

亳州逸合府项目销售代理业务

招 标 文 件

项目编号：BZJK-2025-002 号

招标单位： 亳州通恒置业有限公司

编制日期： 2025 年 1 月 3 日

目录

第一章 招标公告.....	3
第二章 投标人须知.....	6
第三章 评标办法（综合评估法）	22
第四章 合同条款及格式.....	28
第五章 发包人要求.....	39
第六章 投标文件格式.....	42

第一章 招标公告

亳州逸合府项目销售代理业务招标公告

一、招标条件

(一) 项目名称：亳州逸合府项目销售代理业务

(二) 项目编号： BZJK-2025-002 号

(三) 资金来源： 企业自筹

(四) 招标人： 亳州通恒置业有限公司

项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

(一) 项目概况： 亳州逸合府项目位于亳州市谯城经济技术开发区华佗大道与利辛路交叉口，分为南北二区，项目总用地面积 134680.30 平方米，总建筑面积 362853.30 平方米。

(二) 招标范围： 商品房数量暂定 120 套，实际以发包方审核通过为准，亳州逸合府项目的营销策划代理, 主要工作包含全程营销策划、设计推广、案场销售（含内场的接待、催款、签约、收集客户按揭资料、办理移交、备案、预抵押、回款、售后等）方面工作。

(三) 服务标准：符合国家、地方、行业现行相关规范合格标准。

(四) 服务期限：自合同签订之日起 6 个月。

(五) 最高投标限价（含税 6%）：投标人按固定单价分别投标报价（本次招标商业与住宅同等标准）。自访（或自拓）控制价为 12000 元/套，分销及渠道带访控制价为 6000 元/套。投标报价超出限价或低于成本价的，按无效投标处理；投标报价应包括为完成本项目招标范围内各阶段工作内容所需的全部费用，中标后不予调整，其他未尽事宜应统一考虑在报价内。不含税价格不因国家税率变化而改变，在合同履行期间，如遇国家税率调整，则价税合计的价格应相应调整，以开具发票的时间为准。

三、投标人资格要求

(一) 具有独立法人资格，并在人员、设备、资金等方面具有承担本

项目的能力；

（二）提供 2019 年至今企业类似项目业绩 1 个，以合同签订时间为准。类似项目业绩指：单项合同建筑面积不少于 10 万 m² 的住宅项目营销代理业绩；

注：提供业绩合同等相关资料复印件或扫描件装订入投标文件中。

（三）投标人（含分公司，不含子公司）存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选人，不得确定为中标人。

（1）投标人被人民法院列入失信被执行人的；

（2）投标人被市场监督管理部门列入企业经营异常名录的；

（3）投标人被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

注：以上情形以“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）发布的为准，有限制期限的按规定期限执行（以现场查询为准）。

（四）投标人如在以往承接交控集团及下属企业项目过程中被记入“黑名单”，不得参加本次招标投标活动。

（五）本次招标不接受联合体投标。

（六）本项目委托代理人必须是投标单位正式人员，须提供投标单位公司为其缴纳的 2024 年 6 月起任意 3 个月及以上养老保险证明，否则按无效投标处理。

四、招标文件的获取

凡有意参加投标者，请于投标文件递交截止时间前到亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahhtba.org.cn）或优质采云采购平台（www.youzhicai.com）自行下载电子招标文件及其他附件。

五、投标文件的递交

（一）开标时间（投标截止时间）：2025 年 1 月 14 日 9 时 00 分（北京时间）；

（二）开标地点：亳州交通投资控股集团有限公司 15 楼开标室（药都大道与希夷大道交叉口东北角 15 楼）；

（三）逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照招标文件要求密封

的投标文件，招标人将予以拒收；

（四）本次招标**不允许**投标人以邮寄方式递交投标文件。

六、投标担保

本项目投标保证金：16000 元（人民币），缴纳方式详见招标文件。

七、联系方式

招 标 人：亳州通恒置业有限公司

地 址：安徽省亳州市谯城区药都路 1289 号

联 系 人：孙工

电 话：0558-5585196

招标平台：亳州交控集团招投标中心

地 址：亳州市谯城区药都大道 1289 号

联 系 人：田工、张工

电 话：0558-5190035

亳州通恒置业有限公司

2025 年 1 月 3 日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	详见第一章招标公告。
1.1.3	招标平台	详见第一章招标公告。
1.1.4	项目名称	详见第一章招标公告。
1.1.5	建设地点	详见第一章招标公告。
1.1.6	项目建设规模	详见第一章招标公告。
1.1.7	项目投资估算	详见第一章招标公告。
1.2.1	资金来源及比例	详见第一章招标公告。
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	详见第一章招标公告。
1.3.2	服务期限	详见第一章招标公告。
1.3.3	质量标准	详见第一章招标公告。
1.4.1	投标人资质条件、能力	1、投标人资格要求：详见招标公告。 2、财务要求： 不需要 ☒ 需 要 ☐，提供____年至____年经审计的财务状况表。 3、其他要求： /
1.4.2	是否接受联合体投标	☒ 不接受 ☐ 接受
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.5	踏勘现场	☒ 不组织，自行踏勘现场 ☐ 组织
1.6.1	投标预备会	☒ 不召开 ☐ 召开
1.6.2	投标人提出问题的截止时间	不适用
1.6.3	招标人书面澄清的时间	不适用
1.7	分包	☒ 不允许

		☐ 允许，分包内容要求： 分包金额要求： 对分包人的资质要求：
1.8	实质性要求和条件	详见招标文件第一章招标公告、第四章合同条款及格式、第五章发包人要求。
2.1	构成招标文件的其他材料	招标人发出的澄清、修改及补充文件等。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	2025 年 1 月 10 日前，投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。投标人如对招标文件有任何疑问，应及时与招标人联系，递交纸质材料，要求招标人对招标文件予以澄清。否则，投标人无权再因招标文件等与投标有关的资料而提出质疑、投诉。
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	投标截止时间前，招标文件的澄清将在亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com）上进行发布。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间：招标文件的澄清在亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com）上的发布时间，视为投标人确认收到招标文件澄清的时间。 形式：所有参加本次项目招标的投标人须在网上自行查询，无需以纸质形式回复。如遇系统故障等原因不能进入亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com），请及时与招标人联系。否则，造成的一切后果由投标人自行承担。
2.3.1	招标文件修改发出的形式	投标截止时间前，招标文件的修改将在亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com）上进行发布。
2.3.2	招标人确认收到招标文件修	时间：招标文件的修改在亳州交通投资控股集团有

	改	限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com）上的发布时间，视为投标人确认收到招标文件修改的时间。 形式：所有参加本次项目招标的投标人须在网上自行查询，无需以纸质形式回复。如遇系统故障等原因不能进入亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）及优质采云采购平台（www.youzhicai.com），请及时与招标人联系。否则，造成的一切后果由投标人自行承担。
3.1	构成投标文件的其他材料	投标人的书面澄清、说明和补正（但不得改变投标文件的实质性内容）。
3.2.1	增值税税金的计算方法	投标报价应包括国家规定的增值税税金，增值税税金按一般计税方法计算。
3.2.2	最高投标限价或其计算方法	详见第一章招标公告。
3.2.3	投标报价的其他要求	—
3.3.1	投标有效期	投标截止之日起 120 天
3.4.1	投标保证金	是否要求递交投标保证金 不需要 ☐ 需 要 ☒ 投标保证金的形式：银行汇款或转账 投标保证金的金额：16000 元 收取投标保证金的账号信息： 开户名称：亳州交通投资控股集团有限公司 开户银行：中国农业银行亳州分行营业部 银行账号：12670801040009482 其他要求： 投标保证金必须在投标截止时间前，由投标人在中华人民共和国境内注册经营的银行基本账户汇入到指定银行账号，确保银行记录可查询，转账或电汇时须在附言处备注“BZJK-2025-002 号保证金”，否则，责任自负。 投标保证金以到账时间为准，未按时汇入或非

