**杭政储出【2024】22号地块住宅兼容商业服务业项目设计、管理咨询及销售服务**

**招标文件**

招标编号: ZJXS-AJJT-002

**杭州萧山鸿安置业开发有限公司**

**浙江翔实建设项目管理有限公司**

2025年7月1日

**目 录**

第一部分 招标公告

第二部分 响应人须知

第三部分 招标需求

第四部分 评标方法及评分标准

第五部分 拟签订的合同文本

第六部分 应提交的有关格式范例

# 第一部分 招标公告

项目概况：

杭政储出【2024】22号地块住宅兼容商业服务业项目设计、管理咨询及销售服务的潜在响应人应在乐采云（萧采云）平台（[https://www.lecaiyun.com）获取（下载）招标文件，并于2025年](https://www.zcygov.cn/）获取（下载）招标文件，并于2021年)8月6日09点30分00秒（北京时间）前递交（上传）响应文件

## 一、项目基本情况

项目编号： ZJXS-AJJT-002

项目名称：杭政储出【2024】22号地块住宅兼容商业服务业项目设计、管理咨询及销售服务

最高限价：3774.5346万元

招标需求：详见招标文件

**合同履约期限：**按招标文件要求

**本项目是否接受联合体招标：****是，****否**。

# 招标方式：公开招标

# 二、申请人的资格要求：

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；

5.参加交易活动前三年内，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；

7.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；

8.工程设计：专业和等级设计专业类建筑行业建筑工程甲级 或 设计专业类建筑行业甲级 或 设计综合类甲级资质。【有效证明材料：有效期内的营业执照及资质证书复制件】;

9.管理咨询及销售服务：具备房地产开发企业贰级资质，须具有独立法人资格。【有效证明材料：有效期内的营业执照及资质证书复制件】;

10.本项目接受联合体投标，联合体牵头人须具有房地产开发二级及以上资质且联合体成员总数（含牵头单位）不超过2家，联合体投标的，必须在联合体协议书中明确联合体牵头人、约定各方拟承担的工作责任。

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

## 三、获取招标文件

**时间：**/至 2025年8月6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（萧采云）平台（https://www.lecaiyun.com）

**方式：**供应商登录乐采云（萧采云）平台https://www.lecaiyun.com在线申请获取招标文件（进入“项目招标”应用，在获取招标文件菜单中选择项目，申请获取招标文件）。

**售价（元）：**0

## 四、提交响应文件截止时间、招标时间和地点

**提交响应文件截止时间：**2025年8月6日09点 30分00秒（北京时间）

**招标时间：**2025年8月6日09点30分00秒

**招标地点：**乐采云（萧采云）平台（https://www.lecaiyun.com）（戴村镇人民政府附楼103议标室）

## 五、其他补充事宜

1.供应商认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以自获取招标文件之日起3个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。

2.电子招标的说明： 1）电子招标：本项目以数据电文形式，依托“乐采云（萧采云）平台（https://www.lecaiyun.com）”进行招标活动，不接受纸质响应文件。2）响应准备：注册账号--点击“商家入驻”，进行乐采云供应商资料填写；申领CA数字证书---申领流程详见“浙江政府采购网-下载专区-电子招标客户端-CA驱动和申领流程”；安装“乐采云电子招标客户端”----前往“浙江政府采购网-下载专区-电子招标客户端”进行下载并安装。3）招标文件的获取：使用账号登录或者使用CA登录乐采云平台；进入“项目采购”应用，在获取招标文件菜单中选择项目，获取招标文件。4）投标文件的制作：在“乐采云电子招标客户端”中完成“填写基本信息”、“导入投标文件”、“标书关联”、“标书检查”、“公章”、“生成电子标书”等操作。5）采购人、采购机构将依托乐采云平台完成本项目的电子招标活动，平台不接受未按上述方式获取招标文件的供应商进行投标活动； 6）对未按上述方式获取招标文件的供应商对该文件提出的质疑，招标发起人或采购代理机构将不予处理；7）不提供招标文件纸质版。8）响应文件的传输递交：供应商在响应截止时间前将加密的响应文件上传至乐采云平台，还可以在响应截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份响应文件1份。备份响应文件的制作、存储、密封详见招标文件第二部分第15点—“备份响应文件”。9）响应文件的解密：供应商按照平台提示和招标文件的规定在半小时内完成在线解密。通过“乐采云平台”上传递交的响应文件无法按时解密，供应商递交了备份响应文件的，以备份响应文件为依据，否则视为响应文件撤回。通过“乐采云平台”上传递交的响应文件已按时解密的，备份响应文件自动失效。供应商仅提交备份响应文件，没有在电子招标平台传输递交响应文件的，响应无效。10）具体操作指南：详见乐采云平台“服务中心-帮助文档-项目采购-操作流程-电子招投标-乐采云采购项目电子招标管理操作指南-供应商”。

