

高庐·紫云台渠道销售

招 标 文 件

招 标 人：四川成南高速公路有限责任公司

2022 年 10 月



目 录

第一章 招标公告.....2

第二章 投标人须知.....4

第三章 评标办法和标准.....14

第四章 合同条款及格式.....18

第五章 技术、商务要求.....29

第六章 投标文件格式.....30

第一章 招标公告

高庐·紫云台渠道销售招标公告

四川成南高速公路有限责任公司作为招标人，拟通过公开招标方式确定高庐·紫云台渠道销售单位，现将有关事项公告如下：

一、项目简介

1、项目名称：高庐·紫云台渠道销售。

2、项目建设规模：项目占地约 63 亩，总建筑面积约为 175861.24 m²，其中住宅约为 114858.57 m²，商业约为 12762.06 m²，地下建筑部分（主要为停车区及设备用房）共计约 48240.6 m²。

3、招标范围：本次招标的总费用为 2466 万元，招标人根据本合同约定，委托投标人通过提供客户引荐服务，促进本项目住宅的销售，最终成交面积以《委托销售房源清单》为依据。

4、资金来源：自筹

5、服务期：合同签订之日起一年。

6、服务要求：满足招标人要求，详见第五章技术、商务要求。

二、投标人的资格要求

2.1 具有有效营业执照；

2.2 业绩要求：近 1 年（2021 年 1 月 1 日至今）具有 3 个房屋建筑面积不低于 8 万平方米的房地产渠道分销服务业绩；

2.3 项目机构：项目负责人（1 人）：近 1 年（2021 年 1 月 1 日至今）担任过 1 个渠道分销服务项目负责人；专职服务人员（不包含项目负责人）：提供为本项目的专职服务人员 3 人。

2.4 物资及保障：可为招标人项目提供人力、物力、客户资源及服务保障等措施和能力；

2.5 信誉要求：未处于财产被接管、冻结、破产状态；无不良行为记录、没有处于投标禁入期内；①在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）中被列入严重违法失信企业名单，不得参加投标。（事业单位除外）②在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）中查询列入失信被执行人名单的投标人，不得参加投标。③投标人所提供的投标文件中的相关材料必须真实、合法、有效，没有弄虚作假（书面承诺）。

2.6 本次招标不接受联合体投标。

2.7 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标。法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标。否则，相关投标均无效。

三、招标文件的获取

1、凡有意参加投标的投标人，请于 2022 年 10 月 28 日开始在“四川成南高速公路有限责任公司网站（<https://chngs.scgs.com.cn/>）”免费匿名下载招标文件。招标人不提供其他任何报名和招标文件获取的方式。

2、招标文件有关通知（如有）由招标人在“四川成南高速公路有限责任公司网站（<https://chngs.scgs.com.cn/>）”自行查阅与下载。

3、投标人应在招标期间适时关注上述网站，并及时下载相关内容，招标人不再另行通知。如有问题或疑问，应及时与招标人联系，因未能及时下载资料（如果有）的相关责任由投标人自行承担。

四、公告发布

本项目招标公告在“蜀道投资集团有限责任公司网站（<http://www.shudaojt.com/>）”、“四川高速公路建设开发集团有限公司网站（<http://www.scgs.com.cn/>）”和“四川成南高速公路有限责任公司网站（<https://chngs.scgs.com.cn/>）”上同时发布。

五、投标文件递交截止时间及地点

1、投标文件递交截止时间（投标截止时间，下同）2022年11月17日10:00（北京时间）。

2、地点为成都市高新区天益街38号理想中心2栋5楼。评标过程全程录音录像并密封进行。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。

六、联系方式

招标人：四川成南高速公路有限责任公司

地址：成都市二环路南四段莱蒙都会2栋10楼

联系人：任女士

联系电话：028-85142819

第二章 投标人须知

投标须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1	招标人	名 称：四川成南高速公路有限责任公司 地 址：成都市二环路南四段莱蒙都会 2 栋 10 楼 联系人：任女士 电 话：028-85142819
2	项目名称	高庐·紫云台渠道销售
3	招标范围	采购人根据本合同约定，委托投标人通过提供客户引荐服务，促进本项目住宅的销售，面积以《委托销售房源清单》为准。
4	资金落实情况	已落实
5	招标最高限价	本次招标设最高限价： 最高限价为：投标人每月提供 <u>渠道分销服务达到 8 套及以上</u> 时，最高限价为成交金额的 2.5% ；投标人每月提供 <u>渠道分销服务达到 8 套以下</u> 时，最高限价为成交金额的 2% ；以上费用均含税。 投标人所报投标报价不得高于分项限价，否则投标无效。
6	服务期	合同期限为签订合同之日起一年。
7	服务要求	满足招标人要求，详见第五章技术、商务要求。
8	投标人资格要求	1 具有有效营业执照； 2 业绩要求：<u>近 1 年（2021 年 1 月 1 日至今）具有 3 个房屋建筑面积不低于 8 万平方米的房地产渠道分销服务业绩；</u> 3 项目机构：项目负责人（1 人）：<u>近 1 年（2021 年 1 月 1 日至今）担任过 1 个渠道分销服务项目负责人</u>；专职服务人员：提供为本项目的专职服务人员 3 人。 4 物资及保障：<u>可为招标人项目提供人力、物力、客户资源及服务保障等措施和能力；</u> 5 信誉要求：未处于财产被接管、冻结、破产状态；无不良行为记录、没有处于投标禁入期内；①在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）中被列入严重违法失信企业名单，不得参加投标。（事业单位除外）②在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）中查询列入失信被执行人名单的

