

集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目

(国企采购项目)

招 标 文 件

项目编号：YJCG2025144

项目名称：集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目

招标方式：公开招标

采 购 人：海宁市城投物资贸易有限公司

代理机构：嘉兴市银建工程咨询评估有限公司

时 间：二〇二五年五月二十九日

目 录

第一章 公开招标采购公告	2
第二章 招标需求	5
第三章 投标人须知	10
第四章 评标办法及评分标准	20
第五章 国企采购合同（指引）	22
合同附件一：廉政合同	27
合同附件二：项目面积明细表（测绘）	29
第六章 投标格式及要求	30
附件 1：资格文件封面格式及目录	30
附件 2：投标人声明书	32
附件 3：法定代表人授权委托书	33
附件 4：技术商务文件封面格式及目录	34
附件 5：评分对应表	36
附件 6：投标人基本情况表	36
附件 7：服务团队	38
附件 8：同类项目的业绩	39
附件 9：服务承诺	40
附件 10：报价文件封面格式及目录	41
附件 11：承诺函	43
附件 12：报价一览表	44

第一章 公开招标采购公告

项目概况

集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目的潜在供应商应在乐采云平台（<https://www.lecaiyun.com/>）获取（下载）招标文件，并于2025年6月9日14时00分（北京时间）前递交（上传）投标文件。

一、项目基本情况：

项目编号：YJCG2025144

采购计划编号：CTWMCG-2025-016

采购组织类型：委托代理（国企采购）

项目名称：集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目

采购方式：公开招标

预算金额（招商服务费）：招商完成后签约期5年的，首年租金的5个月项目租金。

采购需求：集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目，共一个标项，详见第二章招标需求。

服务时间：合同签订之日起不超20个月，具体时间根据委托招商楼栋范围情况确定。

二、合格投标人的资格要求

1.符合（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，在经营活动中没有重大违法记录；6法律、行政法规规定的其他条件。）之投标人资格规定；

2.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；

注：本项目（否）接受联合体投标。

三、公告期限：

自本公告发布之日起5个工作日。

四、获取（下载）采购文件：

时间：公告发布之日起至投标文件提交截止时间止；

地点：乐采云平台（www.lecaiyun.com）线上获取；

方式：供应商登录乐采云平台 <https://www.lecaiyun.com/> 在线申请获取采购文件（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），待审核通过后，可下载采购文件。如果“已申请”标签页显示状态为“审核通过”即为成功。

售价（元）：0

五、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6月9日14时00分（北京时间）。

投标地点（网址）：乐采云平台 <https://www.lecaiyun.com/>。

开标时间：2025年6月9日14时00分（北京时间）。

开标地点（网址）：乐采云平台 <https://www.lecaiyun.com/>，海宁市文苑南路138号浙江江南要素交易中心。

六、投标保证金

无。

七、其他补充事宜：

1.投标文件制作注意事项

1.1 投标人将乐采云电子交易客户端（客户端下载地址：<https://sitecdn.zcycdn.com/zcy-client/bidding-client-new/official/lcy/LeCaiYunSetup.latest.exe>）下载、安装完成后，可通过账号密码或CA登录客户端进行投标文件制作（<https://lecaiyun.com/helpcenter/document/#/document/detail?siteCode=lecaiyun&manualId=5867&topicId=48891>）。

注：投标人先要申领CA，拿到CA后需要在乐采云平台进行绑定，CA相关操作可参考“申领CA证书”（<https://lecaiyun.com/helpcenter/document/#/document/detail?siteCode=lecaiyun&manualId=6045&topicId=12851>）和“绑定CA证书”（<https://lecaiyun.com/helpcenter/document/#/document/detail?siteCode=lecaiyun&manualId=6045&topicId=4085>）。

1.2 操作指南

<https://www.lecaiyun.com/helpcenter/document/#/document/dashboard?siteCode=lecaiyun>

2.投标文件提交注意事项

2.1 投标人进行电子投标应安装客户端软件，并按照招标文件和电子交易平台的要求编制并加密投标文件。投标人未按规定加密的投标文件，分散采购机构应当拒收。

2.2 投标人应当在投标截止时间前完成投标文件的传输提交，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、修改后重新传输提交。投标截止时间前未完成传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后提交的投标文件，视为无效。

2.3 为确保采购项目顺利实施，避免因解密失败导致投标无效，投标人在电子交易平台传输提交投标文件后，将乐采云平台上最后生成的具备电子签章的备份电子投标文件1份下载，在投标截止时间前发送至710854986@qq.com。

2.4 备份电子投标文件制作为非强制性，但如遇因投标人电子投标文件解密失败等情况造成投标无效，后果由投标人自负。

3.本项目开标现场投标人无须参加，但须准时在线参加，直至评审结束。开标时间起30分钟内投标人可登录“乐采云”平台，在“项目采购-开标评标”模块对投标文件进行在线解密。若在规定时间内投标文件无法解密或解密失败且备份文件读取失败（含未提交），则投标无效。

八、招标公告发布于

浙江政府采购网(<http://zjzfcg.gov.cn/>)和浙江江南要素交易中心[嘉兴市公共资源交易网（海宁）]网站(<https://jxszwsjb.jiaxing.gov.cn/col/col1229743950/index.html>)。

九、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：海宁市城投物资贸易有限公司

地址：海宁市金融中心 C 座 14 楼

项目联系人：朱女士

联系电话：0573-87020911

2.采购代理机构信息：

名称：嘉兴市银建工程咨询评估有限公司

地址：海宁市海洲街道海宁大道 267 号紫微大厦 12 楼

项目联系人（询问）：祝女士

联系电话（询问）：0573-87502272

质疑联系人：吴女士

联系电话：0573-87502270

若对项目采购电子交易系统操作有疑问，可登录乐采云平台（<https://www.lecaiyn.com/>），点击右侧咨询小采，获取采小蜜智能服务管家帮助，或拨打乐采云服务热线 95763 获取热线服务帮助。

CA 问题联系电话（人工）：汇信 CA 400-888-4636；天谷 CA 400-087-8198。

第二章 招标需求

一、项目概况：

集采配套服务智能仓储项目位于海洲街道广远路西侧、洛塘河北侧（海宁市农副产品批发市场南侧），产权单位为海宁市城投物资贸易有限公司，目前已完成竣工验收。项目总用地面积约 23.92 亩，总计建筑面积 22353.55 平方米，其中地上 20418.11 平方米，地下 1935.44 平方米（位于配套用房下），主要由 4 幢 3 层仓库（2#、3#、4#、5#）和 1 幢 5 层配套用房组成，其中机动车位 90 个（地上 45 个，地下 45 个）。

2# 仓库建筑面积 4363.37 m²；3# 仓库建筑面积 4600.41 m²；4# 仓库建筑面积 4363.37 m²；5# 仓库建筑面积 4333.39 m²。1F 层高 7.65 米、2-3F 层高均为 5.25 米。配套用房建筑面积 4591.64 m²，其中地下室面积 1935.44 m²，1F 层高 4.6 米层高 3.75 米。项目整体设计承重能力较高，2-3 层约 1 吨/m²，能够满足有载重要求的仓储产业需求。

