

合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标

（招标项目编号：2025BFFWZ01151）

招 标 文 件

招 标 人：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司（盖
单位章）

招标代理机构：安徽公共资源交易集团项目管理有限公司（盖
单位章）

日 期：2025年5月

目 录

第一章 招标公告	3
第二章 投标人须知	9
投标人须知前附表.....	9
附录 1 资格审查条件(资质最低条件).....	23
附录 2 资格审查条件(财务最低要求).....	24
附录 3 资格审查条件(业绩最低要求).....	25
附录 4 资格审查条件(信誉最低要求).....	26
附录 5 资格审查条件（项目负责人最低要求）.....	27
附录 6 资格审查条件（其他主要人员最低要求）.....	27
附录 7 资格审查条件（其他要求）.....	29
投标人须知正文修改一览表.....	30
1. 总则.....	31
2. 招标文件.....	35
3. 投标文件.....	37
4. 投标.....	40
5. 开标.....	42
6. 评标.....	42
7. 定标.....	44
8. 合同授予.....	44
9. 纪律和监督.....	45
10. 需要补充的其他内容.....	46
附件：合肥市公共资源交易电子招标投标操作规程.....	47
第三章 评标办法 综合评估法（一次平均）	51
评标办法前附表.....	51
1. 评标方法.....	69
2. 评审标准.....	69
3. 评标程序.....	70
第四章 合同条款及格式	73
第五章 发包人要求	104
第六章 投标文件格式	109
投标文件（商务文件）.....	110
投标文件（技术文件）.....	131
投标文件（报价文件）.....	135

第一章 招标公告

合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区 销售代理服务招标公告

1. 招标条件

1.1 项目名称：合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务

1.2 项目审批、核准或备案机关名称：/

1.3 批文名称及编号：/

1.4 招标人：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司

1.5 项目业主：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司、肥西丰沃置业有限责任公司

1.6 资金来源：自筹

1.7 项目出资比例：100%

1.8 资金落实情况：已落实

2. 项目概况与招标范围

2.1 招标项目名称：合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务

2.2 招标项目编号：2025BFFWZ01151

2.3 标段划分：本招标项目共划分 1 个标段

2.4 招标项目标段编号：2025BFFWZ01151

2.5 招标项目地点：合肥市，招标人指定地点

2.6 招标项目规模：项目位于肥西县严店镇，其中合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商业地上规划建筑面积约 5.84 万平方米，剩余可售建筑面积约 4.12 万平方米；A 地块住宅东区地上规划建筑面积约 11.69 万平方米（可售面积以房屋测绘单位出具的测绘数据为准）。

2.7 招标项目预计进场日期：2025年5月，具体时间以招标人通知为准

2.8 服务期限：自合同签订之日起12个月（约365日历天），合同到期后，由招标人根据项目开发周期、中标单位服务质量等情况，决定是否续签下一年度合同，最多续签1次，总合同周期不得超过2年，具体以招标人通知时间为准。

2.9 招标范围：营销策划服务内容包括但不限于市场定位、客户定位、景观建议、物业管理建议、价格策略、销售策略、策划推广策略、广告表现及销售案场管理、行销及拓客服务、后台事务管理服务、当地资源整合协调、现场迎宾接待等内容，与招标人共同进行项目整体营销管理，并按招标人要求的标准及时限提交工作成果。

2.10 项目类别：与工程无关·服务

2.11 合同估算价：本次招标为第一阶段招标，项目估算价约1000万元。项目整体估算价约4238万元，根据目前房地产市场行情，考虑到实际销售情况，分阶段招标，本次招标为第一阶段招标，项目估算价约为1000万元，其中商铺销售代理合同估算价约为400万元（包含固费），住宅销售代理合同估算价600万元。

2.12 其他：！

3.投标人资格要求

3.1 投标人应依法设立并具备承担本招标项目的如下条件：

3.1.1 投标人资质要求：投标人须具备有效的营业执照。

3.1.2 投标人业绩要求：自2020年1月1日以来（以合同签订时间为准），投标人须具有房地产销售代理业绩，且满足下列条件之一：

（1）单个合同房地产销售代理服务费用金额不少于300万元；

（2）单个合同房地产销售代理面积不少于5万平方米。

注：上述房地产须包含以下内容之一：住宅或商铺或车位。

3.1.3 项目负责人资格要求：无

3.1.4 信誉要求：投标人未被合肥市及其所辖县（市）、区（开发区）公共资源交易监督管理部门记不良行为记录的；或被记不良行为记录（以公布日期为准），但同时符合下列情形的：

（1）开标日前（含当日）6个月内记分累计未满10分的；

（2）开标日前（含当日）12个月内记分累计未满15分的；

（3）开标日前（含当日）18个月内记分累计未满20分的；

（4）开标日前（含当日）24个月内记分累计未满25分的。

3.1.5 本招标项目不接受联合体投标。

3.2 投标人不得存在招标文件第二章投标人须知第1.4.3项、第1.4.4项规定的情形。

3.3 其他要求：/

4.招标文件的获取

4.1 获取时间：2025年05月22日至投标截止时间。。

4.2 获取方式：

（1）本招标项目实行全流程电子化交易。

（2）潜在投标人可登录安徽合肥公共资源交易电子服务系统（以下简称“电子服务系统”）查阅招标文件，如参与投标，则须在本条第4.1款规定的招标文件获取时间内通过安徽公共资源交易集团电子交易系统获取招标文件。

（3）招标文件获取过程中有任何疑问，请在工作时间（9：00-17：30，节假日休息）拨打技术支持热线（非项目咨询）：0512-58188516。项目咨询请拨打电话：0551-66223177、66223831。

4.3 招标文件价格：每套人民币0元整，招标文件售后不退。

5.投标文件的递交

投标文件递交的截止时间为2025年06月11日10时00分，投标人应在投标截止时间前通过安徽公共资源交易集团电子交易系统递交电子投标文件。

6.资格审查方式

本招标项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标办法

本招标项目评标办法采用综合评估法（一次平均）。（见招标文件第三章“评标办法”）

8. 开标时间及地点

8.1 开标时间：2025年06月11日10时00分。

8.2 开标地点：

合肥市滨湖新区南京路2588号要素交易市场A区（徽州大道与南京路交口）2楼2号开标室。

本招标项目采用“云上开标大厅”方式开标。

9. 招标文件的异议、投诉

9.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在规定的时间内通过电子交易系统在线提出或以其他书面形式提出。

9.2 投标人或者其他利害关系人对招标人、招标代理机构的答复不满意，或者招标人、招标代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在规定的时间内通过网上投诉系统或以其他书面形式向监管部门提出投诉。

9.3 受理异议的联系人和联系方式见招标公告11.1和11.2。

10. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在安徽合肥公共资源交易中心网站、安徽省公共资源交易监管网、全国公共资源交易平台上发布。

11. 联系方式

11.1 招标人

招 标 人：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司

地 址：合肥市肥西县严店镇

邮 编：230000

联系人：宋工

电话：0551-68886166

11.2 招标代理机构

招标代理机构：安徽公共资源交易集团项目管理有限公司

地址：合肥市滨湖新区南京路 2588 号（徽州大道与南京路交口）六楼

邮编：230000

联系人：张工

电话：0551-66223177、66223831

11.3 电子交易系统

电子交易系统名称：安徽公共资源交易集团电子交易系统

电子交易系统电话：0512-58188516

11.4 电子服务系统

电子服务系统名称：安徽合肥公共资源交易电子服务系统

电子服务系统电话：0551-66223830、0512-58188516

11.5 公共资源交易监督管理部门

公共资源交易监督管理部门：合肥市公共资源交易监督管理局

地址：合肥市滨湖区南京路 2588 号

电话：0551-66223530、0551-66223680

12.其他事项说明

投标人应合理安排招标文件获取时间，特别是网络速度慢的地区防止在系统关闭前网络拥堵无法操作。如果因计算机及网络故障造成无法完成招标文件获取，责任自负。

13.投标保证金账户（如采用银行转账或银行电汇形式递交的，请选择以下任何一家银行递交即可）

标段简称：合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务

户名：安徽合肥公共资源交易中心
账号：1023701021001095993258096
开户银行：徽商银行股份有限公司合肥蜀山支行
户名：安徽合肥公共资源交易中心
账号：187251454930
开户银行：中国银行合肥庐阳支行

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
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	(1) 资质条件：见附录 1 (2) 业绩要求：见附录 2 (3) 信誉要求：见附录 3 (4) 项目负责人资格：见附录 4 (5) 其他主要人员要求：见附录 5 (6) 其他要求：见附录 6
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.4.3 (16)	投标人不得存在的其他情形	/
1.4.4 (4)	投标人不得存在的其他不良状况或不良信用记录	投标人被设区的市级及以上建设行政主管部门/房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动的监督部门因安全生产责任事故限制本次招标项目工程所在地或公共资源交易平台所在地承接新的工程项目且在限制期内。 评标委员会仅通过“电子服务系统”查询拟推荐中标候选人是否存在上述情形，并将查询截图及查询结果在评标报告中予以记录。
1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织，投标人自行踏勘 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间：_____ 踏勘集中地点：_____
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间：_____ 召开形式：_____

条款号	条款名称	编列内容
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间：___/___ 形式：___/___
2.1 (7)	构成招标文件的其他材料	___/___
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	时间：2025年5月31日17时30分前 形式：通过电子交易系统在线提出
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	通过电子服务系统发出
2.3.1	招标文件修改发出的形式	通过电子服务系统发出
3.2.1	增值税税金相关要求	<p>(1) 计税方法： <input checked="" type="checkbox"/> 一般计税方法 <input type="checkbox"/> 简易计算方法</p> <p>(2) 发票类型： <input checked="" type="checkbox"/> 增值税专用发票 <input type="checkbox"/> 增值税普通发票</p> <p>(3) 增值税税率按照国家有关规定执行。</p> <p>(4) 注册地不在合肥市行政区域范围（含四县一市）的中标人，应按照国家税务总局规定，在建筑服务发生地及时足额预缴增值税。</p>
3.2.3	报价方式	<input type="checkbox"/> 总价： <input type="checkbox"/> 单价： <input checked="" type="checkbox"/> 费率： <input type="checkbox"/> 定价：
3.2.4	最高投标限价	<input type="checkbox"/> 无

条款号	条款名称	编列内容
		<input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价：商铺销售代理佣金、住宅销售代理佣金费率均为 3%。 <input type="checkbox"/> 有，通过电子交易系统发布
3.2.5	投标报价的其他要求	商铺销售代理佣金固费 6 万元/月，投标人无须报价，详见“第五章 发包人要求”。
3.3.1	投标有效期	自投标人递交投标文件截止之日起计算 <u>120</u> 日
3.4.1	投标保证金	是否要求投标人提交投标保证金： <input type="checkbox"/> 不要求 <input checked="" type="checkbox"/> 要求，具体如下： （1）投标保证金的金额： <u>1 万元人民币</u> （2）投标保证金的形式：电子保函、现金（银行转账、银行电汇）、纸质保函（纸质银行保函、纸质担保机构担保、纸质保证保险） 注：本项目鼓励优先使用电子保函形式提交投标保证金。 （3）具体要求： ①采用现金形式的，投标保证金应当从投标人基本存款账户转出，投标保证金的到账截止时间为投标截止时间。投标保证金转出账户与投标人投标文件提供的基本存款账户不一致的，视为未按照招标文件规定提交投标保证金。提交投标保证金的开户银行及账号见招标公告（选择任何一家银行提交即可）。 ②采用纸质银行保函的，应为投标人基本存款账户开户行出具的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。 ③采用纸质担保机构担保的，应为经安徽省地方金融监督管理局审查批准，依法取得融资担保业务经营许可证的融资担保机构出具的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。

条款号	条款名称	编列内容
		<p>④采用纸质保证保险的，应为保险公司出具的不可撤销、不可转让的见索即付保证保险。</p> <p>⑤采用纸质担保机构担保、纸质保证保险的，办理担保机构担保、保证保险的费用必须从投标人基本账户汇（支）出。投标人须将本单位针对该项目（标段）从基本账户汇出保函（或保证保险）费用的凭证（须载有所投项目标段编号或项目名称、投标人基本账户信息、收取该费用的保函或保证保险出具单位名称及其账户信息）扫描件、基本存款账户信息（或基本账户开户许可证）扫描件、融资担保机构的融资担保业务经营许可证扫描件、保函（或保证保险）扫描件编入投标文件中，由评标委员会在评标时审查认定。未提交或未完整提交的视为未按规定提交投标保证金。</p> <p>⑥采用电子保函的，请登录全国公共资源交易平台（安徽省·合肥市）（安徽合肥公共资源交易中心网站）“电子保函”栏目查看《合肥市（信易贷）电子保函平台投标保函操作手册》并按照操作手册规定内容办理。</p> <p>（4）是否适用免缴投标保证金政策：不适用。</p> <p>（5）其他要求：</p> <p>①特别提醒</p> <p>投标人采用保函方式提交投标保证金的，如出现本招标文件“投标人须知”第3.4.4项所列情形的，提供担保的银行、担保机构及保险机构将无条件向招标人支付保函所列的全部投标保证金金额，该支付行为视同投标保证金不予退还。</p> <p>②投标保证金弄虚作假情形</p> <p>投标人采用虚假保函方式提交投标保证金的，除依法承担弄</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>虚作假、骗取中标的法律责任外，还应根据招标文件规定承担投标保证金不予退还的民事责任，其承担方式为限时足额缴纳招标文件所列全部投标保证金，投标人在招标人发出追缴通知后的规定缴纳时间内不能足额支付投标保证金的，招标人将依法提起诉讼追缴，招标人因此发生的诉讼费、律师代理费等费用均由投标人承担。</p> <p>（6）投标保证金注意事项：</p> <p>①投标人采用纸质保函形式的，须提供明确有效的查询途径（网址链接及查询方式），否则无效。</p> <p>②保函存在明显异常情形的（如多家投标人的保函编号相同；保函存在明显伪造痕迹、内容前后矛盾等情形），评标委员会应根据投标人提供的查询途径进行核查，并在评标报告中予以记录。</p> <p>③中标候选人须在中标候选人公示期间将其开具至本招标项目的纸质保函原件提交招标人（或招标代理机构），且原件须与投标文件中提供的扫描件一致，如存在未按照规定提交或提交内容不一致，或发现弄虚作假的，招标人（或招标代理机构）应报公共资源交易监督管理部门。</p>
3.4.3	投标保证金的退还	<p>按照安徽合肥公共资源交易中心《关于进一步优化投标保证金退还流程的通知》（合公中心〔2023〕3号）执行。</p> <p>（如有最新规定，按照最新规定执行）</p>
3.4.4 (3)	其他不予退还投标保证金的情形	/
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求：___/___
3.7.4	非加密投标文件	不允许

条款号	条款名称	编列内容
	递交	
4.1.2	非加密投标文件 密封和标记要求	/
4.2.2	递交非加密投标文件地点	/
4.2.3	是否退还投标文件	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还安排：_____
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：见招标公告
5.2	开标程序	(3) 解密时间： <u>30</u> 分钟（以电子交易系统解密倒计时为准）； (5) 公布投标人名称、标段名称；商务、技术文件评审完成后，根据第三章“评标办法”的规定再公布所有投标人的投标报价。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人数量	第一中标候选人 <u>1</u> 家。
6.4	中标候选人公示媒介、期限及其他要求	(1) 公示媒介：同招标公告发布媒介 (2) 公示期限： <u>不少于3日</u> (3) 其他要求： ①招标人（或委托代理机构）在发布中标候选人公示时应当同时公开以下评标情况： a. 投标人名称、投标报价； b. 评标委员会的评分情况。包括商务文件、技术文件、报价文件评分； c. 中标候选人经评审通过的拟任项目负责人（如有）：项目负责人姓名；证书号；

条款号	条款名称	编列内容
		<p>d. 中标候选人经评审通过的项目负责人业绩（如有，含资格审查用业绩和商务文件评分用业绩）：项目名称；</p> <p>e. 中标候选人经评审通过的投标人业绩（如有，含资格审查用业绩和商务文件评分用业绩）：项目名称；</p> <p>f. 中标候选人通过银行保函或担保机构担保或保证保险形式提交的投标保证金证明材料。</p>
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7.2	中标结果公示媒介	同招标公告发布媒介
7.3	中标通知书和中标结果通知发出的形式	<p>（1）中标通知书发出的形式：<input checked="" type="checkbox"/>数据电文 <input type="checkbox"/>纸质</p> <p>（2）中标结果通知发出的形式：<input checked="" type="checkbox"/>数据电文 <input type="checkbox"/>纸质</p> <p>特别提醒：招标人确定中标人后，通过电子交易系统向中标人发出中标通知书，中标通知书发出即视为送达。投标人应主动登录电子交易系统查询，招标人和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。</p>
8.1.1	履约保证金	<p>是否要求投标人递交履约保证金：</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求，具体如下：</p> <p>（1）履约保证金金额：<u>6万元，（合肥百大肥西农产品物流园C、E地块商铺销售代理合同及A地块住宅东区销售代理合同各3万元）</u></p> <p>（2）履约保证金的接受形式：电子保函、现金（银行转账、银行电汇）、纸质保函（纸质银行保函、纸质担保机构担保、纸质保证保险）。</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>注：本项目鼓励优先使用电子保函形式递交履约保证金。</p> <p>（3）履约保证金提交期限的要求：签订合同前。</p> <p>（4）履约保证金退还时限：<u>合同履行完成且中标人无违约行为后 15 个工作日内</u>返还。</p> <p>（5）具体要求：</p> <p>①采用纸质银行保函的，应为不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。</p> <p>②采用纸质担保机构担保的，应为经安徽省地方金融监督管理局审查批准，依法取得融资担保业务经营许可证的融资担保机构出具的不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。</p> <p>③采用纸质保证保险的，应为保险公司出具的不可撤销、不可转让的见索即付保证保险。</p> <p>④采用电子保函的，请登录全国公共资源交易平台（安徽省·合肥市）（安徽合肥公共资源交易中心网站）“电子保函”栏目查看《合肥市（信易贷）电子保函平台履约保函操作手册》并按照操作手册规定内容办理。</p> <p>（6）本招标项目是否减免履约保证金：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>不减免</p> <p><input type="checkbox"/>减免，适用减免履约保证金的情形：<u> / </u></p> <p>（7）其他要求：投标人采用现金（银行转账、银行电汇）形式提交履约保证金的，同时退还银行同期活期存款利息。</p>
10. 需要补充的其他内容		
10.1	获取与查看通知	本招标项目的招标文件、图纸、澄清及修改等相关资料均通过电子服务系统发布；投标人应当及时登录电子服务系统自行查看并下载。
10.2	电子招标	本招标项目实行全流程电子化交易，除招标文件另有规定外，