## 六、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：杭州萧山鸿安置业开发有限公司

地址：萧山区工人路59号

项目联系人（询问）：叶先生

项目联系方式（询问）：0571-82678079

2.招标代理机构信息

名 称：浙江翔实建设项目管理有限公司

地址：杭州市萧山区北干街道金惠路358号汇通大厦4幢6楼

项目联系人（询问）：汪先生

项目联系方式（询问）：0571-82858325

若对项目招标电子招标系统操作有疑问，可登录乐采云（https://www.lecaiyun.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400-881-7190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。

# 第二部分 响应人须知

**前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **事项** | **本项目的特别规定** |
| 1 | **报价要求** | 有关本项目开展所需的所有费用均计入报价。《响应（招标）一览表》是报价的唯一载体。响应文件中价格全部采用人民币报价。招标文件未列明，而响应人认为必需的费用也需列入报价。  **响应报价出现下列情形的，响应无效：**  **▲响应文件出现不是唯一的、有选择性响应报价的；**  **▲响应报价高于本项目采购预算或者最高限价的;**  **▲报价明显低于其他通过符合性审查响应人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料，不能证明其报价合理性的;**  **▲《响应（招标）一览表》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的；**  **▲响应人对根据修正原则修正后的报价不确认的。**  **▲资格文件、商务技术文件与报价文件未分开制作。** |
| 2 | **分包或转包** | **（√）B不同意分包。** |
| 3 | **响应人应当提供的资格、资信证明等文件** | 1. 资格证明文件：见招标文件第二部分11.1。 2. 资信证明文件：根据招标文件第四部分评标标准提供。   ▲**响应人未提供（1）的有效的资格证明文件的，视为响应人不具备招标文件中规定的资格要求，响应无效。** |
| 4 | **招标前答疑会或现场考察** | **（√）A不组织。** |
| 5 | **样品提供** | 无 |
| 6 | **响应文件**  **的份数** | 本项目实行电子招标。  供应商应准备电子响应文件参与招标：   1. 电子响应文件，按政采云平台项目采购-电子招投标操作指南及本招标文件要求递交。   **▲未传输递交电子响应文件的，响应无效。**  **▲未在系统解密时间内完成解密的，视为响应人自行放弃投标响应无效。**  **本项目备份响应文件：不提供** |
| 7 | **方案讲解演示** | （√）A不组织。 |
| 8 | **采购机构**  **代理费用** | 代理服务费和专家评审费由采购人支付。 |
| 9 | **响应保证金**  **履约保证金** | 响应保证金：不收取。  履约保证金：履约保证金为暂定合同价\*10%（约300万元），其中暂定合同价\*3.5%为管理咨询费的履约保证金，可以以银行出具保函的形式提交，至集中交付后3个月后无息退还；其中暂定合同价\*6.5%的部分作为销售履约保证金，以现金形式缴纳，至去化率达到50%及以上后在1个月后无息退还。 |
| 10 | **资格审查及信用信息查询** | 本项目由采购人进行资格文件及信用信息查询。 |
| 11 | **项目采购类型** | 本项目为服务类采购项目 |
| 12 | **评审方法** | 标项一为综合评估法采购项目 |

**注：本项目通用总则条款与前附表等专用特别规定有冲突之处，以专用条款（特别规定）为准**

# 

# 第三部分 招标需求

属于实质性要求条款的，请用符号“▲”标明，否则属于非实质性要求。

“★”系产品招标项目中单一产品或核心产品。

**一、招标一览表**

标项：1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 具体规格要求 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 杭政储出【2024】22号地块住宅兼容商业服务业项目设计、管理咨询及销售服务 | 详见招标需求 | 项 | 1 |  |

1. **招标需求**

一、项目概况

1、项目名称：杭政储出【2024】22号地块住宅兼容商业服务业项目设计、管理咨询及销售服务

2、项目位置：东至蜀山路，南至崇化路，西至湖山春晓，北至贺知章幼儿园湖山分园

3、规划条件：蜀山单元(XS15)(蜀山西片区)XS150107-07地块为住宅兼容商业服务业用地（商业占比20%），规划总用地面积13147平方米，容积率不大于3.0不低于1.0，建筑密度不大于30%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不小于30%，建筑高度不大于100米且商业商务用地建筑高度不低于15米。项目最终指标以项目规划条件为准。

4、主要建设指标（暂定）：

总建筑面积：55641㎡；

住宅：29254.8㎡；商业：7711㎡；配套用房：2298㎡、商业177㎡

地库：16200㎡

住宅套数：247套

住宅可售车位：289个（1.3\*0.9=1.17）

二、服务范围

本项目的服务范围包括设计工作、建设阶段管理咨询服务（设计相关评估咨询工作、前期咨询服务、设计管理及统筹协调、协助相关证照办理）、房产销售服务(含项目案名登记、客户服务、车位、住宅等可售物业的销售等内容）。

