

绿境方洲项目营销策划及销售代理(第三次招标)

招标编号：20230808

招标文件



招标人：（盖单位章）赣州高速和顺实业有限责任公司

2023年8月

目 录

第一章 招标公告	1
1. 招标条件	1
2. 项目概况与招标范围	1
3. 投标人资格要求	1
4. 招标文件的获取	2
5. 投标文件的递交	2
6. 发布公告的媒介	3
7. 联系方式	3
第二章 投标人须知	4
投标人须知前附表	4
1. 总则	11
2. 招标文件	14
3. 投标文件	15
4. 投标	19
5. 开标	20
6. 评标	20
7. 合同授予	21
8. 纪律和监督	23
9. 是否采用电子招标投标	24
10. 需要补充的其他内容	24
附件一：开标记录表	25
附件二：问题澄清通知	26
附件三：问题的澄清	27
附件四：中标通知书	28
附件五：中标结果通知书	29
附件六：确认通知	30
第三章 评标办法（综合评估法）	31
评标办法前附表	31
评分标准	32
1. 评标方法	34
2. 评审标准	35
3. 评标程序	35
第四章 合同条款及格式	38
第一节 专用合同条款	38
第二节 合同附件格式	50
附件一：合同协议书	50
附件二：履约保证金格式	51
附件三：工作内容包含但不限于下列工作内容：	52
附件四：违约行为处理标准一览表	53
第五章 投标文件格式	54
投标文件	54
目 录	55

一、投标函	56
二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）	57
三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）	58
四、投标保证金	59
五、资格审查资料	60
（一）公司基本情况一览表	60
（二）企业业绩情况	61
（三）拟投入本项目代理机构人员配备情况	62
六、投标人认为需要说明的内容（投标人视需要自行编写）或评分表中要求提供的评分材料	65
七、承诺函	66
八、信誉承诺表	67
九、其他资料	68

第一章 招标公告

绿境方洲项目营销策划及销售代理（第三次招标） 招标公告

1. 招标条件

本招标项目为绿境方洲项目营销策划及销售代理，招标人为赣州高速和顺实业有限责任公司，建设资金来自企业自筹。项目已具备招标条件，现对该项目进行第三次公开招标。

2. 项目概况与招标范围

项目编号：20230808

项目名称：绿境方洲项目营销策划及销售代理

销售额约：60000 万元人民币

采购需求：

项目名称	数量	单位	主要技术规格及要求	预算费率
绿境方洲项目营销策划及销售代理	1	项	服务内容包括但不限于编制市场定位报告、营销策划、广告策划、活动宣传、销售代理及销售执行、全程咨询服务等。 (具体内容详见招标文件)	最高限价费率为销售额的 4.1%

注：本项目只允许国内投标人参与。

3. 投标人资格要求

3.1 资质要求：

本次招标要求投标人须具备在中华人民共和国境内依法注册，具备独立的法人资格，经营范围内有营销策划、房地产经纪的工作内容资质。

3.2 财务要求：/

3.3 业绩要求:

投标企业近 5 年内（发布招标公告前一日起回溯 5 年，以合同签订时间为准，下同）具有 1 个单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售代理类似业绩。

3.4 信誉要求:

(1) 具有良好的企业信誉，征信状况良好，近三年（发布招标公告前一日起回溯 3 年，下同）无不良信用记录。

(2) 投标人不得存在下列不良状况或不良信用记录:

在国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 中被列入严重失信企业名单。

在信用中国网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 中被列入失信被执行人名单。

3.5 项目负责人要求:

项目负责人具有 1 个单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售经验。

3.6 其他主要人员要求:

项目团队人员配置不少于 8 人，其中项目负责人、策划经理、销售经理各 1 名，置业顾问（销售人员）不少于 5 人。

3.7 其他要求: 本次招标不接受联合体投标。

4. 招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于 2023 年 8 月 29 日上午 9 时 30 分前（北京时间，下同），在赣州交通控股集团有限公司 <http://www.gzjtkgjt.com/> 下载招标文件。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为 2023 年 8 月 29 日 9 时 30 分，地点为南康区公共资源交易中心 5 号大厅。

5.2 逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照招标文件要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

6. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在中国采购与招标网 <https://www.chinabidding.cn/>、江西省招标投标网 <http://www.jxtb.org.cn/>、赣州交通控股集团有限公司 <http://www.gzjtkgjt.com/>网站上发布。

7. 联系方式

1. 招标人信息

名称：赣州高速和顺实业有限责任公司

地址：赣州市章贡区章江南大道豪德银座 A 座 24 楼

联系人：廖先生

电话：0797-8331612

2. 招标代理机构信息

名称：江西省赣南公路勘察设计院有限公司

地址：赣州市章贡区赞贤路 36 号

联系人：朱女士

电话：0797-8088235

邮箱：gnglkcsjy@163.com

3. 监督部门及联系方式

3.1 招标人监督部门：赣州高速和顺实业有限责任公司综合事务部

地 址：赣州市章贡区章江南大道豪德银座 A 座 24 楼

电 话：0797-8106182

3.2 上级监督部门：赣州交通控股集团有限公司风控审计部、纪检监察室

地 址：赣州市章贡区沙河镇赣州东收费站出口右侧

电 话：0797-8289879、0797-8282685

2023 年 8 月 8 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：赣州高速和顺实业有限责任公司 地址：赣州市章贡区章江南大道豪德银座 A 座 24 楼 联系人：廖先生 电话：0797-8331612
1.1.3	招标代理机构	名称：江西省赣南公路勘察设计院有限公司 地址：赣州市章贡区赞贤路 36 号 联系人：朱女士 电话：0797-8088235
1.1.4	项目名称	绿境方洲项目营销策划及销售代理
1.1.5	项目建设地点	南康区龙岭镇与东山街道办事处行政区划交界处
1.1.6	项目建设规模	约 132323 m ²
1.1.7	项目预计开工日期和建设周期	/
1.1.8	概算	销售额约 60000 万元
1.2.1	资金来源及比例	企业自筹
1.2.2	资金落实情况	已到位
1.3.1	招标范围	绿境方洲项目营销策划及销售代理服务
1.3.2	服务期限	约三年
1.3.3	质量标准	按招标文件中的服务性能、技术要求、质量标准向招标人提供服务

条款号	条款名称	编列内容
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	<p>1. 资质要求: 本次招标要求投标人须具备在中华人民共和国境内依法注册，具备独立的法人资格，经营范围内有营销策划、房地产经纪的工作内容资质。</p> <p>2. 财务要求: /</p> <p>3. 业绩要求: 投标企业近 5 年内（发布招标公告前一日起回溯 5 年，以合同签订时间为准，下同）具有 1 个单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售代理类似业绩。</p> <p>4. 信誉要求: ①具有良好的企业信誉，征信状况良好，近三年（发布招标公告前一日起回溯 3 年，下同）无不良信用记录。 ②投标人不得存在下列不良状况或不良信用记录： 在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）中被列入严重失信企业名单。 在信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）中被列入失信被执行人名单。</p> <p>5. 项目负责人要求: 项目负责人具有 1 个单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售经验。</p> <p>6. 其他主要人员要求: 项目团队人员配置不少于 8 人，其中项目负责人、策划经理、销售经理各 1 名，置业顾问（销售人员）不少于 5 人。</p> <p>7. 其他要求: 本次招标不接受联合体投标。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间：
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间： /
		形式： /
1.10.3	招标文件澄清发出的形式	/
1.12.1	实质性要求和条件	/
1.12.3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，偏差范围：
2.1	构成招标文件的其他资料	招标文件补遗书

