账凭证及企业基本账户开户许可证复印件交给采购人。

投标保证金必须由企业法人基本存款帐户汇出，否则不予接受。投标保证金票据上必须注明收款人为：南通盛和五水置业有限公司，用途为：五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划投标保证金；汇款人为：投标单位名称。（帐户

名：南通盛和五水置业有限公司，开户行及账号：江苏银行南通港闸支行50230188000689019。本投标保证金一律采用银行已盖付讫的进账单或网银转账回单递交，投标人交纳的投标保证金仅限转账形式，投标人在提交投标文件时需将**转账凭证及企业基本账户开户许可证复印件（加盖单位公章）**带至开标现场，在递交投标文件时交给招标人，同时投标人需递交授权委托书、法定代表人身份证明原件及身份证给招标人进行核实，如上述资料投标人未能提供，招标人有权拒绝投标人的资料提交。

3、未按上述要求提交投标保证金的投标人，招标单位有权拒绝其投标文件。

4、未中标的投标人的投标保证金，在定标后一个月内退还（无息）；中标单位的投标保证金将在采购人与中标人签订合同生效后，予以退还（无息）。

5、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还。

- ① 投标人在提交投标文件截止时间后撤回投标文件的；
- ② 投标人与采购人、其他投标人或者招标代理机构恶意串通的；
- ③ 除因不可抗力或招标文件认可的情形外，中标人不与采购人签订合同的；
- ④ 投标人在投标过程中有违反有关法律法规的行为；
- ⑤ 招标文件规定的其他情形。。

**十四、投标文件接收截止及评审开始时间：2024年1月15日9时30分。**

**十五、投标文件提交地址：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。**

**十六、出现下列情形之一的，作无效招标响应处理**

- 1、未按规定时间、数额、规定形式交纳投标保证金的；
- 2、投标文件未按规定要求装订、密封、签署、盖章的；
- 3、投标文件资格审查文件、技术投标文件部分出现商务报价的内容；
- 4、不具备招标文件规定的资格要求的；
- 5、不符合法律、法规和投标文件中规定的其他实质性要求的；
- 6、投标响应报价超出项目预算的；
- 7、评审小组可以认定为无效投标响应的其他情况。

**十七、出现下列情形之一的，作废标处理**

- 1、出现影响采购公正的违法违规行为的；

- 2、因重大变故，采购任务被取消的；
- 3、投标人报价均超出项目预算的；
- 4、招标评审小组可以认定为废标的其他情况。

#### **十八、联系方式**

采购单位：南通盛和五水置业有限公司

采购单位联系人：严工

联系电话：13801480993

招标代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

联系人：杨工

联系电话：(0513) 6989 2752

邮箱：962928889@qq.com

## 第二章 项目需求

### 一、服务名称及招标控制价

五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划服务。

服务期为 6 个月，单月月费最高限价 7 万元，按照每月收取费用报价，总价最高限价为 42 万元。

### 二、公司背景

南通盛和五水置业有限公司由江苏盛和房地产股份有限公司与南通五水置业有限公司共同出资组建。江苏盛和房地产股份有限公司隶属于南通沿海集团有限公司下属企业，公司自 2002 年成立以来，专注于城市重点项目建设、置业开发，在南通、泰州、海门等地先后成功开发住宅项目 10 余个，其中包括南通主城核心高端住宅翰林府、小石桥核心圈品质住宅典范花半里、市北 CLD 核心区纯美式褐石风低密生态盘九里香堤、与仁恒置地联合开发仁恒公园世纪、与融创中国联合开发九里桃源等优质楼盘，代建了启瑞广场、滨江洲际酒店、南通大剧院、南通美术馆等市级重点项目。

### 三、土地情况说明及项目简介

五龙汇地块（编号：R22020）项目位于江苏省南通市江海大道南，怡运路西，百运路北侧。

用地性质：居住用地（R22）

用地面积：93661.82 m<sup>2</sup>

容积率：≥1.85，<2.04

建筑密度：≤20%

控制高度：功能区一上界限高度 ≤80m，功能区二上界限高度≤60m

绿地率：≥37%

### 四、企策划代理公司服务内容（包括但不限于以下内容）：

负责2024年1月-2024年6月的全程企划方案、项目各阶段新媒体策略表现及创意、整合推广方案。负责合作期内的全程企策划思路、广告设计及推广过程中所运用的物料（如视频脚本、拍摄、公众号排版）等的创意设计、活动创意等。

