

# 深圳市宝实置业有限公司

---

## 新桥东片区重点城市更新项目运行研究 经济测算及分析询价函

各受邀单位：

我司拟开展新桥东片区重点城市更新项目运行研究经济测算及分析询价工作，现邀请贵单位根据相关法规及项目要求对项目经济评估费用进行报价。

请贵单位于2021年9月6日（星期一）前将资质文件复印件、报价函及建议书（如有）等材料（加盖公章）扫描件邮件发至 [baoshizhiyeys@126.com](mailto:baoshizhiyeys@126.com)，原件资料提交（或邮寄）至深圳市宝安区宝华森国际中心C栋508室。

特此函达。

附件：1. 报价须知  
2. 报价表

联系人：赵宜高，电话：13682606167

(此页无正文)

深圳市宝实置业有限公司

2021年9月1日

**主题词：运行研究 经济测算 询价函**

---

深圳市宝实置业有限公司办公室

2021年9月1日印发

---

## 附件 1

# 新桥东片区重点城市更新项目运行研究 经济测算及分析报价须知

## 一、项目背景

项目规划面积 230 万平方米，拟更新土地 152 万平方米，贡献土地共 55 万平方米，开发建设用地 72 万平方米(分 38 个地块)，分四期实施，总建筑面积约 487 万平方米，规划计容面积约 402 万平方米，其中研发用房 93 万平方米，创新型产业用房 12.7 万平方米，厂房 149 万平方米，可售型人才住房 16.5 万平方米，配套商业 23 万平方米，配套宿舍 66 万平方米，商业办公及旅馆业建筑 34 万平方米，公共配套设施 8 万平方米。项目回迁部分约 145 万平方米，市场主体至少持有约 249 万平方米可租售物业，数据以政府审批文件为准。

## 二、服务目的

为配合规划指标研究进行的经济测算及分析。

## 三、服务内容

**(一) 项目经济效益的测算分析内容：**依据设定的不同分期规划指标，在不同的销售或租赁策略情况、项目拟定开发建设进度安排和搬迁补偿内容等前提条件下，进行静态和动态可行性研究测算并出具小结。

项目范围较大，周期较长，前提条件变量较多，需进行较高

测算频次。测算得出结果包括但不限于项目整体及各期各项成本、收入、现金流出净利润、财务净现值、净利润率、盈亏平衡点、内部收益率、投资回收周期测算、风险与不确定分析、价格敏感性结果等项。

**（二）项目运行研究经济测算：**根据甲方规划指标研究形成的过程成果，在不同前提条件下，测算项目整体和分期在静态和动态条件下的经济效益；在设定的合理经济效益的情况下，结合项目经济效益测算成果，提出各期各功能物业的配比建议。

**（三）经济可行性研究报告：**依甲方需要出具项目的经济可行性报告。

**（四）专题汇报：**协助并配合甲方，进行与经济指标相关的汇报工作。

#### **四、验收标准和服务年限**

自合同签订之日起至项目投资事项备案完成之日止，最长不超过 2 年。

附件 2

## 新桥东片区重点城市更新项目运行研究 经济测算及分析报价函

单位：人民币

项目研究费用构成						
序号	岗位	拟派遣人数	工作小时 (时)	元/人*小时	费用(万元)	备注
		A	B	C	F=A*B*C	
1	项目负责人					
2	首席估价师					
3	注册估价师					
4	估价师助理					
一	小计(一 =1+2+3+...)					
二	研究报告及 成果制作费					
三	合计(三=一+ 二)					

注：

一、本次经济测算费用由以上项目构成，请根据报价表内容逐项填报，**报价单位资质需房地产估价机构备案壹级或一级土地估价机构信用等级等评估类资质。**

二、经济测算费用为含税价。报价应包含测算内容及研究成果的编制费、制作费、劳务费、差率费、办公费、调研考察费和税费等为完成本项目所有约定所需要费用，并承担所有政府主管部门审查批准、需求变更、优化而出现的反复工作。

三、报价表岗位设置为参考配备，由各报价单位自行设置。

四、价格应按报价函中规定的货币单位填写。

五、**报价单位如需要对报价或其他内容加以说明，可在备注栏填写（或另附页说明）。**

六、此次报价仅作为项目前期公开询价，与最终标的无关。

七、本表格仅为指导性范本，报价单位可根据项目具体情况对报价表进行调整。

八、本次询价结果可能作为项目经济测算费的参考依据，请贵单位保证能完成本项目工作前提下报价。

报价单位公章：