**瓯海区国企采购**

**招 标 文 件**

(线上电子招投标)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目编号 | ： | ZJLC-2025050201(M) |
| 项目名称 | ： | 欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目 |
| 招标方式 | ： | 公开招标 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 采购人 | ： | 温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司 |
| 采购代理机构 | ： | 浙江立创项目管理有限公司 |

二〇二五年

**目 录**

[关于欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目的公开招标公告 2](#_Toc31588)

[第一部分 投标人须知 5](#_Toc5563)

[投标人须知前附表 5](#_Toc26704)

[一、 说明 8](#_Toc11573)

[二、 招标文件 8](#_Toc1099)

[三、 投标文件 9](#_Toc15013)

[四、 投标 12](#_Toc7666)

[五、 电子化开标 12](#_Toc30060)

[六、 资格审查及评标 13](#_Toc28045)

[七、 定标及合同授予 17](#_Toc16754)

[八、 其他 18](#_Toc10521)

[第二部分 合同条款 19](#_Toc16270)

[第一部分 协议书 20](#_Toc28063)

[第二部分 合同条件 27](#_Toc16910)

[1) 管理团队和管理原则 27](#_Toc20495)

[2) 项目开发委托管理工作内容和开展方式 29](#_Toc20108)

[3) 品牌使用管理和维护（或按乙方投标承诺执行） 33](#_Toc14918)

[4) 项目报告 35](#_Toc24443)

[5) 合作陈述和保证 35](#_Toc7393)

[6) 合同的变更、解除和终止 36](#_Toc27409)

[7) 违约责任 37](#_Toc1290)

[8) 其他事项 39](#_Toc8819)

[第三部分 合同附件 41](#_Toc23917)

[第三部分 应提交的有关格式范例 44](#_Toc13135)

[资格文件 45](#_Toc7144)

[报价文件 51](#_Toc26447)

[商务技术文件 53](#_Toc27067)

[封面 61](#_Toc6143)

[第四部分 采购内容及要求 62](#_Toc583)

[第五部分 评标原则及办法 67](#_Toc25383)

**注：请投标人认真查看招标文件中的每一个条款及要求，因误读招标文件而造成的后果，采购人概不负责。**

# 关于欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目的公开招标公告

|  |
| --- |
| 项目概况：欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目招标项目的潜在投标人应在乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）获取（下载）招标文件，并于2025年07月15日 09:30（北京时间）前递交（上传）投标文件。 |

一、项目基本情况

项目编号：ZJLC-2025050201(M)

项目名称：欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目

预算金额（元）：**10509000；**

最高限价（元）：**10509000；**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购内容** | **销售金额（暂定）**  **（万元）** | **销售数量（暂定）**  **（套）** | **面积**  **（暂定）**  **（㎡）** | **代销服务费最高限价（万元）** | **备注** |
| 1 | 欧湾华庭代理销售服务费 | 14539 | 92 | 9007 | 726.95 |  |
| 2 | 臻湾华庭代理销售服务费 | 6479 | 52 | 4678 | 323.95 |  |

采购需求：包括但不限于负责销售代理服务团队组建；负责市场调查研究分析、提交销售价格建议；负责项目营销策划和销售广告宣传（含媒体宣传、平面宣传与文本图册宣传等）；负责日常销售实施和管理；负责销售合同拟定、备案、签订和管理；负责前期蓄客及客户的退房、投诉处理；负责办理按揭贷款、催收资金回笼；负责房款结算、交房及前期物业的对接等本项目所有营销相关手续办理等工作。

标项名称：欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目

备注：合同履约期限：2年

本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《《温州市瓯海区区属国有企业采购管理办法》温瓯政办发〔2024〕44号“三、采购当事人中第四款”对投标供应商的基本资格条件；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重违法失信行为记录名单。

2.本项目的特定资格要求：无

三、获取招标文件

时间：2025年07月03日至2025年07月15日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间，线上获取法定节假日均可，线下获取文件法定节假日除外）

地点（网址）：乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）

方式：登录“乐采云平台”在线登记后获取（1）潜在供应商完成“乐采云平台”账号注册后，通过乐采云公告下方“潜在供应商获取采购文件”跳转登陆或直接登陆“乐采云平台”，在线申请获取招标文件（进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，申请获取采购文件）。仅需浏览招标文件的供应商可在乐采云点击“游客，浏览采购文件”直接下载招标文件浏览。（2）招标公告附件内的招标文件（或采购需求）仅供社会公众查阅使用，供应商只有在“乐采云平台”完成获取招标文件申请并下载了招标文件后才视作依法获取招标文件（法律法规所指的供应商获取招标文件时间以供应商完成获取招标文件申请后下载招标文件的时间为准）。注：请供应商按上述要求获取招标文件，如未在“乐采云平台”系统内完成相关流程，导致的投标无效责任自负。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2025年07月15日 09:30北京时间）

投标地点（网址）：通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”在线递交

开标时间：2025年07月15日 09:30

开标地点（网址）：温州市公共资源交易中心瓯海分中心，通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”线上开启。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1.供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，对采购文件需求的以书面形式向采购人提出质疑，对其他内容的以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

2.提交方式：质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。供应商可在政采云系统--项目采购--询问质疑投诉中在线提交质疑，如对质疑回复不满，可通过浙江政务服务网--政府采购投诉处理--在线办理向财政部门提起投诉（注意：需在线质疑后才可在线投诉），并电话告知相关采购人、代理机构、财政部门。

3.其他事项：本项目通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”实行在线投标响应（电子投标）。潜在供应商在参与本项目投标前应当完成“乐采云平台”的账号注册、身份认证（CA数字证书申领）、“乐采云电子交易客户端”下载安装，相关操作流程提示如下：（1）供应商注册（入驻）：https://middle.zcygov.cn/v-settle-front/registry；（2）电子交易客户端下载：前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端”进行下载；（3）CA数字证书申领流程：前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端-CA驱动和申领流程”进行查阅；（4）电子交易具体流程详见操作指南：登录乐采云平台，从首页-服务中心-帮助文档-项目采购-电子招投标，查看文档和视频；（5）浙江省“电子交易/不见面开评标”学习专题（https://edu.zcygov.cn/luban/e-biding）。

七、对本次采购提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系

1.采购人信息

名称：温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司

地址：浙江省温州市瓯海区娄桥街道古岸路969号

联系人：颜工

联系方式：0577-56866869

2.采购代理机构信息

名称：浙江立创项目管理有限公司

地址：温州市瓯海区娄桥街道建设大厦20层西首

项目联系人（询问）：麻先生

项目联系方式（询问）：0577-88410388、18058839300

质疑联系方式：15968793001

3.监督部门：温州市瓯海新城建设集团有限公司纪委监察室

联系电话：0577-56858505 邮箱：[ohxcjsjt@163.com](mailto:ohxcjsjt@163.com)

**温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司关于欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目采购文件征求意见公示**

浙江立创项目管理有限公司受温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司委托，就欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目以公开招标方式进行国企采购。现将采购文件公布如下,并公开征求投标供应商及专家意见。

一、征求意见范围：

1、是否出现明显的倾向性意见和特定的性能指标；

2、影响国有企业采购“公开、公平、公正”原则的其他情况。

二、征求意见的回复：

各投标供应商及专家提出修改理由和建议的，请于2025年07月09日下午17:30前（节假日除外）将书面材料签字（盖章）并密封后送至温州市瓯海区娄桥街道仁汇路建设大厦20楼西北首，外地可将文档的盖章扫描件发送至以下信箱：5499379@qq.com或邮寄至我公司。