①、项目推广全程策划方案及运用推广，含但不限于平面广告设计、视频类创意等；

②、24年五龙汇项目价值塑造，营销推广思路、各阶段推广计划、价值点综

合提炼：

③、各项宣传媒介及物料的创意、项目VI的设计与运用、画面创意设计；

④、针对项目节点和产品，分阶段推广思路，兼顾全盘营销的形象调性；

⑤、项目推广全程视频和其他广告创意（注：建模渲染类影视制作费用另计），针对当前市场环境，提供新媒体传播策略方案，保证每月不低于4条视频内容创作；

⑥、各类活动的创意建议（注：活动执行费用另计）；

⑦、公众号的推广，包括但不限于文案编写、画面设计、视频编辑；

⑧、上述所有创意或设计的执行，必须对其制作品质和执行效率及出街风险把控履行监控职能。

除以上内容、任务外，凡与南通五水R22020地块项目企策划营销推广有关的相关策略、平面设计及视频创意均属于中标单位工作任务，重要节点根据甲方要求安排人员驻场。

服务期限要求：2024年1月-2024年6月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准）。

## 第三章 合同签订

### 五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划服务合同

本合同于 2024 年\_\_月\_\_日根据《中华人民共和国民法典》及其他法律规定在南通市签订。协议各方为：

**委托方（甲方）：**南通盛和五水置业有限公司

**承接方（乙方）：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致，就甲方委托乙方为甲方的《南通五水 R22020 地块项目》项目（以下简称“本项目”）提供广告全程企策划服务事宜，达成如下合同条款，以俟共同遵守：

#### 第一条、项目概况

- 1.1. 项目名称：五龙汇 R22020 地块项目；
- 1.2. 项目区位：江苏省南通市江海大道南，怡运路西，百运路北侧

#### 第二条、服务内容

- 2.1 受甲方委托，乙方为本项目提供 24 年上半年全程企策划服务。

#### 第三条、陈述及保证

- 3.1. 甲乙双方承诺，本合同中的每一条款皆为双方真实意思表示。
- 3.2 甲方向乙方陈述和保证如下：
  - 3.2.1 甲方是依据中国法律正式成立、有效存续和经营状况良好的法人公司；
  - 3.2.2 甲方在法律上有充分的权利、权力和权限签署和交付本合同及本合同中提及的该方为一方的所有合同和文件，遵守并履行本合同及该等合同和文件规定的义务；
  - 3.2.3 甲方已采取一切适当和必要的公司行动，授权签署和授权交付本合同及本合同提及的该方为一方的所有合同和文件，并授权履行和遵守本合同及该等合同和文件的条款和条件。
- 3.3. 乙方向甲方陈述和保证如下：

- 3.3.1 乙方是依据中国法律正式成立、有效存续和经营状况良好的法人公司；
- 3.3.2 乙方在法律上有充分的权利、权力和权限签署和交付本合同及本合同中提及的该方为一方的所有合同和文件，遵守并履行本合同及该等合同和文件规定的义务；
- 3.3.3 乙方已采取一切适当和必要的公司行动，授权签署和授权交付本合同及本合同提及的该方为一方的所有合同和文件，并授权履行和遵守本合同及该等合同和文件的条款和条件。
- 3.3.4 乙方在履行本合同过程中，将为甲方获得最大的市场效益和经济效益而尽其所能。
- 3.3.5 禁止招募条款：本合同履行期间及在合同期满或提前终止后二年内，未经另一方书面同意，一方不得招募或雇用根据本合同由另一方委派为此项目提供服务的现任或前任（在离职后不超过一年）的员工。

#### **第四条、服务成果确认**

本合同项下，须经甲方或乙方确认或认可的内容，以本合同项下指定对接人签字为准。如甲方代表在收到乙方提交的服务成果后7日内未提出任何书面修改意见，视作甲方已确认乙方提交的服务成果。

