

观山苑项目全案营销代理服务招标公告

1. 招标条件

观山苑项目全案营销代理服务，已由相关文件批准实施，现已具备招标条件。项目资金来源为企业自筹，昆明市同力建设工程咨询有限公司受招标人昆明安居建设投资有限责任公司委托对本项目进行公开招标，欢迎有实力的潜在投标人参与投标，现将有关事项公告如下：

2. 招标项目概况与招标范围

2.1 项目概况：观山苑小区位于昆明市呈贡新区雨花片区，东侧为地铁保养厂，南临博大路，西临雨花路，北面接滇池旅游度假保障性住房小区。用地面积 136487.31m²，总建筑面积 297207.81m²，地上建筑面积 228207.81m²，住宅 2260 套，15 班幼儿园一所，面积 4500m²，其他配套用房 4000m²，商业用房 5000m²，地下建筑面积为 69208.58m²，户数 420 户，机动车位 1611 个，非机动车位 2350 个，容积率 2.80，绿化面积 33339.42m²，绿化率 40.1%。小区共有 14 栋 22 个单元，最高层 34 层。

2.2 招标规模：约 204 万元。

2.3 招标范围：观山苑项目全案营销代理服务，包括但不限于以下内容：

2.3.1. 展示中心案场销售代理；

1) 销售管理制度的制定、日常销售指标制定及配合考核、监督、反馈、分析、调整；

2) 销售人员培训及销售人员在案场服务；

3) 案场管理及销售执行（包括：项目介绍、房屋带看、配合网签备案、销售合同签订及管理、客户档案、电话记录、追踪服务、直销等）；

4) 制作日报、周报、月报体系、销售数据、市场数据分析、反馈；

5) 制定销售控制计划、资金回笼计划；

6) 销售执行，并配合开发商开展促销、展示、公共活动等；

7) 客户跟进服务；

8) 销售阶段总结、阶段性营销方案调整；

9) 配合完成交房工作，进行售后服务跟踪，包含认购书及合同签订等；

10) 配合完成交房前验房工作；

11) 按甲方及昆明市配售型保障性住房配售工作流程通知要求全内容、全流程配合并实施开展配售相关工作。

2.3.2. 项目营销策划及宣传推广代理服务内容

1) 购房客户分析；

2) 项目价值整合提升策略；

3) 项目样板景观及配套提升建议；

4) 开发推售节奏及价格策略建议；

5) 总体营销战略与计划（营销分析、一房一价报告、制定目标回款计划、制定货包、价格、包装推广、活动促销、拓客策略等）；

6) 项目阶段性营销计划（营销诊断分析、制定目标回款计划、制定货包、价格、包装推广、活动促销、拓客策略等）；

7) 项目形象推广及企业品牌策划；

8) 媒体及广告营销整合策略；

9) 营销活动策划执行；

10) 物料及包装策划。

2.3.3. 广告设计服务内容

1) LOGO 设计及使用规范设定；

2) 事务用品系统：工作证（卡）、便签、笔、纸杯、销售人员工作牌、购房协议封套、手提袋、置业计划书封套等；创意、撰文、设计事宜；

3) 楼宇形象系统：铭牌、业主车牌、住所入口地垫；便签、杯垫、餐垫；钥匙牌、配电箱遮盖；垃圾桶、邮箱、烟盅、小区交通指示示意牌、遮阳伞、休闲椅等；创意、撰文、设计事宜；

4) 线上推广平面海报设计（主题持续性推广海报）；

5) 现场形象及氛围包装

a 地盘形象设计：工地外围展示/工地广告牌导视牌/立柱挂旗/条幅；销售通道包装等；创意、撰文、设计事宜；

b 现场售楼部形象展示：售楼部内部形象概念提示及指导 / 售楼部中心形象板；背景板及展板等；创意、撰文、设计事宜；

c 项目所需印刷品/DM 折页/海报/邀请函等创意、撰文、设计事宜；项目营销策划及宣传推广代理；广告设计。

2.3.4. 广告投放及物料制作安装

1) 广告媒体选择及投放：根据广告宣传目标和受众群体，选择合适的媒体渠道，如广播、户外广告、社交媒体及新媒体平台等，进行媒体计划和媒体购买，并将广告投放到选择的媒体渠道上，确保广告能够达到预期的宣传效果。