		投标人，不得参加投标。③投标人所提供的投标文件中的相关材料必须真实、合法、有效，没有弄虚作假（书面承诺）。 6 本次招标不接受联合体投标。 7 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标。法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标。否则，相关投标均无效。
9	踏勘现场	由投标人自行踏勘现场，踏勘费用自理。
10	投标预备会	不召开
11	投标人提出问题的截止时间	时间：投标截止时间 16 日前。 （投标人在此时间之后提出的问题，招标人不再进行澄清和答复） 形式：通过加盖单位公章的纸质文件向招标人提出需澄清的问题，要求招标人对招标文件予以澄清。
12	招标人书面澄清的时间	投标截止日期前 15 日，投标人应实时在“四川成南高速公路有限责任公司网站（ https://chngs.scgs.com.cn/ ）”上查询澄清文件，投标人未下载澄清文件的，其后果由投标人承担。
13	构成招标文件的其他材料	补遗或答疑文件或说明（若有）
14	投标截止时间	2022 年 11 月 17 日 10:00（北京时间）
15	投标人确认收到招标文件澄清的时间	投标申请截止时前 15 日
16	投标人确认收到招标文件修改的时间	投标申请截止时前 15 日
17	构成投标文件的其他材料	见投标文件格式。另外还应准备所有投标文件的电子文档（U 盘或光盘）1 份，电子文档为 PDF 格式的投标文件的扫描件。若电子文档与纸质文档二者不一致时，以纸质文档为准。
18	投标有效期	60 日历天（从投标截止时间算起） 注：不能在投标有效期内完成评审和定标的，招标人应当通知所有投标人延长投标有效期；没有通知的，视为自动（不需通知）延长所有投标人的投标有效期至完成评审和定标工作。
19	投标保证金	不提交
20	投标保证金的退还	/
21	投标保证金不予退还的	/

	情形	
22	是否允许递交备选投标方案	不允许
23	签字或盖章要求	(1) 投标文件应(含骑缝章)加盖投标人单位(法定名称)章,不得使用专用印章(如经济合同章、投标专用章等)或下属单位印章代替,否则视为无效标书。 (2) 投标文件格式中要求投标人“法定代表人或其委托代理人”签字的,如法定代表人亲自参加招标而不委托代理人参加招标的,由法定代表人签字;法定代表人授权委托代理人参加招标的,由委托代理人签字,也可由法定代表人签字。 (3) 投标文件若有修改,修改处应加盖投标人单位(法定名称)的印章。
24	投标文件份数	正本一份,副本一份,电子文档(光盘或U盘)1份。副本可由其正本复制(复印)而成(包括证明文件)。正副本内容应一致。当副本和正本内容不一致时,以正本为准,但副本和正本内容不一致造成的评审差错由投标人自行承担。
25	投标文件的包装和密封	投标文件的纸质文本和电子文档均应密封完好(包装及密封形式不限),封口处应加盖投标人单位公章。
26	装订要求	装订应采用胶装方式
27	封套上写明	招标人名称: 四川成南高速公路有限责任公司 投标人全称: 高庐·紫云台渠道销售投标文件 在 年 月 日 时 分前不得开启
28	递交投标文件地点	成都市高新区天益街38号理想中心2栋5楼
29	是否退还投标文件	否
30	投标时间和地点	开标时间: 同投标截止时间 开标地点: 成都市高新区天益街38号理想中心2栋5楼
31	评审委员会的组建	评标委员会构成: 5人。其中,招标人代表: 1名。 评标专家确定方式为: 随机抽取评标专家。
32	评标办法	综合评估法
33	是否授权评审委员会确定中标人	否, 推荐的中标候选人数量: 1~6名

34	中标候选人公示	公示媒介：“四川成南高速公路有限责任公司网站（ https://chngs.scgs.com.cn/ ）” 公示时间：3 个工作日
35	履约保证金	1、履约保证金：签约合同金额的 <u> </u> %。 2、缴纳时间：签订合同前，中标人必须通过基本帐户以银行现金转账的方式向招标人提交履约保证金。 3、退还时间：合同履行结束后，招标人退还中标人。
36	签订合同	合同协议书经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。 中标人应按其投标文件的承诺，派遣项目班子。在项目实施全过程中，未经行政主管部门批准，中标人在投标文件中所报的项目经理、技术负责人不得更换，项目班子其他人员若有变更，应与招标人协商议定。
37	招标代理服务费	本次招标代理费由中标人按技术咨询协议约定支付。支付给本项目招标技术咨询机构，成都新高建设经济技术咨询有限公司。。
38	监督投诉部门	本项目的监督投诉部门为：四川成南高速公路有限责任公司纪检部 联系人：任女士 联系电话：028-86058728
39	中标候选人要求	1. 评审委员会按综合得分由高到低的顺序依次推荐前 6 名投标人为中标候选人，并注明排名顺序(综合评分相等时，依次按下列因素排序：（1）投标报价由低到高（2）服务方案得分由高到低（3）项目负责人得分由高到低（4）企业综合实力由高到低；上述因素仍不能排定顺序的，由招标人自行确定。）。 2. 经评审，招标人将根据排名，确定排名前 2 名的候选人为中标人。排名前 2 名的候选人主动放弃中选或因不可抗力提出不能履行合同的，征选人可以确定排名次之的为中标人，以此类推。 3. 评审过程中合格投标人少于 6 家（不含 6 家时），评审委员会应根据投标人实施方案，项目管理机构，投标报价等等因素进行判定是否予以推荐。评审委员会认定不予推荐，应当在评审报告中书面说明理由。

