**R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目**

(资格后审)

**公开招标文件**

**招标人：南通市城镇房地产开发有限公司**

**招标代理：江苏海审工程咨询有限公司**

**日期：二〇二三年七月十一日**

**第一章招标公告**

**R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目招标公告（资格后审）**

R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目已经上级有关部门批准实施，项目所需资金已经落实，资金来源为公司自筹。现通过公开招标方式邀请潜在投标人参加本项目的投标。

**一、项目概况：**

1、项目名称：R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目

2、项目地点：该地块位于通吕运河南、晏园南岸东侧

3、项目规模：规划总用地面积约9207.83㎡（具体面积以用地勘测定界图为准），容积率1.39，绿地率37%。 (具体按规划部门要求为准)

4、招标范围：R22002商品房地块（可销售住宅面积12422.81㎡，地下总建筑面积8548.63㎡，共计55套，其中215㎡有21套，218㎡有22套，联排别墅249㎡有12套。小区采用人车分流，封闭式管理，地下机动车停车位154辆，其中可销售机动车位126辆）前期策划、营销策划、广告策划、销售代理以及项目相关的品牌形象塑造、企业文化宣传等工作。

**注：①所售房源由甲方确定，如甲方自行销售的房源，结算时不计入销售总额。**

**②除住宅外，商业及其他部位后期如需销售，则参照此次住宅中标费率执行。**

5、合同估算价：本项目完成销售物业总货值的（含税）的 2.5%

**二、投标人应当具备的资格条件：**

**2.1投标人应当具备的主要资格条件：**

2.1.1投标人具有有效的企业法人营业执照（经营范围包含市场营销策划或房屋销售代理）；

2.1.2拟派项目负责人为投标人正式职工（提供与投标人签订的有效劳动合同及社保机构出具的由投标人为其缴纳的2023年3月份或者4月份的社会保险证明）；

2.1.3企业业绩：投标人自2020年5月1日（以合同签订时间为准）以来完成或正在履行单项合同住宅建筑面积在1万平方米及以上类似项目（类似项目是指包含住宅房屋的销售项目）。

**注：①投标人如有委托代理人，则委托代理人必须为本项目的拟派项目负责人。**

**②因本项目技术标要求拟派项目负责人到现场讲解陈述，故要求拟派项目负责人必须持有效身份证在投标截止时间前到达投标文件递交地点进行身份核验并签到，未在投标截止时间前到达现场签到或未参加拟派项目负责人讲解陈述的，其对应分数为0分。**

2.2**投标人必须具备的条件：**

2.2.1具有独立承担民事责任的能力；

2.2.2具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

2.2.3有依法缴纳社会保障资金的良好记录；

2.2.4参加采购活动前五年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2.2.5法律、行政法规规定的其他条件。且符合、承认并承诺履行招标文件各项规定的国内法人、其他组织（不包括在港澳台地区注册成立的法人、其它组织）；

2.2.6未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中华人民共和国最高人民法院网站（http://www.court.gov.cn）等渠道列入信用记录失信被执行人，未被中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道列入政府采购严重违法失信行为记录名单，未被中华人民共和国应急管理部网站（http://www.chinasafety.gov.cn)等渠道列入安全生产失信联合惩戒“黑名单”，未被国家税务总局网站（http://hd.chinatax.gov.cn/xxk）等渠道列入重大税收违法案件当事人名单，未被国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）等渠道列入经营异常名录、严重违法失信企业名单，未被全国公共资源交易平台（http://www.ggzy.gov.cn）等渠道列入黑名单；

2.2.7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，不得参加同一合同项下的投标活动；

2.2.8本次招标**不接受**联合体投标；

2.2.9投标人提供的投标文件中的内容没有失实或者弄虚作假，若提供虚假材料的，投标保证金一律没收，记不良行为一次并网上公示。

**三、资料的获取及费用**

获取招标文件时间为**2023年7月11日至2023年7月31日09时30分00秒**止，投标单位自行在崇川区人民政府网-公告公示栏下载招标文件、招标答疑等招标资料；

**四、投标文件的递交：**

1、投标截止及开标时间：**2023年7月31日09时30分00秒**，逾期送达的投标文件将被拒绝。

2、投标文件递交地点：投标文件递交的具体要求详见招标文件规定。

3、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4、网上下载的招标公告、招标文件、招标答疑等招标资料，与纸质资料具有同等法律效力。

