**蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案**

招标文件

招标编号： YJ-LTJD-201808001

招标人：湖南湘江韵景房地产开发有限公司

日 期： 2018年08月16日

目 录

第一章 招标公告…………………………………………………2

第二章 投标人须知………………………………………………5

第三章 评标所附表格……………………………………………8

第四章 合同条款及格式………………………………………11

第五章 投标文件格式……………………………………………19

# 第一章 招标公告

**蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案编制**

招标公告

## 1、招标条件

湖南湘江韵景房地产开发有限公司**蓝田基地**项目，经公司会议研究需对蓝田基地开发进行定位策划及可行性研究方案编制，根据本公司相关管理制度，现对**定位策划及可行性研究方案编制**进行公开招标，欢迎投标单位前来投标。

## 2、工程概况

2.1工程名称：蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案编制项目

2.2工程地点：长沙县黄兴镇蓝田村

2.3 招标范围及要求：蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案编制。

2.3.1蓝田基地占地约 157 亩，土地性质： 商住用地 ，项目拟开发建设类型：高层住宅、多层住宅、低层住宅 。

3、定位策划及可行性研究方案编制要求

3.1编制期限：合同签订之日起15日内需完成《 蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案 》初稿，向甲方聘请的专家组及上级领导汇报，并按专家组及上级领导意见修改完善，1个月内，需完成《 蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案》终稿。

3.2质量标准：合格数据，经后期开发检验误差率控制在3%以内。

4、招标方式： **公开招标**

## 5、投标人资格要求

5.1具备同类型项目前期定位策划和可行性研究经验；

5.2深入了解国内房地产市场走势，熟悉国家房地产政策，具有两年以上策划经验，拥有独立的策划团队。

5.3最近三年内前期策划个案的成功业绩要求：湖南区域内具有1个（含）以上的地产项目策划、规划顾问或招商代理服务、可行性研究报告（电子档或纸质文件）；

5.4本项目接受联合体投标，房地产项目策划与工程咨询类单位联合体。

5.5公司管理制度完善、从业人员具备良好的职业操守。

6、 现场领取招标文件或电子邮箱传送。招标文件工本费400元/套，（售后不退）。投标人凭缴费凭证获取招标文件。

工本费可交纳现金或转入如下指定账户：

户  名：湖南湘江工程建设有限公司

开户行：长沙银行芙蓉支行

帐  号：8001 3577 5909 013

请注明“蓝田基地可行性研究方案招标文件工本费”字样。

## 7、招标文件的获取

6.1招标文件获取时间：2018年08月16日起至投标截止时间（2018年08月21日）。

6.2招标文件获取方式：投标人可电话联系招标人联系雷啸（联系方式：15675180909）获取招标文件。

7、行政监督

本次招标项目接受上级主管部门和公司监察审计科的监督。监督电话：0731-84629329。

## 8、联系方式

招 标 人：湖南湘江韵景房地产开发有限公司

地 址：湖南省长沙经济技术开发区东六路南段100号有色地勘产业大厦1718室

联 系 人：雷啸

联系电话：15675180909

电子邮箱：79441176@qq.com

**第二章 投标人须知**

## 1、评标、定标办法

1.1本次招标采用综合得分评标法。经评审的各投标人得分之和为各投标人的总分，按总分高低进行排名，得分最高的投标人推荐为中标人。

1.2评标委员会依据招标文件的规定进行资格审查（附表1），可以要求投标人对投标文件中内容做必要的澄清、说明或者纠正，确定合格投标人，评审的内容有一项不合格的为不合格投标人；