条款号	条款名称	编列内容
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间：2023年8月11日17时00分之前
		形式：投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前通过 gnglkcsjy@163.com 以不记名方式提出，要求招标人对招标文件予以澄清。
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	招标文件的澄清将在投标截止时间 15 天前以编号的补遗书形式在江西省招标投标网 http://www.jxtb.org.cn/ 、赣州交通控股集团有限公司 http://www.gzjtkgjt.com/ 公布，供所有已获取招标文件的投标人浏览或下载，招标人不再另行通知。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间：__/__/__
		形式：投标人收到后无需回复确认。如投标人不能成功浏览或下载补遗书，可致电招标人咨询。因投标人未及时浏览或下载补遗书而产生的法律后果，由投标人自行承担。
2.3.1	招标文件修改发出的形式	招标文件的修改将在投标截止时间 15 天前以编号的补遗书形式在江西省招标投标网 http://www.jxtb.org.cn/ 、赣州交通控股集团有限公司 http://www.gzjtkgjt.com/ 公布，供所有已获取招标文件的投标人浏览或下载，招标人不再另行通知。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	时间：__/__/__
		形式：投标人收到后无需回复确认。如投标人不能成功浏览或下载补遗书，可致电招标人咨询。因投标人未及时浏览或下载补遗书而产生的法律后果，由投标人自行承担。
3.1.1	构成投标文件的其他资料	/
3.2.1	增值税税金的计算方法	/
3.2.3	报价方式	费率报价
3.2.4	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价：销售额的 4.1%
3.2.5	投标报价的其他要求	/
3.3.1	投标有效期	自投标人提交投标文件截止之日起计算 90 日

条款号	条款名称	编列内容
3.4.1	投标保证金	<p>投标人应按招标人规定的投标保证金格式和金额递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。</p> <p>投标保证金的金额：人民币叁万元整（¥30000元）（需注明所投项目名称）。</p> <p>投标保证金可采用的形式：银行电汇、银行保函。</p> <p>1. 投标人选择转账（电汇）方式缴纳的要求从投标人的基本账户开户许可证或基本存款账户信息表上的基本账户（不含企业的分公司或办事处的账户）一次性足额汇入或转入招标人指定账户，否则视为投标担保无效。</p> <p>招标人指定的开户银行及账号如下： 账户名称：江西省赣南公路勘察设计院有限公司 开户银行：赣州市建行创业支行 账 号：36001125300052500019 投标保证金的递交截止时间为： 2023年8月28日17时之前。</p> <p>投标保证金到账时间的确认以招标代理机构单位入账时间为准，在投标保证金截止时间后到账的视为其无效保证金。</p> <p>2. 以公司的基本账户所在的银行出具的保函的原件在开标现场提交，投标人提供的投标保函的有效日期时限应与投标有效期一致或超过投标有效日期时限，否则视为投标担保无效。</p> <p>递交银行保函原件的时间和地点如下： 递交时间：2023年8月29日8时30分至2023年8月29日9时30分 地点：南康区公共资源交易中心5号大厅 接收人：江西省赣南公路勘察设计院有限公司 未按上述规定提交投标保证金的，按无效标处理。</p> <p>3. 招标人最迟将在中标公示后5日内向中标候选人以外的其他投标人退还投标保证金，与中标人签订合同后5日内向中标人和其他中标候选人退还投标保证金，以转账（电汇）形式提交的投标保证金，按来款渠道退还。</p> <p>4. 投标单位有下列情况者之一的，招标单位有权不予退还其投标保证金。给招标单位造成的损失超过投标保证金的，投标单位还应当对超过部分给予赔偿。</p> <p>①投标人在投标有效期内撤销投标文件； ②中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件； ③投标单位通过围标、串标、提供虚假投标资料等违法手段骗取中标的，或者存在其它影响招标公正性的违法违规行为； ④招标文件规定的其它情形。</p>
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5	资格审查资料的特殊要求	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，具体要求：见投标人须知前附表第3.5.1项、第3.5.2项、第3.5.3项。
3.5.1	投标人基本情况表	补充：对于取消企业银行账户许可地区范围内的投标人，其基本账户开户许可证可采用《基本存款账户信息》彩色扫描件代替。
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/

条款号	条款名称	编列内容
3.5.3	近年完成的类似项目情况的时间要求	发布招标公告前一日起回溯 5 年（以合同签订时间为准）
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.7.3 (2)	投标文件副本份数及其他要求	投标文件副本份数：六份 是否要求提交电子版文件：/ 其他要求：/
3.7.3 (3)	投标文件是否需分册装订	<input type="checkbox"/> 不需要 <input checked="" type="checkbox"/> 需要，分册装订要求：胶装成册，不接受散页
4.1.2	封套上应载明的信息	投标文件的封套格式 项目名称：_____ 投标人名称：_____（加盖公章）
4.2.1	投标截止时间	2023 年 8 月 29 日 9 时 30 分
4.2.2	递交投标文件地点	南康区公共资源交易中心 5 号大厅
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还时间：
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南康区公共资源交易中心 5 号大厅
5.2(4)	开标程序	开标顺序：/
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7 人 其中招标人代表 2 人，专家 5 人； 评标专家确定方式：从江西省综合评标专家库中随机抽取 评标专家确定方式：专家库随机抽选
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	推荐的中标候选人的人数为 3 名，特殊情况不足 3 名的，按实际可推荐人数确定
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：公告发布网站 公示期限：3 日 公示的其他内容： (1) 中标候选人排序、名称、投标报价； (2) 中标候选人在投标文件中承诺的业绩及项目负责人姓名和相关业绩； (3) 被否决投标的投标人名称、否决依据和原因； (4) 提出异议的渠道和方式； (5) 投标人须知前附表规定公示的其他内容。
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 否： <input type="checkbox"/> 是
7.5	中标通知书和中标结果通知发出的形式	招标人将中标通知书以书面形式交给中标候选人，中标结果通知以中标结果公告的形式发出。

条款号	条款名称	编列内容
7.6	中标结果公告媒介及期限	公告媒介：公告发布网站 公告期限：3日
7.7.1	履约保证金	<p>要求中标人提交履约保证金：</p> <p>1. 履约保证金的金额：贰拾万元整（¥200000元）</p> <p>2. 履约保证金提交时间：在中标人收到中标通知书之日起30个日历天内，合同签订前提交。</p> <p>3. 履约保证金的形式：银行保函或银行转账</p> <p>①采用银行保函时，出具银行保函的银行级别：必须由中标人所在地国有商业银行业或股份制银行的支行及以上级别的银行出具。</p> <p>②采用银行转账时，中标人应从其基本帐户以转账形式一次性转入招标人指定的银行账户内。</p> <p>4. 返还方式：销售代理服务期结束或双方解除合同后28天内，在扣除违约金后将履约保证金剩余部分全部退还给中标人。</p>
9	是否采用电子招标投标	<p><input checked="" type="checkbox"/>否</p> <p><input type="checkbox"/>是，具体要求：</p>