		投标人基本账户汇出或收款银行账号错误无法判定保证金对应关系的，保证金无效；现金存入或以其他方式存入（转入）的视为无效。 投标保证金的退还（本金无息）： （1）招标不成功（或开标现场拒收投标文件）的，5 日内直接退还至该投标人汇出帐户。 （2）中标候选人公示期满且确定中标人后，未中标人的投标保证金在 5 日内直接退还至该投标人汇出帐户。
3.4.2	其他不予退还投标保证金的情形	增加： （3）投标人采用不正当手段（串通投标、弄虚作假、行贿等）骗取中标的； （4）投标人经评标委员会认定为异常低价竞标或不以中标为目的的投标的； （5）国家法律法规规定的其他情形。
3.5	资格审查资料的特殊要求	☒无 ☐有，具体要求：
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/年至/年
3.5.3	近年完成的类似项目的年份要求	详见第一章招标公告。
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁情况的时间要求	/年至/年
3.6	是否允许递交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
3.7.1	签字或盖章要求	（1）盖章：除另有规定外，投标文件封面、封套封口处及文件中规定盖章处均须加盖投标人公章（鲜章），不得使用其它如带有“专用章”、“合同章”、“财务章”、“业务章”、下属单位或分支机构印章代替，否则其投标无效； （2）签字：除文件另有规定外，均应为手写签字，否则其投标无效。
3.7.2	投标文件副本份数	投标文件份数：正本 1 份、副本 4 份

		是否要求述标：☐不要求 ☒要求 是否要求提交电子版文件：☐不要求 ☒要求 其他要求： （1）所有正本与副本封装在一个密封袋中，且在投标文件封面标明“正本”或“副本”的字样； （2）投标文件应按要求密封，密封袋封口加盖投标单位印章； （3）投标文件须采用胶粘方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。 述标要求：投标人对各自投标文件中的营销方案、策划方案向评标委员会进行 PPT 演示与讲解（投标人自带 PPT 演示所需的 U 盘和其他相关的物品及资料，招标人提供笔记本电脑、投影仪等设备）；每家投标人 PPT 演示和现场答辩时间原则上不超过 25 分钟。
3.7.3	投标文件是否需分册装订	☒ 不需要 ☐ 需要，分册装订要求：
4.1	封套上应载明的信息	开标地址：亳州交通投资控股集团有限公司 15 楼开标室（药都大道与希夷大道交叉口东北角 15 楼） 招标人：亳州通恒置业有限公司 亳州逸合府项目销售代理业务投标文件 项目编号：BZJK-2025-002 号 在__年__月__日__时__分前不得开启
4.2.1	投标截止时间	详见第一章招标公告。
4.2.2	递交投标文件地点	详见第一章招标公告。
4.2.3	是否退还投标文件	☒ 否
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：同递交投标文件地点 注：投标人代表应持授权委托书及有效身份证件递交投标文件，否则招标平台有权拒收，有效身份证件是指中华人民共和国第二代居民身份证，其

		他证明无效。
5.2	开标程序	密封情况检查：由投标人代表或招标平台工作人员检查确认。 开标顺序：按签到正顺序开标。
6.1	评标委员会的组建	评标委员会组建：按有关规定组建。
6.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	1-3 人
6.3	是否授权评标委员会确定中标人	☒ 否
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介：亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）等网站上发布。 公示期限：不少于 3 日
7.2	中标结果异议提出时间	中标结果公示期内提出
7.3	异议渠道	联系人：亳州交控集团招投标中心 张工、田工 联系方式：0558-5190035 地址：亳州市谯城区药都大道 1289 号 其他：投标人或其他利害关系人应按照招标文件规定的程序提出异议，否则视为无效异议，不予受理。
7.4	投诉不予受理情形	有下列情形之一的投诉，不予受理： （1）投诉人不是所投诉招标投标活动的参与者，或者与投诉项目无任何利害关系； （2）投诉事项不具体，且未提供有效线索，难以查证的； （3）投诉书未署具投诉人真实姓名、签字和有效联系方式的；以法人名义投诉的，投诉书未经法定代表人签字并加盖公章的； （4）超过投诉时效的； （5）已经作出处理决定，并且投诉人没有提出新的证据的； （6）投诉事项应先提出异议没有提出异议、已进

		入行政复议或行政诉讼程序的。
7.5	技术成果经济补偿	不补偿
8	履约担保	是否要求中标人提交履约保证金： ☐不要求 ☒要求 收取履约保证金的账户信息： 开户名称：亳州通恒置业有限公司 开户银行：建行亳州市分行 银行账号：34050188860800002404 履约担保的形式：中标后，投标保证金自动转为履约保证金，履约保证金不足部分由中标人在收到中标通知书后 10 日内从其基本账户开户行银行汇款。 履约担保的金额：60000 元 履约保证金的退还：无违约行为发生或违约行为已处理的情况下，服务期满后退还全部履约保证金（本金无息）。
9	需要补充的其他内容	
10	电子招标投标	☒ 否
11	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。
11.2	不良行为记录	为加强供应商信用信息管理，投标人存在以下情形的，招标人将对其采取限制投标措施，在 2 年

		内禁止其参与亳州交控集团采购项目，并在亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）进行公示。 常见的供应商不良行为有： （一）无正当理由放弃中标、成交、入围的； （二）在法定或约定期限内拒绝签订采购合同的； （三）非不可抗力原因不能履行采购合同的； （四）不按照招标文件、谈判文件、询价通知书要求提供履约担保的； （五）违法转包、分包的； （六）克扣、无故拖欠农民工工资报酬的； （七）提供虚假材料谋取中标、成交、入围的； （八）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的； （九）与其他采购参加人恶意串通的； （十）向集团工作人员及其他采购参加人行贿或者提供其他不正当利益的； （十一）在签订采购合同时提出附加条件的； （十二）进行虚假、恶意投诉的； （十三）在有关部门、子公司实施争议处理、监督检查、审计监督过程中拒绝配合、提供虚假情况或隐瞒真实情况的； （十四）其他不良行为。
.....		