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 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目招标范围：见投标人须知前附表。

1.2 资金落实情况

见投标人须知前附表。

1.3 服务期和服务要求

1.3.1 服务期：见投标人须知前附表。

1.3.2 质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

见投标人须知前附表；

1.5 费用承担

投标人准备和参加招标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招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 由投标人自行踏勘现场，以便查明或核实有关编制投标文件和签订合同所必需的一切资料。

1.9.2 投标人应承担踏勘现场的责任和风险以及期间发生的一切费用。

1.9.3 投标人若因踏勘现场发生的人身伤亡、财物或其它损失，不论何种原因所造成，招标人均不负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 按投标人须知前附表规定不召开投标预备会，招标人按投标人须知前附表规定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(须加盖投标人公章)向招标人提出需要澄清的问题。

1.10.3 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。

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. 合同条款及格式；
4. 评审办法和标准；
5. 技术、商务要求；
6. 投标文件格式。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 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。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的时间以书面形式发给所有购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应在投标人须知前附表规定的时间以书面形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 详见须知前附表。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函；
- (2) 法定代表人身份证明书；
- (3) 法定代表人授权委托书；
- (4) 承诺函；
- (5) 投标人基本情况表；
- (6) 业绩证明材料；
- (7) 实施方案
- (8) 投标人认为需提供的其他材料。

3.1.2 投标文件格式

投标人提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按招标文件的要求进行投标报价。

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，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，其投标失效。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标保证金

详见投标人须知前附表；投标人不按本章 3.4.1 要求提交投标保证金的，其投标文件作否决处理。

3.4.2 投标保证金退还

详见投标人须知前附表

3.4.3 投标保证金不予退还的情形

详见投标人须知前附表

3.5 资格审查资料

3.4.1 “投标人基本情况表” 应附企业营业执照副本（复印件，并加盖投标人单位公章）。

3.4.2 招标文件要求的其他资料。

3.6 投标文件的编制

3.6.1 投标文件应按“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，投标函附件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。

3.6.2 投标文件应当对招标文件有关服务期、服务要求等实质性内容作出响应。

3.6.3 投标文件应按招标文件要求格式打印，并按招标文件的要求由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。全套投标文件应无涂改、行间插字或删除，除非这些删改是根据招标人指示进行的，或者是投标人造成的必须修改的错误，但修改处应由投标文件签署人签字或加盖投标人公章证明。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.6.4 投标文件正本一份，副本份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。副本可由其正本复制（复印）而成（包括证明文件）。当副本和正本内容不一致时，以正本为准。

3.6.5 投标文件的正本与副本应采用不能拆散的胶装方式装订成册（如内容较多，允许分册装订），并编制目录，具体装订要求见投标人须知前附表规定。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件的正本、副本和电子文件应密封完好(包装形式不限)，封口处至少应加盖投标人单位公章。

4.1.2 投标文件的封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应递交投标截止时间：见投标人须知前附表。

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。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在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要求签字或盖章。

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招标文件规定进行编制、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

在规定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。

5.2 开标程序

密封情况检查：未按招标文件投标人须知前附表要求密封的投标文件招标人将予以拒收, 开标时各投标人对密封情况进行检查。

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；
- (3) 不分递交先后顺序随机开启投标文件，公布投标人名称、投标报价；
- (4) 开标结束。

6. 评审

6.1 评审委员会

6.1.1 评审由招标人依法组建的评审委员会负责。

6.1.2 评审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

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

评标办法：综合评估法。

评标委员会按照第四章“评审办法和标准”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第四章“评审办法和标准”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3个日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3个工作日。

7.2 定标方式

7.2.1 根据相关法律、法规规定：评审委员会按招标文件要求进行评审，对合格投标人（即通过资格审查和符合性评审的投标人，下同）的投标文件，按综合得分由高到低的排名顺序依次推荐前1-3名投标人为中标候选人，若出现投标人最终综合得分相同时，则投标人报价低的排名应靠前。

7.2.2 在投标有效期内，由招标人向中标人发出中标通知书。中标通知书是合同文件的组成部分。

7.3 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。

7.4 履约保证金

7.4.1 合同签订前，按投标人须知前附表规定向招标人提交履约担保。

7.4.2 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。

7.5 签订合同

7.5.1 中标通知书发出后，根据招标文件和中标人的投标文件，订立书面合同。

7.5.2 如果中标人以合同价款、时间要求、质量标准等非正当理由放弃中标或者在规定的时间内未与招标人签订合同的，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。招标人可以选择顺延后面排名单位确定为中标人，也可以选择重新组织招标。

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6个的；

(2) 经评审委员会评审后否决所有投标的。

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，不得向招标人或者评审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、影响评审工作。

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，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。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，不得使用第四章“评标办法和标准”没有规定的评标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，不得向他人透漏对投标文件的评标和比较、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。

10、需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评标办法和标准

一、总则

1.1 本次评标活动遵循公平、公正、科学、择优的原则。

1.2 招标人将在投标文件递交截止的同一时间,公开对各投标人的报价等内容进行宣读,并作记录,经投标人签字确认后,交由评标委员会进行评审。在本文件规定的提交截止时间后提交的投标文件,招标人将拒绝接收。