具体内容如下：

**1、工程设计、管理咨询及销售服务：**

（1）工程设计工作：

完成该项目方案设计(含方案优化和估算编制)、初步设计(含初步设计优化和设计概算编制)等设计内容。具体包括：

总图设计、建筑设计、结构设计、基坑围护设计（含基坑围护方案经济性比选和基坑围护专家论证）、给排水设计、暖通设计、电气设计、设备、室内外弱电及智能化设计（语音、数据需按三网融合设计，包含市政预留弱电井到小区三网合一机房内）、幕墙及门窗深化设计、景观设计、精装修设计（含地上地下门厅、电梯厅、公共走道、公厕等公共区域的精装修设计）、光伏、泛光照明设计（若有）、标识系统和标志标线设计、绿建节能设计（含节能评估报告）、交通组织专项设计（含交评报告）、日照专项设计（含日照分析报告）、装配式工业化设计（若有）、结构超限审查报告（若有）、人防设计、消防设计、海绵城市设计、围墙设计、管线综合设计（含生化池和化粪池设计）、估算编制、概算编制及调整（概算表）、工程规划公示图、全专业工程做法、精装修工程做法、系统图等相关的计算或出图及后续施工图配合、大市政设计配合工作。设计人需对上述设计成果进行复核确保符合国家地方现行相关法律法规和相关职能部门要求，出图（或文本）配合相关报批。

（2）设计相关评估咨询：

包括节能评估、交通组织分析、日照分析等评估咨询工作以及项目示范区、样板间、售楼处的设计工作。

（3）前期咨询：

对项目的整体定位（包含住宅及商业）、 商业策划运营思路和方案进行统筹规划。通过对市场调研、客户调研提供产品建议和专业策划方案建议等（提交规划、建筑、园林景观、配套等方面的调查报告和设计建议)，结合营销市场定位对项目方案设计及初步设计把控优化。

（4）设计管理：

对项目整体（包含商业部分）全专业设计进行全过程管理，并确保设计满足项目整体实施、验收要求。包括但不限于负责设计任务书编制、设计计划管理、项目所有设计全阶段管控（含施工图设计阶段的设计管控）、设计变更审核、设计资料管理、最终设计效果呈现，并确保设计成果满足品质质量要求、限额设计要求和项目全景计划要求。

（5）工程（品控）统筹协调：

为满足销售要求，须确保设计效果落地、符合示范区开放及住宅预售形象进度要求，协助甲方进行统筹协调。根据甲方要求，协助编制年度资金计划，每月用款计划。

（6）住宅及车位销售服务：

包含但不仅限于项目案名登记、客户服务、住宅及对应住宅部分的车位销售等。对项目房产市场定位进行规划并制订产品定位报告（含示范区营造、售楼部、样板房软装及电器）、销售目标和销售计划等，选择各类销售专业服务单位并进行统筹管理（包括案场物业），协助前期物业选聘，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程、网签买卖合同等销售工作进行全面管理，实现项目销售目标（初始产权办理、移交等相关手续）。负责设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提供商品房销售合同法务咨询，提升客户满意度等。（注：业主方负责项目案场财务管理工作）

三、委托管理目标

（1）设计工作：

①设计工作周期：从中标通知书发出之日起60日历天（包括设计文件编制并完成相关审批：其中方案设计20日历天，初步设计文件编制20日历天，60日历天内需完成初步设计）。

②质量要求：按国家技术规范、标准及规程，达到国家相关规范需求的深度。

（2）委托管理服务期限：

①本项目总体开发建设周期以确定EPC单位中标公示结束之日起开始计算至本项目最后分期完成竣工验收备案，具备交付条件为止。

②在本项目中标后【7】日内将项目全景开发计划提交甲方确认，项目全景开发计划（包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案）作为双方正式确定的项目开发时间目标。

③在本项目中标后【30】日内将项目完整的前期咨询报告（含整体定位、运营思路和方案）提交甲方审核确认。

④在本项目中标后【30】日内将项目投资测算提交甲方审核确认。

（3）销售目标

①售价目标：

基准价：住宅精装销售均价28500元/㎡；车位销售均价10万/个。

本项目开发、销售，乙方在项目全景开发计划经甲方确认后【60】日内向甲方提交项目整体销售策略，并根据项目情况在取得施工许可证后【30】日内向甲方提交销售计划，经甲方确认后予以执行。其中住宅销售均价不得低于销售基准价。

②销售周期：

取得项目首本住宅预售许可证之日起12个月。

③去化率目标：

项目取得首批次预售证后12个月内，住宅已销售套数达到地上住宅可销售套数的【90】%，视为完成项目销售考核目标。

四、本项目管理团队人员要求

1、投标时投标人需提供项目管理人员总数，其他人员在中标后需向招标人提供团队人员过往履历业绩，并由招标人审核通过后予以组建项目团队。进场后若乙方有人员更换，需甲乙双方协商一致，经甲方书面同意后予以更换。项目管理人员按项目实际进度派驻。

项目管理团队（非营销）人员基本配置要求表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部门 | 编制人数（人） | 职称或其他要求 |
| 1 | 项目负责人 | 1 | 高级工程师或一级建造师（提供职称证书或执业资格证书） |
| 2 | 设计管理部 | 3 | 根据施工进度安排相应专业设计人员 |
| 3 | 工程管理部 | 1 | / |
| 4 | 报建专员兼资料员 | 1 | / |