条款号	条款名称	编列内容
10	需要补充的其他内容	<p>1. 投标须知：请投标人的法定代表人或其授权代表携带投标文件（一式七份，正本一份、副本六份）出席开标大会，按公开招标文件要求密封送达开标现场，逾期或不符合规定的投标文件恕不接受。</p> <p>2. 付款方式：</p> <p>①销售代理费支付条件：以招标人与购房人签订《商品房买卖合同》且合同约定的房款全部缴入招标人指定账户为结算依据，招标人根据实际到账金额按中标费率支付代理佣金；由于中标人原因造成客户退房的，中标人应退回已经结算的代理佣金，该套房屋重新成交后应重新计算代理佣金。</p> <p>②销售代理在每月 5 日前提交上月代理佣金结算清单，招标人在 10 个工作日内审核完毕并支付代理佣金。销售代理结款时须按照本次应结金额提供增值税专用发票。</p> <p>③非招标人原因造成退房的，中标人应退回已经结算的代理佣金，该套房屋重新成交后再重新计算代理佣金。</p> <p>3. 考核方式：</p> <p>销售认定：销售认定均以签订认购书为准，即客户已签订认购书的，则属于中标人成功销售的客户。</p> <p>中标人的营销团队实际进场当月不做销售指标考核，次月起每月的销售指标为16套；签订合同后的次月起，中标人连续三个月未达到招标人规定的每月的销售指标，招标人有权单方面解除合同。</p> <p>①当月销售量<16套，当月代理费（佣金）=【当月实际销售额（实际到账金额）×中标佣金费率】，差额目标部分扣1500元/套，在次月佣金结算中扣留。</p> <p>②16套≤当月销售量<20套，当月代理费（佣金）=当月实际销售额（实际到账金额）×中标佣金费率。</p> <p>③当月销售量≥20套，当月代理费（佣金）=当月实际销售额（实际到账金额）×（中标佣金费率+0.2%）。</p> <p>除合同第15条规定外，如果中标人没有按照合同规定的时间提供服务，招标人可从合同款或履约保证金中扣除违约赔偿费。招标人按季度进行销售指标考核，如累计销售完成当季目标值则退回当季扣留全部佣金；如累计销售完成当季度的销售目标值，则退回当年扣留全部佣金；如中标人未完成当季度销售考核指标则该季度在扣留上述佣金外，再扣除未完成当季度销售考核指标违约赔偿费2万元；如累计销售完成当年度全部销售考核指标则免除当年度所扣全部季度销售考核指标违约赔偿费；如已扣除的违约金（不含每月扣留的佣金）累计总额达到20万元或一年内（从合同签订之日次月起）未完成销售目标值80%，招标人有权单方面解除合同。</p> <p>4. 招标代理服务费：本项目将向中标人收取招标代理服务费 <u>4.0800</u> 万元。</p> <p>5. 监督部门及联系方式</p> <p>招标人监督部门：赣州高速和顺实业有限责任公司综合事务部</p> <p>地址：赣州市章贡区章江南大道豪德银座 A 座 24 楼</p> <p>电话：0797-8106182</p> <p>上级监督部门：赣州交通控股集团有限公司风控审计部、纪检监察室</p> <p>地址：赣州市章贡区沙河镇赣州东收费站出口右侧</p> <p>电话：0797-8289879、0797-8282685</p>

1. 总则

1.1 招标项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对该项目进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.1.7 招标项目施工预计开工日期和建设周期：见投标人须知前附表。

1.1.8 概算：见投标人须知前附表。

1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、公开招标服务期限和质量标准

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉：

(1) 资质要求：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人要求：具体要求见投标人须知前附表；

(6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。

(7) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构(单位)；

(2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

(4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；

(5) 为本招标项目的代建人；

(6) 为本招标项目的招标代理机构；

(7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

(8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(12) 被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；

(13) 被最高人民法院在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；

(14) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的；

(15) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2. 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3. 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目严禁分包。

1.12 响应和偏差

1.12.1. 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2. 投标人应根据招标文件的要求提供相关内容以对招标文件作出响应。

1.12.3. 投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 投标文件格式；
- (6) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的

时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

1. 投标函
2. 法人代表身份证明（适用于无委托代理人的情况）
3. 授权委托书（适用于有委托代理人的情况）

4. 投标保证金

5. 资格审查资料

6. 投标人认为需要说明的内容（投标人视需要自行编写）或评分表中要求提供的评分材料

7. 信誉承诺表

8. 其他资料

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价并填写公开招标报酬清单。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，应同时修改投标文件“公开招标报酬清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后5日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件；

(3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按下列规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第1.4款规定的资质、财务、业绩、信誉等要求。

3.5.1 “投标人基本情况表”应附投标人营业执照和组织机构代码证的复印件（按照“三证合一或“五证合一”登记制度进行登记的，可仅提供营业执照复印件）等材料的复印件。

3.5.2 “近年财务状况表”应附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。投标人的成立时间少于投标人须知前附表规定年份的，应提供成立以来的财务状况表。

3.5.3 “近年完成的类似公开招标项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书、委托人出具的证明文件；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.4 “正在公开招标和新承接的项目情况表”应附中标通知书和（或）合同协议书复印件。每张表格只填写一个项目，并标明序号。

3.5.5 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明投标人败诉的公开招标合同的相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体时间要求见投标人须知前附表。

3.5.6 “拟委任的主要人员汇总表”应填报满足本章第 1.4.1 项规定的项目负责人和其他主要人员的相关信息。“主要人员简历表”中项目负责人应附身份证复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件；其他主要人员应附身份证复印件。

3.5.7 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项至第 3.5.6 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上公开招标方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关公开招标服务期限、投标有效期、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3(1) 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，投标函、投标函附录及对投标文件的澄清、说明和补正应由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。由投标人的法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人

签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的要求。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。

(2) 投标文件正本一份，副本六份。正本和副本的封面右上角上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。投标人应根据投标人须知前附表要求提供电子版文件。当副本和正本不一致或电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。

(3) 投标文件的正本与副本应分别装订，并编制目录，投标文件需分册装订的，具体分册装订要求见投标人须知前附表规定。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件应密封包装，并在封套的封口处加盖投标人单位章。

4.1.2 投标文件封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的投标文件，招标人将予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的投标文件，招标人将予以拒收。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第4.2.1项规定的投标截止时间(开标时间)和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；
- (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- (4) 检查投标文件的密封情况，按照投标人须知前附表规定的开标顺序当众开标，公布项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、公开招标服务期限及其他内容，并记录在案；
- (5) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (6) 开标结束。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。

评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3天。

7.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标

投标活动。

7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.4 定标

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.5 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.6 中标结果公告

招标人在确定中标人之日起 3 日内，按照投标人须知前附表规定的公告媒介和期限公告中标结果，公告期不得少于 3 日。公告内容包括中标人名称、中标价。

7.7 履约保证金

7.7.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的 10%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或联合体中牵头人的名义提交。

7.7.2 中标人不能按本章第 7.7.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应对超过部分予以赔偿。

7.8 签订合同

7.8.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件

和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.8.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

8. 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。

在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

9. 是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一：开标记录表

开标记录表

开标时间：_____年_____月_____日_____时_____分

序号	投标人	密封情况	投标保证金 递交情况	投标报价 (费率)	备注	投标人代 表签名
最高投标限价：4.1%						

招标人代表：	记录人：	监标人：
--------	------	------

_____年__月__日

附件二：问题澄清通知

问题澄清通知

(编号：_____)

_____ (投标人名称)：

评标委员会对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清、说明或补正：

- 1.
- 2.