项目主入口位于北侧道路，预计 2025 年 8 月竣工，道路宽 10 米，满足最大 17 米平板挂车进出仓库。

二、服务期限

合同签订之日起不超 20 个月，具体时间根据委托招商楼栋范围情况确定。

三、服务费

1. 一次性开办费：10 万元(包含人员工资、办公费、差旅费、办公用房装修等)；

2. 招商佣金（招商服务费）：按照完成招商并成功签约的，租约期分为三年、五年，即完成招商并成功签约，租约期为三年的合同，招商服务费用应不高于签约合同的 3.5 个月租金费用；租约期为五年的合同，招商服务费用应不高于签约合同的 5 个月租金费用，整租等其他租约期招商服务费一事一议。以上费用按投标供应商实际报价为准。

3. 特殊情况：

①承租户不满一年提前退租或在一年内因违约被解除合同的，招商服务单位不得计提招商服务费，如已支付，需退回该部分招商服务费或在下一次结算时扣除。

②合作期内，承租户不满一年提前退租或在一年内因违约被解除合同的，出租人没收承租户缴纳的承租保证金，抵扣租金、物业费、水电费等一切费用后剩余保证金的 50%归招商合作单位所有。

四、招商意向业态

经营业态主要考虑引进建材仓储、机械科技、快递物流分拣中心、服装食品仓储等，辅以食堂、零售、办公配套用房。不得从事化学危险品、易燃易爆、殡葬用品、噪声扰民、群租行业。

业态的布设和装修必须满足该项目设计、工商、环保、消防、治安以及业态经营所涉及的审批条件，并按规定办理事前核准、审批等手续，且必须在国家法律、法规和政策许可范围内合法经营。

因项目物业管理、采购人集采产品展示及存放需要，配套用房预留 40 平方米左右作为物业办公用房，仓库用房预留 500 平方米左右作为自留用房，具体位置可视出租情况而定。

对符合招商意向业态要求的客户进入准入程序且确定为招商目标租户，中标供应商需对该目标租户进行深入了解，符合采购人基本要求的提交采购人审核。

五、服务内容

1. 主要服务内容包括但不限于项目投资环境推介、项目策划与包装、招商渠道拓展、投资咨询对接、政策解读支持、项目落地服务、后续跟踪服务、数据分析与市场研究、合规管理、租赁合同拟定及签约等方面，签约后一个月内提供招商方案，具体招商楼栋范围在采购文件中明确。

楼号	楼层	面积(m ²)
2#	1	1442.36
	2	1413.80
	3	1413.00
小计		4269.16
3#	1	1499.30
	2	1499.30
	3	1499.30
小计		4497.90
4#	1	1442.36
	2	1413.80
	3	1413.80
小计		4269.96
5#	1	1381.61
	2	1353.05
	3	1353.05
小计		4087.71
配套用房	1	651.55
	2	654.75
	3	654.75
	4	654.75
小计		2615.80
合计		19740.53

注：所有投标供应商，须在投标截止时间止，咨询采购人每层租赁租金设定，以便投标供应商设定招商服务费的准确性。咨询电话：0573-87020911。否则评标委员会可按不利于投标供应商做否决投标处理。

2. 招商事宜如下：

2.1 项目定位。确保项目定位得当，并对后续规划设计有明确的指导作用，制定可执行的项目总体招商方案及具体招商计划等。

2.2 负责招商谈判及入驻商户持续服务与跟进。

2.3 及时调整经营定位与业态结构。

2.4 商家进场装修的跟进。

2.5 租赁合同拟定及签约。

2.6 配合处理退租等其他事项处理。

六、人员配置要求（人员首轮面试通过后须经采购人确认，方可办理入职手续。）

1. 人员安排（不少于）：招商项目经理 1 名、招商人员 1 名（主要负责现场接待与外拓、负责渠道和大客户对接），共计 2 名。

2. 驻场人员应服从采购人的考勤制度，每月提交招商计划、洽谈客户信息、招商进度报表等资料。

3. 项目人员要求相对稳定，因特殊原因需要调整的，中标人必须提前 1 个月书面通知采购人并经采购人书面同意。

4. 中标供应商临时办公室自行解决。

注：投标供应商服务人员提供的服务质量不满足采购人服务要求的，采购人有权要求投标人更换服务人员。

七、考核目标及奖惩政策

1. 服务期内招商目标

项目整体招商率完成应当在 80%（含）以上，招商率=签约面积/项目总建筑面积，项目总建筑面积不含物业用房及自留用房面积，具体以物贸公司出具的告知单为准。

2. 激励政策

项目整体招商率达到 90%（含）以上的，招商服务费按合同约定的 100% 结算并额外增加合同约定招商服务费用的 15% 作为激励。

3. 处罚政策

项目整体招商率未达到 60% 的，扣减 20% 招商服务费，即按合同约定得 80% 结算；项目整体招商率达到 60% 至 80%（不含）的，扣减 10% 招商服务费，即按合同约定的 90% 结算。

4. 其他要求

截至 2025 年 12 月 31 日，项目整体招商不少于 10000 m² 及以上，若未完成则扣除 5 万元招商服务费。

八、承租户相关要求（中标后该内容需写入租赁合同）

1. 租赁期限

一般为 3 至 5 年，可约定优先续租 1-3 年（续租期视为一个新的合同周期），自租赁合同签订之日起计算，并在签约后 10 个工作日内交清第一期租金及保证金。

2. 免租期（含装修期）

① 仓库用房。最长不超过 8 个月，按租赁面积、租赁年限弹性分年减免，减免细则经出租人同意后实施。

② 配套用房。最长不超过 6 个月，按租赁面积、租赁弹性分年减免，减免细则经出租人同意后实施。

3. 承租保证金及租金的支付方式

承租保证金为三个月租金；租金实行先付后用，一年一支付，支付时间为每一租赁年度起租日前一个月內。

租金在一个周期内每三年递增一次，递增幅度不少于上一年租金单价的 5%。房屋以现状交付，资产租赁到期后装修、配套及改造费用不作补偿。

4. 停车管理约定

①园区租户免费车位配比。按户、按租赁面积配比免费固定车位，租户需缴纳 30 元/个/月车位保洁管理费。

(1) 仓库类租户。租赁面积 $\leq 1000\text{ m}^2$ ，配比 2-3 个免费车位；租赁面积 $>1000\text{ m}^2$ ，每增加 1000 方，增加 2 个免费车位配比。

(2) 配套类租户。租赁面积 $\leq 500\text{ m}^2$ ，配比 3-5 个免费车位；租赁面积 $>500\text{ m}^2$ ，每增加 300 方，增加 2 个免费车位。

②停车费标准。另行约定。

5. 其他各类费用约定

在租赁期内，发生的水电费、物业管理费、卫生费、煤气费、通讯费、有线电视费等各类费用均由承租方自负，并自行负责申请开通，同时办理相应缴费手续。如涉及资产出租部分及共用部分的水电费结算由承租方自行负责。具体拟收费如下：