2、项目营销团队人员不得少于10人，在中标后需向招标人提供营销团队各条线人员过往履历业绩，并由招标人审核通过后予以组建项目营销团队

营销团队人员基本配置要求表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 营销人员要求 | | | |
| 1 | 营销负责人 | 1 | 驻场 |
| 2 | 销售经理 | 1 | 驻场 |
| 3 | 策划经理 | 1 | 驻场 |
| 4 | 渠道经理 | 1 | 驻场 |
| 5 | 销售人员 | 6 | 驻场 |

3、中标人委派的项目管理团队应具备相应岗位要求的工作经验和专业技能，能够按本合同约定行使职责。

▲五、费用构成

1、采购人设有管理咨询及销售服务费的最高投标限价，管理咨询及销售服务费最高费率为【4.45%】，最低费率为【3.85%】，投标人的投标报价不得高于最高费率且不得低于最低费率。

本项目管理咨询及营销服务费暂定合同金额=（住宅可售货值+车位可售货值50%）\*管理咨询及销售服务费率。（包含工程设计费，最高限价为950000元，由投标人在费率报价中单独体现）

2、管理咨询及销售服务费：

其中35%为管理咨询费；包含工程设计费用、设计咨询报告费用、前期咨询、设计管理、工程协调费用、组织交付活动产生的费用及项目营销人员（含营销、策划、销售、内务等）的薪酬福利、配合业主完成相关招标工作产生的费用，以及用于项目示范区、样板间、售楼处的设计费用等。不包括售楼处土建、硬装等费用，不含示范区/售楼处/样板房的软装费用，上述费用由甲方据实承担。

其中65%为销售服务费，包含管理品牌输出及使用、销售佣金、销售全程策划、案场水电物业费、办公费、广告策划服务费、展会费用、户外广告费、媒体传播广告费、销售渠道费、中介费、沙盘制作、购房客户合同签订及备案等销售过程中产生的所有费用。

销售服务费结算口径：

以项目实际达成总销售额（含税）为基数，按中标价对应的销售服务费率计算销售服务费。以取得项目首本预售许可证之日起12个月作为考核期，在考核期满时，达成去化率考核目标，按中标费率对应的销售服务费率结算；去化率每低5%，销售服务费结算费率相应折减。具体详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 12个月的整盘住宅销售率 | 销售服务费结算费率 |
| 去化90%及以上 | 中标费率\*65%\*1 |
| 去化85%（含）-90% | 中标费率\*65%\*（1-4%） |
| 去化80%（含）-85% | 中标费率\*65%\*（1-8%） |
| 去化75%（含）-80% | 中标费率\*65%\*（1-12%） |
| 去化70%（含）-75% | 中标费率\*65%\*（1-16%） |
| 去化65%（含）-70% | 中标费率\*65%\*（1-20%） |
| 去化60%（含）-65% | 中标费率\*65%\*（1-24%） |
| 去化55%（含）-60% | 中标费率\*65%\*（1-28%） |
| 去化50%（含）-55% | 中标费率\*65%\*（1-32%） |
| 去化＜50% | 中标费率\*65%\*（1-40%） |

整盘住宅销售率=（住宅签约货值+住宅车位签约货值）/整盘住宅货值；

整盘住宅货值=整盘住宅可售货值+整盘住宅车位可售货值\*50%=84821万（暂定）

管理咨询费支付：

①合同签订后7日内支付管理咨询费的20%；

②规划方案公示完成后7日内支付至管理咨询费的40%

③取得施工许可证后7日内支付至管理咨询费的50%；

④住宅主体全部结顶后7日内支付至管理咨询费的70%；

⑤项目完成竣工验收备案后7日内支付至管理咨询费的80%；

⑥项目完成最后一批次集中交付后7日内支付至管理咨询费的95%；

⑦项目交付之日起满6个月后的7日内，结清剩余费用。

销售服务费支付：

①合同签订后1个月内支付300万元预付款，作为前期营销策划及营销推广费用并在之后应付销售服务费进度款中分12个月扣回（若本月不足抵扣则累计至下月扣除，直至全部预付款扣回）；

②每月支付销售服务费为签约销售额\*销售服务费率\*60%（含预付应抵扣部分)；

③按上述考核机制，支付剩余销售服务费。

6、考核条款：

①委派管理团队人员到位率每月现场出勤不得少于本月施工时间的80%。若达不到则委托人有权按500元/天计取违约金。

②须严格做好限额设计管理，保证品控。若结算成本超过初步设计概算，则委托人有权处以管理咨询费的5%作为违约金处罚。

③项目营销人员在销售过程中发生虚假宣传、虚假销售等情形的，委托人有权按照每次5万/次计取违约金，最高不超过管理咨询费的5%。

④在未经业主同意的情况下，不得低于基准价销售，否则采购人有权解约且销售部分履约保证金不予退回；同时自本项目取得首批次预售许可证起三个月内，该批次住宅销售率不足50%的，采购人有权解除合同，且销售部分履约保证金不退。（销售率以完成网签数据为准，根据首期预售证载明的楼幢、取证时间作为核算依据）。

