

房地产营销策划推广服务项目招标公告

(招标编号: ZJAHNZB-2024-014)

项目所在地区: 河南省

一、招标条件

本房地产营销策划推广服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准,项目资金来源为自筹资金 612 万元,招标人为郑州建瓴置业有限公司。本项目已具备招标条件,现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 房地产营销策划推广服务项目

范围: 本招标项目划分为 6 个标段,本次招标为其中的:

- (001) 郑州建瓴置业有限公司松苑项目房地产营销策划推广服务项目; (002) 郑州惠鑫房地产开发有限公司郑州市惠济区 S3-2 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目;
(003) 河南同晟大豫置业有限公司同晟·绿洲 D 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目;
(004) 开封同晟置业有限公司同晟·三千著项目房地产营销策划推广服务项目;
(005) 洛阳国龙置业有限公司建业龙城 22#地块建设项目房地产营销策划推广服务项目;
(006) 安阳同晟置业有限公司晏南都小区项目房地产营销策划推广服务项目;

三、投标人资格要求

(001 郑州建瓴置业有限公司松苑项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资格能力要求: 见后附;

(002 郑州惠鑫房地产开发有限公司郑州市惠济区 S3-2 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资格能力要求: 见后附;

(003 河南同晟大豫置业有限公司同晟·绿洲 D 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资格能力要求: 见后附;

(004 开封同晟置业有限公司同晟·三千著项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资格能力要求: 见后附;

(005 洛阳国龙置业有限公司建业龙城 22#地块建设项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资格能力要求: 见后附;

(006 安阳同晟置业有限公司晏南都小区项目房地产营销策划推广服务项目)的投标人资

格能力要求：见后附；

本项目 **不允许** 联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：从 2024 年 09 月 09 日 00 时 00 分到 2024 年 09 月 13 日 23 时 59 分

获取方式：4.2 招标文件获取方式：4.2.1 凡有意参与的潜在投标人，请登录中招联合招标采购平台（www.365trade.com.cn）获取招标文件（已在该平台注册过的投标人请直接登录平台获取招标文件，未在该平台注册的投标人请先注册，平台注册为一次性免费注册，注册成功后，可以及时参与平台上所有发布的招标项目）。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024 年 09 月 29 日 09 时 30 分

递交方式：中招联合招标采购平台电子上传文件递交

六、开标时间及地点

开标时间：2024 年 09 月 29 日 09 时 30 分

开标地点：中招联合招标采购平台

七、其他

一、招标条件

本招标项目 房地产营销策划推广服务项目 已具备招标条件，招标人为 1 标段：郑州建瓴置业有限公司、2 标段 郑州惠鑫房地产开发有限公司、3 标段 河南同晟大豫置业有限公司、4 标段：开封同晟置业有限公司、5 标段：洛阳国龙置业有限公司、6 标段：安阳同晟置业有限公司，项目资金来自自筹资金。现对以上各公司的房地产营销策划推广服务项目进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

2.1 项目名称：

1 标段：郑州建瓴置业有限公司松苑项目房地产营销策划推广服务项目

2 标段：郑州惠鑫房地产开发有限公司郑州市惠济区 S3-2 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目

3 标段：河南同晟大豫置业有限公司同晟·绿洲 D 地块建设项目房地产营销策划推广服务项目

4 标段：开封同晟置业有限公司同晟·三千著项目房地产营销策划推广服务项目

5 标段：洛阳国龙置业有限公司建业龙城 22#地块建设项目房地产营销策划推广服务项目

6 标段：安阳同晟置业有限公司晏南都小区项目房地产营销策划推广服务项目

2.2 项目地点：项目位于

1 标段：郑州市郑东新区九如东路与如意河东二街交汇处东南。

2 标段：郑州市惠济区花园北路与滨河路交叉口向西 900 米路南。

3 标段：郑州国际文化创意产业园，金水大道以南、弯月路以北、秋香街以东、丁香街以西区域。

4 标段：开封市新区一大街与汉兴路交汇处西南。

5 标段：洛阳市洛龙区伊洛路与永泰街交会处，伊洛路以北，永泰街以东，兴洛西街以西区域。

6 标段：安阳市中华路以西、文元西街以南，曙光路以东区域。

2.3 项目概况：

1 标段：项目总占地约 97 亩，容积率 <1.7 ，建筑密度 $<28\%$ ，建筑高度 <100 米，绿地率 $>35\%$ ；由世界建筑大师马岩松亲自操刀，于北龙湖南岸核心，打造顶级居住区。