①水费：5 元/吨。

②电费：实际成本电费加收 10%损耗费。

③物业费：按 1 元/月/ m^2 收取。

④履约保证金：3 个月租金。

⑤电梯使用费：2000 元/层/年，一层除外。

6. 其他

其他条件由招商服务单位根据洽谈情况拟定租赁合同范本，经物贸公司审核通过后约定并统一执行。

承租户与物贸公司签订租赁合同，承租人在签订《房屋租赁合同》后，未经出租方书面同意，不得转租、退租、转借租赁物，也不得抵押、质押或转让给任何第三人。

九、保险

保险包括人身意外保险及社会保险。

职工人员在工作中应注意自身安全，投标人须加强对职工人员的安全教育，在工作中发生的一切意外事故，均由投标人负全责。

1. 人身意外保险。为保障职工人身安全，投标人必须为所有聘用职工投保团体人身意外伤害保险（保额 ≥ 50 万元/人）和附加意外费用补偿团体医疗保险（保额 ≥ 5 万元/人），免赔额为 0 元、给付比例 100%、按社保伤残等级 10 级起赔，保险费用由投标人承担。

2. “五险”。投标人应切实保障职工的合法权益，根据《海宁市社会保险费征缴管理暂行办法》、《实施细则》等相关法律规定参加社会保险，保险费用由投标人承担。

十、商务要求表

<p>付款条件</p>	<p>付款时间： (一) 招商服务： 1. 招商开办费：在合同签订后，分两次支付，每半年支付1次，每次支付5万元；合同签订后一个月内提供招商方案，方案通过后支付第一笔一次性招商费用。 2. 招商佣金（即招商服务费）：以签订的招商租赁合同（并收到首笔租金和承租保证金后）为依据，招商佣金（即招商服务费）每3个月结算一次。支付比例为该时间段内招商服务费用的80%，剩余20%及奖惩政策在服务期满的最后一次支付时清算。 注：①项目整体招商率达到90%（含）以上的，招商服务费按合同约定的100%结算并额外增加合同约定招商服务费用的15%作为激励。 ②项目整体招商率未达到60%的，扣减20%招商服务费，即按合同约定得80%结算；项目整体招商率达到60%至80%（不含）的，扣减10%招商服务费，即按合同约定的90%结算。 付款手续： 采购人需审核以下结算资料：合法发票原件、《服务合同》、《租赁合同》及租金支付依据复印件等相关资料，采购人将审核后的结算资料提交至单位财务部门，经审核无误后，15个工作日内支付该阶段实际产生金额。</p>
<p>安全问题</p>	<p>中标供应商在项目实施过程中应注意自身安全，参加工伤和意外伤害险，加强对职工人员的安全教育，在整个服务期内，发生的一切意外事故（包括车祸），均由中标供应商负全责。</p>

十一、资信要求表

<p>企业信用要求</p>	<p>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。</p>
---------------	--

十二、转包与分包：本项目不允许转包，不允许分包。

第三章 投标人须知

前附表

序号	名称	内容
1	采购人	名称：海宁市城投物资贸易有限公司 地址：海宁市金融中心 C 座 14 楼 联系人：朱女士 联系电话：0573-87020911
2	采购代理机构	名称：嘉兴市银建工程咨询评估有限公司 地址：海宁市海洲街道海宁大道 267 号紫微大厦 12 楼； 联系人：祝女士 联系电话：0573-87502272
3	项目名称及编号	集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目（YJCG2025144）
4	预算金额（招商服务费）	招商完成后签约期 5 年的，首年租金的 5 个月项目租金。
5	服务期限	合同签订之日起不超 20 个月，具体时间根据委托招商楼栋范围情况确定。
6	是否接受联合体	否。
7	现场踏勘	投标人可自行组织对现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取须自己负责的有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。踏勘现场所发生的费用由投标人自己承担。 采购代理机构向投标人提供的有关现场的资料数据，是采购代理机构现有的能使投标人利用的资料。采购代理机构对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。 投标人及其人员经过采购代理机构的允许，可为踏勘目的进入现场，但投标人及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。投标人应对由此次踏勘现场而造成的包括人身伤害、财产损失、损害以及任何其它损失、损害和引起的费用和开支承担责任。
8	投标文件提交截止时间和开标时间	2025 年 6 月 9 日 14 时 00 分； 本项目有关投标文件提交截止时间、开标时间以北京时间为准。
9	递交投标文件和开标地点	电子投标文件：乐采云平台（ https://www.lecaiyun.com/ ），浙江江南要素交易中心（海宁市文苑南路 138 号）。
10	投标保证金金额及交纳截止时间	无。
11	投标有效期	自投标截止日起 90 日历天
12	电子投标文件的制作、加密、传输递交	按乐采云平台-操作手册-帮助文档-公告通知-项目采购-下载电子投标客户端进行下载并安装（ https://lecaiyun.com/helpcenter/document#/document/detail?siteCode=lecaiyun&manualId=5867&topicId=48891 ）及本招标文件要求制作、加密，电子投标文件中所须加盖公章部分均采用 CA 签章。投标人应当在投标截止时间前完成电子投标文件的传输递交，投标截止时间前可以补充、修改或者撤回电子投标文件。补充或者修改电子投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输递交。投标截止时间前未完成传输的，视为放弃投标。
13	备份投标文件的制作、份数	备份投标文件：电子备份投标文件 1 份。 电子备份投标文件在投标截止时间前发送至 710854986@qq.com。

14	参加开标人员	本项目实行电子开评标。供应商的法定代表人或其授权代表无需到达开标现场，但须准时在线参加。。
15	现场演示和讲解	否。
16	评标办法及评分标准	综合评分法，详见第四章
17	履约保证金	本项目不设置履约保证金。（承租户履约保证金为3个月租金）
18	采购信息发布媒体	zfcg.czt.zj.gov.cn/ 和 https://jxszwsjb.jiaxing.gov.cn/col/coll1229743950/index.html （如有变更公告，请及时了解和变更）
19	信用记录	根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以开标当日网页查询记录为准。对列入失信被执行人、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的供应商，其作为资格审查不通过处理。
20	招标代理费	由采购人支付，详见“一、总则/（十一）招标代理服务费”。
21	招标文件解释权	属于采购人和嘉兴市银建工程咨询评估有限公司。

一、总 则

（一）适用范围

本招标文件适用于该项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履行、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

1. “采购代理机构”指组织本次招标活动的嘉兴市银建工程咨询评估有限公司。
2. “采购人”指海宁市城投物资贸易有限公司。
3. “投标人”系指向招标方提交投标文件的单位或个人。
4. “产品”系指招标文件规定投标人须向采购人提供的一切材料、设备、机械、仪器仪表、工具及其它有关技术资料 and 文字材料。
5. “服务”系指招标文件规定投标人须承担的劳务以及其他类似的义务。
6. “项目”系指投标人按招标文件规定向采购人提供的需求总称。
7. “书面形式”包括信函、传真、电报等。

（三）招标方式

本次招标采用公开招标方式进行。

（四）投标委托

无。

（五）投标费用

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用（招标文件有相关规定除外）。

（六）联合体投标

本项目不允许联合体投标。

（七）转包与分包

本项目不允许转包，不允许分包。

（八）特别说明（服务）

1.投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。投标人投标所使用的采购项目实施人员必须为本法人员工（或必须为本法人或控股公司正式员工）。