联系人：麻先生,联系电话：18058839300。对逾期送达的意见、建议书恕不接受。

温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司

浙江立创项目管理有限公司

2025年07月03日

# 第一部分 投标人须知

## 投标人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 条款名称 | 编列内容 |
|  | 项目名称 | 欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目 |
|  | 项目编号 | ZJLC-2025050201(M) |
|  | 项目性质 | 国企采购（服务类） |
|  | 采购组织类型 | 分散采购-委托中介 |
|  | 采购方式 | 公开招标（以招标公告的方式邀请非特定的供应商参加投标的采购方式） |
|  | 采购人 | 采购人名称：温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司  采购人地址：温州市瓯海区娄桥街道古岸路969号 |
|  | 采购代理机构 | 代理机构名称：浙江立创项目管理有限公司  代理机构地址：温州市瓯海区娄桥街道建设大厦20层西首  联项目联系人（询问）：麻先生  项目联系方式（询问）：0577-88410388、18058839300  质疑联系方式：15968793001 |
|  | 采购内容 | 具体采购内容及详细技术要求见招标文件相关部分 |
|  | 投标人资格要求 | 1. 满足《《温州市瓯海区区属国有企业采购管理办法》温瓯政办发〔2024〕44号“三、采购当事人中第四款”对投标供应商的基本资格条件；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重违法失信行为记录名单。  2、本项目的特定资格要求：无 |
|  | 是否接受联合体投标 | **🗹**本项目不接受联合体投标 |
|  | 限制参加说明 | 1、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。  2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。 |
|  | 现场踏勘 | **🗹**不组织，投标人可自行到项目所在地予以踏勘，对项目实施现场及周边环境等进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的所有资料，否则，由此所造成的一切后果由投标人自行承担。 |
|  | 投标保证金 | **🗹**不收取 |
|  | 开标前答疑会 | **🗹**不召开 |
|  | 是否退还投标文件 | **🗹**否，证书原件除外 |
|  | 投标有效期 | 投标文件自投标文件递交截止时间起生效，有效期90天。 |
|  | 投标文件的组成 | 完整的投标文件由**“资格文件”、“报价文件”**和**“商务技术文件”**三个部分组成。 |
|  | 投标文件的编制 | 供应商应先安装“政采云电子交易客户端”，并按照本招标文件和“乐采云平台”的要求，通过“政采云电子交易客户端”编制并加密投标文件。**供应商未按规定加密的投标文件，“乐采云平台”将予以拒收。** |
|  | 投标文件的签章 | 电**子签章即可（如无电子签章的单位负责人和授权代表，其签字或盖章可书面签订或盖章后扫描至电子投标文件中上传）。**  **联合体投标的，除联合体协议书格式之外的，仅由联合体牵头人加盖单位电子印章、法定代表人个人电子印章即可。** |
|  | 投标文件的形式 | **🗹**电子投标文件（包括“电子加密投标文件”和“备份投标文件”，在投标文件编制完成后同时生成）；  （1）“电子加密投标文件”是指通过“政采云电子交易客户端”完成投标文件编制后生成并加密的数据电文形式的投标文件。  （2）“备份投标文件”是指与“电子加密投标文件”同时生成的数据电文形式的电子文件（备份标书），其他方式编制的备份投标文件视为无效备份投标文件。 |
|  | 投标文件的份数 | （1）“电子加密投标文件”：在线上传递交、一份。  （2）“备份投标文件”：自愿提交、一份。  （3）投标人中标后提供四份完整的纸质投标文件和电子投标文件与纸质投标文件内容一致的承诺书给采购代理机构留底以作项目验收存档使用。 |
|  | 投标文件的上传和递交 | （1）“电子加密投标文件”的上传、递交：  a.投标人应在投标截止时间前将“电子加密投标文件”成功上传递交至“乐采云平台”，否则视为撤回投标文件。  b.“电子加密投标文件”成功上传递交后，投标人可自行打印投标文件接收回执。  （2）“备份投标文件”的密封包装、递交：  a.投标人在“乐采云平台”完成“电子加密投标文件”的上传递交后，还可以（建议EMS或顺丰邮寄形式）在投标截止时间前递交以介质（U盘）存储的 “备份投标文件”（一份）；递交至采购代理机构地址（地址详见招标文件，防疫期间不建议投标人现场递交）；**“备份投标文件”由投标人自愿提交，招标文件不作强制性要求，但投标人仅递交了“备份投标文件”的，投标无效。**  b.“备份投标文件”应当密封包装，并在包装上标注投标项目名称、投标单位名称并加盖公章。**没有密封包装或者逾期递交的“备份投标文件”将不予接收，邮寄的以收到时间为准；**  c.通过“乐采云平台”成功上传递交的“电子加密投标文件”已按时解密的，“备份投标文件”自动失效。 |
|  | 电子加密投标文件的解密和异常情况处理 | （1）开标后，采购代理机构将向各投标人发出“电子加密投标文件”的解密通知，**各投标人代表应当在接到解密通知后30分钟内自行完成“电子加密投标文件”的在线解密（解密电子投标文件必须插入CA，解密CA必须是上传并制作电子投标文件CA锁），如“乐采云平台”中调整解密时间，按调整后的解密时间。**  （2）通过“乐采云平台”成功上传递交的“电子加密投标文件”无法按时解密，投标人如按规定递交了“备份投标文件”的，以“备份投标文件”为依据（由采购代理机构按“乐采云平台”操作规范将“备份投标文件”上传至“乐采云平台”，上传成功后，“电子加密投标文件”自动失效），否则视为投标文件撤回。  **（3）未按规定递交合格“备份投标文件”的或递交的“备份投标文件”无法成功上传的，视为投标文件撤回。**  **（4）在解密期限内投标人电子投标文件解密失败，且经异常处理后政采云电子交易系统仍未能解决的，政采云系统会默认投标人自动放弃，视为撤回投标文件。** |
|  | 投标文件递交截止时间及地点 | 投标文件递交截止时间：详见招标公告  递交地点：通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”在线递交。 |
|  | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标文件递交截止时间  开标地点：温州市公共资源交易中心瓯海分中心，通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”线上开启。 |
|  | 评标委员会  的组建 | 评标委员会构成：5人及5人以上单数。  评标专家确定方式：按规定组建。 |
|  | 采购信息发布媒体（以下简称为：“指定媒体”） | 本项目的有关信息，包括但不限于：招标公告、澄清（更正）公告（若有）、招标文件、招标文件的修改（若有）、中标公告、终止公告（若有）、废标公告（若有）等都将在招标文件载明的指定媒体发布。  2、指定媒体：乐采云，网址https://www.lecaiyun.com/。 |
|  | 注意事项 | 1、招标文件、招标公告中如有前后不一致的，一律以本“投标人须知前附表”为准。  2、本招标文件涉及的时间为“北京时间”。  3、本招标文件涉及的货币为“人民币”。  4、本招标文件的解释权属于采购人。  5、**中标（成交）供应商须在合同签订后两个工作日内将合同扫描件电子版发给采购代理机构备案（邮箱：5499379@qq.com），否则会影响合同款的支付。**  6、**政采云公司如对“政府采购项目电子交易管理操作”有调整的，按调整后的说明操作。**  **7、本项目仅提供电子版招标文件，电子版招标文件与纸质版招标文件具有同等效力。** |
|  | 其他 | 1、不同投标供应商提供的品牌应不同。如品牌相同，按一家投标供应商计算，通过资格审查、符合性审查，评审后得分最高的同品牌投标供应商获得候选人推荐资格；评审得分相同的，商务技术部分得分最高的投标供应商获得候选人推荐资格，其他同品牌投标供应商不作为候选人。 |

## 一、 说明

1. 适用范围：适用于招标文件载明项目的政府采购活动（以下简称：“本次采购活动”）。
2. 采购人和采购代理机构：见投标人须知前附表。
3. 投标人：是响应招标、参加投标竞争的供应商。
4. 潜在供应商：有意向参加本项目投标的供应商。
5. 投标人代表
   1. 指全权代表投标人参加投标活动并签署投标文件的人。如果投标人代表不是单位负责人，须持有《单位负责人授权书》。
   2. “单位负责人”指单位法定代表人或法律、法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

①企业（银行、保险、石油石化、电力、电信等行业除外）、事业单位和社会团体法人的“单位负责人”指法定代表人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。

②银行、保险、石油石化、电力、电信等行业：以法人身份参加投标的，“单位负责人”指法定代表人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致；以非法人身份参加投标的，“单位负责人”指代表单位行使职权的主要负责人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。

1. 投标费用
   1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关费用，不论投标的结果如何，采购人和采购代理机构（以下统称“招标采购单位”）均无义务和责任承担这些费用。
2. 现场踏勘或开标前答疑会
   1. 是否组织现场踏勘或召开开标前答疑会：见投标人须知前附表。

## 二、 招标文件

1. 招标文件由招标文件目录所列内容及相关资料组成。
2. 询问
   1. 潜在供应商或投标人对本次采购活动的有关事项若有疑问，可以书面方式向采购代理机构提出询问，采购代理机构将按照政府采购法及实施条例的有关规定进行答复。
   2. 供应商一旦参与本次采购活动，即被视为接受了本招标文件的所有内容，如有任何异议，均已在投标截止时间前提出。
3. 招标文件的澄清或修改
   1. 在投标截止前的任何时候，招标采购单位需要对招标文件进行澄清或修改的，将会在招标文件载明的指定媒体上发布澄清（更正）公告。如果澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，且澄清或更正公告发布时间距投标截止时间不足15天的，则相应延长投标截止时间。延长后的具体投标截止时间以最后发布的澄清或更正公告中的规定为准。
   2. 澄清或修改的内容作为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件内容为准。任何口头答复均不属于招标文件的组成部分。
   3. 澄清（更正）公告作为招标采购单位通知所有潜在供应商的书面形式。潜在供应商或投标人在参与本项目招标采购活动过程中，应及时关注招标文件载明的指定媒体上的相关信息，否则产生不利由其自行承担。

## 三、 投标文件

1. 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，并按照招标文件的要求提交投标文件。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面作出实质性响应，则投标有可能被认定为无效标，其风险由投标人自行承担。
2. 投标人应保证所提供文件资料的真实性，所有文件资料必须是针对本次采购的。如发现投标人提供了虚假文件资料，其投标将被认定为无效，并自行承担相应的法律责任。
3. 投标文件的组成：
   1. 投标文件应当包括以下主要内容：资格文件、报价文件、商务技术文件。部分格式详见“第三部分 应提交的有关格式范例”，未提供参考格式的由投标人根据相关要求自行编制。）

**（1）投标人的资格文件包括以下内容：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 备注 |
| 1 | 资格声明书 |  |
| 2 | 投标人有效的营业执照等证明文件 |  |
| 3 | 落实政府采购政策需满足的资格要求 | 未要求 |