#### **第五条、服务内容及期限**

5.1. 甲、乙双方约定本项目的委托代理期限：

本合同所涉服务内容及期限

全程企策划服务：自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止

#### **第六条、服务费及服务费支付**

6.1. 服务费

本项目总含税服务费暂定金额为：\_\_\_\_元（税率为\_\_%）；含税服务费\_\_\_\_元/月，每月服务费总额由月度基本服务费（月度总服务费的80%，即\_\_\_\_元）以及月度绩效服务费（月度总服务费的20%，即\_\_\_\_元）两部分组成。双方最终结算的总服务费金额按照月服务费标准、月度绩效考核表以及甲方每月确认的工作任务单为准。付款前乙方需提供正规的增值税专用发票、服务报告及付款申请。

6.2. 服务费支付

6.2.1 甲方提取[每月服务费的20%]作为月度绩效服务费；甲方对乙方的工作按月进行考核，根据广告公司月度绩效考核表，如月度考核评价为C档（评分低于80分），扣除绩效

50%；如评价为D档(评分低于70分)，全额扣除绩效。该绩效费用作为违约金归甲方所有，甲方仅支付月度基本服务费用；如考核合格或部分扣除绩效费用的，该部分费用（月度绩效服务费或剩余费用）在下期应付费用时一并支付。

6.2.2 甲方【每月30】日前对乙方当月的工作成果进行评估，经验收乙方的设计及服务内容符合甲方要求后，于【30】个工作日内将上月服务费支付至乙方如下指定账户。

6.2.3 甲方每月确认的工作任务单为乙方结款的必要文件，若当月工作任务单未经甲方确认，甲方有权不结算当月服务费。

6.3 付款方式：银行转账

户名：

开户行：

账号：

### **第七条、甲方权利和义务**

7.1. 在本合同生效后，甲方应及时向乙方提供开展工作所必需的背景资料和相关的文件，并保证其真实、有效及合法性；

7.2. 甲方指定\_\_\_\_\_负责协调各有关方面的工作，指定电子邮箱为：；依据乙方要求提供相应的工作协助，并及时确认乙方的书面文件，甲方指定负责人签字视为甲方书面确认；

7.3. 甲方应依照本合同约定，按时支付乙方服务费；如因甲方原因致使本合同不能履行时，甲方应支付乙方已完成工作阶段的服务费。

7.4. 甲方有权对乙方所制定的全案广告策划方案、媒体广告设计与文案及所发布的信息，进行审核及监督，提出书面意见，并有权要求乙方停止任何与甲方审核意见不符的活动；

7.5 甲方有权利要求乙方为本项目服务的核心团队人员参加甲方例会及不定项邀约会议；在项目重要节点驻场协助甲方工作；以及在未经甲方允许的情况下，不得擅自删减、替换人员。

7.6. 本项目经甲方确认的广告费用由甲方承担。本项目广告费用，是指支付给第三方的广告发布费用和广告制作费用，不包括甲方支付给乙方的服务费用。

7.7 合同期内，乙方累计三个月月度绩效考核结果为C及C以下（评分低于80分），甲方有权单方面解除合同，无需承担违约责任。

### **第八条、乙方权利和义务**

8.1. 乙方应按照本合同所列服务项目以及甲方随时书面提出的与本项目全案广告策划有

关的服务要求，在甲方规定的期限内完成广告策划服务等工作。

8.2. 乙方应成立由专业人员组成的项目小组，指定 负责协调各有关方面的工作，指定电子邮箱为： ；乙方确保项目组成员及负责人资历真实可信，无任何虚假成分；在本合同有效期间，除非得到甲方同意，乙方不得变更项目负责人；

8.3. 按甲方提出的修改要求进一步完善策划方案报告；

8.4. 乙方应积极主动配合甲方和相关协作单位的各项工作；乙方提供的广告策划，必须经甲方书面审核同意后，方可发布。

8.5. 乙方应根据甲方的要求参加相关的定期沟通会议及其他有关会议，按甲方要求在会议上发表专业意见、汇报情况、作出解释等；

8.7. 乙方享有在乙方设计的媒体广告上在以不影响广告效果的方式注上乙方公司名称的权利，具体方式以甲方确认为准。

8.8. 乙方承诺并保证具有履行本合同充分、有效的资质、资格或许可，并确保履行本合同的行为不侵犯任何第三方的合法权益。

8.9. 乙方有义务对甲方广告内容的合法性及是否符合广告发布要求进行审查，有义务对甲方广告内容中不符合法律规定、行政法规规定或违反公德的内容以及表现形式等提出修改意见，并提前通知甲方，为甲方预留充足的修改时间，由甲方进行修改。乙方该等广告的审查义务是对广告实质、全面的审查，无论何种原因，只要乙方未及时履行广告审查义务，致使甲方没有充足时间完成修改导致广告发布迟延，或甲方在广告发布期间或广告发布后被行政处罚或被追究其他法律责任的，乙方应承担违约责任，并赔偿甲方所受到的损失（包括直接损失、间接损失在内的一切损失）。