说明：

一、说明

1.项目描述

招标人计划将资金的一部分用于支付本次招标项目的合同款项。

2.招标方式

招标将以国内公开招标方式进行。

3.合格投标人

3.1 凡来自中华人民共和国或是与中华人民共和国有正常贸易往来的国家或地区的获得一般纳税人的法人均为合格投标人。

3.2 投标人不得与本次招标项下编制设计、技术规格和其他文件的公司或提咨询服务的公司包括其附属机构有任何关联。

3.3 投标人之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加本项目投标：

- (1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (2) 与本招标项目的其他投标人为同一个法定代表人（单位负责人）；
- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 为本招标项目的招标代理机构；
- (5) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (6) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (7) 法律法规或投标人须知前附表及招标公告规定的其他情形。

4.投标费用

投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。无论投标的结果如何，或项目因故取消，招标人和招标代理机构对上述费用不承担任何责任和义务。

5.保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

6.语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

二、招标文件

7.招标文件的组成

投标人应检查招标文件中所有的须知、格式、条款、技术规格和其他资料。如果投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者提交的资料没有对招标文件在各方面作出实质性响应，可能

导致其投标被拒绝，该风险由投标人承担。

8.招标文件的澄清

8.1 投标人要求对招标文件进行澄清的，应以书面或扫描电邮方式通知招标人/招标代理机构。对前附表规定的时间以前收到的对招标文件的澄清要求，招标人/招标代理机构予以答复。投标人应当在投标截止时间之前自行查看，如有遗漏，投标人自行承担责任。

8.2 投标人要求对招标文件的澄清必须在投标人须知前附表规定的时间内提出。招标人/招标代理机构有权不接收逾期提出的异议。

9.招标文件的修改

9.1 招标人或招标代理机构可以因任何原因，在投标截止期前对招标文件进行修改，并通知所有获取招标文件的投标人。

9.2 招标文件的修改内容将作为招标文件的组成部分，对投标人具有同样约束力。当招标文件的答疑、澄清、变更、通知或补充等在同一内容的表述上不一致时以最后发出的书面文件为准。投标人应主动查询。招标人/招标代理机构不承担投标人未及时关注相关信息引发的相关责任。

9.3 招标文件的修改应考虑给予投标人合理的时间制作相应的投标文件。招标人/招标代理机构可酌情延长投标截止日期，并通知招标文件获取人。

三、投标文件

10.投标文件的构成

10.1 投标文件的构成：投标方应按照第八章所述投标文件格式的要求装订并连续编写页码，认真按照格式填写全部内容。

注：投标文件如未按照本条要求提供相应材料可能导致其投标被否决。

10.2 如投标人无详细说明对招标文件的商务和技术不响应或者没有填写商务技术偏离表，则视为投标人默认响应招标文件的商务和技术全部要求。

10.3 所提供的全部文件应是真实的、可靠的、在有效期内的。如经审查有行为的，视其投标无效并不予退还投标担保。

10.4 不接受电话、传真等形式的投标，投标文件不退回。

11.投标价格

11.1 根据招标文件规定的供货和责任范围，投标人的报价应包含所投服务、保险、税费、免费后续服务等工作所发生的一切应有费用。投标报价为签订合同的依据投标人应按开标一览表和分项价格表指定的格式报出现场交货的人民币分项价格总价，如分项报价中存在缺漏项，则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。投标人不接受此种修正，评标委员会有权否决其投标（免费赠送部分除外）。

11.2 投标人应按照招标文件规定的商务、合同和技术责任进行报价。如投标作出商务和技术的

偏离，应在相应偏离表中列出，并提供由于偏离所引起的价格差异。不提供商务和技术偏离表的，视为全部满足本招标文件的要求。

11.3 投标人所报的价格在合同执行过程中是固定的，不得以任何理由予以变更。

11.4 除投标人须知前附表有特殊规定外，不接受备选方案或者 2 个及以上报方案。

11.5 本项目为交钥匙工程，报价应包括外购、外协、配套件，原材料及生产制造检验、出成品、包装，保险、利税、关税、管理、运费、装卸、安装、调试、检测，软件、硬件质量技术监督部门检测费，取证（如有）以及所有项目下装修施工等直至交钥匙工所发生的全部费用。

11.6 最低报价不能作为中标的保证。

11.7 安装和/或装饰工程费用的计价（如有）：

投标人应依据《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（DBJ34/T-206-2018）及其配套定额规定，并结合省市最新的计价规范性文件，足额计取最新规定的各类规费和不可竞争费，并考虑专项工程的各种报建报审报验等费用。投标人若获得中标资格，不得就上述因素向招标人提出任何补偿费用。

11.8 现场踏勘：除投标人须知前附表有规定外，招标人不组织现场踏勘，

12. 投标担保

12.1 投标人应按照招标文件的相关规定提交投标担保，并作为其投标文件的组成部分。

12.2 投标人以现金方式提交投标担保的，须从投标人本单位账户汇出，不接受其他单位或个人代缴的投标担保。

12.3 未按照招标文件的规定提交投标担保的，其投标将被否决。

12.4 投标人以现金方式提交的投标担保将一律按电汇或转账方式退还至投标人单位账户，不退至个人，不退纸币。

12.5 下列任何情况发生时，投标担保将不予退还：

- （1）投标人在投标有效期内撤销其投标；
- （2）中标人未能在规定的时间内签署合同；
- （3）未能在规定的时间内提供履约担保；
- （4）投标人未按规定缴纳中标服务费；
- （5）投标人在投标文件中提供虚假材料或有串标、围标等恶意行为的；
- （6）法律法规规定的其他不予退还的情形。

13. 投标文件的有效期

13.1 投标文件应在投标文件有效期内有效。投标文件有效期短于招标文件规定的投标有效期的，其投标将被否决。

13.2 特殊情况下，在投标有效期截止之前，招标人或招标代理机构可要求投标人同意延长投标有效期，这种要求与答复均应以书面形式提交，投标人可拒绝，但应当退还其投标担保。同意延长投标有效期的投标人将相应地延长其投标担保的有效期，但不得修正投标文件的其他内容。

14. 投标文件的制作和签署

14.1 投标人应按照投标人须知前附表的要求准备投标文件（包含电子版投标文件），并在封面上注明“正本”和“副本”字样。投标文件的副本可采用正本的复印件。为节约纸张，建议双面打

印并简装投标文件。投标文件的正本与副本如有不一致之处。以正本为准。

14.2 若项目分包，投标文件按包分别制作，采用非活页方式装订。若投标人为需要附产品样本等资料的，相关资料不得散装，可装订在投标文件的最后部分（殊规格的图纸、方案、图片、资料除外）。投标文件如采用不牢固装订，不牢固装订包括但不限于各种活页夹、文件夹、塑料方便式书籍（插入式或穿孔式）等，导致投标文件不完整、影响评审的，一切后果由投标人自行承担。

14.3 每份投标文件正本和所有副本均需打印，且用不褪色墨水书写，并由投标人法定代表人（单位负责人）或经其授权的授权代表签字或盖单位章。投标人须按投标文件格式的规定出具《法定代表人（单位负责人）授权书》，并附在投标文件中。

14.4 投标文件中尽量避免行间插字、涂改和增删。如果出现上述情况，必须投标人的法定代表人（单位负责人）或其授权的授权代表签字或盖单位章。

四、投标文件的提交

15.投标文件的密封和标识

15.1 投标文件正本和所有的副本须密封装在单独的包装中，包装上正确标明“正本”“副本”字样。若项目分包，投标人参加多个包号投标的，投标文件按包号分别密封和标示。

15.2 如果包装未按规定标记并密封，招标人或招标代理机构将不承担错放或提前启封的责任。

16.提交投标文件的截止日期

16.1 投标文件应于规定的投标截止日期之前送达规定的地点。

16.2 招标人和招标代理机构可以依照法律规定延长投标截止期。在此情况下招标代理机构和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

16.3 招标人和招标代理机构将拒绝并退回在投标截止期后收到的任何投标文件。

17.投标文件的修改与撤回

17.1 投标人在提交投标文件后，可以修改或撤回其投标，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，并以书面形式通知招标代理机构。在投标截止时间后，投标人不得再要求修改或撤销其投标文件。