条款号	条款名称	编列内容
		<p>电子招标投标操作要求见本章附件《合肥市公共资源交易电子招标投标操作规程》。</p>
10.3	相关政策要求	<p>（1）工程质量保证金执行《关于以保函等方式替代工程质量保证金的通知》（合建〔2020〕29号）。</p> <p>（2）关于投标保证金、履约保证金、工程质量保证金执行《关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的通知》（建市〔2020〕84号）。</p> <p>（3）保证保险产品应按《中国银保监会办公厅关于进一步加强和改进财产保险公司产品监管有关问题的通知》执行。</p> <p>（4）投标保证金、履约保证金、预付款担保、质量保证金缴纳执行安徽合肥公共资源交易中心发布的《关于全面推行投标保证金、履约保证金、预付款担保、质量保证金电子保函的通知》。</p> <p>注：①未列明的按照国家、省、市相关政策执行。 ②如有相关政策文件更新，按照最新政策文件执行。</p>
10.4	评标过程中的澄清、说明或补正	<p>（1）评标委员会通过电子交易系统将需要澄清、说明或补正的内容以询标函的形式发送给投标人，投标人应安排专人登录电子交易系统并保持在线状态，以便及时接收评标委员会可能发出的询标函。</p> <p>（2）因投标人未登录电子交易系统导致无法及时接收询标函（远程网上询标）或未在规定时间内（15分钟）内按照评标委员会要求进行澄清、说明或补正内容的，视同投标人放弃澄清、说明或补正内容的权利，评标委员会可按照对投标人不利的解释进行判定。</p>
10.5	投标人对所提供材料应承担的责	<p>（1）投标人提供虚假材料谋取中标的，公共资源交易监督管理部门将依法处理，并记入不良行为记录，予以披露。</p>

条款号	条款名称	编列内容
	任	<p>（2）投标人对所提供的材料承担缔约过失责任和法律责任。若投诉人或举报人对前述材料存在争议，进行有效投诉或举报，被投诉人、被举报人应当主动配合公共资源交易监督管理部门调查，并在规定期限内举证，提供有关证明材料；拒绝配合调查，且未在规定期限内举证、提供证明材料的，公共资源交易监督管理部门将依法处理。</p>
10.6	中标人未履行相关义务的责任	<p>中标人未履行相关义务的，公共资源交易监督管理部门将依法对中标人进行处理，追究相关责任：</p> <p>（1）中标后，中标人被公共资源交易监督管理部门查实存在违法行为，不满足中标条件的，由招标人取消其中标资格，并做好项目后续工作；</p> <p>（2）中标人应在规定期限内提交履约保证金并与招标人签订合同，若中标人未能在规定期限内提交履约保证金或签订合同，招标人有权取消其中标资格，并报公共资源交易监督管理部门；</p> <p>（3）合同签订后，中标人存在规定时间内不组织人员进场开工、不履行合同义务等情况，招标人有权解除合同，追究其违约责任，并报公共资源交易监督管理部门。</p>
10.7	同义词语	<p>构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”和“发包人要求”等章节中“发包人”和“承包人”，等同于招标投标阶段的“招标人”和“投标人/中标人”。</p>
10.8	解释权	<p>（1）构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；</p> <p>（2）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；</p> <p>（3）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</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>先顺序解释；</p> <p>（4）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，按照招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；</p> <p>（5）按照本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。</p>
10.9	异议提出方式	通过电子交易系统在线提出或以其他书面形式提出
10.10	投标所需资料	<p>（1）投标人按照招标文件要求编制投标文件并对投标文件进行电子签章并使用数字证书加密，并于招标文件规定的投标截止时间前通过电子交易系统完成上传。投标人应合理安排投标文件递交时间，特别是网络速度慢的地区防止在系统关闭前网络拥堵无法操作。如果因计算机及网络故障造成无法完成投标文件递交情形，责任自负。</p> <p>（2）投标人应及时查看上传的相关资料，如出现上传的相应投标资料不全、模糊不清、超出有效期等情况，评标委员会将作出对投标人不利的认定，由此产生的一切后果由投标人自行承担。</p> <p>（3）投标人提供的营业执照、资质证书、安全生产许可证、安全生产考核合格证书、注册建造师证书、安全生产考核合格证书等证书证件应在有效期内，若法律法规或发证机构或相关主管部门另有规定的，从其规定。投标人在投标文件中提供了相关证明材料，或经询标被评标委员会认定符合相关规定的，评标委员会应予以认可。</p> <p>（4）具体资料以第三章“评标办法”和第六章“投标文件格式”要求为准。</p>
10.11	招标人补充的其	（1）投标人投标文件中填报人员及投标人按招标文件提出的

条款号	条款名称	编列内容
	他内容	<p>最低要求填报派驻投标标段的其他管理和技术人员，经招标人审核后不得进行更换。除非招标文件另有约定，投标人派驻投标标段的项目经理及项目管理机构主要人员均应为投标单位在职人员（不含外聘人员、返聘人员、临时聘用人员），否则招标人有权取消其中标资格。</p> <p>（2）因电子服务系统或电子交易系统出现软件设计或功能缺陷、运行异常等情况，可能影响招投标活动公平、公正进行的，招标人（或招标代理机构）有权中止或终止招投标活动，招投标各方免责。</p> <p>（3）唱标信息内容与投标函中不一致的，以投标函中内容为准。</p> <p>（4）投标文件制作工具中投标文件组成中的投标总报价不作为评审依据，最终评审以报价文件投标函中报价为准。</p> <p>（5）合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商业地上规划建筑面积约 5.84 万平方米，剩余可售建筑面积约 4.12 万平方米；A 地块住宅东区地上规划建筑面积约 11.69 万平方米。招标人将根据建设进度和市场行情，将达到预售条件的楼栋分期分批投放市场，投标人须无条件服从。</p> <p>（6）此次招标由合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司牵头，联合肥西丰沃置业有限责任公司共同招标。商业及住宅销售代理合同分开签订，销售代理费用分开结算。肥西丰沃置业有限责任公司负责 A 地块住宅东区销售代理合同签订及佣金结算；合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司负责 C、E 地块商业销售代理合同签订及佣金结算。</p>
10.12	招标代理服务费	<p>（1）招标代理服务费：中标人在领取中标通知书前须向招标代理机构缴纳招标代理服务费，可以银行转账、银行电汇方</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>式。</p> <p>招标代理服务费：以暂定合同价（暂定合同价=中标费率/3%*1000万元）为计算基数，具体收取金额为附件1对应表格相应招标类别收费标准的80%，每标段收取金额不足4000元的按照4000元最低标准收取。</p> <p>（2）以上相关费用，投标人在报价单中不单列，包含在投标总价中，招标人不再单独计量支付。</p>
10.13	付款方式	<p>销售代理佣金的结算，必须满足以下任一条件：</p> <p>A. 招标人与客户已签订《商品房买卖合同》，一次性付款购房或分期付款购房的房款已经全款到账。</p> <p>B. 招标人与客户已签订《商品房买卖合同》，客户已全额交付首付款，银行按揭资料已交齐并经审核确认可放款后，即可结算首付款部分；已经结算过首付款销售佣金的客户，需获得银行放款回执并将按揭款项转至招标人后，次月即可结算按揭款佣金。</p> <p>备注：本项目签约的界定，以客户已全额交付首付款视为已签约，作为考核依据。</p> <p>1. 销售代理佣金支付：商铺销售代理佣金=每月固费+商铺成交财务实际到账金额*销售代理费率。</p> <p>住宅销售代理佣金=住宅成交财务实际到账金额*销售代理费率。</p> <p>持有佰宸府定向房票客户购房的代理费率按中标费率5折结算。</p> <p>2. 佣金结算时间</p> <p>①中标人次月10日前将上月达到结算销售代理费条件的明细向甲方递交书面申请，甲方在收到乙方请款报告后7个工作</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>日内完成核对并确认交回乙方，并在收到乙方开具的正规有效的增值税专用发票后的 20 个工作日内支付给乙方上月应支付的销售代理费的 90%；余下 5%作为交房及办证保证金，5%作为销售保证金（不包含固费）。在乙方为甲方办理完结已售房屋不动产权证书后 30 日内支付 5%交房及办证保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。乙方完成全年销售任务，甲方支付 5%销售保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。</p> <p>②每次付款前，中标人需按合同要求提供增值税专用发票。</p> <p>3. 如客户申请退房的，招标人无需向中标人支付该房屋佣金，若佣金提成已支付，从发生退房的月度内的销售代理费中扣除。</p>

附件 1 招标代理服务费率

1.招标代理服务费率收费标准

中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程施工 / 工程总承包
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100-500	1.1%	0.8%	0.7%
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%
100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%

注：招标代理服务费率按差额定率累进法计算，中标金额含本数。例如：某服务招标代理业务中标金额为 6000 万元，具体收取金额为上表（招标代理服务费率收费标准）相应招标类别收费标准*80%，计算招标代理服务费率收取金额如下：

$$100 \text{ 万元} \times 1.5\% \times 80\% = 1.2 \text{ 万元}$$

$$(500 - 100) \text{ 万元} \times 0.8\% \times 80\% = 2.56 \text{ 万元}$$

$$(1000 - 500) \text{ 万元} \times 0.45\% \times 80\% = 1.8 \text{ 万元}$$

$$(5000 - 1000) \text{ 万元} \times 0.25\% \times 80\% = 8 \text{ 万元}$$

$$(6000 - 5000) \text{ 万元} \times 0.1\% \times 80\% = 0.8 \text{ 万元}$$

$$\text{合计收费} = 1.2 + 2.56 + 1.8 + 8 + 0.8 = 14.36 \text{ (万元)}$$

附录 1 资格审查条件(资质最低条件)

资质证书及其他要求
1.具备有效的营业执照/事业单位法人证书。

注：投标人应提供营业执照/事业单位法人证书等材料扫描件。

附录 2 资格审查条件(业绩最低要求)

投标人业绩要求
见招标公告。

注：

1.投标文件中须同时提供以下业绩证明材料：

（1）业绩合同扫描件；

业绩材料说明：业绩需在商务文件中“资格审查资料”栏“投标人业绩情况表（资格审查）”中注明并提供相关证明材料。如未能明确反映评审因素的（如房地产销售代理服务费用金额、房地产销售代理面积），应另附合同甲方证明材料（须加盖合同甲方单位章）予以明确说明，否则评标委员会不予认可。

2.本招标项目投标人业绩（资格审查）数量：1个。

附录 3 资格审查条件(信誉最低要求)

信誉要求
见招标公告。

注：投标人无需提供证明材料，由评标委员会通过电子服务系统查询。

附录 4 资格审查条件（项目负责人最低要求）

人员	资格要求
项目负责人 1 名	<p>1.项目负责人必须是本单位人员。</p> <p>2.社保要求：提供投标人所属社保机构出具的项目负责人自2024年10月1日以来任意连续三个月的社保缴费证明(或其他能够证明项目负责人参加社保的有效证明)材料，项目负责人的社保缴纳单位应当是投标人或者投标人不具备独立法人资格的分支机构。</p> <p>（社保缴费证明或社保的有效证明材料至少含养老保险）</p>

注：

- 1.投标人应提供项目负责人参加社保的有效证明材料。
- 2.本招标项目的项目负责人业绩（资格审查）数量：0个。

附录 5 资格审查条件（其他主要人员最低要求）

人员岗位	数量	资格要求
/	/	/

附录 6 资格审查条件（其他要求）

其他要求
1.投标人不得存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的情形。 2.其他要求： /

注：

1.投标人应按照第六章“投标文件格式”的“诚信投标承诺书”承诺。如投标人承诺与实际不符，招标人有权取消其中标（或中标候选人）资格，并报公共资源交易监督管理部门。

投标人须知正文修改一览表

投标人须知正文条款内容修改如下：

条款编号	示范文本中条款内容	修改后条款内容
/	/	/

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本招标项目进行招标。

1.1.2 招标人：见招标公告。

1.1.3 招标代理机构：见招标公告。

1.1.4 招标项目名称：见招标公告。

1.1.5 建设地点：见招标公告。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源：见招标公告。

1.2.2 出资比例：见招标公告。

1.2.3 资金落实情况：见招标公告。

1.3 招标范围和服务期限

1.3.1 招标范围：见招标公告。

1.3.2 服务期限：见招标公告。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段招标项目的资质条件、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) 信誉要求：见投标人须知前附表；
- (4) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；
- (5) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表；
- (6) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.5 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按照招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；

（2）联合体协议约定同一专业分工由两个以上成员共同承担的，按照承担该专业工作的资质等级最低的成员确定联合体该专业的资质；不同专业分工由不同成员分别承担的，按照各自的专业资质确定联合体的资质；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标；

（4）联合体各方应分别按照本招标文件的要求，填写投标文件中的相应表格，并由联合体牵头人负责对联合体各成员的资料进行统一汇总后一并提交给招标人；联合体牵头人所提交的投标文件应被认为已代表了联合体各成员的真实情况；

（5）尽管委任了联合体牵头人，但联合体各成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律责任。

1.4.3 投标人（包括联合体各成员）不得存在下列情形：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本标段其他投标人的单位负责人为同一人；

（4）与本标段的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本标段的代建人；

（6）为本标段的招标代理机构；

（7）与本标段的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；

（8）与本标段的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；

（9）与本工程项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系；

（10）被依法暂停或者取消投标资格，且在处罚期和处罚范围内（以有关行政主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

（11）在最近三年内（自投标截止之日向前追溯 3 年）有骗取中标或串通投标

或严重违约或重大质量问题的（以有关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准），前述行政处罚已完成信用修复的，但自行政处罚作出机关或信用修复主管部门同意修复之日起满一年的，不受三年期限限制；

（12）被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

（13）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（14）投标人或其法定代表人、项目负责人在近三年内（自投标截止之日向前追溯3年）有行贿犯罪行为；

（15）法律法规规定的其他禁止投标的情形；

（16）投标人须知前附表规定的其他情形。

1.4.4 投标人（包括联合体各成员）不得存在下列不良状况或不良信用记录：

（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；

（2）在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）中被列入失信被执行人名单；

（3）在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）中被列入重大税收违法失信主体名单；

（4）投标人须知前附表规定的其他情形。

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。

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，否则应承担相应的法律责任。

1.7 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。

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。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。招标人不得组织单个或部分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 无论投标人是否到施工现场实地踏勘，中标后签订合同时和履约过程中，投标人不得以不完全了解现场情况或现场情况与招标文件描述不一致等为由，提出任何形式的增加服务费用或索赔的要求。

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，招标人按照投标人须知前附表规定的时间和形式召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按照投标人须知前附表规定的时间和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，招标人将对投标人所提问题的澄清，按照本章第 2.2 款规定的时间和形式通知所有获取招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作进行分包的，应符合以下规定，除以下规定的工作外，其他工作不得分包。

（1）分包内容要求：允许分包的工作范围仅限于非关键性或者适合专业化队伍实施的专业工作，且经招标人认可。（2）接受分包的第三人资格要求：分包人的资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应，且国家及行业相关规定。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件偏离招标文件某些要求，视为投标文件存在偏差。偏差包括重大偏差和细微偏差。

1.12.2 投标文件应对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于招标人的响应，否则，视为投标文件存在重大偏差，投标人的投标将被否决。

投标文件存在第三章“评标办法”中所列任一否决投标情形的，均属于存在重大偏差。

1.12.3 投标文件中的下列偏差为细微偏差：

（1）在按照第三章“评标办法”的规定对投标价进行算术性错误修正及其他错误修正后，最终投标报价未超过最高投标限价（如有）或未被否决投标的情况下，出现第三章“评标办法”规定的算术性错误和投标报价的其他错误；

（2）投标文件个别文字有遗漏错误等不影响投标文件实质性内容的偏差。

1.12.4 评标委员会对投标文件中的细微偏差按照如下规定处理：

（1）对于本章第 1.12.3 项（1）目所述的细微偏差，按照第三章“评标办法”的规定予以修正并要求投标人进行澄清；

（2）对于本章第 1.12.3 项（2）目所述的细微偏差，可要求投标人对细微偏差进行澄清。

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）发包人要求；
- （6）投标文件格式；
- （7）投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

当招标文件、招标文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件为准。

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。如有疑问，应按照投标人须知前附表规定的时间和形式向招标人发出对招标文件进行澄清的要求。

2.2.2 招标人对招标文件进行澄清的，以投标人须知前附表规定的形式向所有获取招标文件的投标人发出澄清文件，澄清文件一经发出则视为送达所有获取招标文件的投标人。因投标人未及时查阅上述澄清文件而导致的后果由投标人自行承担。

2.2.3 澄清文件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，招标人将相应顺延投标截止时间。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后提出的任何澄清要求。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人对招标文件进行修改的，以投标人须知前附表规定的形式向所有获取招标文件的投标人发出修改文件，修改文件一经发出则视为送达所有获取招标文件的投标人。因投标人未及时查阅上述修改文件而导致的后果由投标人自行承担。

2.3.2 修改文件发出的时间距投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，招标人将相应顺延投标截止时间。

2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应在投标截止时间 10 日前通过电子交易系统在线提出或以其他书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

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）商务文件
- （2）技术文件
- （3）报价文件

3.1.2 投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清、说明和确认，构成投标文件的组成部分。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按照一般计税方法计算。投标人应按照第六章“投标文件格式”的要求在报价文件投标函中进行报价并填写分项报价费用清单。