请将上述问题的澄清、说明或补正于_____年_____月_____日_____时前递交至
_____ (详细地址) 或传真至_____ (传真号码) 或通过
下载招标文件的电子招标交易平台上传。采用传真方式的，应在_____年_____月_____日_____时前将原件递交至_____ (详细地址)。

评标委员会授权的招标人或招标代理机构：_____ (签字或盖章)

_____年_____月_____日

附件三：问题的澄清

问题的澄清
(编号：_____)

评标委员会：

问题澄清通知（编号：_____）已收悉，现澄清、说明或补正如下：

- 1.
- 2.

上述问题澄清、说明或补正，不改变我方投标文件的实质性内容，构成我方投标文件的组成部分。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年 ____月____日

附件四：中标通知书

中标通知书

_____（中标人名称）：

你方于_____（投标日期）所递交的_____（项目名称）投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标费率：_____ %。

公开招标服务期限：_____日历天。

项目负责人：_____（姓名）。

请你方在接到本通知书后的_____日内到_____（指定地点）与我方签订公开招标合同。

特此通知。

招标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年 _____月 _____日

附件五：中标结果通知书

中标结果通知书

_____（未中标人名称）：

我方已接受_____（中标人名称）于_____（投标日期）所递交的

_____（项目名称）公开招标的投标文件，确定_____（中

标人名称）为中标人。

感谢你单位对招标项目的参与！

招标人：_____（盖单位章）

_____年__月__日

附件六：确认通知

确认通知

_____（招标人名称）：

你方于____年____月____日发出的 _____（项目名称）公开招标关于招标文件

澄清/修改的通知，我方已于____年____月____日收到。

特此确认。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字）

_____年____月____日

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人
		备选投标方案	除招标文件明确允许提交备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案
2.1.2	资格评审标准	营业执照和组织机构代码证	符合第二章“投标人须知”第 3.5.1 项规定，具备有效的营业执照和组织机构代码证
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定

		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		公开招标服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件

评分标准

技术分(70分)	市场分析 (8分)	本项目所面临的市场竞争项目的分析及后续市场竞争的预判。合理得 7.2-8.0 分，比较合理得 6.0-7.2 分，一般得 4.8-6.0 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。
	客户分析 (8分)	本项目潜在客户源现况及拓客渠道分析。非常准确得 7.2-8.0 分；比较准确得 6.0-7.2 分，一般得 4.8-6.0 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。
	项目分析 (8分)	根据市场现状、竞争项目特点及项目本身优劣势，提炼出项目的卖点及销售突破点。准确得 7.2-8.0 分，比较准确得 6.0-7.2 分，一般得 4.8-6.0 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。
	营销策略 (20分)	项目营销总体策略、各项方案措施的针对性和科学性。科学性强的得 18-20 分，科学性良好得 15-18 分，科学性一般得 12-15 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。
	销售计划及执行 (20分)	销售计划、销售执行方案、销售回款措施的合理性。合理得 18-20 分，比较合理得 15-18 分，一般得 12-15 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。

	广告宣传计划及方式 (6分)	本地媒体调查和本项目媒体投放计划、本项目宣传推广方式和实施策略的合理性。合理得 5.4-6.0 分，比较合理得 4.5-5.4 分，一般得 3.6-4.5 分。 评审依据：根据投标人方案由评审专家进行量化打分。
商务分 (30分)	业绩 (5分)	满足招标文件最低要求的，得基本分 3 分；每增加一个近 5 年内单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售代理类似业绩加 1 分，最多加 2 分。本项最高得 5 分。 评审依据：1. 提供合同复印件； 2. 如业绩证明合同中未能体现清晰的建筑面积数据，则应由开发商出具书面的证明材料，否则作为无效业绩处理。
	机构配备 (6分)	满足招标文件最低要求的，得基本分 3.6 分；为本项目组成的团队中置业顾问（销售人员），每增加一人加 0.6 分，最多加 2.4 分。本项最高得 6 分。 评审依据：策划销售团队人员名单、劳动合同、身份证复印件。
	项目负责人资历 (5分)	满足招标文件最低要求的，得基本分 3 分；每增加一个项目负责人单项合同在 10 万平方米以上规模的住宅项目的销售经验业绩加 1 分，最多加 2 分。本项最高得 5 分。 评审依据：1. 项目负责人的身份证复印件； 2. 提供合同复印件； 3. 如业绩证明合同中未能体现清晰的建筑面积数据或项目负责人情况，则应由开发商出具书面的证明材料，否则作为无效业绩处理。
	相关承诺 (4分)	承诺按招标人批准的营销策略、销售计划及执行，完成既定销售目标，承诺协助办理合同模板备案、物价备案、预售证等预售工作相关事宜及承诺协助办理预告登记、不动产证、他项权证、协助财务等相关事宜得 4 分；未提供者或承诺内容不全者不得分。 评审依据：投标文件中提供承诺书加盖公章。

价格分 (10分)	有效报价得分计算： 合理得分基准点 A_p ：所有有效投标报价去掉一个最高报价和一个最低报价后的平均值 A_p ——所有有效投标报价去掉一个最高报价和一个最低报价的平均值（四舍五入，保留小数点后四位） $A_p = ((A_1 + A_2 + \dots + A_n) - \text{Max}(A_1 \sim A_n) - \text{Min}(A_1 \sim A_n)) \div (n - 2)$ A ——投标人报价 n ——有效投标人数量		
	投标报价高于基准点	计分范围划分	得分
		其余投标报价	5
		第二个接近基准点	6
		第一个接近基准点	7
	等于基准点		8
	投标报价低于基准点	第一个接近基准点	9
		第二个接近基准点	10
		第三个接近基准点	6
		其余投标报价	5

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。

综合评分相等时，评标委员会依此按照以下优先顺序推荐中标候选人或确定中标人：

- (1) 评标价低的投标人优先；
- (2) 技术分得分高的优先；

- (3) 投标人注册本金高的优先；
- (4) 技术分中的市场分析得分高的优先。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

- 1. 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2. 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 3. 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1. 分值构成

- (1) 商务部分：见评标办法前附表；
- (2) 技术部分：见评标办法前附表；

2.2.2. 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3. 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4. 评分标准

- (1) 商务评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 技术评分标准：见评标办法前附表；

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.2.4(1) 目规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分 A；

(2) 按本章第 2.2.4(2) 目规定的评审因素和分值对技术部分计算出得分 B；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B

评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.3 投标文件的澄清

在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄

清、说明或补正。

澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标。

第四章 合同条款及格式

第一节 专用合同条款

1. 本合同下列术语应解释为：

1.1 “合同”是指由甲乙双方按照招标文件和响应文件的实质性内容，通过协商一致达成的书面协议。

1.2 “合同价格”指以成交价格为依据，在供方全面履行合同义务后，需方（或财政部门）应支付给供方的金额。

1.3 “合同价”是指合同价格即合同总价。合同价格包括合同服务、技术资料、合同服务的税费、运杂费、保险费、及与服务有关的供方应纳的税费，所有税费由乙方负担。合同服务单价为不变价。