17.2 投标人的修改或撤回通知应按照投标人须知相关的规定，进行编制、签章、密封、标记和提交，并在外装信封上明显标明“投标文件修改书”或“投标文件撤回通知”字样。

17.3 从投标截止期至投标文件有效期结束为止，投标人不得撤销其投标，否则将不予退还其投标保证金。

五、开标

18.开标时间和地点

18.1 招标代理机构在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标。出席开标仪式的投标人的授权代表携带身份证明，签名报到以证明其出席。在评审结束前，未得到招标人或招标代理机构的允许，投标人授权代表不得离开开标现场。

18.2 在开标时，招标代理机构宣读投标人名称、投标价格，以及招标代理机构认为合适的其他内容。开标结束后，所有被开封唱标的投标文件，均提交评标委员会评审。

19.开标程序

19.1 评标由依照有关规定组建的评标委员会负责。评标委员会将按照招标文件确定的方法进行评审。在详细评审之前，评标委员会将判定每个投标文件是否完以及是否实质性响应了招标文件的要求。

19.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

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

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

19.4 评标委员会对投标文件响应性的判定基于投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据，无论何种原因，即使投标人开标时携带了材料的原件，但在投标文件中未提供与之内容完全一致的复制件的，评标委员会可视为其未提供。

19.5 如果投标没有实质性响应招标文件的要求，其投标将被否决。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性响应的投标。如现有下列情形之一的，其投标将被否决：

- （1）投标人未提交投标担保或提交的担保不符合招标文件要求的；
- （2）资格和资质证明文件不全的或不满足招标文件的资格要求的；
- （3）投标有效期不足的；
- （4）投标文件商务和技术条款有重大偏离的；
- （5）未提供招标文件要求的相关评审材料或格式文件造成重大影响无法审的；
- （6）投标文件提供虚假材料的；
- （7）投标文件附有招标人不能接受的条件；
- （8）评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，而投标人不能合说明或者不能提供相关证明材料，由评标委员会认定该投标人以影响履约的异常价进行报价竞标的；
- （9）不符合招标文件中规定的其他实质性要求的；
- （10）在评标过程中，评标委员会发现投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

(11) 法律法规规定的其他否决投标的情形。

19.6 评标委员会只对在中审中确定为实质性响应的投标文件进行进一步的详细评审。

19.7 出现下列情况之一时，评标委员会有权宣布废标：

- (1) 有效投标人数量不足，导致本次招标缺乏竞争的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的；
- (5) 评委评审后一致认定应予废标的。

19.8 招标文件中如明确标明需要携带各项资质证书、获奖证书、证明文件、合同中标通知书等材料原件以备评标委员会查验的，投标人须将相关原件单独用一个密封袋封装，注明“原件”和“投标人全称”字样并列明清单备查。相关原件返还时，投标人应当场清点，事后提出相关异议的，概不受理。

20.投标文件的澄清

20.1 对于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。

20.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章或者由法定代表人（单位负责人）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

21.投标文件的详细评审

21.1 在初步评审中，若评标委员会成员对同一投标人的评审结论不一致的，按照少数服从多数原则确定最终初步评审结论。评标委员会只对通过初步评审的投标文件进行详细评审。

21.2 投标人投标报价修正。由评标委员会根据招标文件的要求，以招标文件规定的招标范围为基准，对各投标人的报价内容和范围进行核定，以确定其投标报价总价的合理性和有效性，并调整到同一可比基准。检查和评审承诺服务范围完整性，投标人缺报、漏报项的，将以其他投标人所报该项目的最高价增加该投标人的评标价。该评标价仅为评标比较之用，投标人的投标价仍然不变。若投标人提供了超过招标文件要求的功能、部件或服务，不予核减。评审后的投标报价总价作为价格评审的依据。

21.3 投标文件报价出现前后不一致的，除投标人须知前附表另有规定外，按照下列规定修正：

(1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，下列规定修正：开标一览表（报价表）为准；

(2) 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。

同时出现两种以上不一致的，按照有利于非过错方的公平公正原则进行修正，修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标将被否决。

21.4 投标人不足 3 家处理预案。

投标文件提交截止时间后投标人不足 3 家的，招标人可以因竞争性不足宣布流标，或在征得现场投标人同意下转为其他采购方式。

22.与招标人和招标代理机构的接触

22.1 除按评标委员会要求的澄清外，从开标到签署合同期间，投标人不得就与其投标有关的任何事项与招标代理机构、招标人和评标委员会联系。

22.2 投标人试图对招标代理机构、招标人和评标委员会的评标、确定中标人或签署合同的决定进行影响，都可能导致废标。

22.3 异议

22.3.1 如对招标文件内容有异议，请在《投标人须知》前附表规定的时间前提出。招标人及代理机构有权不接受逾期提出的异议。

22.3.2 对开标环节有异议的，投标人须在开评标现场提出。相关环节结束后，招标人及招标代理机构将不接收对该环节提出的异议。

22.3.3 各投标人的各细项评审内容、分项得分和总分均属于需保密的评标过程内容，招标人和招标代理机构无义务向各投标人公布。

22.3.4 投标人认为中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在公示期内，由投标人授权代表（或法定代表人（单位负责人））附身份证明材料，以书面形式向招标人或招标代理机构在规定的异议期内提出异议，逾期不予受理。

22.3.5 异议函内容应包括异议的详细理由和依据，并提供有关证明资料。

22.3.6 有以下情形之一的，视为无效异议：

- （1）未按规定时间或规定方式提交异议的；
- （2）异议内容含糊不清、没有提供详细理由和依据，无法进行核查的
- （3）其他不符合异议程序和有关规定的。

22.3.7 异议人有下列情形之一的，属于虚假、恶意异议，招标人和招标代理机构将驳回异议，将其列入不良行为记录名单，限制或拒绝其参加招标人和招标代理机构组织的采购活动，并视情况上报招标人采购主管部门或单位（包括招标人内部主管采购的部门、招标人的上级单位或主管采购的其他机构）：

- （1）一年内三次及以上异议均查无实据的；
- （2）捏造事实、提供虚假投诉材料或提供以非法手段取得的证明材料异议的；
- （3）其他经认定属于虚假、恶意投诉的行为。

六、中标人确定

23.审查确认

23.审查确认

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

23.2 如审查第一中标候选人不符合中标条件，招标人有权取消其中标资格，重新组织招标或者委托评标委员会按照排名依次审查确认其他中标候选人。

24.确定中标人的标准

评标委员会将根据招标文件确定的评分办法及评审标准对所有投标文件进行相同程序的评审和比较，并根据评审结果推荐 1~3 名中标候选人，且标明排序。

25.招标人的权利

招标人在中标通知发出之前的任何时候，有取消本次招标或宣布投标无效或拒绝所有投标的权利，对因此而受影响的投标人不承担任何责任，也没有义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由并不承担任何赔偿费用。

26.中标通知书

在投标有效期满之前，招标人向中标人发出中标通知书。中标通知书将构成合同的一部分。

七、合同的签署

27.合同的签署

27.1 中标人应按法律法规及招标文件规定的时间与招标人签订合同。

27.2 采购双方必须严格按照招标文件、投标文件及有关承诺签订采购合同，不得擅自变更。合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致，招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的期他协议。对任何因双方擅自变更合同实质性内容引起的问题，由双方通过其他法途径解决，招标代理机构对此不承担责任，合同风险由双方自行承担。

