**公开招标文件**

**（国企采购）**

**项目编号: 浙大采招E2024055号**

**项目名称：****云和县白水区块商住项目房产代销项目（第三次）**

**采购方式：公开招标**

**采 购 人：云和县城市建设投资集团有限公司**

**招标代理机构：浙江大兴建设项目管理咨询有限公司**

**编 制 日 期：二〇二四年十月**

**目 录**

[第一章 公开招标公告 2](#_Toc6633)

[第二章 投标人须知 5](#_Toc9012)

[第三章 采购需求 19](#_Toc32143)

[第四章 拟签订的采购合同 23](#_Toc29235)

[第五章 投标相关文件格式 32](#_Toc19710)

[第六章 评标办法和细则（综合评分法） 51](#_Toc31126)

1. **公开招标公告**

浙江大兴建设项目管理咨询有限公司受**云和县城市建设投资集团有限公司**的委托，对**云和县白水区块商住项目房产代销项目（第三次）**进行公开招标采购。欢迎国内符合条件的潜在投标人参加本项目投标。

## 一、项目基本情况

1.项目编号：浙大采招E2024055号；

2.项目名称：[云和县白水区块商住项目房产代销项目](https://bidding.zcygov.cn/xmgl/projectQuery/queryDetail?projectUuid=5c859e260a927c18" \l "/purchaseFileMake/_blank" \t "https://www.zcygov.cn/bidding-entrust/)（第三次）；

3.最高限价：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购内容** | **数量（暂定）** | **单位** | **最高限价** | **备注** |
| 1 | 大平层及排屋代理销售服务费 | 2 | 亿元 | 该部分销售额的3%  | 包含附属用房 |
| 2 | 高层住宅、商铺代理销售服务费 | 3.2 | 亿元 | 该部分销售额的5%  | 包含附属用房 |
| 3 | 房票房源手续办理服务费 | 100  | 套 | 800元/套 |  |

注：（1）投标人的投标报价不得超过最高限价，否则投标无效。（2）附属用房包括储藏室、工具间、摩托车库、车位等产品。

4.合同履行期限：具体详见招标文件第三章。

## 二、申请人的资格要求（合格投标人资格要求）

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专业技术能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（包括行贿犯罪记录）；

6.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；

7.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的采购活动。

8.本项目不接受联合体投标。

**三、获取招标文件**

**1.时间：**公告发布之日起至投标截止时间止；

**2.地址：**浙江政府采购网（https://zfcg.czt.zj.gov.cn/）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）；

**3.方式：**网上下载；

4.获取招标文件时须向招标代理机构提供以下资料：

（1）法定代表人授权委托书（格式自拟，包括联系人、联系方式、邮箱）；

（2）投标人有效营业执照（复印件加盖公章）。

提示：以上资料盖章扫描后发送至邮箱（2279027085@qq.com），招标代理机构将拒绝接受未在招标文件获取阶段提交以上资料的投标人的投标文件。

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1.投标截止时间：2024年10月30日9：30（北京时间）。

2.投标地点：云和县招标投标中心（云和县城南路1号体育馆一楼）。

## 五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

## 其他补充事宜

1.本项目不收取投标保证金。

2.履约保证金：合同价的1%。

3.其他事项：

1）采购信息发布媒介：浙江政府采购网[https://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://60.190.126.3:8080/wcm/WCMV6/editor/editor/%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%96%87%E4%BB%B6%EF%BC%88%E6%96%B0%E7%89%88%EF%BC%89.doc)、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）；

2）联系邮箱：2279027085@qq.com。

**七、凡对本次招标提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系**

**1.采购人信息**

名    称：云和县城市建设投资集团有限公司

地    址：云和县南山路南段201号云北智创中心

项目联系人（询问）：蓝松青

项目联系方式（询问）：0578-5567893

质疑联系人：吴文伟

质疑联系方式：0578-5529702

**2.招标代理机构信息**

名    称：浙江大兴建设项目管理咨询有限公司

地    址：浙江省丽水市莲都区丽青路141号

传    真：0578-2121173

项目联系人（询问）：林波军、冯炜贺

项目联系方式（询问）：0578-2153353

质疑联系人：陈龙娇

质疑联系方式：0578-2151491

 **3.该项目由采购人处理采购争议。质疑环节，采购人委托采购代理机构处理的，可由采购代理机构答复。对质疑答复不满意的，向采购人内部设置的采购监督机构反映。**

 公告发布日期：2024年10月9日

1. **投标人须知**

### 前列表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **须知项目** | **内容** |
| 1 | 项目名称 | 云和县白水区块商住项目房产代销项目（第三次） |
| 2 | 采购人 | 云和县城市建设投资集团有限公司 |
| 3 | 招标代理机构 | 浙江大兴建设项目管理咨询有限公司 |
| 4 | 采购方式 | 公开招标 | 组织方式 | 委托中介 |
| 5 | 资格审查方式 | 采用资格后审。投标人获取招标文件或提交投标文件不表明已获取投标资格。开标会上通过资格审查的投标人才具有投标资格。 |
| 6 | 投标有效期 | 提交投标文件的截止之日起90日内有效 |
| 7 | 招标文件质疑 | 1、只有正确提交了报名资料的潜在投标人才能对招标文件提出质疑，否则不予受理。2、质疑期限为自招标公告期限届满之日（招标公告届满日为公告发布后的第6个工作日）起7个工作日内且应当在投标截止时间之前提出，否则被质疑人可以不予接受。投标人应以书面形式向采购人和招标代理机构一次性提出质疑。 |
| 8 | 招标文件澄清或修改时间 | 投标截止时间15日前，发布网址同招标公告发布网址。 |
| 9 | 投标文件提交 | 接收人：浙江大兴建设项目管理咨询有限公司 提交投标文件截止时间（即投标截止时间）：**2024年10月30日9时30分**提交投标文件地点：云和县招标投标中心（云和县城南路1号体育馆一楼） |
| 10 | 开标时间及地点 | **开标时间：同投标截止时间。**开标地点：云和县招标投标中心（云和县城南路1号体育馆一楼） |
| 11 | 中标结果公告及中标通知书 | 评审报告经采购人确认后2个工作日内，中标结果公告在浙江政府采购网（https://zfcg.czt.zj.gov.cn/）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）等媒体上发布，并同时发出中标通知书。 |
| 12 | 评标办法和细则 | 详见本招标文件第六章 |
| 13 | 签订合同 | 中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件确定的事项签订采购合同 |
| **序号** | **须知项目** | **内容** |
| 14 | 投标保证金 | 不需要缴纳投标保证金  |
| 15 | 是否允许 联合体投标 | 不允许 |
| 16 | 踏勘现场 | 不组织，投标人如有需要，经采购人同意后可自行前往，踏勘期间发生的费用或意外导致伤亡等一切责任和损失均由投标人自负 |
| 17 | 答疑会 | 不召开 |
| 18 | 投标文件的组成 | 完整的《投标文件》由“资格文件”、“商务技术文件”和“报价文件”三部分组成 |
| 19 | 投标文件份数 | **资格文件、商务技术文件、报价文件各正本一份、副本四份，三部分文件应独立密封包装（注：各部分正本与副本包装在同一个密封袋内）。另外，投标人需就资格文件、商务技术文件、报价文件盖章签字后的文件进行扫描，并将三部分文件的PDF扫描件统一装入一个U盘中，单独封装提交。** |
| 20 | 履约保证金 | 合同价的1% |
| 21 | 发布媒体 | 浙江政府采购网（[https://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://60.190.126.3:8080/wcm/WCMV6/editor/editor/%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%96%87%E4%BB%B6%EF%BC%88%E6%96%B0%E7%89%88%EF%BC%89.doc) ）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）） |
| 22 | 招标文件解释权 | 本项目招标文件的解释权属于浙江大兴建设项目管理咨询有限公司 |
| 23 | 采购代理 服务费 | **采购代理服务费金额：由中标人支付采购代理服务费，费用参照国家发展和改革委员会文件发改价格[2011]534号文件收费标准的75%计取。**采购代理服务费交纳形式：汇票/支票/电汇/现金/网银转账汇入以下账户：户名：浙江大兴建设项目管理咨询有限公司账号：33001694400050000430开户行：丽水市建行瓯江支行 |

