
坪山区坑梓街道 G14301-0115、
光明区新湖街道 A641-0029、
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020
三个项目可行性研究服务

比选文件

比 选 人： 深圳地铁置业集团有限公司

法定代表人： 李武雄

二〇二一年十二月

目录

致参选人.....	2
参选文件无效和废标的情形摘要.....	4
比选公告.....	6
一、项目名称.....	6
二、比选内容.....	6
三、比选控制价格.....	6
四、参选人资格要求.....	6
五、领取方式及地点.....	7
六、参选时间、地点.....	7
七、参选所需材料.....	8
八、参选联系人.....	8
第一篇 参选须知.....	9
第一章 总则.....	9
第二章 比选文件.....	8
第三章 参选文件的编写.....	9
第四章 参选文件的签章及封装要求.....	15
第五章 参选文件递交.....	16
第六章 参选有效期.....	16
第七章 开标.....	16
第八章 评标.....	17
第九章 确定中选人.....	18
第十章 合同的授予.....	19
附件：评标办法.....	20
第二篇 参选文件格式.....	36
第一章 资格审查书.....	37
第二章 技术标书.....	46
第三章 商务标书.....	51
第三篇章 合同.....	53

致参选人

本比选文件是依据有关招标投标的法律、法规、规章和规范性文件的规定，根据本比选项目的特点和需要编制的。

比选文件的编制遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，比选文件的内容已清楚地反映了坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务工作内容和基本要求。我们要求参选人必须完全响应本比选文件的实质性内容。

领取了本比选文件的参选人，请随时查看“深圳地铁官网”、“深铁招采网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁置业微信订阅号”中有关该项目补遗文件的信息。否则，由此导致的不利后果由参选人自负。

比选人（盖章）：深圳地铁置业集团有限公司

比选人地址：广东省深圳市福田区深南大道 6011-8 号深圳置业大厦 50 楼

邮政编码：518000

联 系 人：谭工/郭工/陆工

联系电话：0755-89987820/0755-89987764/0755-89987646

13418450671/13822281030/15816870168

电 邮：86090605@qq.com/704375617@qq.com

日 期：2021 年 12 月 6 日

参选文件无效和废标的情形摘要

本章节是本比选文件中涉及的所有无效标和废标情形的摘要，除出现以下情形外，参选文件的其他任何情形均不得作无效标和废标处理。比选文件中有关无效标和废标条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。

一、参选文件不予受理的情形（由比选人负责判定）：

1. 参选文件在规定的参选截止时间以后送达的或者未送达指定地点的；
2. 参选文件未按规定封装和加盖参选人公章的。

二、参选文件有下列情形之一的，初步评审不合格，应作无效标处理（由评标委员会负责判定）：

1. 参选文件未按要求加盖参选人公章的；
2. 参选文件未经法定代表人或其委托代理人签字或盖章的，或由委托代理人签字但未随参选文件一起提供“法定代表人授权书”原件的；
3. 对固定的参选格式文件内容进行了实质性修改，或加进额外的条件；
4. 参选函中的内容未按比选文件的要求填写；
5. 参选人的报价超出本项目参选上限价或分项价格上限的；
6. 参选人的参选报价是可变动价格的，或包含了价格调整要求的，或参选人递交两份或多份内容不同的报价文件，或在一份报价文件中对同一比选项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的；
7. 经审查参选人不符合资格要求的。

三、参选文件存在下列情形的，应作废标处理（由评标委员会负责判定）：

1. 参选人以他人的名义参选或出现串通参选、弄虚作假情形的；
2. 不同参选人的参选文件内容存在非正常一致的；
3. 不同参选人的参选文件错漏之处一致的；
4. 不同参选人的参选报价或者报价组成异常一致或者呈规律性变化的；
5. 不同参选人的参选文件由同一单位或者同一个人编制的；
6. 不同参选人的参选文件载明的项目负责人与主要技术人员出现同一人的；
7. 不同参选人的参选文件相互混装的；
8. 不同参选人委托同一人参选的；

-
9. 不同参选人聘请同一人为其参选提供技术或者经济咨询服务的,但比选项目本身要求采用专有技术的除外。
 10. 参选人拒不按照评标委员会要求对参选文件进行澄清、说明、补正的。

第一篇 参选须知

第一章 总则

一、项目概况

1.坪山区坑梓街道项目（宗地号 G14301-0115）位于坪山区坑梓街道金沙社区，兴创路与秋田路交汇处东北角（图 1），距离在建 14 号线沙田站位于项目 650 米处，属于轨道交通站城开发覆盖范围。项目用地规划为二类居住用地，土地使用权年限为 70 年。项目用地占地面积 21610.93 m²，计容建筑面积 102680 m²，容积率 4.8，其中：住宅 92480 m²（配建不少于 8900 m²保障性住房，物业服务用房 210 m²）、商业 5000 m²、配套设施 5200 m²（含幼儿园 2200 m²、社区老年人日间照料中心 1500 m²、公交首末站 1500 m²）。项目区位图如下：



坪山区坑梓街道项目（宗地号 G14301-0115）区位图

2. 光明区新湖街道项目（宗地号 A641-0029）位于光明区新湖街道光辉大道与华夏路交汇处东南角（图 2），在规划 29 号线 55 米范围，属于轨道站点 500 米 TOD 开发重点地区。项目用地规划为商业用地+二类居住用地，土地使用权年限分别为：商业、办公 40 年，居住 70 年。项目用地占地面积 15964 m²，计容建筑面积 71839 m²，容积率 4.5，其中：商业 7500 m²、办公 31779 m²、住宅 28000 m²、配套设施 4560 m²（社区警务室

50 m²，邮政所 150 m²、便民服务站 500 m²、社区菜市场 1000 m²、公交首末站 2500 m²，公共服务用房（IDEA 空间）360 m²）。项目区位图如下：



光明区新湖街道项目（宗地号 A641-0029）区位图

3.宝安区松岗街道沙浦围项目（宗地号 A407-1020）位于宝安区松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、沙兴路以南（图 3），距离 11 号线松岗地铁站约 400 米，为 11 号线松岗地铁站旁边的纯白地开发项目。项目用地规划为商业用地+二类居住用地，土地使用权年限分别为：商业、办公、酒店 40 年，居住 70 年。项目占地 32683.93 m²、计容建筑面积 186593 m²，项目包含两个地块 04-02-01 和 04-02-02。04-02-01 地块为商业用地+二类居住用地，占地面积 25541.93 m²，计容建筑面积 172917 m²，容积率 6.75，其中：办公 56000 m²、商业 6528 m²、酒店 45000 m²、住宅 59909 m²、配套设施 5480 m²（公交首末站 2500 m²、6 班幼儿园 1980 m²、社区管理用房 300 m²、社区警务室 100 m²、社区体育活动场地 600 m²）。04-02-02 地块为 18 班小学用地，占地面积 7142 平方米，建筑面积 13676 平方米，容积率 1.90。项目区位图如下：



宝安区松岗街道沙浦围项目（宗地号 A407-1020）区位图

二、服务内容

负责坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务，包括但不限于市场研究、价格定位、经济效益测算、项目可行性分析等，出具可行性研究报告；配合甲方完成投资方案上报集团审批通过。

