附件 3 ：比选内容及要求

服务内容及要求

一、项目概况与范围

项目概况：城发天悦湾项目位于三明市三元区徐碧街道东乾三路89号（万达2号门斜对面），总建筑面积为71551.331㎡，可售高层315套，商业20套，目前项目已售120套，车位313个，已售122个。

二、服务内容及要求

（一）策划服务内容

1.全案策划内容及要求

包括但不限于项目营销策划、企划推广的相关策略，前期项目市调、产品定位建议、售价建议、广告设计、展示设计、项目形象设计、宣传品设计、各类营销活动建议、拓客动作建议、销售过程中的销售物料建议、销售说辞、销售场所设计建议与渠道媒体建议、提供直播平台搭建相关服务，包括但不限于月度直播方案、脚本等，所有产生的服务费用全部包含在策划服务费中，比选人无需另外支付任何费用。

2.新媒体服务

包括微信视频号、抖音等平台的短视频制作，活动现场拍摄、视频剪辑等新媒体服务，要求项目每月剪辑类视频制作不少于4个，H5不得少于1个、活动现场拍摄每月不少于1次，如视频制作涉及外部嘉宾和模特邀请的，费用可酌情商定。主要内容如下：

1.1品牌推广

1.1.1策划项目的品牌推广方案，中选人组织相关内容的实施，并通过创意策划、广告设计等形式，负责相关公关活动的媒体联络、媒体发布等具体实施操作。

1.2产品研究

1.2.1根据项目市场环境，提供产品定位策略支持，参与相关公司提供的项目产品定位建议的评审。

1.2.2根据项目的规划条件和市场环境为比选人提供有关产品设计的决策咨询工作。

1.2.3根据项目的市场定位和产品定位，协助比选人与建筑设计单位在建筑立面造型、用材与色彩、项目配套、装修特性、景观设计等产品设计过程中，提供相关市场咨询。

1.2.4根据比选人的市场目标，督导建筑设计单位，在产品设计过程中实现产品的经济性、均好性、合理性、审美性和独特性。

1.2.5合作期间，根据比选人计划投资开发的地块提供专业的前期市场及财务可行性研究报告，内容包括但不限于详尽的地块区位现状及市场分析、地块SWOT分析、市场定位、产品建议、售价建议等。

1.3.市场营销

1.3.1提供项目营销策略支持。

1.3.2提供项目的价格策略建议与咨询。

1.3.3根据比选人需要提供阶段性营销推广计划。

1.3.4根据比选人需要提供阶段性项目营销策划工作总结报告和广告效果评估报告。

1.4广告策划及设计

1.4.1项目全周期创意策划服务及相关广告设计服务。

1.4.1.1项目宣传推广的总体策划思路及阶段性广告推广操作方案。

1.4.1.2项目推广中各阶段的媒介策略和具体发布计划、媒介预算建议（包括相关媒介资料的提供与分析）

1.4.1.3软性新闻的创意、撰文。

1.4.2项目宣传推广过程中各种宣传品的设计。

各种宣传品包括但不限于项目楼书、交房文件、参加各类评选活动的参赛文本、项目公司内部各类宣传刷品。

1.4.3户外广告设计。

1.4.4房展会的相关工作：内容包括确定参展主题、展会期间的媒体发布计划、相关宣传资料的策划、创意、组稿，展出内容布局安排、展板设计、布展监制并提供房交会后的市场调查报告。

1.4.5中选人有责任为比选人提供对双方合作有利的第三方资源，如文字记者、摄影记者、房地产研究专家及外协单位等，负责公关、促销活动的计划建议及具体跟进落实。

1.4.6项目售楼部的室内外展示设计及布展监控。

1.5设计项目VI管理手册

1.5.1按照比选人要求，设计项目VI管理手册。

1.5.2项目VI管理手册中相关内容如销售案场导示系统、园区标识系统等设计。

1.6开发商拿地建议及前期测算

1.6.1拿地前项目常规经济测算。

1.6.2拿地前项目初步经济规划建议、立面建议、户型建议、产品配比等。

1.6.3拿地前项目产品定位、客群定位、竞品分析、SWOT分析、区域市场分析。

（二）人员安排

1.中选人需成立专门的服务团队，提供专项基础服务，服务期间基础团队不可兼任其他公司项目。人员安排须满足项目实施要求，总监级：设计总监1名，策划总监1名，文案总监1名（总监级别可以兼任其他项目），文案人员：1人，设计人员：2人，对接AE：1人。在满足项目实施要求的情况下，中选人和比选人都有权对策划服务人员进行适当减配，但需得到双方的认可，协商并签署相关协议。

2.中选人可根据现场实际情况合理调换常驻人员，以便更适合策划的管理和服务，但须征求比选人同意。

3.对不合格的工作人员，比选人有权要求中选人及时更换。