**（2）投标人的报价文件包括以下内容：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 备注 |
| 1) | 开标一览表 |  |
| 2） | 投标分项报价表 |  |

**（3）投标人的商务技术文件包括以下内容：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | 备注 |
| 1） | 投标函 |  |
| 2） | 单位负责人授权书 |  |
| 3） | 投标人联系表 |  |
| 4） | 采购需求偏离表 |  |
| 5） | 根据本项目采购内容及要求以及商务技术评分项目，需要提供的文件和资料 |  |
| 6） | 投标人需要说明的其他文件和说明 |  |

1. 投标文件的语言及度量衡单位
2. 除招标文件另有规定外，投标文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。
3. 除招标文件另有规定外，投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。
4. 投标报价
   1. 投标人的报价为含税报价，包括承担本项目服务所需的一切人员工资、奖金、各种加班费、夜餐费、高温补贴费、训练费、社会保险、食宿与交通、队员服装、安全管理费用、税费、利润、招标代理脬务费等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。投标人应根据上述因素自行考虑含入报价。
   2. 所有报价均以人民币报价。
   3. 采购人要求分类报价是为了方便评审，但在任何情况下不限制采购人以其认为最合适的条款、条件签订合同的权利。
   4. 除招标文件另有规定外，投标文件不能出现任何选择性的投标报价，即每一个合同包和品目号的采购标的都只能有一个投标报价，否则**投标无效**。
   5. 投标人对在合同执行中，除上述费用及招标文件规定的由中标人负责的工作范围以外需要采购人协调或提供便利的工作应当在投标文件中说明。
5. 投标保证金及赔偿损失金
   1. 本项目不收取投标保证金，但不免除投标人相应的赔偿责任。
   2. 赔偿损失金为人民币拾万元整。
   3. 如发生下列情况之一，将向其收取赔偿损失金：
6. 投标人在招标文件规定的投标有效期内撤回投标；
7. 中标人未按中标通知书中规定的时间与采购人签订合同；
8. 中标人在规定期限内未能根据招标文件要求提供履约保证金；
9. 投标人在投标文件中提供提供虚假材料或通过虚假响应、虚假陈述、虚假承诺，经评标委员会确认属实的；
10. 经监督部门审查认定投标人有违反《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规的行为。

**※上述赔偿损失金不能抵偿给采购人或采购代理机构造成损失的，投标人还要承担赔偿责任。**

1. 投标有效期
   1. 投标有效期见投标人须知前附表，投标文件有效期短于这个规定期限的将被拒绝，其**投标无效**。
   2. 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。
   3. 特殊情况下，在原投标有效期截止前，采购人可与投标人协商延长投标有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。同意延长投标有效期的投标人不得修改投标文件。
2. 投标文件编制
   1. 本项目通过“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”实行在线投标响应（电子投标）。供应商应通过“政采云电子交易客户端”，并按照本招标文件和“乐采云平台”的要求编制并加密投标文件。
   2. 投标人应当按照本章节“投标文件组成”规定的内容及顺序在“政采云电子交易客户端”编制投标文件。**其中《资格文件》和《商务技术文件》中不得出现本项目投标报价，如因投标人原因提前泄露投标报价，是投标人的责任。**
   3. 本文件《第三部分 应提交的有关格式范例》中有提供格式的，投标人须参照格式进行编制（格式中要求提供相关证明材料的还需后附相关证明材料），**并按格式要求在指定位置根据要求进行签章，否则视为未提供**；本文件《第三部分 应提交的有关格式范例》未提供格式的，请各投标单位自行拟定格式。
   4. 投标文件内容不完整、编排混乱或未关联定位导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。
   5. 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。
3. 投标文件的签章
   1. 投标文件的签章：见投标人须知前附表；
   2. 电子签章操作指南详见“乐采云平台（https://www.lecaiyun.com/）”中供应商项目采购-电子招投标操作指南。
   3. 投标文件如有修改和增删必须由投标人代表在修改和增删处旁签署或加盖投标人的单位公章，方才有效。
4. 投标文件的形式
   1. 投标文件的形式：见投标人须知前附表。
5. 投标文件的份数
   1. 投标文件的份数：见投标人须知前附表。

## 四、 投标

1. 投标文件的上传和递交
   1. “投标文件”的上传、递交：见投标人须知前附表。
2. “电子加密投标文件”解密和异常情况处理
   1. “电子加密投标文件”解密：见投标人须知前附表。
3. 投标文件的补充、修改或撤回
   1. 供应商应当在投标截止时间前完成投标文件的上传、递交，并可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新上传、递交。投标截止时间前未完成上传、递交的，视为撤回投标文件。
   2. **投标截止时间后递交的投标文件，“乐采云平台”将予以拒收。**
   3. 投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。
4. 投标文件的备选方案
   1. 投标人不得递交任何的投标备选（替代）方案，否则其投标文件将作无效标处理。与“电子加密投标文件”同时生成的“备份投标文件”不是投标备选（替代）方案。

## 五、 电子化开标

1. 开标
   1. 投标人不足3家的，不进行开标。
   2. 电子招投标开标及评审程序
2. 招标采购单位将按照招标文件规定的时间通过“乐采云平台”组织开标、开启投标文件，投标人需准时在线参加。投标人如不参加开标的，视同认可开标结果，事后不得对采购相关人员、开标过程和开标结果提出异议，同时投标人因未在线参加开标而导致投标文件无法按时解密等一切后果由投标人自己承担。
3. 投标截止时间后，向各投标人发出电子加密投标文件【开始解密】通知，由投标人按招标文件规定的时间内自行进行投标文件解密。投标人在规定的时间内无法完成已递交的“电子加密投标文件”解密的，如已按规定递交了备份投标文件的，将由采购代理机构按“乐采云平台”操作规范将备份投标文件上传至“乐采云平台”，上传成功后，“电子加密投标文件”自动失效。
4. 对投标人的资格进行审查。
5. 评标委员会对商务技术文件进行评审。
6. 评标委员会对报价情况进行评审。
7. 在系统上公布评标结果。

**※政采云公司如对电子化开标及评审程序有调整的，按调整后的程序操作。**

## 六、 资格审查及评标

1. 资格审查
   1. 采购人或者采购代理机构依法对投标人的资格进行审查。
   2. 资格审查的依据是招标文件和投标文件。
   3. 资格审查内容：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 明细 | 说明 |
|  | 资格声明书 | 投标人应按照招标文件规定格式及内容提供。 |
|  | 投标人有效的营业执照等证明文件 | 投标人应按照招标文件规定及要求提供。 |
|  | 落实政府采购政策需满足的资格要求 | 无。 |
|  | 本项目的特定资格要求 | 无。 |
|  | 投标人信用记录 | **根据财库[2016]125号《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》要求，在资格审查时对投标人信用记录进行查询并甄别。**  1、投标人信用信息查询的查询渠道：“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)；“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）。  2、投标人信用信息查询截止时点：投标截止时间。  3、投标人信用信息查询记录和证据留存的具体方式：**网页截图打印**；  4、信用信息的使用规则：被“信用中国”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，或被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单中禁止参加政府采购活动期间的，**其资格审查不合格。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料。** |

* 1. 有下列情形之一的，资格审查不合格，其**投标无效**不再进入评审：

1. 不具备招标文件中规定的资格要求；
2. 未按照招标文件规定提交投标人的资格文件或提供的资格文件不全的。
   1. 资格审查合格的投标人不足三家的，不进行评标。
3. 评标
   1. 评标委员会
4. 采购人依法组建评标委员会，评标委员会的成员在评标过程中必须严格遵守相关法律、法规的规定。
5. 评标委员会负责具体评标事务，评标应遵守下列评标纪律：

①评标情况不得私自外泄，有关信息由招标采购单位统一对外发布。

②对招标采购单位或投标人提供的要求保密的资料，不得摘记翻印和外传。

③不得收受投标人或有关人员的任何礼物，不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系，则应主动声明并回避。

④全体评委应按照招标文件规定进行评标，一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

⑤评标中应充分发扬民主，推荐中标候选人或确定中标人后要服从评标报告。

**※对违反评标纪律的评委，将上报监督部门，情节严重的将取消其评委资格，对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。**

* 1. 评标过程的保密性

开标后直至向中标人授予合同时止，凡与评审有关的资料均不得向投标人及与评标无关人员透露。如果投标人在评标过程中试图向采购人、采购代理机构或评标委员会施加影响，其投标将被拒绝。