1.4 “服务”是指根据合同规定乙方承担的服务。

1.5 “甲方（需方）”即招标人，是指通过招标，接受合同服务的各级国家机关、事业单位和团体组织。

1.6 “乙方（供方）”乙方（供方）即中标人，是指成交后提供合同服务的法人及其他组织（单位）。

1.7 “技术资料”是指合同服务及其相关的设计、制造、监造、检验、验收等文件（包括图纸、各种文字说明、标准）。

1.8 “服务内容”是指合同包括以下内容：服务名称、服务内容、服务要求、数量（单位）等内容。

1.9 “现场”系指合同项下服务将要运行的地点。

1.10 “验收”系指合同双方依据规定的程序和条件确认合同项下的服务符合技术规范要求的活动。

2. 技术规范

2.1 乙方提供的服务应与招标文件规定的服务内容、要求等及其响应文件的技术

规格响应/偏离表（如果被甲方接受的话）相一致。

2.2 技术规范中未有规定的，则以国家有关部门现行有效的标准及规范为准。

3. 知识产权

乙方应保护甲方在使用该服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯专利权、商标权、著作权或其它知识产权起诉的指控。如果任何第三方提出侵权指控，乙方须与第三方交涉并承担可能发生的一切法律责任和费用。

4. 付款方式

4.1 本合同使用货币币制如未作特别说明均为人民币。

4.2 付款方式：银行转账。

4.3 付款方法：

4.3.1 销售代理付款方法：销售代理在每月5日前提交上月代理佣金结算清单，甲方在10个工作日内审核完毕并支付代理佣金。销售代理结款时须按照本次应结金额提供增值税专用发票。

4.3.2 结算依据：以甲方与购房人签订《商品房买卖合同》且合同约定的房款全部缴入甲方指定账户为结算依据，甲方根据实际到账金额按中标费率支付代理佣金；由于乙方原因造成客户退房的，乙方应退回已经结算的代理佣金，该套房屋重新成交后应重新计算代理佣金。

4.3.3 非甲方原因造成退房的，乙方应退回已经结算的代理佣金，该套房重新成交后再重新计算代理佣金。

4.4 考核方式：

4.4.1 销售认定：销售认定均以签订认购书为准，即客户已签订认购书的，则属于中标人成功销售的客户。

4.4.2 中标人的营销团队实际进场当月不做销售指标考核，次月起每月的销售指标为16套；签订合同后的次月起，中标人连续三个月未达到招标人规定的每月的销售指标，招标人有权单方面解除合同。

4.4.3 当月销售量<16套，当月代理费（佣金）=【当月实际销售额（实际到账金额）×中标佣金费率】，差额目标部分罚1500元/套，在次月佣金结算中扣留；16套≤当月销售量<20套，当月代理费（佣金）=当月实际销售额（实际到账金额）×中标佣金费率；当月销售量≥20套，当月代理费（佣金）=当月实际销售额（实际到账金额）×（中标佣金费率+0.2%）。

4.4.4 除合同第15条规定外，如果中标人没有按照合同规定的时间提供服务，招标人可从合同款或履约保证金中扣除违约赔偿费。招标人按季度进行销售指标考核，如累计销售完成当季目标值则退回当季扣留全部佣金；如累计销售完成当年度的销售目标值，则退回当年扣留全部佣金；如中标人未完成当季度销售考核指标则该季度在扣留上述佣金外，再扣除未完成当季度销售考核指标违约赔偿费2万元；如累计销售完成当年度全部销售考核指标则免除当年度所扣全部季度销售考核指标违约赔偿费；如已扣除的违约金（不含每月扣留的佣金）累计总额达到20万元或一年内（从合同签订之日次月起）未完成销售目标值80%，招标人有权单方面解除合同。

4.5 双方承担的费用

甲方承担的费用：

4.5.1 甲方负责售楼部及样板房的装修；

4.5.2 甲方负责广告设计、案场物业服务费用；

4.5.3 甲方负责承担售楼部日常的电话、网络、水、电等费用；

乙方承担的费用：

4.5.4 销售人员工资、福利、奖金、人员培训费用、交通、食宿、社会保险与工伤保险、代理人员服装费、办公用品费、代理费税费及因项目销售产生的其它费用等。

4.5.5 项目所有的营销推广费用（包括但不限于广告费、促销活动费、策划费、销售费、商务公关费、对外关系协调费、物料礼品费用、渠道推广、分销佣金等一切营销费用），所有的销售推广方案应先由甲方同意后执行。

乙方的工作内容：见附件三

5. 履行期限、地点、方式

5.1 履行期限：乙方应在招标代理机构规定的时间内和招标人签订合同，并在采购合同签订后按招标人要求履约，当中标投标人完成了可售面积的 85%（不包含商铺及地下车位），甲方有权利单方面解除与乙方的合同关系，正式终止合同关系前需提前 15 日以书面的方式通知乙方。

5.2 履行地点：按招标人要求履约。

5.3 履行方式：甲方为乙方完成工作提供必要的条件外，其余工作由乙方自行完成。

5.4 甲方按照合同规定的付款进度向乙方支付款项。

5.5 本项目成交服务商应向招标人提供税务发票，不接受除成交服务商外其他任何单位开具的发票（含子公司和分公司）。

6. 质量保证

6.1 乙方应按招标文件规定的服务性能、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

7. 检查验收

7.1 验收：乙方所交服务的各种服务内容标准不得低于甲方的最低服务要求。如验收不合格，乙方负责赔偿甲方响应损失。

7.2 服务验收报告应由甲方（三人以上组成验收小组）、乙方经办人签字，并加盖双方公章，以此作为支付凭据。

8. 双方权利与义务

8.1 甲方权利与义务

8.1.1 甲方提供本项目售楼部，并提供售楼部的装修。

8.1.2 甲方有权对乙方代理销售过程中隐瞒欺骗、夸大宣传、暗箱销售、恶意捂盘、随意承诺等违法违规行为进行问询、制止、纠正、追责的权利。

8.1.3 乙方在销售代理期间出现重大纰漏事项、购房协议纠纷、群体上访事件、行政处罚等情况，甲方有权中止商品房代理销售。

8.1.4 乙方保证投标文件中确定的销售团队人员的稳定性。乙方人员不能参与本项目或中途退出都必须经甲方书面同意。

8.1.5 在合同履行期间，指令性文件需经双方项目负责人签字。甲方已确认的策划代理计划，乙方在未经甲方书面同意进行更改，所产生费用由乙方自行负责。

8.1.6 因政府要求、自然灾害、市场管控、调控政策等不可抗力因素造成本合同不能继续履行或乙方未按甲方要求组织销售工作不能达到合同预期目标的情况下，甲方有权单方面终止合同，并按乙方代理已成交的销售量计算结付代理费用，甲方不存在违约责任。

8.1.7 甲方有义务向乙方提供商品房销售必备的资料数据，并保证其完整、合法性。

8.1.8 甲方有义务协助乙方办理商品房销售过程中的相关审批手续和协助乙方完成商品房的交易程序。

8.1.9 甲方有义务按照本合同约定向乙方支付商品房销售代理费用。

8.1.10 甲方确保委托乙方代理销售的商品房具备销售条件、符合建筑质量验收标准和住房交付条件。

8.1.11 甲方可视项目房源情况，不经乙方同意对销售房源进行调整，调整应及时告知乙方。

8.1.12 甲方提供该项目经政府批准的有关证照（包括：国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证）等一切在法律要求之下的有效文件（复印件），承担本项目经营、销售的合法性责任。