三、工作方式及时间要求

自合同签订之日起至乙方完成全部合同内容之日止。

四、参选人资格要求

（一）参选公司必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人。公司注册成立时间在 2011 年 1 月 1 日之前。

（二）执业资质：具备房地产估价机构备案等级一级资质（需提供相关资质复印件）。

（三）公司业绩：至少完成过一个酒店物业开发或办公物业开发项目的可行性研究工作（需按要求提供相关证明材料复印件，如合同关键页）。

备注：参选时需按要求提供相关证明材料复印件，如合同关键页（包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等）并加盖公章。

（四）不接受联合体投标，母、子公司只允许一家公司参与报价；同一法人代表，只接受一家投标。

五、比选、参选的时间安排

详见比选公告

六、参选费用

参选人应承担所有与准备和参加参选有关的费用。无论招参选的结果如何，参选人均自行承担因参加参选而发生的一切费用。

七、参选报价限价

本次投标报价最高限价为人民币 58.00 万元（含税），其中，坪山区坑梓街道项目（宗地号 G14301-0115）将总价控制在 18 万元以内（含税）；光明区新湖街道项目（宗地号 A641-0029）将总价控制在 18 万元以内（含税）；宝安区松岗街道沙浦围项目（宗地号 A407-1020）将总价控制在 22 万元以内（含税）。

第二章 比选文件

一、比选文件的构成

比选文件用以阐明所需参选须知、评定标程序、坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务工作任务及要求、合同条款等，比选文件由下述部分组成：

致参选人

参选文件无效和废标的情形摘要

第一篇 参选须知

第二篇 参选文件格式

第三篇 合同

二、比选文件的补遗、澄清、修改

1. 参选人若对比选文件有疑问，需要比选人予以澄清，应于参选截止日 5 日前以书面形式向比选人提出。不论是比选人根据需要主动对比选文件进行必要的澄清或是根据

参选人的要求对比选文件做出澄清，比选人的补遗文件都将于参选截止日 3 日前在“深圳地铁官网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁招采网”、“深铁置业微信订阅号”向所有参选人公示。比选文件的补遗作为比选文件的组成部分，具有约束力。参选人应随时查看“深圳地铁官网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁招采网”、“深铁置业微信订阅号”中有关该项目补遗文件的信息。否则，由此导致的不利后果由参选人自负。比选文件的补遗作为比选文件的组成部分，具有约束力。

2. 比选人对在参选截止日 5 日前收到的以书面函件的方式要求澄清的问题，将视具体情况进行澄清，比选人的澄清将通过“深圳地铁官网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁招采网”、“深铁置业微信订阅号”向所有参选人公示。如比选人认为参选人所提出的问题已在比选文件中明确说明，或可以根据比选文件做出明确的推断，比选人将不再予以澄清。

3. 比选文件发出后，在参选截止日 3 日前的任何时候，确需要变更比选文件内容的，比选人可主动或在解答参选人提出的澄清问题时对比选文件进行修改。

4. 比选文件、比选文件补遗、澄清(答疑)、澄清(答疑)会议纪要、修改(补充)函件内容均以书面明确的内容为准。当比选文件、补遗、澄清(答疑)、纪要、修改(补充)函件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

5. 为使参选人在编写参选文件时有充分时间对比选文件的补遗、修改(补充)部分进行研究，比选人有权适当延长递交参选文件的截止日期。

第三章 参选文件的编写

一、参选文件的组成及要求

参选人应仔细阅读比选文件的所有内容，按要求提供参选文件，并保证所提供的全部资料的真实性。

线上参选文件格式要求：参选文件采用中文编写。按照第二篇规定的“资格审查文件”、“技术标书”、“商务标书”相应格式在地铁集团智能招采平台上提交。

纸质参选文件格式要求：参选文件采用中文编写，A4 纸印刷。按照“资格审查文件”、“技术标书”、“商务标书”分别装订成三册，密封包装。

二、参选文件内容编写要求

(一) 资格审查文件的编写

1. 参选人应按照比选文件第二篇“参选文件格式”中资格审查文件部分的要求编

写，主要包括以下几个主要内容：

- (1) 企业法人营业执照复印件（加盖公章）
- (2) 法定代表人资格证明书（加盖公章）
- (3) 法定代表人身份证复印件（加盖公章）
- (4) 法定代表人授权委托书（如有且需加盖公章）
- (5) 被授权人身份证复印件（如有且需加盖公章）
- (6) 执业资质：房地产估价机构备案等级一级资质（需提供相关资质复印件）

(7) 公司业绩：至少完成过一个酒店物业开发或办公物业开发项目的可行性研究工作（需按要求提供相关证明材料复印件，如合同关键页（包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等）并加盖公章）

（二）技术标书的编写

1. 参选人应按照比选文件第二篇“参选文件格式”中技术标书部分的要求编写技术标书。技术标书应包括以下几个主要内容：

- (1) 参选人业绩
- (2) 项目负责人情况
- (3) 团队成员配备

2. 项目资料真实性及业绩由参选人负责核实，并按附表格式填写相关内容，加盖投标人公章。若招标人查实上述信息不真实，参选人将负全责。

（三）商务标书的编写

1. 参选人应按照比选文件第二篇“参选文件格式”中商务标书部分的要求编写商务标。商务标书应包括以下几个主要内容：

- (1) 参选函；
- (2) 报价清单。

2. 参选报价货币为人民币。

3. 比选人认为参选人自备设施、工作人员的保险及劳动保护等费用已包含在参选人的参选报价中。

4. 比选人认为参选人报价已包含但不限于版权、人工、研发及为完成本项目工作产生的管理费、培训费等系列费用及相关税费等（包括增值税等）。

5. 比选人认为参选人为履行本合同而提供的产品和服务的知识产权、版权费等第三者费用、根据法律由乙方支付的税费、保险费、合同文本、研究成果等资料的印刷

费等已包含在参选人的参选报价中。

6. 关于坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务的参选报价上限为人民币 58.00 万元（含税），其中，坪山区坑梓街道项目（宗地号 G14301-0115）将总价控制在 18 万元以内（含税）；光明区新湖街道项目（宗地号 A641-0029）将总价控制在 18 万元以内（含税）；宝安区松岗街道沙浦围项目（宗地号 A407-1020）将总价控制在 22 万元以内（含税）。参选人报价高于三个项目总上限价或单个项目上限价的将作为无效标处理。

三、参选人的承诺

参选人必须对下列各项做出承诺：

1. 参选人所提供的资料真实可靠，并完全接受比选人对参选文件的最终审核结果。如经审核参选人参选文件存在虚假资料，比选人有权随时终止其参选（或中选）资格，记录该参选人的不良行为，并由该参选人赔偿由此给比选人造成的损失。

2. 参选人所委派的工作人员在中选后不得随意更改，如确需变更，需经比选人认可同意，如未经比选人同意，参选人自行变更参选文件中委派的主要人员（项目经理、顾问团队成员、项目组主要人员），比选人有权对参选人予以相应违约处理或终止履行合同。