**五、本项目的评标办法：详见招标文件。**

**六、其他：**

1、潜在投标单位应自行进行现场踏勘。

2、对项目需求部分的询问、质疑请向招标人或招标代理机构提出，询问、质疑由招标人或招标代理负责答复。

**七、本公告发布时间为：2023年7月11日**

**八、招标项目联系事项**

招标人：南通市城镇房地产开发有限公司

地址：南通市崇川区城港路28号

联系人：李海燕

联系电话：0513-66889904

代理机构：江苏海审工程咨询有限公司

地 址：南通市崇川区星城路299号创源科技园3号楼501室

联系人：朱一仁

电 话：18068996360

**第二章投标人须知**

**一、投标人须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 | 名称：南通市城镇房地产开发有限公司  地址：南通市崇川区城港路28号  联系人：李海燕  电话：0513-66889904 |
| 1．1．3 | 招标代理机构 | 名称：江苏海审工程咨询有限公司  地址：南通市星城路299号创源科技园3号楼501室  联系人：朱一仁  电话：18068996360 |
| 1．1．4 | 项目名称 | R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目 |
| 1．1．5 | 项目概况 | 规划总用地面积约9207.83㎡（具体面积以用地勘测定界图为准），建筑性质为住宅、小区配套公建等，容积率不大于1.39，绿地率37% (具体按规划部门要求为准)。 |
| 1．2．1 | 资金来源 | 企业自筹 |
| 1．2．2 | 出资比例 | 100% |
| 1．2．3 | 资金落实情况 | 已落实。 |
| 1．3．1 | 招标范围 | R22002商品房地块（可销售住宅面积12422.81㎡，地下总建筑面积8548.63㎡，共计55套，其中215㎡有21套，218㎡有22套，联排别墅249㎡有12套。小区采用人车分流，封闭式管理，地下机动车停车位154辆，其中可销售机动车位126辆）前期策划、营销策划、广告策划、销售代理以及项目相关的品牌形象塑造、企业文化宣传等工作。 |
| 1．3．2 | 服务期限 | 本合同生效之日起至甲方取得本项目物业预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后24个月止且销售率达到100%（如销售率不能达到100%，继续销售直至售罄）。 |
| 1．3．3 | 去化率要求 | 本合同生效之日起至甲方取得本项目预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后6个月止销售率达到60%且12个月止销售率达到80%。 |
| 1．4．1 | 投标人资质条件、能力和信誉 | 详见招标公告 |
| 1．4．2 | 是否接受联合体投标 | ■不接受 |
| 1．9．1 | 踏勘现场 | ■不组织，投标人自行勘察 |
| 1.10．1 | 投标预备会 | ■不召开 |
| 1.10．2 | 投标人提出问题的截止时间 | **2023年7月16日17时00分** |
| 1.10．3 | 招标人书面澄清的时间 | **2023年7月16日17时00分后** |
| 1.11 | 分包 | ■不允许 |
| 1.12 | 偏离 | ■不允许 |
| 2.1 | 构成招标文件的其他材料 | 《中华人民共和国民法典》等 |
| 2.2 | 投标截止时间 | **2023年7月31日09时30分00秒** |
| 2.2.2 | 投标人确认收到招标文件澄清的时间 | 投标人自行下载，无需确认 |
| 2.2．3 | 投标人确认收到招标文件修改的时间 | 投标人自行下载，无需确认 |
| 3.1 | 投标文件组成 | 详见投标人须知 |
| 3.1.1 | 构成投标文件的其他材料 | / |
| 3.2 | 招标控制价 | 固定费率报价方式。  最高限价：**本项目完成销售物业总货值的（含税）的2.5%。**  投标人的投标报价超出招标控制价，作无效标处理**。** |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 自招标文件规定的投标截止之日起计算90日 |
| 3.4.1 | 投标保证金 | 本工程投标保证金数额为**10万元**。（银行汇票，并非将保证金打入指定账户，在开标时和投标文件同时递交，请勿和投标文件密封） |
| 3．6 | 是否允许递交备选投标方案 | ■不允许 |
| 3．7.3 | 签字或盖章的其他要求 | **投标文件应由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖投标人单位公章。** |
| 3.7.4 | 投标文件份数 | **纸质投标文件：正本壹份，副本肆份（未按要求递交足额数量的投标文件，招标人将拒收）。** |
| 4.1 | 纸质投标文件的密封与标志 | 1、投标文件由**“原件包”、“资格审查证明文件”、“技术标”、“商务标”四部分组成，未按规定组成的投标文件，招标人将予以拒收。**参加投标的投标人应将本项目投标文件密封，**原件包、资格审查证明文件、技术标、商务标文件均须分别编制与密封。注：技术标中包括一个U盘，该U盘中含有“讲解陈述的电子文档PPT”，必须放置于技术标中，不得单独递交，如“技术标”中无对应U盘，其投标文件将作无效标处理。**  2、**投标文件的正本与副本可分开密封（分开密封的，须在封袋上标明正本、副本），也可统一密封。**  3、密封袋上应标明项目名称、投标人名称、招标人名称**“原件包”、“资格审查证明文件”、“技术标”、“商务标”**，并在封袋骑缝处加盖单位公章。  未按上述规定密封的投标文件，招标人将予以拒收。 |
| 4．2．2 | 递交纸质投标文件地点 | **投标文件递交地点：南通市崇川区星城路299号创源科技园3号楼501室江苏海审开标室** |
| 4．2．3 | 是否退还投标文件 | ■否 |
| 4．2．4 | 招标人通知延后投标截止时间的时间 | 投标截止时间1天前 |
| 5.1① | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标文件递交截止时间  开标地点：同投标文件递交地点 |
| 5.2.1 | 开标程序 | 资格条件评审—技术标—商务标评审—推荐三名中标候选人。 |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | 评标委员会人员数量：5人或5人以上单数  评标专家确定方式：由招标人代表及评标专家组成。 |
| 7.1 | 是否授权评标委员会确定中标人 | 否，推荐三名中标候选人 |
| 7.3.1 | 履约担保 | 履约担保金额**：壹佰万元。**  1、履约担保形式：一律采用单位支票转帐或电汇形式汇至招标人指定帐户。  2、履约担保金在合同期满后一个月内退还。 |
| 17.1.2 | 参加开标会的投标人代表 | **如为法定代表人参加投标，则须由法定代表人当场出示法定代表人身份证明书原件和本人身份证原件（如为委托代理人参加投标，则本项目的委托代理人必须为拟派项目负责人，需出示身份证原件、授权委托书原件）。投标人代表应持有效证件（证明），亲自、准时参加开标会议，否则不论何原因，均视为自动弃权，其投标文件将被招标人拒绝。**  **注：除投标文件的资格审查文件中要求提供法定代表人身份证明书（或授权委托书）须按招标文件要求装订并密封。投标人递交投标文件的同时递交的法定代表人身份证明书（或授权委托书）由投标人另行单独提供，无须密封。** |

二、投标人须知

**1. 总则**

1.1 项目概况

1.1.1根据有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段项目概况：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围及期限

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的服务期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的服务要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1投标人应具备承担本标段试验检测的资质条件、能力和信誉。

（1）资质条件：见投标人须知前附表；

（2）业绩要求：见投标人须知前附表；

（3）项目负责人资格：见投标人须知前附表；

（4）信誉要求：见投标人须知前附表；

（5）其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 本项目不接受联合体投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）被责令停业的；

（3）被暂停或取消投标资格的；

（4）财产被接管或冻结的；

（5）在最近三年内有骗取中标或严重违约的；

（6）涉及正在诉讼的案件经评标委员会认定会对承担本项目造成重大影响；

（7）被省级及以上主管部门取消项目所在地的投标资格或禁止进入该区域服务且处于有效期内；

（8）为与其所投标段对应的工程施工单位、监理单位等或与其有隶属关系或者其他利害关系的单位。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

本项目招标代理费10000元（壹万元）以及专家评审费（按实际支出）由中标人支付，请各投标人在成本中自行考虑，不得单列。

1.6 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。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.9.5招标人提供的本合同工程的水文、地质、气象等参考资料，并不构成合同文件的组成部分，投标人应对自己就上述资料的解释、推论和应用负责，招标人不对投标人据此作出的判断和决策承担任何责任。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目严禁转包和违规分包。

**2. 招标文件**

2.1 招标文件的组成

　　本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）投标文件格式。

投标单位应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，按招标文件的要求递交投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件在各方面都作出实质性响应并符合要求，否则，投标人应承担其投标文件被拒绝的风险。

2.2招标文件的询问、质疑及答复

2.2.1投标人对采购活动事项有疑问的，应当在规定时间前以书面形式（盖投标人单位公章）向招标人提出，招标人将给予书面答复。如在规定时间未按要求提出疑问，视为投标人理解并接受招标文件所有内容，在规定时间后提出疑问的，招标人可拒绝受理和答复。招标公告及文件以外的内容，一律拒绝答复。

2.2.2如投标人认为招标公告、招标文件的内容损害其权益的，应以书面方式（盖投标人单位公章）向招标人或招标代理提出质疑。并将质疑书在**2023年7月16日17时00分前**邮寄至或送达至招标人或招标代理处（或将质疑书原件的扫描件以邮件的形式发送至招标代理机构邮箱并电话告知招标代理机构），时间以招标人或招标代理机构收到时间为准。

招标人将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内对投标人依法提出的质疑做出答复，但答复内容涉及商业秘密的除外。

2.2.3招标人委托代理机构采购的，投标人可以向代理机构提出询问或者质疑，代理机构依照有关规定就招标人委托授权范围内的事项做出答复。

2.3招标文件的修改及澄清

2.3.1在投标截止时间十五日前，招标人可以对招标文件进行修改、澄清，澄清发出的时间距投标截止时间不足15日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2招标人有权按照法定的要求推迟投标截止日期和开标日期。

2.3.3招标文件的修改将在崇川区人民政府网-公告公示栏公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

2.4招标答疑、修改和补充的文件均作为招标文件的组成部分，与招标文件具有同等效力，对投标人具有约束力。

2.5招标答疑答复方式、修改和补充文件通知方式：招标人的招标答疑、修改和补充的文件均在崇川区人民政府网-公告公示栏上发布，招标答疑、修改和补充的文件一旦在该网发布，即表明招标人以书面形式通知了所有获得招标文件的潜在投标人。潜在投标人须直接到崇川区人民政府网-公告公示栏上查询，未查询者责任自负。

**3. 投标文件**

3.1 投标文件的组成

**【特别提醒】以下投标文件的内容，不得有缺项或漏项。否则将有可能被视为未实质性响应招标文件要求而作无效投标处理，亦或可能直接影响技术标评审的得分。凡涉及相应证明材料的原件（具体材料要求详见资格审查证明文件、技术标、商务标），须提供密封在“原件包”内备查，原件包仅做备查，仅在相关内容存在字迹模糊、分辨不清等情形时予以查验。**