* 1. 符合性审查

1. 评标委员会依据招标文件的实质性要求，对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。
2. 满足招标文件的实质性要求指投标文件对招标文件实质性要求的响应不存在重大偏差或保留。重大偏差或保留指影响到招标文件规定的合同范围、合同履行及影响关键质量和性能，或限制了采购人的权利，或反对、减少投标人的义务，而纠正这些重大偏差或保留将影响到其他提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。
3. **评标委员会审查判断投标文件是否满足招标文件的实质性要求仅基于投标文件本身（通过“乐采云平台”下载的投标文件）而不寻求其他的外部证据。**未满足招标文件实质性要求的投标文件将被评标委员会否决（即符合性审查不合格），被否决的投标文件不能通过补充、修改（澄清、说明或补正）等方式重新成为满足招标文件实质性要求的投标文件。
4. 评标委员会对所有投标人都执行相同的程序和标准。
5. **有下列情形之一的，符合性审查不合格，对其作无效标处理：**
6. 违反招标文件中载明“**投标无效**”条款的规定；
7. 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
8. 明显不符合招标文件中主要采购内容、采购标准、采购要求的；
9. 投标文件内容不全或关键字迹模糊无法辨认的；
10. 在资格文件或商务技术文件中出现投标报价的；
11. 投标报价超过采购预算或最高限价或最高分项限价或费率要求的；
12. 投标文件附有采购人不能接受的条件；
13. 授权代表没有单位负责人合法、有效委托的；
14. 电子投标文件解密失败或未按时解密的，且未在规定时间内提交备份投标文件的；
15. 投标人提交的投标文件相关证书、材料经评标委员会认定有弄虚作假情况的；
16. 评标委员会认定不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。
    1. **有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：**
17. 不同投标人的投标文件由同一单位或个人编制；
18. 不同投标人委托同一单位或个人办理投标事宜；
19. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或联系人员为同一人；
20. 不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；
21. 不同投标人的投标文件相互混装；
22. 有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他串通投标情形。
    1. **不同投标人之间存在以下利害关系并且存在影响政府采购公平竞争行为的，不得参加同一合同项下的政府采购活动，相关投标人的投标均作无效处理：**
23. 法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系；
24. 法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系；
25. 法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系；
26. 法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系；
27. 法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系；
28. 存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况；
29. 存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务（占主营业务收入50%以上）或重要财务往来关系（如融资）等其他实质性控制关系。
    1. 澄清有关问题
30. 投标文件中有含义不明确、同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容，评标委员会将以书面形式（或通过“乐采云平台”在线询标）要求投标人作出必要的澄清、说明或补正。
31. 投标人的澄清、说明或补正应由投标人代表在评标委员会规定的时间内（一般在半个小时左右，具体要求将根据实际情况约定）以书面形式（或通过“乐采云平台”在线答复）向评标委员会提交，前述澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。若投标人未按照前述规定向评标委员会提交书面澄清、说明或补正，则评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。
32. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
33. 开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
34. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
35. 单价金额小数点或百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
36. 总价金额与按照单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

**※同时出现两种以上不一致的，按照本款规定的顺序修正。修正后的报价应按照本条中第1）、2）款规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。**

1. **投标人在“乐采云平台”进行标书关联时单独填报的投标报价与加密的报价文件中所列的投标报价不一致时以加密的报价文件中的金额为准进行修正。**
2. 若中标人的投标描述（即投标文件中描述的内容）存在前后不一致、与证明材料不一致或多份证明材料之间不一致情形之一，但在评标中未能发现，则采购人将以投标描述或证明材料中有利于采购人的内容进行验收，中标人应自行承担由此产生的风险及费用。
   1. 比较与评价
3. 评标委员会按照招标文件中规定的评标原则及办法进行综合评定打分。
4. 漏（缺）项
5. 招标文件中要求列入报价的费用，漏（缺）项的报价视为已经包括在投标报价中。
6. 对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入投标报价评议。
   1. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他有效投标人的报价，有可能影响产品质量或不能诚信履约的，应要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明（或通过“乐采云平台”提供线上说明），必要时还应要求其一并提交有关证明材料；投标人代表不能在规定的合理时间内证明其报价合理性的，评标委员会将其作为**投标无效**处理。
   2. 评委对需要共同认定的事项存在争议的，应按照少数服从多数的原则进行认定。持不同意见的评委应在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。
   3. 评标原则和评标办法详见本招标文件《评标原则及办法》。
   4. 评标过程中，有下列情形之一的，应予废标：
7. 符合性审查合格的投标人不足三家的；
8. 对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；
9. 有关法律、法规和规章规定废标的情形。
   1. 采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，招标采购单位可中止电子交易活动：
10. 电子交易平台发生故障而无法登录访问的；
11. 电子交易平台应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；
12. 电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；
13. 病毒发作导致不能进行正常操作的；
14. 其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

**※出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，招标采购单位可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。**

1. 确定中标候选人
   1. 本次采购由评标委员会推荐中标候选人，采购人根据评标委员会的推荐结果进行最终确认。
   2. 中标公告同时作为招标采购单位通知除中标人外的其他投标人没有中标的书面形式。
2. 采购人或采购代理机构对决标结果不做任何解释。
3. 未尽事宜遵循相关法律法规及规范性文件执行。

## 七、 定标及合同授予

1. 确认中标人
   1. 采购人自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按**顺序**确定中标人。
   2. 中标人确定之日起2个工作日内，在招标文件载明的指定媒体上公示中标结果，中标公告期限为1个工作日。
2. 中标通知书
   1. 中标人确定后，采购人将向中标人发出中标通知书。
   2. 中标通知书是合同的一个组成部分,对采购人和中标人均具有同等法律效力。
3. **授标时更改采购内容数量的权力**
   1. **甲方在授予合同时有权对采购内容的数量和服务在一定幅度范围内予以增加或减少,但不得对单价和其他实质性的条款和条件作任何改变。**
4. 签订合同
   1. 签订政府采购合同应遵守政府采购法及实施条例的规定，不得对招标文件确定的事项和中标人的投标文件作实质性修改。
   2. 签订时限：自中标通知书发出之日起30个日历日内。
   3. 中标人因不可抗力或自身原因不能履行合同的，采购人可以与排位在中标人之后的第一位的中标候选人签订合同。
   4. 招标文件、中标人的投标文件、投标修改文件、评标过程中有关澄清文件及经投标人和评委双方签字的询标纪要和中标通知书均作为合同附件。
5. 履约保证金
   1. 履约保证金用于补偿采购人因中标人不能完成其合同义务而蒙受的损失。

## 八、 其他

1. 质疑与投诉
   1. 投标人认为招标文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或应知道其权益受到损害之日起七个工作日内以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

**※质疑供应商必须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序（包括招标文件、采购过程、中标结果）环节的质疑。**

* 1. 采购人或采购代理机构在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。质疑供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意，可以在答复期满后十五个工作日内向同级采购监督管理部门投诉。

投诉人投诉时，应提交投诉书，投诉书应当由本人并由单位负责人（或其授权人）签字盖公章，投诉书应说明具体的**投诉事项及事实依据**。投诉人对投诉书的真实性负责，恶意投诉将承当相应的法律和民事责任。

* 1. 质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

1. 采购代理服务费

本次采购招标代理服务费按《中华人民共和国国家计划委员会[计价格 ［2002］1980号]招标代理服务收费管理暂行办法》标准，以采购预算为基准按服务费标准计取+招标公告费收取，由中标人在领取中标通知书之后10日内将该代理服务费用支付给浙江立创项目管理有限公司。招标代理服务费由浙江立创项目管理有限公司收取。

* 1. 采购代理服务费可以是现金、转账。
  2. 账号信息

公司名：浙江立创项目管理有限公司

开户银行：浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司区府支行

账号：2010 0018 4403 091

# 第二部分 合同条款

**（合同编号： ）**

项目名称：[欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目](https://bidding.zcygov.cn/xmgl/projectQuery/queryDetail?projectUuid=5c859e260a927c18" \l "/purchaseFileMake/_blank" \t "https://www.zcygov.cn/bidding-entrust/)

甲　　方：

乙　　方：

签署地点：

签署日期：

**注：本合同仅作示范文本，具体以双方签订的正式合同为准，合同内容不得违背招标文件、投标人投标文件等实质性要求。**

采购人：（以下称甲方）温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司

成交人：（以下称乙方）

欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目(项目名称)经 浙江立创项目管理有限公司(采购代理机构)以 招标文件在 年 月 日进行采购。确定　　　 　 (乙方)为中标人。甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

**一、 合同文件**

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

a.本合同书

b.中标通知书

c.中标人投标文件(含澄清内容)

d.双方认可的变更、洽商等书面文件或协议修正文件

e.招标文件(含澄清修改文件)

# 二、服务期限：本项目服务期2年，采用1+1模式，即根据中标供应商的实施过程质量及相关服务考核情况，由采购人决定是否续签下一年度继续服务的合同。在合同期内各节点考核时如无法达成考核最低指标，采购人视情况有权单方面终止合同。

**三、合同范围及服务内容**

欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目（全案代理）:乙方负责销售代理服务团队组建；负责市场调查研究分析、提交销售价格建议；负责项目营销策划和销售广告宣传（含媒体宣传、平面宣传与文本图册宣传等）；负责日常销售实施和管理；负责销售合同拟定、备案、签订和管理；负责前期蓄客及客户的退房、投诉处理；负责办理按揭贷款、催收资金回笼；负责销售价格备案；负责房款结算、交房及前期物业的对接等本项目所有营销及房票的相关手续办理工作。

（1）市场调研与分析：①整体市场综合研判；②区域市场研判；③资源研判；④竞争调研与分析；

（2）市场定位：①目标市场定位策略建议；②目标客群消费及需求分析；③产品定位策略建议；④营销要点测评；

（3）营销策划： ①营销策略拟定；②营销战术策划；③整体包装策划；④活动营销策划；⑤公共关系策划；⑥销售价格方案，向甲方申报两个预售价格；价格一：达到本项目盈亏平衡点的预售均价和一房一价。价格二：在盈亏平衡点之上认为可销售的预售均价和一房一价。乙方申报价格时不得违背市场常规定价规律，最终以书面形式报甲方同意后实施；