3. 参选人保证在参选过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通参选报价、无排挤其它参选人的合法权益、无向比选人或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义参选或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

4. 参选人同意：①由于非比选人原因（如因国家审批或政策环境、深圳市城市规划等因素）导致该项目被取消或无法实施，比选人将否决所有参选；②比选人可以否决所有参选，终止比选而无须说明理由，比选人不承担因此给参选人造成的损失。

第四章 参选文件的签章及封装要求

一、参选文件的份数

线上参选文件递交：参选人线上递交文件应按本比选文件相关格式规定递交资格审查文件 1 份、技术标参选文件 1 份、商务标参选文件 1 份。

纸质参选文件递交：参选人应提交三套参选文件。三套参选文件分别为资格审查文件、技术标参选文件和商务标参选文件，每套参选文件包含正本 1 册、副本 6 册。资格审查文件双面打印，技术标书双面打印，商务标书单面打印，资格审查文件、技术标书

和商务标书分别封装。在每一册参选文件上要明确注明“正本”和“副本”，正本和副本有差异时，以正本为准。

如线上参选文件和纸质参选文件内容不一致的，以纸质文件为准。

二、参选文件的签章

1. 所有参选文件（正、副本）均须加盖公章及骑缝章。

2. 纸质参选文件均应使用不能擦去的墨水打印或书写，并由参选人正式授权人签署。有增加或修正的各项，都应由参选文件签字人签字证明。

3. 纸质参选文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据比选人指示进行，或是参选人造成的必须修改的错误。在后一种情况下，修改处应由参选文件签字人签字证明。

4. 如线上参选文件和纸质参选文件内容不一致的，以纸质文件为准。

三、纸质参选文件的密封与标识

1. 纸质参选文件必须按规定密封，在外层包封封口处加盖参选人单位公章。

2. 参选人应按以下规定包封纸质参选文件并加写标识：

将参选文件的所有资格审查文件、技术标书、商务标书均需分别密封包装后，再统一密封包装成一包，密封加盖参选人公章。

项目名称：坪山区坑梓街道G14301-0115、光明区新湖街道A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围A407-1020三个项目可行性研究服务参选文件

参选人名称：

参选人地址：

第五章 参选文件递交

一、参选人应按本参选须知规定的方式、地点、日期和时间递交参选文件。**递交纸质参选文件者须是法定代表人或法定代表人授权委托人。**法定代表人须随身携带本人有效身份证件（原件）及法定代表人资格证明书（原件，盖公章）；或法定代表人的授权委托代理人须携带本人有效身份证件（原件）、法定代表人资格证明书（原件，盖公章）及法定代表人授权委托书（原件，盖公章）。参选的单位尽可能在深圳地铁智能招采平台办理企业信息登记，若最终无法登记上传投标文件，最终以纸质版为准。如线上参选文件和纸质参选文件内容不一致的，以纸质文件为准。

二、迟到的参选文件

在本参选须知第一章第五条规定的参选截止期以后送达的或者未送达指定地点的

参选文件将不予受理。参选人在递交参选文件时应遵照工作人员的安排有序地进行。

第六章 参选有效期

一、自规定的参选书递交截止日期起 180 天内，参选书均保持有效。

二、在特殊的情况下，在原定参选有效期满之前，比选人可以根据需要以书面形式向参选人提出延长参选有效期的要求，对此要求参选人须以书面形式予以答复。同意延长参选有效期的参选人不能要求也不允许修改其参选文件。

第七章 开标

一、截标后首先进入开标环节，比选人将于参选须知所规定的时间和地点公开举行开标会议，所有参选人代表参加（参选人代表需持 48 小时内核酸检测阴性码，行程码显示为深圳市内）。

二、参加开标会议的参选人只能委派一名代表，且必须是参选人法定代表人或其授权委托代理人。法定代表人须随身携带本人有效身份证件（原件）及法定代表人资格证明书（原件，盖公章）；或法定代表人的授权委托代理人须携带本人有效身份证件（原件）、法定代表人资格证明书（原件，盖公章）及法定代表人授权委托书（原件，盖公章）。

三、开标会议由比选人主持。

四、由比选人监审人员及参选人监督检查所有参选文件的密封情况，也可以由比选人委托的公证机构进行检查并公证。

五、经确认无误后，由比选人按各参选单位签到的先后时间顺序，当众拆封所有参选文件。

六、比选人将作开标记录，并由参选人签字确认，以存档备查。开标结束后，比选人代表将所有参选文件移交招标工作人员及监督人员进行资格审查。招标工作人员及监督人员否决无效标或者界定为废标后，有效参选人不足 3 家的，比选人宣布本次比选失败，重新组织比选。

七、按本须知规定宣布为不予受理情形的参选文件，不予送交评标委员会评审。

八、资格审查结束后，进入评标环节。根据评标“先评技术标，再评商务标”的原则，比选人工作人员先仅将技术标书移交评标委员会，待技术标书评审完成后再移交相应的商务标书。

九、参选文件有下列情形之一的，比选人将不予受理：

（1）参选文件在规定的参选截止时间以后送达的或者未送达指定地点的；

（2）纸质参选文件未按规定密封和加盖参选人公章的；

（3）如果外层包封没有按上述规定密封并加写标记，比选人将不承担参选文件错放或提前开封的责任，由此造成的提前开封的参选文件，比选人予以拒绝，并退还给参选人。

参选人如对比选文件及参选文件的编制有疑问，请主动及时地联系比选人。

第八章 评标

一、评标委员会依据比选文件对参选单位进行资格审查，资格审查合格的参选人进入评标环节

二、评标

评标委员会由比选人组建，采用“综合评估法”，评标分 2 个阶段进行，先评技术标，再评商务标，满分为 100 分，其中：技术标 50 分，商务标 50 分。评标方法及评分标准详见附件《评标办法》。

技术标评审：

先将所有合格参选文件的技术标书移交至评标委员会，评审委员会按照评审标准对技术标进行评审（详见评审附表），评审完成后，技术标评审表统一交工作人员，评审分数不得再更改。技术标得分前 3 名的有效参选人方可进入下一阶段商务标的评审（若出现得分并列导致大于 3 家的情况，则并列的有效参选人共同进入下一阶段商务标的评审）。

商务标评审：

技术标评审结束后，将技术标前 3 名（包括并列前 3 名）参选人的商务标移交至评标委员会。当出现以下情况，评标委员会将对参选报价进行调整：

①参选文件中大写金额与小写金额不一致的，以价低的为准；

②若各参选人的报价，如出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算。

③若各参选人的报价，如出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价进行商务标分数

计算。

④其他情况均按照价格审核计算后，以不利于参选人的原则予以调整。

评标委员会对参选报价进行调整后，按照商务标计算公式，完成商务标分数计算。

2. 汇总技术标得分和商务标得分后，评委按照参选人的最终得分值由高到低排列名次。若最终得分相同的，以技术标得分高者排在先；若技术标得分相同的（以保留小数点后两位且四舍五入为准），以商务标报价低者排在先；若报价相同的，以抽签的形式确定中选候选人。最终，评委推荐一名中选候选人。并形成评标报告。