8.1.13 甲方指定专人配合乙方的策划和销售工作，对乙方根据销售进度及市场动态变化而提出的整体营销策略、房号销控方案建议、价格方案建议、各类促销方案等须经甲方同意双方会签后方可实施。甲方根据乙方提供的价格方案建议确定本项目最终价目表和营销方式。

8.1.14 甲方负责楼盘销售价格的最后确认，有权定期检查乙方的工作，掌握销

售动态，定期召开销售工作协调会，以解决项目销售过程中出现的各种问题。

8.2 乙方权利与义务

8.2.1 乙方需按照投标文件中提交的人员组成销售团队，实行项目负责人负责制。并按甲方要求组织实施销售，进行案场管理，完成销售任务。销售团队人员经甲方确认后，未经甲方允许，乙方不得擅自变更人员。

8.2.2 乙方有权要求甲方及时提供商品房销售必备资料和公示相关信息，并对有关资料 and 信息的疑惑予以答疑解释。

8.2.3 乙方需按甲方要求向甲方提供销售日报、周报、月报及阶段性销售报告，并提出下一阶段的营销意见。

8.2.4 乙方有义务向甲方提交商品房销控计划、营销推广方案、宣传方式口径等与商品房销售有关的活动资料进行审查备案。

8.2.5 乙方有义务协助甲方做好商品房销售过程中的预售审批、权证办理、房屋交付等工作。

8.2.6 乙方有义务全程做好购房人的房款回收、跟踪服务、问题解释、矛盾协调、纠纷处置等各类售前、售中、售后服务。

8.2.7 乙方所有的销售文件需经甲方审核批准，未经甲方审核批准的销售文件，甲方不承担任何经济法律责任。

8.2.8 乙方应对所有所售房屋合同签署的真实性，准确性承担最终责任，如因乙方工作人员在商品房买卖合同时误载，签署错误等原因导致甲方对外承担责任的，甲方可向乙方追偿。

8.2.9 乙方需按甲方确定的价格进行销售，若实际销售价格低于甲方确定价格，差价由乙方补足。若实际销售价格高于甲方确定价格，按甲方确定价格计算佣金。

8.2.10 乙方需按实际的销售价格签订合同，若发现乙方的合同签订价格低于实际销售价格，乙方按甲方批准价格的3倍承担赔偿责任，甲方可单方面终止合同，并由乙方承担违约责任。

8.2.11 所有销售收入必须进入甲方指定帐户，如发现乙方销售收入未及时入甲方指定帐户，乙方按应进帐额的 3 倍承担赔偿责任，且甲方可单方面终止合同，并由乙方承担违约责任。

8.2.12 乙方聘用的工作人员在工作中有损甲方形象或利益的，乙方应无条件承担赔偿责任，并应无条件调离该工作人员，乙方不按甲方要求履行的，甲方有权单方面终止代理合同。

8.2.13 在本合同终止后，乙方需无条件将所有合同资料、客户资料等项目销售资料移交给甲方。资料移交完毕后方认定为合同全部履行完毕，甲方支付剩余销售代理费用。

8.2.14 配合甲方处理好与合作单位的业务对接，使产品与市场紧密接轨，节省开发与销售成本，缩短本项目销售时间，最大限度地为甲方争取本项目开发利益。

8.2.15 积极进行营销策划和编制具有可操作性的销售推广计划、广告宣传计划。对于甲方批准同意的销售推广计划，乙方承担执行责任。对于甲方批准同意的广告宣传计划，乙方负责协助甲方确认广告公司并监督广告宣传质量。

8.2.15 在合同履行期间，乙方不得将所代理销售项目转让或转包给第三方代理销售，一经甲方发现由乙方承担违约责任。

8.2.16 乙方在履行本合同时得知的甲方所有业务信息和本项目有关的资料，乙方应严守机密，未经甲方同意不得向与履行本合同无关的第三方披露此类信息资料，乙方不得以甲方名义从事与本合同约定代理销售无关的其他活动。

8.2.17 项目负责人每月不少于 15 天驻场服务，拟投入本项目组成人员常驻销售现场，专门负责本项目营销策划及销售代理工作，乙方保证在签定合同后按投标文件提交的人员组成销售团队，乙方组建本项目销售团队时，团队人员必须经由甲方面谈并确认，甲方确认后，乙方不可随意调配，乙方根据实际需要调配资源时，必需经甲方确认同意，否则将被视为违约（乙方员工离职或升职除外，若有离职或升职人员乙方需及时通知甲方）。

8.2.18 在乙方正式进场销售前，乙方负责完成对本项目销售团队的培训，并由甲方考核确认。乙方须根据甲方需求建立项目销售管理制度，并由甲方书面确认方可执行。

8.2.19 乙方保证在本合同签订之日起两年内不得代理或联合代理本项目半径 1 公里范围内其他楼盘的营销策划及销售服务，若乙方违反以上规定，甲方有权单方面解除合同，乙方在收到甲方解除合同确定函后一周内完成交接工作并撤离本项目，同时退还甲方向乙方支付的商品房销售代理费用和由此造成的经济损失由乙方承担。

9. 延期交付

9.1 乙方应按照“服务采购内容及要求”中甲方规定的时间提供服务。

9.2 在履行合同过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应进行分析，如果同意，可通过修改合同，酌情延长时间。

9.3 如果乙方毫无理由地拖延，将受到以下制裁：加收违约损失赔偿或终止合同。

10. 违约赔偿

除合同第 15 条规定外，如果中标人没有按照合同规定的时间提供服务，招标人可从合同款或履约保证金中扣除违约赔偿费。招标人按季度进行销售指标考核，如累计销售完成当季目标值则退回当季扣留全部佣金；如累计销售完成当年度的销售目标值，则退回当年扣留全部佣金；如中标人未完成当季度销售考核指标则该季度在扣留上述佣金外，再扣除未完成当季度销售考核指标违约赔偿费 2 万元；如累计销售完成当年度全部销售考核指标则免除当年度所扣全部季度销售考核指标违约赔偿费；如已扣除的违约金（不含每月扣留的佣金）累计总额达到 20 万元或一年内（从合同签订之日次月起）未完成销售目标值 80%，招标人有权单方面解除合同。

乙方未按投标文件中提交的人员组成销售团队或未经甲方书面同意擅自更换的，按附件四（违约行为处理标准一览表）进行处罚，乙方保证未到位人员必须在

一周内安排到位。

11. 不可抗力

11.1 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力的事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

11.2 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以书面形式通知另一方，并在事故发生后 14 天内，将有关权威部门出具的证明文件寄给或送给另一方。如果不可抗力影响时间持续 120 天以上，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

12. 履约保证金

12.1 乙方应在收到《中标通知书》后，按甲方的要求，向甲方提交规定的履约保证金。

12.2 履约保证金用于补偿因乙方不能完成其合同义务而给甲方造成的损失。

12.3 销售代理服务期结束或双方解除合同后 28 天内，甲方在扣除违约金后将履约保证金剩余部分全部退还给乙方。

12.4 若乙方在委托代理期限出现以下情况之一的，则甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，并追究中标人的违约责任；在出现上述情况后，如甲方让乙方继续代理销售房屋的行为，不代表甲方放弃该解除权，甲方可在委托期限内任一时期行使该解除权。

