

# 铜仁市城市棚户区（粮食直库）建设 项目房屋销售代理

（政府采购）

## 招标文件

招标项目：铜仁市城市棚户区（粮食直库）建设项目房屋销售代理

采购编号：YLGC-CG-2022-0302

招标方式：公开招标

项目类别：服务类

采购人：铜仁市国有资产投资有限公司

采购代理机构：铜仁市延隆工程咨询管理有限公司

日期：2022年4月



# 目 录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 采购需求

第四章 铜仁市政府采购合同（参考文本）

第五章 开标、评标和定标

第六章 投标文件格式

## 温馨提示：供应商投标特别注意事项

一、参加报价之前，供应商应确认企业信用档案是否办理，以免出现企业信用档案不能被使用等问题。上述情况有可能导致报名信息无法录入铜仁市公共资源交易中心（以下简称交易中心）政府采购交易系统。

二、本项目一律不接受纸质文件，只接受具备法律效力的电子响应文件。供应商应当到依法设立的电子认证服务机构（交易中心办理点），办理 CA 数字证书和电子签章。【上传的电子投标文件不能超过 25MB】

投标文件份数及电子版要求：

1、加密的电子投标文件壹份（.TRTF 格式，在全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）网指定位置上传）。

2、非加密的电子投标文件（.nTRTF 格式）壹份（针对投标人在全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）网上传了投标文件后，但在开标时其投标文件因系统原因解密失败的情况下使用）。备注：若投标人未按照本目标招标文件要求提供非加密的电子投标文件（.nTRTF 格式），或者格式不正确的，一切后果均由投标人自行承担。

3、如果开标现场因系统原因解密失败，则采用非加密方式进行，要求非加密电子投标文件的内容、数据与上传的加密电子投标文件必须一致，否则该投标文件被否决。

（注：本项目支持远程不见面开标，如选择远程开标的投标人，只需上传加密的电子投标文件 1 份。投标人须使用工具制作电子投标文件同时生成两个文件，一个是加密投标文件（格式为 TRTF），用于上传到网上（.TRTF 格式，在铜仁市公共资源电子交易系统“上传投标文件”模块上传）；另一个即为不加密.nTRTF 格式文件，此文件请投标单位自行妥善保管，作为开标过程中投标单位的应急备用投标文件。（此非加密投标文件仅在开标过程中技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用。当开标会现场招标代理要求提供时，由投标单位在 30 分钟内将此非加密投标文件通过邮箱发送至代理邮箱。如投标单位提供的非加密投标文件与上传的加密投标文件不一致或无法提供与加密投标文件一致的非加密投标文件时，投标单位自行承担此后果）。

特别提醒：1、投标单位应注意签到截至时间；2、开标设备、软件、CA 应满足本次远程开标会议要求（若投标人设备不满足要求，也可到本项目交易中心现场）；3、投标人应保证使用编制投标文件的 CA 解密时，网络稳定；4、投标人在开标、唱标期间（主持人未宣布开标结束前），保持在开标设备旁。其余远程开标注意事项，详见中心发布的操作手册。5、投标人

对开标过程有异议的，须在开标过程中一次性提出；开、唱标结束后须点击开标结果确认。

三、本项目可以使用远程不见面开标模式参与开标，故特别说明如下：

1、远程开标会议的确认：各投标人应保证，在开标、唱标期间（主持人未宣布开标结束前），保持在开标设备旁，并保证不退出开标大厅，以便对开唱标过程的异议提出及数据确认等工作。避免由此产生的不利情形。在此申明：若投标人未在开标过程提出异议或进行数据确认等工作，视为投标人无异议且对开标数据确认。

2、远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准。开标时间：同投标截止时间、开标地点：投标人自行选择任意地点参加远程开标会。

3、本项目招投标文件均用专用招投标工具软件编制，并通过网上招投标平台完成招投标过程。投标人投标文件的编制和递交，应依照招标文件的规定进行。如未按招标文件要求编制、递交电子投标文件，将可能导致废标，其后果由投标人自负。投标人如对正确使用招投标专用工具软件有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员联系，他们会根据投标人要求，提供必要的培训和技术支持。

4、投标人通过网上招投标平台递交的电子投标文件为评标依据，投标人须使用工具制作电子投标文件时同时生成两个文件，一个是加密投标文件（格式为 TRTF），用于上传到网上；另一个即为不加密.nTRTF 格式文件，此文件请投标单位自行妥善保管，作为开标过程中投标单位的应急备用投标文件。（此非加密投标文件仅在开标过程中技术人员确认为非投标人原因导致远程解密失败时使用。当开标会现场招标代理要求提供时，由投标单位在30分钟内将此非加密投标文件通过邮箱发送至代理邮箱。如投标单位提供的非加密投标文件与上传的加密投标文件不一致或无法提供与加密投标文件一致的非加密投标文件时，投标单位自行承担此后果）。开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过不见面开标系统参加开标会议，并根据需要使用远程不见面开标系统与现场采购人、谈判小组及代理机构进行互动交流、澄清、提疑以及文件传送等活动。