3.2.2 投标人应充分了解本项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改报价文件投标函中的投标报价，应同时修改投标文件“分项报价费用清单”中的相应报价。此修改须符合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 120 日。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 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。投标人应予以书面答复，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其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金（银行转账、银行电汇）形式递交的投标保证金的银行同期活期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 招标人在投标人须知前附表中要求投标人提交投标保证金的，投标人在递交投标文件的同时，应按照投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式提交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

境内投标人以现金（银行转账、银行电汇）形式提交的投标保证金应当从其基本存款账户转出。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

无论采取何种形式的投标保证金，投标保证金有效期均应与投标有效期一致。招标人如果按照本章第 3.3.3 项的规定延长了投标有效期，则投标保证金的有效期也相应延长。

3.4.2 投标人不按照本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 除投标人须知前附表另有规定外，招标人最迟将在中标通知书发出后 5 日内向中标候选人以外的其他投标人退还投标保证金，与中标人签订合同后 5 日内向中标人和其他中标候选人退还投标保证金。投标保证金以现金（银行转账、银行电汇）形式提交的，招标人应同时退还投标保证金的银行同期活期存款利息，且退还至投标人的基本存款账户。其他形式的投标保证金，在投标有效期届满时自动失效的，无需退还。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在规定的投标有效期内撤销其投标文件；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同，或在签订合同时向招标人提出附加条件，或不按照招标文件要求提交履约保证金；

（3）发生投标人须知前附表规定的其他不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料

3.5.1 投标人应按照投标人须知前附表附录要求提供资格审查资料，内容及格式见第六章“投标文件格式”要求。

3.5.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，资格审查资料应包括联合体各方相关情况。

3.5.3 招标人有权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材料，其投标将被否决；若在签订合同前发现中标候选人、中标人提供了虚假材料，招标人有权取消其中标候选资格、中标资格。同时招标人将报公共资源交易监督管理部门。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上技术服务方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按照第六章“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。投标函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。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关服务期限、投标有效期、发包人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件的制作应满足以下规定：

（1）投标文件由投标人使用电子交易系统提供的“投标文件制作工具”制作生成。“投标文件制作工具”可以通过电子交易系统下载。

（2）在第六章“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字处，投标人应加盖投标人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章/电子签名章。联合体投标的，除联合体协议书外，投标文件由联合体牵头人按照上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章/电子签名章。

（3）投标文件制作完成后，投标人应对投标文件进行文件加密，形成加密的投标文件。采用数字证书加密的，加密时投标文件的所有内容均只能使用同一把数字证书进行加密，否则引起的解密失败责任由投标人自行承担。

（4）投标文件中的证明材料接受扫描件（包括电子证照等电子件）形式。

（5）投标文件制作的具体方法见“投标文件制作工具”中的帮助文档。

3.7.4 “投标文件制作工具”生成加密投标文件时，同时生成非加密投标文件，作为加密投标文件无法解密、导入时的补救措施。非加密投标文件递交要求见投标人须知前附表。

3.7.5 因投标人自身原因而导致投标文件（指解密后的投标文件或启用补救措施下的非加密投标文件）无法导入电子交易系统电子开标、评标系统，该投标视为无效投标，投标人自行承担由此导致的全部责任。

4. 投标

4.1 投标文件的加密（密封）和标记

4.1.1 投标文件应按照本章第 3.7.3 项要求制作并加密，未按照要求加密的投标文件将被拒绝接收。

4.1.2 非加密投标文件密封和标记要求见投标人须知前附表。非加密投标文件应在封口处加盖投标人单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字，未按照规定封装或加写标记，招标人将不承担投标文件未被开启或提前开启的责任。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应当在第一章“招标公告”规定的投标截止时间前，将加密投标文件在电子交易系统上传。

4.2.2 投标人递交非加密投标文件的地点：见投标人须知前附表。招标人收到非加密投标文件后由投标人代表登记或向投标人出具签收凭证。

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 投标人应当在投标截止时间前完成投标文件的传输递交（以接收到电子签收凭证为准），并可以补充、修改或者撤回投标文件。投标截止时间前未完成投标文件传输的，视为撤回投标文件。未按照规定加密或投标截止时间后送达的投标文件，电子交易系统应当拒收。

4.2.5 如投标人须知前附表允许递交非加密投标文件，投标人逾期送达的或者未送达指定地点的非加密投标文件，招标人不予接收，但不影响其已按照招标文件要求从电子交易系统递交的加密投标文件的有效性。未从电子交易系统递交加密投标文件的，投标人递交的非加密投标文件将被视为无效。

4.2.6 投标人在本章第 5.2 款规定的解密开始规定时间（以电子交易系统解密倒计时为准）内完成投标文件的解密工作，未能成功解密的投标人，如投标人须知前附表允许使用非加密投标文件作为备份，并且投标人在投标截止时间之前到达开标现场并递交非加密投标文件，则可导入非加密投标文件继续开标。若电子交易系统识别出非加密投标文件和加密投标文件识别码不一致，电子交易系统将拒绝导入。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在第一章“招标公告”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。投标人对加密投标文件进行撤回的，应在电子交易系统直接进行撤回操作；投标人对加密投标文件进行修改的，应在投标截止时间前完成上传。投标人修改投标文件的，应使用“投标文件制作工具”制作成完整的投标文件，并按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、加密和递交。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交的非加密投标文件的，应当以书面形式通知招标人，书面通知应由法定代表人（或代理人）签字或盖单位章。招标人收到书面通知

后，向投标人出具签收凭证。

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开标时间和地点，通过电子交易系统开标，所有投标人的法定代表人或其委托代理人应当准时参加。

投标人若未派法定代表人或其委托代理人出席开标活动，视为该投标人默认开标结果。

5.2 开标程序

除投标人须知前附表另有规定外，主持人按照下列程序进行开标：

（1）公布在投标截止时间前通过电子交易系统完成投标文件递交的投标人名称；

（2）由投标人推选的代表检查非加密投标文件的密封情况（如有）；

（3）投标人在投标截止时间后在投标人须知前附表规定的解密时间内完成投标文件的解密工作；

（4）招标人完成解密工作，导入并读取所有成功解密的投标文件，或招标人成功导入现场递交的非加密投标文件；

（5）按照投标人须知前附表规定公布投标文件相应内容；

（6）开标结束。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在开标过程中提出；招标人当场对异议作出答复，并记入开标记录。异议与答复应通过电子交易系统进行。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人的代表，

以及有关技术、经济等方面的专家组成。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动提出回避：

- (1) 投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；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或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，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

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

6.3.1 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。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的数量见投标人须知前附表。

6.4 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限依法公示中标候选人，公示期不得少于3日。其他要求见投标人须知前附表。

6.5 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应在中标候选人公示期间通过电子交易系统在线提出或以其他书面形式提出。招标人将在收到异议之日起3日

内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

6.6 中标候选人履约能力审查

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

7. 定标

7.1 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。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。

7.2 中标结果公示

招标人在确定中标人之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介依法公示中标结果。

7.3 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人按照投标人须知前附表规定的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。

8. 合同授予

8.1 履约保证金

8.1.1 在签订合同前，中标人应按照投标人须知前附表规定的金额、形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中

标合同金额的 10%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

8.1.2 中标人不能按照本章第 8.1.1 项要求提交履约保证金的，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。

8.2 签订合同

8.2.1 中标人和招标人应在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，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，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，中标人还应对超过部分予以赔偿。

8.2.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人应退还中标人的投标保证金。招标人存在前述情形的，由公共资源交易监督管理部门责令改正，可以处中标项目金额 10% 以下的罚款；给中标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

8.2.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

8.2.4 招标人将及时主动公开合同订立信息，并积极推进合同履行及变更信息公开。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露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

9.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起10日内通过网上投诉系统或以其他书面形式向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

9.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第2.4款、第5.3款和第6.5款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第9.5.1项规定的期限内。

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。

附件：合肥市公共资源交易电子招标投标操作规程

第一条 为进一步规范招标投标行为，提高招标投标效率，充分利用信息技术，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国电子签名法》《合肥市公共资源交易管理条例》和《电子招标投标办法》（八部委20号令）等有关规定，结合工作实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于进入安徽合肥公共资源交易平台交易的项目。行业主管部门另有规定的，从其规定。

第三条 本规程所称的电子招标投标，是指以数据电文形式，依托电子交易系统和电子服务系统完成的全部或者部分招标投标交易活动。

第四条 电子交易系统是招标投标当事人通过数据电文形式完成招标投标交易活动的系统。

电子交易系统要具备在线完成招标投标全部交易过程，编辑、生成、对接、交换和发布有关招标投标数据信息的功能，并为行政监督部门依法实施监督和受理投诉提供所需的信息通道。

第五条 电子服务系统是满足与各电子交易系统之间电子招标投标信息对接交换、资源共享需要，并为市场主体、行政监督部门和社会公众提供信息交换、整合和发布的系统。

电子服务系统要具备与各电子交易系统之间招标投标相关信息对接、交换、发布、资格信誉和业绩公开、行业统计分析、连接评标专家库、提供行政监督通道等服务功能。

第六条 招标人或招标代理机构负责电子招标投标的组织实施，电子交易系统建设单位负责电子交易系统的服务保障，电子服务系统建设单位负责电子服务系统的服务保障。

第七条 电子招标投标各方主体（招标人、投标人、招标代理机构等）应当按照相关规定取得和使用数字证书及电子签章，通过数字证书登录电子交易系统或电子服务系统进行操作。各方主体在系统中所有操作都具有法律效力，并承担法律责任。

投标人应妥善保管数字证书，由于数字证书遗失、损坏、更换、续期等情况导致投标文件无法上传或解密，由投标人自行承担责任。

第八条 招标人或招标代理机构应在招标公告和招标文件中明确招标项目采取电子招标投标方式，并按相关流程通过电子交易系统制作招标文件。

第九条 招标公告、招标文件应由招标人或招标代理机构通过电子服务系统在安徽合肥公共资源交易中心网站发布，其中招标文件须加盖电子签章。

第十条 投标人登录安徽合肥公共资源交易中心电子服务系统获取招标文件。

第十一条 澄清、修改文件应由招标人或招标代理机构通过电子服务系统在安徽合肥公共资源交易中心网站发布，投标人应及时查阅相关澄清、修改信息。

第十二条 投标人应使用电子标书制作软件制作投标文件，电子标书制作软件应允许投标人离线制作投标文件，并且具备分段或整体加密、解密功能。

第十三条 投标人必须对投标文件进行电子签章并使用数字证书加密，并于招标文件规定的投标截止时间前通过电子交易系统完成上传。

投标人对加密的投标文件进行撤回的，应通过电子交易系统在投标截止时间前进行撤回操作；投标人对加密的投标文件进行修改的，应在投标截止时间前完成上传。

第十四条 投标截止时间以电子交易系统显示的时间为准，逾期系统将自动关闭，未完成上传的投标文件将被拒绝。

第十五条 投标人在投标截止时间后按招标文件规定的解密时间完成投标文件解密，加密和解密须用同一数字证书。投标人未在招标文件规定的时间内完成解密的视为其放弃投标。

招标人或招标代理机构完成解密，导入并读取所有成功解密的投标文件，电子交易系统应自动记录开标过程。

招标文件约定须到达指定地点或线上进行演示、答辩、磋商、谈判等情形的，投标人应按照招标文件规定的时间到达指定地点或登录电子交易系统保持在线。

第十六条 未能成功解密的投标文件，如招标文件中允许使用电子光盘或U盘作为投标文件解密失败的补救方案，并且投标人在投标截止时间之前到达开标现场并成功递交，招标人或招标代理机构可导入电子光盘或U盘中非加密投标文件继续

开标。若系统识别出电子光盘或U盘中未加密的投标文件和网上递交的加密投标文件识别码不一致，电子交易系统应拒绝导入。

第十七条 招标人或招标代理机构组织评标，评标委员会依据招标文件规定的评标办法进行电子评标，并对评标结果签字或电子签名确认。

多次报价应按招标文件的要求提交。

第十八条 评标委员会通过电子交易系统将需要澄清、说明或补正的内容以询标函的形式发送给投标人，投标人应登录电子交易系统并保持在线状态，以便及时接收评标委员会可能发出的询标函，并在规定时间内回复，若投标人未及时回复，视为放弃澄清、说明或补正。

第十九条 评标委员会完成评标后，应通过电子交易系统提交评标报告。招标人或招标代理机构将评标报告及时交互至电子服务系统。

第二十条 招标人或招标代理机构应通过电子服务系统在安徽合肥公共资源交易中心网站公示和公布中标候选人及中标结果。

第二十一条 投标人如对招标投标活动有异议（质疑），在规定时限内，可以通过电子交易系统在线提交异议（质疑）材料。投标人对招标人、招标代理机构异议（质疑）答复不满意或者招标人、招标代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在规定时间内在线向行政监督部门提出投诉。

第二十二条 招标人确定中标人后，应通过电子交易系统向中标人发出中标通知书，中标通知书发出即视为送达。

第二十三条 出现下列情形导致电子服务系统或电子交易系统无法正常运行，影响招标投标过程的公平、公正和信息安全，经第三方机构认定后，各方当事人免责：

- （一）网络、服务器、数据库发生故障造成无法访问或使用的；
- （二）电力系统发生故障导致电子服务系统或电子交易系统无法运行的；
- （三）出现网络攻击、病毒入侵以及电子服务系统或电子交易系统安全漏洞导致无法正常提供服务的；
- （四）其他无法保证招标投标过程公平、公正和信息安全的情形。

第二十四条 出现上述情形，系统建设方应及时组织相关方查明原因，排除故障。若能保证在开标前恢复系统运行的，招投标程序继续进行；若导致开评标程序无法按时开展，但能在原开标时间后 1 小时内恢复系统运行的，招投标程序继续进行；若导致开评标程序无法按时开展，在原开标时间后 1 小时内无法恢复系统运行的，按以下程序操作：

（一）项目中止，中止期限由招标人或招标代理机构根据项目具体情况确定。中止期限届满后中止情形尚未消除的，招标人或招标代理机构可以根据实际情况决定延长中止期限。决定延长中止期限的，应向投标人发出延长中止期限通知，并在安徽合肥公共资源交易中心网站进行公布。

（二）项目恢复，导致项目中止的情形消除后，招标人或招标代理机构应当尽快恢复招投标程序，向投标人发出恢复交易通知，并在安徽合肥公共资源交易中心网站进行公布；已发出延长中止期限通知的，按通知执行。

第二十五条 在招标文件规定的解密时间内出现第二十三条规定的意外情形时，如部分投标人未完成投标文件解密的，系统恢复后，允许投标人继续解密，解密时限重新计时；在规定的解密时间外出现上述情况的，系统恢复后，除原已解密文件无法恢复外，将不再允许未解密的投标人进行解密。

第二十六条 本规程由合肥市公共资源交易监督管理局负责解释。

第二十七条 本规程自发布之日起施行，有效期 2 年。原《合肥市公共资源交易电子招标投标操作规程》（合公法〔2020〕16 号）同时废止。

第三章 评标办法

综合评估法（一次平均）

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准
1.2	中标候选人排序方法	综合得分相等时，评标委员会应按照以下优先顺序确定中标候选人顺序： （1）商务及技术文件得分高的优先； （2）投标报价低的优先； （3）由评标委员会根据投标文件投票，按少数服从多数的原则确定中标候选人顺序。
1.3	推荐中标候选人先后顺序	/
1.3	最多可中标段数量	1个
2.1	初步评审标准	见“商务及技术文件初步评审标准”表、“报价文件初步评审标准”表。
2.2.1	分值构成（ <u>100</u> 分）	技术文件： <u>68</u> 分 商务文件： <u>12</u> 分 报价文件： <u>20</u> 分
2.2.2	评分标准	见“商务、技术及报价文件详细评审标准”表。
3.2.2（1）	技术文件详细评审得分计算规则	见附件1。
3.7.2	否决投标的其他情形	见附件2。

商务及技术文件初步评审标准

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/事业单位法人证书、资质证书一致。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定，关键字迹清晰可辨。
		签字盖章	符合第二章“投标人须知”第 3.7.3 项规定。
		联合体投标人（本招标项目不适用）	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人。
		备选投标方案	除招标文件明确允许备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案。
		未出现异常情形	不同投标人未出现下列投标的情形： （1）投标文件制作机器码相同。 （2）投标文件创建标识码相同。 （3）投标人联系人或联系号码相同。
		未出现投标报价	商务及技术文件中未出现有关投标报价的内容。
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照/事业单位法人证书，如为联合体投标，联合体各方均须提供。
		资质要求	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。

		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		其他主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		联合体投标人（本招标项目不适用）	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 项或第 1.4.4 项规定的任何一种情形。投标人应按照第六章“投标文件格式”的“诚信投标承诺书”承诺。
2.1.3	响应性 评审标准	服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 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（符合免缴投标保证金的须满足免缴条件且须进行相应承诺）。
		技术服务方案	符合第五章“发包人要求”中的实质性要求和条件。
		偏差	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定，投标文件中没有招标人不能接受的条件。
		其他实质性要求	符合招标文件的其他实质性要求和条件。

注：

1.评审因素“投标人业绩”和“项目负责人业绩”，投标人应按照第六章“投标文件格式”的要求填写相应表格，并附相应业绩证明材料。

2.评标委员会应按照第六章“投标文件格式”中“投标人业绩情况表（资格审查）”“项目负责人业绩情况表（资格审查）”列明的业绩序号先后顺序依次进行

评审（如未填写序号或序号填写错误，评标委员会将按照表格中列明的业绩从上到下进行评审），且仅评审“附录2 资格审查条件（业绩最低要求）”“附录4 资格审查条件（项目负责人最低要求）”规定数量的业绩，超出规定数量部分或未在表中列明的业绩均不作为资格审查投标人业绩（或项目负责人业绩）予以评审。

报价文件初步评审标准

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/事业单位法人证书、资质证书一致。
		投标文件格式	（1）报价文件电子文件可以正常读取； （2）符合第六章“投标文件格式”的规定，关键字迹清晰可辨。
		签字盖章	符合第二章“投标人须知”第 3.7.3 项规定。
		备选投标方案	除招标文件明确允许备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案。
		未出现异常情形	不同投标人未出现下列投标的情形： （1）投标文件制作机器码相同。 （2）投标文件创建标识码相同。 （3）投标人联系人或联系号码相同。
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定。
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定。
		其他情形	（1）投标文件中不得存在招标人不能接受的其他实质性条件； （2）法律、法规规定的其他情形。