**投标文件由“原件包”、“资格审查证明文件”、“技术标”、“商务标”四部分组成。其中：**

**（1）原件包（单独密封）：**

1）企业法人营业执照原件；

2）投标人与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同书原件；

3）社保机构出具的由投标人为拟派项目负责人缴纳的2023年3月份或者4月份的社会保险证明原件；

4） 企业业绩相关证明材料原件；

**5）评标办法（含资格审查证明文件、技术标、商务标）中涉及的证明材料原件（具体材料要求详见资格审查证明文件、技术标、商务标）。**

以上材料原件需编写材料目录并密封。

**（2）资格审查证明文件：**

1）企业营业执照复印件(经营范围包含营销策划或房屋销售代理）；

2）法定代表人身份证明书原件（格式见附件）、法人授权委托书原件（如有授权，格式见附件）及法定代表人和委托代理人身份证（如有授权）复印件。

3）拟派项目负责人与投标单位签订的有效劳动合同及社保机构出具的由投标人为其缴纳的2023年3月份或者4月份的社会保险证明复印件；

4）企业业绩：投标人自2020年5月1日（以合同签订时间为准）以来完成或正在履行单项合同建筑面积在1万平方米及以上类似项目（类似项目是指包含住宅房屋的销售项目），提供营销代理合同的复印件。

5）承诺书。截止至投标文件递交截止时间，投标人在本项目10公里范围内没有其它单位的未完成的项目（营销代理及策划服务），中标后也不可承接10公里范围内其它单位的项目。提供：承诺书原件（盖投标人单位公章），格式自拟（必须包含以上相关内容）。

6）投标声明函原件（格式见附件）。

**注：具体内容以第三章评标办法-（一）资格条件评审中要求为准。**

**（2）技术标文件**：

**投标人应认真阅读仔细研究招标文件第四章项目需求中的内容，在理解的基础上结合本招标文件第三章中的评审评分细则进行投标技术文件的编写，技术文件须包含的内容详见评标办法；**

**（3）商务标文件**：

1）投标函。

**3.2 投标报价**

3.2.1本项目采用固定费率报价方式。招标人设定的最高控制价**为本项目完成销售物业总货值的（含税）的2.5%。**

注：投标人高于招标人设定的费率为无效报价。

3.2.2投标报价费用主要内容包括为宣传、销售产品或项目公司品牌形象、公司形象宣传、推广等发生的费用和税费。包括但不限于：营销人员的工资奖金及销售提成、办公费、差旅费、培训费、业务招待费、交通费等；营销系统行政性费用；品牌建设费用；市场研究费用；公共关系维护费用；促销费用，包括各类形式广告（报章、电视广告、制作物广告）及长效媒体（户外灯箱、看板、指示牌、围墙等）等广告媒体方案及设计、制作费用、推广活动费、业务宣传费、销售资料费、印刷制作包装费、展览展示费、赠品费用、促销人员工资等；策划及咨询费；销售代理费及佣金；销售场所所需的装修软装、日常办公家具、水吧台物料及正常运营所需水、电费等所有费用；但不包括销售合同印花税等税费。以及在销售过程中配合招标人完成其他销售相关事项产生的费用。

3.2.4除招标文件中载明可接受选择性方案外，每个投标单位只允许有一个报价，不接受选择性报价。严禁出现两个或两个以上的报价且未在投标书中声明以哪一个为准，或在投标文件中主动提出假设中标后的优惠条件。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标文件超过原有效期后将自动失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

**3.4.1投标人一律使用投标单位基本账户开出的银行汇票方式，在递交投标文件的同时将投标保证金汇票原件和基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件交给招标代理查验，不接受其它形式的保证金。汇票上必须注明用途：投标保证金。**

**投标保证金收款账户信息：**

**户名：南通市城镇房地产开发有限公司**

**开户行：建行港闸支行**

**账号：32001642636052504846**

3.4.2未按时提交保证金的，视为放弃本项目投标。

3.4.3以下情形招标人有权不退还保证金：

（1）投标人在提交投标文件截止时间后撤回投标文件的；

（2）投标人在投标文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或招标文件认可的情形外，中标人不与招标人签订合同的；

（4）投标人与招标人、其他投标人或者招标代理机构恶意串通的；

（5）法律、法规、规章及招标文件规定的其他情形；

（6）交纳投标保证金后不参与投标者（以会议现场签到为准），招标人有权不退还保证金。

3.5 资格审查资料

3.5.1招标人将进一步核查投标人在投标文件中提供的材料，若在评标期间发现投标人提供了虚假资料，招标人有权对投标人的投标文件予以否决，并有权没收其投标保证金；若在评标结果公示期间发现作为中标候选人的投标人提供了虚假资料，招标人有权取消其中标资格，并有权没收其投标保证金；若在合同实施期间发现投标人提供了虚假资料，招标人有权终止合同并追究其经济责任。

3.6 备选投标方案：不允许。

3.7 投标文件的编制

**如未按招标文件要求编制的投标文件，招标人将予以拒收。**

**3.7.1投标文件份数：纸质投标文件：正本壹份，副本肆份（未按要求递交足额数量的投标文件，招标人将拒收）。**

3.7.2投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.3 投标文件应当对招标文件有关服务期、投标有效期、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.4纸质投标文件应用不褪色的材料书写或打印，投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的其他要求见投标人须知前附表。

3.7.5**纸质投标文件的正本与副本应分别装订成册（A4纸幅），并编制目录、且逐页标注连续页码。投标文件不得采用活页夹装订，否则，招标人将予以拒收。装订的其他要求见投标人须知前附表。**

**4. 投标**

4.1 纸质投标文件的密封和标记

4.1.1、投标文件由**“原件包”、“资格审查证明文件”、“技术标”、“商务标”四部分组成，未按规定组成的投标文件，招标人将予以拒收。**参加投标的投标人应将本项目投标文件密封，**原件包、资格审查证明文件、技术标、商务标文件均须分别编制与密封。注：技术标中包括一个U盘，该U盘中含有“讲解陈述的电子文档PPT”，必须放置于技术标中，不得单独递交，如“技术标”中无对应U盘，其投标文件将作无效标处理。**

4.1.2、**投标文件的正本与副本可分开密封（分开密封的，须在封袋上标明正本、副本），也可统一密封。**

4.1.3、密封袋上应标明项目名称、投标人名称、招标人名称**“原件包”、“资格审查证明文件”、“技术标”、“商务标”**，并在封袋骑缝处加盖单位公章。

未按上述规定密封的投标文件，招标人将予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.2.5在特殊情况下，招标人如果决定延后投标截止时间，应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式通知所有投标人延后投标截止时间。在此情况下，招标人和投标人的权利和义务相应延后至新的投标截止时间。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第3.7.3项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在投标人须知前附表规定的投标截止时间（开标时间）（或按4.2.5款通知延后的投标截止时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。开标时，投标人应委派法定代表人或其委托代理人携带身份证、委托书准时出席，在开标时检查投标文件的密封和标记情况，确认开标结果，并在开标记录上签字。

5.2 开标程序

5.2.1每个投标人应在“投标人须知前附表”规定的时间内完成相关规定及招标文件要求的内容，投标文件将在开标会议上当众进行唱标。

**5.2.2 特殊情况处理**

5.2.2.1投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场予以答复。

5.2.2.2投标文件有下列情形之一的，招标人将予以拒绝:

⑴逾期送达的或未送达指定地点的；

⑵未按招标文件要求提供保证金的；

⑶未按招标文件要求密封的。

6．评标

6．1评标委员会

6.1.1 依法成立评标委员会，评标委员会由招标人以及评审专家组成。成员人数为5人及以上单数。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）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。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数不超过3名/标段，具体见投标人须知前附表。