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采购活动。

3.投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

4.投标人在投标活动中提供任何虚假材料,其投标无效，并报监管部门查处；中标后发现的，中标人须依照《中华人民共和国消费者权益保护法》第 55 条之规定双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法投标人的行政与刑事责任。

（九）质疑和投诉

1.投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起三个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

2.质疑、投诉应当采用书面形式，质疑书、投诉书均应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理。

（十）踏勘现场

投标人可自行组织对现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取须自己负责的有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。踏勘现场所发生的费用由投标人自己承担。

采购人向投标人提供的有关现场的资料数据，是采购人现有的能使投标人利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

投标人及其人员经过采购人的允许，可为踏勘目的进入现场，但投标人及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。投标人应对由此次踏勘现场而造成的包括人身伤害、财产损失、损害以及任何其它损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

（十一）招标代理服务费和其他费用

由采购人支付。

二、招标文件

（一）招标文件的构成。本招标文件由以下部份组成：

1. 公开招标采购公告
2. 招标需求
3. 投标人须知

4. 评标办法及评分标准
5. 国企采购合同（指引）
6. 投标文件格式
7. 本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充的内容

（二）投标人的风险

投标人没有按照招标文件要求提供全部资料，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，并可能导致其投标为无效标。

（三）招标文件的澄清与修改

1. 投标人应认真阅读本招标文件，发现其中有误或有不合理要求的，请以书面形式（盖单位公章）在投标文件提交截止时间四日前通知嘉兴市银建工程咨询评估有限公司。嘉兴市银建工程咨询评估有限公司将视情况做统一答复，招标文件澄清和招标文件修改均在相关媒体上发布更正公告，该公告作为书面形式通知所有投标人。投标人未在规定时间内提出疑问的，则视为对招标文件无异议。

2. 招标文件澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与澄清或者修改就同一内容的表述不一致时，以最后发出的公告为准。

3. 对招标文件的澄清、答复、修改或补充都应该通过采购代理机构以法定形式发布，采购人非通过采购代理机构，不得擅自澄清、答复、修改或补充招标文件。

（四）投标保证金的交纳和退还

无。

三、投标文件的编制

本项目所涉投标文件格式请详见第六章，未给出的格式请自拟。资格文件、技术商务文件中不得出现报价，否则投标文件将被视为无效。

（一）投标文件的组成

投标文件由资格文件、技术商务文件和报价文件三部份组成。

1. 资格文件

- 1.1 资格文件封面及目录（附件 1）；
- 1.2 投标人声明书（附件 2）；
- 1.3 营业(经营)执照正本或副本复印件（加盖单位公章）；
- 1.4 法定代表人（以下统称法定代表人）有效身份证件复印件；
- 1.5 法定代表人授权委托书（附件 3）及授权代表有效身份证件复印件（授权代表参加开标的须提供）；
- 1.6 投标人认为需要说明的资料。

2. 技术商务文件

- 2.1 技术商务文件封面及目录（附件 4）；
- 2.2 评分对应表（附件 5）
- 2.3 投标人基本情况表（附件 6）；

2.4 投标人各类认证证书、资信等级、荣誉证书等（盖单位公章）；

2.6 对项目理解分析（格式自拟）；

2.7 筹备计划、招商计划（推广计划、经济测算、组织实施计划、考勤制度、招商承诺率）等（格式自拟）；

2.8 服务团队（附件 7），提供相关证书扫描件加盖单位公章及投标单位为其缴纳的近 3 个月的社保证明；

2.9 同类项目业绩（附件 8），同类招商项目合同、案例介绍、品牌资源及合作协议等资料；

2.10 服务承诺（附件 9）；

2.11 招标文件需要的其他资料及投标人认为需要提供的其他内容。

注：未尽事宜请各投标人按评分细则制作此部分，未提供格式的均自拟。

3. 报价文件

3.1 报价文件封面及目录（附件 10）；

3.2 承诺函（附件 11）；

3.3 报价一览表（附件 12）；

3.4 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明。

（二）投标文件的语言及计量

1. 投标文件以及投标人与采购人就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

2. 投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使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（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

（三）投标报价

1. 投标报价应按招标文件中相关附表格式填写。

2. 本项目采用总价合同，合同总价款包含：人工费（包含工资、工作餐费、人员保险、高温补贴、劳保费、其他福利）、物资费、办公费、交通和住宿费、通讯费、管理费、利润、税金和不可预见费用、提供的伴随服务和政策性文件规定及包含的所有风险责任等完成本项目的所有含税费用。

3. 投标文件只允许有一个报价，有选择的或有条件的报价将不予接受。

（四）投标文件的有效期

1. 自投标截止日起 90 天投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝。

2. 在特殊情况下，采购人可与投标人协商延长投标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

3. 投标人可拒绝接受延期要求。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件。

4. 中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

（五）投标文件的编制及要求

投标人应在认真阅读招标文件所有内容的基础上，按照招标文件的要求编制完整的投标文件，投标文件应按照招标文件中规定的统一格式编制。具体要求如下：

1. 电子投标文件：按乐采云平台供应商项目采购-电子招投标操作指南及本采购文件要求制作、加密，

电子投标文件中所须加盖公章部分均采用 CA 签章。投标人应当在投标文件提交截止时间前完成电子投标文件的传输递交，响应截止时间前可以补充、修改或者撤回电子投标文件。补充或者修改电子投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输递交。投标文件截止时间前未完成传输的，视为放弃参加投标。

2.电子备份投标文件：投标人在电子交易平台传输提交投标文件后，将乐采云平台上最后生成的具备电子签章的备份电子投标文件 1 份下载（邮件内注明项目名称、项目编号、投标人名称），在投标截止时间前发送至 710854986@qq.com。

3.电子备份投标文件制作为非强制性，但如遇因投标人电子投标文件解密失败等情况造成响应无效，后果由投标人自负。

4.如投标人未在投标截止时间前完成电子投标文件的传输递交，其电子备份投标文件也将予以拒收。

（六）采购过程中的异常情况及处理措施

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，采购代理机构可中止电子交易活动：

- 1.电子交易平台发生故障而无法登录访问的；
- 2.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；
- 3.电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；
- 4.电子交易平台因病毒发作导致不能进行正常操作的；
- 5.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，采购代理机构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。

（七）投标无效的情形

参照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》有下列情形之一的，视为投标人串通投标：

- （1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- （2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- （3）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；
- （4）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；
- （5）不同投标人的投标文件相互混装。

1.采购人或采购人按照投标人提供的资格文件按以下原则对投标人的资格符合性进行审查，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

- 1.1 资格文件缺少规定份数或缺少招标文件中资格文件第 1.2 条至第 1.5 条所列内容之一的；
- 1.2 投标人提供的有关资料被确认是不真实的；
- 1.3 投标人的资格文件有串通投标情形之一的；
- 1.4 资格文件未按招标文件规定要求进行签字或盖章的；
- 1.5 投标人有违法、违规行为影响本次采购公平、公正的；
- 1.6 按照“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）两个网