二、评审委员会

2.1 本项目的评审委员会由招标人按照相关规定组建。

2.2 评审委员会成员应当客观、公正地履行职责,遵守职业道德,对所提出的评审意见承担个人责任。

2.3 评审程序:资格审查---符合性评审---详细评审---推荐中标候选人。

2.4 在评审过程中,凡未通过上一评审程序的投标文件,不再进入后续评审程序。

三、资格审查

3.1 评审委员会首先对所有投标文件进行资格审查,资格审查实行强制性合格条件标准(见下表),凡有一项不合格则不能通过。资格审查未通过的不再进入下步评审。

资格审查评审表

序号	审查内容	合格条件	备注
1	营业执照	具有有效营业执照;	提供营业执照
2	业绩要求	近1年(2021年1月1日至今)具有3个房屋建筑面积不低于8万平方米的房地产渠道分销服务业绩;	提供合同复印件或扫描件
3	项目机构	项目负责人(1人):近1年(2021年1月1日至今)担任过1个渠道分销服务项目负责人;专职服务人员:提供为本项目的专职服务人员3人。	项目负责人提供身份证、劳动合同或社保、业绩复印件或扫描件。 专职服务人员提供身份证、劳动合同或社保。
4	物资及保障:	可为招标人项目提供人力、物力、客户资源及服务保障等措施和能力;	可提供承诺函
5	信誉要求	未处于财产被接管、冻结、破产状态;无不良行为记录、没有处于投标禁入期内:①在国家企业信用信息公示系统(http://www.gsxt.gov.cn/)中被列入严重违法失信企业名单,不得参加投标。	①及②提供网页截图, ③提供承诺函。

		（事业单位除外） ②在“信用中国”网站（ http://www.creditchina.gov.cn/ ）中查询列入失信被执行人名单的投标人，不得参加投标。③投标人所提供的投标文件中的相关材料必须真实、合法、有效，没有弄虚作假。	
6	联合体要求	不接受联合体参加投标	
结 论		以上条件必须全部通过。	

四、符合性评审

4.1 符合性评审主要为评审委员会对各投标文件是否在实质上响应了招标文件要求进行评审。

4.2 若投标文件有下表中所列任何一种情况的，则视为未能在实质上响应招标文件，属重大偏差，将不进入详细评审。

投标文件符合性评审表

序号	重大偏差情况	是否存在重大偏差（填写“是”或“否”）
1	服务期是否满足招标文件要求	
2	服务要求是否满足招标文件要求	
3	投标文件签字或盖章是否符合招标文件要求	
4	投标文件内容是否不全或关键字迹是否模糊、无法辨认	
5	投标人的报价是否高于招标最高限价	
6	投标文件是否附有招标人不能接受的条件	
结论（应填写“通过”或“不通过”）		

4.3 澄清

评审委员会可以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。有关澄清说明与答复，投标人应以书面形式进行，但对报价等实质性的内容不得更改。澄清问题作为投标文件的组成部分。澄清、说明或者补正应以书面形式进行，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容且须经投标人的法定代表人或其授权的代理人签字后有效。澄清文件为投标文件的组成部分。若投标人未在规定的时间内进行回复的，评审委员会有权否决投标文件。

五、详细评审

评审委员会对通过资格审查和符合性评审的合格投标人进行详细评审，详细评审标准见量化评分标准、评分依据表。

六、推荐中标候选人

1、评审委员会按综合得分由高到低的排名顺序依次推荐前 6 名投标人为中标候选人，综合评分相等时，依次按下列因素排序：（1）投标报价由低到高（2）服务方案得分由高到低（3）项目负责人得分由高到低（4）企业综合实力由高到低；上述因素仍不能排定顺序的，由招标人自行确定。

2、评审过程中合格投标人少于 6 家（不含 6 家时），评审委员会应根据投标人实施方案，项目管理机构，投标报价等等因素进行判定是否予以推荐。评审委员会认定不予推荐，应当在评审报告中书面说明理由。

详细评审表

量化评分标准、评分依据

序号	评审内容及权重	分值	评分标准	说明
1	投标报价 (8 套以下) 15%	15 分	确定评标基准价：通过通过资格审查、符合性审查的有效报价的平均值为基准值，其他有效报价为：A1、A2、A3……An。有效报价等于基准值得满分 15 分，其他报价 An 与基准值相比，每高 1%扣 0.5 分，每低 1%扣 0.3 分，扣完为止。不足 1%按直线插入法计。计算结果保留两位小数。 投标报价得分=15- A/基准值 *100*X A=投标报价-基准值 X：当 A>0 时，X=0.5；当 A<0 时，X=0.3	共同评审
	投标报价 (8 套及以上) 15%	15 分	确定评标基准价：通过通过资格审查、符合性审查的有效报价的平均值为基准值，其他有效报价为：A1、A2、A3……An。有效报价等于基准值得满分 15 分，其他报价 An 与基准值相比，每高 1%扣 0.5 分，每低 1%扣 0.3 分，扣完为止。不足 1%按直线插入法计。计算结果保留两位小数。 投标报价得分=15- A/基准值 *100*X A=投标报价-基准值 X：当 A>0 时，X=0.5；当 A<0 时，X=0.3	