（4）广告宣传：①广告定位确定；②媒体策略拟定；③广告内容设计；④销售资料和道具制作；⑤营销广告宣传；⑥传播效果考评；

（5）销售日常管理：①销售人员培训和管理；②活动方案拟定及执行；③销售方案拟定及执行；④销售合同的拟定、备案、签订和管理；⑤销售案场管理；⑥ 办理按揭贷款及时催收资金回笼；

（6）负责房款结算、交房及前期物业的对接配合物业管理服务单位组织前期的物业管理服务工作；

（7）其他营销的相关手续办理的相关工作。

**四、 服务费用及其他约定**

（一）签约合同价（暂定）为：人民币（大写） (¥ 元)。其中：

（1）**欧湾华庭住宅代理销售服务费 元，服务费中标费率 %**

（2）**臻湾华庭住宅代理销售服务费 元，服务费中标费率 %**

**中标费率=中标价/本项目销售数量暂定金额\*100%**

注：代理销售服务费已包含包括承担本项目服务所需的一切人员工资、奖金、各种加班费、夜餐费、高温补贴费、训练费、社会保险、食宿与交通、队员服装、安全管理费用、税费、利润、招标代理脬务费等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。

（二）考核范围

1、本项目所有可售产品，均纳入销售考核。

2.本项目按以下表格进行考核：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **考 核 表** | | | | |
| **销售节点** | **销售目标** | **考核结果** | **甲方权义** | **结算系数** |
| 本项目分2年期实施，总计销售目标为144套，第一年销售目标为100套，第二年销售目标为44套。 | | | | |
| 项目进度满6个月 | 销售目标＜第一年销售目标30% | 不合格 | 1.甲方有权终止合同  2.如乙方在项目前期已倾注大量人力、物力资源，专门组建营销团队推进项目推广，且已积累优质潜在客户资源，其后续转化具备较高可能性；基于 “前期投入需匹配后期成果” 的合作理念，甲方经综合评估后，可不予终止本合同。 | 80% |
| 项目进度满12个月 | 销售目标≥第一年销售目标70% | 合格 | 由甲方按年销售目标并结合乙方销售期间整体服务质量等因素，决定是否与乙方续签下一年度代销合同 | 100% |
| 项目进度满24个月 | 整体销售目标＜80% | 不合格 |  | 80% |
| 整体销售目标≥80% | 合格 |  | 100% |

五、付款方式及结算：

**（一）代理销售服务费支付方式[每季度代理销售服务费按该季度实际销售产品的销售金额×对应销售产品的中标费率]：**

①合同签订，乙方提交暂定代理销售服务费总价的15%等额预付款担保后（担保形式应符合相关文件规定及甲方要求），甲方支付暂定代理销售服务费总价的15%作为预付款；

预付款分四期等额扣回，当期进度款支付金额不足以扣回预付款金额的，进度款不予支付且不扣预付款，累计至下期支付进度款足额并同时扣回该期工程预付款。

②乙方在上季度结束后按相关销售数据（经甲方审核确认）向甲方申请支付上一季度的代理销售服务费（销售数据截止到上季度月最后一个日历天北京时间24：00点整），甲方按照审核后的上季度代理销售服务费的80%进行支付；

③剩余代理销售服务费待合同实施满两年后根据“考核表”考核标准进行结算支付（非乙方原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）。

**注：（1）上述销售金额是指已到甲方财务实际账户金额。**

**（2）每期付款前，乙方应提供经甲方审核确认的增值税专用发票金额，税金由乙方承担。**

**（3）所有款项乙方在每次申请支付后10个工作日内，由甲方以转账方式支付给乙方**，**须向甲方提供有效的增值税专用发票。此项目发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。**

乙方户名：

乙方开户银行：

乙方账号：

（二）结算

1.甲方根据“考核表”考核结果及结算比例对代理销售服务费进行结算，结算价=实际销售金额\*中标费率\*结算系数+溢价奖励金额 + 销售数量超额奖励金。

1.1**中标费率**=中标价/本项目销售数量暂定金额\*100%

1.2**结算系数：**详见考核表。

1.3**溢价奖励：**

Y=实际销售均价，X为销售单价基准值均价（销售单价基准值由采购人按月调整，每月10日为价格调整日）。

Y≥X时，产生的超额收入【超额收入=（Y-X）\*销售面积】，按超额收入的【30%】作为奖励金支付给乙方；

1.4**销售数量超额奖励金：**第一年销售数量超出第一年销售目标10%时，销售数量超额奖励金=（第一年销售数量对应总金额 - 第一年销售目标对应金额）\*1%。

注：每期付款前，乙方应提供甲方审核确认的增值税专用发票金额，税金由乙方承担。

（三）其他约定

1、本项目所有房源的出售价格均以甲方审定且书面通知的价格为准，乙方不得擅自定价，不得擅自改变销售价格。

**六、 履约担保**

1.履约保证金金额：签约合同价（暂定）的2%；

2.缴纳方式：现金或银行保函或保证保险或担保保函（由政策融资担保有限公司出具，格式按担保公司规定执行）；

3.缴纳时间：合同签订后一个月以内；

4.履约保证金的退还：服务期结束后15天内一次性无息退还。

**七、 双方****责任和义务**

**1、甲方的****责任和义务**

①确保本项目的合法开发，并向乙方提供本项目相关有效资料的复印件，并及时通报施工计划、施工进度、房屋交付期、合同承诺等与本项目有关的重要事项与相关资料；

②对乙方提交的相关报告进行签收确认，并须在5个工作日内给予确认或提出修改意见，否则视为甲方认可；

③按合同约定向乙方支付代理销售服务费。

**2、乙方的责任和义务**

①乙方开展的所有营销工作，应符合甲方的相关工作规范与要求，相关规定与要求在乙方签署后视为乙方知晓并同意遵照执行；

②乙方需认真、负责、高效地完成合同所约定的工作。根据甲方要求及时汇报工作的完成情况，确保各项工作顺利推进，工作计划、工作成果按双方约定的时间提交；

③乙方负责派出本项目的驻场销售团队，包括但不仅限于：专案经理、专案主管、专案内勤、置业顾问，派出后台广告策划工作组、市场研究工作组；

④乙方团队成员若因能力或工作态度不适应，甲方有权要求更换，在甲方提出更换要求后经双方协商确实需要更换的，乙方须在15个工作日内完成人员更换工作；

⑤派出专职人员负责客户房款收取、处理客户投诉、与房管与银行的对接工作；

⑥乙方需根据市场情况，按照双方约定的销售计划认真完成销售任务；

⑦本项目所有房源的出售价格均以甲方审定且书面通知的价格为准，乙方不得擅自定价，不得擅自改变销售价格。

⑧营销方案须经甲方确认后实施，甲方对销售计划、销售活动等具有最终确认权。

⑨如遇购房客户签署购房合同后违约，购房客户所付定金归甲方所有。

**3、保密条款**

①乙方对甲方提供的资料负有保密义务，未经甲方同意，不得向项目无关单位和个人提供有关资料。如发生以上情况，甲方有权索赔。

②甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，甲方对乙方单位交付的成果文件、资料不得向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔。

**八、 违约责任**

（1）项目签订合同起至满6个月止，如未达到第一年销售目标的30%，则甲方扣除履约保证金作为违约金，且根据情况有权单方面解除合同。若甲方解除合同，此前考核后剩余的服务费予以结清，乙方须延续服务至下一销售团队进场为止，在此期间乙方产生的服务费按合同约定予以支付。

如乙方在项目前期已倾注大量人力、物力资源，专门组建营销团队推进项目推广，且已积累优质潜在客户资源，其后续转化具备较高可能性；基于 “前期投入需匹配后期成果” 的合作理念，甲方经综合评估后，可不予终止本合同。

（2）乙方未能按本合同规定的服务时间（以甲方书面通知时间为准）提供服务，从逾期之日起每日按10000元向甲方支付违约金；逾期30日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（3）未经甲方同意乙方不得私自将该服务转包第三方完成。如私自转包，则处本合同总价 5 %的违约金。且甲方有权单方面终止合同，由此造成甲方损失的全部由乙方承担。

（4）因乙方不具备服务条件或丧失服务能力原因造成合同无法继续履行的，甲方有权单方终止合同。甲方除不退还乙方履约保证金，不再支付后续代理销售服务费外，甲方损失超过履约保证金的，乙方还应继续承担超过部分的甲方损失。

（5）因乙方超越甲方确定的营销方案和说辞、虚假宣传或承诺而引起的相关赔偿责任和相关赔偿费用由乙方承担，乙方须在相应范围内消除影响，并承担因此给甲方造成的损失。

（6）乙方的工作成果如侵犯他人任何权利，由此引起的法律责任由乙方自行承担，与甲方无关，如造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。