1.3评标委员会审查每一投标文件是否对招标文件提出的所有实质性要求和条件作出响应，评审的内容有一项不合格的，评标委员会应当认定其为不合格投标人（附表2）。

1.4对合格投标人，评审委员会对投标人的商务报价、类似业绩报告、方案目录进行评分，由高至低进行排序，综合得分最高的投标人推荐为中标单位。

1.4.1商务报价： 40分 各投标单位报价平均值为满分，投标人报价每高于平均值1%扣2分，每低于平均值1%扣1分。

类似业绩： 30分 不满足招标公告5.3业绩要求得0分。

方案目录：30分 满足招标人要求得30分；基本满足按满足程度计分，不能满足要求得0分。

加分项：拟编制团队成员专业技术职称：高级职称5分/人、中级职称2分/人、助理及以下0分/人。

## 2、项目报价

本项目的定位策划及可行性研究方案编制费用上限值为肆拾贰万元整（¥：420000.00），高于此价格的为废标。

3、投标文件盖章、密封、份数要求

4.1、投标文件包括封面、投标函及投标函附录，承诺书必须按招标文件规定由投标人的法定代表人（或其委托代理人）签字（或盖章）并同时加盖单位公章。

4.2、法定代表人身份证明书需加盖单位公章。

4.3、授权委托书必须由法定代表人和授权委托代理人双方亲笔签名并同时加盖单位公章（若有）。

4.4、未按规定要求签章即为不合格投标人。

4.5、投标文件共一份，可用电子版或纸质版，纸质版建议采用胶装方式装订。

4.6、纸质封套上写明

招标人地址：

招标人名称：

投标人全称：

投标人地址：

（项目名称）投标文件在 年 月 日 时 分前不得开启

5、投标文件的递交截止及开标时间

投标文件递交的截止时间及开标时间为 2018年 08 月21日10时 30 分（如有变动，电话通知）。

方式一：推荐电子文件递交方式，[将投标纸质文件签字盖章扫描件和投标文件电子版发至3476057014@qq.com](mailto:将投标纸质文件签字盖章扫描和投标文件电子版发至3476057014@qq.com)，收到即确认投标成功。

方式二：如因技术条件原因不能完成电子投递的可纸质递交，递交地点：湖南省长沙经济技术开发区东六路南段100号有色地勘产业大厦1718室；联系人：石金女15873140380。

1. 电子文件逾期递交的或纸质投标文件未按要求密封、逾期送达的投标文件，招标人不予受理。
2. 有下列情况之一者作为废标处理：

（1）未按招标文件要求签字、盖章；

（2）中标后提出二次谈判的单位及项目负责人；

（3）招标人认为中标候选人的投标报价等有不清楚或模糊的，要求投标人澄清，投标人应该在规定时间内回复；

（4）投标价格大于招标控制价的单位及项目负责人；

8、合同签订

7.1中标人收到中标通知书之日起3天内，与招标人签订合同。

7.2因中标人原因未在规定时间内与招标人签订合同，招标人视同中标人自动放弃中标权利，招标人将按照评标委员会推荐的中标候选人的顺序，依次选择排名在后的投标人为中标人。

7.3中标人需提供1套纸质版投标文件交招标人存档。

9. 行政监督

本次招标项目接受上级主管部门和公司监察审计科的监督。电话：0731-84629329。

10、联系方式

招标人：湖南湘江韵景房地产开发有限公司

联系人：雷啸

联系电话：15675180909

第三章 评标所附表格

**附表1：资格性检查表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **投标人** | **统一社会信用代码** | **资格资质证书** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

审查人：

**附表2：响应评审表**

**投标单位**：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | | **项目** | **评审标准** | **评审结果** |
| 1 | | 业绩 | 合格 |  |
| 不合格 |
| 2 | | 编制工期 | 合格 |  |
| 不合格 |
| 3 | | 投标报价 | 合格 |  |
| 不合格 |
| 4 | | 加分项：本项目参与技术人员 | 合格 |  |
| 不合格 |
| 5 | **评审结果** | | |  |