###

### 一 总则

**1.适用范围**

1.1本次招标工作按照有关法律法规、规章、文件的规定组织和实施。招标文件适用于本次所述项目的采购行为。

**2. 定义**

2.1“公开招标”是指采购人依法以招标公告的方式邀请不特定的投标人参加投标。

2.2“招标（采购）人”系指云和县城市建设投资集团有限公司。

2.3“招标（采购）代理机构”系指浙江大兴建设项目管理咨询有限公司。

2.4“投标人（投标人）”：是指参加本采购项目投标的投标人。

2.5“投标人代表”：是指参加本项目投标活动的投标人法定代表人或法定代表人授权代表。

2.6“中标人”：是指经评审获得本项目最终合同签订资格的投标人。

2.7“负责人”系指法人企业的法定代表人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2.8“联合体”系指两个以上投标人组成联合体，以一个投标人的身份参加投标。

2.9“合同”系指采购人与中标人双方签署的规定双方权利与义务的协议，以及所有附件、附录、招标文件和投标文件所提到的构成合同的所有文件。

2.11 “服务”系指投标人按招标文件规定应承担的服务内容。

2.12 “▲” 系指实质性要求条款，“★”系指重要参数。投标人投标时应对所有“实质性条款（或要求）”作出实质性响应，且不得出现负偏离，否则投标无效。

2.13“招标文件/招标文件/公开招标文件”：均指本文件。

2.14“重大偏离”或“保留”：是指投标文件将会影响到招标文件规定的服务范围、服务内容，或会给合同中规定的采购人的权利和投标人的责任造成实质性限制，而纠正这些偏离或保留将对其他提交了实质性响应的投标文件的投标人产生不公平影响的。

2.15“细微偏离”：是指投标文件对招标文件的非实质性内容存在不完全响应或不响应。

2.16“分包”：采购需求中规定允许分包的，投标人应当在投标文件载明分包承担主体，分包承担主体应具备采购需求中规定的分包承担主体的资格要求。

**3.投标人基本要求**

3.1符合第一章第“二”条规定；

3.2投标人应遵守有关的法律法规和规章条例。

**4.联合体说明**

4.1本项目不接受联合体。

**5.投标费用**

无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担投标活动中所发生的全部费用。

**6.保密**

6.1参与采购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，违者应对此造成的后果承担法律责任。

**7.语言文字**

7.1招标投标有关的语言使用中文。

7.2外文材料应附有中文注释。

**8.计量单位**

招标文件有明确规定的，适用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位。

**9.特别说明**

9.1除银行、保险、石油石化、电力、电信、移动、联通等行业外，法人的分支机构不能参加投标。

根据采购相关法律法规、规章、文件规定并满足招标文件规定资格条件的区域性分支机构、个体工商户、个人独资企业、合伙企业参加本项目投标并由单位负责人签署的相关投标资料与本招标文件规定由法定代表人签署的文件材料具有同等效力。

9.2招标文件中如有描述歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按公平、合理的原则进行评判，但对同一条款的评判适用于每个投标人。

9.3 ▲投标人对所参加标项内的采购内容必须全部进行响应。

9.4投标文件的响应内容必须真实、明确、准确。否则，评标委员会将对其作出不利的评审。

9.5中标人在合同履行阶段为履行合同引起的相关人员的差旅费、食宿费以及其他不可预知的费用由中标人承担，合同实施过程中，须与采购人积极配合。

9.6投标人须对所响应服务拥有合法的占有、使用、收益、处分的权利，并对涉及项目的所有内容可能侵权行为指控负责，保证不伤害采购人的利益。在法律范围内，如果出现文字、图片、商标和技术等侵权行为而造成的纠纷和产生的一切费用，采购人概不负责，由此给采购人造成损失的，投标人应承担相应后果，并负责赔偿。

9.7本项目不允许转包。

**9.8对采购文件提出质疑的，质疑期限自投标人获得采购文件之日起计算（采购文件公告期限届满后获取采购文件的，以采购文件公告期限届满之日为准），且应当在投标截止时间之前提出，否则，被质疑人可不予接受。**

### 二 招标文件说明

**10.招标文件的构成**

10.1招标文件用以阐明所需服务、招标、投标程序和合同条款。招标文件由下述部分组成：

10.1.1招标公告

10.1.2投标人须知

10.1.3采购需求

10.1.4采购合同

10.1.5投标相关文件格式

10.1.6评标办法和细则

10.1.7与本项目有关的招标文件澄清、答复、修改、补充的内容。

**11.投标人的风险**

11.1投标人应认真阅读招标文件中的所有条款。投标人没有按照招标文件的要求提供资料，或者投标人没有对招标文件在各方面作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

**12.招标文件的澄清和修改**

12.1招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分，当招标文件与补充文件就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

12.2依法获取招标文件的投标人应认真阅读招标文件，如有疑问应于招标文件规定的时间前向招标代理机构（可传真）提出澄清申请。招标代理机构对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改内容可能影响投标文件编制的，招标代理机构在投标截止时间15日前,在“浙江政府采购网（[https://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://60.190.126.3:8080/wcm/WCMV6/editor/editor/%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%96%87%E4%BB%B6%EF%BC%88%E6%96%B0%E7%89%88%EF%BC%89.doc)）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）”发布更正公告，并对其具有约束力。不足15日的，招标代理机构有权顺延提交投标文件的截止时间。

### 三 投标文件的编写

**13. 投标文件的组成**

▲**13.1提交的投标文件应分为资格文件、商务技术文件、报价文件三部分**。**资格文件、商务技术文件如有报价的内容, 则该部分报价内容无效。**

**14. 投标文件编制内容和要求**

**14.1 资格文件编制内容和要求：**格式见第五章资格文件格式；

14.2商务技术文件编制内容和要求：格式见第五章商务技术文件格式；

14.3报价文件内容: 详见第五章格式。

14.3**.**1投标报价要求

**▲投标人应在招标文件所附的投标报价表上写明投标报价。每项报价内容投标人只允许有一个报价,采购人不接受有任何选择性的报价。投标报价高于最高限价的作无效标处理。**

14.3**.**2投标人应针对服务费按照招标文件第五章第三部分“报价文件”格式所列内容和格式要求填写服务费分项报价表。

**15.投标文件排版、封面**

15.1排版：建议所有文字及表格采用黑色，正文字体采用宋体小四号字体，正文一级标题字体采用宋体小二号字体，同时按照招标文件第五章格式要求，页码应逐页连续编注，建议纸质文件纸张采用白色标准A4纸。

15.2封面：按照招标文件第五章提供的格式制作封面，并按第五章格式要求加盖投标人公章和其负责人（或委托代理人）签字或盖章。

**16.投标文件格式**

16.1投标人应按招标文件规定的文件格式、内容和要求制作投标文件。

**17.投标有效期**

▲17.1提交投标文件的截止之日起90日内有效。

**18.投标文件的签署及规定**

18.1投标人应按招标文件规定的内容和要求编制投标文件，每套投标文件须清楚地标明“资格文件”、“商务技术文件”、“报价文件”，“正本”、“副本”的字样。若正本和副本有差异，以正本为准。

18.2投标文件的正本需打印或印刷，并由负责人（或委托代理人）在投标文件相关位置签字或盖章。投标文件的副本可采用正本的复印件。

18.3电报、电话、传真形式的投标概不接受。

### 四 履约保证金

19.1履约保函金额：合同价的1%；

19.2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）；

19.3缴纳时间：合同签订后一个月以内；

19.4履约保函退还：服务期结束后15天内一次性退还。

### 五 投标文件的加密、提交、修改和撤回

**20.投标文件的包装、密封、标记和装订**

**20.1投标人应当将资格文件、商务技术文件和报价文件三部分单独密封封装成投标文件（注：各部分的正本与副本包装在同一个密封袋内）。**

20.2投标文件封面及投标文件外层包装制作要求:详见第五章提供的格式。

20.3 投标文件统一左侧装订，采用不可拆卸方式装订。

20.4 超过截止时间送达或未按招标文件要求签字、盖章、密封的投标文件将被拒绝。由投标人标记错误造成投标文件被误投或提前拆封的风险由投标人承担。

20.5 对以下不符合密封、装订、包装要求的投标文件由现场工作人员退还投标人代表人：

（1）未按招标文件规定要求密封的；

（2） 未按招标文件要求的份数提交的采购投标文件；

（3）投标文件中的资格文件、商务技术文件、报价文件出现包装混装。

**21.投标文件的提交**

▲21.1在提交投标文件截止时间前，投标人应按招标文件规定的时间和地点提交投标文件；在提交投标文件截止时间后，招标代理机构将拒收。

21.2招标代理机构工作人员将做好投标文件签收手续，明确投标文件的提交时间、投标文件的份数、投标人名称等信息。

**22.投标文件的修改和撤回**

22.1在提交投标文件截止时间前，投标人可对已提交的投标文件进行修改或撤回，修改或撤回的意思应以书面形式通知招标代理机构。

22.2修改后重新提交的投标文件应按招标文件的规定编制、密封、标记和提交。

▲22.3在提交投标文件截止时间后，投标人不得修改、撤回已提交的投标文件。

22.4投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖投标人公章或者负责人或委托代理人签字或盖章。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。