第九章 确定中选人

一、比选人根据评标委员会提出的书面评标报告，在对推荐的中选候选人的参选文件进行审核后，确定中选人。

二、比选人在发出中选通知书前的任何时候，有权依据评标委员会的评标报告接受或拒绝任何参选，而且比选人不承担因此产生的任何责任，也无须将这样做的理由通知参选人。

三、在参选有效期内，比选人将中选结果在“地铁公司外网”、“国资委阳光采购平台”、“深铁招采网”公示，公示 **3 个工作日** 无异议的，比选人将向中选候选人发出中选通知书。

第十章 合同的授予

一、比选人与中选人将于中选通知书发出之日起 **30 个工作日内**，根据比选文件和中选人的参选文件签订合同。

二、比选人与中选人签订的合同必须遵守本比选文件的合同条件，并且对合同条款不做实质性更改。

三、中选人如不按规定与比选人签订合同，则比选人将有充分的理由废除中选，保留要求乙方赔偿损失、承担相应法律责任的权力。比选人可以按比选工作小组提出的中选候选人名单得分排名，依次重新确定中选人候选人。依次确定其他中选候选人与比选人的预期差距较大的，或者对比选人明显不利的，比选人可以重新比选。

四、本项目根据项目不同，分项目分别签订合同。《坪山区坑梓街道 G14301-0115 项目可行性研究服务合同》的签约主体为深圳地铁置业集团有限公司；《光明区新湖街道 A641-0029 项目可行性研究服务合同》、《宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 项目可

行性研究服务合同》的签约主体为深圳地铁前海国际发展有限公司。

附件：评标办法

一、总则

为了保证本次比选参选工作的公开、公平和公正，使评标工作规范化、标准化、科学化，选择有经验、有实力、社会信誉好的单位承担本项目任务，依据相关招参选的法律、法规，特制定本评标办法。本办法作为比选文件的一部分，一切与评标工作有关的人员在评标过程中必须遵守本方法的各项规定。

二、评定标组织

（一）评标委员会组成

由比选人在开标前成立评选委员会。

（二）评标委员会职责

评标委员会负责依据比选文件、本评标原则与程序对参选文件进行客观公正的评审；负责评标过程中的质疑；根据评审标准及答疑结果对参选人的参选文件进行评审；编写评标报告，推荐中选候选人。

（三）评标过程由比选人派出监督专员负责监督比选、评标全过程。

（四）评标过程的会务工作由本次比选工作小组成员负责。

三、评标方法与程序

（一）本次评标采用“综合评分法”，先评技术标，再评商务标，满分为 100 分，其中：技术标 50 分，商务标 50 分。评标委员会先按照技术标评分标准对合格参选人技术文件进行打分，各评委评分的算术平均值为该参选人技术标得分；技术标得分分数前 3 的有效参选人方可进入下一阶段商务标的评审（若出现得分并列导致大于 3 家的情况，则并列的有效参选人共同进入下一阶段商务标的评审）。然后各评标委员会再按照商务标计算公式对进入商务标评分环节的参选人商务报价进行评分，最后汇总参选人技术及商务标得分，并按照参选人的最终得分值由高到低排列名次。若出现综合得分相同的情形，以技术标得分高者排在先；若技术标得分相同的（以保留小数点后两位且四舍五入为准），以商务标报价低者排在先；若报价相同的，以抽签的形式确定中选候选人。最终，评委推荐一名中选候选人中选，并形成评标报告。

（二）评标程序

1. 评标分 2 个阶段进行，先评技术标，再评商务标。

技术标评审：

先将所有合格参选文件的技术标书移交至评标委员会，评审委员会按照评审标准对技术标进行评审（详见评审附表），评审完成后，技术标评审表统一交工作人员，评审分数不得再更改。技术标得分前3名的有效参选人方可进入下一阶段商务标的评审（若出现得分并列导致大于3家的情况，则并列的有效参选人共同进入下一阶段商务标的评审）。

技术标评审细则：

序号	评分内容	评分细则	满分
1	项目经理专业能力	项目经理专业能力，包括学历、从业年限。 学历：本科及以上2分，本科以下1分。证明文件：项目经理相关毕业证书、职称证书、荣誉证书等相关材料复印件 从业年限：10年及以上3分，5-10年2分，5年及以下1分。 证明文件：按社保的缴纳总时长计算从业年限。	5
2	项目经理实践案例	2015年1月1日至今，项目经理服务过的广东省内房地产开发可行性研究的案例，酒店物业开发或办公物业开发案例每个2分，住宅物业开发案例每个1分，其他类型物业案例不得分。 证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。	20
3	团队其他成员实践案例	2015年1月1日至今，团队除项目经理外的其他成员服务过的广东省内房地产开发可行性研究类的案例，酒店物业开发或办公物业开发案例每个2分，住宅物业开发案例每个1分，其他类型物业案例不得分，重复的项目只记一次分。 证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。	20
4	团队专业配置	团队内各专业领域设置：房地产相关专业（如土地评估或房地产评估或资产评估）、建筑设计或城市规划设计相关专业、经济或金融专业，以上3类专业配置齐全者5分，配置2类的3分，2类以下1分。 证明文件：毕业证书，职称证书等相关证明材料。	5

商务标评审：

技术标评审结束后，将技术标前3名（包括并列前3名）参选人的商务标移交至评标委员会。当出现以下情况，评标委员会将对参选报价进行调整：

①参选文件中大写金额与小写金额不一致的，以价低的为准；

②当在一份报价文件中对同一比选项目报有两个或多个报价时，以参选文件正本的商务标书价格清单各单项实际含税合计总数为最终参选价格。该参选人须出具相关内容

澄清文件。

③若各参选人的报价，如出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算。

④若各参选人的报价，如出现税率不一致的情况，则以不含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算；若税率一致，则以含税总价作为参选人的报价进行商务标分数计算。

⑤其他情况均按照价格审核计算后，以不利于参选人的原则予以调整。

评标委员会对参选报价进行调整后，按照商务标计算公式，完成商务标分数计算。

商务标评审细则：

以进入商务标环节的所有参选人所报的服务费次低价为基准价且为满分 50 分。若次低价同时为最高价，则以最低价为基准价且为满分。商务标得分按下列公式计算：

$$F_n = 50 - 50 \times |S_n - S_j| / S_j$$

其中：F_n—第 n 参选人的商务得分（若计算所得 F_n ≤ 0，则该参选人的商务得分定为 0 分）

S_n—第 n 参选人的服务费

S_j—以进入商务标环节的所有参选人所报的基准价

2. 汇总技术标得分和商务标得分后，评委按照参选人的最终得分值由高到低排列名次。若最终得分相同的，以技术标得分高者排在先；若技术标得分相同的（以保留小数点后两位且四舍五入为准），以商务标报价低者排在先；若报价相同的，以抽签的形式确定中选候选人。最终，评委推荐一名中选候选人。并形成评标报告。