7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.4.3签约合同价的确定原则如下：

（1）按照评标办法规定对投标报价进行修正后，若修正后的最终投标报价小于开标时的投标函文字报价，则签订合同时以修正后的最终投标报价为准；

（2）按照评标办法规定对投标报价进行修正后，若修正后的最终投标报价大于开标时的投标函文字报价，则签订合同时以开标时的投标函文字报价为准，同时按比例修正相应子目的单价或合价。

7.4.4合同协议书经双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效。

7.4.5 如果根据本章第3.5.7项、第7.3.2项或第7.4.1项规定，招标人取消了中标人的中标资格，在此情况下，招标人可将合同授予下一个中标候选人，或者按规定重新组织招标。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）投标截止时间止，投标人少于3个的；

（2）经评标委员会评审后否决所有投标的；

（3）中标候选人均未与招标人签订合同的；

（4）法律规定的其他情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

**8.3凡投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视同未能对招标文件作出实质性响应，按无效标处理。**

* + 1. **投标文件中的投标函未加盖投标人的公章；**
    2. **投标文件中的投标函未加盖企业法定代表人（或委托代理人）印章（或签字）的；**
    3. **如投标函加盖企业委托代理人印章（或签字）的，委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）的；**
    4. **投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；**
    5. **投标报价低于成本或者高于招标文件设定的招标控制价的；**
    6. **同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；**
    7. **未按招标文件要求提供投标保证金的；**
    8. **投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；**
    9. **明显不符合技术规范、技术标准的要求的；**
    10. **投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；**
    11. **投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；**
    12. **不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；**
    13. **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；**
    14. **投标文件未按照招标文件规定密封、分装、装订的；**
    15. **投标文件资格审查证明文件、技术标部分出现商务报价的内容；**
    16. **不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；**
    17. **法律、法规和招标文件规定的其他无效情形；**
    18. **评标委员会可以认定为无效投标的其他情况。**

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

监督部门的联系方式见投标人须知前附表。

10.需要补充的其他内容

10.1自购买招标文件之日起，投标人应保证其提供的联系方式（电话、传真、电子邮件）一直有效，以保证往来函件（招标文件的澄清、修改等）能及时通知投标人，并能及时反馈信息，否则招标人不承担由此引起的一切后果。

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

**11.授予合同**

**11.1中标通知**

《中标通知书》将是合同的一个组成部分。中标单位在收到中标通知书30日内签订合同后，如未能履行合同规定的义务，招标单位有权将投标保证金扣除。

**11.2合同签署**

11.2.1中标单位应按中标通知书规定的时间，由法定代表人或委托代理人前往招标单位签订合同；

11.2.2合同签订前中标单位须提供投标文件中承诺的项目负责人资格证书原件（如技术标中提供并经评审获得对应分数）查验，否则招标人有权取消其中标资格并追究原中标单位的违约责任；

11.2.3尽管有上款规定，招标单位在签订合同协议书前的任何时候，有权按有关规定宣布投标无效或拒绝所有投标，并对由此引起的对投标单位的影响不承担责任，也不解释原因，但投标保证金将退还给投标单位。

11.2.4其他事宜

## 第三章评标办法

**一、评审办法**

1、本项目采用**综合评分法** ，即指投标文件满足本项目招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标，经评审后得分最高的投标人推荐为中标人的评标方法。

2、评标委员会成员：对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求；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投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

3、评标委员会严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准，对投标人所提供的完整计划标的物的科学性、可行性、产品质量、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

4、对投标文件的评审判定，只依据投标文件内容本身，不依靠开标后任何外来证明文件。

5、本次项目技术标和商务标评审总分值为100分。评审因素比重如下：

（1）“**技术标分值**”占总分值的比重为**80%**（权重）（四舍五入后保留小数点后二位）；

（2）“**商务标分值**”占总分值的比重为**20%**（权重）（四舍五入后保留小数点后二位）；

6、评标委员会评委独立对每个进入打分程序的有效投标人的投标文件技术部分以打分的形式进行评审和评价（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

7、技术标最终得分为所有评委得分的算术平均值，四舍五入后保留小数点后二位。

8、开启投标人的商务标，现场唱标后由投标人代表签名确认。

9、商务标得分直接计算得出。

9、技术标分值与商务标分值相加为投标人的综合得分（四舍五入后保留小数点后二位）。

**二、详细评审：**

**评标程序：资格审查证明文件开启及评审→技术标开启及评审→商务标开启及评审→确定中标候选人**

**（一）资格条件评审**

由本项目评标委员会根据参加资格审查的投标人递交的资格审查证明文件，并按照本项目招标文件资格审查标准对投标人的资格进行评审。只有资格条件评审通过的投标人方可参加下阶段评审。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目内容 | 合格条件 |
| 1 | 企业法人营业执照 | 工商行政管理部门颁发的法人营业执照（经营范围包含营销策划或房屋销售代理）。  **注：提供有效企业营业执照复印件。原件放置于“原件包”中** |
| 2 | 法定代表人身份证明、法人授权委托书 | ①如为法定代表人参加投标的，提供法定代表人身份证明书原件（格式见附件）及法定代表人身份证复印件。  ②如为委托代理人参加投标的，提供法人授权委托书原件（格式见附件）及法定代表人和委托代理人身份证复印件。  **注：如有委托代理人，则本项目委托代理人必须为本项目拟派项目负责人。**  **提供有效的对应证明文件原件、复印件。** |
| 3 | 拟派的项目负责人为投标企业正式人员 | ①投标人与拟派项目负责人双方签订的有效劳动合同书；  ②社保机构出具的由投标人为其缴纳的2023年3月份或者4月份的社会保险证明复印件。  **注：提供①劳动合同书复印件；②社会保险缴费证明复印件。原件放置于“原件包”中。** |
| 4 | 企业业绩 | 投标人自2020年5月1日（以合同签订时间为准）以来完成或正在履行单项合同住宅建筑面积在1万平方米及以上类似项目（类似项目是指包含住宅房屋的销售项目）。  **注：提供营销代理合同的复印件，原件放置于“原件包”中。** |
| 5 | 承诺书 | 截止至投标文件递交截止时间，投标人在本项目10公里范围内没有其它单位的未完成的项目（营销代理及策划服务），中标后也不可承接10公里范围内其它单位的项目。  **注：提供承诺书原件（盖投标人单位公章），格式自拟（必须包含以上相关内容）。** |
| 6 | 投标声明函 | 提供投标声明函原件（格式见附件） |
|  | **备注：**  **①若在评审过程中，发现提供资格审查材料虚假，则资格审查不通过，同时投标保证金一律没收，记不良行为一次并网上公示。**  **②上述要求提供的原件均应为有效的原件，要求提供的复印件均应为有效的原件的复印件并加盖投标人单位公章，上述（1）～（6）中任何一条不符合要求，则资格审查不通过；**  **③如法人名称和法定代表人姓名发生变化，请提供相关证明；证书如遇年检，请提供相关证明。否则，资格审查不通过。** | |