7、奖励机制（溢价分成）

若中标人以高于住宅基准价销售，在考核期结束时，全盘住宅单方销售价格不低于基准价且整盘住宅销售率高于90%，按下述规则享受溢价激励。

|  |  |
| --- | --- |
| 溢价差值A（元）=实际售价－基准价 | 溢价激励 |
| 0<A<500 | 溢价货值部分的10% |
| 500≤A<1000 | 溢价货值部分的20% |
| 1000≤A<1500 | 溢价货值部分的30% |
| 1500≤A<2000 | 溢价货值部分的40% |
| A≥2000 | 溢价货值部分的50% |

六、报价要求：

本项目仅对工程设计费、管理咨询及销售服务费进行投标报价。

1、工程设计费按固定总价投报，不作竞争性报价。

2、管理咨询及销售服务费按费率报价，根据暂定货值计算出管理咨询及销售服务费总价。

管理咨询及销售服务费最高费率为【4.45%】，最低费率为【3.85%)。

注：

1.公开竞争文件中打▲内容为实质性要求，不允许有负偏离，否则将以涉及无效响应条款作无效响应。

2、质疑受理电话：0571-82858325

**注：1.招标文件中打**▲**内容为实质性要求，不允许有负偏离，否则将以涉及无效响应条款作无效响应。**

**第四部分** **招标办法**

**招标办法前附表**

**（一）资信条件（12分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 评分标准 | 分数 |
| 1 | 品牌荣誉 | 投标人（或其控股母公司）获得中指研究院颁发的2024年“房地产行业领导公司品牌”或2024年“2024房地产政府代建领先品牌”或的得3分，其余不得分。  证明材料：荣誉文件或网页截图扫描件加盖公章。 | 0-3分 |
| 2 | 企业实力 | 投标人（或其控股母公司）获得中国房地产 TOP10 研究组颁发的2024年“中国房地产代建运营优秀企业”的得3分，其余不得分。  证明材料：荣誉文件或网页截图扫描件加盖公章。 | 0-3分 |
| 3 | 投标人（或其控股母公司）获得克而瑞研究中心发布的2024年1-12月“中国房地产企业代建新增规模TOP30”的，排名1-5名得3分，排名6-10得2分，排名11-20得1分，其余不得分。  证明材料：荣誉文件或网页截图扫描件加盖公章。 | 0-3分 |
| 4 | 类似业绩 | 自开标之日起上推5年内，具有单个合同总建筑面积不小于6万㎡的房屋建筑工程项目全过程代建代销管理业绩的，每提供一个得1.5分，满分3分。  业绩内容必须包含项目设计管理、工程管理、营销管理等内容，缺少其中任一项不予认可。  业绩证明材料：提供中标通知书或委托合同等有效资料。  注：1.中标通知书必须体现在项目所在地主管部门或业主组织招标的项目，否则视为无效证明。  2.上涉及到的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素（如建筑面积、建筑类型等），如上述证明资料不能反映评审因素，须提供发包人（或合同甲方）出具的证明。 | 0-3分 |

注：

1、投标人（或其控股母公司）是指投标人、投标人的控股母公司的所有表彰荣誉都可以计入，投标人与其计入相应表彰荣誉的控股母公司之间的关联关系可以是多层次的，但每层次关系均须符合上一级公司对下一级公司的股权比例超过50%，投标人应出具天眼查、企查查等网站查询的《股权穿透图》截图并加盖投标人公章以证明其与控股母公司的关系。

2、技术标总页数需控制在300页以内。

**（二）技术标（58分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 技术  （58分） | 项目管理咨询、销售管理总体思路 | 0-6 | 本项目工程概况、项目服务范围、管理依据、项目管理目标、项目服务工作思路、项目现状及管理中难点特点的分析。  满足采购需求的得6分;较满足的得4分;基本满足采购需求、基本合理的得2分;不满足的得0分。 |
| 市场定位及产品分析 | 0-15 | 市场定位及产品分析至少应包括：（1）项目市场及客户的综合评定，市场定位及目标消费群体购买心理及行为分析；（2）结合项目市场定位及目标客户特征，对市场竞争及客户需求做进一步分析，对项目产品形态提出指导性意见；（3）输出项目整体定位及户型配比、客户定位。满足采购需求的得8-10分;较满足的得6-8分;基本满足采购需求、基本合理的得1-5分;不满足的得0分。  满足采购需求的得12-15分;较满足的得9-11.9分;基本满足采购需求、基本合理的得1-9分;不满足的得0分。 |
| 项目营销策略、销售计划及客户服务方案 | 0-15 | 项目营销策划方案至少应包括：（1）市场调研、竞品研究和竞争策略分析；（2）营销营销核心问题和解题策略分析；（3）对本项目价值体系梳理和置业逻辑分析；（4）营销动作和计划铺排。  满足采购需求的得12-15分;较满足的得9-11.9分;基本满足采购需求、基本合理的得1-9分;不满足的得0分。 |
| 设计方案 | 0-20 | 提供设计方案的合理性、方案深度、方案可落地性等进行综合评价。包括但不限于对项目整体规划、立面效果、楼栋布置、户型设计、景观概念方案、售楼处样板房规划方案、项目精装概念方案、场地竖向设计、地库方案等内容。  满足采购需求的得16-20分;较满足的得12-15.9分;基本满足采购需求、基本合理的得1-11.9分;不满足的得0分。 |
| 项目组织协调 | 0-2 | 组织协调方案（内部协调、外部协调、现场管理协调等）；组织机构（项目管理各主要岗位及部门职责）；项目管理制度（主要内外部管理制度、项目管理人员工作守则）。  满足采购需求的得2分;较满足的得1分;基本满足采购需求、基本合理的得0.5分;不满足的得0分。 |