站信用信息记录查询，投标人有列入失信被执行人、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情况的。

2. 在符合性审查和技术商务评审时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

- 2.1 技术商务文件缺少《投标人基本情况表》的；
- 2.2 在技术商务文件中出现报价的；
- 2.3 技术商务文件缺少规定份数的；
- 2.4 投标人提供的有关资料被确认是不真实的；
- 2.5 投标人的技术商务文件有串通投标情形之一的；
- 2.6 投标人未对标项内的所有内容进行投标的；
- 2.7 技术商务文件未按招标文件规定要求进行签字或盖章的；
- 2.8 投标人未按招标文件更正公告编制投标文件的；
- 2.9 经评标委员会审核，投标人所投内容不符合实质性采购要求的。
- 2.10 投标技术方案不明确，存在一个或一个以上备选（替代）投标方案的。

3. 在报价评审时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

- 3.1 未采用人民币报价或者未按照招标文件标明的币种报价的；
- 3.2 报价文件缺少规定份数的；
- 3.3 投标人的报价文件有串通投标情形之一的；
- 3.4 报价文件缺少《报价一览表》、《承诺函》的；
- 3.5 《报价一览表》、《承诺函》填写不完整或字迹不能辨认的；
- 3.6 报价文件未按招标文件规定要求进行签字或盖章的；
- 3.7 投标报价明显高于市场价或低于成本价，且不能提供证明材料说明原因的；
- 3.8 投标人报价高于预算金额（招商服务费）要求的；
- 3.9 经评标委员会审核，投标人所投内容不符合实质性采购要求的；
- 3.10 投标人拒绝按招标文件错误修正原则对投标文件进行修改的。

4. 被拒绝的投标文件为无效。

四、开标

（一）开标准备

采购代理机构将在规定的时间和地点进行开标，投标人的法定代表人或其授权代表须准备好可上网的电脑及CA，并准时在线参加（无须到现场）。

（二）采购代理机构职责

采购代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

1. 核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；
2. 宣布评标纪律；

- 3.公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形；
- 4.组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长；
- 5.在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；
- 6.根据评标委员会的要求介绍政府采购相关政策法规、招标文件；
- 7.维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；
- 8.核对评标结果，有《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第六十四条规定情形的，要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，应予记录并向本级财政部门报告；
- 9.处理与评标有关的其他事项。

（三）开标及评审程序

- 1.本项目实行电子开评标，投标人无需到开标现场，但须准时在线参加，直至评审结束。
- 2.电子开评标及评审程序
 - 2.1 投标截止时间后，投标人登录乐采云平台，用“项目采购-开标评标”功能对电子投标文件进行在线解密。在线解密电子投标文件时间为开标时间起 30 分钟内。
 - 2.2 采购人对资格文件进行评审；
 - 2.3 评标委员会对商务技术文件进行评审；
 - 2.4 在系统上统一开启报价信息；
 - 2.5 评标委员会对报价文件进行评审；
 - 2.6 评标委员会按评标原则推荐中标候选人同时起草评审报告。

五、评标

（一）组建评标委员会

评标委员会由五人及以上单数的采购人代表和评审专家组成。

评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

1. 审查、评价投标文件是否符合招标文件的技术、商务等实质性要求；
2. 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
3. 对投标文件进行比较和评价；
4. 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；
5. 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

（二）评标的方式

本项目采用不公开方式评标，评标的依据为招标文件和投标文件。

（三）评标程序

采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招

标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随采购文件一并存档。

1. 符合性审查

1.1 形式审查

形式审查指对投标人的投标文件的完整性、合法性等进行审查。投标文件形式审查未通过的投标人，其投标文件将不再评审。

1.2 实质性审查

1.2.1 评标委员会审查投标文件的实质性内容是否符合招标文件的实质性要求。

2. 比较与评价

2.1 评标委员会按评标办法和评分标准，对有效投标文件进行技术商务和报价综合比较与评价。

2.2 各投标人的技术商务分按照评标委员会成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算。

2.3 评标委员会完成评标后，对各部分得分汇总，计算出本项目综合得分。评标委员会按评标原则推荐中标候选人同时起草评标报告。

（四）澄清问题的形式

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，评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。

1. 评标委员会可以在“乐采云”平台在线询标或其他有效形式要求投标人对同一份投标文件含义不明确或同类问题表述不一致的内容（招标文件其他地方有规定处理方法的除外）作必要的澄清或说明。投标人应采用在线回复或其他有效形式在询标规定时间内进行澄清或说明，但不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

2. 如果投标人代表拒绝或未按评标委员会要求在“乐采云”平台作出在线回复且无其他有效回复方式的，评标委员会有权作出不利于该投标人的评审意见。

（五）错误修正

1. 电子交易平台客户端里开标一览表录入的投标报价信息与扫描上传的报价文件不一致的，以扫描上传的报价文件为准。电子投标流程中，客户端填写的报价与以 pdf 格式上传文件中的报价不一致的，应以 Pdf 格式上传文件中的报价为准。

2. 投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

2.1 投标文件中开标一览表(报价一览表)内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表(报价一览表)为准；

2.2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

2.3. 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表(报价一览表)的总价为准，并修改单价；

2.4. 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。

2.5 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本招标文件第三章第五（四）条澄清问题的第二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。

（六）评标原则和评标办法

1. 评标原则。评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

2. 评标办法。本项目评标办法是**综合评分法**，具体评标内容及评分标准等详见《第四章：评标办法及评分标准》。

（七）评标过程的监控

本项目评标过程实行全程录音、录像监控，采购人现场监督员进行现场监督。投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的不公正活动，可能导致其投标被拒绝。

六、定标

（一）确定中标人。

1. 评标结束后，采购人当场乐采云推送评审结果。

2. 评审结果经采购人确认后，采购代理机构向中标人签发《中标通知书》，同时在指定媒体上公告采购结果，中标公告期限为1个工作日，该采购结果公告作为向投标人发出的书面通知。

如有投标人对评审结果提出质疑的，采购人可在质疑处理完毕后确定中标人；如在质疑期内查实中标人有违反有关法律法规和本项目招标文件规定和要求的，则取消该投标人的中标资格，中标人改为综合得分第二名的投标人，或重新组织采购。

七、合同（协议）授予

（一）签订合同（协议）

1. 采购人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订国企采购合同（协议）。同时，采购代理机构对合同（协议）内容进行审查，如发现与采购结果和投标承诺内容不一致的，将予以纠正。

2. 《中标通知书》、招标文件、投标文件等采购文件将作为签订合同（协议）的依据。

3. 中标人拒交拒签合同或放弃中标的，将被取消中标资格并追究其法律责任，中标人改为综合得分第二名的投标人，或重新组织采购。

（二）履约保证金

本项目不设置履约保证金。（承租户履约保证金为3个月租金）

第四章 评标办法及评分标准

为公正、公平、科学地选择中标人，参照《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，并结合本项目的实际，制定本办法。

一、总则

本次评标采用综合评分法。总分为 100 分，其中：价格分 40 分，技术和资信商务分 60 分。合格投标人的评标综合得分为价格分和技术商务分的总和，中标候选人资格按评标综合得分由高到低顺序排列，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术商务得分由高到低顺序排列，仍不能分出前后的，以投标签到先后顺序确定。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数 2 位。

1. 投标人评标综合得分=价格分+技术商务分。

2. 各投标人的价格分按低价优先法计算；各投标人的技术商务分为评标委员会各成员评分的平均值。

二、评标内容及标准

（一）价格分（0~40 分）：

1.1 价格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（即满足 3 年租约期投标价格最低的投标报价和满足 5 年租约期投标价格最低的投标报价）。