**（二）技术标评审（80分）**

|  |  |
| --- | --- |
| 评分因素及分值 | 评分标准 |
| 企业资质  （0-5分） | 投标人具有企业诚信管理体系认证的得3分，认证体系范围有市场营销策划、房地产评估每有一个加1分，本项最多得5分。  **注：提供国家认证认可管理委员会网站（**[**www**](https://www)**.cnca.gov.cn）查询截图打印件，认证证书复印件，认证证书原件放置于“原件包”中。** |
| 企业同类业绩（0-10分） | ①2018年5月1日（以合同签订时间为准）以来投标人代理过单项合同住宅建筑面积在1万平方米及以上的包含住宅房屋的销售代理项目，每提供一个1个，得1分；  ②2018年5月1日（以合同签订时间为准）以来投标人代理过单项合同住宅建筑面积在5万平方米及以上的包含住宅房屋的销售代理，每提供一个1个，得2分；  ③2018年5月1日（以合同签订时间为准）以来投标人代理过单项合同住宅建筑面积在10万平方米及以上的包含住宅房屋的销售代理，每提供一个1个，得3分；  ④2018年5月1日（以合同签订时间为准）以来投标人代理过别墅盘的销售代理，每提供一个1个，得3分。  本项最多得10分。  **注：提供相应销售代理合同复印件，同一业绩同时满足①②③④项加分条件的，按最高分计入，不累计加分。合同原件放置于“原件包”中。（未按招标文件要求提供材料不得分）** |
| 项目负责人综合实力  （0-15分） | 项目负责人经验：  ①项目负责人具有2年以上（不含2年）房产销售项目负责人岗位工作经验，得2分，具有5年以上（不含5年）房产销售项目负责人岗位工作经验，得5分。本项目最多得5分。  ②项目负责人自2018年5月1日以来担任过160平米以上户型（户型占比≥30%）或别墅类房产销售项目负责人的，得5分。  **注：**提供房产销售项目负责人经验须提供从业履历说明及相关营销代理合同（合同须体现项目负责人姓名）复印件，如合同中未能反映以上要求的相关指标或内容的，须提供有效的证明材料复印件，**所有原件放置于“原件包”中。（未按招标文件要求提供材料不得分）。** |
| 拟派项目负责人讲解陈述：  根据拟派项目负责人在汇报过程中对项目的理解，结合自身的投标营销方案，采用PPT的方式进行现场述标，同时根据现场问题的答辩情况，由评委评定，优秀得5分，良好得3分，合格的1分，其余不得分。  **注：项目投标人须自带电脑播放设备，采用PPT的形式现场讲解陈述，时间控制在5-10分钟内。讲解陈述的电子文档PPT作为投标文件“技术标”内的资料之一，以U盘的形式，密封在“技术标”内提交。** |
| 增值服务  （0-10分） | 销售去化率方面，我单位承诺合同生效之日起至甲方取得本项目预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后6个月止销售率达到\_\_\_\_%**【必须为整数（如61%，65%），不得含有小数。否则不得分】**，优于原招标文件的去化率要求（60%）的，每高1%，得1分，最多得10分。  **注：**提供增值服务承诺书原件（必须包含以上主要内容，格式自拟，盖投标人单位公章）。（未按招标文件要求提供材料不得分） |
| 整个环境分析和产品市场分析  （0-15） | 1.清晰阐述经济环境对房地产的影响，市场供求现状情况，寻找合理市场机会并明确项目市场定位的，由评委酌情打分，最多得10分。 |
| 2.研判出市场潜力，挖掘市场潜在消费力，根据市场需求分析研判产品市场机会，提出合理化建议，抓住市场先机的，由评委酌情打分，最多得5分。 |
| 本项目产品合理化建议  （0-10分） | 根据地块分析结合市场分析产品市场战略定位提出合适实际的产品建议，建议包括建筑形态，景观特色，服务特色，评委酌情打分，最多得10分。 |
| 销售计划和营销推广  （0-15分） | 1. 合理的销售计划安排（销售周期和节点安排及指标和回款计划），各销售期价格策略和走势建议，评委酌情打分，最多得5分。 |
| 1. 营销推广计划和安排，符合市场战略定位的推广主题定位，制定和销售计划符合的推广计划（有效性和经济性），广告和活动设计新颖有特色，能有突出的广告效果，评委酌情打分，最多得10分 |
| 注：技术标中要求提供的所有原件，均应为有效的原件，所有要求提供的复印件，均应为有效的原件的复印件并加盖投标人单位公章。 | |

**（三）商务标（20分）**

1、本次项目需求的最高限价为2.5%，超过最高限价的作无效投标处理。

2、价格分（商务标得分）统一采用低价优先法计算。即满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

**投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×20**

**四、中标人的确定**

1、评标委员会按照综合得分由高到低的顺序推荐3名中标候选人。评审后的综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，综合得分且投标报价也相同的，按技术指标增值服务分优劣顺序排列，如以上均相同的，则现场抽签决定排名顺序。

第一中标候选人原则上为中标人，中标价为其投标报价。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

评标委员会在评标报告上签字后，上述方法的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可以调整；

2、评标过程中出现本评标办法未尽事宜，由评标委员会根据有关法律、法规讨论决定。

1. **项目需求**

一、项目名称：R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目

1.项目位置：通吕运河南、晏园南岸东侧

2. 主要经济技术指标：

用地面积9207.83㎡，容积率1.39，绿地率37%。 (具体按规划部门要求为准)

1. 服务期限：本合同生效之日起至甲方取得本项目物业预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后24个月止且销售率达到100%（如销售率不能达到100%，继续销售直至售罄）。
2. 去化要求：本合同生效之日起至甲方取得本项目预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后6个月止销售率达到60%且12个月止销售率达到80%。

5.付款方式：

1）签订合同一个月内，预先支付该项目全程营销策划及销售代理进场启动费人民币贰佰万元（此费用从第一次支付月度款开始扣除，直至扣完）；

（2）月度结算：每月最后一周乙方按当月销售回款总额所计服务费向甲方呈交请款单，甲方在接到乙方请款单后7个工作日内向乙方支付本月相关代理服务费的90%，同时扣除相应的考核、处罚费用（如有），预留本月10%的预留金，在乙方撤场结算并移交相关销售资料后无息付清；

（3）本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后6个月且销售率**≤40%，处以预留金50%的罚款，40%＜销售率＜50%，处以预留金20%的罚款，50%≤若销售率＜60%，则处以预留金Q%的罚款，Q=（1-实际销售率/60%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%；当销售去化率达到增值服务承诺的销售率时，**支付5个月代理服务费预留金的50%。

（4）本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后12个月且销售率**≤70%，处以履约保证金20%的罚款，70＜销售率＜80%，则处以履约保证金Q%的罚款，Q=（1-实际销售率/80%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%**。

（5）本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后24个月且销售率**80＜销售率＜100%，则履约保证金Q%的罚款，Q=（1-实际销售率/100%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%**。

（6）服务期限完成且销售率达到100%，结清尾款。中标人撤离现场，相关资料手续与甲方交接完成后退还履约保证金；如销售率不能达到100%，继续销售直至售罄，中标人撤离现场，相关资料手续与甲方交接完成后退还履约保证金。

（7）本项目取得预售许可证，销售地下车位销售代理费控制价为销售回款总额的3%。

6.本项目人员配备要求：

项目负责人（营销总监）1人，案场负责人（营销经理）1人，策划经理1人，策划1人，销售经理1人，案场助理1-2人，销售人员不低于8人。以上人员必须每周五天（每天不少于八个小时）在案场，销售经理缺勤扣300元/天，策划经理缺勤扣250 元/天，案场助理、销售人员缺勤扣200元/天，迟到早退每人每次扣50元（迟到早退半小时以上视为缺勤处理）。

甲方对乙方人员考核不合格的，甲方可以要求乙方换人，乙方必须在1个月内换人，否则，甲方按缺勤标准扣款。考核标准： 1.销售行为不违反法律法规的，2.业绩不达标，预定超过一个月还不签订购房合同，个人月销售低于2套可以换人，3、考勤，4、广告及推广活动。

3.其他要求：

1）投标人截止至投标文件递交截止时间，投标人在本项目10公里范围内没有其它单位的未完成的项目（营销代理及策划服务），中标后也不可承接10公里范围内其它单位的项目。（响应文件需提包含承诺书）。

2）项目团队成员须实施电子化考勤管理，团队成员必须按要求实行考勤。

3）人员配备要求：项目前期，不少于5人在现场，预销售许可证取得前2个月，必须保证15人全部在现场；销售业绩（住宅部分）达到80%，可只留销售人员5人在现场，销售业绩（住宅部分）达到90%，可只留销售人员3人在现场。

