

# 需求书

致 \_\_\_\_\_ :

为进一步推进市民服务中心配套商业资源对外招租工作，合理确定租金水平及收益分配机制，我局拟委托具有专业资质的第三方机构开展市民服务中心配套商业资源综合评估服务。

## 一、项目概况

- 1.项目名称：市民服务中心配套商业资源综合评估服务
- 2.项目地点：珠海市香洲区迎宾北路 3333 号市民服务中心

## 二、预算价格

本次总价上限为人民币 15,000 元（含税价），报价需含单项报价及总价，总价为含税总价，结算以实际完成内容工作量为准。

## 三、内容及其他要求

1.合同服务期限：本项目计划服务周期为 15 日历天，具体以合同约定为准。

2.报价范围（必须包含以下全部内容）：报价须包含评估人员劳务费、差旅交通费、现场勘查费、资料编制费、报告出具费、管理费、税费等全部费用。定标后不再增补任何费用。

3.服务内容要求（包括但不限于以下工作）：

（1）开展现场踏勘及基础调研，对相关场地条件、设施现状、人流情况及使用需求进行分析；

(2) 二号饭堂项目：评估餐饮功能与办公功能的可行性及市场需求；提出功能定位、业态组合及运营模式建议；测算租金区间及收益情况，提出招租建议；分析对整体运营秩序、安全管理及配套服务的影响并提出对策。

(3) 快递及外卖柜项目：对设置规模、点位布局及设备配置进行评估，分析运营模式、管理机制及服务方式，测算收益情况并提出合作及收费模式建议；

(4) 地下停车场充电桩项目：评估运营可行性、提出分层分区设置方案及规模建议、研究招租模式、合作机制及收益分配方式。

(5) 东广场商业资源：开展业态定位分析，结合周边商业环境及人流特征，提出招商方向、商业组合模式及租金测算建议；

(6) 整合形成专项或综合评估报告，为后续招租方案制定及运营管理提供决策依据。

(7) 完成交办的其他相关配套评估服务。

4. 质保要求：出具的评估报告须符合相关法律法规及行业规范要求；确保独立、客观、公正，不得存在利益冲突；承诺问题响应时间不超过12小时。

5. 报价单位需提供整体服务方案

#### 四、资质要求

1.报价单位须提供合法有效的《营业执照》复印件加盖公章（非三证合一需同时提供税务登记证、组织机构代码证），具备经营范围。

2.具有房地产评估、商业运营策划、资产管理咨询或类似项目服务经验；

3.本项目不接受联合体投标。

4.询价响应供应商的资质要求：（未达到以下资质要求的，将被视为无效询价响应）

（1）要求具有可靠、良好的资信状况，良好的商业信誉。

（2）具有独立承担民事责任能力。

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

#### **五、结算及付款方式：**

本项目采用含税综合单价包干，据实结算。合同签订且评估报告经我单位验收确认后，15个工作日内支付合同金额的100%。

询价人：珠海市机关事务管理局（市民服务中心工作专班）刘思成

地址（邮寄地址）：珠海市香洲区迎宾北路3333号市民服务中心1号楼南楼

珠海市机关事务管理局  
市民服务中心工作专班