1.2 报价得分按照下列公式计算：

价格分=（3 年租约期评标基准价/3 年租约期有效投标报价）×20%×100+（5 年租约期评标基准价/5 年租约期有效投标报价）×20%×100

（保留两位小数，不计负分。）

（二）技术分（0~60 分）：

序号	评分项目	评审标准	分值
1	项目理解分析 (0~8 分)	根据对项目理解程度（如环境分析、周边产业、周边研讨）、针对本项目的工作流程及组织分工的合理性、全面性等情况酌情评分；	0~8 分
2.1	筹备计划 (0~8 分)	根据投标人的筹备计划、工作安排等酌情评分；	0~4 分
2.2		根据投标人的商务洽谈进度、目标落实措施等酌情评分；	0~4 分
3.1	招商计划 (0~20 分)	根据投标人的推广计划、亮点挖掘等酌情评分；	0~4 分
3.2		根据投标人的经济测算是否具有预见性、是否兼顾稳定与发展等酌情评分；	0~4 分
3.3		根据投标人的组织实施计划、具体招商进度安排等酌情评分；	0~4 分
3.4		根据投标人考勤制度、项目地办公场地的落实等情况酌情评分；	0~4 分
3.5		在招商完成率满足本项目要求的前提下，根据承诺的招商完成率由高到底评分；	0~4 分
4	质量保证 (0~5 分)	根据投标人的紧急事件防范、应对预案、对项目的合理化建议和保证措施等酌情评分；	0~5 分
5.1	服务团队架构 及人员	根据拟投入项目团队的的资历等情况酌情评分。 注：提供相关证书扫描件加盖单位公章及投标单位为其缴纳的近 3 个月的社保证明，否则不得分。	0~5 分

5.2	(0~7分)	根据拟投入团队的人数，每增加1人得1分，最高得2分。	0~2分
6	服务承诺 (0~5分)	服务响应时间、人员到位率承诺、工作配合方式、针对本项目的特别措施建议、增值服务等情况酌情打分；	0~5分
7	同类项目业绩 (0~7分)	根据投标人2022年1月1日以来同类招商项目合同、案例介绍、品牌资源及合作协议等资料酌情评分。	0~7分

第五章 国企采购合同（指引）

合同编号：

采购人（以下称甲方）：**海宁市城投物资贸易有限公司**

供应商（以下称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、参照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方协商一致，订立本协议，共同确定以下合同条款。

第一条 合同组成

本次政府采购活动的相关文件为本合同的组成部分，这些文件包括但不限于：

- 1.1 本合同文本；
- 1.2 采购文件与投标响应文件；
- 1.3 中标通知书；

组成本合同的所有文件必须为书面形式。

第二条 合同标的

2.1 本次采购的是**集采配套服务智能仓储项目招商服务服务采购项目**。

第三条 招商服务费及付款条件

3.1 招商服务费

3.1.1 招商服务费由以下三部分组成：

（1）一次性招商费用：10万元（包含人员工资、办公费、差旅费、办公用房装修等），分两次支付，每半年支付5万元。

（2）招商合作费：完成招商并成功签约，租约期为三年的合同，招商合作费为签约合同的（ ）个月租金；租约期为五年的合同，招商合作费为签约合同的（ ）个月租金。整租等其他租约期招商服务费一事一议。

（3）特殊情况：

①承租户不满一年提前退租或在一年内因违约被解除合同的，招商服务单位不得计提招商服务费，如已支付，需退回该部分招商服务费或在下一次结算时扣除。

②合作期内，承租户不满一年提前退租或在一年内因违约被解除合同的，出租人没收承租户缴纳的承租保证金，抵扣租金、物业费、水电费等一切费用后剩余保证金的50%归招商合作单位所有。

3.2 招商考核

合作期限内招商目标：项目整体招商率完成应当在80%（含）以上，招商率=签约面积/项目总建筑面积，项目总建筑面积不含物业用房及自用用房面积，具体以物贸公司出具的告知单为准。

项目整体招商率达到90%以上的，招商服务费按合同约定的100%结算并额外增加合同约定招商服务费用的15%作为激励。项目整体招商率未达到60%的，扣减20%招商服务费，即按合同约定得80%结算；项目整体招商率达到60%至80%（不含）的，扣减10%招商服务费，即按合同约定的90%结算。

3.3 本项目采用固定总价合同，合同价款包含：人工费（包含工资、工作餐费、人员保险、高温补贴、劳保费、其他福利）、物资费、办公费、交通和住宿费、通讯费、管理费、利润、税金（6%）和不可预见

费用、招投标、提供的伴随服务和政策性文件规定及包含的所有风险责任等完成本项目的所有含税费用。

注：截至 2025 年 12 月 31 日，项目整体招商不少于 10000 m²及以上，若未完成则扣除 5 万元招商服务费。

3.4 付款时间和付款手续

3.4.1 付款时间：

(1) 招商开办费：在合同签订后，分两次支付，每半年支付 1 次，每次支付 5 万元；合同签订后一个月内提供招商方案，方案通过后支付第一笔一次性招商费用。

(2) 招商佣金（即招商服务费）：

以签订的招商租赁合同（并收到首笔租金和承租保证金后）为依据，招商佣金（即招商服务费）每 3 个月结算一次。支付比例为该时间段内招商服务费用的 80%，剩余 20%及奖惩政策在服务期满的最后一次支付时清算。

3.4.2 付款手续：

甲方需审核以下结算资料：合法发票原件、《服务合同》、《租赁合同》及租金支付依据复印件等相关资料，甲方将审核后的结算资料提交至单位财务部门，经审核无误后，15 个工作日内支付该阶段实际产生金额。

第四条 服务期限及范围

4.1 服务期限：____个月，自____年____月____日起至____年____月____日止（甲方需确保项目达到交付标准、符合招商要求；服务工作持续至洽谈商户招商完成）。

服务期满，根据甲方招商需要，甲乙双方协商一致后，可延长招商服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式等条款。

4.2 本项目服务范围：2#-5#招商面积 17124.73 m²，外加配套用房 2615.80 m²，详见《项目面积明细表》（附件）（根据招标内容确定）。

4.3 意向业态：

4.3.1 2#-5#招商目标：主要用于引进建筑建材、机械制造、科技产品、服装饰品储存及快递物流等。

4.3.2 配套用房招商目标：其中 1F 用于食堂、餐饮、零售招租；2-4F 用于招商仓储租户的办公。

对符合招商意向业态要求的客户进入准入程序且确定为招商目标租户，乙方需对该目标租户进行深入了解，符合甲方基本要求的提交甲方审核。

第五条 招商服务和人员配置要求

配置不少于招商人员 2 名。项目经理_____，联系电话：_____；工作人员_____，联系电话：_____。（人员首轮面试通过后须经甲方确认，方可办理入职手续。）