28.履约担保

28.1 中标人须按照投标人须知前附表中的规定提交履约担保。

28.2 招标人与中标人签订书面合同后，招标代理机构将通知所有未中标的投标人，并退还其投标担保。

28.3 如果中标人没有遵守本章 27.1、28.1 的规定，或出现《招标投标法》及其实施条例规定的其他不符合中标条件的情形的，招标人有权取消其中标资格、不予还其提交的投标担保。在此情况下，招标人可以确定下一个综合排名最高的投标人为中标人并授予其合同，或重新招标。

29.解释权

本招标文件的最终解释权归招标人所有。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的要求
		报价唯一	只能有一个有效报价
2.1.2	资格 评审 标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		人员要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
2.1.3	响应 性评 审标 准	其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2.3 项规定
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		服务标准	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件

		服务方案	符合第五章“发包人要求”中的实质性要求和条件
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成 (总分 100 分)	项目业绩: 10 分 服务方案: 50 分 增值服务: 5 分 投标报价: 35 分
2.2.2		评标基准价计算方法	<u>投标报价分为自拓(或自访)和分销及渠道带访两部分, 采用低价优先法计算, 即满足招标要求且该部分投标报价最低的投标人的投标报价为评标基准价, 投标人该部分价格分为满分。</u>
2.2.3		投标报价得分计算公式	详见 2.2.4 (4) 投标报价评分标准。
条款号		评分因素	评分标准
2.2.4 (1)	项目 业绩 评分 标准 <u>(10 分)</u>	类似项目业绩 10 分	<u>除招标公告投标人资格要求业绩外, 投标人每额外提供一个单项合同建筑面积不少于 10 万 m²住宅项目营销代理业绩得 5 分, 本项目最高得分 10 分。</u>
2.2.4 (2)	服务 方案 评分 标准 <u>(50 分)</u>	团队服务能力 <u>(10 分)</u>	<u>评审委员会依据投标人为本项目配备的项目管理机构人员数量、人员简历、类似工作经验等进行横向比较。</u> <u>(1) 人员配置数量齐全, 人员简历丰富, 结构设置合理满足项目需求得 10 分;</u> <u>(2) 人员配置数量基本满足需求, 配备人员结构基本健全得 7 分;</u> <u>(3) 人员配置数量少, 人员经验少, 结构一般得 3 分, 未提供不得分。</u>
		营销方案 PPT 演示 25 分钟 <u>(40 分)</u>	<u>策划报告必须针对本项目, 由评委对各报价人策划报告进行横向比较后, 综合评分。</u> <u>(1) 市场分析: 宏观、城市、区域、个</u>

			案等。优得 4-6 分，良得 2-4，合格得 1-2 分，差不得分； (2)项目分析：项目 SWOT、目标客群分析等。优得 4-6 分，良得 2-4 分，合格得 1-2 分，差不得分； (3)项目定位：整体定位、招商运营定位、客群定位等。优得 4-6 分，良得 2-4 分，合格得 1-2 分，差不得分； (4) 项目销售价格建议：定价策略、上市均价、项目整体均价预判等。优得 4-6 分，良得 2-4 分，合格得 1-2 分，差不得分； (5)营销推广策略：营销思路、营销创新、核心诉求等。优得 4-6 分，良得 2-4 分，合格得 1-2 分，差不得分； (6)销售执行方案：推盘节奏、推广方案、广告预算等。优得 4-5 分，良得 3-4 分，合格得 1.5-3 分，差不得分； (7)项目投资收益估算。优得 4-5 分，良得 3-4 分，合格得 1.5-3 分，差不得分。
2.2.4 (3)	增值服务 评分 标准 (5 分)	增值服务 (5 分)	评标委员会依据投标人所提供主动拓客等相关增值服务方便的反映情况，进行综合评审。 ① 方案针对性强，切合实际，合理优秀得 3-5 分； ②方案安排合理，售后服务良好得 1-3 分； ③方案内容存在瑕疵，服务内容不完整得 0-1 分，未提供不得分。
2.2.4 (4)	投标 报价 评分 标准 (35)	商务评标 (35 分)	投标报价分为自拓（或自访）和分销及渠道带访两部分，采用低价优先法计算，即满足招标要求且该部分投标报价最低的投标人的投标报价为评标基准价，投标人该部分价格分为满分。其他投标人该部分价格分统

	分		<u>一按照下列公式计算：</u> <u>自拓（或自访）投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10</u> <u>分销及渠道带访投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×25</u> <u>投标报价总得分=自拓（或自访）投标报价得分+分销及渠道带访投标报价得分</u> <u>报价得分小数点后保留 2 位小数，四舍五入</u>
--	---	--	--

说明：评分区间一律按左闭右开计算，评分保留 2 位小数。

1. 评标方法

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

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

- （1）项目业绩：见评标办法前附表；
- （2）服务方案：见评标办法前附表；
- （3）增值服务：见评标办法前附表；
- （4）投标报价：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

- (1) 项目业绩评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 服务方案评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 增值服务评分标准：见评标办法前附表；
- (4) 投标报价评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”第 3.5.1 项至第 3.5.4 项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 第二章“投标人须知”第 1.4.2 项、第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

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

- (1) 按本章第 2.2.4 (1) 目规定的评审因素和分值对项目业绩计算出得分 A；
- (2) 按本章第 2.2.4 (2) 目规定的评审因素和分值对服务方案计算出得分 B；
- (3) 按本章第 2.2.4 (3) 目规定的评审因素和分值对增值服务计算出得分 C。
- (4) 按本章第 2.2.4 (4) 目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 D。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会

应当认定该投标人以低于成本报价竞标，否决其投标。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

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

3.4 特殊情况处理

3.4.1 如果评标委员会根据有关规定否决不合格投标后，因有效投标不足 3 个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标；当有效投标不足 3 个，但所有有效投标报价低于招标控制价，且具备以下条件之一的，视为投标具有竞争性，可以继续评标：

所有有效投标报价低于招标控制价，且竞标人报价没有明显高于市场价或采购人预期。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照本招标文件的规定推荐中标候选人。

3.5.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

第四章 合同条款及格式

亳州逸合府策划及销售代理

服 务 协 议

委托方（以下简称甲方）：亳州通恒置业有限公司

地址：安徽省亳州市谯城区药都大道 1289 号

电话：0558-5227666

代理方（以下简称乙方）：

地址：

电话：

亳州逸合府项目营销策划及销售代理服务协议

甲方开发的亳州逸合府项目采取营销策划代理，经公开招标由乙方开展营销策划代理工作，依据中华人民共和国有关法律、法规、政策，本着平等、互利的原则，经双方协商签订本合同。

第一章 项目概况

第一条 亳州逸合府项目，地块位于亳州市谯城区利辛路与华佗大道交叉口，其中项目占地约 202.021 亩，容积率不大于 2.0，商品房数量约 1860 套（实际以规委会审核通过为准）。

第二章 服务内容、目标任务、销售价格、佣金标准

第二条 服务内容

2.1 甲方委托乙方进行该项目的营销策划代理，主要工作包含营销策划及销售代理（包括但不限于营销策划、广告设计、销售代理等）。根据双方约定，乙方若委托期未达到考核任务，甲方有权委托其他商家策划销售“该项目”，组建新的销售队伍。