8.10. 未经甲方书面同意，乙方不得转让其在本合同项下的任何权利义务。甲方向其关联公司转让本合同项下的全部或部分权利、义务不受限制。

8.11. 在项目重要节点，乙方需根据甲方要求安排团队主创人员驻场，配合甲方工作。

## **第九条、保密条款**

9.1. 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的 2 年内应严格保守对方商业秘密。未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方。

9.2. 上述所称的商业秘密不包括如下的信息：

9.2.1 在不承担保密义务的情况下，一方从对方处收到之前就已知晓或取得的；

9.2.2 非因甲乙双方任何一方的过错造成的为公众所了解的；

9.2.3 从没有保密义务的第三方处正当取得的，并且以该取得方所应了解为限，该第三方

不是违法的获得和披露该保密信息；

9.2.4 一方没有保密义务向第三方合法披露并且被该第三方合法披露的；

9.2.5 一方依照相关法律法规及政府命令要求予以披露的。

9.3. 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

#### **第十条、合同生效、变更和终止**

10.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

10.2 凡发生下列情况之一者，本合同可以变更：

(1) 甲、乙双方协商同意并签订书面补充协议的；

(2) 由于不可抗力致使本合同的部分义务不能履行。

10.3 本合同所涉及工作项目，若有增加或修改，双方协商解决并签订补充协议；补充协议作为本合同的附件，成为本合同不可分割的组成部分。

10.4 本合同自生效之日起，非经双方书面同意，任何一方不得擅自更改或在不符合本合同约定的情况下解除合同。

#### **第十一条、违约条款**

11.1. 为配合乙方工作展开，甲方应及时提供项目基本数据、销售进度等相关资料，以利工作展开，如因甲方未能及时提供相关资料致使乙方不能履行合同时，甲方仍应据约支付给乙方经甲方确认已完成部分服务费；

11.2. 如一方未能遵守本合同约定的保密义务，对方有权解除合同；一方应立即停止违约行为并承担违约责任，因一方未能遵守保密行为有实际损失的，依照实际损失予以赔偿，实际损失无法计算的，以本合同总价款的 10%作为违约金。

11.3. 如在服务过程中，对于每阶段工作内容及成果认定出现差异，甲乙双方代表就进度调整做出意见，甲方有权否定。如果甲方对乙方完成的工作成果不满意，经三次修改仍达不到甲方要求，甲方有权书面通知乙方更换本案文案与设计，如更换后仍未达成甲方之要求，则甲方有权提出证据证明乙方未履行合同要求，甲方可解除本合同之委托关系，停止支付该期应付款项及之后的所有款项，并有权要求退回甲方未确认合格的部分服务费，同时乙方向甲方支付合同总价 10%的违约金。

11.4. 若甲方未能按照本合同约定的期限支付乙方服务费的，每逾期一天甲方按应付款项金额的千分之一向乙方支付违约金；若逾期超过 30 天甲方仍未付款的，乙方有权单方面解除合同，甲方除应返还乙方应付未付款项外，还应以应付款项金额的 10%向乙方支付违约

金。

11.5. 若乙方未能按照本合同约定的期限向甲方交付书面成果的，每逾期一天乙方按应交付本合同总金额的千分之一向甲方支付违约金；若逾期超过 30 天乙方仍未交付的，甲方有权单方面解除合同，并有权要求乙方支付应交付书面成果价值金额的 10%的逾期违约金。