四、中选价确定原则

中选人的总报价即为中选价。

五、定标

比选人在评标工作结束后，将根据评标委员会提交的评标报告，对推荐的中选候选人进行参选文件审核，确定中选人。

六、评标守则

- （一）必须遵守评定标纪律，不得泄密；
- （二）必须公正、公平，不得徇私；
- （三）必须科学严谨，不得草率马虎；

（四）必须客观，不得带有成见；

（五）必须平等，不得强加于人。

所有与比选评标活动有关的人员必须遵守国家、地方政府制定的法律、法规和市建设行政主管部门的相关规定，遵守保密制度；如有违犯，将按有关规定给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，交由司法机关依法追究其法律。

评 审 附 表

附表 1：参选人简称表

参选人签到表

日期: 年 月 日

序号	参选人全称	参选人简称	参选人签字	联系人及电话
1				
2				
3				
4				
5				
6				

工作人员(签名):

監督(簽名):

附表 2： 开标记录表

开标记录表

比选项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	项目	参选人名称					
1	参选文件在截止时间前送达指定地点						
2	参选文件按规定密封						
3	参选报价（含税）						
参选人签名确认							

记录人签名：

复核人签名：

监督人签名：

日期： 年 月 日

附表 3：技术标初步评审表

技术标初步评审表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	项目名称 参选人	参选人名称				
1	参选文件按要求加盖参选人公章					
2	参选文件经法定代表人或其委托代理人签字或盖章，或由委托代理人签字并随参选文件一起提供“法定代表人授权书”原件					
3	营业执照复印件：参选公司必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人。（成立时间在 2011 年 1 月 1 日前）					
4	参选人具备房地产估价机构备案等级一级资质（需提供相关资质复印件）					
5	公司业绩：至少完成过一个酒店物业开发或办公物业开发项目的可行性研究工作（需按要求提供相关证明材料复印件，如合同关键页（包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等）并加盖公章）。					
评审结论：						

说明：1、评审通过的用“√”表示，未通过的用“×”表示。结论用“合格”或“不合格”表示。

2、只有以上项目全部通过，评审结论为“合格”，否则结论为“不合格”。

评标委员会（签名）：

监督（签名）：

日期： 年 月 日

附表 4：技术标评审表

技术标评审表（50 分）

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

评审项目		评分细则	满分值	参选人名称				
1	项目经理专业能力	项目经理专业能力，包括学历、从业年限。 学历：本科及以上 2 分，本科以下 1 分。证明文件：项目经理相关毕业证书、职称证书、荣誉证书等相关材料复印件 从业年限：10 年及以上 3 分，5-10 年 2 分，5 年及以下 1 分。证明文件：按社保的缴纳总时长计算从业年限。	5					
2	项目经理实践案例	2015 年 1 月 1 日至今，项目经理服务过的广东省内房地产开发可行性研究的案例，酒店物业开发或办公物业开发案例每个 2 分，住宅物业开发案例每个 1 分，其他类型物业案例不得分。证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。	20					
3	团队其他成员实践案例	2015 年 1 月 1 日至今，团队除项目经理外的其他成员服务过的广东省内房地产开发可行性研究类的案例，酒店物业开发或办公物业开发案例每个 2 分，住宅物业开发案例每个 1 分，其他类型物业案例不得分，重复的项目只记一次分。	20					

		证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。						
4	团队专业配置	团队内各专业领域设置：房地产相关专业（如土地评估或房地产评估或资产评估）、建筑设计或城市规划设计相关专业、经济或金融专业，以上 3 类专业配置齐全者 5 分，配置 2 类的 3 分，2 类以下 1 分。 证明文件：毕业证书，职称证书等相关证明材料。	5					
合计			50					

评委签名：

监督签名：

日期： 年 月 日

附表 5：技术标评审结果汇总表

技术标评审结果汇总表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	参选人	评委	评委 1	评委 2	评委 3	评委 4	评委 5	评委 6	评委 7	技术标得分 Jn
1										
2										
3										
4										
...										
N										

说明： 1. 参选人技术标得分的计算办法：取各评委对每一个参选人的技术标评审得分值的算术平均值，即为该参选人技术标得分。

2. 技术标得分的算术平均值四舍五入保留小数点后两位有效数字。

评委（签名）：

日期： 年 月 日

监督（签名）：

附表 6： 商务标初步评审表

商务标初步评审表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	项目名称	参选人	参选人名称				
1	商务标文件按要求加盖参选人公章						
2	《参选函》中的内容按比选文件的要求填写						
3	参选报价不超过参选上限价						
评 审 结 论							

说明：1、评审通过的用“√”表示，未通过的用“×”表示。结论用“合格”或“不合格”表示。

2、只有以上项目全部通过，评审结论为“合格”，否则结论为“不合格”。

评委（签名）：

监督（签名）：

日期： 年 月 日

附表 7：商务标详细评审表

商务标详细评审表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	评审内容	评审标准	基准价	参选人名称		
1	报 价 (万元)	商务分的确定：以进入商务标环节的所有参选人所报的服务费次低价为基准价且为满分 50 分。若次低价同时为最高价，则以最低价为基准价且为满分，按下列公式计算： $F_n = 50 - 50 \times S_n - S_j / S_j$ 其中：F _n — 第 n 参选人的商务得分。若计算所得 F _n ≤ 0，则该参选人的商务得分定为 0 分。 S _n — 第 n 参选人的服务费 S _j — 以进入商务标环节的所有参选人所报的基准价				
2	得分					

注：商务标得分值四舍五入保留小数点后两位数字。

评委（签名）：

日期： 年 月 日

监督（签名）：

附表 8:

最终得分结果汇总表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	参选人	Jn (技术标得分)	Fn (商务标得分)	N (最终得分)	备注
1					N=Jn+Fn
2					
3					

注：最终得分值四舍五入保留小数点后两位数字。

评委（签名）：

监督（签名）：

日期： 年 月 日

附表 8:

参选人最终得分排序表

项目名称：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务

序号	参选人	排名	最终得分	备注
1				按最终得分由高至低排序。
2				若参选人最终得分相同的，以技术标得分高者排在先；若技术标得分相同的（以保留小数点后两位且四舍五入为准），以商务标报价低者排在先；若报价相同的，以抽签的形式确定中选候选人。最终，评委推荐一名中选候选人中选，并形成评标报告。
3				
4				
5				
6				

评委（签名）：

监督（签名）：

评审日期： 年 月 日

第二篇 参选文件格式

每一对“[]”及其中间的内容，均应由参选人在编制参选时根据情况以适当的内容代替。每一对“{}”及其中间的内容，参选人在编制参选书时应予以删除。在留有的空白或下划线上或…均应由参选人填入适当内容。

第一章

坪山区坑梓街道 G14301-0115、
光明区新湖街道 A641-0029、
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020
三个项目可行性研究报告服务

参 选 文 件

资格审查文件

参选人(盖章): _____ [参选人名称]

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):

日 期: 年 月 日

目录

- 一、企业法人营业执照复印件（加盖公章）
- 二、法定代表人资格证明书
- 三、法定代表人身份证复印件
- 四、法定代表人授权委托书（如有）
- 五、被授权人身份证复印件（如有）
- 六、执业资质（加盖公章）
- 七、公司简介、业绩资料（证明材料均需加盖公章）