4）若本项目在销售过程中存在违规行为，经核实无误，一切后果由中标人承担，甲方对中标人处理30万元/次的罚款。

二、服务内容：

甲方委托乙方为本项目的全程营销策划及销售代理商，包括但不限于本项目的前期策划、营销策划、广告策划、销售代理等工作。（详细内容由乙方在工作计划书中另行拟定，并经甲方核定同意后作为合同附件。）

**前期策划**

（一）市场调研

1、崇川区房地产市场现状分析。

2、项目及周边路段住宅状况。

3、住宅市场情况。

4、潜在客户市场调查分析。

（二）项目定位

1、项目所在地块的优劣势、机会点与威胁点分析。

2、项目产品定位。

3、项目概念定位

4、目标客户市场定位

5、项目定价范围建议

（三）小区品质提升建议

1、参与景观绿化方案讨论及建议。

2、参与配套设施方案讨论及建议。

**营销策划**

（一）项目营销总体策略；

（二）项目阶段性营销计划；

（三）入市时机选择；

（四）销售分期控制；

（五）价格定位及策略；

**广告策划**

（一）项目推广诉求

（二）项目卖点整合包装

（三）整体广告计划

（四）广告预算及媒体组合

（五）项目形象策划

1、项目基本形象VI设计：

2、项目基本形象延展：

（1）内部应用：名片、信封、信签、识别卡、文件袋、贺卡、水杯、手提袋；

（2）户外应用：工地围墙、道旗、单页、广告牌等

（六）传播工具的创意与设计：

1、楼书创作（创意、文案、设计）

2、折页及海报创作（创意、文案、设计）

3、报广创作（创意、文案、设计）

4、广播、电视稿文案等

**销售代理**

（一）建立销售队伍，依合同授权范围内执行销售行为

（二）销售文件及管理文件的制订

（三）销售道具使用

（四）销售人员培训

（五）制订销控计划

（六）销售执行的内部协调程序

（七）客户资源库的建立

（八）售后服务机制建立

（九）定期报送各项统计报表

三、乙方营销服务必须帮助甲方实现下列目标：

（一）市场定位、产品定位。

（二）项目投资利润最大化。实现销售目标

（三）在项目营销工程中为甲方积累品牌资产。

## 第五章合同条款及格式

**R22002商品房地块住宅项目**

**全程营销策划及销售代理项目合同**

**合同编号：**

甲方：(以下简称甲方)

乙方：(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规等的规定，甲、乙双方在平等、自愿、等价有偿、公平、诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方委托乙方对R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目事宜达成一致意见，特签订本合同，以资共同遵守。

1. **委托事项**

1.1项目名称：R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目

1.2项目位置：通吕运河南、晏园南岸东侧

1.3项目规模：用地面积9207.83㎡，总建筑面积21348.63㎡。

1. **委托代理范围和期限**

2.1委托范围：R22002商品房地块住宅项目；

**注：①销售房源由甲方确定，如甲方自行销售的房源，结算时不计入销售总额。**

**②除住宅外，商业及其他部位后期如需销售，则参照此次住宅中标费率执行。**

2.2委托期限：自本合同生效之日起至甲方取得本项目物业预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后24个月止且销售率达到100%。

去化率要求：此项根据投标人在投标文件中提供的增值服务填写。

1. **委托内容**

该项目采取乙方负责全程营销策划及销售服务等的模式。乙方成立该项目项目小组，独立负责对本项目的策划销售工作，对甲方委托之事项进行服务。

3.1全程营销策划主要包括但不限于：

3.1.1乙方负责对本项目的市场研究和分析，提供分析报告，对本项目所处市场的供应、成交、价格、客户和主要竞争对手进行分析，评估市场变化对本项目的威胁和机会，提供有针对性的策略建议。

3.1.2乙方负责本项目的营销策划及其相关的平面设计，基于本项目的定位、属性和特点，制定有针对的营销策划方案，通过各种表现方式和手段，最大限度地将本项目的卖点传达给目标客户，以实现销售目标。

3.1.3乙方负责制定本项目与营销推广有关的费用预算计划及相应的通路推广计划，并将该部分计划分解到年、月。乙方负责对费用预算计划和推广通路计划的实施进行效果评估，并根据评估结果征得甲方同意后及时调整。

3.1.4根据市场竞争、客户反馈和专业要求，乙方负责对本项目的产品及服务提出建设性的建议和意见。

3.2销售代理主要包括但不限于：

3.2.1根据甲方的要求，乙方负责制订本项目的销售计划和回款计划，并分解到年、月。

3.2.2乙方负责就本项目的销售节奏、销售方案等提出建议，以确保每一阶段销售目标的实现。

3.2.3根据甲方的要求，乙方负责制订本项目的价格方案，以实现甲方利益的最大化。

3.2.4乙方负责乙方销售人员的培训和日常管理，确保乙方销售人员的数量、专业能力、职业素质等能满足本项目的销售要求。

3.2.5乙方负责安排销售人员接听来电、来访客户，了解客户要求，介绍本项目的属性、特点等情况，并负责本项目客户资料的收集、整理和分析，提交专题报告，作为销售决策的依据。

3.2.6乙方负责协助甲方与客户签订房屋买卖的各种法律文件，并负责依法督促客户按约支付购房款及相关费用。

3.3其他服务主要包括但不限于：

3.3.1乙方负责协助甲方和客户完成销售本项目所需的各种法律文件的审核。

3.3.2乙方负责协助甲方完成销售本项目所需的登记备案手续。

3.3.3乙方负责协助甲方完成销售本项目所需的商贷款、公积金贷款手续。

3.3.4乙方负责协助甲方输入和维护甲方指定的客户信息数据库，完成各类甲方格式销售报表，做好存档。

3.3.5乙方负责协助甲方办理本项目房屋交付所需的所有资料准备、面积和价格核对等工作，协助甲方交付本项目房屋给客户。

3.4招标文件第四章项目需求中其他服务事项。

1. **合同价款和结算方式**

4.1本项目合同价款：按照本项目完成销售物业总货值的（含税）的 %计取。

合同价款包括为宣传、销售产品或项目公司品牌形象、公司形象宣传、推广等发生的费用和税费。包括但不限于：营销人员的工资奖金及销售提成、办公费、差旅费、培训费、业务招待费、交通费等；营销系统行政性费用；品牌建设费用；市场研究费用；公共关系维护费用；促销费用，包括各类形式广告（报章、电视广告、制作物广告）及长效媒体（户外灯箱、看板、指示牌、围墙等）等广告媒体方案及设计、制作费用、推广活动费、业务宣传费、销售资料费、印刷制作包装费、展览展示费、赠品费用、促销人员工资等；策划及咨询费；销售代理费及佣金；销售场所所需的装修软装、日常办公家具、水吧台物料及正常运营所需水、电费等所有费用；但不包括销售合同印花税等税费。以及在销售过程中配合招标人完成其他销售相关事项产生的费用。