**说明：以上项目中有一项不合格的废标（加分项除外）**

**附表3：开标结果确认表**

**开标时间： 年 月 日 记录人：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **投标单位** | **商务报价** | **评审计分** | **业绩得分** | **方案目录得分** | **技术人员得分** | **总分** | **签字确认** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **中标单位：**  **中标合同价：** | | | | | | | |
| **与会人员签认：** | | | | | | | |

第四章 合同条款及格式

**蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案编制合同**

合同编号：YJ-LTJD-201808001

委托方：

受托方：

**2018年08月 日**

第一条 项目基本情况

蓝田基地 项目（以下简称“本项目”）位于 长沙县黄兴镇蓝田村 ，占地约 157 亩，土地性质： 商住用地 ，项目拟开发建设类型：高层住宅、多层住宅、低层住宅 。

第二条 委托内容

甲方委托乙方就本项目提供项目定位策划及可行性研究方案。

本合同签署生效后，乙方工作成果的提交：合同签订之日起15日内需完成《 蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案 》初稿，向甲方聘请的专家组及上级领导汇报，并按专家组及上级领导意见修改完善，1个月内，需完成《 蓝田基地项目定位策划及可行性研究方案》终稿。工作内容提纲见附件一。

第三条 委托期限

委托期限为合同签订之日起至一个月止。

如甲方提出新的工作要求或变更工作内容，则本合同委托期限相应顺延，具体延长期限应以乙方能充分研究甲方的新要求或变更内容并全面展开工作之必要为前提，由乙方确认后通知甲方。

第四条 双方权利义务

4.1 甲方权利：

4.1.1 甲方有权向乙方项目工作组提出与本项目定位策划及可行性研究方案相关的工作要求。

4.1.2 甲方有权对乙方项目工作组成员的表现提出建议或意见，有权要求乙方对项目工作组成员的不当行为进行处理或对不符合甲方要求的人员进行更换。

4.1.3 甲方有权随时向乙方项目工作组人员了解项目定位策划及可行性研究方案工作的进展情况，乙方必须如实答复告知。

4.1.4 甲方有权要求乙方按本合同约定及时提交工作成果，甲方有权对乙方的工作成果提出书面异议，有权要求乙方按有效的异议对成果内容进行修改、完善或补充。

4.2 甲方义务：

4.2.1 甲方应向乙方提出具体书面要求，并向乙方书面提供本项目定位策划及可行性研究方案所需要的一切相关资料（包括但不限于土地使用权出让合同书及其补充协议书、本项目建设规划设计图纸、数据、项目整体计划或方案等）。

4.2.2工作内容有任何变更时，甲方应及时书面通知乙方。

4.2.3 甲方在收到乙方提交的工作成果后应在三个工作日内书面签收确认，如有任何异议，应在三个工作日内向乙方书面提出。

4.2.4 乙方按本合同约完成委托任务后，甲方须在确认乙方工作成果后的三个工作日内向乙方出具书面工作成果确认书。

4.2.5 在乙方按本合同履行义务的前提下，甲方应保证按约定及时付款。

4.3 乙方权利

4.3.1 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权在甲方付完全款后属于甲方。

4.3.2 乙方有权向甲方单独进行工作汇报，任何工作汇报均谢绝以下第三方在场：房地产销售代理公司、房地产顾问公司、房地产策划公司等其它同行业、同性质公司。

4.3.3 乙方按本合同约定完成工作任务后，有权要求甲方及时支付应付之款项。

4.4.4 乙方需接纳甲方1-2人全程参与可研工作，并对乙方参与工作人员进行识别和鉴定。

4.4 乙方义务

4.4.1 乙方应根据甲方的书面要求，对本项目进行深入细致研究，并根据本合同之约定按时向甲方提交本项目定位策划及可行性研究方案的工作汇报。

4.4.2 在甲方提出有效的书面异议后，乙方应根据甲方的要求对工作报告进行修改、完善或补充。

4.4.3合同签订两天内乙方成立专门的项目工作组为甲方项目服务，主要负责人有且有同类两个以上项目策划工作经验，未征得甲方同意之前，乙方不得随意更换工作组成员（当出现员工辞职等情形时，乙方及时安排接替人选并通知甲方），并保证工作组与甲方指定的联系人之间保持有效沟通。