商务、技术及报价文件详细评审标准

条款号		评审因素	评审标准	
2.2.2 (1)	技术文件评分标准	拟派人员情况1	4分	拟派项目负责人的所获得的行业荣誉、过往工作履历、类似业绩服务情况等，评委根据投标人提供的相关证明材料进行综合评审。 3分<优秀≤4分； 2分<良好≤3分； 1分≤一般≤2分； 未提供的不得分。
		拟派人员情况2	4分	针对本项目提供的营销策划服务的实际情况，提供的人员素质、技术能力、专业分布、工作经验等，进行综合评审。 3分<优秀≤4分； 2分<良好≤3分； 1分≤一般≤2分； 未提供的不得分。
		拟派人员情况3	4分	针对本项目的房产销售代理服务的实际情况，供应商所派遣的销售人员是否具有专业性、积极性、稳定性。销售经理是否具有行业实操经验和人力资源调动能力以及项目组织能力等，进行综合评审。 3分<优秀≤4分； 2分<良好≤3分； 1分≤一般≤2分； 未提供的不得分。

		<p>项目定位及目标客户的把握</p>	<p>10分</p>	<p>依据项目市场定位、客户定位及目标客户的把握等内容，从项目定位是否可执行性强，策略是否全面，目标客户把握是否全面、清晰且获客手段是否明确且可操作性强等；</p> <p>7分<方案全面、合理的≤10分；</p> <p>4分<方案较全面、较合理的≤7分；</p> <p>1分≤方案基本满足要求的≤4分；</p> <p>未提供的不得分。</p>
		<p>项目营销推广方案</p>	<p>10分</p>	<p>依据营销推广方案、整体营销费用预算、销售策略的动态调整等内容，从营销节点、推盘的总体思路和阶段思路、营销活动，销售策略的动态调整及保障措施是否可执行性强，营销策略是否全面、清晰，打法明确，营销推广方案是否明晰、立意是否创新且具有可操作性；</p> <p>7分<方案全面、合理的≤10分；</p> <p>4分<方案较全面、较合理的≤7分；</p> <p>1分≤方案基本满足要求的≤4分；</p> <p>未提供的不得分。</p>
		<p>销售管理制度</p>	<p>10分</p>	<p>1. 营销中心管理制度、销售流程清楚明晰，制度体系完善，监督执行措施到位。</p> <p>2. 销售管理内容包含但不限于：岗位责任制、绩效考核、员工培训、业务流程、监督管理、客户维护、服务标准等，提供完整版书面资料。</p> <p>7分<优秀≤10分；</p>

				<p>4分<良好≤7分；</p> <p>1分≤一般≤4分；</p> <p>未提供的不得分。</p>
		团队服务	10分	<p>根据投标人是否配备专项的服务团队，人员架构是否清晰，组织分工是否明确，是否有快速、有效的补给保障体系进行评分：</p> <p>7分<方案全面、合理的≤10分；</p> <p>3分<方案较全面、较合理的≤7分；</p> <p>1分≤方案基本满足要求的≤3分；提供不全的不得分。</p> <p>注：提供在项目运行过程中，不可变更的骨干人物(项目负责人、销售经理、策划经理)简历、业绩及项目销售团队组成人员简历。</p>
		拓客资源方案	8分	<p>可为项目免费提供的拓客渠道和免费拓客/客户资源等。</p> <p>5分<方案全面、合理的≤8分；</p> <p>3分<方案较全面、较合理的≤5分；</p> <p>1分≤方案基本满足要求的≤3分；未提供的不得分</p>
		市场监控及数据服务	8分	<p>投标人是否可以按周/月/半年/年度为单位，为项目提供专业市场报告、本地市场数据服务、竞品数据分析、阶段性土拍研究报告及合肥市房地产市场数据库服务：</p> <p>5分<方案全面、合理的≤8分；</p> <p>3分<方案较全面、较合理的≤5分；</p>

				1分≤方案基本满足要求的≤3分；未提供的不得分
2.2.2 (2)	商务文件评分标准	投标人业绩	12分	<p>2020年1月1日以来（以合同签订日期为准），投标人具备房地产销售代理业绩，且销售代理面积7万平方米（含）以上的，每个得3分。</p> <p>注：1.本项最高得12分（同一地产项目多个年度合同仅作为一个业绩参与评分）。</p> <p>2.投标文件中须同时提供以下业绩证明材料：</p> <p>（1）业绩合同扫描件；</p> <p>业绩材料说明：业绩需在商务文件中“商务文件详细评审资料”栏“投标人业绩情况表（详细评审）”中注明并提供相关证明材料。如投标人提供的上述业绩证明材料未能完整或充分反映评审因素的，应另附合同甲方证明材料（须加盖合同甲方单位章）予以明确说明，否则评标委员会不予认可。</p> <p>3.本招标项目投标人业绩（详细评审）数量：4个。</p> <p>4.上述房地产须包含以下内容之一：住宅或商铺或车位。</p> <p>5.经评审通过的资格审查投标人业绩按照上述要求提供相关证明材料可以作为加分业绩。</p>

<p>2.2.2 (3)</p>	<p>报价文件评分标准</p>	<p>投标报价</p>	<p>20分</p>	<p>1) 确定评标价 评标价=投标函文字报价；</p> <p>2) 评标价平均值计算</p> <p>①当通过报价文件初步评审的投标人数量≤ 5家时，取通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*60%的投标人评标价进行算术平均得出评标价平均值。（如通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*60%的投标人为1家时，则该投标人评标价即为评标价平均值）</p> <p>注：如出现无法计算评标价平均值的情况，评标委员会将否决所有投标。</p> <p>②当通过报价文件初步评审的投标人数量> 5家时：</p> <p>a. 其中通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*70%的投标人数量> 5家，取通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*70%的投标人评标价进行算术平均得出评标价平均值。</p> <p>b. 其中通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*70%的投标人数量</p>
----------------------	-----------------	-------------	------------	---

			<p>量≤5家时，取通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*60%的投标人评标价进行算术平均得出评标价平均值。</p> <p>（如通过报价文件初步评审且商务及技术文件得分大于等于招标项目标段商务及技术文件总分*60%的投标人为1家时，则该投标人评标价即为评标价平均值）</p> <p>注：如出现无法计算评标价平均值的情况，评标委员会将否决所有投标。</p> <p>3) 确定评标基准价</p> <p>评标基准价=评标价平均值*C值</p> <p>C值确定如下：</p> <p>将在投标截止时间后系统成功接收投标文件的投标人总数（无论是否成功解密）除以5，根据余数对应取C值，见下表（多标段按各自标段在投标截止时间后系统成功接收投标文件的投标人总数（无论是否成功解密）计算选取）</p> <table border="1" data-bbox="852 1409 1349 1845"> <thead> <tr> <th>对应的 C值 余数</th> <th>C值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0.96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0.97</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0.98</td> </tr> </tbody> </table>	对应的 C值 余数	C值	0	0.95	1	0.96	2	0.97	3	0.98
对应的 C值 余数	C值												
0	0.95												
1	0.96												
2	0.97												
3	0.98												

				<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">0.99</td> </tr> </table> <p>在评标过程中，评标委员会应对评标基准价进行复核，存在计算错误的应予以修正并在评标报告中作出说明。除此之外，评标基准价在整个评标期间保持不变，不随任何因素发生变化。</p> <p>4) 评标价的偏差率计算</p> <p>偏差率=100%×(投标人评标价-评标基准价)/评标基准价</p> <p>偏差率保留两位小数(小数点后第三位“四舍五入”)，即为*. **%。</p> <p>5) 评标价得分计算</p> <p>①当投标人评标价>评标基准价，评标价得分=F-偏差率*100*E1</p> <p>②当投标人评标价≤评标基准价，评标价得分=F+偏差率*100*E2</p> <p>其中：F=20；E1=0.5；E2=0.3。</p> <p>当评标价得分为负时，均按0分计算。评标价得分保留小数点后两位，小数点后三位“四舍五入”。</p>	4	0.99
4	0.99					
需要补充的其他内容						

<p>商务及技术文件中业绩评审要求</p>	<p>1.评审因素“投标人业绩”和“项目负责人业绩”、“销售经理业绩”，投标人应按照第六章“投标文件格式”的要求填写相应表格，并附相应业绩证明材料。</p> <p>2.评标委员会应按照第六章“投标文件格式”中“投标人业绩情况表（详细评审）”“项目负责人业绩情况表（详细评审）”、“销售经理业绩”列明的业绩序号先后顺序依次进行评审（如未填写序号或序号填写错误，评标委员会将按照表格中列明的业绩从上到下进行评审），且仅评审“详细评审标准”规定数量的业绩，超出规定数量部分或未在表中列明的业绩均不作为详细评审标准予以评审。</p>
-----------------------	--

附件 1：技术文件详细评审得分计算规则

针对评标办法正文“3.2 商务及技术文件详细评审”中“技术文件详细评审得分计算”规则，具体如下，计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”：

技术文件详细评审得分计算如下：

①首先，根据评委技术文件详细评审打分汇总（以下简称“技术打分”），计算偏差率

根据评委对其评审的各投标人的技术打分进行排序，计算该评委最高与次高技术打分的纵向偏差率（该评委最高与次高技术打分的差值占该评委最高技术打分的百分比）；

针对上述评委确定的最高技术打分的投标人，计算该投标人最高技术打分与其他评委对该投标人平均技术打分（技术打分的算术平均值）的横向偏差率（该投标人最高技术打分与其他评委对该投标人平均技术打分的差值占其他评委对该投标人平均技术打分的百分比；出现同一评委不同投标人的最高技术打分相同时，分别计算确定）；

当纵向偏差率达到或超过 20%，同时横向偏差率达到或超过 15%时，该评委的技术打分不纳入投标人得分计算。当出现 2 名或以上评委技术打分同时出现上述情况时，纵向偏差率最大的评委技术打分不纳入投标人得分计算；如纵向偏差率最大的相同时，以横向偏差率最大的评委技术打分不纳入投标人得分计算；如横向偏差率最大的也相同时，则计算该情形评委最高与次次高技术打分的偏差率，该偏差率最大的评委技术打分不纳入投标人得分计算；若最终仍然无法判断的，由评标委员会随机确定 1 位该情形评委技术打分不纳入投标人得分计算。

注：技术打分相同的，一并纳入同情形偏差率计算（见示例标示）。上述差值按照绝对值计算；

示例：如某项目的投标人共 6 家，共有 5 位评委参与评审，评委进行技术打分分值见下表，现列举其中 1 位评委相关计算，具体如下：

技术打分分值					
评委名称	评委 1	评委 2	评委 3	评委 4	评委 5
投标人 1	28.0 分 (最高分)	30.0 分 (最高分)	22.0 分 (最低分)	25.0 分 (最高分)	20.0 分 (最低分)
投标人 2	28.0 分 (最高分)	28.0 分 (次高分)	28.0 分 (最高分)	24.0 分 (次高分)	22.0 分 (次次高分)
投标人 3	26.0 分 (次高分)	28.0 分 (次高分)	25.0 分 (次高分)	25.0 分 (最高分)	23.0 分 (次高分)
投标人 4	24.0 分 (次次高分)	24.0 分 (次次高分)	28.0 分 (最高分)	23.0 分 (次次高分)	20.0 分 (最低分)
投标人 5	22.0 分 (最低分)	22.0 分 (最低分)	24.0 分 (次次高分)	22.0 分 (最低分)	22.0 分 (次次高分)
投标人 6	22.0 分 (最低分)	22.0 分 (最低分)	22.0 分 (最低分)	22.0 分 (最低分)	30.0 分 (最高分)
列举评委 1 纵向偏差率计算					
评委 1 的纵向偏差率	【(28.0-26.0) ÷ 28.0】 × 100%=7.14%				
列举评委 1 横向偏差率计算					
评委 1 的横向偏差	对投标人 1 计算横向偏差={28.0-[(30.0+22.0+25.0+20.0) ÷ 4]} ÷ [(30.0+22.0+25.0+20.0) ÷ 4] × 100%={28.0-24.25} ÷ [24.25] × 100%=15.46%				
	对投标人 2 计算横向偏差={28.0-[(28.0+28.0+24.0+22.0) ÷ 4]} ÷ [(28.0+28.0+24.0+22.0) ÷ 4] × 100%={28.0-25.50} ÷ [25.50] × 100%=9.80%				

②其次，根据评委技术文件详细评审打分汇总（以下简称“技术打分”），计算打分差值

a.当未出现上述①中评委的技术打分不纳入投标人得分计算的情形时，根据评

委对其评审的各投标人的技术打分进行排序，计算该评委最高与最低技术打分的差值；

所有评委中技术打分差值最大的，其技术打分不纳入投标人得分计算。当出现技术打分差值最大的评委为2名或以上时，则计算该情形的评委次最高与最低技术打分的差值，次差值最大的评委的技术打分不纳入投标人得分计算；如次差值也相同时，则计算该情形的评委次次最高与最低技术打分的差值，次次差值最大的评委的技术打分不纳入投标人得分计算；以此类推。若最终仍然无法判断的，由评标委员会随机确定1位该情形评委的技术打分不纳入投标人得分计算。

注：技术打分相同的，一并纳入同情情形差值计算（见示例标示）。

b.当出现上述①中评委的技术打分不纳入投标人得分计算的情形时，不再计算技术打分最大差值，直接进入下一步计算。

③再次，计算技术文件详细评审得分

依据上述①②的判断，按照剩余各评委的技术文件详细评审（本章第2.2.2（1）目）中对应的各评分（评审）因素的打分，去掉一个最高分和一个最低分后计算算术平均值，为该评分（评审）因素的得分；

投标人第2.2.2（1）目得分A为该目中对应各评分（评审）因素得分的和；

投标人技术文件详细评审得分=A。

附件 2：否决投标的其他情形

1.评标委员会应对在评标过程中发现的投标人与投标人之间、投标人与招标人之间存在的串通投标的情形进行评审和认定。投标人存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的，评标委员会应否决其投标。

（1）有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：

- ①投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
- ②投标人之间约定中标人；
- ③投标人之间约定部分投标人放弃投标或中标；
- ④属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；
- ⑤投标人之间为谋取中标或排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

（2）有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

- ①不同投标人的投标文件由同一单位或个人编制；
- ②不同投标人委托同一单位或个人办理投标事宜；
- ③不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- ④不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；
- ⑤不同投标人的投标文件相互混装；
- ⑥不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出。

（3）有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

- ①招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；
- ②招标人直接或间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；
- ③招标人明示或暗示投标人压低或抬高投标报价；
- ④招标人授意投标人撤换、修改投标文件；
- ⑤招标人明示或暗示投标人为特定投标人中标提供方便；
- ⑥招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

（4）投标人有下列情形之一的，属于弄虚作假的行为：

- ①使用通过受让或租借等方式获取的资格、资质证书投标；
- ②使用伪造、变造的许可证件；

- ③提供虚假的财务状况或业绩；
- ④提供虚假的项目负责人或主要技术人员简历、劳动关系证明；
- ⑤提供虚假的信用状况；
- ⑥其他弄虚作假的行为。

1. 评标方法

1.1 本次评标采用综合评估法（一次平均）。

1.2 评标委员会对所有按规定递交并成功导入评标系统的投标文件进行评审，评标委员会对投标文件按照规定的评审标准和评标程序进行评审，并按综合得分由高到低顺序推荐中标候选人，综合得分相等时，中标候选人排序方法见评标办法前附表；或根据招标人授权直接确定中标人。不得推荐为中标候选人、确定为中标人的情形见本章第 3.7 款、第 3.8.1 项。

1.3 本次推荐中标候选人的先后顺序及最多可中标段数量见评标办法前附表。被推荐为第一中标候选人的标段个数已达到最多允许中标的标段个数的投标人，在后续标段不再被推荐为中标候选人，但仍参与评审。

1.4 评标结束后如有某标段的第一中标候选人发生变化的情况，不影响其他标段排序。

1.5 招标人应当根据项目的实际情况，在评标办法正文及前附表中列明所有否决投标的情形；第三章“评标办法”没有列明的否决投标的情形，一律不得作为评审依据。

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 详细评审标准

2.2.1 商务、技术和报价文件分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评分标准：

（1）技术文件评分标准：见评标办法前附表；

（2）商务文件评分标准：见评标办法前附表；

（3）报价文件评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 商务及技术文件初步评审

评标委员会依据本章第 2.1.1 项、第 2.1.2 项、第 2.1.3 项规定的评审标准对商务及技术文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应否决其投标。

3.2 商务及技术文件详细评审

3.2.1 评标委员会按照本章第 2.2 款规定的量化因素和分值对商务及技术文件进行打分，并计算出各投标人商务及技术文件综合评估得分。

（1）按照本章第 2.2.2（1）目规定的评审因素和分值计算出技术文件得分 A；

（2）按照本章第 2.2.2（2）目规定的评审因素和分值计算出商务文件得分 B。

3.2.2 得分计算的确定

（1）技术文件详细评审得分计算：

本章第 2.2.2（1）目属于技术文件详细评审内容，技术文件详细评审得分计算规则见评标办法前附表。

（2）商务文件详细评审得分计算：

本章第 2.2.2（2）目属于商务文件详细评审内容，投标人第 2.2.2（2）目的得分以评标委员会各成员对该目的打分平均值确定。

3.2.3 评委对技术文件打分在招标文件第 2.2.2（1）目规定评审总分的 90%以上（含）、60%以下（含）的投标人，评委应提出充足的理由，该理由在评标委员会集体讨论并确认后记入评标报告，否则该评委应当且仅就评分理由重新提出充足的理由。

3.2.4 投标人商务及技术文件综合得分=A+B。

3.3 报价文件公布

商务及技术文件评审结束后，招标人公布所有投标人的投标报价。

3.4 报价文件初步评审

3.4.1 评标委员会依据本章第 2.1.1 款、第 2.1.3 款规定的评审标准对报价文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应否决其投标。

3.4.2 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按照以下原则对投标报价进行修正，并要求投标人澄清确认。投标人拒不澄清确认的，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）总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；