**注：1）若招标发起人对供应商提供的证明资料要求为原件的，另行提出。**

**2)响应文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文并加盖供应商公章后附在相关外文资料后面，否则外文资料不予认可。翻译的中文资料与外文资料不符的，均不予认可。翻译严重错误的，将视同提供虚假资料。**

**（三）价格部分评分方法（30分）：**

投标费率最低3.85%，最高为4.45%，超出投标费率限制的投标无效。

按照投标费率下限3.85%作为评标基准价，相较于评标基准价，投标费率每高0.05%扣2.5分，计算公式：投标报价得分=30分-（投标费率-3.85%）/0.05%\*2.5分。

得分示例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投标费率 | 3.85% | 3.90% | 3.95% | 4.00% | 4.05% | 4.10% | 4.15% | 4.20% | 4.25% | 4.30% | 4.35% | 4.40% | 4.45% |
| 得分 | 30 | 27.5 | 25 | 22.5 | 20 | 17.5 | 15 | 12.5 | 10 | 7.5 | 5 | 2.5 | 0 |

**一、招标方法**

**1.本项目采用综合评估法。**综合评估法，是指响应文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。

**二、招标标准**

**2.** **评审标准：**见招标办法前附表。

**三、招标程序**

**3.1符合性审查。**评标委员会应当对符合资格的供应商的响应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。不满足招标文件的实质性要求的，招标无效。

**3.2 比较与评价。**评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

**3.3汇总商务技术得分。**评标委员会各成员应当独立对每个供应商的商务和技术文件进行评价，并汇总商务技术得分情况。

**3.4报价评审。**

3.4.1响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.4.1.1响应文件中招标一览表(报价表)内容与响应文件中相应内容不一致的，以招标一览表(报价表)为准；

3.4.1.2大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准;

3.4.1.3单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以招标一览表的总价为准，并修改单价;

3.4.1.4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。

3.4.1.5同时出现两种以上不一致的，按照3.4.1规定的顺序修正。修正后的报价按照财政部第87号令 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十一条第二款的规定经供应商确认后产生约束力。

3.4.2响应文件出现不是唯一的、有选择性招标报价的，招标无效。

3.4.3招标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的，招标无效。

3.4.4评审委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商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响应处理。

**3.5排序与推荐。**采用综合评估法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按招标报价由低到高顺序排列。得分且招标报价相同的并列。响应文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选人。

多家供应商提供相同品牌产品（单一产品采购项目中的该产品或者非单一产品采购项目的核心产品）且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交人推荐资格；评审得分相同的，采取随机抽取方式确定，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

**3.6编写评标报告。**评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。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。

**四、评标中的其他事项**

**4.1供应商澄清、说明或者补正。**对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容需要供应商作出必要的澄清、说明或者补正的，评标委员会和供应商通过电子招标平台交换数据电文，供应商提交使用电子签名的相关数据电文或通过平台上传加盖公章的扫描件。给予供应商提交澄清、说明或补正的时间不得少于半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

**4.2招标无效。**有下列情形之一的，招标无效：

4.2.1供应商不具备招标文件中规定的资格要求的（供应商未提供有效的资格文件的，视为供应商不具备招标文件中规定的资格要求）；

4.2.2响应文件未按照招标文件要求签署、盖章的；

4.2.3招标发起人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，供应商未按招标文件要求提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书的；

4.2.4响应文件含有招标发起人不能接受的附加条件的；

4.2.5响应文件中承诺的招标有效期少于招标文件中载明的招标有效期的；

4.2.6响应文件出现不是唯一的、有选择性招标报价的;

4.2.7招标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的;

4.2.8报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料，不能证明其报价合理性的;

4.2.9供应商对根据修正原则修正后的报价不确认的；

4.2.10供应商提供虚假材料投标的；

4.2.11供应商有恶意串通、妨碍其他供应商的竞争行为、损害招标发起人或者其他供应商的合法权益情形的；

4.2.12供应商仅提交备份响应文件，未在电子招标平台传输递交响应文件的，招标无效；

## 4.2.13 响应文件不满足招标文件的其它实质性要求的；

4.2.14法律、法规、规章（适用本市的）及省级以上规范性文件（适用本市的）规定的其他无效情形。

**5.废标。**根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条之规定，在采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

5.1符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足3家的；

5.2出现影响采购公正的违法、违规行为的；

5.3供应商的报价均超过了采购预算，招标发起人不能支付的；

5.4因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购机构应当将废标理由通知所有供应商。

**6.修改招标文件，重新组织采购活动。**评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，将停止评标工作，并与招标发起人、采购机构沟通并作书面记录。招标发起人、采购机构确认后，将修改招标文件，重新组织采购活动。