2 标段：项目位于惠济区北大学城板块，对望贾鲁河一线河景，总占地约 89 亩，容积率 2.83，产品规划 14 栋 17~21F 高层、3 栋 11F 洋房。

3 标段：项目总占地约 193 亩，其中，两宗商业用地共 105 亩，位于项目北侧，DM20-04-03 即“A 地块”约 41 亩、DM20-05-01 即“B 地块”约 64 亩，容积率 <3.5 ，建筑密度 $<35\%$ ，建筑高度 <100 米，绿地率 $>25\%$ ；两宗居住用地共 88 亩，位于项目南侧，DM20-10-01 即“C 地块”约 48 亩、DM20-11-01 即“D 地块”约 40 亩，容积率 ≤ 2.5 且 >1.0 ，建筑密度 $<25\%$ ，建筑高度 <60 米，绿地率 $>35\%$ 。本次服务地块为 D 地块。

4 标段：项目位于开封新区第一大街汴西湖畔，采用现代主义设计风格，灵动美学立面结合自然共生理念，规划 1.8-2.0 低容低密酒店级高端改善住区，以千年文明，未来视野，重构中国屋脊。

5 标段：项目占地面积 27.21 亩，规划一栋 27 层、两栋 17 层住宅和 3 层幼儿园，总建筑面积 66976m²，住宅 35321m²，商业 1288.46m²，容积率 2.29，绿地率 31.2%。

6 标段：项目位于安阳市文峰区南部片区，地处城市核心中轴之上，用地面积 133380.03 平方米（合 200.07 亩），容积率 <2.36 ，建筑高度 <54 米，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，规划高层、洋房产品。

2.4 招标范围：提供房地产营销策划推广服务，包含并不限于下列工作任务：

（一）市场调研

1. 营销推广环境分析；2. 区域竞品项目的推广分析。

（二）推广策略拟定

1. 项目核心价值梳理及提炼；2. 全案推广总体策略；3. 阶段性推广策略；4. Slogan 主推广语；5. 项目卖点整合包装；6. 整体广告计划及活动方案。

（三）形象策划

1. 基本形象设计：标识、标准字、标准色、标准组合形式的设计；2. 标志形象应用设计：（1）内部应用：名片、信封、信签、识别卡、文件袋、贺卡、水杯、手提袋等，（2）户外应用：工地围墙、引导旗、车体、广告牌等。

（四）传播工具的创意与设计（含创意、文案、设计）

1. 楼书、户型单页、折页、手册等；2. 报纸、杂志等平面媒体广告；3. 广播、电视广告文字创意；4. 视频片文字创意及剪辑；5. 网络平面设计；6. 会所接待案场包装、样板区包装、展会布展方案及平面设计；7. 定制礼品设计。

（五）活动的推广包装

1. 活动方案及创意输出；2. 相关活动物料的设计；3. 活动海报文字及设计、视频素材剪辑；4. 活动推广渠道的文字、平面创作、视频素材剪辑。

（六）新媒体内容制作及运营线

新媒体指项目官方微信公众号、官方微信视频号、官方抖音号及官方小红书号，具体制作及运营包括：

1. 推广策略拟定：（1）项目新媒体端形象定位策略，（2）新媒体整体推广运营策略，（3）阶段性新媒体推广策略；

2. 项目微信公众平台、视频号、抖音、小红书运营（含创意、文案、设计）：（1）微信公众号原创推文撰写、排版、设计，（2）视频号日常推广视频剪辑、制作，（3）营销活动素材拍摄及视频剪辑、制作，（4）朋友圈小视频制作，（5）非程序类 H5 设计制作，（6）抖音号视频制作（7）小红书图片、文案内容制作；

3. 项目微信公众平台、视频号、抖音视频、小红书发布，后台维护，及后台数据监控、分析。

（七）工作机制

采取非驻场服务的模式，每月保证不少于一次线下会议及月度策略提案，项目专项服务人员配置不少于 5 人，1 个项目总监，1 个策划总监，1 个设计，1 个文案，1 个 AE，项目总监带队参加提报。

2.5 标准要求：

营销策划推广服务应帮助招标人实现下列目标：

- （一） 市场定位、产品定位。
- （二） 项目投资利润最大化。
- （三） 在项目营销工作中为招标人积累品牌资产。

2.6 服务期限：本项目服务期限共十二个月，起始时间以甲方的书面通知时间为准。

2.7 标段划分：六个标段。

三、投标人资格要求

3.1 资质要求

投标人必须是在中华人民共和国境内依法设立，具有独立企业法人资格，具有有效的企业法人营业执照。

3.2 业绩要求

1 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 120 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

2 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 95 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

3 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 75 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

4 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 75 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

5 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 55 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

6 标段：投标人自 2021 年 1 月 1 日以来具有房地产销售策划服务合同金额不低于 55 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准）