2.2 双方约定，乙方团队在签订合同之日进场。本合同履行期限自合同签订之日起 6 个月，本合同到期后，经甲、乙双方协商，可延长合同服务期限，但应就此重新签订相关协议或补充协议。乙方工作内容包含但不限于项目营销策划、设计推广、案场销售（含内场的接待、催款、签约、收集客户按揭资料、办理移交、备案、预抵押、回款、售后等）方面工作，并确保有关工作及资料的真实性。

第三条 目标任务

3.1 甲方对乙方按照月度考核、季度算总方式进行考核，考核期（6 个月）销售（签约）任务为 120 套，具体考核任务分解以甲方下达的任务为准。

3.2 乙方若季度未完成甲方下达的销售目标，甲方有权单方面终

止合同关系或引进其他销售团队，销售目标以甲方书面下达当月销售目标任务为准。

3.3 乙方应当于每月 3 日前向甲方提交上月推广策划总结报告，及本月工作计划。

第四条 销售价格

以该项目确定的价格和优惠体系为准，依据当地市场情况如需调整，经双方商讨后，最终由甲方确定，乙方须按照甲方意见执行。

第五条 佣金标准（含税）

5.1 本协议期内，自签订本合同之日起，所销售的住宅类型房源，按照以下佣金结算标准计提内场服务佣金：

自访自拓成交的客户，按照 元/套计提；

分销及渠道带访成交的客户，按照 元/套计提；

项目商铺产品参照住宅的销售房源佣金标准计提。

5.2 本协议期内，若出现其他渠道成交的（老带新，员工推荐，工抵房的按揭客户等），均按照分销结算标准给予办理手续服务费并给予乙方计算销售任务：

5.3 工抵房的全款客户成交的不予结算服务佣金，给予乙方计算销售任务。

第三章 特殊约定

第六条 销售考核方式

6.1 考核周期按自然月计算，即每月 1 日至每月最后一日，每月最后一日结束后计算当月考核核定，由该项目甲方案场销售负责人确认。

6.2 考核核定标准：

1) 当月签约的，按照本合同约定的佣金标准核算。签约核定标准：按揭的按照购房者交齐办理按揭所需首付款金额，生成《商品房

买卖合同》编号初始时间为核定标准；一次性的按照购房者交齐款项，生成《商品房买卖合同》编号初始时间为核定标准。

2) 当月若出现退房、退款情况，对于当月考核核定套数进行重新核定。

6.3 甲方对乙方采取月度考核、季度算总方式进行考核。每月度、季度考核任务按照任务表执行，（详见考核任务表），如未完成季度目标，甲方有权单方面解除合同，同时乙方 5 日内须移交相关资料并撤场，若基于市场原因未解除合同，不视为乙方完成季度考核任务。

6.4 若乙方未完成月度签约任务标准（以完成明源签约数据为准），甲方将按每套 1000 元的标准给乙方下达罚款通知书；若乙方季度累计完成签约任务标准（以完成明源签约数据为准），甲方下达的罚款通知书不予执行；若乙方季度累计未完成签约任务标准（以完成明源签约数据为准），甲方下达罚款通知书中的罚款金额，乙方须 10 日内全额缴纳至甲方账户或者甲方直接从履约保证金中扣除。甲方扣罚后，履约保证金不足部分，乙方应立即补足。

第七条 佣金结算条件、结算时间、结算单位

7.1 乙方成功销售的房屋，按月度考核任务及成交渠道的类别，以套为单位进行结算佣金，结算条件为：

按揭客户签订《商品房买卖合同》，按合同约定付清首付款，按揭尾款全部到账，完成各项按揭手续收集整理并移交甲方案场审核验收后，给予结算佣金。

全款客户，房款全部到账后，给予结算佣金。

7.2 所有费用均以人民币为结算单位，以转帐方式支付。乙方需按甲方要求开具增值税专用发票后向甲方领取相应款项（乙方需于次月向甲方提报经甲方签字认可的合同卷宗移交表，甲方审核无误后于当月支付，每月支付一次）。

7.3 若出现客户退房、退款情况，乙方应当立刻一次性返还甲方已支付的佣金。

第八条 人员配置

8.1 乙方人员配置项目经理 1 名、驻场策划 1 名、驻场销售经理 1 名、驻场置业顾问 6 名（不低于）、驻场销售后勤 1 名，负责该项目营销策划及销售案场管理及销售环节执行，积极配合甲方展开项目前期规划及相关销售准备工作。

8.2 乙方提供少于上述人员人数配置，甲方有权随时单方解除本合同。

第九条 履约保证金及双方账号

1、履约保证金

9.1 乙方同意本项目签订合同前，向甲方支付 6 万元整，作为合同履约保证金。

9.2 合同期满或解除的 14 个工作日内无息退还全部履约保证金，如在合作期间有违约或违反案场管理行为的，则在扣除罚款后无息退还剩余部分（因未完成任务导致撤场的，不视为违约）。（本金无息）

2、乙方帐号：

名称：

纳税人识别号：

地 址：

开户银行：

账 号：

3、甲方提供增值税发票上甲方信息。

单位名称：亳州通恒置业有限公司

纳税人识别号：91341600MA8L8AAW7D

地址电话：亳州市谯城区药都大道 1289 号 0558-5998970

开户行及账号：建行亳州市分行 34050188860800002404

双方权利义务

双方约定，在销售过程中，所有的折让、条款之让步须在甲方的明确规定下方可执行。

第十条 甲方责权

10.1 甲方负责该项目广告宣传及活动物料所需费用。

10.2 甲方监督乙方整个宣传、策划和销售过程。

10.3 甲方发现乙方工作人员及代为管理的案场人员有违反案场管理规定或违反合同之处，甲方有权对乙方进行处罚。

10.4 甲方负责现场销售耗材及项目所产生的办公成本。

10.5 如乙方在销售代理或推广策划工作中未严格按照本合同履行任何一项义务，甲方有权要求乙方整改，乙方接到甲方整改通知函后三天内未整改到位，甲方有权单方面解除本合同，甲方不承担任何违约责任，并有权追究乙方给甲方造成的所有损失。

10.6 如乙方在工作中不配合甲方安排的合理性工作，或者出现严重失误、造成不良后果，甲方有权扣除相应的损失费用，并保留单方面解除本合同的权利。

第十一条 乙方责权

11.1 整个策划、销售过程必须遵守中华人民共和国、安徽省及亳州市的有关法规、政策文件等。

11.2 乙方指定 _____ 作为乙方项目经理与甲方进行沟通、协调。如乙方需更换代表，应提前一周书面通知甲方，经的甲方同意后，方可更换。

11.3 乙方若完不成销售考核任务，不得以因向甲方提出广告、宣传、推广、活动、销售价格等方面支持不到位为由抗辩。

11.4 乙方负责项目营销活动的策划，若设计的项目宣传信息及制作的物料等违反相关法律规定，由此引起的一切经济法律责任均有乙方承担责任，对甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

11.5 乙方应严格按照甲方委托事项和委托范围从事销售代理活动，不得向认购者作出超过甲方委托及许可范围的书面或口头的承诺。

11.6 合作期内，乙方销售的房源在签署《商品房买卖》合同时，若出现面积错误、客户信息错误、合同条款等信息错误的，由乙方负责解决，甲方有权追究乙方的责任。

11.7 本合同结束后，乙方需将甲方提供的办公用品（易耗品除外）、已售客户的所有资料移交甲方，以便甲方继续跟进。

11.8 乙方不得以任何形式收取客户任何费用，不得以甲方名义收取客户所付的购房款，应指导客户将购房款交由甲方财务部。乙方严格按照甲方所定价格表销售。不得以低于甲方所确定的价格销售本项目。

