

五龙汇 R22020 地块项目 24 年 4 月-12
月全程企策划服务

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

二〇二四年四月二十二日

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4月-12月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：93661.82m²

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4月-2024年12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8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。

⑨、WELL健康住宅价值梳理、建立及输出。

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招标控制价：总价最高限价为765000.00元；单月月费最高限价为85000元/月，服务期为9个月。

2.5服务期限要求：2024年4月-2024年12月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准，暂定服务期为9个月（预计2024年4月-2024年12月）。

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 2021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5月7日14时00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。

（3）电子发票获取：登录“国家税务总局江苏省电子税务局”→“我要办税”→“税务数字账户”→“全量发票查询”→“对方纳税人名称”栏中输入南通海纳工程咨询有限公司。

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 3500 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5月7日14时00分（北京时间）**；

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5月7日14时00分（北京时间）。

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

2024年4月22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 4 月-12 月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：2024 年 4 月-2024 年 12 月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准），总价最高限价为 765000.00 元；单月月费最高限价为 85000 元/月，服务期为 9 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、2021 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、本工程招标文件服务费为 300 元/投标人，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 3500 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（单独密封，不得出现技术标、商务标）：

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、2021 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（单独密封，不得出现商务标）

1、根据技术标评分细则提供相应证明材料；

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（单独密封，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

D、电子投标文件

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4月25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评委最高分和一个评委最低分后均算而成（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	2021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、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	项目总体策略	对项目总体定位的准确把握，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 7-10；良好 4-7（不含）；一般 0-4（不含）	10
2	Well 解读	对项目 well 价值点输出把握 优 7-10；良好 4-7（不含）；一般 0-4（不含）	10
3	Well 白皮书	项目卖点剖析精准度 优 4-5；良好 2-4（不含）；一般 0-2（不含）。	5
4	手绘 Well 科普视频	手绘视频创作能力，脚本撰写、剪辑制作 优 10-15；良好 5-10（不含）；一般 0-5（不含）。	15
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。

2、商务标部分（满分 60 分）：

① 2024 年 4 月-2024 年 12 月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知

书为准), 总价最高限价为 765000.00 元; 单月月费最高限价为 85000 元/月, 服务期为 9 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)。

3、确定中标人

根据总得分从高到低决定各投标人的排名, 如出现总得分并列时, 投标报价低者列前。招标人根据评标委员会的评标报告确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同或者被查实不符合中标条件的, 招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人, 也可以重新招标。

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 0.75 万元整;

2、投标人交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 4 月-12 月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 5 月 7 日 14 时 00 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 4 月-12 月全程企策划服务。

服务期为 9 个月，单月月费最高限价 85000 元，按照每月收取费用报价，总价最高限价为 765000.00 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 m²

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4月-2024年12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8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。

⑨、WELL健康住宅价值梳理、建立及输出。

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4月-2024年12月（具体服务开工时间以发包人签发的开工通知书为准，暂定服务期为9个月（预计2024年4月-2024年12月））。

第三章 合同签订

五龙汇 R22020 地块项目 24 年 4 月-12 月全程企策划服务 合同

第一条：合作双方

甲 方：

法定代表人：

地 址：

电 话：

乙 方：

法定代表人：

地 址：

电 话：

第二条：合作范围

甲方委托乙方为“五龙汇 R22020 地块”项目整合推广提供广告策略、创意设计 & 广告执行服务。

第三条：合同期限

委托合作期限自____年____月____日至____年____月____日止，为期个____月，本合同期满前一个月，经双方协商同意，可续签本合同。

第四条：运作规则

1、双方严格按照下述工作流程推进工作。具体如下：作业立项→作业实施→工作提交→沟通反馈→修改提交→最终审定→执行跟进。

2、乙方根据甲方要求成立专项小组，小组人员要具备较高的专业素质，并保持相对稳定，以确保工作的延续性。

3、甲方对合作实施归口管理，甲方企业内部相关部门须通过归口部门统一与乙方联系，乙方的所有工作须经甲方归口部门的书面认可，方视为有效。

第五条：日常书面作业

1、会议记录

甲乙双方会议及接触沟通过程的记录，乙方应当在会议结束之时起 48 小时内发送至甲方对接人，并分发给乙方的项目组成员。

2、定期作业会议

双方按照约定的时间、地点召开会议，例会前甲方发会议通知给乙方，明确时间、地点、会议形式、会议议题等，乙方按议题内容安排项目组相关人员参会。

3、服务报告

月工作服务报告，由乙方以书面形式提交甲方，甲方应及时审核签收。

第六条：双方的权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1、本合同服务期间，甲方应积极配合乙方，及时向乙方提供开展工作所需的各类图片文字资料和相关的各种批文，甲方应对上述资料的合法性、真实性、准确性负责，若因提供的信息违反以上原则，广告出街后所造成的法律责任和经济损失（包括政府相关部门对乙方的处罚）由甲方承担；若甲方下单或反馈的工作要求违反相关法律法规，乙方提醒后甲方仍执意输出，导致乙方因此产生关联罚款，则乙方有主张甲方赔偿的权利。