**7.重新开展采购。**有政府采购法第七十一条、第七十二条规定的违法行为之一，影响或者可能影响成交、成交结果的，依照下列规定处理：

7.1未确定成交或者成交人的，终止本次政府采购活动，重新开展政府采购活动。

7.2已确定成交或者成交人但尚未签订政府采购合同的，成交或者成交结果无效，从合格的成交或者成交候选人中另行确定成交或者成交人；没有合格的成交或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

7.3采购合同已签订但尚未履行的，撤销合同，从合格的成交或者成交候选人中另行确定成交或者成交人；没有合格的成交或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

7.4采购合同已经履行，给招标发起人、供应商造成损失的，由责任人承担赔偿责任。

7.5采购当事人有其他违反政府采购法或者政府采购法实施条例等法律法规规定的行为，经改正后仍然影响或者可能影响成交、成交结果或者依法被认定为成交、成交无效的，依照7.1-7.4规定处理。

**第五部分 拟签订的合同文本**

（服务类样本）

签订地点： 签订时间：20\* 年 月 日

项目名称：

甲方（需方）：

乙方（供方）：

供、需双方根据杭州市萧山区 项目（项目编号 - - ）招标结果和公开竞争文件的要求，并经双方协调一致，订立本采购合同。

一、合同文件：

1、合同条款。

2、成交通知书。

3、公开竞争文件。

4、更正公告。

5、成交单位成交文件。

6、其他。

二、合同金额: 本合同金额为(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（￥　　　　元）人民币附：

《采购项目清单内容》

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购项目 | 成交内容 | 成交单价（元） | 数量 | 成交总价（元） |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |

三、技术资料

1.乙方应按公开竞争文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

2. 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。

五、履约保证金

乙方交纳人民币 元作为本合同的履约保证金。

六、转包或分包

1.本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围的服务全部或部分分包给他人供应；

3.如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方的违约责任。

七、合同履行时间、履行方式及履行地点

1. 履行时间：

2. 履行方式：

3. 履行地点：

八、款项支付

1.付款方式：

2. 合同履行完毕，需方根据合同进行验收，验收合格后供应商按业主结算要求办理结算手续。

九、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、质量保证及后续服务

1. 乙方应按公开竞争文件规定向甲方提供服务。

2. 乙方提供的服务成果在服务质量保证期内发生故障，乙方应负责免费提供后续服务。对达不到要求者，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

⑴重做：由乙方承担所发生的全部费用。

⑵贬值处理：由甲乙双方合议定价。

⑶解除合同。

3. 如在使用过程中发生问题，乙方在接到甲方通知后在 小时内到达甲方现场。

4.在服务质量保证期内，乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十一、违约责任

1.甲方无正当理由拒绝接收服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之 五 作为违约金。

2.甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之 五向乙方支付违约金。

3.乙方未能如期提供服务的，每日向甲方支付合同款项的千分之 六 作为违约金。乙方超过约定日期10个工作日仍不能提供服务的，甲方可解除本合同，不予退还履约保证金，如造成甲方损失超过履约保证金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

4.供方在服务项目验收合格之日起保修期内违反本合同有关承诺保证的，需方采购人将有权不予退还质量保证金，损失赔偿不足部分，由乙方承担赔偿。

5.如发现乙方违反招投标文件和合同的有关规定，甲方有权根据约定和《杭州市政府采购供应商合同履行和售后服务考核暂行办法》，对乙方进行处罚，并有权提前终止合同。

十二、争议的解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，合同双方应首先通过协商解决，达成书面协议，如协商不成，可选择下列第 种方式解决。

（1）提请杭州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对合同双方均有约束力。

（2）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十三、合同生效

1.成交方持成交通知书作为与需方签订合同的凭证。

2.本合同经需、供双方法定代表人或其委托人签字并加盖公章后生效。

3.本合同一式四份，需、供双方各执二份。

需方（盖章）： 供方（盖章）：

地址： 地址：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

邮政编码： 邮政编码：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

**第六部分 应提交的有关格式范例**

**资格文件部分**

**目录**

（1）符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函……………（页码）

（2）本项目的特定资格要求………………………………………………（页码）

**一、 符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函**

（招标发起人）、（采购代理机构）：

我方参与（项目名称）【招标编号：】采购活动，郑重承诺：

（一）具备以下条件：

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、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6、具有法律、行政法规规定的其他条件。

供应商名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**二、本项目的特定资格要求**

（根据招标公告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）

**商务技术文件部分**

**目录**

（1）招标函…………………………………………………………………………………（页码）（2）授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明………（页码）