5.1 驻场人员应服从采购人的考勤制度，每月提交招商计划、洽谈客户信息、招商进度报表等资料。招商事宜如下：

5.1.1 项目定位。确保项目定位得当，并对后续规划设计有明确的指导作用，制定可执行的项目总体招商方案及具体招商计划等。

5.1.2 负责招商谈判及入驻商户持续服务与跟进。

5.1.3 及时调整经营定位与业态结构。

5.1.4 商家进场装修的跟进。

5.1.5 租赁合同拟定及签约。

5.1.6 配合处理退租等其他事项处理。

5.2 项目人员要求相对稳定，因特殊原因需要调整的，乙方必须提前 1 个月书面通知甲方并经甲方书面同意。

5.3 乙方临时办公室自行解决。

注：乙方服务人员提供的服务质量不满足甲方服务要求的，甲方有权要求乙方更换服务人员。

第六条 保险

保险包括人身意外保险及社会保险。

职工人员在工作中应注意自身安全，乙方须加强对职工人员的安全教育，在工作中发生的一切意外事故，均由乙方负全责。

6.1 人身意外保险。为保障职工人身安全，乙方必须为所有聘用职工投保团体人身意外伤害保险（保额≥50 万元/人）和附加意外费用补偿团体医疗保险（保额≥5 万元/人），免赔额为 0 元、给付比例 100%、按社保伤残等级 10 级起赔，保险费用由乙方承担。

6.2 “五险”。乙方应切实保障职工的合法权益，根据《海宁市社会保险费征缴管理暂行办法》、《实施细则》等相关法律规定参加社会保险，保险费用由乙方承担。

第七条 双方主要约定

7.1 甲方作为业主及委托方，拥有招商管理中的相应决策权、知情权、监督权和建议权，乙方在管理权限内行使授权事项的决策权。甲方享有商厦招商收益并承担风险。

7.2 乙方根据合同约定履行受托招商职责，对甲方负责，在合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使管理权，为甲方提供招商服务，并有权获得本合同约定的招商服务费。

7.3 招商实行合同制管理，招商过程中的各类合同以甲方名义签订，承租户与甲方签订租赁合同，承租人不得将租赁物转租他人，也不得抵押、质押或转让给任何第三人。

第八条 违约及违约责任

8.1 除本合同另有约定或法律另有规定外，因任何一方原因使本合同提前终止的，违约方应于合同终止日起 30 日内向对方一次性支付违约金人民币 5 万元。包括但不限于以下情形：

8.1.1 在合同期限届满前，一方明确表示或者以行为表明不履行本合同的主要义务，导致对方解除合同的；

8.1.2 一方延迟履行义务，经对方催告后 30 日内仍未履行，导致对方解除合同的；

8.1.3 乙方私自签订租赁合同、收取租金或相关费用，甲方视乙方违约，导致甲方解除合同的；

8.1.4 一方有其他违约行为致使对方不能实现合同目的，导致对方解除合同的；

8.1.5 任何一方无正当理由提前终止本合同的。“正当理由”是指不可抗力及本合同约定或法律规定的有权解除合同的情形。

第九条 合同终止和变更

9.1 如果一方出现违约行为，另一方可以书面形式发出通知，要求违约方履行相关义务。如在 30 天后违约方仍未调整或补救其违约行为，或该项违约行为无法在 30 天内补救，或在双方协商一致确定的合理补救期限内仍未能补救的，则守约方有权在通知送达后的 30 天后终止本协议，并依法和依照本协议的规定追究违约方的违约责任。

9.2 甲乙双方对合同的变更及其他未尽事宜可采用工作联系单、补充协议形式予以确定，工作联系单、

补充协议与本合同均具有同等法律效力。

第十条 保密条款

乙方及乙方员工对在本次合作中接触到的甲方任何资料、文件、设计图纸、设计方案、数据、本合同项下的任何内容（无论是书面文件还是电子文件），以及对甲方服务形成的任何交付物，负有为甲方保密的责任。未经甲方书面同意，乙方及乙方员工不得以任何方式向第三方提供或透露。即便本合同及其附件、补充协议被解除、被中止或者本合同及其附件、补充协议按约履行完毕，本条仍然有效。

第十一条 争议解决

本合同受中国法律管辖，并依照中国法律诠释、解释。因本合同而引起的或与本合同有关的一切争议、纠纷或索赔，由双方友好协商解决。协商不成，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条 送达条款

本合同的任何一方发出的通知，应以中文的书面文字为准，通知日期以送达之日为准，收件地址以本合同所列的地址为准，若一方地址发生变更须及时书面通知对方；如因一方约定的联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，均视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

双方确认本合同项下的联系地址为送达地址，如需变更，应书面通知相对方，未书面通知的，视为未变更。

第十三条 不可抗力

13.1 在执行合同期限内，任何一方因不可抗力事件造成不能履行合同时，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明，则合同履行期可相应延长，延长期与不可抗力影响期相同。出现上述情况不受合同有关逾期责任制约。

13.2 不可抗力影响时间持续 30 日以上时，甲乙双方应及时解除合同。本条所述“不可抗力”是指不可预见、不能克服及不能避免的事件，包括战争、严重火灾、洪水、地震等。

第十四条 合同的转让与分包

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。乙方分包的，应经过甲方书面同意。

第十五条 合同的生效

本合同经甲、乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或者合同专用章后生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

第十六条 甲乙双方负责人

16.1 甲方负责人：姓 名：_____，联系电话：_____，职 位：_____。

16.2 乙方负责人：姓 名：_____，联系电话：_____，职 位：_____。

附件：项目面积明细表

甲方（盖章）：海宁市城投物资贸易有限公司

乙方（盖章）：_____

地址：_____

地址：_____

法定代表人（授权代表）签字或盖章：_____

法定代表人（授权代表）签字或盖章：_____

联系人： _____

联系人： _____

联系电话： _____

联系电话： _____

开户银行： _____

账号： _____

日期：二〇二五年____月____日

日期：二〇二五年____月____日

合同附件一：廉政合同

廉政合同

甲方（采购人）：_____

乙方（供应商）：_____

为促进甲乙双方在业务活动中优质、高效、有序地合作，促使甲乙双方工作人员廉洁从业，经甲、乙双方同意签订本廉政合同，并作为甲、乙双方共同遵守的行为准则。

第一条 甲、乙双方的权利和义务

- （一）严格遵守党的方针、政策和国家相关法律、法规的规定。
- （二）严格执行《_____》的合同文件，自觉按合同办事。
- （三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。
- （四）建立健全的廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- （五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒该方纠正的权利和义务。
- （六）发现对方在业务活动中有不廉洁行为时，应及时采取措施予以制止，有严重违反本合同义务条款的行为，应向上级有关部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方廉政管理的义务

- （一）甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定；
- （二）甲方有责任对本单位工作人员进行廉政教育。
- （三）甲方工作人员应严格执行本单位制定的廉政管理和廉洁自律等有关规定，如违反规定，除给予当事人批评教育外，视情节轻重，后果大小，给予相应的经济处罚或纪律处分。
- （四）甲方工作人员及其配偶、子女等亲属和其他特定关系人**不准**接受乙方安排的宴请、旅游、健身、娱乐等活动；**不准**接受乙方赠送的礼品、礼金、消费卡等；**不准**接受乙方提供的通讯工具、交通工具或私房建设、住房装修人工、材料和相关服务；**不准**利用职权向乙方介绍或为配偶、子女、亲属和其他特定关系人参与同甲方项目工程有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动；**不准**以任何名义向乙方借款；**不准**在乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用；**不准**将配偶、子女等亲属和其他特定关系人安排到乙方兼职；不准和乙方合股经营或参与管理工作有关的其他任何业务。