## **第十二条、送达方式**

12.1. 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约定的对方地址或传真。

12.2. 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。

12.3. 在本条前两款规限下，在无证据证明通知或其他通讯已经收妥时，该通知或其它通讯应在下述情况下视为正式送达：

12.3.1 以专人送交，以抵达本条第 4 款注明的地址或对方项目代表签收为准；

12.3.2 以传真发出，传真件进入收件人的传真系统时视为送达。

12.4 本合同以下所列通讯方式即为各方的收件地址。如双方地址、通讯方式有变更，应依照本合同约定通知对方，若无相关通知，送达以下地址即为本合同项下之有效送达：

委 托 方：南通盛和五水置业有限公司

联系电话：

传 真：

联系地址：

邮政编码：

授权代表：

受 托 方：

联系电话：

传 真：

联系地址：

邮政编码：

授权代表：

## **第十三条、不可抗力**

13.1. 甲、乙双方因下列情况不能履行其责任与义务时，则履行本协议的时间应予延长，

任何一方无须延误所引起的损失或损害负赔偿责任：

13.1.1 自然灾害、战争、动乱等不可抗力因素；

13.1.2 政府行为导致本合同无法履行的。

13.2. 若发生上述情况，受阻方应就不可抗力的发生在尽可能最短的时间内通知另一方，双方应尽快进行友好协商，尽量避免损失的产生。

#### 第十四条、争议解决

14.1. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律；

14.2. 因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；若协商不成，双方约定根据中华人民共和国有关法律规定向本案所在地（即项目所在地）的人民法院提起诉讼。

#### 第十五条、其他约定

15.1. 本合同以下附件，作为合同不可分割部分，具有与本合同同等的法律效力：

15.2. 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，同等有效。

15.3. 本合同如有其他未尽事宜，甲乙双方可以另行协商签订补充协议，补充协议可作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同发生冲突时，以补充协议为准。

----- （ 以 下 无 正 文 ） -----  
-----

甲方：南通盛和五水置业有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日

附件一：

项目团队主要负责人（格式自拟）

企策划团队架构	负责人	团队人员	服务内容
市场策划团队		策划	
		市场	
企划团队		文案	
		设计	

## 附件二：服务内容

### 服务内容

企策划代理公司服务内容（包括但不限于以下内容）：

#### 2.3服务内容：

负责2024年1月-2024年6月的全程企策划方案、项目各阶段新媒体策略表现及创意、整合推广方案。负责合作期内的全程企策划思路、广告设计及推广过程中所运用的物料（如视频脚本、拍摄、公众号排版）等的创意设计、活动创意等。