一、企业法人营业执照复印件（加盖公章）

二、法定代表人资格证明书格式

法定代表人资格证明书

单位名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____ 性 别：_____

年 龄：_____ 职 务：_____

系_____的法定代表人。

特此证明。

参选人（盖章）：_____ [参选人名称]

日期：_____年____月____日

三、法定代表人身份证复印件（加盖公章）

四、法人代表授权委托书（如有）

法人代表授权委托书

本授权委托书声明：我_____ [姓名] 系_____ [参选人名称] 的法定代表人，现授权委托_____ [单位名称] 的_____ [姓名] 全权代表我公司参选项目、代表我公司签署参选文件的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的参选文件的内容、我承认代理人全权代表我司的参选任何行为。

授权有效期自_____ 年 _____ 月 _____ 日至_____ 年 _____ 月 _____ 日。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：_____ 性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____ 职务：_____

参选人（盖章）：_____ [参选人名称]

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

五、被授权人身份证复印件（如有且需加盖公章）

六、执业资质（加盖公章）

七、公司简介、公司业绩证明（证明材料需加盖公章）

业绩证明：至少完成过一个酒店物业开发或办公物业开发项目的可行性研究工作，需提供合同关键页复印件，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。

第二章

坪山区坑梓街道 G14301-0115、
光明区新湖街道 A641-0029、
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020
三个项目可行性研究服务

参 选 文 件

技术标书

参选人(盖章): _____ [参选人名称]

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):

日 期: 年 月 日

目录

一、项目经理专业能力

项目经理专业能力，包括学历、从业年限。（证明文件：项目经理相关毕业证书、职称证书、荣誉证书等相关材料复印件；从业年限：按社保的缴纳总时长计算从业年限。）

二、项目经理实践案例

2015年1月1日至今，项目经理服务过的广东省内房地产开发可行性研究的案例。（证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。）

三、团队其他成员实践案例

2015年1月1日至今，团队除项目经理外的其他成员服务过的广东省内房地产开发可行性研究类的案例。（证明文件：相关项目合同复印件关键页，包括但不限于封面页，服务内容页、盖章页等，原件备查。）

四、团队专业配置

团队内各专业领域设置：房地产相关专业（如土地评估或房地产评估或资产评估）、建筑设计或城市规划设计相关专业、经济或金融专业。

一、拟委派本项目的团队架构及项目组工作人员配置方案格式（加盖公章）

项目组工作人员一览表

编号	本项目职务	姓名	性别	年龄	学历	专业	已工作年限	执业资格、证书或奖项
1	项目总监							
2	项目策划							
3	项目执行							
...	...							
N								

注： 1. 证书与奖项需提交复印件。

二、项目经理业绩证明（加盖公章）

项目经理业绩证明（20分）

2015年1月1日至今，项目经理服务过的广东省内房地产开发可行性研究的案例

酒店物业开发或办公物业开发案例每个2分，住宅物业开发案例每个1分，其他类型物业案例不得分

序号	项目名称	服务内容	所在区位	物业类型	规模	合同时间
1						
2						
3						

三、服务团队业绩证明（加盖公章）

服务团队业绩证明（20 分）

2015 年 1 月 1 日至今，团队除项目经理外的其他成员服务过的广东省内房地产开发可行性研究类的案例，酒店物业开发或办公物业开发案例每个 2 分，住宅物业开发案例每个 1 分，其他类型物业案例不得分，重复的项目只记一次分。

序号	项目名称	服务内容	所在区位	物业类型	规模	合同时间	项目角色
1							
2							
3							

第三章

坪山区坑梓街道 G14301-0115、
光明区新湖街道 A641-0029、
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020
三个项目可行性研究服务

参 选 文 件

商务标书

参选人(盖章): _____ [参选人名称]

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):

日 期: 年 月 日

商务标书目录

- 一、 参选函
- 二、 报价清单

一、参选函格式

参选函

致：深圳地铁置业集团有限公司

1. 经分析研究了贵司提供的比选文件，经研究后，我方愿以总报价 元（含税）（大写： 元）作为坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务的总报价；并按合同条件、比选文件、参选文件以及国家和地方有关规定的要求，承担并完成本项目的任务。

2. 我方郑重承诺，我公司完全符合比选公告中的所有报名条件，请给予参加参选；我方提供的资料真实可靠，并完全接受比选人对参选文件的最终审核结果，如经审核参选人参选文件存在虚假资料，比选人有权随时终止其参选（或中选）资格，记录该参选人的不良行为，并由该参选人赔偿由此给比选人造成的损失。

3. 我方对贵司比选文件中的合同条件无保留、无条件同意，特此声明及承诺。

4. 如果贵公司接受我方的参选，我方保证按合同规定的期限完成坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务的工作。

5. 我方同意在规定的递交参选书截止之日起 180 天内遵守本参选。在该期限期满之前，本报价对我方始终有约束力，并可随时被接受。

6. 如果我方中选，我方保证在接到比选人通知中规定的日期内开始坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务工作，并在规定的期限内提供相应的服务。

7. 我方承诺：参选人所委派的项目组主要人员在中选后不得任意更改，如确需变更，需经比选人认可同意，如未经比选人同意，我方自行变更参选文件中委派的主要人员（项目经理、项目组主要人员），自愿接受相应处罚。

8. 我方承诺：参选人参与政府采购活动近三年内（参选人成立不足三年的可从成立之日起算），在经营活动中无重大违法记录、无行贿犯罪记录、无串通投标、弄虚作假不良行为记录被暂停投标资格期间的情况。

9. 我方保证：在参选过程中，我方严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通参选报价、无排挤其它参选人的合法权益、无向比选人或评委成员行贿谋取中

标、无以他人名义参选或以其它方式弄虚作假骗取中标的不良行为。

10. 我方同意：比选人可以在参选有效期截止前，要求延长参选有效期并取得参选人或中标候选人同意。

11. 我方同意：①由于非比选人原因（如因国家审批或政策环境、深圳市城市规划等因素）导致该项目被取消或无法实施，比选人将否决所有参选；②比选人可否决所有参选，终止比选而无须说明理由，比选人不承担因此给参选人造成的损失，也无须将这样做的理由通知受影响的参选人。

参选人：（盖章） [参选人名称]_____

法人代表或授权代理人：

联系人：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

二、报价清单格式

{说明：此件是参选书的组成部分，由参选人填写后放入商务标中。如此文件中任何内容不响应比选文件要求，参选文件将被作无效标处理。}

报价清单

货币单位：人民币（元）

项目内容	坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务
坪山区坑梓街道 G14301-0115 报价	
光明区新湖街道 A641-0029 报价	
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 报价	
三个项目总报价（含税）	大写：人民币_____元 小写：RMB_____元
增值税税率	

本报价为总价，包含了乙方因履行本合同要求的所有工作任务而投入的一切成本费用，且不随通货膨胀的影响而变化。包括但不限于人工费用（含管理费用）、交通餐饮住宿费用，报告编制文印费用、考察调研及技术交流费用、知识产权费、利润、乙方在