2) 物料制作安装：为满足项目销售期广告、活动宣传，提供平面广告物料、道旗、活动展台、布幕和展示道具、印刷品配送和安装、数字化物料等，并确保所需物料的按时、按质、按量的供应及安装。

注：1、广告投放及物料制作安装工作内容在合同服务期内，每批次以招标人实际下达任务清单为准，乙方报价经甲方及委托的第三方造价单位确认后实施。

2、招标人保留对委托内容进行调整的权利，具体内容以招标人实际委托为准。

2.4 服务期限：一年。

2.5 服务质量: 按照国家、行业相关规范、标准及合同约定的相关要求, 满足招标人要求。

2.6 标段划分: 本项目不划分标段。

3. 投标人资格要求

3.1 营业执照: 投标人具备经市场监督管理部门登记注册的企业(事业)法人, 具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似法定凭证。

3.2 财务状况: 具有良好的财务状况, 须提供近三年(2021-2023)经会计师事务所或审计机构审计的财务报表及审计报告(成立时间不足三年的, 自成立初年提供; 成立不足一年的, 提供银行开具的资信证明文件或资金证明文件或存款证明)。

3.3 企业业绩: 投标人近三年(2021年-至今)至少承担过1项房地产营销代理或商业地产营销代理服务业绩(已完或正在进行均可)(提供业绩证明材料: 如中标通知书或合同协议书或业主证明等相关材料, 业绩证明材料须服务时间、服务内容, 否则将影响其有效性判定)。

3.4 项目负责人: 提供劳动合同或社保缴费证明, 近三年(2021年-至今)作为项目负责人至少承担过1项房地产营销代理或商业地产营销代理服务业绩(已完或正在进行均可)(提供业绩证明材料: 如中标通知书或合同协议书或业主证明等相关材料, 业绩证明材料须服务时间、服务类型、项目负责人姓名, 否则将影响其有效性判定)。

3.5 项目团队人员: 拟派项目团队人员(含项目负责人)不少于12人(其中: 广告设计不少于2人, 营销策划不少于2人、案场驻场人员不少于8人), 且出具项目团队人员不擅自变更的承诺函。

3.6 企业信誉: 投标人2021年1月1日至今在经营活动中没有重大违法记录, 没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产等状态, 没有被项目所在地政府或国家部委禁止市场准入等情形。投标人未被列入中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)失信被执行人名单; 未被“国家企业信用信息公示系统(网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>)”列入严重违法失信企业名单(黑名单)。

3.7 相关承诺: 投标时需按招标文件给出的相应格式作出承诺或说明。

3.8 本项目不接受联合体投标。

4. 资格审查方式

本项目招标资格审查采用资格后审的方式。

5. 招标文件的获取

5.1 凡有意参加投标者, 请于2024年10月12日至2024年10月18日(法定节假日、公休日除外), 每日上午09:00时至11:30时, 下午14:00时至17:00时(北京时间, 下同), 持**营业执照复印件加盖单位章、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书、法定代表人或其授权委托人身份证**至昆明市同力建设工程咨询有限公司(昆明市新兴路中段霖岚国际A座9楼913室)获取招标文件。

5.2 招标文件每套 600 元，售后不退。文件缴纳费用方式为：现金缴纳。

6. 投标文件的递交

6.1 递交投标文件的截止时间及开标时间：**2024 年 11 月 04 日 09 时 30 分**（北京时间），逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

6.2 递交投标文件的地点：**昆明市同力建设工程咨询有限公司（昆明市新兴路中段霖岚国际 A 座 9 楼 902 室）**。

7. 发布公告的媒介

本次招标公告仅在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）、中国采购与招标网（<https://www.chinabidding.cn/>）上发布，我公司对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

8. 联系方式

招 标 人：昆明安居建设投资有限责任公司

地 址：昆明市西山区前卫街道润城第二大道 7 栋

联 系 人：史工

电 话：0871-64251636

招标代理机构：昆明市同力建设工程咨询有限公司

地 址：昆明市新兴路中段霖岚国际 A 座 9 楼 918 室

联 系 人：和可钦、王洋洋、苏洋

电 话：0871-63114071、13658848005、15987132440

传 真：0871-65179022



9. 监督部门

本项目邀请昆明市土地开发投资经营有限责任公司纪检监察室、招标合同部进行监督。

监督电话：0871-63187966-8103、0871-63187966-8352。