（7）乙方如在收到甲方书面整改意见后3个工作日内仍未实施整改或未按要求整改到位的，每次处以1万元/次违约金。

（8）其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

注：违约金从履约保证金中进行扣除，扣除后乙方须在15日内补足履约保证金，否则甲方有权单方面解除合同，由此造成的责任及损失由乙方承担。

**九、补充条款**

**（1）知识产权归属**

所有方案、建议等相关资料、成果的知识产权归甲方所有。

**（2）不可抗力**

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

**（3）合同的终止**

①合同期满，双方未续签的；

②乙方服务能力丧失，致使服务无法正常进行的；

③在履行合同过程中，发现乙方已无承接代理销售服务应具备的条件、能力，造成合同无法继续履行的。

**（4）其他**

①在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

②如一方地址、电话、传真号码发生变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。**十、合同份数** 本合同一式份，甲方 份、乙方执份。本合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，由合同签订地人民法院处理。

**十一、合同签署**

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（签章）： | 乙方（签章）： |
| 法定代表人（签章）： | 法定代表人：（签章） |
| 传真: | 传真: |
| 开户银行: | 开户银行: |
| 账号: | 账号: |
| 地址： | 地址： |
| 邮编： | 邮编： |
| 电话： | 电话： |

**第三部分 合同附件**

**附件1 廉政责任合同**

附件1

**廉政责任合同**

甲方：

乙方：

为进一步规范工程建设中的经济活动管理，依据国家和浙江省、地方有关建设工程承发包和廉政建设的各项规定，结合工程建设的特点，特订立本协议如下：

**一、基本守则**

1.甲乙双方应严格遵守中国关于廉政建设及反不正当竞争方面的法律法规。

2.甲乙双方严格履行所签订的经济合同的各项条款，自觉按合同办事，严禁因违法违纪、违反工程建设管理的各项规章制度而损害国家和集体利益。

3.甲乙双方人员洽谈业务时，必须选择在办公场所或甲方确定的其它公共场所，甲方需二人以上共同参加，严禁私下商谈串通。

**二、甲方的权利和义务**

1.甲方严禁本公司员工有任何违反商业道德的不廉洁行为，禁止本公司员工索要或接受乙方及其相关单位和人员提供给个人的佣金、回扣、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

2.甲方工作人员不得参加乙方及其相关单位安排的可能影响业务公正执行的宴请及健身、娱乐、旅游等活动。

3.甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

4.甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

**三、乙方的权利及义务**

1.乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员提供佣金、回扣、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等。

2.乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

3.乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

4.乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

5.乙方应严禁本公司及其代理机构的员工以任何形式、任何理由向甲方员工个人提供佣金、回扣、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等；不得为甲方员工安排有可能影响业务公正执行的宴请、健身、娱乐、旅游等活动。

6.若乙方发现甲方员工在商务活动中存在以不正当手段试图直接或间接从乙方获取个人利益的行为时，应予拒绝并及时向甲方监察部门或司法机关举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

**四、违约责任**

1.乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，一经发现，则甲方有权要求乙方按照合同金额 3％支付违约金，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

甲方人员若违反本合同，其主管部门将对违法、违纪、违规人员严肃查处。

2.甲方或甲方主管部门如发现乙方人员违反本合同规定，有权终止其经济合同，由此而造成的损失由乙方负责赔偿，并将乙方列入不良行为名单登记入册，取消其在甲方的任何经济项目的投标活动资格。同时，有权向政府主管部门提供其不良记录情况。

3.乙方人员若违反本合同，乙方应对违法违纪人员严肃查处，因此而给甲方造成的损失，乙方按有关规定予以赔偿。

五、合同附则

1.本廉洁协议作为 合同的附件，与工程承发包合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

2.本协议一式三份，甲、乙双方各执一份，送交见证部门一份，具有相同的法律效力，甲方纪检监察部门负责履行本合同的监督管理工作。

3.本合同未尽之事宜或在本合同发生纠纷，应当首先协商解决，协商不成，可诉至工程所在地人民法院。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

法定代表人 ： 法定代表人：

或托代理人： 或委托代理人：

地址： 地址：

电话： 电话：

签约日期： 年 月 日

见证部门：（盖章）

见证日期： 年 月 日

# 第三部分 应提交的有关格式范例

**投标人提交投标文件须知：**

1、投标人应严格按照以下顺序填写和提交下述规定的全部格式文件以及其他有关资料，混乱的编排或未关联定位导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是投标人的风险。

2、所附表格中要求回答的全部问题或信息都必须正面回答。

3、签字人应保证全部声明和问题的回答是真实的和准确的。

4、评标委员会将应用投标人提交的资料作出自己的判断。

5、投标人提交的材料将在一定期限内被保密保存，但不退还。

6、全部文件应按投标人须知中规定的语言和份数提交。投标文件组成漏项或未按规定的格式编制，内容不全或内容字迹模糊辨认不清的情况，**将有可能被评标委员会认定为投标无效。**

**7、要求中涉及提供证明（或材料）复印件的，也可提供扫描件制作进投标文件内。**

**8、电子签章，其中单位负责人和授权代表签字或盖章可书面签订或盖章后扫描至电子投标文件中上传。**

**9、投标人可在投标文件中对采购内容的技术条款选用替代标准，但这些替代标准必须相当于或优于招标文件中提出的相应要求，并使采购人满意，同时在偏离表中作出详细说明。**

### 资格文件

**目 录**

（1）资格声明书 （页码）

（2）投标人有效的营业执照等证明文件 （页码）

（3）落实政府采购政策需满足的资格要求 （页码）

（4）本项目的特定资格要求 （页码）

（5）投标人信用记录查询结果 （页码）

**一、资格声明书**

温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司：

浙江立创项目管理有限公司：

我方此次参加本项目采购活动，郑重承诺：

（一）满足《温州市瓯海区人民政府办公室关于印发温州市瓯海区区属国有企业采购管理办法的通知》温瓯政办发〔2024〕44 号的条件：

1.具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术、售后保障等能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加采购、招投标等活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，以及没有向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的记录；

6.法律法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

（三）不存在以下情况：

1、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商参加同一合同项下的政府采购活动的；

2、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该采购项目的其他采购活动的；

3、公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，作为政府购买服务的购买主体和承接主体（仅适用于政府购买服务项目）；

4、恶意串通、妨碍其他投标人的竞争行为、损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；

5、招标文件第一部分投标人须知28.4款 “投标人串通投标”中任意情形之一。

**说明：**

**1、重大违法记录指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形。**

**2、投标人承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。**

投标人全称（盖章）：

日 期： 年 月 日

**二、投标人有效的营业执照等证明文件**

**说明：**

**1、投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复印件；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件复印件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照复印件。**

**2、投标人提供的相应证明材料复印件均应符合：内容完整、清晰、整洁。**

**三、落实政府采购政策需满足的资格要求**

**说明：**

**根据本项目落实政府采购政策需满足的资格要求选择提供相应的材料；未要求的，无需提供。**

**四、本项目的特定资格要求**

**说明：**

## **根据本项目的特定资格要求提供相应的材料；未要求的，无需提供。**

## 联合体协议书

（所有成员单位名称）自愿组成 （联合体名称）联合体，共同参加 （项目名称）监理招标项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. （某成员单位名称）为 （联合体名称）牵头人。

2. 联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动， 签署文件， 提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3. 联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：。

5. 本协议书自所有成员单位法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6. 本协议书一式份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字或盖章的，应附法定代表人身份证明；由委托代理人签字或盖章的，应附授权委托书。

联合体牵头人名称： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

联合体成员名称： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

联合体成员名称： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

……

年 月 日

### 报价文件

**目 录**

（1）开标一览表 （页码）

（2）投标分项报价表 （页码）

**一、开标一览表**

项目名称： 项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 投标报价 | （大写）人民币： 元 |
| （小写）￥ |

说明：

**1. “投标报价”应与《投标分项报价表》中“投标报价”相一致。**

**※不提供此表的投标文件将被视为未实质性响应招标文件，其投标无效。**

投标人全称（盖章）：

单位负责人或授权代表（签字或盖章）：

# 日 期： 年 月 日

**二、**投标分项报价表

**项目名称： (价格单位：元)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **费用名称** | **数量（暂定）**  **（套）** | **套数（暂定）**  **（㎡）** | **投标分项最高限价（元）** | **投标分项报价（元）** | **备注** |
| 1 | **欧湾华庭代理销售服务费** | 92 | 9007 | 7269500 |  |  |
| 2 | **臻湾华庭代理销售服务费** | 52 | 4678 | 3239500 |  |
| 投标总价（1+2） | | 小写：  大写： | | | | |
| **投标总价最高限价** | | 10509000**元** | | | | |

备注：

1. 投标报价应包括包括承担本项目服务所需的一切人员工资、奖金、各种加班费、夜餐费、高温补贴费、训练费、社会保险、食宿与交通、队员服装、安全管理费用、税费、利润、招标代理脬务费等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。投标人应根据上述因素自行考虑含入报价。
2. 上表的内容不得按0填报。
3. **投标人投标总价报价及投标分项报价均不得超过对应的最高限价及费率要求。**
4. **投标报价保留到元，费率报价保留两位小数即0.00%。**
5. 此表不得自行增减内容。