2	类似项目 业绩 5%	5 分	投标人在 2021 年 1 月 1 日以来每具有一个类似业绩得 1 分；最多可得 5 分。 注：1、业绩可与资格审查业绩重复。 2、业绩证明资料为合同复印件或扫描件。业绩认定时间为合同签订时间。 3、类似业绩为：房屋建筑面积不低于 8 万平方米的房地产渠道分销服务业绩。	共同评审
3	人员配备 15%	15 分	1、拟派项目负责人：拟派项目负责人在2021年1月1日以来项目负责人的身份完成一个类似业绩的得2分，满分10分。 2、项目其他人员配置：每增加1个专职服务人员得1分，满分5分。 注：1、投标人业绩可与项目负责人业绩重复。 2、以上人员须提供相关证明资料复印件加盖公章，并提供在职证明资料。 3、类似业绩为：房屋渠道销售合作业绩。若合同无法体现项目负责人任职信息，须提供业主证明材料或承诺函	共同评审
4	服务方案 50%	50 分	项目服务方案内容包含但不限于：（1）项目重点难点分析及解决方案、（2）项目服务时间安排、（3）拟派驻项目团队方案及人员管理组织措施方案、（4）对本项目的理解和认识思考以及建议、（5）项目紧急处理方案及措施等5个方面进行综合评审。方案完善详细并具有针对性得50分，每缺一项扣10分，每有一处错误或不够详细或不具针对性的扣5分，扣完为止。本项最高得50分。	共同评审
注： 1、作为评审资料的，在投标文件中应提供复印件加盖公司鲜章，复印件应清晰，真实，模糊不清或可能导致非唯一理解带来的风险由投标人自行承担。 2、总分汇总后按四舍五入法只保留两位小数。				

第四章 合同条款及格式（本合同为草案合同，最终签订合同时，以招标人确认的为准）

渠道销售服务合作协议

甲 方：_____

联 系 地 址：

法定代表人：

乙 方：

联 系 地 址：

法定代表人：

鉴于：

一、甲方系一家拥有合法开发资质及开发运作经验丰富的房地产开发企业，目前正开发建设【_____】项目（以下简称“本项目”）；

二、乙方系具备房地产经纪资质的合法企业，且有意愿就本项目指定房源与甲方开展非独家销售服务合作，甲方特委托乙方为本项目全部房源的非独家渠道销售服务合作方；

根据相关法律、法规规定，甲、乙双方在公平、平等及自愿的前提下，就本项目指定房源渠道销售服务事宜协商一致，达成一致意见，特订立本合同，以资双方共同遵循：

一. 合作项目名称、位置及合作范围

以本项目实际情况为准，由甲方双方约定。

二. 合作期限

2.1 本合同合作期自本合同签订之日起一年，期满后双方可根据具体情况决定是否续约，具体事宜由甲、乙双方另行约定后重新签订协议。

三. 乙方提供服务的物业范围及价格

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

四. 甲方权利义务

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

五. 乙方权利义务

- 5.1 乙方应发挥自身多种渠道（包括但不限于微信公众号等线上渠道、线下自有门店、关联方门店、合作方门店、第三方媒体资源等），对甲方项目进行全方位的宣传，以促进本项目快速销售。乙方自发组织的营销推广活动所产生的费用由乙方自行承担。
- 5.2 乙方应真实、准确、完整地向客户介绍该物业的状况，不得误导客户。
- 5.3 乙方应按照甲方确认的该物业出售条件向客户推介，为促进成交提供联络、协助、撮合等服务，但不得代表甲方作出任何超出甲方出售条件的优惠承诺或其他意思表示。乙方推介客户与甲方签订《商品房买卖合同》后视为乙方的新房渠道服务完成，如因甲方违反销售相关法规或签约后与客户产生纠纷，均由甲方自行承担全部责任。
- 5.4 乙方可通过组织购房团、零星带看等形式开展新房推介活动。
- 5.5 乙方负责自行带领客户到甲方售楼部现场，并和甲方授权代表签字确认《客户确认书》。
- 5.6 乙方负责向甲方授权代表提交《成销确认书》、《服务费结算单》。
- 5.7 合作期间，乙方不得向成功推介客户收取任何形式的中介费用，同时不能给客户提供特殊优惠或利益。否则甲方有权解除合同并不予支付或要求退还该笔服务费，同时乙方应按甲方已支付服务费的 30%向甲方支付违约金。
- 5.8 甲方授权乙方可自行委托第三方渠道（包括但不限于房地产经纪或渠道公司、企业、个体工商户等，下同）进行带客推介服务，乙方与第三方渠道之间的签约事宜由乙方自行负责。第三方渠道成功推介之客户全部计入乙方总成交，对应服务费结算至乙方账户，由乙方自行分配。

六. 客户的认定标准

6.1 以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

6.2 成销条件：乙方推介客户网签《商品房买卖合同》并支付不低于 30%首付款的，即视为乙方成功推介该物业。

七. 经纪代理服务收费标准

7.1 在合同期内，乙方成交提佣标准为成交房源的合同金额的相应比例，具体如下：

计费标准	费率
每月提供渠道分销服务达到8套及以上	
每月提供渠道分销服务达到8套以下	
备注： (1) 乙方服务费计提基数为《商品房买卖合同》约定的购房款总价。 (2) 双方按照乙方推介客户认购时间（认购以签订认购协议或以交付定金的时间为准）核算提佣标准，若认购后未签订正式《商品房买卖合同》则最终不纳入服务费结算计算。	