第三条 乙方廉政管理的义务

- （一）乙方应当了解甲方有关廉政管理方面的各项制度和规定，并遵守执行。
- （二）乙方应当对本单位工作人员进行廉政教育，按时出席甲方召集的廉政管理会议。
- （三）乙方**不得**在业务活动中以获得不正当利益为目的而安排甲方工作人员及其配偶、子女等亲属和其他特定关系人宴请、旅游、健身、娱乐等活动；**不得**以任何名义赠送甲方工作人员及其配偶、子女等亲属和其他特定关系人礼品、礼金、消费卡；**不得**向甲方工作人员及其配偶、子女等亲属和其他特定关系人提供通讯工具、交通工具或私房建设、住房装修人工、材料和相关服务；**不得**为甲方工作人员及其配偶、子女等亲属和其他特定关系人报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用。
- （四）工程结束后，乙方自觉接受监督部门对其在施工期间有关费用开支情况的监督检查。
- （五）**乙方承诺**：乙方应当通过正当途径开展相关业务，不得为谋求交易机会、竞争优势、合同利益、商业秘密或其他合作利益，向甲方人员给予或承诺给予任何不正当利益。

合同附件二：项目面积明细表（测绘）

项目面积明细表（测绘）

楼号	楼层	面积(m ²)
2#	1	1442.36
	2	1413.80
	3	1413.00
小计		4269.16
3#	1	1499.30
	2	1499.30
	3	1499.30
小计		4497.90
4#	1	1442.36
	2	1413.80
	3	1413.80
小计		4269.96
5#	1	1381.61
	2	1353.05
	3	1353.05
小计		4087.71
配套用房	1	651.55
	2	654.75
	3	654.75
	4	654.75
小计		2615.80
合计		19740.53

第六章 投标格式及要求

附件 1：资格文件封面格式及目录

项目名称：×××

项目编号：YJCG202×××

资 格 文 件

投标人全称（公章）：

地 址：

时 间：

资格文件目录

(请标明页码)

- 1 投标人声明书（附件 2）；
- 2 营业(经营)执照正本或副本复印件（加盖单位公章）；
- 3 法定代表人（以下统称法定代表人）有效身份证件复印件；
- 4 法定代表人授权委托书（附件 3）及授权代表有效身份证件复印件（授权代表参加开标的须提供）；
- 5 投标人认为需要说明的资料。

附件 2：投标人声明书

投标人声明书

嘉兴市银建工程咨询评估有限公司：

_____（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址_____。

我 _____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的_____（项目名称）（编号：YJCG2025144）的投标，为此，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

- 1、我方已详细审查全部招标文件，同意招标文件的各项要求。
- 2、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。
- 3、若中标，我方将按招标文件规定履行合同责任和义务。
- 4、我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。
- 5、投标文件自**开标日起有效期为 90 天**。

6、我方参与本项目前 3 年内的经营活动中没有重大违法记录。

7、我方通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询，未被列入失信被执行人、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。

8、未组成其他联合体参加本项目的政府采购活动。（联合体投标的，联合体各方不以自己名义单独、未组成或参加其他联合体参加本项目的采购活动。）

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

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 3：法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

致嘉兴市银建工程咨询评估有限公司：

我_____（法定代表人姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，
现授权委托本单位在职职工_____（姓名）以我方的名义参加_____（项目
编号）_____（项目名称）的投标活动，并代表我方
全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所
有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

被授权人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

职务：

被授权人身份证号码：

手机：

投标人（公章）：

日期： 年 月 日

附件 4：技术商务文件封面格式及目录

项目名称：×××

项目编号：YJCG202×××

技
术
商
务
文
件

投标人全称（公章）：

地 址：

时 间：

技术商务文件目录

(请标明页码)

1 评分对应表（附件 5）

2 投标人基本情况表（附件 6）；

3 投标人各类认证证书、资信等级、荣誉证书等（盖单位公章）；

4 对项目理解分析（格式自拟）；

5 筹备计划、招商计划（推广计划、经济测算、组织实施计划、考勤制度、招商承诺率）等（格式自拟）；

6 服务团队（附件 7），提供相关证书扫描件加盖单位公章及投标单位为其缴纳的近 3 个月的社保证明；

7 同类项目业绩（附件 8），同类招商项目合同、案例介绍、品牌资源及合作协议等资料；

8 服务承诺（附件 9）；

9 招标文件需要的其他资料及投标人认为需要提供的其他内容。

注：未尽事宜请各投标人按评分细则制作此部分，未提供格式的均自拟。

附件 5：评分对应表

评分对应表

序号	评分项目	投标文件对应资源	投标文件页码
	对应第四章 评分办法及评分标准 (报价除外)		
		

注：表格不够，可按同样格式扩展，并分别填写。

附件 6：投标人基本情况表

投标人基本情况表

投标人名称					
法定代表人		授权代表人		营业（经营） 执照号码	
职工人数		注册时间		注册资金	万元
地 址					
所获资质 或认证	证书或证件 名称及等级	颁发部门	颁发时间	有效期	
所获荣誉	荣誉名称	颁发部门	颁发时间	有效期	
经营范围					
其他					

注：1、表格内容不够，可另附页。

2、所获各类认证证书、资信等级、荣誉证书等（盖单位公章）附后。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 7：服务团队

服务团队

姓名	本项目拟任岗位	年龄	性别	上岗资格证明	专业	专业年限	职务和职称	安排上岗起止时间

注：1、表格如不够,可按同样格式扩展；
2、提供相关证书扫描件加盖单位公章及投标单位为其缴纳的近 3 个月的社保证明附后。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 9：服务承诺

服务承诺

1、我单位承诺，一旦我方中标，我们将根据招标文件的规定，提供不低于招标文件要求的服务和相关规定。

2、其他服务承诺：

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 10：报价文件封面格式及目录

项目名称：×××

项目编号：YJCG202×××

报
价
文
件

投标人全称（公章）：

地 址：

时 间：

报价文件目录

- 1 承诺函（附件 11）；
- 2 报价一览表（附件 12）；
- 3 投标人针对报价需要说明的其他文件和说明。

附件 11：承诺函

承诺函

嘉兴市银建工程咨询评估有限公司：

我单位已按照招标文件招标需求，在投标截止时间止，获悉关于本项目每层租金相关信息，对此我公司承诺，提供的投标报价基于该信息基础，且在招投标活动期间，对该信息进行保密。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 12：报价一览表

报价一览表

项目名称：集采配套服务智能仓储项目招商服务采购项目

序号	名称	数量	备注
1	3 年租约期	_____个月项目租金	报价数量最多保留一位小数。
2	5 年租约期	_____个月项目租金	报价数量最多保留一位小数。

注：1. 本项目招商开办费人民币 10 万元整，该费用为固定金额，不作为竞争性报价；

2. 3 年租约期报价数量不得超过 3.5 个月项目租金；5 年租约期报价数量不得超过 5 个月项目租金，否则作无效标处理。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日