11.9 乙方团队须服从甲方制订的各项“案场管理规定和制度”，甲方有权对乙方人员违反制度的行为按相关条例进行处罚。

11.10

（1）合同签订7日内，乙方完成项目销售的各项筹备工作，包括项目的销售管理制度、培训计划书、完善各种销售应对预案等，书面提交甲方并获得甲方的确认。

（2）合同签订后乙方正式进场，进场后7日内组建本项目销售团队并完成销售团队培训，按制度进行团队管理。

（3）销售现场管理：乙方代表甲方在案场管理规定和制度范围内负责项目销售现场的管理，维持现场销售秩序。

（4）乙方项目经理对项目营销进行总控，根据甲方要求把握项

目各个阶段营销方案、推盘计划及推广计划，对乙方项目团队实时管理和监控。

以上人员驻场的考勤记录，遵照甲方考勤管理制度，乙方盖章后提交给甲方用于存档。乙方调离任何本案驻场人员需要经过甲方书面同意。

（5）本项目公开发售前，在不违反国家及地方法律、法规情况下，乙方须对本项目进行推广并对意向客户进行调查统计，完成客户积累及登记工作。

（6）乙方负责接洽客户、市调人员以及交流参观人员、负责接待甲方团购客户、合作单位的参观。

（7）乙方负责收集来电来访客户信息，向甲方反馈客户意见。

（8）本项目公开发售后，乙方协助甲方与客户签订《认购书》。客户签订《认购书》的同时交纳定金，认购行为按照双方事先共同制订的认购流程执行。

（9）乙方应及时督促购房客户在《认购书》约定的期限内与甲方签订《商品房买卖合同》及相关文件，督促购房客户交纳购房款，在甲方规定时间内要求客户备齐按揭资料，协助客户在签约时办理贷款相关手续，跟进银行按揭回款，并协助甲方完成业主房产证办理工作。签约行为按照双方事先制订的签约流程执行。

（10）乙方负责按照甲方书面确认的房号销控表，组织好楼盘的销售工作，及时将日报和销控表更新电子档给甲方。

（11）在本项目销售过程中，协助甲方维护好媒体关系和新闻动态的更新和发布。并协助甲方妥善做好与本项目相关的营销推广舆论公关处理工作。

（12）乙方制订媒体广告发布、公关活动等方面的计划、策划方案、广告设计、包装及费用预算，经甲方审核批准后实施，所发生的

费用由甲方直接支付给有关承办方。乙方应全面参与以上工作，并有义务协助甲方将费用控制在合同约定的范围之内。

（13）乙方协助甲方办理房源签约、备案手续，协助甲方完成房屋交付工作、办理房屋不动产权证、他项权证及其他需要乙方协助的事项。乙方应当保存与客户交易过程中各环节的文件，同时向甲方及时提交本项目完善的客户资料并确保其真实性。对存在违约情况的客户（如逾期付款、逾期拿房等），乙方应每日汇总向甲方提交书面情况报告，并按照甲方意见进行催收处理等工作。对于由乙方原因出现的问题客户，有乙方负责处理，若对甲方造成相应损失由乙方负责。

（14）整理成交客户档案（包括客户姓名、房号、合同金额、付款方式、款项支付情况、优惠情况、特殊承诺、联系方式、年龄、职业、住址、文化程度、月收入情况、家庭结构、身份证复印件等），交予甲方。

（15）对来电来访咨询客户、活动登记客户等潜在交易客户信息，乙方应于当日报入销售管理系统，并确保其资料准确性，同时将纸质资料移交甲方，不得将客户信息带离销售现场、对外传播或用于其他项目。

（16）乙方应当于每周周日前、每月 3 日前向甲方提交当周、上月销售总结报告，及下周、本月工作计划。

11.11 在周计划、月计划工作单中注明各项执行工作完成的时间节点（项目整体营销节点经甲方同意后可适当延期）。乙方若未按照甲方要求时间提交相关设计文稿、策划文稿、营销方案或者未落实执行工作的，甲方有权对乙方项目负责人处以每次 1000 元工作过失罚款，此费用可从当月佣金或月费中扣除。

11.12 乙方应当做如实介绍，不得夸大、隐瞒或超越甲方授权范围向客户做出过度宣传、邀约或者承诺。

11.13 乙方应保证其提交的所有成果和其所制定的宣传、策划方案、资料等均不涉及对第三方知识产权、著作权的侵权，如有任何第三方提出异议，全部责任、后果由乙方承担。所有策划成果等一经提交给甲方，其版权归甲方所有。

11.14 乙方的销售代理权不得转让。乙方不得将本合同中的全部或部分工作转委托第三人完成，否则扣除所有佣金并追究违约责任。

11.15 在未取得甲方书面同意前，乙方不得在本合同有效期内担任距离本项目三公里范围内任何楼盘项目销售代理、推广策划等方面的工作。否则甲方有权解除合同、扣除佣金并追究违约责任。

11.16 乙方根据国家和项目所在地有关部门制定的相关法律、规定，负责广告画面设计、规划，如因是乙方设计原因对外发布的广告或画面内容受到相关政府机构处罚的，责任由乙方承担。

11.17 乙方需维护甲方企业和项目品牌形象，如乙方有损甲方企业和项目品牌的行为发生，一经发现，甲方将视情节严重给予乙方处罚并追究相关责任。

11.18 委托期内，乙方不得对外作出超过甲方书面认可的书面或口头承诺。否则，由此产生的一切后果由乙方承担。

11.19 在合同履行期间，乙方需遵照甲方项目案场管理制度。

第五章 其它

第十二条

12.1 因不可抗力的因素或各级政府行政行为因素造成本合同无法继续履行，由甲、乙双方各自承担损失。

12.2 甲乙双方对本合同的所有条款均应共同遵守、严格执行。

12.3 关于亳州逸合府的销售代理，除本合同外，另行再签订补充协议作为本合同的从合同，与本合同具备同等法律效力。

12.4 甲乙双方同意无论甲方向乙方提供的有关信息情报、资料、

合同或乙方向甲方提交的咨询报告及相关条件，均是商业机密文件，未经过双方许可，任何一方不得向第三方或第三人出示。

12.5 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商签定补充协议，补充条款与本合同具同等法律效力。

12.6 本合同在履行过程中发生纠纷，双方应及时协商解决，在确实协商不成的情形下，甲、乙双方一致同意将争议事项依法向项目地法院提起诉讼。

12.7 招标文件是合同的组成部分，合同与招标文件不一致的，以招标文件为准。

12.8 本代理合同一式肆份，于双方公司盖章后生效，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲 方（盖章）：	乙 方（盖章）：
法定代表人或委托代理人：	法定代表人或委托代理
人：	

年 月 日

签订地点：中国·亳州

第五章 发包人要求

发包人要求包括但不限于以下内容：

一、服务要求

招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的设计要求，一般应包括以下内容：

1.项目概况：逸合府项目，地块位于亳州市谯城区利辛路与华佗大道交叉口，其中项目占地约 202.021 亩，容积率不大于 2.0。

2.服务范围及内容：包括但不限于营销策划及销售代理（含营销策划、广告设计、销售代理等）。

3.营销策划

- （1）房地产市场现状分析
- （2）同类项目竞争优势分析
- （3）项目所在地块的优劣势、机会点与威胁点分析
- （4）目标客户定位、项目形象定位
- （5）项目营销总体策略
- （6）项目阶段性营销计划
- （7）入市时机选择
- （8）销售分期控制
- （9）价格定位及策略