### 六 开标和评审

**23.开标**

23.1招标代理机构在招标文件规定的时间和地点组织开标会，开标时所有投标人应到场，投标人如不派代表参加的，事后不得对采购相关人员、开标过程和开标结果提出异议。

23.2 开标会由招标代理机构主持，主持人介绍项目前期基本情况、投标人名单，宣读日程安排，宣布评审期间的有关事项。公布开标会主持人、记录人、监督人等人员名单，应要求投标人代表提出其中是否有应当回避的人员。

投标人认为采购人员及相关人员与其他投标人有利害关系的，可以向招标代理机构书面提出回避申请，并说明理由。

23.3纸质投标文件经投标人代表检查投标文件密封情况，经投标人确认无误后，采购人和招标代理机构按纸质投标文件递交的先后顺序开启投标文件。

23.3.1投标文件正、副份数不符合要求的，如实记录并提交开标小组评定；

23.3.2 因投标文件份数不符合要求造成投标人不足三家，按相关规定重新组织采购活动。

23.4 唱标

23.4.1 招标代理机构按投标文件的递交顺序宣布投标人名称和招标文件规定需要宣布的其他内容。

23.4.2 招标代理机构做好开标记录。投标人代表对开标记录进行当场校验核对，并签字确认。投标人代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，不影响评审过程。

23.5 开标会议结束。

**24. 资格审查**

24.1 采购人或招标代理机构按资格要求和资格文件要求对投标人进行资格审查及记录，并当场告知审查结果。

**24.2资格审查顺序为投标文件递交顺序，资格审查所需的所有材料于投标截止时间前递交，逾期不予受理。资格审查现场无法出示相应材料的，作资格审查不通过处理。**

**24.3 经资格审查后合格的投标人不足三家的，按相关规定重新组织招标。**

**25. 评审流程：详见第六章。**

**26. 投标文件的澄清**

26.1 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正也应当采用书面形式，并加盖公章，或者负责人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

26.2 报价算术错误将按以下方法修正：

（1）报价文件中开标一览表（报价表）内容与报价明细表相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）报价文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表（报价表）的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

（5）同时出现两种以上不一致的，按上述顺序修正；

（6）对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

（7）修正错误的投标报价，投标人应当通过书面形式提交，调整后的投标报价对投标人具有约束作用。若投标人不接受修正后的投标报价，则其投标将作为无效投标处理。

**27. 对投标文件的比较和评估**

评审委员会根据招标文件规定的评审办法和标准、对符合性审查合格投标人的投标文件及澄清答复内容进行商务和技术评估，综合比较与评价，并按照平等、客观、公正的原则对投标文件进行综合评审和评分。

**28. 评标报告**

评审委员会根据全体评审成员签字的原始评审记录和评审结果编写评标报告，并推荐中标候选人，评审报告由评审委员会成员签字确认提交。

**29. 保密和评审过程的监控**

29.1 自开标时间起至中标结果公告发布时间止，凡属于审查、澄清、评估和比较投标的有关资料，且与授予合同有关的信息都不得向任何投标人或与上述评审过程无关的人员透露。

29.2 本项目开标、评审过程实行全程录音、录像监控，投标人在开标、评审过程中所进行的试图影响评审结果的不公正行为或授予合同决定的过程施加影响的企图和行为，可能导致其投标被拒绝。

### 七 投标无效的情形

**30.实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。投标人如有下列情形之一的，其投标将被拒绝，投标文件无效：**

**（1）电报、电话、传真形式提交投标文件的；**

**（2）投标人未按招标文件规定的时间和地点提交投标文件的；**

**（3）未按招标文件规定要求签署、盖章的；**

**（4）投标文件未按招标文件规定要求进行负责人或者委托代理人签字或盖章的；**

**（5）开启投标文件后，纸质投标文件无法区分正、副本的；**

**（6）开启投标文件后，投标文件份数不满足招标文件要求的；**

（7）不具备投标文件规定资格要求的；

（8）投标有效期不足的；

（9）评审委员会评定有实质上“▲”条款的负偏离的；

（10）投标文件含有采购人不能接受的附加条款的；

（11）投标报价高于招标文件中规定的最高限价的；

（12）招标文件中未要求，但投标人给予赠品、回扣或与采购无关的其他商品、服务的；

（13）投标报价书（开标一览表）存在漏项或报价数量少于采购要求的；

（14）评审委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查的投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，投标人代表应在评审委员会规定的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理；

（15）提供虚假材料谋取中标的；

（16）在招标过程中与采购人进行协商谈判、不按招标文件和中标人的投标文件订立合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的；

**（17）商务技术投标文件页数（包括封面、封底、目录和图表等）超过300页的。**

（18）招标文件规定的其他投标文件无效情形。

### 八 法律责任

**31. 投标人有下列情形之一的，处以采购项目中标金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动，并予以公告，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：**

（1）提供虚假材料谋取中标的；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

（3）与采购人、其他投标人或者招标代理机构恶意串通的；

（4）向采购人、招标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）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

投标人有前款（1）至（6）项情形之一的，中标无效。

**32. 投标人有下列情形之一的，依照相关规定追究法律责任：**

（1）向评审委员会或者评审委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；

（2）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订采购合同；

（3）未按照招标文件确定的事项签订采购合同；

（4）将采购合同转包；

（5）提供假冒伪劣产品；

（6）擅自变更、中止或者终止采购合同。

投标人有前款（1）至（6）项规定情形的，中标无效。

**33. 投标人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由主管部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加采购活动。**

**34. 有下列情形之一的，属于恶意串通，对投标人依照相关规定追究法律责任，对采购人、招标代理机构及其工作人员依照规定追究法律责任：**

（1）投标人直接或者间接从采购人或者招标代理机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件；

（2）投标人按照采购人或者招标代理机构的授意撤换、修改投标文件；

（3）投标人之间协商报价、方案等投标文件的实质性内容；

（4）属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同参加采购活动；

（5）投标人之间事先约定由某一特定投标人中标、成交；

（6）投标人之间商定部分投标人放弃参加采购活动或者放弃中标、成交；

（7）投标人与采购人或者招标代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标、成交或者排斥其他投标人的其他串通行为；

（8）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（9）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（10）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（11）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（12）不同投标人的投标文件相互混装。

### 九 澄清、修改发布媒体

35.针对潜在投标人提出的询问，招标代理机构一般在3个工作日内作出答复，如需澄清或修改的，招标代理机构将在投标截止时间十五日前将澄清或修改内容在浙江政府采购网（[https://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://60.190.126.3:8080/wcm/WCMV6/editor/editor/%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%96%87%E4%BB%B6%EF%BC%88%E6%96%B0%E7%89%88%EF%BC%89.doc)）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）上予以公布，潜在投标人应自行关注网站更正公告等内容，招标代理机构不再一一通知。

36.潜在投标人提出的询问超出采购人对招标代理机构委托授权范围的，投标人应向采购人提出。

### 十 质疑

37.投标人认为招标文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内且应当在投标截止时间之前提出，否则被质疑人可以不予接受。投标人应以书面形式向采购人、招标代理机构一次性提出各采购程序环节的质疑。

38.质疑的主要内容应符合招标文件的规定。质疑内容涉及保密事项，质疑投标人应提供有效的信息来源或有效证据。

39.质疑投标人可直接提交或邮寄方式提交质疑书（一式三份以上）。以其他方式提出的质疑，招标代理机构可不予接受、答复。

39.1邮寄方式送达质疑书的，以招标代理机构实际收到邮件之日作为收到质疑的日期。

39.2在质疑期限届满前，质疑书已经邮寄或传真成功的，质疑不视为过期。

40.质疑投标人提供的相关材料中有外文资料的，应将与质疑相关的外文资料完整、客观、真实地翻译为中文，并注明翻译人员姓名、工作单位、联系方式等信息。

41.招标代理机构在收到质疑投标人的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式答复质疑投标人。

42.质疑投标人捏造事实、提供虚假材料进行质疑的，招标代理机构报告监管部门，由监管部门审查，情况属实的，应列入不良行为记录，并在指定的媒体上公告。

43.如联合体参与采购活动，质疑应由组成联合体的所有投标人共同提出。

### 十一 投诉

44.质疑投标人对招标代理机构的答复不满意或者招标代理机构未在规定时间内答复的，可以在答复期满后十五个工作日内按有关规定，向采购人内部设置的采购监督机构反映。

### 十二 授予合同

45. 中标结果公告及中标通知书

45.1 招标代理机构将在浙江政府采购网（[https://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://60.190.126.3:8080/wcm/WCMV6/editor/editor/%E6%8B%9B%E6%A0%87%E6%96%87%E4%BB%B6%EF%BC%88%E6%96%B0%E7%89%88%EF%BC%89.doc) ）、丽水市公共资源交易网（云和）（https://lssggzy.lishui.gov.cn/）上发布中标结果公告。中标结果公告内容不包括国家秘密、商业秘密。

