

合作模式

甲方（耀宝）：负责项目整体投资与融资；

乙方（新基地）：独家负责项目全程操盘顾问，以服务导入为主，参与本项目的产业及商业策划、招商代理、运营管理服务工作。

一、前期顾问咨询策划服务阶段，乙方组建项目策划团队，进行项目市场调研、项目可行性分析、项目整体产业规划定位、建筑设计建议、项目招商策划及实施、项目推广宣传策划及实施、项目日常的运营管理、资源和客户关系维护等相关工作。

甲方向乙方分五个阶段共支付 100 万元顾问咨询策划费用，此费用包含异地调研费用、产业专家访谈费用、产业数据库使用费用、向甲方汇报产生的差旅费和开票税金等新基地完成本服务内容所需支付的全部费用。

第一阶段 在合作协议正式签署后 5 日内，支付总费用的 10%，即 10 万元整。

乙方向甲方出具向政府申报的项目方案，时间约为收到第一阶段费用后 15-20 天。

项目规划运营为以电子信息为主要方向的国家级专业型产业园，计划拟引进深圳市新国都技术股份有限公司为导向，吸引一批专注于电子信息领域的高质量企业。

项目方案包含以下六个方面内容：电子信息产业发展及需求、电子信息产业基地项目计划、电子信息产业基地运营方案、项目效益与发展目标、项目可行性报告及规划设计图纸（乙方协助甲方设计院完成）。

批注 [A1]: 本合作方案总体描述应该先侧重服务内容和阶段，再补充各个阶段的服务费用。总体上显得较杂乱

批注 [A2]: 服务导入，很含糊的表述

批注 [A3]: 这一堆的服务内容需要用进度图表（项目甘特图等）直观地展示出来，更显专业度

批注 [A4]: 项目推广宣传策划及实施等等相关工作。这部分服务内容不属于前期顾问咨询策划服务

批注 [A5]: 100 万的顾问咨询策划费，是否需要另议而定，价格上天

批注 [A6]: 这费用所包含的内容描述跟 100 万特别不符，应该对应上述的服务内容，或者直接去掉，这 100 万的顾问咨询策划费用就包含在这五个阶段即可

批注 [A7]: 差旅费等是否可以不需要包含其中

第二阶段 向政府申报的项目方案成功通过后 5 日内，支付总费用 25%，即 25 万元整。乙方向甲方出具项目初期报告，时间约为 30-45 天。

初期报告针对项目地块，进行现状梳理（区域发展背景研究、区域物业市场分析、目标产业需求分析、基地及建设指标分析、业主方资源适配性）。

区域发展背景研究：城市规划研究、城市更新/存量工业（用地利用/创新型产业发展政策解读）、区域交通现状与规划条件分析。

区域物业市场分析：区域优质写字楼物业市场分析、区域优质商务园区市场分析、区域零售商业物业市场分析、区域酒店物业市场分析、区域联合办公/孵化器发展情况研究、区域内部与竞争板块重要竞争项目分析。

目标产业需求分析：区域产业现状与发展趋势分析、目标产业筛选、目标产业需求分析。

基地及建设指标分析：区位与地块通达性分析、周边公共配套情况分析、建筑指标条件分析、动线分析、规划与建筑规范解读、规划指标调整建议。

业主方资源适配性：业主方产业招商资源、业主方园区配套产品（商业物业/酒店）运营资源。

第三阶段 **初期报告经甲方确认后** 5 日内，支付总费用的 25%，即 25 万元整。乙方向甲方出具项目中后期报告，时间约为 30-45 天。

中期报告，针对项目地块，进行宏观经济及市场研究、立地分析、项目定位研究。

包括宏观经济及市场研究、**立地分析（区位交通、项目资源梳理、优劣势分析、核心问题界定）、项目定位研究（整体定位深化、产业定位、客户定位、市场定位）。**

批注 [A8]: 初期报告的内容在初期提供是否过早？该部分的内容应该是后期深入调研得到的数据研究，应放在中期报告

批注 [A9]: 初期报告如何经甲方确认的？若甲方不确认，其原由是否会对合作产生什么影响？如何确保甲方收到初期报告之后不会中途中断合作，需要增加更加严谨性的条件

批注 [A10]: 中期报告的宏观内容是否应该放在初期交付，另该部分的提及到的项目资源梳理等不属于宏观报告范畴。整体的内容分类需要更加得当，内容上需要循序渐进层层深入

第四阶段 项目中期报告经甲方确认后 5 日内，支付总费用的 30%，即 30

万元整。向甲方出具项目末期报告，时间约为 45-60 天。

批注 [A11]: 这段话应该放在上段中期报告内容的上面

末期报告，针对项目地块，进行产业办公/商业/公寓客群预判、竞争策略初判、类似案例研究，出具物业规划设计建议、经济效益评价及开发运营管理策略。

产业办公/商业/公寓客群预判：办公产品目标租户及需求预测、商业物业产品目标客群及需求预测、酒店物业产品目标客群及需求预测。

竞争策略初判：项目开发、价格、运营策略初判。

类似案例研究：产业园区打造案例研究。

物业规划设计建议：借鉴案例研究、功能配比建议、物业发展建议、项目布局建议。

经济效益评价：成本预估、租赁建议、销售建议、项目现金流、敏感度分析、开发时序建议、财务测算。

开发运营管理策略：项目独特性建议、先进理念借鉴、运营策略建议。

第五阶段 项目末期报告经甲方确认后 5 日内，支付总费用的 10%，即 10 万元整。本阶段完成后顾问咨询策划服务结束。

二、招商代理服务工作

项目组人员配置及费用

人员配置：项目总____人、策划____人、招商经理____人、招商人员____人、物业经理____人、物业助理____人。

项目组成立后，甲方支付乙方人员工资补贴_____元/月，此费用可在后期甲方支付给乙方服务费中扣除。经营期内项目组可随实际情况人员有所增减、

更换等，人员工资补贴也随之变化，另所有人员需经甲方面试通过后方可上岗。

招商阶段，分为长租定制及短租两种招商情况，服务费用比例双方根据实际情况及经济测算后再行确定。

长租定制入驻企业签约入驻，并完成首期款项支付后，甲方向乙方支付相当于入驻企业合同金额____%的服务费用；

短租入驻企业签约入驻，并完成相应租赁保证金支付后，甲方向乙方支付服务费，计算方式根据短租租金价格的____%支付。

三、运营管理服务工作

运营管理佣金与项目经营收入挂钩，运营管理佣金包括基础佣金、奖励佣金：

项目经营收入包括短租租金、物业管理费、非点位多经收入（广告位、特卖费等）及停车费等收入。

基础佣金：按照项目经营收入业绩的____%；

奖励佣金：按照项目经营收入业绩超过部分的____%。

待园区满足相应的条件后，以甲方名义申报孵化器所得政府补贴，双方按照贡献大小分成（具体比例另行约定）。