提供本咨询服务时应交缴的各种税费及调研费、专家评审或验收费等。

参选人：（盖章）_____ [参选人名称]

法定代表人或授权代理人：

日 期： 年 月 日

第三篇章 合 同

_____项目
(宗地号_____)
可行性研究服务合同

甲 方：_____

乙 方：_____

项目（宗地号_____） 可行性研究服务合同

甲方：_____

地址：广东省深圳市福田区深南大道 6011-8 号深铁置业大厦 50 楼_____

乙方：_____

地址：_____

甲方通过公开比选，确定乙方为_____项目（宗地号_____）可行性研究工作的服务单位。乙方同意按照本合同规定的条款和条件承担这项工作。为明确双方在合作过程中的责任、权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方本着合法、自愿、诚信友好的原则，甲乙双方就_____项目（宗地_____）可行性研究工作达成如下协议：

一、服务范围及要求

1. 项目名称：_____项目（宗地号_____）可行性研究服务
2. 乙方应按照合同规定的进度计划，组织实施合同要求的各项工作，详见附件 1（项目工作计划书）。
3. 乙方应按照合同及附件内容要求组建项目服务团队，详见附件 2（项目服务团队架构及人员组成）。
4. 乙方提交的成果报告均需书面形式，中间成果以 PPT 或 word 形式提交和汇报，测算表格以 excel（含测算链接）形式提交，最终成果提交电子文本，以及成果的彩色印刷版共 4 份。

5. 乙方需根据甲方提供项目的开发模式进行可研报告的相关编制工作，如因项目开发模式发生变化，乙方需配合甲方对报告进行调整。

二、服务期限

自合同签订之日起至乙方完成全部合同内容之日止。

三、服务内容与进度计划

1. 服务内容：负责_____项目（宗地号_____）可行性研究服务，包括但不限于市场研究、价格定位、经济效益测算、项目可行性分析等，出具可行性研究报告；配合甲方完成投资方案上报集团审批通过。

2. 进度计划：乙方可行性研究服务主要工作时间表如下

工作节点分类	工作时间
1. 项目启动	以甲方通知为准
2. 提交项目可行性研究报告（评审稿）	乙方收到甲方通知后 20 个日历天内，完成评审稿
3. 提交本项目可行性研究报告（终稿）	在乙方提交本项目可行性研究报告（评审稿）并得到甲方反馈意见后的 10 个日历天内完成。

四、甲方权利

1. 甲方有权对乙方关于项目的市场调研、可行性研究等工作进行认为必要的检查和监督，根据需要听取工作汇报，如发现乙方执行不力，甲方有权要求乙方立即进行整改，直至满足工作要求。

2. 甲方有权检查乙方项目组人员到位情况、人员稳定情况；考核项目负责人、主要研究人员及项目组成员的工作能力，如发现因人力或团队成员能力不足可能使本合同规定的任务不能按计划完成时，可要求乙方增加相应的工作人员，乙方不得拒绝；或甲方认为乙方的人员不称职，乙方必须无条件更换人员。报告名称需根据甲方需求进行调整，并经甲方确认。

3. 在项目开发原则性问题上甲方具有决定权，并有权要求乙方将这些原则贯彻落实到所编制的可研方案中。乙方根据国家有关法律法规、规章的规定，遵循客观、公正、合法的原则进行可行性研究，在接到甲方提供可行性研究所需材料后 7 个工作日内提供报告初稿，并就报告中甲方不明事项进行解释、说明。乙方在收到甲方提出的意见后，应在 3 个工作日内重新审核报告并回复，待得到甲方确认后出具正式报告终稿。

4. 甲方有权对乙方提交的可行性研究报告（项目成果）等进行审查或组织专家评审确认。

五、甲方义务

1. 在本项目实施期间，甲方应积极配合乙方开展工作，给予乙方力所能及的支持，提供本项目所需要的图纸、资料、文件等。

2. 在做出重大事宜调整决定后，甲方应及时通知乙方，并及时调整相应工作。

3. 甲方应按照合同约定的付款进度支付可行性研究报告服务费。

六、乙方权利

1. 乙方有权要求甲方按合同约定提供必要的支持。
2. 按照合同要求，乙方有权在完成阶段性工作并获得甲方确认后，收取可行性研究服务费。

七、乙方义务

1. 乙方应按照甲方要求组建项目服务团队，配备项目经理、主要工作，积极主动地推进各项工作。如甲方认为乙方的项目服务团队人员不足或不称职，可能影响服务质量和工作进度而要求乙方增加人员或更换不称职人员的，乙方必须无条件接受。

2. 在服务期内，乙方应保证进行深入、详细、科学、及时的市场调研及项目分析研究，按照合同规定，针对本项目周边配套环境及宏观房地产市场进行调研，推动进度计划，提交具有真实性、实用性、科学性、针对性的可行性报告，保质保量地完成可行性研究工作。

3. 乙方应安排专人与甲方对接，负责本项目可研等相关事宜的联系工作。

4. 乙方应定期参加项目例会，向甲方提交阶段性工作成果报告。

5. 合同履行过程中，如乙方开展的本项目可行性研究和提交的工作成果的知识产权侵犯了第三方利益，一切责任应由乙方承担。

6. 乙方不得将本合同约定的服务内容转包或分包。

7. 合同期限截止，乙方应归还甲方提供的项目基础资料。

八、合同价款及支付方式

本合同总价为人民币 元（大写： 元）。其中，不含税

总价为 xxx 元，增值税率为 6%，税额 xxx 元。合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税总价不随增值税率的变化进行调整。

支付要求及方式

1. 支付要求：

乙方须在规定的时间节点完成合同规定工作内容，才可以向甲方提出支付请求，支付请求必须注明支付的合同依据，并附上有关单据及证明材料。

乙方每次收取款项，均需提供与收取款项等额的增值税专用发票，甲方按阶段服务完成后支付相应服务费，各阶段服务费在收到乙方提出支付请求，甲方审核通过后 14 个工作日内支付。

乙方指定银行账户如下：

银行名称：

账户名称：

账户号码：

2. 支付进度：

合同费按以下计划节点进行支付。当项目进度出现重大提前或延迟，支付进度应进行相应调整。合同以下支付节点需由乙方提出付款申请并提供等额的增值税专用发票，经甲方审批确认以后 14 个工作日内支付。

本项目付款进度如下：

付款期次	付款节点	支付比例控制
第一次付款	乙方按照合同要求完成项目可行性研究报告初稿，并经深铁置业	支付项目服务费的 20%，即人民币____元(大写____元)

	投资发展部审核后	
第二次付款	乙方按照合同要求完成项目可行性研究报告，经深铁置业党委会审议通过后	支付项目服务费的 30%，即人民币____元(大写____元)
第三次付款	乙方按照合同要求完成项目可行性研究报告，经地铁集团党委会审议通过后	支付项目服务费的 30%，即人民币____元(大写____元)
第四次付款	乙方按照合同要求完成项目可行性研究报告，经地铁集团董事会审批通过，并完成合同结算后	支付项目服务费的余款