45.2发布中标公告的同时，招标代理机构向中标人发出中标通知书。

46.签订合同

46.1中标人自中标通知书发出之日起30日内与采购人签订合同。

46.2招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等,均为签订合同的依据。

46.3中标人不遵守招标文件和投标文件的要约条款及所作的承诺,擅自修改报价或在中标通知书发出之日起30日内,借故拖延、拒签合同者,采购人有权取消该投标人的中标资格。

按有关法律法规中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展采购活动。

46.4质疑事项可能影响中标结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。（中标结果的质疑期为中标结果公告期限届满之日起七个工作日）。

### 十三 验收

47. 采购人应当按照采购合同对投标人履约情况进行验收。

### 十四 采购代理服务费

48.本次采购代理服务费按“投标人须知前附表”规定收取。

### 十五 其他事项

49. 解释权

49.1本招标文件是根据国家有关法律法规、规章和有关规定编制的，解释权属招标代理机构。

49.2招标代理机构对决标结果不负责解释。

#  采购需求

**第一部分 采购内容及需求**

**一、主要服务内容及要求**

云和县白水区块商住项目的房产代理销售服务（全案代理）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；负责销售价格备案、办理预售证和不动产权总证、已售房源的不动产转移登记；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安置房、定向房票的相关手续办理等工作。

**（三）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。中标人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；（6）传播效果考评。

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、负责销售价格备案、办理预售证和不动产权总证、已售房源的不动产转移登记办理和交房工作。

10、其他营销及安置房、定向房票的相关手续办理的相关工作。

**二、****费用结算及其他约定**

**（一）本项目服务费用由代理销售服务费、房票房源手续办理服务费组成。**

**（二）代理销售服务费**

代理销售服务费由投标人在报价文件中进行报价，报价已包含销售人员费用(工资、佣金、提成、福利、差旅、培训费等)、营销推广费（广告策划服务费、分销佣金、户外广告费、媒体传播广告费、销售物料制作费及营销活动费）、日常办公、生活用品、案场布置以及各项应交税费和利润等涉及营销的所有相关一切费用，如有漏项，视同已包含在代理销售服务费中。

**（三）房票房源手续办理服务费**

房票房源手续办理服务费由投标人在报价文件中进行报价，报价已包含用于本项目房票房源手续办理服务所需的人员工资及福利、利润、税金等一切费用，如有漏项，视同已包含在手续办理服务费中，数量以实际房票房源手续办理数量（套数）为准。

**（四）结算考核范围**

1、除定向房票房源、政府回购部分外所有可售产品，均纳入销售率考核。

2、销售率按季度进行考核，考核表如下，服务期内的各季度指标由采购人结合中标人的房产销售计划按程序办理并确定后实施。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **销售节点** | **考核销售率** | **代理销售服务费费率结算比例** |
| 全周期 | 60%（不含）以下 | 中标费率\*0.6 |
| 60%（含）-80%（不含） | 中标费率\*0.7 |
| 80%（含）-100%（不含） | 中标费率\*0.8 |
| 100%（含）以上 | 中标费率\*1 |

**注：各季度销售率=各季度对应产品的销售金额÷各季度对应产品的销售指标金额（不包含定向房票房源、政府回购部分货值）。**

**（五）结算方式**

1、销售节点期限届满前，每季代理销售服务费费率根据销售率考核情况进行结算。

2、房票房源手续办理服务费每季度结算一次，数量以实际房票房源手续办理数量（套数）为准，按照每季度结算额的90%计取。

3、代理销售服务费累计超过预付款金额后每季度结算一次（例：若预付款金额为100万元，中标人第一季度结算后的代理销售服务费为80万元，则采购人第一季度不予支付中标人代理销售服务费，至中标人第二季度与第一季度结算后的代理销售服务费累计超过100万元，扣除100万元后支付剩下的代理销售服务费），按照每季度结算额的85%计取。

4、房票房源手续办理服务费、代理销售服务费剩余费用在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作（非中标人原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）后予以结算。

注：每期付款前，中标人应提供采购人审核确认的增值税专用发票金额，税金由中标人承担。

**（六）其他约定**

1、本项目所有房源的出售价格均以采购人审定且书面通知的价格为准，中标人不得擅自定价，不得擅自改变销售价格。

2、关于退房

⑴若客户在认购后未签约（网签），中标人无权收取代理销售服务费。

⑵若客户在签约（网签）后申请退房，相关手续及费用均由中标人承担，且退房房源不得收取代理销售服务费。所退房源由中标人继续销售，中标人再售出该房源，采购人再支付该房源的代理销售服务费。

3、营销方案须经采购人确认后实施。

4、如遇认购者签署认购书后违约，认购者所付定金归采购人所有。

5、对应销售产品业主购买的附属用房（储藏室、工具间、摩托车库、车位等）的代理销售服务费费率按中标人对应销售产品代理销售服务费的中标费率执行。

6、销售展示中心等场馆建设、硬装、软装（包含沙盘、户型模型等）等费用由采购人承担。

**三、付款方式**

**1、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（不含定向房票房源及政府回购部分）×对应销售产品的中标费率或考核后的费率计算]：**

①合同签订，中标人提交暂定代理销售服务费总价的5%等额预付款担保后（担保形式应符合相关文件规定及采购人要求），采购人支付暂定代理销售服务费总价的5%作为预付款；

②代理销售服务费累计超过预付款金额后每季度结算一次（例：若预付款金额为100万元，中标人第一季度结算后的代理销售服务费为80万元，则采购人第一季度不予支付中标人代理销售服务费，至中标人第二季度与第一季度结算后的代理销售服务费累计超过100万元，扣除100万元后支付剩下的代理销售服务费），中标人在上季度结束后按相关销售数据（经采购人审核确认）向采购人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），采购人按照审核后的上季度代理销售服务费的85%进行支付；

③剩余代理销售服务费在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作后支付（非中标人原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）。

1. **房票房源手续办理服务费支付方式[每季度房票房源手续办理服务费按该季度实际房票房源手续办理数量（套数）×对应中标单价计算]：**

①房票房源手续办理服务费每季度结算一次，中标人在上季度结束后按相关办理数据（经采购人审核确认）向采购人申请支付上一季度的房票房源手续办理服务费（办理数据截止到上季度月最后一个日历天北京时间24：00点整），采购人按照审核后的上季度房票房源手续办理服务费的90%进行支付；

②剩余房票房源手续办理服务费在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作后支付（非中标人原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）。

注：每期付款前，中标人应提供采购人审核确认的增值税专用发票金额，税金由中标人承担。

**四、履约保证金**

1.履约保证金金额：签约合同价（暂定）的1%；

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、项目开盘之日起至12个月止，已取证商品房销售率未达到50％，扣除履约保证金作为违约金，且采购人根据情况有权单方面解除合同。若采购人解除合同，此前季度考核后剩余的服务费予以结清，中标人须延续服务至下一销售团队进场为止，在此期间中标人产生的服务费按合同约定予以支付。

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 | 从合同签订之日起至项目最后一次集中交付满6个月为止。交付期间，根据采购人及实际案场需要人员数量调配，配合相关扫尾工作。 |
| ▲服务人员要求 | 1、中标人应及时组建本项目服务团队，按采购人要求统筹项目营销工作。2、中标人组建本项目的团队要求营销团队不少于8人[其中：项目负责人（营销负责人）1人，销售内勤负责人1人，策划负责人1人，其他销售人员不少于5人]。3、投标人组建的上述服务团队人员，中标后须通过面试或以其他方式经采购人确认。中标人应根据采购人要求对上述服务团队人员名单及时作出适当调整。4、采购人有权对中标人进行实地考察（包括但不限于对中标人拟派团队人员进行考察），如有发现中标人存在拟派团队人员非中标人单位员工等弄虚作假或骗取中标的行为，采购人有权取消中标人中标资格，中标人须承担由此造成的一切损失及责任。5、中标人负责中标单位工作人员的工资、佣金、社会保险及相应的福利等一切费用。 |
| 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[云和县白水区块商住项目房产代销项目](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。**

1. **合同格式**

 **（合同编号： ）**

项目名称：[云和县白水区块商住项目房产代销项目](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）云和县城市建设投资集团有限公司