▲6. 不提供该报价表的报价文件视为未实质性响应招标文件。

供应商全称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月

### 商务技术文件

**目 录**

1. 投标函 （页码）
2. 单位负责人授权书 （页码）
3. 投标人联系表 （页码）
4. 采购需求偏离表 （页码）
5. 根据本项目采购内容及要求以及商务技术评分项目，需要提供的文件和资料

（页码）

1. 投标人需要说明的其他文件和说明 （页码）

注：以上目录是编制商务技术文件的基本格式要求，各投标人可根据自身情况进一步细化。

**评分索引表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评分内容 | 查阅指引 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |
|  |  | 见第 页 |

说明：

1. 建议此表放在商务技术文件封面后第一页，方便评委打分。
2. 格式可自拟。

**一、投 标 函**

温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司：

浙江立创项目管理有限公司：

根据贵方为 项目（项目编号：）的投标邀请，我方 　　（投标人名称）作为投标人正式授权　 （授权代表全名，职务）代表我方处理有关本投标的一切事宜。

我方己完全明白招标文件的所有条款要求，并重申以下几点：

1. 本投标文件的有效期自投标文件递交截止时间起90天内有效，如成交，有效期将延至合同终止日为止。
2. 根据政府采购法第二十二条规定，我方满足以下条件：

* 具有独立承担民事责任的能力；
* 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
* 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
* 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
* 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
* 法律、行政法规规定的其他条件。

1. 提供编制和提交投标文件须知规定的全部投标文件，包括资格文件、报价文件和商务技术文件。
2. 参加本次采购活动，不存在招标文件第一部分投标人须知28.4款 “投标人串通投标”中任意情形之一，也不存在招标文件第一部分投标人须知28.5款 “不同投标人之间存在以下利害关系并且存在影响政府采购公平竞争行为”中的任意情形之一。
3. 我公司未参与本采购项目的整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。
4. 我方已详细研究了招标文件的所有内容包括修改书（如有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全理解并同意放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力。
5. 我方提交的投标文件各组成部分的全部内容及资料是不可割离且真实、有效、准确、完整和不具有任何误导性的，否则产生不利后果由我方承担责任。
6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与投标有关的一切数据或资料；若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。
7. 若成交后，将按照规定及时与采购人签订采购合同，不与采购人订立有悖于采购结果的合同或协议；严格按照招标文件和投标文件的规定履行采购合同，不降低合同约定的产品质量及相关服务，不擅自变更、中止、终止合同，或者拒绝履行合同义务。
8. 如有下列情形之一的，我方愿意被取消中标资格（如中标），并可向我方收取赔偿损失金，同时继续承担其他一切法律后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的解释：

(1)提供虚假材料（承诺）谋取中标、成交的；

(2)采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

(3)与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；

(4)向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

(5)在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

(6)在招标文件规定的投标有效期内撤回投标；

(7)未按中标通知书中规定的时间与采购人签订合同；

(8)拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

投标人全称（盖章）

单位负责人或授权代表（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

**※不提供此函的投标文件将被视为未实质性响应招标文件，其投标无效。**

**二、单位负责人授权书**

温州市瓯海区瓯发房屋租赁有限公司

浙江立创项目管理有限公司：

（投标人单位全称）单位负责人 授权 （全权代表姓名）为全权代表，参加贵处组织的 （采购项目名称、编号）的采购活动，全权代表我方处理采购活动中的一切事宜，包括但不限于：投标、参加开标、谈判、澄清、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。

单位负责人(签字或盖章)：

投标人全称（盖章）：

日期： 年 月 日

附：

授权代表：

职务：

详细通讯地址：

电话：

传真：

邮政编码:

|  |
| --- |
| **授权代表身份证复印件黏贴处** |

**说明：**

**1、投标人：若投标人代表为单位负责人授权的委托代理人，应提供本授权书；**

**2、若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其身份证正反面复印件，可不提供本授权书。**

**三、投标人联系表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 内容 |
| 1 | 项目名称 |  |
| 2 | 项目编号 |  |
| 3 | 投标单位名称 |  |
| 4 | 投标单位联系地址 |  |
| 5 | 投标单位联系方式 |  |
| 6 | 投标单位电子邮箱 |  |
| 7 | 投标单位传真号码 |  |
| 8 | 单位负责人名字 |  |
| 9 | 授权代理人名字 |  |
| 10 | 投标人代表联系号码 |  |
| 11 | 投标人代表联系邮箱 |  |
| 12 | 开户行及账号 |  |

**特此承诺：上表中的联系方式将作为我方参加此次政府采购活动的联系方式，其他方式均不作为送达方式。**

投标人全称（盖章）：

单位负责人或授权代表（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

**四、采购需求偏离表**

项目名称： 项目编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件  规定要求 | 响应文件  对应条款 | 偏离说明 | 偏离情况  （**填写正偏离、负偏离或无偏离**） |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**说明：**

**1.如不填写，则视为完全响应招标文件。**

**2.如出现偏离，供应商务必如实填写此表，“响应文件对应条款”栏不得复制粘贴，所投内容必须对照招标文件要求详细填写说明，否则存在的风险由供应商自行承担。**

**3.偏离说明是指对招标文件要求存在不同之处的解释说明。偏离系指：正偏离（高于采购需求）、负偏离（低于采购需求）、无偏离（满足采购需求）。**

**※不提供此表的投标文件将被视为未实质性响应招标文件，其投标无效。**

投标人全称（盖章）：

单位负责人或授权代表（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

**五、根据本项目采购内容及要求以及商务技术评分项目，需要提供的文件和资料**

**注：内容、格式自拟。**

### 封面

（仅供参考）

**投 标 文 件**

**（资格文件/报价文件/商务技术文件）**

**项目名称：**

**项目编号：**

**投标单位：**

**日期：**

# 第四部分 采购内容及要求

**第一部分 采购内容及需求**

**一、主要服务内容及要求**

欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目包括:负责销售代理服务团队组建；负责市场调查研究分析、提交销售价格建议；负责项目营销策划和销售广告宣传（含媒体宣传、平面宣传与文本图册宣传等）；负责日常销售实施和管理；负责销售合同拟定、备案、签订和管理；负责前期蓄客及客户的退房、投诉处理；负责办理按揭贷款、催收资金回笼；负责房款结算、交房及前期物业的对接等本项目所有营销的相关手续办理等工作。

**（一）主要服务要求**

1、市场调研与分析：（1）整体市场综合研判；（2）区域市场研判；（3）资源研判；（4）竞争调研与分析。

2、市场定位：（1）目标市场定位策略建议；（2）目标客群消费及需求分析；（3）产品定位策略建议；（4）营销要点测评。

3、产品定位：（1）产品主体概念定位；（2）产品功能定位；（3）产品形象定位。

4、产品表示与展现：（1）展示表现方式及方案企划和过程监督、验收。（2）产品展示展位形象设计。

5、营销策划: （1）营销策略拟定；（2）营销战术策划；（3）整体包装策划；（4）活动营销策划；（5）公共关系策划；（6）销售价格方案，向采购人申报两个预售价格；价格一：达到本项目盈亏平衡点的销售均价和一房一价。价格二：在盈亏平衡点之上认为可销售的销售均价和一房一价。价格不得违背市场常规定价规律，最终以书面形式报采购人同意后实施。

6、广告宣传：（1）广告定位确定；（2）媒体策略拟定；（3）广告内容设计；（4）销售资料和道具制作；（5）营销广告宣传；

7、销售日常管理：（1）销售人员培训和管理；（2）活动方案拟定及执行；（3）销售方案拟定及执行；（4）销售合同的拟定、备案、签订和管理；（5）销售案场管理；（6）办理按揭贷款及时催收资金回笼。

8、负责房款结算、交房及前期物业的对接配合物业管理服务单位组织前期的物业管理服务工作。

9、其他营销及房票等相关手续办理的相关工作。

（二）采购清单

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购内容** | **销售金额（暂定）（万元）** | **面积（暂定）**  **（**㎡**）** | **销售数量（暂定）**  **（套）** | **代销服务费最高限价（万元）** | **备注** |
| 1 | 瓯海区欧湾华庭代理销售 | 14539 | 9007 | 92 | 726.95 |  |
| 2 | 臻湾华庭住宅代理销售 | 6479 | 4678 | 52 | 323.95 |  |

**三、付款方式：详见合同内容**

**四、履约保证金**

1.履约保证金金额：签约合同价（暂定）的2%；

2.缴纳方式：现金或银行保函或工程综合保险合同或担保保函（由政策融资担保有限公司出具，格式按担保公司规定执行）；

3.缴纳时间：合同签订后一个月以内；

4.履约保证金的退还：服务期结束后15天内一次性无息退还。

**五、其他要求**

1、项目签订合同起至满6个月止，如未达到第一年销售目标的30%，则甲方扣除履约保证金作为违约金，且根据情况有权单方面解除合同。若甲方解除合同，此前考核后剩余的服务费予以结清，乙方须延续服务至下一销售团队进场为止，在此期间乙方产生的服务费按合同约定予以支付。

如乙方在项目前期已倾注大量人力、物力资源，专门组建营销团队推进项目推广，且已积累优质潜在客户资源，其后续转化具备较高可能性；基于 “前期投入需匹配后期成果” 的合作理念，甲方经综合评估后，可不予终止本合同。