7.2 **结算条件：**满足成销条件并按约定向甲方提供材料后即达到结算条件。

7.3 **服务费支付条件及方式：**

7.3.1 **服务费：**

7.4 **月结：**乙方每月3日前向甲方提供已达到结算条件的《服务费结算单》，甲方在收到《服务费结算单》后3日内审核完毕，若甲方审核后反馈有误的，乙方需在修改后三日内向甲方重新提交，因此产生的延期付款甲方不承担责任；若确认无误的，甲方应签字确认一份返还至乙方，乙方根据《服务费结算单》确认的金额向甲方提供等额符合甲方要求的增值税专用发票/普通发票后7日内甲方将服务费付至乙方指定账户。

7.5 **甲方开票信息：**

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

7.6 **乙方账户信息：**

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

7.7 甲方逾期支付乙方服务费的，每逾期一日按应付未付款项✖️人民银行同期贷款利率（LPR）向乙方支付违约金，若逾期支付超过30天，则乙方有权单方面解除合同且不承担任何违约责任。

7.8 若乙方推介客户在签订《商品房买卖合同》后6个月内发生退房事宜（甲方原因导致的退房除外），在客户退房手续办理完成，经双方书面确认金额后甲方有权从后期应付给乙方的服务费款项中直接扣除该笔费用。若甲方后续无应付乙方服务费款项，则甲方向乙方出具红字发票申请，配合乙方重新开具发票手续完成后15个工作日内将该客户签约产生的服务费退还给甲方，否则每逾期一日乙方需向甲方支付欠付款项万分之五的违约金。若乙方推介客户在签订《商品房买卖合同》6个月内，非因甲方原因退房的，甲方已付服务费的，乙方予以退还；若甲方未付的，则可不按本合同约定支付乙方服务费。超过6个月的，甲方已付服务费的，乙方不予退还；若甲方未付的，则应按本合同约定支付乙方服务费。

八. 违约责任

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

九. 通知与送达

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

十. 保密条款

10.1 未经对方许可，任何一方不得向其他第三方（有关法律、法规、政府部门除外）泄露本合同条款的任何内容，以及本合同签订及履行情况，也不得向其他任何第三方泄露通过签订、履行本合同而获知的对方及对方关联公司的任何信息。

10.2 本合同合作期内及终止后，本保密条款仍具有法律效力。

十一. 不可抗力

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

十二. 合同未尽事宜及争议的解决

以本项目实际情况为准，由甲乙双方约定。

十三. 合同文本及生效

13.1 本合同一式____份，甲方____份、乙方____份，经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

13.2 附件：

附件 1：《客户确认操作流程》；

附件 2：《确认备忘录》；

附件 3：《服务费结算单》（模板样本）；

附件 4：《客户确认书》（模板样本）；

附件 5：《成销确认书》（模板样本）；

附件 6：乙方营业执照及法定代表人身份证明。

（以下无正文，为本合同盖章页）

甲方：

法定代表人/授权代表：

（盖章）：

乙方：

法定代表人/授权代表：

（盖章）：

签约日期： 年 月 日

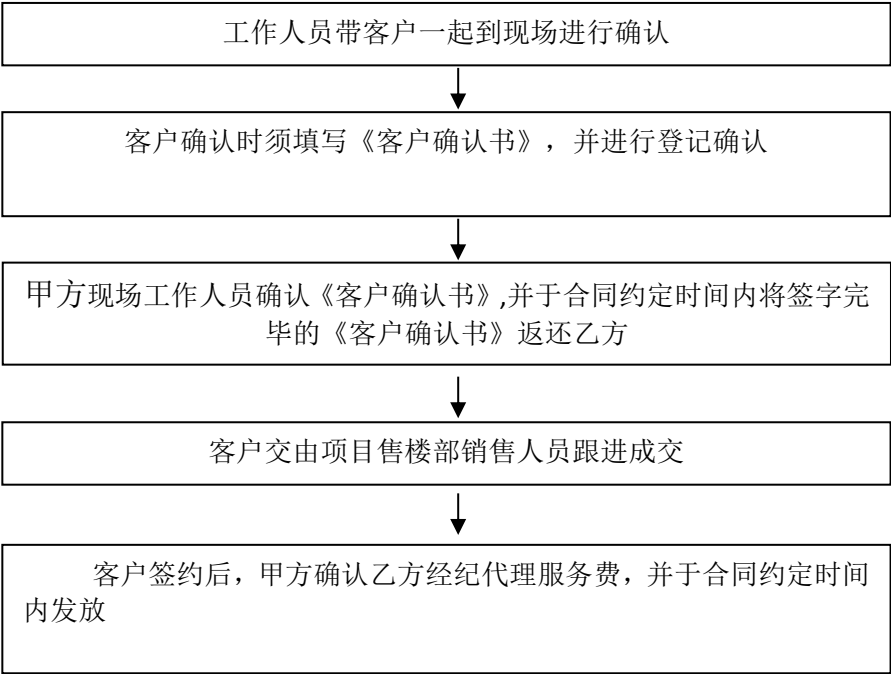
签订地点：成都市成华区

附件 1

客户确认操作流程：

- ◆ 乙方销售带客到场。客户必须由乙方或乙方合作的第三方公司工作人员带客户一起来到销售中心由甲方现场工作人员进行确认。
- ◆ 客户确认。客户到场后，须先到客户登记确认处进行登记确认，在填写完《客户确认书》后，交售楼部工作人员进行确认。
- ◆ 资格审查。为保证客户的真实性，甲方现场工作人员在销售系统中查询，如该系统中在合同约定的保护期内无该客户的来访登记记录，甲方现场工作人员即可予以签字确认。无论何种原因，甲方现场工作人员均需是客户到访当日内完成资格审查。
- ◆ 经甲方确认后，客户交由售楼部销售人员跟进成交。