4.2支付方式（此项支付时间节点及销售率根据投标文件中增值服务做相应修改）

4.2.1支付节点：

1. 签订合同一个月内，预先支付该项目全程营销策划及销售代理进场启动费人民币贰佰万元（此费用从第一次支付月度款开始扣除，直至扣完）。
2. 月度结算：每月最后一周乙方按当月销售回款总额所计服务费向甲方呈交请款单，甲方在接到乙方请款单后7个工作日内向乙方支付本月相关代理服务费的90%，同时扣除相应的考核、违约金费用（如有），预留本月10%的预留金，在乙方撤场结算并移交相关销售资料后无息付清。
3. 本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后6个月且销售率≤40%，处以预留金50%的违约金，40%＜销售率＜50%，处以预留金20%的违约金，50%≤若销售率＜60%，则处以预留金Q%的违约金，Q=（1-实际销售率/60%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%；当销售去化率达到增值服务承诺的销售率时，支付5个月代理服务费预留金的50%。
4. 本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后12个月且销售率≤70%，处以预留金20%的违约金，70＜销售率＜80%，则处以预留金Q%的违约金，Q=（1-实际销售率/80%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%。
5. 本项目取得预售许可证（若本项目分期取得预售许可证，则为最后一期预售许可证）后24个月且销售率80＜销售率＜100%，则预留金Q%的违约金，Q=（1-实际销售率/100%）\*100，销售率=完成网签备案户数/可销售总户数\*100%。
6. 服务期限完成且销售率达到100%，结清尾款。中标人撤离现场，相关资料手续与甲方交接完成后退还履约保证金；如销售率不能达到100%，继续销售直至售罄，中标人撤离现场，相关资料手续与甲方交接完成后退还履约保证金。
7. 本项目取得预售许可证，销售地下车位销售代理费控制价为销售回款总额的3%。

4.2.2甲方支付乙方的月度代理服务费计算基数以当月签定的所有《房地产买卖合同》的销售回款总额为准。

1. **双方权利和义务**

5.1甲方的权利和义务

5.1.1甲方应为乙方全程营销策划和销售代理本项目工作所需提供详尽的本项目有关资料，包括但不限于《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》等批文、证件资料。

5.1.2甲方在乙方制定整体营销策略期间，负责提供所委托项目之开发建设法定文件，提供项目规划设计的图纸、资料，项目运作的整体计划、方案及甲方要求等，以确保策划及营销工作的顺利展开。

5.1.3甲方应于本项目正式开盘日前30日提供售楼处给乙方。

5.1.4甲方指定1名授权代表\_\_\_\_\_\_\_\_代表甲方行事的工作协调人，负责对乙方提出的需求、各类营销方案、计划等需要甲方确认的各项事宜进行审核、签字确认，该协调人的签字确认视为甲方确认，但该协调人无权代表甲方变更本合同的任何条款；若乙方提交给甲方该协调人需要确认的各项事宜经7日后，该协调人不予签字确认也不以书面形式向乙方回复要求乙方进行完善、调整或补充的，则视为甲方确认；若甲方指定的该协调人发生变更，以甲方提前7日书面通知乙方为准。

5.1.5对销售现场指派财务人员的权利，所有购房款及订金或定金等应由甲方收取的款项均由甲方委派的财务人员收取，并存入甲方开户银行账户，或者是直接由购房人将应付款项目存入或转账至甲方指定的开户银行账户。

5.1.6在乙方全程营销策划代理过程中，甲方有权全面了解乙方的全程营销策划及销售代理安排、市场宣传推广方案、销售进度等情况，并对乙方之日常工作提出建议和要求。并有权要求乙方更换不符合甲方要求的营销策划及销售代理人员。

5.1.7乙方制作的对外宣传广告、涉及甲方利益对外签订的合同须事先征得甲方书面同意。

5.1.8甲方同意在本项目的各种宣传媒体、资料及现场包装物料等上印上乙方“全程营销代理”等相关内容的字样，包括乙方名称、电话及地址等内容，以利于营销策划及销售代理活动的开展。

5.1.9甲方应按本合同的约定及时向乙方支付销售代理费等相关费用。

5.1.10在本合同有效期限内，如因甲方股东变更、产权交易等原因导致本项目产权方改变的，甲方应给乙方结清应付各种款项外，还应向新产权人说明本合同的有效性，并三方就有关权利义务及债权债务等事宜签订协议。

5.1.11未经乙方书面同意，甲方和甲方工作人员对本合同及乙方提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据，以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任，并不得向任何人披露上述资料和信息，但正常履行本合同项下义务或依法律规定被司法行政机关强制披露的除外。

5.2 乙方的权利义务

5.2.1 乙方成立项目工作小组，并组织销售人员培训及销售业务指导等工作，尽职尽责进行本项目的营销工作。并应对甲方提供的非必须公开资料保密

5.2.2乙方有权在发布本项目广告的报纸、电视、广播、互联网、灯箱、横幅、围墙、楼书、单页等各类媒体、物料等上以销售代理及全程营销策划的身份披露乙方公司的名称、地址、电话等信息。

5.2.3 乙方应当负责按照本合同代理内容制订本项目的市场调研、营销策划、推广计划、销售组织等，并应根据双方确定或双方商定的时间以书面形式提前报请甲方确认，经确认后实施。乙方应当确保前述的书面文件是切实可行的，并应在本合同签订后向甲方逐步提交开盘前工作管制表、市场研究报告、营销策划方案、文字表现和平面表现、广告策划方案及项目营销执行报告等全程策划和营销所需要的全部资料与计划。

5.2.3 乙方所提出的广告策划方案、各类广告及销售资料的制作、广告公司的确定及现场布置等一系列工作及计划均需事先征询甲方意见并获得甲方确认后方可予以实施。

5.2.4 乙方应当拟订本项目的所有表格，经甲方确认后使用。经甲方确认的商品房预售合同及在销售过程中所需的其他全部法律文件等资料和所有表格如需要修改的，仍必须事先获得甲方书面同意，乙方不得擅自修改。

5.2.5 乙方指定1名授权代表\_\_\_\_\_代表乙方行事的工作协调人，负责对甲方提出的需要乙方确认的各项事宜进行审核、签字确认，该协调人的签字确认视为乙方确认，但该协调人无权代表乙方变更本合同的任何条款；若甲方提交给乙方该协调人需要确认的各项事宜经7日后，该协调人不予签字确认也不以书面形式向乙方回复要求乙方进行完善、调整或补充的，则视为乙方确认；在本合同履行期限内，乙方发生与代理销售有关事宜的变动，应由该协调人及时向甲方进行传达和通报。该协调人的变更，以乙方提前7日书面通知甲方为准。

5.2.6 乙方承诺，乙方派驻本项目销售现场销售人员数量、专业能力、职业素质等能满足本项目的销售代理要求，并且销售人员将统一着装，举止得体，并注重有关人员形象。

5.2.7 在本项目正式开盘日之后，乙方应每周向甲方提供周报表和来人来电分析。每个合同月结束之后7日内向甲方提交该合同月的销售分析报告（含销售情况、广告效果、市场动态及下一步销售计划），并及时提供有关户型销售之信息。

5.2.8 乙方提供代理销售和其它服务内容的具体操作流程，乙方均应严格遵守。未经甲方书面同意，乙方和乙方工作人员对本合同及甲方提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据，以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任，并不得向任何人披露上述资料和信息，但正常履行本合同项下义务或依法律规定被司法行政机关强制披露的除外。

5.2.9 乙方应全面地、适当地、及时地完成代理事项。必须亲自代理，不得转委托或越权代理。

5.2.10 协助甲方完成销售本项目房源的合同所需登记备案手续；协助甲方办理银行按揭手续。在本项目已销售房源交付使用时，乙方应配合参与甲方的交房工作。

**第六条 违约责任**

6.1 除不可抗力的原因外，甲、乙双方应严格遵守本合同的条款，否则，违约方须承担违约责任。如遇国家重大政策调整而影响本合同履行时，双方均不得以此为由提前终止或解除本合同，但双方可重新协商确定本合同相关条款。本合同所指不可抗力是不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知另一方，并应在不可抗力事件发生后7日内，向另一方提供经不可抗力事件发生地区公证机构出具的证明文件。由甲、乙双方按事件对履行本合同影响的程度协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