2、合作期间，甲方应委派专人负责对接工作，甲方确定的广告工作审定人或对接人如有变更，甲方应及时通知乙方。

3、甲方有权对乙方提交的工作文件提出修改意见和建议，乙方据此进行修

改、调整，修改、调整后的工作文件直至甲方签字认可方可定稿；甲方对乙方成果的审定须具有统一的意见，所有成果由甲方统一确定的审定者审定后签字生效，即视为甲方接受，但甲方之审定并不代表甲方对乙方成果的合法性负责，若因乙方原因导致相关成果违法、违规或侵害第三方合法权益的，相关损失和后果由乙方自行承担，甲方因之产生任何损失的，可向乙方追偿。

4、甲方按照本协议规定及时付款，以便乙方顺利进行工作；若甲方未能在本协议规定的时间内付讫有关款项，逾期超过十天，乙方有权书面通知后暂停工作，由此产生的经济损失及其他法律责任不由乙方承担。

5、在合作期间，如果乙方工作水平长期无法达到甲方要求、多次出现延误交稿或严重脱离甲方指导方针的情况，则视为违约，甲方有权书面通知乙方后，追究损失并随时终止合同。

6、在合作期内，甲方如对乙方的创作或服务不满意，甲方有权要求乙方更换创作与服务人员。除此之外，乙方应确保在与甲方合作的过程中，乙方合约上确定的工作小组核心工作人员的相对稳定性与全面的投入（项目组人员名单详见附件一），如果乙方负责甲方项目的核心人员发生变动而引起乙方的创作与服务质量下降，甲方有权单方面终止合作。

7、合作期间，甲方应对乙方提交的需甲方审核签字的文件及时做出书面回馈，如乙方提交后甲方超过 10 日仍未作任何书面回馈，则视为甲方通过审核并签收。

（二）乙方的权利与义务

1、乙方对于为履行本合同所得知的甲方的一切业务信息及甲方提供的创意、设计等相关资料，承担保密义务。若因此致使甲方形象、经济等方面受损，甲方有权采取相应措施维护自身权益。

2、乙方应在合同签订之日起组建项目工作小组，并由专人负责对接工作，如甲方对乙方工作人员的工作态度或工作能力提出质疑，要求更换工作人员，乙方应根据甲方意见无条件进行调整。

3、乙方应严格按照双方商定的进度计划开展工作，不得无故延期或随意修改广告成品。所有广告成品应按甲方确认的正稿进行输出、制作、发布，因乙

方原因导致成品与甲方确认的正稿不一致或发生错误的，由乙方立即重新提供完稿及承担全部重新制作的费用，致使甲方蒙受损失的，由乙方全额赔偿。

4、代理期间，已确定或已实施工作的知识产权归甲方所有。如发现第三方未经授权擅自使用，甲方授权乙方以自己的名义向侵权方主张权利。代理期满后，乙方应将已完成的工作资料全部交给甲方。

5、乙方为甲方创作并已实施的广告成品及设计稿件，其所有权除涉及到肖像权和图片租用版权等有限期限限制的广告作品或设计稿件（乙方应提前向甲方予以书面说明）等除外，归甲方所有，经甲方同意的，乙方有权用所设计的作品参与公益、专业、行业或媒介所组织的竞赛评比活动及自身的宣传活动。

6、乙方需将所有甲方确认的定稿文件电子版上传网盘给甲方存档。

7、乙方承诺其服务成果不得侵犯第三人的知识产权，如因此给甲方造成损失的，由乙方全额承担。

第七条：费用及支付方式

1、乙方月服务费为含税价 元整（¥ ），总服务费为 万元整（¥ ），其中税前金额为 （¥ ），税额为 ，增值税率为6%。

2、乙方于每月5日前提交甲方上月服务报告供甲方验收，甲方于每月10日前对乙方进行考核，具体考核及付款标准详见附件三，如甲方超过15日仍未将上月考核结果书面反馈至乙方，则视为考核结果80分及以上。甲方于收到完整付款申请资料（含发票）后30日内完成付款。甲方支付费用前乙方应开具合法的增值税专用发票，若乙方迟延开票或开具发票有误的，甲方有权推迟付款且不承担任何违约责任。

甲方账户信息如下：

公司名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户行：

账号：

乙方账户信息如下：

公司名称：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

地址：

电话：

3、第三方费用不包含在以上服务费中，如模特费、景观及人物拍摄费、制版费、数码打样费、菲林费、印刷费、电台及电视台广告拍摄费、效果图绘制费、导视系统制作费等其他相关的费用。

第八条：其他事宜

1、甲方指定（地址： 电话： 邮箱： ）与乙方对接，乙方指定（地址： 电话： 邮箱： ）与甲方对接。任何一方发生联系地址或人员变更都应当及时书面通知另一方。向一方送达的任何文件，如以快递的方式送达，于投送快递当日将被视为已送达收件人。