资源客户认购流程



确认备忘录

1. 根据甲、乙双方签定的主合同之约定，乙方推介的客户须经甲方授权代表签字确认，现甲方有效签名明确式样如下：

《客户确认书》指定授权代表如下：

甲方授权代表 1 姓名：【 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

甲方授权代表 2 姓名：【 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

《经纪代理服务费结算单》指定授权代表如下：

甲方授权代表 1 姓名：【 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

甲方授权代表 2 姓名：【 沈福斌 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

《成销确认书》指定授权代表如下：

甲方授权代表 1 姓名：【 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

甲方授权代表 2 姓名：【 】，授权代表 1 亲笔签名式样：【 】

电话：【 】， 邮箱：【 】

2. 合作期间产生的上述资料经上述甲方授权代表之一签名后即生效，甲方授权代表不得以本合同终止或因故解除拒绝签署上述资料。
3. 本备忘录与主合同具同等法律效力。

甲方：

年 月 日

乙方：

年 月 日

附件 3：《服务费结算单》（模板样本）

服务费结算单

20 年__月 公司推介服务成交及经纪代理服务费用结算明细如下：

服务费结算单

序号	客户姓名	房号	面积	合同成交金额(元)	结算比例	服务费结算金额(元)	认购时间	签约时间	备注

当月累计结算服务费为： 元。

甲方确认代表：

乙方确认代表：

年 月 日

年 月 日

附件 4：《客户确认书》（模板样本）

D1-00000001

项目名称：_____

客 户 确 认 书

到访日期	报备时间	到访时间	客户姓名	联系电话	备注
年 月 日	时 分	时 分			
推荐单位	大区	门店	推荐人	推荐人联系电话	

此客户确认书一式三份，甲方执壹份，乙方执贰份

客户签字：

销售秘书：

(请用正楷字书写全名)

置业顾问：

甲方授权代表签字：

白联：甲方 黄联/红联：乙方

附件 5：《成销确认书》（模板样本）。

							批次号：	XXXXXXXX		
成功销售确认单										
合同甲方	XXXXXXXX公司									
合同乙方	XXXXXXXX公司									
序号	项目名称	客户姓名	认购日期	房号	建筑面积	签约日期	成销日期	成销总价（房屋总成交价）	成交ID	备注
1										
2										
经甲乙双方确认：以上客户归属乙方、房源为乙方成功销售。										
甲方确认： （盖章或授权人签字）							乙方确认： （对接人签字）			
确认日期：	年 月 日						确认日期：	年 月 日		

法定代表人身份证明

XXX（性别：【 】，身份证号为【 】）在【 】公司任
执行董事兼总经理职务，系【 】法定代表人（身份证复印件详见
附件）。

特此证明。

公司

年 月 日

身份证复印件正面粘贴处

身份证复印件复印粘贴处

第五章、技术、商务要求

一、项目内容：

高庐·紫云台渠道销售

二、招标范围：

采购人根据本合同约定，委托投标人通过提供客户引荐服务，促进本项目住宅的销售，面积以《委托销售房源清单》为准。

三、服务要求：

甲方委托乙方提供新房渠道服务的物业出售价格等均由甲方确定，但甲方销售价格不得高于在政府部门的备案价，同时甲方保证给予乙方的销售折扣和价格优惠不低于其它任何渠道客户。

甲方应及时向乙方传达甲方项目信息（包括但不限于销售政策变更或组织活动等），甲方需据销售节点提前【 】个工作日以书面形式向乙方通报该物业可出售单位清单及相关销售政策，以确保对客户宣传口径的统一。如因甲方原因未及时通知乙方，导致乙方继续按照原销售政策进行销售推广给甲方造成损失的，由甲方自行承担该不利后果。

四、商务条款：

1、服务费用：月结：乙方每月3日前向甲方提供已达到结算条件的《服务费结算单》，甲方在收到《服务费结算单》后3日内审核完毕并签字确认一份返还至乙方，乙方根据《服务费结算单》确认的金额向甲方提供等额发票后7日内甲方将服务费付至乙方指定账户。若甲方未按照本条款之约定向乙方返还《服务费结算单》的，视为甲方对该次结算金额无异议，甲方应在收到《服务费结算单》后10个日内根据结算单金额向乙方支付服务费。

2、甲方逾期支付乙方服务费的，每逾期一日甲方需向乙方支付欠付款项万分之五的违约金，若逾期支付超过30天，则乙方有权单方面解除合同且不承担任何违约责任。

3、若乙方推介客户在签订《商品房买卖合同》后6个月内发生退房事宜（甲方原因导致的退房除外），在客户退房手续办理完成，经双方书面确认金额后甲方有权从后期应付给乙方的服务费款项中直接扣除该笔费用。若甲方后续无应付乙方服务费款项，则甲方向乙方出具红字发票申请，配合乙方重新开具发票手续完成后15个工作日内将该客户签约产生的服务费退还给甲方，否则每逾期一日乙方需向甲方支付欠付款项万分之五的违约金。若乙方推介客户在签订《商品房买卖合同》6个月内，非因甲方原因退房的，甲方已付服务费的，乙方予以退还；若甲方未付的，则可不按本合同约定支付乙方服务费。超过6个月的，甲方已付服务费的，乙方不予退还；若甲方未付的，则应按本合同约定支付乙方服务费。