第五条 工作报告提交与验收

5.1 乙方每完成一阶段工作向甲方提交工作报告后,甲方必须在收到报告后三个工作日内向乙方书面签收确认,如甲方不按本条要求书面确认,乙方在提交工作报告截止期之日起五个工作日内向甲方邮寄报告的,视为乙方已完成提交工作报告的义务。

5.2 甲方在收到乙方提交的工作报告后,如有异议,应在三个工作日内提出书面异议,未按本条提交书面异议的,视为乙方提交的工作报告完全符合合同约定及甲方要求。

5.3 乙方按约定完成委托任务后，须向甲方提供报告正本壹式伍份（含壹份电子文件及伍份打印稿），甲方盖章或授权委托人签字并出具工作成果确认书及通过甲方上级主管部门认可后，即作为任务完成的证明。

第六条 合同价款

本合同价为包干总价，共计人民币 元整（¥ ）。乙方因操作本项目而发生的差旅费、办公费、人员工资、一切税费等所有相关费用均已包含在内，不再另行计算。

第七条 付款方式

7.1 本合同签署生效后，甲方三日内向乙方支付第一笔费用为合同额的25%，初稿完成，向甲方聘请的专家组及上级领导汇报，并按专家组及上级领导意见修改完善，甲方三日内向乙方支付第二笔费用为合同额的25%，乙方按投标文件确认的目录完成终稿，经专家组评审后，达到甲方要求，甲方三日内向乙方支付合同额的45%，半年后支付剩余5%。

7.2 上述费用均以人民币结算并以转账形式支付，乙方收取上述每笔款项需提供合法有效的税率为6%的增值税专用发票（双方一致认同：甲方取得发票并不代表甲方已付清相应款项，相应款项付清是以甲方相应款项全部到乙方指定账户为标准）。甲方收取乙方提供的服务业发票的同时有义务进行签收确认。如乙方提供虚假（无效）发票,则甲方有权不予支付该款项，乙方应按票面额的20%向甲方支付违约金，并承担甲方因此造成的其它一切损失，同时不免除乙方提供合法有效发票的义务。情节严重构成犯罪的移交司法机关追究刑事责任。

7.3 乙方收款银行账户如下:

公司全称：

银行账号：

开户银行：

纳税人识别号：

第八条 通知及送达

8.1 本合同规定的任何通知应采取书面形式，并以双方盖章或指定的授权委托人签字确认为准。

8.2 甲方指定的签收确认人或授权委托 雷啸 ，甲方出具工作成果确认书的授权委托人为： 雷啸 ，发票签收确认人为： 雷啸 ）。乙方指定的项目对接人为： ，联系电话： 。若在签署本合同时，甲方无法确认签收确认人或授权委托人，则甲方须于本合同签署生效后 七 日内以书面方式告知乙方。如甲方一直未书面告知乙方签收确认人、授权委托人，或甲方指定的签收确认人、授权委托人因离职等各种原因变更后甲方未书面通知乙方的，则与本合同有关的一切文件资料，乙方均有权按照本合同中甲方确定的地址以邮寄方式送达，投递之日起第五日即视为有效送达。甲方如有任何异议，应在五日内提出，未按本条提出书面异议的，则视为甲方对乙方提交的一切文件资料均予以确认，无任何异议。

8.3 本合同约定通知的送达，以专人亲自向收件方递送或以邮寄方式递送。递送地址以本合同约定的地址为准（地址发生变更时应及时书面通知对方）。

8.4 以专人递送时，签收日即为有效送达日；以邮寄方式递送时，以投递之日起第五日视为已送达，但不视为受送达方已清楚、准确地知晓并完全认可送达文书所包含的全部内容，受送达方可在视为送达之日起三个工作日内提出异议。