①、项目推广全程策划方案及运用推广，含但不限于平面广告设计、视频类创意等；

②、24年五龙汇项目价值塑造，营销推广思路、各阶段推广计划、价值点综合提炼；

③、各项宣传媒介及物料的创意、项目VI的设计与运用、画面创意设计；

④、针对项目节点和产品，分阶段推广思路，兼顾全盘营销的形象调性；

⑤、项目推广全程视频和其他广告创意（注：建模渲染类影视制作费用另计），针对当前市场环境，提供新媒体传播策略方案，保证每月不低于4条视频内容创作；

⑥、各类活动的创意建议（注：活动执行费用另计）；

⑦、公众号的推广，包括但不限于文案编写、画面设计、视频编辑；

⑧、上述所有创意或设计的执行，必须对其制作品质和执行效率及出街风险把控履行监控职能。

除以上内容、任务外，凡与南通五水R22020地块项目企策划营销推广有关的相关策略、平面设计及视频创意均属于中标单位工作任务，重要节点根据甲方要求安排人员驻场。

服务期限要求：2024年1月-2024年6月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准）。

附件三：

广告公司月度绩效考核表

广告公司月度绩效考核表						
考核周期： 2024 年 x 月						
考核指标	考核内容	权重	考核评价 (A 优秀、B 良好、C 尚可、D 不合格)	得分 (公式勿动)	备注	考核标准
专业能力 (60%)	推广策略及创意	20%	A	90		出色完成且工作有亮点 5 个以上 A 档； 完成并契合工作指令和要求 3-5 个 B 档； 基本符合 3 个以下 C 档； 不能达到要求 D 档。
	设计	15%	A	90		
	文案	15%	A	90		
	活动配合	10%	A	90		
工作绩效 (30%)	按计划推进	15%	A	90		提前完成 A；按计划完成 B/C；延迟 D。
	效果评估	10%	A	90		推广类： 根据在客户、业内、公司内产生影响分级评分； 专业度： 根据在实际传播过程中的实用性与认可度分级评分。
	出错率	5%	A	90		无错 A 档；较少出错误 B/C 档；较多错误 D 档
服务态度 (10%)	人员配合情况、沟通协调能力、责任心及主动性	10%	A	90		(1) 周会、月会及不定期会议出席按时出席； (2) 工作执行的主动性及责任心； (3) 积极执行配合，主动协调沟通。
<b>考核指标统计总评价(公式勿动)</b>			<b>A</b>	<b>90.00</b>	—	按 A 档 90 分、B 档 80 分、C 档 70 分、D 档 60 分计算总评分
依据广告公司费用合同的约定，月费 20% 作为绩效评定。如月度考核评价为 C 档(评分低于 80 分)，扣除绩效 50%；如评价为 D 档(评分低于 70 分)，全额扣除绩效。 故对于本期服务费用予以扣减月度绩效费用 <u>          0          </u> 元。						
项目策划负责人签字   项目营销负责人签字						

## 第四章 投标文件格式

封面 \_\_\_\_\_ (项目名称)

资格审查文件/技术标/商务标/电子投标文件

投标人： \_\_\_\_\_ (盖公章)

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

地址： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 一、资格审查文件相关的格式文件及表格

### 1、法定代表人身份证明

(法定代表人参加投标，须出示此证明)

单位名称：

单位地址：

姓名：            性别：

年龄：            职务：

身份证号：

手机：

系（公司名称）的法定代表人。

法定代表人身份证复印件（正反面）

（粘贴此处）

投标人：（盖章）

日期： 年 月 日

## 2、授权委托书

（委托代理人参加投标，须出示此证明）

本授权委托书声明：我（姓名）系  
（投标人名称）的法定代表人，现授权委托  
为本公司的授权代理人。以本公司的名义参加  
（采购人名称）的投标，代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的  
一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。  
授权代理人无转让权。特此委托。

授权委托人：性别：年龄：

身份证号：

单位名称：

授权代理人：性别：年龄：

身份证号：

单位名称：

授权代理人身份证复印件（正反面）

（粘贴此处）

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：年月日

### 3、承诺书

致：

我/我们已仔细阅读研究了全部招标文件并考察了现场。

我/我们（填写公司名称）在此谨表愿意承接上述项目。

我们同意你们保留不接受你们所收到的最低报价或任何投标文件的权利。

我们已充分注意到招标文件中的所有内容和要求，并且充分认识到符合这些要求是我们的义务。

我/我们同意可以在收到标书后在约定时间提供投标方的资格文件全部内容，并保证完全真实有效。

我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

我单位参与本项目投标绝无串标、围标等行为。

我单位在参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我/我们确认无论是否中标，投标书所有内容的使用权归贵公司。

我/我们同意在规定时间内缴纳投标保证金万元。

我/我们（填写人员姓名）以（标明任命职务）

资格，被授权代表（填写公司名称），在此作出上述确认和承诺。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

地址：

电话：

日期：

## 二、技术标文件

### 1、技术方案

(按评审点提供)

## 2、项目团队主要负责人（格式自拟）

企策划团队架构	负责人	团队人员		服务内容
市场策划团队		策划		
		市场		
企划团队		文案		
		设计		

### 三、商务报价文件相关的格式文件及表格

#### 1、投标报价总表

项目名称	投标总报价（元）
五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划 服务	大写（含税）： 小写：¥ 除税价（小写）：¥ 税率：

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：        年        月        日

#### 注：

1、本表式，不得自行改动。

2、本表投标总报价（以人民币计价）应包含招标文件所确定的招标范围及内容的全部费用。投标报价以人民币为结算货币，完成本次企划所包含的所有服务费用及相关调研、专家费用（含交通、食宿等）、税费等以及响应采购要求的所有费用。

## 2、投标报价明细表

项目名称：

序号	项目名称	费用(元/月)	服务期(月)	总价(元)
1	五龙汇 R22020 地块项目 24 年上半年全程企策划服务		6	
合 计 (含税)			大写人民币：	

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：        年        月        日

**注：**本表式，可根据实际报价的明细需要自行添加。

如果不提供详细分项报价将视为未实质性响应招标文件要求。