2、本合同所称的“甲方审核签收”，是指甲方确定的审定者通过书面签字或电子邮件、QQ、微信等电子确认方式。

3、本合同未尽事宜，可经甲、乙双方协商解决，如协商无效，任何一方均有权向甲方所在地的人民法院起诉解决。

4、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，同等有效。

以下为签字页，无正文

合同附件：

附件一 项目团队名单

附件二 服务内容

附件三 月度服务考核表及广告服务费支付比例

甲方（章）：

甲方代表：

日期：

乙方（章）：

乙方代表：

日期：

附件一：

项目团队名单（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

一、项目全程策略思路

- 1、项目故事线梳理、核心价值体系阶段更新
- 2、全案营销策略方案、阶段性营销执行方案
- 3、广告定位

(1) 广告策略及创意构想阶段更新

(2) 推广策略的制定

- 年度推广投放策略
- 年度推广投放费用预算（根据甲方媒体计划，我们给到预算建议）
- 开盘推广投放策略
- 开盘推广投放费用预算（根据甲方媒体计划，我们给到预算建议）
- 推广覆盖策略目标
- 分阶段推广策略的制定
- 推广计划的实施、监控及调整
- 月度推广方案及排期

(3) WELL 健康住宅价值体现梳理、建立及输出

(4) 公共关系策略（含各类公共关系活动、新闻炒作等）

(5) 主题营销推广活动策略的制定

- 年度营销推广活动总体策略和执行方案的制定
- 开盘、促销各阶段活动策略和执行方案的制定
- 专项活动策略及推广方案制定

(6) 整合营销传播阶段性策略与组合

- 拓客期策略
- 持销期策略
- 尾盘期策略

二、品牌识别系统建立与设计

1、展示系统设计

地盘形象设计

- 工地围墙更新展示

- 工地形象更新展示
- 现场包装更新展示
- 现场导视包装更新展示

2、事务用品系统设计

- 工作证（卡）设计
- 便笺、笔
- 纸杯
- 信封
- 手提袋
- 档案袋
- 销售人员工作牌
- 案场其他新增用品设计

三、户外广告类投放策略与执行

- 1、户外大牌广告选址定位建议
- 2、户外大牌、电子屏设计
- 3、社区道闸、轿厢设计
- 4、现场围挡、导示牌、道旗设计
- 5、其他户外广告设计

四、项目全程宣传物料和道具实施

- 1、宣传物料设计（折页、户型册等）
- 2、售楼处展版设计
- 3、其它宣传品的设计
- 4、媒体投放物料设计

五、媒体广告和文稿实施

- 1、创意类
 - 网络广告创意
 - 电视、视频广告创意（需配合概念思路）
 - 电视专题片的创意（需配合概念思路）
 - 电台广告创意

- 新媒体广告创意

2、媒体广告设计

- 网络广告设计

- 杂志广告设计

- 新媒体广告设计

- DM、邀请函等设计

3、媒体文稿写作

- 公众号软文写作

- 网络软文写作

- 媒体软文写作

- 杂志软文写作

- 新媒体笔记写作

六、动态海报、视频设计

①甲方提供实景拍摄素材剪辑类 60 秒内 4 个；

②素材剪辑类 30 秒内 4 个；

③创意类视频 30 秒内 4 个（或置换成 2 个 1 分钟长视频）。

附件三：月度服务考核表及广告服务费支付比例

1、月度服务考核表

____年__月广告服务方履约情况考核表（）					
服务项目					
服务单位					
合同名称		合同编号			
指标		权数	月度点评	策划部评分	营销中心复核
服务期内的业务水平	服务团队架构和主要人员的稳定性 (例如：项目负责人、文案和设计等主要人员需稳定，除甲方要求替换的人员外，若有人员辞职提前15日更换甲方满意人员不计入考核)	5%	有离职人员		
	市场研究调研能力(例如：对典型项目营销推广策略的调研和分析是否及时准确等)	10%	无体现		
	工作的计划性(例如：每周、每月的工作计划是否有效制定并保质、守时执行等)	10%	执行较佳		
	方案(设计)提交创意性、完整性及可行性(例如：出街广告是否具备较高标准、并有一定数量的来电来访量等)	40%	尚可		
	工作执行和应变能力(例如：对临时指派的任务的完成速度和质量等)	10%	响应速度尚可		
	公司高管的投入度(例如：嵇总、陆总各类例会、头脑风暴会的参与度；是否会积极为项目出谋划策等)	10%	会议都到		
服务期内其他因素	服务态度(例如：日常工作对接时是否认真负责等)	5%	态度佳		
	服务团队工作投入度(例如：对工作是否有前瞻性，是否对效果进行了有效评估和改进等)	10%	投入度可		
部门评分			总体得分		
月费金额(元)	(实际结款金额)				
评价结论					

项目策 划经理		项目营销 经理		营销负责人	
------------	--	------------	--	-------	--

2、对应《月度服务测评表》得分与广告服务费支付比例关系

评测分 X 区间	月费付款比例
$X < 60$	80%
$60 \leq X < 80$	90%
$80 \leq X$	100%

注：根据评测扣除的月费不再支付。

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：

法定代表人身份证复印件（正反面）

（粘贴此处）

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 4 月-12 月全程企策 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 4 月-12 月 全程企策划服 务		9	
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。