须提供合同协议书关键页的扫描件或复印件并加盖单位公章，如提供的合同为单价合同或费

率合同，需计算总价，不能计算总价的不予认可。

3.3 项目负责人要求

3.3.1 投标人拟派项目负责人自 2021 年 1 月 1 日以来具有担任项目负责人已完成的单项房地产销售策划服务合同金额 1 标段不低于 120 万元/年，2 标段不低于 95 万元/年，3 标段不低于 75 万元/年，4 标段不低于 75 万元/年，5 标段不低于 55 万元/年，6 标段不低于 55 万元/年的房地产营销策划的业绩一项（业绩内容与本项目招标范围类似，时间以合同签订时间为准），须提供合同协议书关键页的扫描件或复印件并加盖单位公章，提供的资料未能体现项目负责人信息的，须提供业主单位或业主相关管理部门加盖公章的相关证明材料，如提供的合同为单价合同或费率合同，需计算总价，不能计算总价的不予认可；

3.3.2 投标人拟派项目负责人在本单位缴纳社保关系(2024 年 1 月 1 日以来连续六个月缴纳的社会保险证明，且需提供与本单位签订的劳动合同证明)。

3.4 财务要求

投标人自 2021 年 1 月 1 日至今财务状况良好，提供 2021 年、2022 年、2023 年度经会计师事务所或审计机构出具的无保留意见的年度财务审计报告，投标人的成立时间晚于以上规定年份的，按已有年份提供，成立不足一年的，提供成立以来的企业财务报表。

3.5 信誉要求

3.5.1 投标人自 2021 年 1 月 1 日以来，没有处于被责令停业或破产状态，没有被暂停或取消投标资格，没有处于财产被重组、接管、查封、扣押或冻结状态（提供加盖投标人公章的承诺书，格式自拟）；

3.5.2 投标人及其法定代表人、拟派项目负责人自 2021 年 1 月 1 日以来均无行贿犯罪行为记录（提供加盖投标人公章的承诺书，格式自拟）；

3.5.3 投标人单位、法定代表人、项目负责人被列入“失信被执行人”的，拒绝参与本项目招标投标活动。提供网站的“失信被执行人”查询结果证明，网页查询结果加盖投标人公章，查询日期为招标公告发布日之后，以“信用中国”网站或“中国执行信息公开网”的查询结果为准，须完整填写被执行人姓名/名称及身份证号码/组织机构代码（统一社会信用代码）。投标人被列入“重大税收违法失信主体”的拒绝参与本项目招标投标活动。提供在“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”查询结果证明。网页查询结果加盖投标人公章，查询日期为招标公告发布日之后。

3.6 其他要求

3.6.1 法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同法人，不得参加同一标段或者未

划分标段的同一项目投标，提供在“国家企业信用信息公示系统”网站的查询结果（需包含公司基本信息、股东信息及股权变更信息）；网页查询结果加盖投标人公章，查询日期为招标公告发布日之后。

3.6.2 本项目不接受联合体投标（提供加盖投标人公章的声明函，格式自拟）。

注：投标人可对任意标段进行报名，但一家单位只能对一个标段进行投标，同时参与了两个及以上标段的投标人，则作为无效标处理。

四、招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：2024年09月09日00时00分—2024年09月13日23时59分

4.2 招标文件获取方式：

4.2.1 凡有意参与的潜在投标人，请登录中招联合招标采购平台（www.365trade.com.cn）获取招标文件（已在该平台注册过的投标人请直接登录平台获取招标文件，未在该平台注册的投标人请先注册，平台注册为一次性免费注册，注册成功后，可以及时参与平台上所有发布的招标项目）。

4.2.2 本项目有购标信息核对，潜在投标人须通过平台填写“购标申请”并按照规定将以下资料整理成一个PDF文档上传：

（1）投标人资格要求的相关材料；

（2）法定代表人（或其他组织负责人）授权委托书和委托代理人身份证扫描件或复印件或法定代表人（或其他组织负责人）身份证明函及身份证扫描件或复印件。

4.3 购标登录平台主页点击“我的工作台”—“寻找招标项目”或点击下方“更多”按钮使用项目名称信息检索要投标的项目，点击“立即投标”按钮。在弹出的页面中核对要参与的项目信息。

4.4 勾选要参与的标包，点击“立即购标”，进入标书费支付页面；本项目需要先提交资料审核，资料审核通过后才能购买招标文件。点“下载”按钮下载相关资料审核所需附件。将所有材料准备好后，通过“上传”按钮上传（一次上传一个附件或打包上传），上传成功后，点击“提交。”审核资料提交后需等待代理机构项目经理进行资料核对，资料审核成功后才能进行后续标书费支付、下载招标文件等操作。如果资料审核未通过，可点击“重新”按钮查看未通过原因，重新提交审核材料。审核资料通过后，即可在“我参与的项目”页面，点击“立即购标”，开始支付标书费。招标文件售价：500元/份，平台服务费400元，售后不退。