成交人：（以下称乙方）

云和县白水区块商住项目房产代销项目(项目名称)经 浙江大兴建设项目管理咨询有限公司(采购代理机构)以浙大采招E2024055号招标文件在 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。

**第一条 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)

**第二条 合同范围及服务内容**

云和县白水区块商住项目的房产代理销售服务（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、办理预售证和不动产权总证、已售房源的不动产转移登记；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安置房、定向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）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销售展示中心、样板房方案选择、优化和验收；③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；

（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；⑥传播效果考评；

（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）负责销售价格备案、办理预售证和不动产权总证、已售房源的不动产转移登记办理和交房工作。

（10）其他营销及安置房、定向房票的相关手续办理的相关工作。

**第三条 服务期限**

从合同签订之日起至项目最后一次集中交付满6个月为止。交付期间，根据甲方及实际案场需要人员数量调配，配合相关扫尾工作。

**第四条 服务费用及其他约定**

（一）签约合同价（暂定）为：人民币（大写） (¥ 元)。

其中代理销售服务费（暂定）为：人民币（大写） (¥ 元)，大平层及排屋代理销售服务费中标费率： %，高层住宅、商铺代理销售服务费中标费率： %。

房票房源手续办理服务费（暂定）为：人民币（大写） (¥ 元)，中标单价： %。

注：

1、签约合同价（暂定）=代理销售服务费（暂定）+房票房源手续办理服务费（暂定）。

2、代理销售服务费（暂定）=大平层及排屋代理销售服务费中标费率×对应暂定销售金额+高层住宅、商铺代理销售服务费中标费率×对应暂定销售金额。

3、房票房源手续办理服务费（暂定）=房票房源手续办理服务费中标单价×暂定房源数量（套数）。

4、代理销售服务费已包含销售人员费用(工资、佣金、提成、福利、差旅、培训费等)、营销推广费（广告策划服务费、分销佣金、户外广告费、媒体传播广告费、销售物料制作费及营销活动费）、日常办公、生活用品、案场布置以及各项应交税费和利润等涉及营销的所有相关一切费用，如有漏项，视同已包含在代理销售服务费中。

5、房票房源手续办理服务费已包含用于本项目房票房源手续办理服务所需的人员工资及福利、利润、税金等一切费用，如有漏项，视同已包含在手续办理服务费中，数量以实际房票房源手续办理数量（套数）为准。

（二）结算考核范围

1、除定向房票房源、政府回购部分外所有可售产品，均纳入销售率考核。

2、销售率按季度进行考核，考核表如下，服务期内的各季度指标由甲方结合乙方的房产销售计划按程序办理并确定后实施。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **销售节点** | **考核销售率** | **代理销售服务费费率结算比例** |
| 全周期 | 60%（不含）以下 | 中标费率\*0.6 |
| 60%（含）-80%（不含） | 中标费率\*0.7 |
| 80%（含）-100%（不含） | 中标费率\*0.8 |
| 100%（含）以上 | 中标费率\*1 |

**注：各季度销售率=各季度对应产品的销售金额÷各季度对应产品的销售指标金额（不包含定向房票房源、政府回购部分货值）。**

（三）结算方式

1、销售节点期限届满前，每季代理销售服务费费率根据销售率考核情况进行结算。

2、房票房源手续办理服务费每季度结算一次，数量以实际房票房源手续办理数量（套数）为准，按照每季度结算额的90%计取。

3、代理销售服务费累计超过预付款金额后每季度结算一次（例：若预付款金额为100万元，乙方第一季度结算后的代理销售服务费为80万元，则甲方第一季度不予支付中标人代理销售服务费，至乙方第二季度与第一季度结算后的代理销售服务费累计超过100万元，扣除100万元后支付剩下的代理销售服务费），按照每季度结算额的85%计取。

4、房票房源手续办理服务费、代理销售服务费剩余费用在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作（非乙方原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）后予以结算。

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。

（四）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。

2、关于退房

⑴若客户在认购后未签约（网签），乙方无权收取代理销售服务费。

⑵若客户在签约（网签）后申请退房，相关手续及费用均由乙方承担，且退房房源不得收取代理销售服务费。所退房源由乙方继续销售，乙方再售出该房源，甲方再支付该房源的代理销售服务费。

3、营销方案须经甲方确认后实施。

4、如遇认购者签署认购书后违约，认购者所付定金归甲方所有。

5、对应销售产品业主购买的附属用房（储藏室、工具间、摩托车库、车位等）的代理销售服务费费率按乙方对应销售产品代理销售服务费的中标费率执行。

6、销售展示中心等场馆建设、硬装、软装（包含沙盘、户型模型等）等费用由甲方承担。

**第五条 代理销售服务****团队人员要求**

（1）乙方根据项目需求，投入本项目营销代理服务团队总人数不得少于8人（其中：项目负责人（营销负责人）1人，销售内勤负责人1人，策划负责人1人，其他销售人员不少于5人）（具体根据乙方投标承诺的人员填入）。

（2）自合同签订之日起，乙方应根据项目进度和营销工作需要配备人员，指派营销负责人、市场调查、策划及相关营销人员等到位，开展代理销售工作。以上时间以业主书面通知为准。

（3）营销负责人除以下情形之外不得更换：因管理原因发生重大责任事故不适合再任；被责令停止执业、羁押或判刑；因生病住院、终止劳动合同关系（需提供相关部门或单位的证明材料）等无法继续履行合同责任和义务。符合上述情形确需更换的，应征得甲方书面同意，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件，免除处罚。除以上情形外，其他任何原因不得随意更换，因特殊情况，更换人员须经甲方同意，经甲方同意后乙方方可更换营销负责人及营销其他成员，若未经甲方同意擅自更换营销负责人，每更换一次支付20万元违约金，更换班子其他营销成员违约金为2万元/人/次，更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格、业绩、资信等条件。因人员不称职导致甲方提出更换的，按班子人员更换条款予以违约处理。

（4）人员考勤

营销负责人到位率达不到招标要求的按照2000元/人/天标准向甲方支付违约金，其他营销人员到位率达不到要求的按照1000元/人/天标准向甲方支付违约金。连续两个月到位率低于投标承诺的，甲方有权要求更换相应人员。人员更换和人员考勤违约金不设上限。

**第六条 付款方式**

**1、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（不含定向房票房源及政府回购部分）×对应销售产品的中标费率或考核后的费率计算]：**

①合同签订，乙方提交暂定代理销售服务费总价的5%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5%作为预付款；

②代理销售服务费累计超过预付款金额后每季度结算一次（例：若预付款金额为100万元，乙方第一季度结算后的代理销售服务费为80万元，则甲方第一季度不予支付中标人代理销售服务费，至乙方第二季度与第一季度结算后的代理销售服务费累计超过100万元，扣除100万元后支付剩下的代理销售服务费），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85%进行支付；

③剩余代理销售服务费在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作后支付（非乙方原因导致交付工作未完成时可由双方另行协商）。

**2、房票房源手续办理服务费支付方式[每季度房票房源手续办理服务费按该季度实际房票房源手续办理数量（套数）×对应中标单价计算]：**

①房票房源手续办理服务费每季度结算一次，乙方在上季度结束后按相关办理数据（经甲方审核确认）向甲方申请支付上一季度的房票房源手续办理服务费（办理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房票房源手续办理服务费的90%进行支付；

②剩余房票房源手续办理服务费在大产权证办理完成，并办理完毕已售房源100%业主的交付工作后支付（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（不含定向房票房源及政府回购部分）。**

**（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，税金由甲方承担。**

**（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：

**第七条 履约保函**

1.履约保证金金额：签约合同价（暂定）的1%；

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。

**第八条 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在本项目每次正式销售前，保证本项目符合商品房预售的条件并具备办理按揭贷款条件（包括银行按揭贷款和公积金贷款）；

⑥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；

⑦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；

⑧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。

⑨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。

⑩如遇认购者签署认购书后违约，认购者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。

**第九条 违约责任**

（1）项目开盘之日起至12个月止，已取证商品房销售率未达到50％，扣除履约保证金作为违约金，且甲方根据情况有权单方面解除合同。若甲方解除合同，此前季度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。

（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。

**第十条 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。

1. 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。
2. **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： |

## 投标相关文件格式

**重要提示**

**（1）本章中有提供格式的，投标人须按照格式进行编制，并按格式要求进行签章。**

**（2）本章未提供格式的，请投标人自行拟定格式。**

## 第一部分“资格文件”格式

### “资格文件”封面格式

###  （正本）或（副本）

**投 标 文 件**

**（资格文件）**

|  |
| --- |
| **项目名称：** |
| **采 购 人：** |
| **项目编号：** |
| **投标人名称（公章）：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **日期：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |

**▲1、具有独立承担民事责任的能力的证明材料**

**要求：**

|  |
| --- |
| **证明材料：出具符合以下情况的证明材料复印件（五选一）：****A.如投标人是企业（包括合伙企业），提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；****B.如投标人是事业单位，提供有效的“事业单位法人证书”；****C.如投标人是非企业专业服务机构的，提供执业许可证等证明文件；****D.如投标人是个体工商户，提供有效的“个体工商户营业执照”；****E.如投标人是自然人，提供有效的自然人身份证明（居民身份证正反面或公安机关出具的临时居民身份证正反面或港澳台胞证或护照）。****下附：营业执照或上述提到的其他资料复印件以及房地产开发资质证书复印件，加盖投标人公章。** 注：1.金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构应提供总公司（总机构）授权；2.个体工商户、个人独资企业、合伙企业应提供房产权证或其他有效财产证明材料。 |

**▲2、符合资格条件的声明函**

云和县城市建设投资集团有限公司、浙江大兴建设项目管理咨询有限公司：

我单位---- （投标人全称）参与（项目名称： ）（项目编号： ）投标，郑重承诺具备下列条件：

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专业技术能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（包括行贿犯罪记录）。

6.开标截止时间前未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法当事人名单、采购严重违法失信行为记录名单**（注：本项内容以代理机构在资格审查现场查询为准）；**

7. 投标人遵守有关的法律法规和规章条例。

**如有虚假，采购人可取消我单位任何资格（投标/中标/签订合同），我单位对此无任何异议。**

**特此声明！**

注：参加采购活动的时间是指投标人参加本项目的采购活动时间（具体以开标截止时间为准）。

投标人盖章：

日 期：

**▲3、符合特定资格条件的声明函**

 云和县城市建设投资集团有限公司、浙江大兴建设项目管理咨询有限公司：

我单位---- （投标人全称）参与（项目名称： ）（项目编号： ）投标，郑重承诺如下：

1.我方声明与同一标项的其他投标人不存在单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系。

**如有虚假，采购人可取消我单位任何资格（投标/中标/签订合同），我单位对此无任何异议。**

**特此声明！**

投标人盖章：

日 期：

## 第二部分 “商务技术文件”格式

###  “商务技术文件”封面格式

**（正本）或（副本）**

**投 标 文 件**

**（商务技术文件）**

|  |
| --- |
| **项目名称：** |
| **采 购 人：** |
| **项目编号：** |
| **投标人名称（公章）：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **日期：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |

**注：商务技术投标文件页数（包括封面、封底、目录和图表等）不得超过300页。**

## 负责人资格证明书或负责人授权委托书

 **1.1负责人资格证明书**

**（注：投标人的负责人作为投标人代表参与本项目采购活动时提供）**

投标人名称：

法定地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

身份证号码：

该同志系单位法定代表人（或负责人）。

特此证明！

**投标人盖章：**

**日 期：**

**注：**投标人为法人企业的，其负责人为其法定代表人；投标人为其他组织的，其负责人为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

后附：

负责人联系方式（手机）：

负责人身份证复印件：

|  |
| --- |
| 人像面： 国徽面： |

**1.2负责人授权委托书**

**（注：投标人委派委托代理人作为投标人代表参与本项目采购活动时提供）**

云和县城市建设投资集团有限公司、浙江大兴建设项目管理咨询有限公司：

 我 （负责人姓名）系 （投标人全称）的负责人，现授权委托 （姓名）以我方的名义参加贵方组织的 （项目名称） （项目编号）项目的招投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评审、签约等具体事务和签署相关文件。

 我方对委托代理人的签字或盖章事项负全部责任。

本授权书自签署之日起生效，至投标文件的提交截止之日起90日内有效。委托代理人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的失效而失效。

委托代理人无转委托权，特此声明。

**投标人盖章：**

**法定代表人签字或盖章：**

**日 期：**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附：委托代理人姓名： 职务：

 身份证号码：　　　　　　　　　　 性别：

**注：**1、投标人为法人企业的，其负责人为其法定代表人；投标人为其他组织的，其负责人为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2、委托人为上述条款中的负责人。

3、本“授权委托书”需附负责人和委托代理人身份证复印件，如复印件不清晰或错误的，后果由投标人自行承担。

## 2、投标声明书

云和县城市建设投资集团有限公司、浙江大兴建设项目管理咨询有限公司：

 (投标人全称)系中华人民共和国合法企业，经营地址 。

我 (法定代表人或负责人名字) 系 (投标人名称) 的负责人，我方愿意参加贵方组织的（项目名称）（项目编号）的投标。为便于贵方公正、择优地确定中标人以及投标服务，我方就本次投标有关事项郑重承诺如下：

1、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

2、我方承诺已经具备招标公告中规定的参加采购活动的投标人应当具备的条件，并真实提供相关材料。

3、提供投标人须知规定的全部投标文件，包括：

资格文件正本 份，副本 份

商务技术文件正本 份，副本 份；

报价文件正本 份，副本 份；

电子文件 份；

投标人须知要求的投标人提交的全部文件；

按招标文件要求提供的服务的价格详见报价表。

4、我方的投标有效期自提交投标文件的截止之日起90天内有效。

5、我方在投标之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

我方愿意向贵方提供真实的与该项投标有关的数据、情况和资料。

6、我方已详细审核全部招标文件，包括招标文件的澄清或修改文件（如有）、参考资料及有关附件（如有），已经了解我方对于招标文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

7、我方不是采购人的附属机构，并未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、监测等服务。

8、我方有下列情形之一的，处以采购金额5‰以上10‰以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）提供虚假材料谋取中标的；

（二）采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

（三）与采购人、其他投标人或者招标代理机构恶意串通的；

（四）向采购人、招标代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

（五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

（六）拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

9、如中标，本投标文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件及采购法律法规的规定履行合同责任和义务。

10、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切不利后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任。

与本次投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址： 邮编：

电话： 传真：

投标人盖章：

日 期：

 **3、其他资信资料**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 电话 |  | 地址 |  | 单位法人 |  | 单位性质 |  |
| 单位概况 | 营业执照经营范围 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 开户银行 |  |
| 账号 |  |
| 在职员工总数 | 共 人 |
| 其他说明 |  |

说明:投标人应如实填写以上内容。

**4、投标人类似业绩汇总表及证明材料**

**项目名称：**

**项目编号：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **业主单位** | **项目名称** | **包含业态** | **合同签订日期** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**备注：证明材料见评审要求。**

说明:

 1.此表仅提供了格式，表格不够可自行增加。

2.后附合同关键页等相关证明材料。

投标人盖章：

日 期：

**5、商务响应偏离表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购要求 | 响应内容 | 说明（正偏离/负偏离） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：

1.对招标文件中“第三章采购需求”商务要求有任何偏离（包括正偏离及负偏离）均应汇总并填写在此表中。

2.完全满足招标文件要求的投标人只需在上述表格任意位置填写“**完全满足招标文件的全部要求**”。

3.若中标人以未在偏离表中列出的负偏离为由，不按采购要求签约，采购人有权取消该中标人的成交资格并按有关规定重新确定中标人或另行采购。

4.不允许存在实质性负偏离。

投标人盖章：

日 期：

**6、项目实施方案**

**注：**1.请按第三章采购需求和第六章中的评标办法和细则所要求的实施方案内容要求编制；

 2. 格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

**7、关于对招标文件中有关条款的拒绝声明**

**注：1、无拒绝内容可不填写**

**2、标注“▲”的实质性条款不得拒绝，否则投标无效**

投标人盖章：

日 期：

## 8、投标人认为有必要提供和评分办法中要求提供的其他资料（不得出现报价）第三部分 “报价文件”格式

 **“报价文件”封面格式**

 **（正本）或（副本）**

**投 标 文 件**

**（报价文件）**

|  |
| --- |
| **项目名称：** |
| **采 购 人：** |
| **项目编号：** |
| **投标人名称（公章）：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ |
| **日期：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |

**1、报价书（开标一览表）**

项目编号：

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购内容** | **数量（暂定）** | **单位** | **投标单价** | **投标报价（元）** | **备注** |
| 1 | 大平层及排屋代理销售服务费 | 2 | 亿元 | 该部分销售额的 %  |  | 包含附属用房 |
| 2 | 高层住宅、商铺代理销售服务费 | 3.2 | 亿元 | 该部分销售额的 %  |  | 包含附属用房 |
| 3 | 房票房源手续办理服务费 | 100  | 套 |  元/套 |  |  |
| 4 | 合计（1+2+3） | 大写： 小写： |