第九条 终止合同及违约责任

9.1 如乙方未能按本合同履行义务时，如专家组或上级单位审批不通过，甲方首先应书面告知乙方并给予乙方五天的整改期。若期满乙方未完成整改，则甲方有权单方面终止本合同，并书面通知乙方。自终止之日起甲方可不再支付任何费用予乙方，但合同终止之前乙方按照本合同约定已完成且经甲方确认工作成果的服务费，甲方应当于本合同终止后五个工作日内一次性结清。

9.2 如甲方未能按合同内容和约定的时间履行合同约定之义务时，乙方首先应书面告知甲方并给予甲方五天的整改期。若期满甲方仍未完成整改，则乙方有权单方终止合同，并书面通知甲方，甲方须向乙方支付合同终止之前乙方按照本合同约定已完成且经甲方确认工作成果的服务费，且支付期限不得迟于书面通知终止合同后的十个工作日。甲方逾期不支付乙方应收费用，将按逾期每天支付乙方应付费用的千分之一作为违约金。

9.3 本合同生效后，任何一方无合同约定或法定事由，擅自要求终止或解除本合同，均构成根本违约，违约方应向守约方支付违约金人民币伍万元整（￥ 50000 ）。

9.4 乙方逾期提交相应的成果资料，甲方有权按1000元/天扣除相应的服务费用；延迟提交超过七个工作日，则甲方有权单方解除本合同并不予支付服务费，同时要求乙方向甲方支付合同总金额20%的违约金、赔偿由此给甲方造成的一切损失。但因不可归结于乙方的原因导致逾期的除外。

9.5 未能通过评审，乙方无条件返工至专家认可。如二次评审都未能通过，视同乙方违约，双方自愿解除合作关系。

第十条 其它

10.1 本合同附件与本合同具同等法律效力。

10.2 本合同的订立、生效、解释及争议，均适用中华人民共和国法律，发生争议协商不成时，提交原告所在地的人民法院提请诉讼解决。

10.3 本合同壹式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，具同等法律效力，自甲乙双方盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人（授权委托人）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权委托人）：

签约时间： 2018 年 月 日（由签章的最后一方填写）

第五章 投标文件格式

正本（或副本）

（项目名称）招标

**投 标 文 件**

投标单位名称： （盖单位公章）

法定代表人（或授权委托代理人）： （签字或盖章）

日 期： 年 月 日

**一. 投 标 函**

致：

根据本次定位策划及可行性研究方案招标文件，我单位经研究上述招标文件的投标须知、合同条款及其他有关文件后，我方愿意以下列条件获得定位策划及可行性研究方案服务。

我方承诺：

1、完全接受招标文件规定的咨询服务费计算方式。

2、我方已详细研究全部招标文件，包括修改文件（如果有的话），及有关附件，我方完全知道必须放弃提出含糊不清或误解的权力。

3、我方承认投标书附录是我方投标书的组成部分。

4、一旦我方中标，我方保证完全按招标文件规定完成全部定位策划及可行性研究方案工作；我方完全同意合同中的违约责任。

5、除非并直到制定正式协议书，贵方的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

**7、投标报价：**

**我方按定位策划及可行性研究方案 万元计算定位策划及可行性研究方案编制费用。**

**8、我公司承诺在 天内完成本项目的定位策划及可行性研究方案服务，安排专人负责控制咨询服务质量，确保差错率在合同约定范围内。**

投标人： （盖章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

电话：

邮政编码：

年 月 日

**二、法定代表人身份证明书（格式）**

投标人名称：

单位性质：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别 ： 年龄： 职务：

系 （投标人名称） 的法定代表人。

特此证明。

投标人： （盖单位公章）

年 月 日

## 附：法定代表人身份证复印件三、授权委托书

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称） 招标投标文件，以及处理开、评标相关一切事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