4.5 招标文件费用发票由招标代理机构出具，平台服务费发票由平台公司出具，投标人需要

发票的，可通过“发票管理”下载平台服务费电子发票。

4.6 投标人完成费用支付后投标人获得下载招标文件的权限。未在公告截止前支付招标文件费用的投标人无法获得下载招标文件权限，且不具备参与本项目投标的资格。

4.7 投标人针对投标人注册、CA证书办理、网上应答操作等相关业务的咨询，请直接拨打中招联合招标采购平台咨询电话为：010-86397110；平台将确保下载者的购买信息在开标前对平台公司有关工作人员保密；如下载者主动与平台公司工作人员联系咨询事宜，则视为下载者主动放弃信息保密的权利，平台公司将不承担任何责任。

4.8 CA证书具体办理流程参见中招联合招标采购平台账户中“北京CA申请”“CA申请帮助”“CA办理指南”查看，也可拨打中招联合招标采购平台统一服务热线010-86397110进行咨询。

注：按以上要求领取了招标文件并不视为通过资格审查，资格审查工作在开标后由评标委员会独立负责，未通过资格审查的投标将视为无效投标，投标单位应自负风险费用，提供虚假材料的将进一步追究其责任（本项目采用资格后审，投标人资格条件以评委会审核结果为准）

五、投标文件的上传

5.1 投标文件上传递交的截止时间为2024年09月29日09时30分。

5.2 加密电子投标文件为“中招联合招标采购平台”提供的投标文件制作工具生成的加密版投标文件。加密的电子投标文件（*.zfile格式）须在投标截止时间前通过平台上传递交；逾期上传的或者未上传的投标文件，招标人不予受理。

5.3 本项目采用“远程不见面”开标方式，远程开标大厅网址为“中招联合招标采购平台”网上开标室，投标人无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。投标人应当在投标截止时间前，打开“中招联合招标采购平台”网站，登录投标人账户，插入CA数字证书，选择“我参与投标的项目”，点击“进入开标大厅”，在线准时参加开标活动并使用CA证书进行投标文件签章等工作。

5.4 不见面服务的具体事宜请中招联合招标采购平台统一服务热线010-86397110进行咨询。

六、公告发布的媒介

本公告在《中国招标投标公共服务平台》《河南省电子招标投标公共服务平台》《中招联合招标采购平台》同时发布。

七、联系方式

1 标段：

招 标 人：郑州建瓴置业有限公司

地 址：郑州市郑东新区艺慧街 11 号城际铁路综合调度指挥中心 13 楼 1310 室

联 系 人：韩女士

联系电话：15638106065

2 标段：

招 标 人：郑州惠鑫房地产开发有限公司

地 址：郑州市郑东新区姚桥路与艺慧街交叉口河南城际铁路综合调度指挥中心 13 楼

联 系 人：吴先生

联系电话：0371-88906931

3 标段：

招 标 人：河南同晟大豫置业有限公司

地 址：河南省郑州市中牟县大孟镇王林庄村同晟绿洲见山居项目部

联 系 人：王先生

联系电话：15617617717

4 标段：

招 标 人：开封同晟置业有限公司

地 址：开封市开封新区七大街汉兴路开封日报社 4 楼

联 系 人：韩先生

联系电话：0371-25551599

5 标段：

招 标 人：洛阳国龙置业有限公司

地 址：洛阳市洛龙区关林路与兴洛西街交会处项目售楼部二楼

联 系 人：周女士

联系电话：0379-65550020

6 标段：

招 标 人：安阳同晟置业有限公司

地 址：安阳市文峰区文元西街与经二路交叉口北 100 米路东

联 系 人：李先生

联系电话：15890750008

招标代理机构：中建安工程管理有限公司

地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路 9 号楼 20 层 2001 号

联系人：孔强、贺晓君

电话：0371-63373360、17629389125

邮 箱：zjahnfgs@126.com

八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

九、联系方式

招 标 人：郑州建瓴置业有限公司

地 址：郑州市郑东新区艺慧街 11 号城际铁路综合调度指挥中心 13 楼 1310 室

联 系 人：韩女士

电 话：15638106065

电子邮件：/

招标代理机构：中建安工程管理有限公司

地 址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路 9 号楼 20 层 2001 号

联 系 人：孔强、贺晓君

电 话：17629389125

电子邮件：/

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：_____（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）