(1) 乙方连续三个月未能完成当月销售考核指标的；

(2) 乙方项目团队管理层出现工作失误的、人员不作为的；把客户资料擅自泄露给任何第三方，因此给甲方造成损失的；

(3) 乙方销售团队在销售过程中，存有隐瞒欺骗、夸大宣传、暗箱销售、恶意捂盘、擅自收佣、随意承诺等违法违规行为的，对楼盘造成不良影响的；

(4) 乙方在销售代理期间出现重大纰漏事项、购房协议纠纷、群体上访事件、

行政处罚等情况；

(5) 乙方单方面停止履行合同；

(6) 违反国家和当地有关法律、法规，与他人恶意串通，损害甲方利益的；

(7) 其他严重违反合同义务的。

13. 仲裁

13.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，如果协商在 60 天内仍得不到解决，任何一方均可按《中华人民共和国合同法》规定提交调解和仲裁。

13.2 仲裁裁决应为终局裁决，对双方均具有约束力。

13.3 仲裁费除仲裁机构另有裁决外应由败诉方负担。

13.4 仲裁机构为合同履行地经济仲裁机构。

13.5 在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同其它部分应继续执行。

14. 违约终止合同

14.1 甲方在乙方违约的情况下：

14.1.1 乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供全部或部分服务；

14.1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 30 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出的索赔。

15. 破产终止合同

如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

16. 转让和分包

16.1 本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应。

16.2 如有未经许可的分包行为，甲方有权解除合同，追究乙方的违约责任。

17. 合同修改

欲对合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面的合同修改书。

18. 通知

本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

19. 适用法律

本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

20. 合同文件及资料的使用

20.1 除了乙方为执行合同所雇人员外，在未经甲方同意的情况下，乙方不得将合同、合同中的规定、有关规格、计划、图纸、式样、样本或甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。乙方须在对外保密的前提下，对其雇用人员提供有关情况，所提供的情况仅限于执行合同必不可少的范围内。

20.2 除非执行合同需要，在事先未得到甲方同意的情况下，乙方不得使用第 20.1 款中所列的任何文件和资料。

20.3 除合同本身以外，20.1 款列明的所有资料始终为甲方的财产，若甲方要求，乙方应于其合同义务履行完毕以后将这些资料（包括所有副本）退还甲方。

21. 合同生效及其它

21.1 合同

21.1.1 合同生效及其效力应符合《中华人民共和国合同法》有关规定。

21.1.2 合同应经当事人法定代表人或其授权代表签字，加盖双方公章或合同专用章。

21.1.3 合同所包括附件，是合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

21.1.4 本合同条件未尽事宜依照《中华人民共和国合同法》，由供需双方共同协商确定。

21.2 本合同一式叁份，以中文书写。甲方、乙方、招标代理机构各执一份，

具有同等法律效力。

21.3 如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。

22. 违约责任

按《中华人民共和国民法典》有关条款执行，或由供需双方约定。

23. 合同文本格式按赣州高速和顺实业有限责任公司合同文本格式。

第二节合同附件格式

附件一：合同协议书

合同协议书

_____ (委托人名称, 以下简称“委托人”)为实施_____ (项目名称), 已接受_____ (中标人名称, 以下简称“中标人”)对该项目公开招标投标。委托人和中标人共同达成如下协议。

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及投标函附录;
- (3) 合同条款;
- (4) 公开招标报酬清单;
- (5) 其他合同文件。

上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处, 以上述文件的排列顺序在先者为准。

中标人承诺按合同约定承担工程的公开招标工作。

委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向中标人支付合同价款。

合同起始日期: _____。

合同期限: _____。

本合同协议书一式_____份, 合同双方各执_____份。

合同未尽事宜, 双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

委托人: _____ (盖单位章)

中标人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

附件二：履约保证金格式

如采用银行保函，格式如下。

履约保证金

_____（委托人名称）：

鉴于_____（委托人名称，以下简称“委托人”）接受_____（投标人名称，以下称“中标人”）于____年__月__日参加_____（项目名称）公开招标项目的投标。我方愿意无条件地、不可撤销地就中标人履行与你方订立的合同，向你方提供担保。

1. 担保金额人民币（大写）_____元（¥_____）。

2. 担保有效期自委托人与中标人签订的合同生效之日起至合同失效之日起 28 日后失效。

3. 在本担保有效期内，如果中标人不履行合同约定义务或其履行不符合合同的约定，我方在收到你方以书面形式提出的在担保金额内的赔偿要求后，在 7 天内无条件支付，无须你方出具证明或陈述理由。

4. 委托人和中标人变更合同时，我方承担本担保规定的义务不变。

担保人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

邮政编码：_____

电话：_____

_____年_____月_____日

附件三：工作内容包含但不限于下列工作内容：

销售代理单位工作内容：

1、内场销售服务：包括销售人员的招聘及工资发放、团队现金奖、团队培训、房源管理与销售、合同催签、银行按揭资料收集、销售数据整理、向招标人定期上报客户数据及销售数据等。

2、策划推广服务：包括宣传推广计划制定、营销方案计划制定、月度营销方案撰写并每月提交项目分析及总结报告、阶段销售宣传推广方案交由招标人审批通过后由中标人将宣传推广方案落地实施等。

3、渠道整合服务：整合分销渠道/老带新/全民营销，对渠道公司统一进行管理（即招标人仅与中标人发生佣金费用结算行为，其他销售渠道均由中标人自行结算费用），并由中标人组建专业外拓团队对项目进行宣传推广及潜在客户挖掘工作。

4、协助做好销售许可手续办理、销售执行（包括但不限于客户登记、合同签订、销售款项回收、销售纠纷调处及协助网签备案、银行按揭办理等）等工作。

5、营销活动物料：包括节点暖场营销活动、业主维系活动、分销维系活动、案场销售物料、现场包装、销售办公用品等。

6、媒体广告推广：包括但不限于在公交车车身、公交站台、电视、电台、网络、新媒体（包括但不限于：抖音、快手、小红书、朋友圈视频等）、户外高炮、报纸、杂志、影院、机场、直邮、数据库、围墙、落地大牌、电梯展板等各种媒体渠道的广告制作、广告发布等。

7、销售相关业务类服务：包括为客户提供全程咨询服务等。

以上宣传事项涉及的资产、成果及相关资料所有权均归招标人所有，所需费用均由中标人自行负责。

附件四：违约行为处理标准一览表

违约行为处理标准一览表

编号	违约项目	单位	违约金标准
一、合同承诺			
1	乙方项目负责人未按合同承诺到位，或擅自更换的	元/人	5000
2	乙方策划经理未按合同承诺到位，或擅自更换的	元/人	3000
3	乙方销售经理未按合同承诺到位，或擅自更换的	元/人	3000
4	乙方置业顾问（销售人员）未按合同承诺到位，或擅自更换的	元/人	2000
5	乙方项目负责人每月少于 15 天的驻场服务	元/人·天	1000
6	乙方策划经理、销售经理、置业顾问（销售人员）擅自离岗的	元/人·天	500

第五章 投标文件格式

(正、副)本

投标文件

营销策划代理项目名称:

项目编号:

投标单位名称: (公章)

法定代表人或其委托代理人:(签字)

联系人: 电话:

投递日期:

目 录

- 一、投标函
- 二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）
- 三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 四、投标保证金
- 五、资格审查资料
- 六、投标人认为需要说明的内容（投标人视需要自行编写）或评分表中要求提供的评分材料
- 七、承诺函
- 八、信誉承诺表
- 九、其他资料

一、投标函

赣州高速和顺实业有限责任公司：

我单位已仔细研究贵公司的《绿境方洲项目营销策划及销售代理招标文件》，经过认真核算并慎重考虑，愿意接受招标文件所列的全部条件，认同招标文件的所有内容，决定按下表“营销策划及销售代理”项目的费率参加投标。如我单位成交，承诺履行一切义务和责任。

序号	项目	费率
1	营销策划及销售代理	销售额的____%

注：以上报价不得超过最高投标限价，否则作无效响应处理。

投标单位：（公章）

法定代表人或委托代理人签字：

联系人及电话：

日期： 年 月 日

二、法定代表人身份证明（适用于无委托代理人的情况）

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）

本授权委托书声明：我(姓名)系(名称)的法定代表人，现授权委托(单位名称)的(姓名)为我公司代理人，以本公司的名义参加(招标人)的项目的投标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权。特此委托。

代理人： 性别： 年龄：

单位： 部门： 职务：

电话： 详细通讯地址：

投标单位：(盖章)

法定代表人：(签字)

日期： 年 月 日

附：法定代表人及委托代理人身份证复印件（正、反面）

说明：法定代表人参加投标的，可不提供授权书，但须提供法定代表人身份证复印件（正、反面）

四、投标保证金

若采用现金或支票，投标人应在此提供汇款凭证的复印件。
如采用银行保函，格式如下：

投标保函

保函编号：

致（招标人）：_____（下称受益人）

鉴于（投标人）_____（下称被保证人）将于_____年____月____日参加你方（项目名称）_____的投标，我方接受被保证人的委托，在此向受益人提供不可撤销见索即付的投标保证金：

一、本保证担保的担保金额为人民币：（大写）_____元，¥：（小写）_____元（下称保证金额）。

二、本保证担保的方式为：连带责任保证。

三、本保证担保的保证期限为：_____年____月____日至_____年____月____日（保函有效期应与投标有效期一致或长于投标有效期）。如你方需延长投标有效期的应通知我方，并无条件的保持在延长的投标有效期内保函有效。

四、在本保证担保的保证期限内，如果被保证人出现下列情形之一，受益人可以向我方提起索赔：

- 1、被保证人在招标文件规定的投标有效期内撤回投标文件的；
- 2、被保证人在收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的要求签订合同的；
- 3、被保证人除非不可抗力因素，无故自动放弃中标候选人资格或中标人资格的；
- 4、被保证人在本工程投标被查实有围标、串标或弄虚作假、骗取中标违法行为的，且招标人依法取消投标人中标资格的；

五、在本保证担保的保证期限内，我方收到受益人经法定代表人或其授权委托代理人签字并加盖公章的书面索赔通知后十五个工作日内，将无条件地立即向受益人支付本保证担保的保证金额。

六、受益人的索赔通知应当说明索赔理由，并必须在保证担保的保证期限内送达我方。

七、本保证担保项下的权利不得转让。

八、本保证担保的保证期限届满，或我方已向受益人支付本保证担保的保证金额，我方的保证责任免除。

九、本保证担保适用中华人民共和国法律。

十、本保证担保以中文文本为准，涂改无效。

保证人（公章）：_____ 法定代表人或其授权代理人（签字或盖章）：

保证人地址：_____ 保证人电话/传真：

保函查询网址：_____ 开具日期：_____年____月____日

五、资格审查资料

(一) 公司基本情况一览表

企业名称		成立日期	
注册资本		企业类型	
批准登记机关		组织代码	
法定代表人		营业期限	
资质类型		资质等级	
主营业务			
地址			
开户银行			
开户行号			
银行账号			
电话		传真	
邮箱		邮编	
联系人		联系方式	

注：

1. 投标人应根据招标文件第二章“投标人须知”第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

(二) 企业业绩情况

序号	项目类型	项目名称	项目规模 (万m ²)	代理内容及合同起止时间
1				
2				
3				
4				
5				

注:

1. 提供合同复印件;
2. 如业绩证明合同中未能体现清晰的建筑面积数据, 则应由开发商出具书面的证明材料, 否则作为无效业绩处理。

(三) 拟投入本项目代理机构人员配备情况

1、拟投入本项目代理机构人员配备情况表

项目：

姓名	拟投入本项目 职务	专业	学历	是否有参与营销策划经验 (如有请列举项目名称)

一旦我公司成交，将实行项目负责人负责制度，我方保证并配备上述项目管理人员。项目团队主要成员一经确定，未经招标人允许，不得变更。

2、拟投入本项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
拟投入本项目职务		职称		学历	
参加工作时间		担任项目负责人年限			
经历					
时间	参加过的房地产项目名称	项目单位	建筑规模	备注	

注：提供的证明材料

1. 项目负责人的身份证复印件；
2. 提供合同复印件；
3. 如业绩证明合同中未能体现清晰的建筑面积数据或项目负责人情况，则应由开发商出具书面的证明材料，否则作为无效业绩处理。

3、拟投入本项目组成人员简历表

姓名		性别		年龄	
拟投入本项目职务		职称		学历	
参加工作时间					
经历					
时间	参加过的房地产项目名称	项目单位	建筑规模	备注	

注：机构配备中的人员证明材料由劳动合同及相关人员身份证复印件组成。

六、投标人认为需要说明的内容（投标人视需要自行编写）或评分表中要求提供的评分材料

6.1 市场分析：本项目所面临的市场竞争项目的分析及后续市场竞争的预判

6.2 客户分析：本项目潜在客户源现状及拓客渠道分析

6.3 项目分析：根据市场现状、竞争项目特点及项目本身优劣势，提炼出项目的卖点及销售突破点

6.4 营销策略：项目营销总体策略、各项方案措施

6.5 销售计划及执行：销售计划、销售执行方案、销售回款措施

6.6 广告宣传计划及方式：本地媒体调查和本项目媒体投放计划、本项目宣传推广方式和实施策略

七、承诺函

赣州高速和顺实业有限责任公司：

我司承诺，如我方中标，在今后履行合同约定中，将无条件按招标人批准的营销策略、销售计划及执行，完成既定销售目标，协助招标人办理合同模板备案、物价备案、预售证等预售工作相关事宜及协助办理预告登记、不动产证、他项权证、协助财务等相关事宜。

投标单位名称：_____（盖章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字）

_____年 月 日

八、信誉承诺表

序号	信誉内容	投标人情况说明
1	是否具有良好的企业信誉，征信状况良好，近三年无不良信用记录	
2	是否被依法暂停或者取消投标资格	
3	是否被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照	
4	是否进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形	
5	是否在国家企业信用信息公示系统 (http://www.gsxt.gov.cn) 中被列入严重失信企业名单	
6	是否在信用中国网站 (http://www.creditchina.gov.cn) 中被列入失信被执行人名单	
7	是否在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为的	

- 注：1. 投标人情况说明请填写“是”或“否”。
2. 投标人应如实填写本表，如隐瞒真实情况，一旦发现将取消其签约资格。

投标人：_____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字)

承诺时间：_____年____月____日

九、其他资料