注：**▲1、投标报价超过最高限价或最高单价限价（若有）的作无效标处理。**

2、不接受有选择性的报价。

**▲**3、不提供该报价表的报价文件视为未实质性响应招标文件。

4、投标人在报价时必须考虑足够的风险，一旦中标，除合同另有约定外，以上报价不得调整。

5、投标报价保留到元，费率报价保留两位小数即0.00%。

6、附属用房包括储藏室、工具间、摩托车库、车位等产品。

 **2、代理服务费支付承诺书**

浙江大兴建设项目管理咨询有限公司：

如确定我公司为本项目中标人，我公司承诺在成交公告发布之日起5个工作日之内向贵公司按采购文件约定一次性支付代理服务费。逾期未支付的，贵公司有权就此事项向我公司提出赔偿，我公司愿意承担由此产生的全部赔偿责任，包括但不限于律师费、诉讼费、交通费、误工费等费用。如我公司放弃中标（成交）资格导致重新采购的，我公司愿意承担支付代理费和专家评审费等费用在内的赔偿责任。

**注：**

代理服务费账户信息：

户名：浙江大兴建设项目管理咨询有限公司

账号：33001694400050000430

开户行：丽水市建行瓯江支行

## 第六章 评标办法和细则（综合评分法）

根据有关法律法规的规定，并结合本项目的实际，按照公正、公平、科学、择优的原则选择中标人，特制定本办法。

### 一 总则

1.1 评标工作遵循公正、公平、科学、择优的原则，评标人员将本着认真、公正、诚实、廉洁的精神，进行评标工作，择优推荐中标候选人。在评标期间，评标委员及相关工作人员必须严格遵守保密规定，不得泄露评标的有关情况。

评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当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。

**1.2本次评审方法采取百分制综合评分法，按总得分由高到低顺序排列。总得分相同的，按报价得分由高到低顺序排列；总得分和报价得分均相同的，按技术部分得分由高到低顺序排列；以上得分均相同的，由采购人抽签确定排名（即第一抽出人为第一名，以此类推）。评审委员会按总得分从高到低推荐1名预中标人，由采购人确定本项目中标人。**

### 二 评审委员会

2.1评审委员会

2.1.1成员：由采购人代表和评审专家组成五人及以上单数，其中评审专家不得少于评审委员会总人数的三分之二。

2.1.2职责：严格按法律法规的有关规定执行，评审专家应按招标文件规定的评审要求、评审程序、评审内容、评审方法和评审标准进行评审，对评审意见承担个人责任。

 2.2评审专家的评审情况和评审意见受监督人员和招标代理机构审查，如发现评审专家的评审意见带有明显倾向性，或不按规定程序和标准评审、计分的，可要求评审专家进行书面澄清和说明。

### 三 评标程序

**3.1 符合性审查**

评审委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。通过符合性审查不足三家的，除采购任务取消情形外，按相关规定重新组织招标。

**3.1.1资格及响应符合性审查**

**投标文件如存在以下情况之一的，经评标委员会审核认定，作为符合性审查未通过，判定为无效标，不进入后续评审：**

（1）投标文件中未按招标文件要求提供相应资料而无法证明投标人满足招标文件载明的投标人资格要求；

（2）投标文件标明的商务、技术响应与事实不符或虚假响应的；

（3）未按招标文件的要求签署和盖章的；

（4）未实质性响应招标文件规定的实质性内容的；

（5）投标文件提出了不能满足招标文件要求的服务期限要求的；

（6）存在法律法规、规章、招标文件规定的其他无效情况的。

**3.1.2.技术符合性审查**

**投标文件如存在以下情况之一的，经评标委员会审核认定，作为符合性审查未通过，判定为无效标，不进入后续评审：**

（1）投标文件份数不符合招标文件要求的；

（2）投标人不符合招标文件资格条件的；

（3）投标文件存在一个或一个以上备选（替代）投标方案的；

（4）获取文件的投标人与参加投标的投标人发生实质性变更的且未提供有效证明的；

（5）投标文件未有效授权，未提供或提供无效的负责人资格证明书或负责人授权书的；

（6）投标文件内容未按招标文件规定签字或盖章的；

（7）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而导致评审活动无法正常进行；

（8）未实质性响应招标文件中带“▲”条款要求的投标文件；

（9）不符合招标范围、服务期限等要求；

（10）投标文件附有采购人不能接受的条款；

（11）存在串标、抬标或弄虚作假情况的；

（12）违反国家及政府部门相关法律法规、文件规定或经评标委员会认定的其他属于重大偏离。

**3.1.3. 报价符合性审查**

（1）报价错误修正

评标委员会将对报价文件进行校核，报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

1. 正本与副本不一致时，以正本为准；
2. 开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
3. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
4. 单价金额小数点或者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；
5. 总价金额与按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，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价以澄清方式经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，评标委员会应判定其为无效标。

（2）合理报价澄清说明

**评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求投标人在评审现场30分钟内提供书面说明，必要时可要求投标人提交相关证明材料；评标委员会（少数服从多数原则）认为投标人不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效标处理。**

（3）投标文件如存在以下情况之一的，经评标委员会审核认定，作为符合性审查未通过，判定为无效标，不进入后续评审：

1）投标人未按招标文件实质性规定要求进行报价或拒绝修正不平衡报价；

2）改变采购人提供的需求内容；

3）评标委员会不调整采购内容及需求的情况下，投标人的报价高于最高限价；

4）报价超过招标文件规定的最高限价；

5）评标委员会认为投标人报价不符合“合理报价澄清说明”情形的；

3.2 商务技术文件评审

3.2.1评审委员会依据招标文件的规定，对各投标人的商务部分进行评审，对客观分应统一意见后统一给分。

3.2.2评审委员会依据招标文件的规定，对各投标人的技术部分进行独立评审，对各投标文件进行比较，若有演示（或述标）和技术文件评审同步进行，演示（或述标）顺序**为“投标（响应）文件签收登记表”名单顺序**，并根据审查、演示（或述标）、技术文件等情况结合评审办法进行独立打分；