（3）符合性审查资料………………………………………………………………………（页码）

（4）评标标准相应的商务技术资料……………………………………………………（页码）

（5）响应标的清单……………………………………………………………………（页码）

（6）商务技术偏离表………………………………………………………………………（页码）

（7）采购供应商廉洁自律承诺书…………………………………………………（页码）

**一、招标函**

（招标发起人）、（采购代理机构）：

我方参加你方组织的（项目名称）【招标编号：】招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

1、我方承诺招标有效期从提交响应文件的截止之日起 天（不少于90天），本响应文件在招标有效期满之前均具有约束力。

2、我方的响应文件包括以下内容：

2.1资格文件：

2.1.1承诺函；

2.1.2本项目的特定资格要求（如果有）。

2.2 商务技术文件：

2.2.1招标函；

2.2.2授权委托书或法定代表人（单位负责人）身份证明；

2.2.3符合性审查资料；

2.2.4评标标准相应的商务技术资料；

2.2.5响应标的清单；

2.2.6商务技术偏离表；

2.2.7采购供应商廉洁自律承诺书

2.3报价文件

2.3.1招标一览表（报价表）；

3、我方承诺除商务技术偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

4、如我方成交，我方承诺：

4.1在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同；

4.2在签订合同时不向你方提出附加条件；

4.3按照招标文件要求提交履约保证金；

4.4在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5、其他补充说明: 。

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**二、授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明**

**授权委托书**

（招标发起人）、（采购代理机构）：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，手机： ），以我方名义处理（项目名称）【招标编号：（采购编号）】采购投标的一切事项，其法律后果由我方承担。

委托期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

特此告知。

供应商名称(电子签名)：

签发日期： 年 月 日

**法定代表人、单位负责人或自然人本人的身份证明（适用于法定代表人、单位负责人或者自然人本人代表供应商参加投标）**

身份证件扫描件：

|  |
| --- |
| 正面： 反面： |

供应商名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**三、符合性审查资料**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **实质性要求** | **需要提供的符合性审查资料** | **响应文件中的**  **页码位置** |
| 1 | 响应文件按照招标文件要求签署、盖章。 | 需要使用电子签名或者签字盖章的响应文件的组成部分 | 见响应文件  第 页 |
| 2 | 响应文件中承诺的招标有效期不少于招标文件中载明的招标有效期。 | 招标函 | 见响应文件第 页 |
| 3 | 响应文件满足招标文件的其它实质性要求。 | 招标文件其它实质性要求相应的材料（“▲” 系指实质性要求条款，招标文件无其它实质性要求的，无需提供） | 见响应文件第 页 |

注：按本格式和要求提供。

**四、评标标准相应的商务技术资料**

**（按招标文件第四部分招标办法前附表中“响应文件中评标标准相应的商务技术资料目录”提供资料。）**

**五、联合协议**

（以联合体形式投标的，提供联合协议；本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的，则不需要提供））

**联合协议**

（联合体所有成员名称）自愿组成一个联合体，以一个响应人的身份参加（交易名称）【交易编号】投标。

一、各方一致决定，（某联合体成员名称）为联合体牵头人，代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

二、所有联合体成员各方签署授权书，授权书载明的授权代表根据公开竞争文件规定及交易内容而对交易发起人、代理机构所作的任何合法承诺，包括书面澄清及相应等均对联合响应各方产生约束力。

三、本次联合投标中，分工如下：

（联合体成员1）承担的工作和义务为： ；

（联合体成员2）承担的工作和义务为： ；

……

四、联合体成员中小企业合同份额：/。

五、如果成交，联合体各成员方共同与交易发起人签订合同，并就采购合同约定的事项对交易发起人承担连带责任。

六、有关本次联合投标的其他事宜：

1、联合体各方不再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

2、联合体中有同类资质的各方按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

3、本协议提交交易发起人、代理机构后，联合体各方不得以任何形式对上述内容进行修改或撤销。

联合体成员名称（电子签名/公章）：

联合体成员名称（电子签名/公章）：

……

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**六、响应标的清单**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **图例** | **型号（如果有）** | **规格配置详细说明** | **数量** | **备注** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |

注：按本格式和要求提供。

**七、商务技术偏离表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件章节及具体内容** | **响应文件章节及具体内容** | **偏离说明** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| …… |  |  |  |

供应商保证：除商务技术偏离表列出的偏离外，供应商响应招标文件的全部要求

注：按本格式和要求提供。

**八、采购供应商廉洁自律承诺书**

（招标发起人）、（采购代理机构）：

我单位响应你单位项目招标要求参加投标。在这次投标过程中和成交后，我们将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有价证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；

二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；

三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；

四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；

五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供

好处；

六、严格遵守相关法律法规，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，你单位有权立即取消我单位投标、成交或在建项目的建设资格，有权拒绝我单位在一定时期内进入你单位进行项目建设或其他经营活动，并通报市财政局。由此引起的相应损失均由我单位承担。

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**报价文件部分**

**目录**

（1）招标一览表（报价表）………………………………………………………（页码）

一、招标一览表（报价表）

（招标发起人）、（采购代理机构）：

按你方招标文件要求，我们，本响应文件签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下响应一览表（报价表）的价格完成（项目名称）【招标编号：（采购编号）】的实施。

**响应(招标)一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **投报费率** | **投报总价（元）** | **备注** |
| **1** | **管理咨询及销售服务费** | **%** | **元（其中工程设计费为： 元）** | **工程设计费最高限价为95万元**  **住宅货值暂定：84821万元** |
| **2** | **投标总价** | |  |  |

**注：**

**1、响应人需按本表格式填写，不得自行更改。**

**2、有关本项目实施所涉及的一切费用均计入报价。**

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日