2、采购人对销售计划、销售活动等具有最终确认权。

3、因中标人原因，包括但不限于虚假宣传，欺骗客户、额外收取费用等不良行为，或者被上级主管部门或媒体等公共媒介曝光，造成采购人形象受损，采购人有权提前终止合同并没收全部履约保证金及未结付佣金。

4、中标人的服务管理团队管理人员须始终参与项目工作，如因工作变动服务管理团队管理人员须经采购人同意。

**第二部分 商务要求**

|  |  |
| --- | --- |
| ▲代理销售服务周期 | 本项目服务期2年，采用1+1模式，即根据中标供应商的实施过程质量及相关服务考核情况，由采购人决定是否续签下一年度继续服务的合同。在合同期内各节点考核时如无法达成考核最低指标，采购人视情况有权单方面终止合同。 |
| 转包或  分包 | 本次采购内容不得转让或分包，如有此等情形发生，采购人有权解除合同，没收中标人的履约保证金，并将中标人清理退场；对[欧湾华庭、臻湾华庭存量房代销项目](https://bidding.zcygov.cn/xmgl/projectQuery/queryDetail?projectUuid=5c859e260a927c18" \l "/purchaseFileMake/_blank" \t "https://www.zcygov.cn/bidding-entrust/)所造成的相应损失由中标人承担。 |
| 现场勘查 | 为保障项目顺利实施，投标人可自行至项目现场勘查，现场勘查所产生的费用及风险由投标人自行承担。如投标人未勘查现场造成投标响应偏离，投标人自行承担后果。 |
| 其他内容 | 详见招标文件的“第四章 合同格式”，投标人应对合同内容进行审核，如有偏离，请在投标文件的“偏离表”中反映。 |

**第三部分 实质性内容**

本章中所有带▲的内容是采购人提出的实质性内容，投标文件响应内容若不满足实质性内容要求，该投标文件将被评标委员会认定为无效。

## 第四部分 特别说明

**本章内容均为采购人基本要求，如投标人无法响应，须在《关于对招标文件中有关条款的拒绝声明》中详细说明，未说明的，视为完全响应并接受所有条款。**

**1.本项目为一个标项，标项是最小投标单位，投标人必须对标项内的所有内容发起投标响应。投标人在投标时出现遗漏的内容视为“已包含在投标总价内”，投标人如不接受将作无效标处理。采购人不接受投标人给予的任何“赠品”或者“0元”或者与采购无关的其他商品、服务。**

**2.采购需求中未要求但实施时必须具备的内容由投标人自行补齐，所需费用计入投标总价中，不再另行支付。**

**3.投标人须对采购过程中涉及的专利（如有）负责，并保证不伤害采购人的利益。采购过程中，在法律范围内，所有文字、商标和技术侵权造成的相关费用，采购人概不负责。**

**4.投标人在投标活动中提供任何虚假材料,其投标无效。**

# 第五部分 评标原则及办法

**一. 总 则**

评标工作遵循公平、公正、科学、择优原则和诚实、信誉、效率的服务原则，本着科学、严谨的态度，认真进行评标，最大限度的保护当事人权益，严格按照招标文件的商务、技术要求，对投标文件进行综合评定，推荐中标候选人，并编写评标报告。对非中标单位，评标委员会不作任何落标解释。投标人不得以任何方式干扰招投标工作的进行，一经发现其投标文件将被拒绝。

**二、评标组织**

评标工作由采购人依法组建的评标委员会负责，评标全过程由有关部门指导监督。全体评委应认真审阅招标文件，了解评委应履行或遵守的职责、义务和评标纪律, 依法独立履行有关职责。

**三、评标办法**

本项目采用百分制综合评分法，即投标人最大限度地满足招标文件实质性要求的基础上，按照招标文件的各项因素进行综合评审后，以综合得分最高、次高的投标人作为第一和第二排序的中标候选人的评标方法。根据采购要求，总分设定为100分；其中商务技术文件80分（技术权值80%），报价文件20分（价格权值20%）。

**四、评标内容及标准**

1、 商务技术分的评定（80分）

各评委成员按下列评分项目进行评定，每人一张评分计算表，由评标委员会成员各自评定打分并记实名。如任何一张表的一项评分内容分值超过规定的范围，则该张表无效。各评标委员会成员对各投标人的各项评分内容评分的合计分数的算术平均值为各投标人商务技术分得分（小数点后按四舍五入保留2位）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 评审细则 | | 分值（分） | 备注 |
| 1 | 综合实力 | 根据供应商品牌影响力、市场地位、网点分布数量，历年房产成交数量等情况综合打分（10、8、6、4、2、0）  注：提供相关证明资料。 | | 10 |  |
| 2 | 相关业绩 | 1、投标人自2022年1月1日以来具有类似房产代销业绩的，每个得1分，本项最高得2分。  注：1.提供合同扫描件并电子签章，业绩时间以合同签订日期为准。2.是否属于同类业绩由评审小组根据合同的内容、特点以及与本项目的类似程度等进行认定。 | | 2 |  |
| 3 | 项目理解 | 根据投标人对项目货值、户配、销售指标等基本信息的掌握程度，以及对政策环境、土地市场、住宅市场等市场环境的调研与总结情况,由评标委员会成员判定评分。（10、8、6、4、2、0） | | 10 |  |
| 4 | 项目实施方案 | 营销策划实施方案 | 评标委员会对供应商提交的项目营销策划实施方案进行评审。重点考察市场洞察的深度（包括行业趋势研判、竞品优劣势分析）、策略体系的创新性（如差异化营销手段、跨界合作模式）、执行路径的可操作性（含营销节点的阶段衔接、资源调配的优先级规划）、风险预案的完备性（针对政策变动、市场波动的应对机制），以及方案文本的专业规范性（逻辑架构、数据支撑、术语准确性），并结合量化指标与综合权重进行评分。（10、8、6、4、2、0） | 10 |  |
| 房产销售代理实施方案 | 评标委员会将围绕销售目标达成与客户转化效能，对房产销售代理实施方案进行专项评估。聚焦三大核心维度：一是销售体系的科学性，评估营销节点铺排是否匹配项目去化周期，销售指标分解是否兼顾短期冲刺与长期蓄客；二是客群运营的精准度，审查目标客户群体画像的多维度分析（如购买力、置业偏好、区域分布占比）是否契合市场实际；三是执行保障的可靠性，考核团队配置合理性、销售工具应用能力及应急响应机制，最终按分项权重进行综合评分。（16、14、12、10、8、6、4、2、0） | 16 |  |
| 5 | 项目团队人员配置情况 | 针对本项目房产销售代理服务需求，投标人派遣销售人员的专业性、积极性、稳定性及团队人员素质、技术能力、专业分布、工作经验等情况，以及营销负责人的行业实操经验、人力资源调动能力和项目组织能力等由评标委员会成员判定评分。（8、6、4、2、0） | | 8 |  |
| 1.拟派遣项目负责人：具有房地产经纪人执业资证书的得3分。  2.针对拟派遣本项目人员情况(项目负责人除外)：具有房地产经纪人执业资证书的得，每个得1分，最多得3分。  注：同时提供证书扫描件及在职社保6个月以上缴纳证明扫描件。 | | 6 |  |
| 6 | 服务质量保证措施 | 根据投标人对房产代销服务质量承诺的完整性与针对性、服务响应时间承诺的及时性与可追踪性，以及人员培训、技术应用、风险管控等保障措施的合理性与有效性，由评标委员会成员判定评分。（8、6、4、2、0） | | 8 |  |
| 7 | 突发事件应急预案 | 突发事件应急处理措施，根据服务各项承诺明确且具有可操作性和监督性，有详细的工作计划，对发生突发性事件后，明确投入的人力、时间、各种应对措施等，由评标委员会成员判定评分。（6、4、2、0） | | 6 |  |
| 8 | 合理化建议 | 根据投标人提出的合理化建议的合理性、可行性，由评标委员会成员判定评分。(4、3、2、1、0) | | 4 |  |

2、报价分（20分）：

报价分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分=（评标基准价／投标报价）×20%×100（小数点后按四舍五入保留2位）。

3、 有效投标人的综合得分为商务技术分和报价分的总和。

4、评标委员会按综合得分高低顺序排列，综合得分排名第一名投标人依次作为该项目第一中标候选人向采购人推荐，并提交评标报告。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；综合得分且投标报价相同的，抽签决定。

**五、定标办法**

1、本次采购由评标委员会推荐中标候选人，采购人根据评标委员会的推荐结果进行最终确认。如中标人放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同；或未能在规定时间内与采购人签订合同的；或者经质疑，采购人审查后，确因排名第一的候选人在本次采购活动中存在违法违规行为或其他原因使质疑成立的，本次采购失败，重新组织采购。2、不同投标供应商提供的品牌应不同。如品牌相同，按一家投标供应商计算，通过资格审查、符合性审查，评审后得分最高的同品牌投标供应商获得候选人推荐资格；评审得分相同的，商务技术部分得分最高的投标供应商获得候选人推荐资格，其他同品牌投标供应商不作为候选人。

**六、投标人义务**

投标人应随时接受评标委员会的询标，解答包括有关的商务、技术问题等。评标结束，所有评标资料存招标采购单位备查。