4.广告策划

- （1）项目推广主题
- （2）项目卖点整合包装
- （3）整体广告计划（包含但不限于以下内容）推广策略建议：媒介策略、推广费用计划、公关活动及现场包装建议针对项目开发进度，进行电视、互联网等媒介广告、户外广告、新闻发布会、开盘等活动

- （4）广告预算及媒体组合

（5）项目形象策划 A.项目基本形象设计——项目 VI 系统及应用包装设计；
B.项目标志形象应用设计——内部应用（名片、信封、信签、识别卡、文件袋、贺卡、水杯、手提袋等）、销售中心（售楼处及外卖场、展示中心整体风格及布局建议；售楼处展板、LOGO 墙、吊旗等设计）、户外应用（建筑物、围墙、道

旗、引导路牌等工地现场包装设计；示范区、景观区、样板间等导视系统包装设计；看房车包装设计；户外广告牌、道旗、公交车体等户外广告平面稿件创意、设计等）。

（6）传播工具的创意与设计：楼书创作（创意、文案、设计）、折页及海报创作（创意、文案、设计）、报广创作（创意、文案、设计）、广播、电视稿文案等。

5.项目销售代理执行

（1）建立销售队伍，依据合同授权的范围执行销售行为。

（2）制定销售文件及管理文件；

（3）销售道具使用；

（4）销售人员培训、管理；

（5）客户资源库的建立；

（6）销售价格定位及策略，销售付款方式的拟定（经招标人审定认可）；

（7）项目销售节点控制、制定销控计划；

（8）客户接待、咨询、洽谈、成交、协助签约、跟进客户付款、协助办理入伙等销售组织及案场、展销会具体实施工作。

（9）开盘方案制定及开盘活动组织；

（10）建立健全销售执行的内外部协调程序；

（11）建立售后服务机制；

（12）定期报送各项统计报表及分析报告，书面汇报实际销售情况，提交详细销售报表、客户统计分析、策划及销售工作分析报告等）；

（13）销售回款；

（14）与销售相关的其他工作。

二、成果要求

发包人的成果要求：

1.成果文件的组成：前期策划方案、营销策划方案、广告策划方案、各类活动，需经甲方审核批准。

2.成果文件的深度：匹配市场行情，满足业主需要。

3.成果文件的份数要求：纸质 3 份，电子版 1 份。

4.成果文件的载体要求

（1）纸质版的要求：胶装成册营销策划相关方案

(2) 电子版的要求：U 盘

三. 其他要求：

1.投标人必须满足本地化服务要求，成交后须成立项目策划咨询服务小组，须有满足服务要求的配置人员及驻场人员：

2.服务期间，中标人派驻的服务团队全部人员必须遵守招标人的管理要求，否则招标人有权要求中标人予以更换，直至符合招标人要求，否则招标人将不予退还中标人的履约保证金，并有权解除合同，由此造成的一切损失，由中标人自行承担。

第六章 投标文件格式

_____（项目名称）

投 标 文 件

项目编号：

投标单位：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

目 录

序号	资料名称	页码范围
一	投标函及投标函附录	
二	法定代表人身份证明	
二	授权委托书	
三	投标保证金	
四	服务费用清单	
五	资格审查资料	
六	服务方案	
七	其他资料	

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

1.我方已仔细研究了_____（项目名称）招标项目招标文件的全部内容，自访/自拓愿意以人民币（大写）_____ 每套（¥ _____ 元/套）（其中，增值税税率为_____），分销及渠道带访愿意以人民币（大写）_____ 每套（¥ _____ 元/套）的投标单价报价（其中，增值税税率为_____）（以上报价商业与住宅同等标准），服务期限：自合同签订之日起6个月，按合同约定完成本项全部工作。

2.我方的投标文件包括下列内容：

（1）投标函及投标函附录；（2）法定代表人身份证明；（2）授权委托书；（3）投标保证金（如有）；（4）服务费用清单；（5）资格审查资料；（6）服务方案；（7）其他资料；.....

投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3.我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4.如我方中标，我方承诺：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- （2）在签订合同时不向你方提出附加条件；
- （3）按照招标文件要求提交履约保证金；
- （4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5.我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形。

6._____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

地址：_____

网址：_____

电话：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（二）投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目负责人	姓名：	
2	服务期限	自合同签订之日起 月	
.....			
.....			

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

二、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改招标文件投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证复印件、委托代理人身份证复印件、委托代理人 2024 年 6 月起任意 3 个月及以上养老保险证明。

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

三、投标保证金

1.中国人民银行核发的《基本存款账户开户许可证》或基本存款账户开户银行出具的《基本存款账户信息》（加盖银行印章或投标人公章）：

2.保证金转账或电汇凭证：

备注：缴纳保证金的开户行、账号等信息须与基本存款账户信息一致

四、服务费用清单

1.服务费用清单说明

2.服务费用清单

单位：人民币元

序号	服务费用分项名称	计算依据、过程和公式	金额（元）	备注
1				
2				
3				
4				
5				
.....				
合计报价				

注：投标人可根据行业具体情况及招标项目特点对上表格式进行调整。

五、资格审查资料

（一）基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
企业资质证书	类型：		等级：		证书号：	
质量管理体系证书（如有）	类型：		等级：		证书号：	
营业执照号				员工总人数：		
注册资本				其中	高级职称人员	
成立日期					中级职称人员	
基本账户 开户银行					技术人员数量	
基本账户 银行账户					各类注册人员	
经营范围						
投标人关联企业情况（包括但不限于与投标人法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位）						
备注						

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.1 项的要求在本表后附相关证明材料。

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

（二）近年财务状况表

投标人应根据投标人须知第 3.5.2 项的要求在本表后附相关证明材料。

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

（三）近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
服务期限	
服务内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.3 项的要求在本表后附相关证明材料；

附：3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应附合同协议书；具体时间要求见投标人须知前附表，每张表格只填写一个项目，并标明序号。

（四）拟委任的主要人员汇总表

[illegible]

（五）主要人员简历表

姓名		年龄		执业资格证书 (或上岗证书) 名称	
职称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事本项目服务 工作年限	
毕业学校	_____年毕业于_____学校_____专业				
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目		担任职称		发包人及联系电话

注：投标人应根据投标人须知第 3.5.6 项的要求在本表后附相关证明材料。

附：3.5.6 “拟委任的主要人员汇总表”应填报满足第二章投标人须知第 1.4.1 项规定的项目负责人和其他主要人员的相关信息。

六、服务方案

服务方案应包括（但不限于）下列内容（方案内容可根据项目实际情况据实编写）：

- 一、项目概况；
- 二、服务范围、服务内容；
- 三、工作依据、工作目标；
- 四、机构设置（框图）、岗位职责；
- 五、服务说明和服务方案；
- 六、拟投入的主要人员；
- 七、质量、进度、保密等保障措施；
- 八、安全保障措施；
- 九、工作重点、难点分析
- 十、对本项目的合理化建议。

七、其他资料

第六章“投标文件格式”未详尽列举，但招标文件要求或投标人认为有必要提供的资料。