第六章 投标文件格式

正本（或副本）

高庐·紫云台渠道销售

投标文件

投标人：（盖单位公章）

法定代表人或其授权委托代理人：（签字）

日 期：年月日

目 录

- 一、 投标函
- 二、 法定代表人授权委托书
- 三、 法定代表人身份证明书
- 四、 承诺函
- 五、 投标人基本情况表
- 六、 业绩证明材料
- 七、 项目负责人情况表
- 八、 实施方案
- 九、 投标人认为需提供其他材料

一、投标函

致：四川成南高速公路有限责任公司（招标人）

1、我方在充分理解招标文件要求的基础上，结合企业自身情况及管理经验，我方愿意以完成 8 套以下渠道分销服务按成交金额的_____ %计取服务费。8 套及以上渠道分销服务按成交金额的_____ %计取服务费投标报价向招标人提供本项目的服务工作。

服务期：合同期限是签约起一年（可根据实际需要续约，遇疫情等不可抗力因素顺延）；

质量要求：满足招标人要求，详见本项目合同。

2、投标有效期：60 日历天（从投标截止时间算起）。

3、我方完全同意自行承担为招标所发生的一切费用。

4、我方承诺在招标有效期内不修改、不撤销投标文件。

5、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和我方的投标文件将构成约束我们双方的合同。

6、我方完全同意招标文件合同条款内容，并承诺中标后严格按该合同约定完成相应的工作内容，承担相应的义务和责任。

7、我方承诺：如我方提供的服务不能满足招标人的要求，招标人可随时更换，我方对此无异议。

8、我方所递交的投标文件已充分考虑了各种外部因素对报价的影响；我方完全同意招标文件规定的投标截止时间；完全同意招标文件的规定，若我方擅自放弃投标、投标后擅自撤回投标文件或是由于自身的过错而不能缔结合同，及招标人发现我方的投标文件资料有隐瞒、欺诈行为的，将取消投标资格。

9、我方愿意提供贵公司可能另外要求的与投标有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

10、我方承诺一旦我公司中标，我方承诺将于收到中标通知书后且在合同签订前，按要求向招标人以银行现金转账的方式提交履约保证金，且同意履约保证金的退还方式和时间，否则你方有权取消我方的中标资格，我方同意对招标人由此造成的损失承担赔偿责任。

投标人：（盖单位公章）

法定代表人或其授权委托代理人：（签字）

日 期：年月日

二、法定代表人授权委托书

本人（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现委托本单位人员（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）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：自本授权委托书签署之日起至第二章“投标人须知”规定的“投标有效期”结束为止。

代理人无转委托权。

附：委托代理人有效身份证件复印件

投标人：（盖单位公章）

法定代表人：（签字或盖章）

委托代理人：（签字）

联系电话：（固定电话）（移动电话）

日 期：年月日

注：本授权委托书为法定代表人不亲自投标而委托代理人投标适用。后附委托代理人有效身份证复印件。

三、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：（盖单位公章）

日 期：年月日

说明：附法定代表人有效身份证复印件。

四、承诺函

本公司____（投标人单位名称）参加____（项目名称）的招标活动，现根据招标文件关于投标人资格要求的相关规定，特别针对以下条款，郑重承诺：

- 1、具有独立承担民事责任的能力（具备有效的营业执照）；
- 2、不接受联合体参加投标。

如违反以上承诺，本公司愿承担一切法律责任。

投标人：（盖单位公章）

法定代表人或其授权委托代理人：（签字）

日 期：年月日

五、投标人基本情况表

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		
组织结构						
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	
成立时间			员工总人数：			
企业资质						
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

注：本表后应附以下复印件（加盖投标人单位公章）：

- 1、营业执照副本复印件。
- 2、其他投标人认为与本项目相关的资料。

投标人：（盖单位公章）

法定代表人或其授权委托代理人：（签字）

日 期：年月日

六、业绩证明材料

序号	发包人名称	项目名称	合同金额	合同签订时间	备注

注：投标人以上业绩需提供合同协议书复印件加盖投标人公章。

投标人：（盖单位公章）
法定代表人或其授权委托代理人：（签字）
日 期:年月日

七、项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明				备注
			证书名称	级别	证号	专业	

主要人员简历表

姓名		年龄		学历	
职称		职务		拟在本合同任职	
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			担任职务	发包人

注：“主要人员简历表”中人员应附有效身份证、社保（连续近6月）或劳动合同、业绩证明材料（如有）等相应证书。如不实，属于弄虚作假，取消中选资格。

八、实施方案

满足以下要求，格式自拟：（1）项目重点难点分析及解决方案、（2）项目服务时间安排、（3）拟派驻项目团队方案及人员管理组织措施方案、（4）对本项目的理解和认识思考以及建议、（5）项目紧急处理方案及措施

九、投标人认为需提供其他材料

此部分为投标人认为需要对投标文件做辅助说明的证明材料及投标文件的扩展。

1、信誉承诺

信誉承诺

(1) 我单位在近三年内（2019 年 1 月 1 日起至本项目投标截止日止）未被行政主管部门明令禁止投标（比选）等；

(2) 我单位在“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）中未被列为严重违法失信企业的投标人；

(3) 我单位在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）中未被列为失信被执行人的投标人；

(4) 近三年内（2019 年 1 月 1 日起至本项目投标截止日止）投标人（单位）、法定代表人未被人民法院生效判决或裁定认定为行贿犯罪的投标人。”

投标人： _____ （盖单位章）
_____ 年 ____ 月 ____ 日