（3）投标报价为各分项报价金额之和，投标报价与分项报价的合价不一致的，应以各分项合价累计数为准，修正投标报价；

（4）如果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。

3.4.3 投标人投标报价明显缺乏竞争性的，评标委员会可以否决所有投标。

3.5 报价文件详细评审

3.5.1 评标委员会按照本章第 2.2.2（3）目规定的评审因素和分值计算出投标报价得分 C。

3.5.2 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”。

3.5.3 投标人综合得分=A+B+C。

3.5.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出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。

3.6 投标文件的澄清、说明或补正

3.6.1 在评标过程中，评标委员会可以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。

评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.6.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.6.3 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。

3.7 否决投标的情形

3.7.1 投标人不符合本章第 3.1 款、第 3.4 款的，评标委员会应否决其投标。

3.7.2 否决投标的其他情形，见评标办法前附表。

3.7.3 投标人未通过本章第 3.5.4 项评审的，评标委员会应否决其投标。

3.8 评标结果

3.8.1 评标委员会对拟推荐的中标候选人进行查询，存在投标人须知第 1.4.4 项规定情形的，不得推荐为中标候选人，查询要求如下：

（1）评标委员会仅通过“国家企业信用信息公示系统”查询拟推荐中标候选人是否被列入严重违法失信名单，并将查询截图及查询结果在评标报告中予以记录；

（2）评标委员会仅通过“信用中国”查询拟推荐中标候选人是否被列为失信被执行人、确定为重大税收违法失信主体，并将查询截图及查询结果在评标报告中予以记录；

（3）其他要求见投标人须知前附表第 1.4.4（4）目。

除第二章投标人须知前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照评标办法的规定推荐中标候选人，并标明排列排序。

3.8.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

（2）合同服务期内，商铺售罄时合同自动终止，乙方无条件退场；

（3）乙方经甲方考核不合格，甲方有权解除合同和终止合作及委托，乙方须无条件退场；

（4）合同签订后，甲方向乙方下达销售任务作为考核标准，乙方须按时完成销售任务，否则甲方有权解除合同，乙方须无条件退场，并承担违约责任、赔偿甲方所有损失。

任何一种情况下的乙方退场均以甲方书面通知为准，同时乙方须将相关工作资料全部完整的移交甲方指定人员。若乙方接到甲方要求退场的书面通知后，5个工作日内仍不退场或不移交完整资料，则甲方有权委托他人代理销售或通过法律程序要求乙方退场及移交完整资料，不予支付要求退场之日起发生的任何费用（因乙方延期退场或延期移交资料造成甲方损失的，由乙方全额赔偿），并不予退还履约保证金、不予支付销售保证金。

第三条 乙方服务内容

本合同订立后，乙方成立专门工作组统一负责合肥百大肥西农产品物流园A地块住宅东区的住宅销售，以及C、E地块商铺的商业销售（其中销售经理、策划经理需为乙方投标时确定的人员，具体见本合同附件服务内容明细），该团队将统筹两个项目的客户对接、营销策划、销售执行及后期服务，确保住宅与商业板块的协同推进，实现资源高效整合与销售目标达成。主要工作包括但不限于如下内容：

3.1 策划工作主要包括：

3.1.1 乙方须组建专业策划、平面设计团队，并参与本项目有关会议及工作讨论，提供专业意见及市场反馈。

3.1.2 从营销角度为甲方提供专业意见和建议:根据甲方需要提供项目市场、客户调研报告、产品定位建议、平面广告设计、项目销售及推广策略等。

3.1.3 每月提供项目区域市场调研、市场动态分析、项目周、月度工作计划及总结分析，当出现突发的政策调整及市场激变的情况，应提供专业分析及对策建议。

3.1.4 提供项目的整体营销推广策略、销售节奏安排、价格策略、开盘方案、推广活动及项目包装方案等重要策略建议，经甲方认可后由乙方负责执行和实施，并及时向甲方汇报。

3.2 销售代理工作包括：

3.2.1 乙方正式驻场前，须完成项目的销售管理制度制定、销售团队的组建及培训、完善公开销售期各种销售情况应对预案等，并获得甲方的确认。

3.2.2 在正式驻场前，乙方组建本项目销售团队（销售经理、策划经理在乙方投标时确认），常驻现场，统筹本项目营销工作。

3.2.3 本项目正式公开发售前，在不违反国家及地方法律、法规、政策的情况下，乙方对本项目进行推广并对意向客户进行调查统计。

3.2.4 乙方负责来访客户的迎宾、接待，及接洽市调人员、交流参观人员。

3.2.5 乙方负责收集来电来访客户信息，建立来电来访客户档案，向甲方反馈客户意见。

3.2.6 乙方负责客户签订《认购书》。客户签订《认购书》的同时交纳定金，认购行为按照甲乙双方事先共同制订的认购流程执行。

3.2.7 催促购房客户在《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，协助客户在签约时办理贷款相关手续。签约行为按照甲方事先制订的签约流程执行。

3.2.8 乙方负责管理甲方书面确认的房号销控表，组织好楼盘的销售工作。

3.2.9 在本项目销售过程中，乙方应提供阶段性的销售计划、营销活动计划、推广活动计划等营销方案，并经甲方书面认可后由乙方执行和实施。

3.2.10 本项目销售期内定期提交销售报告及下阶段销售对策分析，严格做好客户资料的保密，协助督促回笼销售资金，杜绝内部各类炒筹、炒楼行为，配合做好楼盘销售的各项后期服务工作。

3.2.11 乙方应积极主动配合甲方做好客户的交房手续准备工作、办证工作（含办证材料的收集工作）及售后等服务工作。

3.2.12 乙方委派专人负责对接银行贷款相关手续办理及资料交接，并完善记录。

3.2.13 项目销售相关资料按甲方需求分阶段移交甲方，若甲方未作要求，则所有资料最迟需在合同期结束前移交给甲方。

第四条 双方声明和保证

4.1 甲方向乙方保证，在签署本合同时及本合同有效期限内：

4.1.1 甲方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围內行事的法律能力。

4.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

4.1.3 甲方对因委托乙方销售之物业本身的权属或资格瑕疵而引致的纠纷承担全部责任。

4.2 乙方向甲方保证，在签署本合同时及本合同有效期限内。

4.2.1 乙方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围內行事的法律能力。

4.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

4.2.3 乙方在代理销售过程中向客户承诺未经甲方同意的事项，因此引起的纠纷乙方承担全部责任。对甲方造成影响的，乙方给予赔偿。

第五条 双方权责

5.1 甲方权利

5.1.1 甲方根据乙方在各阶段提供的分析报告及相关建议，最终确定本项目在不同阶段的营销实施方案并书面通知乙方。

5.1.2 甲方有权对乙方派出的项目小组提出与本项目策划、销售相关的工作要求，并对乙方项目小组的工作表现提出意见。甲方有权要求乙方对项目人员的不当行为进行处理并对不符合甲方要求的人员进行更换。

5.1.3 甲方有权指定专人参与乙方项目组，配合乙方工作。

5.1.4 甲方有权随时向乙方工作人员了解项目进展情况。

5.1.5 甲方对其与购房客户签订的《认购书》、《商品房买卖合同》及相关文件的起草、变更、终止享有决定权。

5.1.6 甲方有权对购房客户给予折扣优惠，甲方享有对违约客户缴纳的相应款项的没收权及退还权。

5.1.7 甲方有权对乙方的服务质量进行监督和提出意见。

5.1.8 如因乙方原因导致不能履行、不能按时履行合同义务或出现乙方的行为严重影响甲方商业利益的情况，甲方首先应书面告知乙方并给予乙方七天的整改期，

若期满乙方仍未改正，则甲方有权责令乙方停止继续销售本项目，并书面通知乙方终止本合同，且履约保证金不予退还。

5.1.9 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权均归属于甲方所有，甲方在本项目范围内对此知识成果享有永久使用权。

5.2 甲方义务

5.2.1 本合同生效后，甲方根据乙方要求，应向乙方书面提供本项目策划和销售代理所需要的有关资料等；甲方确保在物业销售前，各项手续的规范、合法。

5.2.2 甲方须在每个客户签署《认购书》当日，将甲方加盖公章的该《认购书》原件一份交给乙方，作为对乙方销售代理工作的确认。

5.2.3 甲方在本项目营销各阶段与广告公司、制作公司、装修公司及媒体等签订合同，承担有关策划、宣传推广、广告、售楼资料及售楼处的电话初装费、水电费、固定电话通讯费、网络费、保洁、保安等费用。根据乙方的建议，甲方委托上述相关单位制作物业模型、透视图、售楼书、售楼处、样板房等销售物料供乙方在售楼时使用。甲方负责现场甲、乙双方需要协调的各类工作事宜。

5.2.4 甲方须按时向乙方支付销售代理费及本合同提及的其它相关费用。甲方收取乙方提供发票的同时有义务进行签收确认。

5.2.5 在本合同期内，本项目所有营销宣传资料，包括但不限于售楼物料、媒体广告、有关本项目网页、展销会宣传品、各种载体广告牌等，均需注明甲方公司名称及标识。

5.2.6 非因乙方原因造成的买卖合同纠纷、房屋质量、房屋产权抵押、房屋交付等争议，由甲方负责处理和承担责任，乙方协助处理。

5.2.7 若甲方对乙方表现优秀的项目组全体或单个乙方员工给予额外报酬（无论以何种形式或名义），均应当先行支付给乙方，再由乙方通过其内部薪酬管理体系统一发放。

5.2.8 甲方委派专人负责收取客户定金、购房款，协助乙方办理与客户签订房地产买卖合同的签署，负责在与客户签订的房地产买卖合同上盖章。

5.2.9 甲方在合同期内不得委托其它代理公司代理销售本项目，如甲方需将本项目物业出售给指定购房客户，乙方应予以尊重，但甲方仍需按本合同之约定向乙方支付销售代理费。

5.3 乙方权利

5.3.1 乙方有权要求甲方按本合同约定支付销售代理费用。

5.3.2 乙方有权要求甲方在客户签署《认购书》当日，将盖有甲方公章的该《认购书》原件一份交给乙方。

5.4 乙方义务

5.4.1 乙方向甲方提供加盖公章营业执照副本复印件，并保证上述文件真实有效。

5.4.2 乙方须按照甲方书面确认的售楼方案进行销售，不得擅自改变计划，任意放盘，不得对甲方提供的《商品房买卖合同》及其它相关文件、数据进行任何修改。

5.4.3 乙方不得以低于甲方书面认可的价格销售本项目，不得擅自给客户任何形式的折扣，不得向客户收取未经甲方书面同意的任何费用。

5.4.4 乙方委派的销售经理负责本项目的销售执行工作，若因工作需要更换项目经理，乙方须提前通知甲方并取得甲方书面同意后方可更换。当乙方委派的本项目销售经理辞职时，乙方应通知甲方并及时安排接替人选，新委派的销售经理资历应不低于原销售经理。若乙方委派的销售经理不能胜任本项目的销售工作或产生重大工作失误，甲方有权要求更换销售经理，乙方应予以配合。

5.4.5 乙方须根据甲方提供的文件进行如实的宣传和销售，甲方对于本项目的基本信息及宣传内容应提供甲方盖章的书面文件予以统一。在甲方向乙方提供此类书面文件后，甲方要变更项目基本信息或宣传内容的，甲方应就变更内容重新向乙方提供盖章确认的书面文件，否则乙方有权按既有的书面文件记载信息进行宣传和销售。售楼过程中如有因乙方对客户的误导、欺骗等行为引起的法律诉讼或索赔要求，由乙方负责处理有关的纠纷或诉讼，并承担甲方一切参诉费用（包括且不限于律师费、保全费、保函保险费及诉讼费等）及所有赔偿责任。

5.4.6 乙方在代理销售过程中，向客户承诺未经甲方同意的事项，因此引起的纠纷，由乙方承担全部责任并承担甲方一切参诉费用（包括且不限于律师费、保全费、

保函保险费及诉讼费等）。对甲方造成影响或经济损失的，甲方有权要求乙方给予赔偿。

5.4.7 乙方代理销售甲方本项目，应尽职尽责为甲方服务，乙方的策划销售代理权不得转让、分包给第三方经纪机构。

5.4.8 乙方应对甲方提供的所有数据及双方确认的推广销售数据保密。本合同有效期间及合同终止后，未经甲方书面同意，乙方不得将甲方提供的数据提供给第三方。若乙方违反保密义务，甲方不予退还履约保证金，已经退还的，甲方有权要求乙方返还，履约保证金不足以弥补甲方损失时，乙方应补足。

5.4.9 合同签订后 10 日内乙方应提供符合项目实际的营销策划及推广方案，经甲方认可同意后，由乙方落实执行。

5.4.10 乙方负责乙方工作人员的工资、佣金、社会保险、相应的福利。

5.4.11 乙方需根据甲方书面盖章确认的实施方案完成方案中应当由乙方完成之工作。

5.4.12 如遇突发事件，乙方应在第一时间以包括但不限于电话、书面文字、口头通知甲方现场负责人等方式告知甲方，与甲方共同处理解决。

5.4.13 如遇甲方集中交房时间，乙方需安排相应人员进行房屋交付配合工作。

第六条 人员配置

6.1 项目团队配备要求

项目负责人 1 名（根据销售节点驻场）

销售经理 1 名（工作日长期驻场）

策划经理 1 名（工作日长期驻场）

置业顾问 5 名（工作日长期驻场，具体数量可根据销售节点增减）

乙方项目团队所有人员形象气质及销售专业能力需经甲方确认后，方可安排驻场。除甲方要求更换的人员外，乙方不得擅自更换。如未经甲方同意乙方擅自更换经理及经理级别以上人员，乙方应向甲方支付 5000 元/次的违约金，乙方擅自更换其他人员，应向甲方支付 2000 元/次违约金。

注：1.项目负责人在本项目重大节点必须驻场，并参与重要节点会议，如开盘、加推新房源、周会、月度会议等；未按约定驻场或参与重要节点会议且未履行请假手续等，乙方应向甲方支付 2000 元/次的违约金；

2.销售经理、策划经理、置业顾问等须全天驻场；未按约定驻场且未履行请假手续等，乙方应向甲方支付 1000 元/人/次的违约金。

第七条 销售任务及销售代理费用支付

7.1 销售任务：甲方在可售房源范围内有权合理制定月度、年度销售任务，月度、年度销售任务遇工程进度或市场重大变化，经双方协商一致后可进行调整，同时作为销售代理续签合同的考核依据。

7.2 销售代理费含乙方营销策划、销售代理服务以及本合同约定的相关服务的全部费用及风险，除此之外甲方不再向乙方支付其他任何费用，乙方人员工资、奖金、福利、保险、服装、交通、通讯、住宿、差旅等费用由乙方自行承担。

7.3 以甲方下达的年销售任务、月度销售任务作为考核依据，按月对乙方进行销售考核（考核标准见附件）。每月完成销售任务，次月按约定的费率结算销售代理费；未完成当月销售任务的，按照对应比例的代理费率结算销售代理费。年度任务考核时完成全年度销售任务的，按照完成年度任务的销售代理服务费率补齐未完成月度销售任务的销售代理费差额；未完成全年度销售任务的，则不补差。

7.4 阶段目标销售完成率=乙方阶段售出单位累计总金额÷月度销售目标。

7.5 阶段目标销售率的确定是以客户购房款到达甲方账户为准。当发生退房情况时，已结算的销售单位的代理费率需重新计算，从发生退房的月度内的销售代理费中扣除。

7.6 商铺销售代理佣金=每月固费（6 万元）+客户购买商铺财务实际到账金额*销售代理费率，具体详见下表：

销售时间	阶段目标销售率 (按销售金额计算)	代理费率
每一考核期限内	$X \geq 80\%$	_____% (中标费率*0.9)

	$80\% < X \leq 100\%$	_____% (中标费率*1.0)
	$100\% < X$	_____% (中标费率*1.1)

7.7 销售代理费用的结算，必须满足以下任一条件：

A. 甲方与客户已签订《商品房买卖合同》，一次性付款购房或分期付款购房的房款已经**全款到账**。

B. 甲方与客户已签订《商品房买卖合同》，客户已全额交付首付款，银行按揭资料已交齐并经审核确认可放款后，即可结算首付款部分；已经结算过首付款销售代理费的客户，需获得银行放款回执并将按揭款项转至甲方后，次月即可结算按揭款的销售代理费。

备注：由合肥百货大楼集团股份有限公司及其旗下各子公司的员工及直系亲属购房，以及合肥百货大楼集团股份有限公司及其旗下各子公司动员营销带来的成交，均不支付销售代理佣金。乙方配合提供接待、签约、资料收集归档、贷款、办证、通知等相关服务，但不计算和收取任何销售代理佣金和其他费用。

7.8 乙方次月10日前将上月达到结算销售代理费条件的明细向甲方递交书面申请，甲方在收到乙方请款报告后7个工作日内完成核对并确认交回乙方，并在收到乙方开具的正规有效的增值税专用发票后的20个工作日内支付给乙方上月应支付的销售代理费的90%；余下5%作为交房及办证保证金，5%作为销售保证金（不包含固费）。在乙方为甲方办理完结已售房屋不动产权证书后30日内支付5%交房及办证保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。乙方完成全年销售任务，甲方支付5%销售保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。

7.9 每次付款前，乙方需提供税率为6%的增值税专用发票，若乙方实际开具的增值税发票税率不足6%时，甲方从应付款中扣除相应税差。乙方未提供合格发票的，甲方有权拒绝付款且不承担任何违约责任。

7.10 如客户申请退房的，甲方无需向乙方支付该房屋销售代理佣金，若佣金提成已支付，从发生退房的月度内的销售代理费中扣除。

7.11 对于上述每月度确认清单和结佣确认表甲方逾期未确认的，乙方可根据本合同约定书面送达甲方，送达后甲方未在7个工作日内提出书面异议，则视为甲方完全认可乙方书面送达的内容。