3.2.3各投标人的商务技术得分，为各评审专家对该投标人的评分汇总后的算术平均数。

**3.4开标现场公布各投标人的商务技术得分，开启有效投标人的报价文件。**

**3.5 报价文件评审**

3.5.1 评审委员会依据招标文件的规定，对各投标人的报价的合理性进行审查，必要时可要求投标人对其报价做出澄清、说明；

3.5.2评审委员会根据投标人的报价和评审标准，计算各投标人的报价得分。

**3.6 评标结果**

3.6.1 评审结果汇总，投标人结果排序；

3.6.2 起草评标报告，确定中标候选人；

3.6.2.1 评标报告应包括以下内容：

（1）招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；

（2）投标人名单和评审委员会成员名单；

（3）评审方法和标准；

（4）资格审查记录；

（5）开标记录和评审情况及说明，包括无效投标人名单及原因（若有）；

（6）评审结果，确定的中标候选人名单。

（7）其他需要说明的情况，包括评审过程中投标人根据评审委员会要求进行的澄清、说明或者补正（若有），评审委员会成员的更换（若有）等。

3.7 评标报告由全体评审委员会成员确认后提交。

3.8 评审结束后，采购人确定中标人后2个工作日内，发出中标通知书，并在相关媒体上公告中标结果。

### 四 评标一般规定

4.本评标办法采用综合评分法,总分100分。

**4.1商务技术权重为70%，分值为70分.**

4.1.1商务权重为8%，分值为8分，评委在规定的分值内统一打分。

4.1.2技术权重为62%,分值为62分，评委对各投标文件的技术标在规定的分值内单独评定打分。如果某个单项的打分超过所规定的分值范围，则该张打分表无效。

4. 2报价权重为30%，分值为30分，由评委按各投标人的报价统一计算。

4. 3评审专家在规定的分值范围内独立打分。

### 五 评标办法和细则

### 5.1.商务技术分值为70分，权重为70%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 评审细则 | 分值（分） |
| 一 | 商务部分 |  | 8 |
| 1 | 企业业绩（8分） | 投标人近三年（投标截止日上推三周年，以合同签订时间为准）具有类似房产代销业绩的，每个得2分，本小项最高得8分。注：1、提供合同复印件加盖公章装入商务技术投标文件中，否则不得分。2、是否属于类似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。 | 8 |
| 二 | 技术部分 |  | 62 |
| 2 | 项目理解（10分） | 根据投标人对项目货值、户配、销售指标等基本信息的了解情况由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 根据投标人对市场环境的调研，包括政策环境、土地市场、住宅市场等，对当前整个市场环境的总结由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 3 | 项目实施方案（36分） | 营销策划实施方案（14分） | 针对本项目的特点及实际需求提供的形象期企划推广服务（含在开盘前，做好全案的推广策略、案场包装以及基础销售道具的准备工作）方案的完整性、合理性，由评标委员会成员判定评分。 | 7 |
| 针对本项目的特点及实际需求提供的续销期企划推广服务（在项目开盘后 ，根据开盘情况做出推广策略上优化与调整， 释放产品信息、价格、价值等信息 ；根据续客情况做好系列暖场活动）方案的完整性、合理性，由评标委员会成员判定评分。 | 7 |
| 房产销售代理实施方案（20分） | 营销节点的铺排及指标分解把控的科学性、合理性、可行性，由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 方案中目标客户群体排布分析、目标客户群体区域占比排布分析，由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 营销方案中精品项目的分析总结、以及方案中项目宣传覆盖情况介绍，由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 同类或类似房产销售案例分析：供应商对其已实施的同类或类似房产销售案例进行解析，根据其案例实施所取得的效果，以及吸取的经验是否适合本项目实施等内容，由评标委员会成员判定评分。 | 5 |
| 4 | 项目人员安排（8分） | 针对本项目的房产销售代理服务的实际情况，投标人所派遣的销售人员是否具有专业性、积极性、稳定性。营销负责人是否具有行业实操经验和人力资源调动能力以及项目组织能力，由评标委员会成员判定评分。 | 4 |
| 针对本项目提供的团队人员素质、技术能力、专业分布、工作经验等情况，由评标委员会成员判定评分。 | 4 |
| 5 | 服务质量保证措施（4分） | 根据投标人提供的服务质量承诺、服务响应时间及保障措施等情况，由评标委员会成员判定评分。 | 4 |
| 6 | 突发事件应急预案（4分） | 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。 | 4 |
| 7 | 合理化建议（2分） | 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。 | 2 |

**5.2.报价分值为30分，报价权重为30%，其中大平层及排屋代销服务费为10分，权重10%；高层住宅、商铺代理销售服务费为10分，权重10%；房票房源手续办理服务费为10分，权重10%组成，由评审委员会根据以下内容统一打分：**

5.2.1报价评分应在投标报价范围口径一致的评标价基础上进行。属招标文件不清楚引起的报价内容和口径不一致的，则按有关规定统一调整投标报价内容和口径，计算出投标人的最终评标价。属投标人失误造成的报价差错和遗漏，不得调整。

▲5.2.2投标报价高于最高限价的投标人作无效标处理。

**5.2.3报价得分计算：**

**（一）大平层及排屋代销服务费报价得分（报价分值为10分，报价权重为10%，由评审委员会根据以下内容统一打分）**

⑴价格分采用低价优先法计算，即评标基准价指的是满足招标文件要求且最低的参与评审的价格。

⑵参与评审的价格=有效投标报价。

⑶参与评审的价格等于评标基准价的其价格分得满分10分。

⑷其他投标人价格得分按照下列公式计算：

价格得分=（评标基准价/各投标人参与评审的价格）×10％×100。

**（二）高层住宅、商铺代理销售服务费报价得分（报价分值为10分，报价权重为10%，由评审委员会根据以下内容统一打分）**

⑴价格分采用低价优先法计算，即评标基准价指的是满足招标文件要求且最低的参与评审的价格。

⑵参与评审的价格=有效投标报价。

⑶参与评审的价格等于评标基准价的其价格分得满分10分。

⑷其他投标人价格得分按照下列公式计算：

价格得分=（评标基准价/各投标人参与评审的价格）×10％×100。

**（三）房票房源手续办理服务费报价得分（报价分值为10分，报价权重为10%，由评审委员会根据以下内容统一打分）**

⑴价格分采用低价优先法计算，即评标基准价指的是满足招标文件要求且最低的参与评审的价格。

⑵参与评审的价格=有效投标报价。

⑶参与评审的价格等于评标基准价的其价格分得满分10分。

⑷其他投标人价格得分按照下列公式计算：

价格得分=（评标基准价/各投标人参与评审的价格）×10％×100。

5.3本项目最终得分=商务技术得分＋报价得分；

5.4计分过程中，四舍五入，保留两位小数。

### 六 修改评标结果

6.1评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

（1）分值汇总计算错误的；

（2）分项评分超出评分标准范围的；

（3）评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

（4）经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会将当场修改评标结果，并在评标报告中记载。

6.2评标委员会认为投标人报价明显低于其他合格投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理时间内提供书面说明，必要时提供相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标或者无效响应处理。

### 七 评审纪律和要求

7.1 评审专家必须公平、公正评审，遵纪守法，客观、廉洁地履行职责。

7.2 评审专家在评审开始前，应关闭并上交随身携带的各种通信工具。

7.3 评审专家在评审过程中，未经许可不得中途离开评审现场，不得迟到早退。

7.4 评审专家和工作人员不得透露评审过程中的讨论情况和评审结果。

7.5 评审时，评审专家须按招标文件规定的程序、条件和标准，对投标人投标文件的合规性、完整性和有效性进行审查、比较和评估，其中对投标人的资格条件、主要技术参数、商务报价和其他评审要素等，评审专家应逐项进行审查、比较，不得漏评少评。如发现与招标文件要求相偏离的，应对其偏离情形进行必要的核实，并在工作底稿中予以说明；如属于实质性偏离或符合无效投标文件的，可询问投标人，并允许投标人进行陈述申辩，但不允许其对偏离条款进行补充、修正或撤回。

7.6 采购人、招标代理机构不得向评审委员会的评审专家作倾向性、误导性的解释或者说明。

7.7 招标代理机构应当为评审专家提供必要的评审条件和相应的评审工作底稿，并严格按规定程序组织评审专家有步骤地进行项目评审，对各评审专家的评审情况和评审意见进行合理性和合规性审查，对明显畸高、畸低的重大差异评审情况（其总评分偏离平均分30%以上），提醒相关评审专家进行复核或书面说明理由。

7.8 评审专家在评审过程中不得将自己的观点强加给其他评审专家，评审专家应自主发表见解，对评审意见承担个人责任。

7.9 评审结束后，评审委员会应向招标代理机构提交项目评审报告。评审报告是采购人确定中标人的合法依据，评审委员会应当如实、客观地反映评审情况，按招标文件的评审办法和细则的规定推荐中标候选人，说明推荐理由，并重点对中标候选人的技术、服务和价格等情况进行评价和比较。如排名第一的投标人报价为最高报价的，评审报告中须对其报价的合理性等进行分析和特别说明。

7.10 评审专家应当独立、客观、公正地提出评审意见，不得带有倾向性，不得影响其他评审专家评审，并在评审报告上签字；如对评审报告有异议的，可在报告上签署不同意见，并说明理由，否则将视为同意。

7.11 评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密。

评审委员会在评审过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向监管部门报告。

7.12 招标文件内容违反国家有关强制性规定的，评审委员会应当停止评审并向招标代理机构说明情况。

7.13 评审专家应当配合招标代理机构答复投标人提出的质疑。

7.14 评审专家应当配合监管部门的投诉处理工作。

7.15评审专家有如下行为之一的，责令改正，给予警告，可以并处一千元以下的罚款：

7.15.1 明知应当回避而未主动回避的；

7.15.2 在知道自己为评审专家身份后至评审结束前的时段内私下接触投标人的；

7.15.3 在评审过程中擅离职守，影响评审程序正常进行的；

7.15.4 在评审过程有明显不合理或者不正当倾向性的；

7.15.5 未按招标文件规定的评审方法和标准进行评审的。

7.15.6 上述7.15.1至7.15.5行为影响中标结果的，中标结果无效。

7.16 招标代理机构可对各评审专家的专业技术水平和职业道德素质等情况进行评价，并可将评价意见在评审结束后2个工作日内反馈给监管部门，监管部门以此作为对评审专家的考核管理依据。

7.17 采购评审专家未按照招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审或者泄露评审文件、评审情况的，由监管部门给予警告，并处2000元以上2万元以下的罚款；影响中标、成交结果的，处2万元以上5万元以下的罚款，禁止其参加采购评审活动。

采购评审专家与投标人存在利害关系未回避的，处2万元以上5万元以下的罚款，禁止其参加采购评审活动。

采购评审专家收受采购人、招标代理机构、投标人贿赂或者获取其他不正当利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，处2万元以上5万元以下的罚款，禁止其参加采购评审活动。

采购评审专家有上述违法行为的，其评审意见无效，不得获取评审费；有违法所得的，没收违法所得；给他人造成损失的，依法承担民事责任。