附：法定代表人及委托代理人身份证明

|  |  |
| --- | --- |
| 法定代表人二代身份证复印件 | 委托代理人二代身份证复印件 |

投标人： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

委托代理人： （签字）

联系电话：

年 月 日

**注：如果是投标单位法定代表人签署投标文件，则投标文件中不需要此项。**

## 四、投标人基本情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投标人名称 |  | | | | | | | | |
| 注册地址 |  | | | | 邮政编码 | |  | | |
| 联系方式 | 联系人 |  | | | 电 话 | |  | | |
| 传 真 |  | | | 网 址 | |  | | |
| 组织结构 |  | | | | | | | | |
| 法定代表人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | | 电话 | |  | |
| 技术负责人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | | 电话 | |  | |
| 成立时间 |  | | 员工总人数： | | | | | | |
| 营业执照号 |  | | 其中 | 项目负责人 | | |  | |
| 注册资本金 |  | | 高级职称人员 | | |  | |
| 开户银行 |  | | 中级职称人员 | | |  | |
| 账号 |  | | 初级职称人员 | | |  | |
|  |  | | 技 工 | | |  | |
| 经营范围 |  | | | | | | | | |
| 体系认证情况 |  | | | | | | | | |
| 备 注 |  | | | | | | | | |

备注：投标单位资格证明文件（复印件）：包括企业营业执照、资质证书、基本账户开户许可证。

**五、公司业绩即已完项目一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 项目类型 | 定位策划及可行性研究方案 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

投标人（盖章）：

法定代表人或其委托的代理人（签字）：

年 月 日

**六. 实际参加本项目人员一览表**

**（经济专家3/1、技术专家3/2）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 性别 | 出生  年月 | 文化  程度 | 职称  等级 | 拟从事岗 位 | 执业资格 | 其他 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：毕业证（复印件）

职称证（复印件）

投标人：（印章）

法定代表人或其委托的理人（签字）：

年 月 日

**七. 拟投入本工程的工作人员简历表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | |  | 出生  年月 |  | | | 文化  程度 | |  | 毕业时间 | |  |
| 毕业院校和专业 | |  | | | | | | | |  | |  |
|  | |  | | | | 技术职称 | | |  | 聘任时间 | |  |
|  | |  | | | | 技术职称 | | |  | 聘任时间 | |  |
| 主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） | | | | | | | | | | | | |
| 主要业绩 | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | | | 完成时间 | | | 项目类型 | | | 本人在该项目中主要完成的工作 | |
|  |  | | | |  | | |  | | |  | |
|  |  | | | |  | | |  | | |  | |
|  |  | | | |  | | |  | | |  | |

投标人：（印章）

法定代表人或其委托的理人（签字）：

年 月 日

八、**方案目录格式**

以下为招标人要求项目定位策划及可行性研究方案所包含的内容，投标人可根据各自单位的实际情况，投标时上报编制目录，并在今后所出具报告中采用。此项评分按100分计算，权重为0.3。