7.12 对于已缴纳定金的客户，若未能及时签约导致甲方不予退还定金的，非因乙方原因造成的，乙方可收取10%的定金作为服务费；已缴纳购房款并完成签约的客户，若非因乙方原因涉及到解约、退房的，且甲方有收取违约金的，乙方可收取10%（以甲方已实际收取违约金数额为基数）的违约金作为服务费；若已签约客户涉及到退房、解约且甲方退还定金、未收取违约金的情况，乙方不得要求收取该单交易的定金或违约金作为服务费，已提取代理费用的，于下期费用中扣除。

7.13 本合同终止后，客户在合同期内已交齐首期房款、签署买卖合同的，乙方应根据甲方要求，派专人协助配合甲方完成该部分房产的签约及相关证件办理等工作，甲方于次月向乙方支付客户购买该房产的实际到款额支付相应的销售代理费。

第八条 履约保证金

在合同签订之前，乙方向甲方缴纳履约保证金人民币叁万元整。待合肥百大肥西农产品物流园C、E地块商铺合同义务履行完毕且乙方无违约行为后15个工作日内返还。

第九条 通知及送达

9.1 本合同规定的任何通知应采取书面形式，并以双方盖章或指定的授权代表签字确认为准。

9.2 甲方指定的业务对接人为_____、乙方指定的业务对接人为_____。若在签署本合同时，甲方无法确认授权委托签收人，则甲方须于本项目正式公开发售前7日内以书面方式告知乙方。如甲方一直未书面告知乙方授权委托签收人，或甲方指定授权委托签收人因离职等各种原因变更后甲方未书面通知乙方的，则与本合同有关的一切文件资料（包括但不限于策划顾问报告、每月确认清单、结佣确认单，发票等），乙方均有权按照本合同双方确定的地址以邮寄方式送达，签收之日即视为有效送达。

9.3 本合同约定通知的送达，以专人亲自向收件方递送或以邮寄方式递送。递

送地址以本合同约定的地址为准（地址发生变更时应及时书面通知对方）。

9.4 以专人递送时，签收日即为有效送达日；以邮寄方式递送时，以对方签收之日视为已送达，且视为受送达方已清楚、准确地知晓并完全认可送达文书所包含的全部内容。

第十条 违约责任、合同生效及终止

10.1 本合同自双方签字并盖章之日起生效；乙方代理期满且没有延期，或代理期未届满但商铺销售代理服务费用支付金额满 400 万元，其中任一条件达成，代理工作结束，甲、乙双方之间结清一切费用后，合同自然终止。

10.2 本合同履行过程中，所有条款双方均应严格遵照执行，否则违约方应赔偿因此给对方造成的一切经济损失。

10.3 在本合同履行过程中，发生不可抗力影响有关条款之执行的，受影响一方应当及时书面通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。如未及时通知对方导致损失扩大，对于扩大的部分要承担赔偿责任。因不可抗力而影响有关条款履行的不视为违约。

10.4 如甲方未能完全履行其合同义务时，乙方首先应书面告知甲方并给予甲方七天的整改期，若期满甲方仍未修正，则乙方可单方解除合同，并书面通知甲方。如乙方于销售代理过程中有任何未经甲方许可之销售行为，甲方首先应书面告知乙方并给予乙方七天的整改期，若期满乙方仍未修正，则甲方有权责令乙方停止继续销售该物业，并书面通知乙方解除本合同，且履约保证金不予退还、销售保证金不予支付，乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

10.5 合同期内，如乙方未能完全履行其合同义务或给甲方带来包含但不限于经济损失、名誉损失等利益损失时，甲方有权单方面解除本合同，并书面通知乙方，乙方须赔偿甲方因此遭受的全部损失。

10.6 在合同期内，乙方连续三个月销售情况未能达到甲方下达的销售任务，或《销售代理合作机构考核评价表》未达 90 分，则甲方有权单方面解除本合同且不承担任何违约责任，亦无需向乙方支付任何赔偿或补偿，且自乙方接到甲方解除合同通知之日起，甲方不再向乙方支付每月固费。

10.7 甲方按时足额向乙方支付销售代理费。若逾期支付，则按拖欠金额每日万

分之一的标准追加支付违约金。若甲方延迟支付乙方服务费超过一个月，乙方将调整现场销售人员，并有权单方面提出解除合同，书面通知甲方后撤场，甲方仍须支付乙方已完成工作阶段的服务费。

10.8 在本合同履行期间，如有因甲方股东变更、产权交易等原因导致本项目产权方改变的，本合同对新产权方继续生效，甲方应保证受让方承认及继续履行本合同，三方就有关的权利义务转移和债权债务关系等事宜另外签订协议，甲方应按时支付乙方已售出部分的销售代理费。

10.9 为保障双方利益，自本合同生效之日起至本合同终止或解除后三个月内，甲乙双方均不得聘用对方在职或已离职员工，否则违约方须向守约方支付违约金人民币伍万元。

第十一条 其它

11.1 本合同规定需乙方提交的附件，乙方应及时提交确认，该附件及合同履行过程中的函件、会议纪要、通知经双方确认后成为本合同的组成部分。

11.2 本合同未尽事宜，双方协商解决。若对本合同执行中产生的冲突双方协商不成的，向项目所在地人民法院提起诉讼。

11.3 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

11.4 本合同壹式肆份，双方各执贰份，具同等法律效力。

（此页为签字盖章页）

委 托 人：（以下简称甲方）

法定代表人或授权代理人：

地 址：

电 话：传 真：

受 托 人：（以下简称乙方）

法定代表人或授权代理人：

地 址：

电 话：传 真：

（3）乙方经甲方考核不合格，甲方有权解除合同和终止合作及委托，乙方须无条件退场；

（4）合同签订后，甲方向乙方下达销售任务作为考核标准，乙方须按时完成销售任务，否则甲方有权解除合同，乙方须无条件退场，并承担违约责任、赔偿甲方所有损失。

任何一种情况下的乙方退场均以甲方书面通知为准，同时乙方须将相关工作资料全部完整的移交甲方指定人员。若乙方接到甲方要求退场的书面通知后，5个工作日内仍不退场或不移交完整资料，则甲方有权委托他人代理销售或通过法律程序要求乙方退场及移交完整资料，不予支付要求退场之日起发生的任何费用（因乙方延期退场或延期移交资料造成甲方损失的，由乙方全额赔偿），并不予退还履约保证金、不予支付销售保证金。

第三条 乙方服务内容

本合同订立后，乙方成立专门工作组统一负责合肥百大肥西农产品物流园A地块住宅东区的住宅销售，以及C、E地块商铺的商业销售（其中销售经理、策划经理需为乙方投标时确定的人员，具体见本合同附件服务内容明细），该团队将统筹两个项目的客户对接、营销策划、销售执行及后期服务，确保住宅与商业板块的协同推进，实现资源高效整合与销售目标达成。主要工作包括但不限于如下内容：

3.1 策划工作主要包括：

3.1.1 乙方须组建专业策划、平面设计团队，并参与本项目有关会议及工作讨论，提供专业意见及市场反馈。

3.1.2 从营销角度为甲方提供专业意见和建议:根据甲方需要提供项目市场、客户调研报告、产品定位建议、平面广告设计、项目销售及推广策略等。

3.1.3 每月提供项目区域市场调研、市场动态分析、项目周、月度工作计划及总结分析，当出现突发的政策调整及市场激变的情况，应提供专业分析及对策建议。

3.1.4 提供项目的整体营销推广策略、销售节奏安排、价格策略、开盘方案、推广活动及项目包装方案等重要策略建议，经甲方认可后由乙方负责执行和实施，并及时向甲方汇报。

3.2 销售代理工作包括：

3.2.1 乙方正式驻场前，须完成项目的销售管理制度制定、销售团队的组建及培训、完善公开销售期各种销售情况应对预案等，并获得甲方的确认。

3.2.2 在正式驻场前，乙方组建本项目销售团队（销售经理、策划经理在乙方投标时确认），常驻现场，统筹本项目营销工作。

3.2.3 本项目正式公开发售前，在不违反国家及地方法律、法规、政策的情况下，乙方对本项目进行推广并对意向客户进行调查统计。

3.2.4 乙方负责来访客户的迎宾、接待，及接洽市调人员、交流参观人员。

3.2.5 乙方负责收集来电来访客户信息，建立来电来访客户档案，向甲方反馈客户意见。

3.2.6 乙方负责客户签订《认购书》。客户签订《认购书》的同时交纳定金，认购行为按照甲乙双方事先共同制订的认购流程执行。

3.2.7 催促购房客户在《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，协助客户在签约时办理贷款相关手续。签约行为按照甲方事先制订的签约流程执行。

3.2.8 乙方负责管理甲方书面确认的房号销控表，组织好楼盘的销售工作。

3.2.9 在本项目销售过程中，乙方应提供阶段性的销售计划、营销活动计划、推广活动计划等营销方案，并经甲方书面认可后由乙方执行和实施。

3.2.10 本项目销售期内定期提交销售报告及下阶段销售对策分析，严格做好客户资料的保密，协助督促回笼销售资金，杜绝内部各类炒筹、炒楼行为，配合做好楼盘销售的各项后期服务工作。

3.2.11 乙方应积极主动配合甲方做好客户的交房手续准备工作、办证工作（含办证材料的收集工作）及售后等服务工作。

3.2.12 乙方委派专人负责对接银行贷款相关手续办理及资料交接，并完善记录。

3.2.13 项目销售相关资料按甲方需求分阶段移交甲方，若甲方未作要求，则所有资料最迟需在合同期结束前移交给甲方。

第四条 双方声明和保证

4.1 甲方向乙方保证，在签署本合同时及本合同有效期限内：

4.1.1 甲方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围內行事的法律能力；

4.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

4.1.3 甲方对因委托乙方销售之物业本身的权属或资格瑕疵而引致的纠纷承担全部责任。

4.2 乙方向甲方保证，在签署本合同时及本合同有效期限内：

4.2.1 乙方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围內行事的法律能力。

4.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

4.2.3 乙方在代理销售过程中向客户承诺未经甲方同意的事项，因此引起的纠纷乙方承担全部责任。对甲方造成影响的，乙方给予赔偿。

第五条 双方权责

5.1 甲方权利

5.1.1 甲方根据乙方在各阶段提供的分析报告及相关建议，最终确定本项目在不同阶段的营销实施方案并书面通知乙方。

5.1.2 甲方有权对乙方派出的项目小组提出与本项目策划、销售相关的工作要求，并对乙方项目小组的工作表现提出意见。甲方有权要求乙方对项目人员的不当行为进行处理并对不符合甲方要求的人员进行更换。

5.1.3 甲方有权指定专人参与乙方项目组，配合乙方工作。

5.1.4 甲方有权随时向乙方工作人员了解项目进展情况。

5.1.5 甲方对其与购房客户签订的《认购书》、《商品房买卖合同》及相关文件的起草、变更、终止享有决定权。

5.1.6 甲方有权对购房客户给予折扣优惠，甲方享有对违约客户缴纳的相应款项的没收权及退还权。

5.1.7 甲方有权对乙方的服务质量进行监督和提出意见。

5.1.8 如因乙方原因导致不能履行、不能按时履行合同义务或出现乙方的行为严重影响甲方商业利益的情况，甲方首先应书面告知乙方并给予乙方七天的整改期，

若期满乙方仍未改正，则甲方有权责令乙方停止继续销售本项目，并书面通知乙方终止本合同，且履约保证金不予退还。

5.1.9 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权均归属于甲方所有，甲方在本项目范围内对此知识成果享有永久使用权。

5.2 甲方义务

5.2.1 本合同生效后，甲方根据乙方要求，应向乙方书面提供本项目策划和销售代理所需要的有关资料等；甲方确保在物业销售前，各项手续的规范、合法。

5.2.2 甲方须在每个客户签署《认购书》当日，将甲方加盖公章的该《认购书》原件一份交给乙方，作为对乙方销售代理工作的确认。

5.2.3 甲方在本项目营销各阶段与广告公司、制作公司、装修公司及媒体等签订合同，承担有关策划、宣传推广、广告、售楼资料及售楼处的电话初装费、水电费、固定电话通讯费、网络费、保洁、保安等费用。根据乙方的建议，甲方委托上述相关单位制作物业模型、透视图、售楼书、售楼处、样板房等销售物料供乙方在售楼时使用。甲方负责现场甲、乙双方需要协调的各类工作事宜。

5.2.4 甲方须按时向乙方支付销售代理费及本合同提及的其它相关费用。甲方收取乙方提供发票的同时有义务进行签收确认。

5.2.5 在本合同期内，本项目所有营销宣传资料，包括但不限于售楼物料、媒体广告、有关本项目网页、展销会宣传品、各种载体广告牌等，均需注明甲方公司名称及标识。

5.2.6 非因乙方原因造成的买卖合同纠纷、房屋质量、房屋产权抵押、房屋交付等争议，由甲方负责处理和承担责任，乙方协助处理。

5.2.7 若甲方对乙方表现优秀的项目组全体或单个乙方员工给予额外报酬（无论以何种形式或名义），均应当先行支付给乙方，再由乙方通过其内部薪酬管理体系统一发放。

5.2.8 甲方委派专人负责收取客户定金、购房款，协助乙方办理与客户签订房地产买卖合同的签署，负责在与客户签订的房地产买卖合同上盖章。

5.2.9 甲方在合同期内不得委托其它代理公司代理销售本项目，如甲方需将本项目物业出售给指定购房客户，乙方应予以尊重，但甲方仍需按本合同之约定向乙方支付销售代理费。

5.3 乙方权利

5.3.1 乙方有权要求甲方按本合同约定支付销售代理费用。

5.3.2 乙方有权要求甲方在客户签署《认购书》当日，将盖有甲方公章的该《认购书》原件一份交给乙方。

5.4 乙方义务

5.4.1 乙方向甲方提供加盖公章营业执照副本复印件，并保证上述文件真实有效。

5.4.2 乙方须按照甲方书面确认的售楼方案进行销售，不得擅自改变计划，任意放盘，不得对甲方提供的《商品房买卖合同》及其它相关文件、数据进行任何修改。

5.4.3 乙方不得以低于甲方书面认可的价格销售本项目，不得擅自给客户任何形式的折扣，不得向客户收取未经甲方书面同意的任何费用。

5.4.4 乙方委派的销售经理负责本项目的销售执行工作，若因工作需要更换项目经理，乙方须提前通知甲方并取得甲方书面同意后方可更换。当乙方委派的本项目销售经理辞职时，乙方应通知甲方并及时安排接替人选，新委派的销售经理资历应不低于原销售经理。若乙方委派的销售经理不能胜任本项目的销售工作或产生重大工作失误，甲方有权要求更换销售经理，乙方应予以配合。

5.4.5 乙方须根据甲方提供的文件进行如实的宣传和销售，甲方对于本项目的基本信息及宣传内容应提供甲方盖章的书面文件予以统一。在甲方向乙方提供此类书面文件后，甲方要变更项目基本信息或宣传内容的，甲方应就变更内容重新向乙方提供盖章确认的书面文件，否则乙方有权按既有的书面文件记载信息进行宣传和销售。售楼过程中如有因乙方对客户的误导、欺骗等行为引起的法律诉讼或索赔要求，由乙方负责处理有关的纠纷或诉讼，并承担甲方一切参诉费用（包括且不限于律师费、保全费、保函保险费及诉讼费等）及所有赔偿责任。

5.4.6 乙方在代理销售过程中，向客户承诺未经甲方同意的事项，因此引起的纠纷，由乙方承担全部责任并承担甲方一切参诉费用（包括且不限于律师费、保全费、

保函保险费及诉讼费等）。对甲方造成影响或经济损失的，甲方有权要求乙方给予赔偿。

5.4.7 乙方代理销售甲方本项目，应尽职尽责为甲方服务，乙方的策划销售代理权不得转让、分包给第三方经纪机构。

5.4.8 乙方应对甲方提供的所有数据及双方确认的推广销售数据保密。本合同有效期间及合同终止后，未经甲方书面同意，乙方不得将甲方提供的数据提供给第三方。若乙方违反保密义务，甲方不予退还履约保证金，已经退还的，甲方有权要求乙方返还，履约保证金不足以弥补甲方损失时，乙方应补足。

5.4.9 合同签订后 10 日内乙方应提供符合项目实际的营销策划及推广方案，经甲方认可同意后，由乙方落实执行。

5.4.10 乙方负责乙方工作人员的工资、佣金、社会保险、相应的福利。

5.4.11 乙方需根据甲方书面盖章确认的实施方案完成方案中应当由乙方完成之工作。

5.4.12 如遇突发事件，乙方应在第一时间以包括但不限于电话、书面文字、口头通知甲方现场负责人等方式告知甲方，与甲方共同处理解决。

5.4.13 如遇甲方集中交房时间，乙方需安排相应人员进行房屋交付配合工作。

第六条 人员配置

6.1 项目团队配备要求

项目负责人 1 名（根据销售节点驻场）

销售经理 1 名（工作日长期驻场）

策划经理 1 名（工作日长期驻场）

置业顾问 5 名（工作日长期驻场，具体数量可根据销售节点增减）

乙方项目团队所有人员形象气质及销售专业能力需经甲方确认后，方可安排驻场。除甲方要求更换的人员外，乙方不得擅自更换。如未经甲方同意乙方擅自更换经理及经理级别以上人员，乙方应向甲方支付 5000 元/次的违约金，乙方擅自更换其他人员，应向甲方支付 2000 元/次违约金。

注：1.项目负责人在本项目重大节点必须驻场，并参与重要节点会议，如开盘、加推新房源、周会、月度会议等；未按约定驻场或参与重要节点会议且未履行请假手续等，乙方应向甲方支付 2000 元/次的违约金；

2.销售经理、策划经理、置业顾问等须全天驻场；未按约定驻场且未履行请假手续等，乙方应向甲方支付 1000 元/人/次的违约金。

第七条 销售任务及销售代理费用支付

7.1 销售任务：甲方在可售房源范围内有权合理制定月度、年度销售任务，月度、年度销售任务遇工程进度或市场重大变化，经双方协商一致后可进行调整，同时作为销售代理续签合同的考核依据。

7.2 销售代理费含乙方营销策划、销售代理服务以及本合同约定的相关服务的全部费用及风险，除此之外甲方不再向乙方支付其他任何费用，乙方人员工资、奖金、福利、保险、服装、交通、通讯、住宿、差旅等费用由乙方自行承担。