九、保密条款

甲方提供给乙方所有的资料、文件、图纸等，均视为保密，未经甲方书面许可，乙方不得泄漏给除甲方相关人员之外的任何个人或单位，不管本合同因何种原因终止，本条款一直有效，如乙方违反此条款，一经发现，甲方随时有权就此要求乙方做出不低于总合同款项 15%的赔偿。

十、知识产权

(一) 双方约定：因履行本合同所产生的研究成果及其相关知识产权权利归属甲方所有，甲方有权将相关内容交给其他公司及个人，乙方未经甲方书面允许不得擅自使用或提供给第三方。

(二) 乙方应保证其向甲方提交的成果或服务（包括阶段性和最终成果）不侵犯任何第三人的合法权益。乙方向甲方提交的成果或服务（包括阶段性和最终成果）使用第三人专利、专有技术、技

术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权的，乙方应向甲方说明所涉知识产权权利人名称等权利情况。

（三）乙方提供的成果或服务，除合理使用外，如使用第三人专利、专有技术、技术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权的，应当在提交初步成果时向甲方提交权利人同意使用其知识产权的《使用许可》（书面形式），相关知识产权使用费由乙方承担。如乙方提供的成果或服务，不涉及第三人权利使用，乙方应当在提交初步成果时向甲方提交未使用第三人知识产权的《承诺书》。

（四）甲方因使用乙方提交的成果或服务被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，乙方应当积极协助解决，并承担由此给甲方造成的所有直接经济损失（包括甲方实际损失、裁判的赔偿、诉讼费用及合理的律师费等）。此种情况下，甲方有权解除合同。

（五）在甲方遵守本合同规定的前提下，因乙方提交的成果或服务导致第三人的任何专利、专有技术、技术秘密、商业秘密、著作权、商标权等知识产权及其他相关权利受到侵犯或声称受到侵犯，乙方应保证甲方免受第三人追偿。因乙方侵犯第三人权利导致甲方的任何利益损失，乙方承诺予以偿还。

（六）乙方违反上述条款有关约定的，单次违约应当向甲方支付合同价款 20% 的违约金。

十一、合同变更与解除

1. 合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更或解除合同。

2. 除本合同另有约定外，当事人一方依据合同约定要求变更或解除合同时，则应当提前 30 日书面通知对方，因单方擅自变更或

解除合同使另一方遭受损失的，应由责任方赔偿损失。

3. 合同履行期间，根据实际工作的需要，经甲乙双方协商一致，在合理范围内，甲方可对项目范围、工作内容、任务要求、项目进度、人员安排等具体事项进行正常的安排或适当调整，乙方应理解上述安排和调整，并根据这些安排和调整提供相应的服务，合同费用也不会因此进行调增。

4. 如甲方安排乙方从事本项目工作范围以外的项目或其他额外项目，双方应另行协商，签订补充协议。

5. 于合同有效期内，如双方在合作上有严重分歧，甲乙双方可于两个月前以书面通知对方中止/终止合同。甲方可结合项目进展，视后期站点项目若暂不开展相关可研工作，甲方有权终止合同。甲方应根据工作阶段和乙方实际完成的工作量支付相应费用；如政府部门不予批复或甲方未取得项目的，甲方应书面通知乙方暂停全部或部分工作，待甲方通知后再开展相应的阶段工作；如因乙方原因提前终止或暂停，乙方应退回甲方所有已付阶段款项，甲方还有权根据因此造成的损失情况向乙方提出索赔。

6. 本合同由于不可抗力，使合同无法履行时，经双方协商，可变更或终止合同。

十二、违约责任

1. 合同双方应全面履行合同，不履行或不完全履行的一方应负违约责任，按照本合同规定有关条款处理，本合同中没规定的，应按《民法典》有关条款处理。

2. 乙方未按合同约定组建项目服务团队或未经甲方同意进行人员调整，视为违约（员工辞职除外），乙方须向甲方支付 10000

元违约金，并赔偿由此给甲方带来的损失，因乙方原因调整主要工作人员的需提交书面申请，经过甲方认可。

3. 因乙方原因未能按规定的日期(含协商延缓的日期)提交可行性研究报告的，每延期一日应向甲方支付本合同价款 1% 的违约金。逾期 20 个自然日及以上的，甲方有权解除合同，乙方还应向甲方支付项目总价的 20% 作为违约金。

4. 乙方的所有违约金、赔偿金由甲方在应支付的可行性研究服务费用中扣除，不足由乙方负责补足。

十三、合同争议的解决方式

双方之间由于与本合同有关事宜引起的任何争议，应按下列规定解决：

1. 在本合同执行期间，遇到由于执行本合同或与本合同有关而引起的任何争议，或遇到不可抗力事件，双方应通过友好协商解决。

2. 如果争议通过协商未能解决，双方中任何一方有权将争议提请甲方所在地法院进行诉讼。

十四、 通知和送达

1. 任何一方就本合同发给另一方的任何通知和信函必须以中文书面形式进行。可经专人递交，或以特快专递服务发到另一方。

甲方人员：

地址：

联系电话：

乙方人员：

地址：

联系电话：

2. 专人递交的通知在送达签收之日视为有效送达；以特快专递的方式发送的通知应于交予快递服务发送后第 3 日视为有效送达。合同双方确认，本合同约定的地址真实有效，各方依此地址向对方发出的通知和信函均视为有效送达。

十五、其他事宜

1. 本合同经双方签字盖章后生效。本合同的内容如需修改，合同双方协商后，签订补充条款，补充条款一经双方签字，即与原合同具有同等的法律效力。

2. 本合同正本一式贰份，具有同等法律效力，双方各执壹份。副本拾份，甲方执捌份，乙方执贰份，正副本不一致的以正本为准。

3. 合同印刷费用由乙方承担。

十六、合同附件

合同附件 1：项目服务团队架构及人员组成

合同附件 2：价格清单

本页无正文，为可行性研究服务合同盖章签字页。

甲方(盖章):

法定代表人或
授权代表:

地 址:

电 话:

传 真:

开户银行:

开户全名:

账 号:

邮政编码:

项目主管部门经办
人及电话:

项目主管部门审
核人:

合约部门经办人及
电话:

合约部门审核人:

乙方(盖章):

法定代表人或
授权代表:

地 址:

电 话:

传 真:

开户银行:

开户全名:

账 号:

邮政编码:

乙方经办人:

乙方经办人电话:

合同签署地点: 深 圳

时 间: 年 月 日

合同附件 1：项目服务团队架构及人员组成

合同附件 2：价格清单

中标通知书

致参选人：_____

承担项目：坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、
宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服
务

贵司于 年 月 日提交了上述项目的参选文件，依照《中华人民共和国比选参选法》和《坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务比选文件》，经资格审查和评定标程序，并报我公司批准，贵司的参选文件已被我公司接受，中选合同总价为人民币 xxxx 元（大写： 元）。确定贵司为坪山区坑梓街道 G14301-0115、光明区新湖街道 A641-0029、宝安区松岗街道沙浦围 A407-1020 三个项目可行性研究服务中选单位。

请做好签署合同的准备。

深圳地铁置业集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

年 月 日