6.2 本合同一方单方面解除本合同，或者是因一方的违约行为导致本合同无法继续履行，违约方按可售房源中未销房源面积“销售备案价”总金额的1%向守约方支付违约金，违约金不能覆盖守约方实际损失的，违约方应当赔偿守约方因此造成的实际损失。

6.3 甲方须保证其所提供给乙方的本项目用于全程营销策划及销售代理所需的法律文件和资料真实、合法、有效，否则，由此引起的一切责任和甲、乙方损失均由甲方承担，乙方不承担任何责任及相关连带责任。

6.4 乙方或乙方工作人员在本项目全程营销及销售代理过程中擅自向购房人收取费用的，视为乙方违约。乙方向甲方支付私自收取费用金额三倍的违约金，并且乙方应向购房人退回擅自所收取的费用并承担因此引起的赔偿责任。

6.5 如甲方未按本合同约定的时间及时向乙方支付相关费用的，甲方须按应付而未付乙方金额的每日万分之一计算违约金赔付给乙方，计算日自约定付款截止日起至甲方实际付款日止。

**第七条安全条款**

甲、乙双方就安全问题达成如下约定：

7.1乙方需遵守甲方的安全生产规定并服从管理，按要求实施安全防护防范工作；

7.2乙方需对公司员工加强安全教育和培训。引领客户看房时，除了自身佩戴安全帽，也要提醒客户佩戴安全帽，严格遵守甲方安全看房的要求，在安全区域内进行相关操作；

7.3乙方应代表甲方与客户签订看房协议，如有漏签未签的，因此给客户造成人身或财产损失的由乙方承担全部责任。

**第八条 关于知识产权**

8.1甲、乙双方约定，乙方运用在本项目中的创造性名称、概念及其标识等，知识产权归甲方所有，乙方承诺不再授权其它任何公司和项目使用，因营销策划及推广引起的知识产权纠纷和对甲方因此造成损失由乙方承担。

**第九条 保密条款**

9.1甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止后应严格保守对方商业机密。未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方。

本条在本合同终止或解除后继续有效。

**第十条法律适用**

10.1本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律、法规。

**第十一条争议的解决**

11.1 凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方均应通过友好协商解决；如果协商不能解决，那么任何一方均可向工程所在地人民法院起诉。

**第十二条、合同附件及补充协议**

12.1 经甲、乙双方确认后作为本合同的附件，与本合同具有同等的法律效力，之前甲、乙方为签署本合同而进行的一系列洽谈、沟通、演示、往来传真电话、函件等均不作为有效依据，一切均以本合同、及本合同的附件及补充协议为准。

12.2 本合同未尽事宜及需修改本合同的条款，均需经双方协商一致并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力，如补充协议内容与本合同内容不一致的，以补充协议内容为准。

**第十三条、其他**

14.1 本合同自双方法定代表或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

14.2 本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，每一份具有同等法律效力。

甲方名称： 乙方名称：

（签章） （签章）

法人代表或授权代表： 法人代表或授权代表：

单位地址： 单位地址：

邮政编号： 邮政编码：

电话： 电话：

E-mail： E-mail：

传真： 传真：

开户银行： 开户银行：

银行帐号： 银行帐号：

2023年 月 日

**发包人保留对合同文本的修改和完善的权利。**

## 第六章投标文件格式

|  |
| --- |
| **R22002商品房住宅项目全程营销策划及销售代理项目**  **投标文件**  对应填写：原件包  对应填写：资格审查证明文件  对应填写：技术标  对应填写：商务标  （资格后审）  招标人：  投标人：参加投标单位全称  二○二三年 月 日 |

**一、资格审查证明文件**

**1、法定代表人身份证明书**

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

成立时间： 年 月 日

经营期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_系： (投标人单位名称) 的法定代表人。

特此证明

投标人(盖法人章)：

日期： 年 月 日

注：提供法定代表人的身份证复印件

**2、授权委托书**

本授权委托声明：我**（姓名）**系**（投标单位）**的法定代表人，现授权委托**（单位名称）（姓名）**为我的授权代表人，以本公司的名义参加**（项目名称）**投标，委托代理人所签署的一切文件和处理与有关的一切事务，我均予以承认。

委托代理人无转让权，特此委托。

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_\_\_\_

单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_部门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标单位（法人盖章）：

法定代表人（签字并盖章）：

日期： 年 月 日

注：提供委托代理人的身份证复印件

**3、投标声明函**

致 南通市城镇房地产开发有限公司 ：

* 1. 我方承诺

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（3）有依法缴纳社会保障资金的良好记录；

（4）参加本次投标活动前五年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（5）具备法律、行政法规规定的其他条件。以及本项目招标文件规定的投标人须满足的特定条件。

* 1. 我方承诺信用记录中未被“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中华人民共和国最高人民法院网站（[http://www.court.gov.cn](http://www.court.gov.cn/)）等渠道列入信用记录失信被执行人，未被中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))等渠道列入政府采购严重违法失信行为记录名单，未被中华人民共和国应急管理部网站（[http://www.chinasafety.gov.cn](http://www.chinasafety.gov.cn/)）等渠道列入安全生产失信联合惩戒“黑名单”，未被国家税务总局网站（[http://hd.chinatax.gov.cn/xxk](http://hd.chinatax.gov.cn/xxk/)）等渠道列入重大税收违法案件当事人名单，未被国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）等渠道列入经营异常名录、严重违法失信企业名单，未被全国公共资源交易平台（<http://www.ggzy.gov.cn>）等渠道列入黑名单，否则，可将我方的投标文件按照无效投标文件处理。
  2. 我方承诺参加本次投标活动前五年内，在经营活动中没有重大违法记录，否则，可将我方的投标文件按照无效投标文件处理。
  3. 我方承诺完全具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
  4. 我方对本项目招标文件（包括修改文件及有关附件）完全理解，并承诺在发生争议时，不会以对招标文件存在误解、不明为由，向你方行使任何法律上的抗辩权。
  5. 我方投标文件有效期为自开标日起个90日历天，若中标，则投标有效期自动延续至合同履行完毕。
  6. 我方承诺接受招标文件规定的付款方式。
  7. 我方投标文件和你方的中标通知书、招标文件将成为约束双方的合同文件组成部分，若招标文件存在要求，而本投标文件没有拒绝亦没有涉及的情形下，我方接受招标文件的有关约束，并同意将招标文件对投标人的要求作为投标人合同义务的组成部分。
  8. 我方承诺投标文件中所有的资料及所作各项承诺均真实准确，不存在任何虚假之处，否则，可将我方的投标文件按照无效投标文件处理，即使我方中标，中标结果无效，对于因此给其他投标人及你方造成的全部损失，我方同意无条件予以赔偿。
  9. 我方委托授权 （姓名） (身份证号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)作为我方的代理人参加本项目投标，负责提交投标文件以及其它相关资料，参加开标，接受质询并予以澄清，签署、接受招投标过程中的各种法律文件，办理投标过程中的其他相关事务。
  10. 我方承诺将严格遵守相关法规，若存在违法违规行为，将承担相应的法律后果。

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

投标人公章：

日期：

**二、技术标**

投标人应认真阅读仔细研究招标书第四章项目需求中的内容，在理解的基础上结合本招标文件第三章中的评审评分细则进行投标技术文件的编写。

**三、商务标**

**1、投标函**

南通市城镇房地产开发有限公司 :

1. 根据已收到的《R22002商品房地块住宅项目全程营销策划及销售代理项目》招标文件，经考察现场和研究上述工程的招标文件，我方愿以**本项目可售物业总货值的（含税）的 （小写）： %（大写：百分之）的价格**，按招标文件的要求承包本次招标范围内的全部工程。
2. 我方已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
3. 我方同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。
4. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标或中标后拒绝签订合同，我们的投标保证金可不予退还。
5. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。
6. 一旦我方中标,我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在招标文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

投标单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日