7.3 以甲方下达的年销售任务、月度销售任务作为考核依据，按月对乙方进行销售考核（考核标准见附件）。每月完成销售任务，次月按约定的费率结算销售代理费；未完成当月销售任务的，按照对应比例的代理费率结算销售代理费。年度任务考核时完成全年度销售任务的，按照完成年度任务的销售代理服务费率补齐未完成月度销售任务的销售代理费差额；未完成全年度销售任务的，则不补差。

7.4 阶段目标销售完成率 = 乙方阶段售出单位累计总金额 ÷ 月度销售目标。

7.5 阶段目标销售率的确定是以客户购房款到达甲方账户为准。当发生退房情况时，已结算的销售单位的代理费率需重新计算，从发生退房的月度内的销售代理费中扣除。

7.6 住宅销售代理佣金 = 客户购买住宅财务实际到账金额 * 销售代理费率，具体详见下表：

销售时间	阶段目标销售率 (按销售金额计算)	代理费率
每一考核期限内	$X \geq 80\%$	_____% (中标费率*0.9)

	$80% < X \leq 100%$	_____% (中标费率*1.0)
	$100% < X$	_____% (中标费率*1.1)

7.7 销售代理费用的结算，必须满足以下任一条件：

A. 甲方与客户已签订《商品房买卖合同》，一次性付款购房或分期付款购房的房款已经**全款到账**。

B. 甲方与客户已签订《商品房买卖合同》，客户已全额交付首付款，银行按揭资料已交齐并经审核确认可放款后，即可结算首付款部分；已经结算过首付款销售代理费的客户，需获得银行放款回执并将按揭款项转至甲方后，次月即可结算按揭款的销售代理费。

C. 房票客户销售代理费结算方式：

甲方与房票客户签订《商品房买卖合同》后，代理佣金按照分批到账金额（政府兑现的房票金额、客户支付的房款或按揭款）据实结算。

备注：①由合肥百货大楼集团股份有限公司及其旗下各子公司的员工及直系亲属购房，以及合肥百货大楼集团股份有限公司及其旗下各子公司动员营销带来的成交，均不支付销售代理佣金。乙方配合提供接待、签约、资料收集归档、贷款、办证、通知等相关服务，但不计算和收取任何销售代理佣金和其他费用。

②持有佰宸府定向房票客户购房的代理费率按中标费率 5 折结算。

7.8 乙方次月 10 日前将上月达到结算销售代理费条件的明细向甲方递交书面申请，甲方在收到乙方请款报告后 7 个工作日内完成核对并确认交回乙方，并在收到乙方开具的正规有效的增值税专用发票后的 20 个工作日内支付给乙方上月应支付的销售代理费的 90%；余下 5%作为交房及办证保证金，5%作为销售保证金。在乙方为甲方办理完结已售房屋不动产权证书后 30 日内支付 5%交房及办证保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。乙方完成全年销售任务，甲方支付 5%销售保证金，乙方未完成时甲方有权不予支付。

7.9 每次付款前，乙方需提供税率为 6%的增值税专用发票，若乙方实际开具的

增值税发票税率不足 6%时，甲方从应付款中扣除相应税差。乙方未提供合格发票的，甲方有权拒绝付款且不承担任何违约责任。

7.10 如客户申请退房的，甲方无需向乙方支付该房屋销售代理佣金，若佣金提成已支付，从发生退房的月度内的销售代理费中扣除。

7.11 对于上述每月度确认清单和结佣确认表甲方逾期未确认的，乙方可根据本合同约定书面送达甲方，送达后甲方未在 7 个工作日内提出书面异议，则视为甲方完全认可乙方书面送达的内容。

7.12 对于已缴纳定金的客户，若未能及时签约导致甲方不予退还定金的，非因乙方原因造成的，乙方可收取 10%的定金作为服务费；已缴纳购房款并完成签约的客户，若非因乙方原因涉及到解约、退房的，且甲方有收取违约金的，乙方可收取 10%（以甲方已实际收取违约金数额为基数）的违约金作为服务费；若已签约客户涉及到退房、解约且甲方退还定金、未收取违约金的情况，乙方不得要求收取该单交易的定金或违约金作为服务费，已提取代理费用的，于下期费用中扣除。

7.13 本合同终止后，客户在合同期内已交齐首期房款、签署买卖合同的，乙方应根据甲方要求，派专人协助配合甲方完成该部分房产的签约及相关证件办理等工作，甲方于次月向乙方支付客户购买该房产的实际到款额支付相应的销售代理费。

第八条 履约保证金

在合同签订之前，乙方向甲方缴纳履约保证金人民币叁万元整。待合肥百大肥西农产品物流园 A 地块住宅东区合同义务履行完毕且乙方无违约行为后 15 个工作日内返还。

第九条 通知及送达

9.1 本合同规定的任何通知应采取书面形式，并以双方盖章或指定的授权代表签字确认为准。

9.2 甲方指定的业务对接人为_____、乙方指定的业务对接人为_____。若在签署本合同时，甲方无法确认授权委托签收人，则甲方须于本项目正式公开发售前 7 日内以书面方式告知乙方。如甲方一直未书面告知乙方授权委托签收人，或甲方指定授权委托签收人因离职等各种原因变更后甲方未书面通知乙方的，则与本合同有关的一切文件资料（包括但不限于策划顾问报告、每月确认清单、结佣确认单，

发票等），乙方均有权按照本合同双方确定的地址以邮寄方式送达，签收之日即视为有效送达。

9.3 本合同约定通知的送达，以专人亲自向收件方递送或以邮寄方式递送。递送地址以本合同约定的地址为准（地址发生变更时应及时书面通知对方）。

9.4 以专人递送时，签收日即为有效送达日；以邮寄方式递送时，以对方签收之日视为已送达，且视为受送达方已清楚、准确地知晓并完全认可送达文书所包含的全部内容。

第十条 违约责任、合同生效及终止

10.1 本合同自双方签字并盖章之日起生效；乙方代理期满且没有延期，或代理期未届满但住宅销售代理服务费用支付金额满 600 万元，其中任一条件达成，代理工作结束，甲、乙双方之间结清一切费用后，合同自然终止。

10.2 本合同履行过程中，所有条款双方均应严格遵照执行，否则违约方应赔偿因此给对方造成的一切经济损失。

10.3 在本合同履行过程中，发生不可抗力影响有关条款之执行的，受影响一方应当及时书面通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。如未及时通知对方导致损失扩大，对于扩大的部分要承担赔偿责任。因不可抗力而影响有关条款履行的不视为违约。

10.4 如甲方未能完全履行其合同义务时，乙方首先应书面告知甲方并给予甲方七天的整改期，若期满甲方仍未修正，则乙方可单方解除合同，并书面通知甲方。如乙方于销售代理过程中有任何未经甲方许可之销售行为，甲方首先应书面告知乙方并给予乙方七天的整改期，若期满乙方仍未修正，则甲方有权责令乙方停止继续销售该物业，并书面通知乙方解除本合同，且履约保证金不予退还、销售保证金不予支付，乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

10.5 合同期内，如乙方未能完全履行其合同义务或给甲方带来包含但不限于经济损失、名誉损失等利益损失时，甲方有权单方面解除本合同，并书面通知乙方，乙方须赔偿甲方因此遭受的全部损失。

10.6 在合同期内，乙方连续三个月销售情况未能达到甲方下达的销售任务，或《销售代理合作机构考核评价表》未达 90 分，则甲方有权单方面解除本合同且不承担

任何违约责任，亦无需向乙方支付任何赔偿或补偿。

10.7 甲方按时足额向乙方支付销售代理费。若逾期支付，则按拖欠金额每日万分之一的标准追加支付违约金。若甲方延迟支付乙方服务费超过一个月，乙方将调整现场销售人员，并有权单方面提出解除合同，书面通知甲方后撤场，甲方仍须支付乙方已完成工作阶段的服务费。

10.8 在本合同履行期间，如有因甲方股东变更、产权交易等原因导致本项目产权方改变的，本合同对新产权方继续生效，甲方应保证受让方承认及继续履行本合同，三方就有关的权利义务转移和债权债务关系等事宜另外签订协议，甲方应按时支付乙方已售出部分的销售代理费。

10.9 为保障双方利益，自本合同生效之日起至本合同终止或解除后三个月内，甲乙双方均不得聘用对方在职或已离职员工，否则违约方须向守约方支付违约金人民币伍万元。

第十一条 其它

11.1 本合同规定需乙方提交的附件，乙方应及时提交确认，该附件及合同履行过程中的函件、会议纪要、通知经双方确认后成为本合同的组成部分。

11.2 本合同未尽事宜，双方协商解决。若对本合同执行中产生的冲突双方协商不成的，向项目所在地人民法院提起诉讼。

11.3 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

11.4 本合同壹式肆份，双方各执贰份，具同等法律效力。

（此页为签字盖章页）

委 托 人：（以下简称甲方）

法定代表人或授权代理人：

地 址：

电 话：

传 真：

受 托 人：（以下简称乙方）

法定代表人或授权代理人：

地 址：

电 话：

传 真：

附件一

销售代理合作机构考核评价表					
项目名称：_____		销售代理合作机构名称：_____		驻场执行负责人：_____	
考核周期： 年 月至 年 月					
考核内容		权重	分值	打分	评分说明
1	销售业绩	销售完成率	40%	15	
		重点销售产品销售比例		5	
		销售产品配比的合理性		5	
		客户回款及时率		10	
		客户退房量及比率		5	
2	销售专业水平	资源有效整合能力	20%	5	
		给开发商带来的品牌效应		5	
		有效推广策略建议及执行能力		5	
		有价格体系建议及执行能力		5	
3	销售案场管理水平	销售人员着装、仪容、仪表、举止规范	25%	5	
		电话接听、客户接访及时性、回答准确性、服务专业性、态度		5	
		项目销售口径、销售能力培训及考核；重大活动销售人员的口径能力考核		5	
		客户回访及跟踪、维护的管理		5	
		客户资料移交及录入系统及时性、完整性、准确性		2	
		网上签约的准确率		3	
4	沟通与协作	项目活动中人员的配合	10%	3	
		在客户办理贷款过程中与项目签约人的配合,通知客户的及时性、准确性		3	
		与甲方财务部、业务主管部门工作对接的及时性、准确性		2	
		其他配合		2	
5	例会与驻场人员	驻场人员考勤	5%	2	
		项目小组架构和主要人员的稳定性		3	

项目公司会签：_____（项目主要负责人）

_____（分管营销副总）

销售代理公司会签：_____（项目负责人）

备注：本合同的约定如与本项目招标文件的投标人须知前附表和招标需求的约定不一致的地方，以投标人须知前附表和招标需求的约定为准。本合同仅供参考，具体条款以甲方、乙方协商确定。

附件二：廉政协议

廉政协议

为促进双方诚信经营、廉洁从业，防范商业贿赂，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和安徽省、合肥市廉政建设的规定，_____（以下简称甲方）与_____（以下简称乙方），特此订立本协议共同遵照执行。

第一条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲乙双方自觉遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、国家最高人民检察院、最高人民法院《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》及相关法律法规和廉政建设的规定。

（二）严格执行的合同要求，自觉履行合同约定的相关义务。

（三）在业务活动中坚持公开、公正、诚信、透明的原则，不得损害国家、集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，应及时提醒对方纠正。情节严重的，应向其上级有关部门举报、建议给予处理，并有权要求告知处理结果。

第二条 甲方的义务

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方单位或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请和娱乐活动；不得参与任何形式的赌博，严禁通过赌博方式取得乙方及其工作人员的财物；不得接受乙方提供的通讯工具和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

（四）甲方工作人员不得在乙方有股权关联的企业兼职，不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动。

（五）甲方工作人员不得以明显低于市场的价格向乙方购买房屋、汽车等物品；不得以明显高于市场的价格向乙方出售房屋、汽车等物品；不得以其他交易形式非法收受请托人财物。

（六）甲方工作人员不得利用职务之便收受乙方以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义给予或赠送的钱物。

（七）甲方工作人员不得接受乙方给予或赠送的干股或红利。

（八）甲方任何人不得以个人的名义向乙方推荐设备、部件等供货商以及其它合作单位。

第三条 乙方的义务

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

（三）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请及娱乐活动。

（四）乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具和高档办公用品等物品，也不得为甲方提供与工作无关的房屋、汽车等。

（五）乙方不得与甲方工作人员就合同中的质量、数量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

（六）乙方不得以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义向甲方工作人员给予或赠送钱物。

（七）乙方不得向甲方工作人员提供干股或红利。

（八）乙方须按照专项纪检监察工作组(如有)要求开展相关工作。

第四条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本协议第一、二条规定。甲方按照管理权限，对相关责任人依据有关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

甲方投诉联系部门：_____，联系电话：_____。

（二）乙方及其工作人员违反本协议第一、三条规定。根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

- 1.全额收取乙方合同履约保证金不予退还；
- 2.追究乙方其他违约责任；
- 3.终止或解除双方已签订的包括本合同在内的所有合同；

甲方作出的处理意见，乙方应无条件接受并承担给甲方造成的损失，全额返还通过不正当手段从甲方获取的非法所得，并承担相应的法律责任。

第五条 双方约定

本协议由双方或双方上级单位负责监督。可由甲方或甲方上级单位的纪检监察部门约请乙方或乙方上级单位的纪检监察部门对本协议履行情况进行检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至合同终止。

第七条 本协议作为合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或

法定代表人或

授权代表：(职务)

授权代表：(职务)

姓名：

姓名：

签字：

签字：

廉政监督联系人

廉政监督联系人

姓名：

姓名：

签字：

签字：

电话：

电话：

地址：

地址：

日期：

日期：

附件三：履约保证金

履约保证金

_____（受益人名称）：

鉴于_____（以下简称“受益人”）与_____（以下简称“申请人”）于年__月__日就_____（标段编号）的_____（标段名称）有关事项协商一致共同签订《_____》（以下简称“基础合同”），开立人根据基础合同了解到申请人为基础合同项下之承包人，受益人为基础合同项下之发包人，基于申请人的请求，开立人同意就申请人履行与受益人签订的基础合同项下的义务，向受益人提供不可撤销、不可转让的见索即付独立保函（以下简称“本保函”）。

一、本保函担保范围：承包人未按照基础合同的约定履行义务，应当向受益人承担的违约责任和赔偿因此造成的损失、利息、律师费、诉讼费用等实现债权的费用。

二、本保函担保金额最高不超过人民币（大写）_____元（¥_____）。

三、本保函有效期自开立之日起至基础合同约定的_____止。

四、开立人承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的七日内无条件支付，前述书面付款通知即为付款要求之单据，且应满足以下要求：

- （1）付款通知到达的日期在本保函的有效期内；
- （2）载明要求支付的金额；
- （3）载明申请人违反合同义务的条款和内容；
- （4）声明不存在合同文件约定或我国法律规定免除申请人或开立人支付责任的情形；
- （5）付款通知应在本保函有效期内到达的地址是：_____。

受益人发出的书面付款通知应由其法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章。

五、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。受益人未经我方书面同意转 让本保函或其项下任何权利，对我方不发生法律效力。

六、与本保函有关的基础合同不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，不影响本保函的独立有效。

七、本保函项下的义务和责任均在保函有效期到期后自动消灭。

八、本保函适用的法律为中华人民共和国法律，因本保函产生的纠纷案件，由受益人所在地人民法院管辖。

九、本保函自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

开 立 人： _____（公章）

法定代表人（或授权代表）： _____（签字）

地 址： _____

邮政编码： _____

电 话： _____

传 真： _____

开立时间： _____年_____月_____日

第五章 发包人要求

一、项目概况

项目位于肥西县严店镇，其中合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商业地上规划建筑面积约 5.84 万平方米，剩余可售建筑面积约 4.12 万平方米；A 地块住宅东区地上规划建筑面积约 11.69 万平方米（可售面积以房屋测绘单位出具的测绘数据为准）。

二、服务内容及要求

本次招标范围为项目内代理销售服务具体包括但不限于以下内容：

（一）销售代理

第一部分：营销策划

A、营销策划顾问

（1）市场分析：包括前期市场调研和推广中的调研；

（2）竞争对手分析：竞争楼盘扫描、竞争对手的产品分析、竞争对手营销情报收集等；

（3）消费者分析

（4）产品分析：本项目周边环境分析*本项目产品总体方案的 SWOT 分析、本项目产品总体方案的卖点分析、本项目产品单体（重点是主力房型）的 SWOT 分析、本项目产品单体（重点是主力房型）的卖点分析等；

（5）战略分析与规划：拟定销售计划，对每月各季度都应有详细的去化指标。市场定位（对象、区域、动机、时机）、产品概念定位、营销推广策划、推广思路、传播、公关与宣传策略等

（6）各期主题策略：各阶段推广主题策划、各阶段营销分析等；

B、形象顾问

（1）现场包装系统：(现场公式材料的准备)工地环境包装设计、销售现场包装设计、围墙、广告牌、横幅、挂旗等；

C、广告策划顾问：（1）广告计划（2）媒体计划（3）广告创意：主题制定、文案撰写、创意设计等；

（4）各种媒体的创意方案：报纸、杂志、广播、电视（构思）、户外广告、网

络等媒体

（5）销售道具的创意：现场道具、促销道具、各种（包含但不限于户型单页、宣传海报、宣传单品等）印刷品的设计

第二部分 独家销售代理

（1）销售策略

（2）推盘策略：各期推盘的组合策略、选择时机、选择房源、销控计划、去化组合、营销手段等；

（3）价格策略：总体均价的制定、单体差价的要素指标与系数体系、制定一房一价的价目表、整期价格与房源总控平衡、议价与调价及优惠策略等；

（4）销售组织：确定销售模式、设计销售组织的架构、制定人员的考核奖惩制度、组建销售队伍及现场操作管理、销售人员培训、销售执行与控制等。

三、人员要求

（一）中标人成立专门工作组统一负责合肥百大肥西农产品物流园 A 地块住宅东区的住宅销售，以及 C、E 地块商铺的商业销售（其中销售经理、策划经理需为乙方投标时确定的人员，具体见本合同附件服务内容明细），该团队将统筹两个项目的客户对接、营销策划、销售执行及后期服务，确保住宅与商业板块的协同推进，实现资源高效整合与销售目标达成。具体项目团队配备要求：