## 湘江·蓝田基地项目

## 定位策划及可行性研究方案编制目录大纲

第一章 湘江·蓝田基地项目总论 （10分）

1.1 项目基本情况

1.2 项目承办单位

1.3 可行性研究报告编制依据

1.4 项目建设内容与规模

1.5 项目总投资及资金来源

1.6 经济及社会效益

1.7 结论与建议

第二章 湘江·蓝田基地项目建设背景及必要性 （2分）

2.1 项目建设背景

2.2 项目建设的必要性

第三章 湘江·蓝田基地项目承办单位概况 （0分）

3.1 公司介绍

3.2 公司项目承办优势

第四章 湘江·蓝田基地项目产品市场分析 （25分）

（重点分析长沙市房产市场）

4.1城市宏观市场分析

4.1.1 宏观政策分析

4.1.2城市房地产宏观环境分析

4.2 区域住宅市场成长状况

4.2.1 区域住宅市场简述

4.2.2 区域住宅市场各项指标成长状况（近3-5年）

4.2.3 区域市场在市内各项指标的排名状况及发展趋势

4.3 区域内供应产品特征

4.3.1 各档次产品供应状况

4.3.2 各档次产品的集合特征

4.4 尤其研究与本案类似档次物业的特征

4.4.1 区域内表现最好个案状况

4.4.2 未来2-3年区域内可供应土地状况、产品供应量和产品类型

4.4.3 分析：本案在区域市场内的机会点

4.5 结论：

• 区域市场在整体市场的地位及发展态势

• 本案所在位置的价位区间和本案开发产品的价位区间及产品形式

• 本案在区域内开发市场潜力

4.6 区域市场目标客户研究

4.6.1 各档次产品目标客户特征及辐射商圈范围（建立在本区域参照项目的经验研究及全市的趋势特征上）

4.6.2 结论：本案目标人群的区域来源、行业特点、产品力的偏好、购买方式和主要的关注点、诉求点。

4.7 目标市场定位及产品定位

4.7.1 市场定位

4.7.2 目标人群特征/来源区域/行业特点

4.7.3 产品建议

4.8 营销策略

第五章 湘江·蓝田基地项目规划设计及产品选型分析（含容积率2.35,2.8,3.3三个方案的比选分析）（10分）

5.1 初步规划设计思路

5.1.1设计理念

5.2 规划设计的可行性分析

通过地块价值排序，对本区域已建成项目进行综合分析，推测出本项目最佳的容积率、建筑形态、商住比例等关键数据，结合项目内外环境进行方案总体初步规划。

第六章  湘江·蓝田基地项目土地价值研判分析（5分）

6.1 宗地概况

6.1.1 宗地区位分析

6.1.2 地块四至及交通路网分析

6.1.3 周边配套现状及规划分析

6.1.4 不利因素及周边四至分析

6.1.5 项目用地现状、经济指标及规划要点分析

第七章 湘江·蓝田基地项目实施进度安排 （5分）

7.1 项目实施的各阶段

7.2 项目实施进度表

第八章 湘江·蓝田基地项目投资估算及融资方案 （不同容积率方案比较）（15分）

8.1 项目总投资估算

8.1.1 建设投资估算

8.1.2 流动资金估算

8.1.3 铺底流动资金估算

8.1.4 项目总投资

8.2 资金筹措

8.3 投资使用计划

8.4 借款偿还计划

第九章 湘江·蓝田基地项目财务评价 （20分）

9.1 计算依据及相关说明

9.1.1 参考依据

9.1.2 基本设定

9.2 总成本费用估算

9.2.1 直接成本估算

9.2.2 财务费用

9.2.3其它费用

9.2.4 总成本费用

9.3 销售收入、销售税金及附加和增值税估算

9.3.1 销售收入估算

9.3.2 增值税估算

9.3.2 销售税金及附加费用

9.4 损益利润及分配

9.5 盈利能力分析

9.5.1 投资利润率，投资利税率

9.5.2 财务内部收益率、财务净现值、投资回收期

9.5.3 项目财务现金流量表

9.5.4 项目资本金财务现金流量表

9.6 不确定性分析

9.6.1 盈亏平衡

9.6.2 敏感性分析

第十章 经济及社会效益分析 （3分）

10.1 经济效益

10.2 社会效益

第十一章 湘江·蓝田基地项目风险分析 （5分）

11.1 项目风险提示

11.2 项目风险防控措施

九、承 诺 书

:

我公司郑重承诺，我公司完全符合招标文件的业绩条件。

我公司承诺所提供的资料真实可靠。如经查实我公司不符合上述业绩条件或投标文件所提供资料有虚假的，贵公司有权随时终止我司的投标（或中标）资格，列入贵公司承包人不良行为记录，并由我公司负责赔偿由此给贵公司造成的损失。

投标人： （盖章）

法定代表人签名：

年 月 日