项目负责人 1 名（根据销售节点驻场，且每星期至少驻场 1 天）

销售经理 1 名（工作日长期驻场）

策划经理 1 名（工作日长期驻场）

置业顾问 5 名（工作日长期驻场，具体数量可根据销售节点增减）

除评审办法中要求提供的人员相关要求作为评分外，以上人员资料不作为审核指标，投标人中标后须提供上述人员基本信息及主要业绩等作为合同附件，与合同具有同等效力。合作期间除业主单位要求更换的人员外，中标人不得擅自更换。如未经业主单位同意中标人擅自更换经理及经理级别以上人员，中标人应向业主单位支付 5000 元/次的违约金。

注：①项目负责人在本项目重大节点必须驻场，并参与重要节点会议，如开盘、加推新房源、周会、月度会议等；未按约定驻场或参与重要节点会议且未履行请假

手续等，中标人应向业主单位支付 1000 元/次的违约金；

②销售经理、策划经理、置业顾问等须全天驻场；未按约定驻场且未履行请假手续等，中标人应向业主单位支付 1000 元/次的违约金；

2.销售现场用于办公的物品（包括电脑、打印机、复印机、扫描仪、家具、装饰物品等）由业主单位购置并双方签字登记，中标人应爱惜办公物品，如有故意损坏，中标人需承担维修等费用。中标人自身办公用品、耗材等由中标人自行承担，本合同终止时业主单位所购置的设备材料均须归还业主单位并备案签字登记。销售中心日常的固定电话通讯费、宽频网络费用由业主单位负责支付，禁止拨打非业务电话，其产生的费用由中标人承担。中标人负责承担其项目组成员的服装、用餐、工资、佣金、社会保险、相应福利及其他办公等一切费用。

四、报价要求

1.本项目采用费率报价，**商铺销售代理佣金费率及住宅销售代理佣金费率按统一费率进行报价**。商铺销售代理佣金费率投标报价费率不得高于 3%，固费：6 万元/月（固费不变）；住宅销售代理佣金费率投标报价费率不得高于 3%，否则其投标报价无效。所投报价保留至小数点后两位，若超过两位的直接舍去，如 1.486%按 1.48%计；若不足两位末位补零，如 1.4%按 1.40%计。

2.本项目中标人须按阶段目标完成销售任务，最终销售代理服务费以本次招标范围内客户购买财务实际到账金额为计价基准。商业销售代理佣金=每月固费+商铺成交财务实际到账金额*中标费率；住宅销售代理佣金=住宅成交财务实际到账金额*中标费率。具体详见合同。

3.销售代理费含中标人营销策划、销售代理服务以及本合同约定的相关服务的全部费用及风险，除此之外招标人不再向中标人支付其他任何费用，中标人人员工资、奖金、福利、保险、服装、交通、通讯、住宿、差旅等费用由中标人自行承担。

4 销售代理费用的结算，必须满足以下任一条件：

A. 招标人与客户已签订《商品房买卖合同》，一次性付款购房或分期付款购房的房款已经**全款到账**。

B. 招标人与客户已签订《商品房买卖合同》，客户已全额交付首付款，银行按揭资料已交齐并经审核确认可放款后，即可结算首付款部分；已经结算过首付款销售代理费的客户，需获得银行放款回执并将按揭款项转至招标人后，次月即可结算

按揭款的销售代理费。

5. 中标人次月 10 日前将上月达到结算销售代理费条件的明细向招标人递交书面申请，招标人在收到中标人请款报告后 7 个工作日内完成核对并确认交回中标人，并在收到中标人开具的正规有效的增值税专用发票后的 20 个工作日内支付给中标人上月应支付的销售代理费的 90%；余下 5%作为交房及办证保证金，5%作为销售保证金（不包含固费），在中标人为招标人办理完结已售房屋不动产权证书后 30 日内支付 5%交房及办证保证金，中标人未完成时招标人有权不予支付。中标人完成全年销售任务，招标人支付 5%销售保证金，乙方未完成时招标人有权不予支付。

6. 每次付款前，中标人需提供税率为 6%的增值税专用发票，若中标人实际开具的增值税发票税率不足 6%时，招标人从应付款中扣除相应税差。

7. 如客户申请退房的，招标人无需向中标人支付该房屋销售代理佣金，若佣金提成已支付，该笔佣金提成将从下月佣金提成或保证金中扣除。

8. 对于上述每月度确认清单和结佣确认表招标人逾期未确认的，中标人可根据本合同约定书面送达招标人，送达后招标人未在 7 个工作日内提出书面异议，则视为招标人完全认可中标人书面送达的内容。

9. 对于已缴纳定金的客户，若未能及时签约导致甲方不予退还定金的，非因中标人原因造成的，中标人可收取 10%的定金作为服务费；已缴纳购房款并完成签约的客户，若非因中标人原因涉及到解约、退房的，且招标人有收取违约金的，中标人可收取 10%（以招标人已实际收取违约金数额为基数）的违约金作为服务费；若已签约客户涉及到退房、解约且招标人退还定金、未收取违约金的情况，中标人不得要求收取该单交易的定金或违约金作为服务费，已提取代理费用的，于下期费用中扣除。

10. 本合同终止后，客户在合同期内已交齐首期房款、签署买卖合同的，中标人应根据招标人要求，派专人协助配合招标人完成该部分房产的签约及相关证件办理等工作，招标人于次月向中标人支付客户购买该房产的实际到款额支付相应的销售代理费。

五、违约责任

1. 甲乙双方应认真履行合同约定，任何一方不履行合同或不完全履行合同或者

拒绝履行合同项下任何条款的即构成违约。未违约一方有权要求对方继续履约或采取补救措施履约，造成对方损失的应承担违约赔偿责任。

2.因不可抗力的因素或政府行政行为造成合同无法继续履行，任何一方均有权提前解除合同，而无须承担违约责任。

3.合作过程中，业主单位向中标人提供的信息、资料、合同等或中标人向业主单位提交的报告及相关文件，均属于商业秘密，甲乙双方均负有保密义务，未经另一方书面同意，不得向任何人披露上述信息，但正常履行合同项下义务的除外。

4.如出现其它违约责任，甲乙双方可按《中华人民共和国民法典》向违约方追究法律责任，并追讨由此所造成的经济损失。

六、其他要求

1.投标人的营销服务必须帮助招标人实现下列目标：

- （1）规避投资风险，实现项目投资利润最大化；
- （2）在项目营销工作中为招标人积累品牌资产。

2.考核等其它要求见合同主要条款。

第六章 投标文件格式

合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标

投标文件

（商务文件）

投标人：_____（盖单位章）

____年__月__日

目 录

- 一、投标函（不含报价）
- 二、法定代表人身份证明或授权委托书
- 三、联合体协议书（如有）
- 四、投标保证金
- 五、主要人员汇总表
- 六、资格审查资料
- 七、商务文件详细评审资料
- 八、诚信投标承诺书
- 九、其他材料

一、投标函（不含报价）

致：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司

1. 我方已仔细研究合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标文件的全部内容，在考察工程现场后，愿以报价文件投标函中的投标报价，并承诺按照本招标文件、合同条款的条件、承担本标段招标项目的全部工作。

2. 我方响应招标文件规定的投标有效期，并承诺在投标有效期内不撤销投标文件。

3. 质量：响应招标文件要求；服务期限：响应招标文件要求。

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）在你方和我方进行合同谈判之前，我方将按照投标文件中填报人员及招标文件提出的最低要求填报派驻本标段的其他管理和技术人员及主要机械设备，经你方审批后作为派驻本标段的项目管理机构主要人员和主要设备且不进行更换；

（6）按照国家税务总局规定，在建筑服务发生地及时足额预缴增值税（适用于注册地不在合肥市行政区域范围（含四县一市）的中标人）；

5. 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件以及招标文件、招标文件澄清、修改、补充文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6. 我方承诺除非招标文件另有约定，我方派驻本标段的项目负责人及项目管理机构主要人员均为我单位在职人员（不含外聘人员、返聘人员、临时聘用人员）。如我方拟派驻的人员和设备不满足合同附件要求，你方有权取消我方中标资格。

7. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

二、法定代表人身份证明或授权委托书

法定代表人身份证明

投 标 人：_____

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：_____

联系电话：_____手 机 号 码：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证正反面扫描件

投 标 人：_____（盖单位章）

日 期：_____年_____月_____日

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、说明、补正、递交、撤回、修改合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务投标文件、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：自本委托书签署之日起至投标有效期期满。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

代理人身份证正反面扫描件

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

注：

法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；

非法定代表人参加投标活动及签署文件的还须提供授权委托书。

三、联合体协议书（如有）

本项目不适用

四、投标保证金

如采用现金（银行转账、银行电汇）的，系统自动抓取投标保证金提交信息，投标人应在投标文件中提供基本存款账户证明扫描件（如基本存款账户开户许可证或基本存款账户信息）。

如采用纸质银行保函的，投标人应在投标文件中提供基本存款账户证明（如基本存款账户开户许可证或基本存款账户信息）、银行保函扫描件。银行保函格式见“投标保函示范文本”。

如采用纸质担保机构担保的，投标人须将本单位针对该项目（标段）从基本账户汇出保函费用的凭证（须载有所投项目标段编号或项目名称、投标人基本账户信息、收取该费用的保函出具单位名称及其账户信息）扫描件、基本存款账户信息（或基本账户开户许可证）扫描件、保函扫描件、融资担保机构的融资担保业务经营许可证扫描件编入投标文件中。担保机构担保格式见“投标保函示范文本”。

如采用纸质保证保险的，投标人须将本单位针对该项目（标段）从基本账户汇出保证保险费用的凭证（须载有所投项目标段编号或项目名称、投标人基本账户信息、收取该费用的保证保险出具单位名称及其账户信息）扫描件、基本存款账户信息（或基本账户开户许可证）扫描件、保证保险扫描件编入投标文件中。保证保险格式见“投标保函示范文本”。

如采用电子保函的，系统自动抓取电子保函信息，投标文件无需提供相关证明材料。

（一）投标保函示范文本

编号：_____

致：受益人（招标人）名称

开立人获得通知，_____（投标人）于____年__月__日参加编号为_____（标段编号）的_____（标段名称）投标（即“基础交易”）。

一、开立人理解根据招标条件，投标人必须提交一份投标保函（以下简称“本保函”），以担保投标人诚信履行其在上述基础交易中承担的投标人义务。鉴此，应申请人要求，开立人在此同意向受益人出具此投标保函，本保函担保金额为人民币（大写）

元（¥_____）。

二、开立人在投标人发生以下情形时承担保证担保责任：

- （1）投标人在投标有效期内撤销投标文件；
- （2）投标人在中标后无正当理由不与招标人订立合同；
- （3）投标人在签订合同时向招标人提出附加条件；
- （4）投标人不按照招标文件要求提交履约保证金；
- （5）发生招标文件明确规定可以不予退还投标保证金的其他情形。

三、本保函为不可撤销、不可转让的见索即付独立保函。本保函有效期自开立之日起至投标有效期届满之日止。

四、开立人承诺，在收到受益人发来的书面付款通知后的七日内无条件支付，前述书面付款通知即为付款要求之单据，且应满足以下要求：

- （1）付款通知到达的日期在本保函的有效期内；
- （2）载明要求支付的金额；
- （3）载明申请人违反招投标文件规定的义务内容和具体条款；
- （4）声明不存在招标文件规定或我国法律规定免除申请人或我方支付责任的情形；
- （5）书面付款通知应在本保函有效期内到达的地址是：_____。

受益人发出的书面付款通知应由其法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章。

五、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。受益人未经开立人书面同意转让本保函或其项下任何权利，对开立人不发生法律效力。

六、本保函项下的基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，不影响本保函的独立有效。

七、本保函项下的义务和责任均在保函有效期到期后自动消灭。

八、本保函适用的法律为中华人民共和国法律，因本保函产生的纠纷案件，由受益人所在地人民法院管辖。

九、本保函自我方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

开立人：_____（公章）

法定代表人（或授权代表）：_____（签字）

地 址：_____

邮政编码：_____

电 话：_____

传 真：_____

开立时间：____年__月__日

注：

1.允许投标人实际开具的银行保函或担保机构或保证保险机构出具的担保的格式与本文件提供的格式有所不同，但不得更改本文件提供的银行保函或担保格式中的实质性内容。

2.投标人开具的银行保函（或担保机构担保或保证保险）必须具有明确有效的查询途径（网址链接及查询方式）。

六、资格审查资料

（一）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			电子邮件		
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：			
企业资质等级			其中			
统一社会信用代码				高级职称人员		

注册资本			中级职称人员	
基本存款账户开户银行			初级职称人员	
基本存款账户银行账号			各类注册人员	
经营范围				
投标人关联企业情况	<p>投标人应提供关联企业情况，包括：</p> <p>（1）投标人投资（控股）或管理的下属企业名称、持有股权（出资额）比例；</p> <p>（2）与投标人单位负责人（即法定代表人）为同一人的其他单位名称；</p> <p>（3）.....</p>			
备注				

注：投标人应根据招标文件第二章“投标人须知”前附表附录1的要求在本表后附资质证书、营业执照等材料。接受联合体的，联合体成员分别填写。

(二) 投标人业绩情况表（资格审查）

业绩序号	项目名称（合同名称）	备注
1		
2		
.....		

注：

1.投标人应将用于资格审查的投标人业绩在上表中列明，按照列明的业绩序号先后顺序依次填写“投标人业绩信息表（资格审查）”，并附相应业绩证明材料。

2.评标委员会应当按照上表列明的业绩序号先后顺序依次进行评审，且仅评审“附录2 资格审查条件（业绩最低要求）”规定数量的业绩，超出规定数量部分或未在上表列明的业绩均不作为资格审查投标人业绩予以评审。

投 标 人：_____（盖单位章）

日 期：_____年____月____日

投标人业绩信息表（资格审查）

项目名称 (合同名称)	
项目所在地	
委托人名称	
委托人地址	
委托人电话	
合同价格	
服务期限	
服务内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	资格审查业绩

注：投标人应根据招标文件第二章“投标人须知”前附表附录2的要求在本表后附相关证明材料。

(三) 主要人员简历表

姓名		年龄		执业或职业资格证书名称	
职称		学历		拟在本项目任职	
工作年限				从事相关工作年限	
毕业学校	____年__月毕业于_____学校_____专业，学制__年				
主要工作经历					
时间	参加过的类似项目		担任职务	委托人及联系电话	

注：

- 1.本表应填写项目负责人及其他主要人员相关情况。
- 2.投标人应根据招标文件第二章“投标人须知”前附表附录 4、附录 5 的要求在本表后附相关证明材料。

（四）投标人信誉情况

投标人无需提供证明材料，由评标委员会通过电子服务系统查询。

七、商务文件详细评审资料

投标人对照商务文件详细评审条件，自行提供其他相关资料（如有）

（一）投标人业绩情况表（详细评审）

业绩序号	项目名称（合同名称）	备注
1		
2		
.....		

注：

1.投标人应将用于商务文件详细评审的投标人业绩在上表中列明，按照列明的业绩序号先后顺序依次填写“投标人业绩信息表（详细评审）”，并附相应业绩证明材料。

2.评标委员会应当按照上表列明的业绩序号先后顺序依次进行评审，且仅评审评审标准规定数量的业绩，超出规定数量部分或未在上表列明的业绩均不作为商务文件详细评审投标人业绩予以评审。

投 标 人：_____（盖单位章）

日 期：_____年____月____日

投标人业绩信息表（详细评审）

项目名称 (合同名称)	
项目所在地	
委托人名称	
委托人地址	
委托人电话	
合同价格	
服务期限	
服务内容	
项目负责人	
项目描述	
备注	商务文件详细评审业绩

注：投标人应根据招标文件要求在本表后附相关证明材料。

（二）其他

八、诚信投标承诺书

致：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司

我公司郑重承诺：

1.遵循公开、公正和诚实信用的原则自愿参加合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务的投标。

2.本次投标提供的资质证书、业绩及奖项等一切材料均真实、有效、合法。否则，我公司愿意接受招标人、公共资源交易监督管理部门作出的相关处理、处罚。

3.本次投标为我公司自行投标，未出借、转让资质证书，未让他人挂靠投标。

4.未与其他投标人相互串通投标报价，未排挤其他投标人的公平竞争、损害招标人的合法权益。

5.未与招标人、招标代理机构或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。

6.中标后按照合同约定履行义务，完成中标项目；不向他人转让中标项目，不将中标项目肢解后分别向他人转让；不违法分包。

7.如提出异议（投诉），对提供的异议（投诉）材料的真实性负责，不恶意异议（投诉）；不捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行异议（投诉），影响交易活动正常进行；否则，我公司愿意接受公共资源交易监督管理部门作出的相关处理、处罚。

8.本次投标不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的任何一种情形。

9._____（其他补充承诺）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

九、其他材料

注：投标人根据自身情况可以自行增加相关内容，如无，本节可以不附。

合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标

投标文件

（技术文件）

投标人：_____（盖单位章）

____年__月__日

目 录

- 一、技术服务方案
- 二、其他内容

一、技术服务方案

.....

二、其他内容

投标人根据自身情况可以自行增加相关内容，如无，本节可以不附。

合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标

投标文件

（报价文件）

投标人：_____（盖单位章）

____年__月__日

目 录

- 一、投标函
- 二、其他内容

一、投标函

致：合肥百大肥西农产品物流园有限责任公司

1. 我方已仔细研究合肥百大肥西农产品物流园 C、E 地块商铺及 A 地块住宅东区销售代理服务招标文件，在考察工程现场后，愿意以_____ %的投标费率（含税），并承诺按照本招标文件、合同条款的条件，承担本标段招标项目的全部工作。

2. 我方已按照招标文件要求详细审核并确认全部招标文件及有关附件，充分理解投标价格不得低于企业个别成本有关规定。我方经成本核算，所填报的投标报价不低于企业个别成本。

3. _____（其他补充说明）。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

二、其他内容

投标人根据自身情况可以自行增加相关内容，如无，本节可以不附。