5、投标文件递交截止时间前，采购人或代理机构提前进入远程不见面开标系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入远程不见面开标系统进行签到操作（登录不见面开标系统选择投标人身份登录，根据操作手册进入相应标段的开标会议区并签到。如开标时间截至投标单位未签到成功，则视为投标单位未按文件要求开标时间参与此次项目开标，视为投标人撤回其投标文件，投标文件将会被打回。）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成扫码登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、废标

及澄清、唱标、评审结果等实时情况，并承担由此导致的一切后果。

6、投标文件递交截止时间后，代理机构将在系统内公布投标人名单并核验投标保证金递交情况，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，投标人解密（正常情况下，每个投标人解密自己投标文件时间不到一分钟）限定在主持人开启解密 30 分钟前完成。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤回其投标文件，投标文件将会被打回，不能参与后续评标；因采购人原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。

7、遵守指令、不擅离职守。开标评标过程中，投标单位全程参加开评标会议，积极响应采购人或代理机构的指令和操作要求，不擅离职守，始终保持通讯顺畅，因投标单位原因导致 15 分钟内无法与管理端建立起联系的，即视为放弃交互的权利，投标单位认可采购人任意处置决定，接受包括终止投标资格在内的任何处理结果。

8、确保设施、设备工况良好。投标单位将负责提前检查电力供应、网络环境和远程开标会议有关设施、设备的稳定性和安全性，因投标单位原因导致无法完成投标或者不能进行现场实时交互的，均由投标单位自行承担一切后果。

9、开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在废标、澄清、提疑、传送文件等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

10、为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等；建议投标人具备的软件设施有：IE 浏览器（版本必须为 11 及 11 以上），贵州互联互通通用驱动包。为保证交互效果，建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由投标人自身承担一切后果。

11. 由交易中心技术服务商，投资开发建设“不见面”开标系统，采取自主选择使用，市场化运营。投标人使用“不见面”系统在 2021 年 9 月 30 日前为免费试用期，无需支付费用。

自2021年10月1日起投标人参与项目开标的，需在线支付技术服务费300元/次，发票由技术服务方提供。

**12、特别提醒：投标人在开标过程中操作遇到问题时，请及时向软件公司咨询，咨询联系方式为座机：400998000 或 0856-3960513。**

四、如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商需使用更正公告后最新发布的电子招标文件来制作电子投标文件，否则投标时将无法正常提交电子投标文件。

五、电子投标文件需在提交投标文件截止时间前完整上传并保存在交易中心政府采购交易系统，且取得成功提示。逾期送达或错误投递方式送达的投标文件代理公司恕不接收。

六、对收取投标保证金的项目，只接受供应商基本账户以银行转账方式交纳投标保证金。由于转账当天不一定能够到账，建议至少提前二个工作日转账并绑定。（也可以缴纳电子保函）

保证金缴纳流程如下：

#### 1. 线上报名获取缴纳随机码

- 登录公共资源电子交易系统（jyzx.trs.gov.cn）
- 进入【业务管理】-【填写投标信息】 搜索或直接找到拟报名项目，点【操作】按钮，进入该项目报名页面。
- 进入报名页面 填写完报名信息后（带\*号为必填项），点左上角【保存修改】按钮。
- 报名成功后 在该页面会生成【保证金缴纳随机码】，务必记录留存备用。该随机码一旦生成，即使修改报名信息，也不可更改。

#### 2. 缴纳保证金

- 按照招标文件要求将投标保证金缴纳到交易中心保证金账户，打款账户必须与交易系统中登记的账户信息一致（要求从登记的基本户打款），即与【诚信库管理】-【基本信息】中的 基本户开户银行、基本户开户账号、基本账户名称保持一致。
- 不论何种渠道转款（不可用现金转账），转款备注（用途）栏唯一必填报名时生成获取的【保证金缴纳随机码】；
- 打款账户信息与中心注册不一致、备注栏为空、书写其他（XX项目保证金之类）、随机码填写错误，均会造成保证金无法匹配进交易系统。

#### 3. 打印回执

- 进入【业务管理】-【查询投标保证金缴纳情况】 搜索或直接找到项目，查看【缴纳状态】，如支付成功，将显示“已缴纳保证金”。

• 点【打印保证金回执单】按钮，查看确认到账回执信息，打印留存备用。

七、加★号的条款均被视为重要的指标要求。

八、投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当按评标委员会的要求，在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，将被作为无效投标处理。

九、对可接受分公司投标的项目，分公司投标的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照原件扫描件及授权书，**授权书须加盖总公司公章**。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

十、联合体投标的，供应商录入报名投标信息时，须将联合体所有成员单位的全称录入交易中心政府采购交易系统。

十一、评标委员会评标时，对供应商部分信息直接取自供应商在交易中心企业库登记的信息，请供应商及时维护、更新企业库的信息，确保其有效性。

十二、供应商一旦依法被确认为中标、成交供应商，其投标（响应）文件中的相关内容（主要中标或者成交标的的名称等），将会随中标、成交结果公告一并发布在采购信息发布网上，接受社会监督。

十三、交易中心为采购代理机构，不对供应商报名时提交的相关资料的真实性负责，如供应商发现相关资料被盗用或复制，应遵循法律途径解决，追究侵权者责任。

十三、（本提示内容非招标文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以招标文件为准。）

# 第一章 招标公告

## 项目概况

铜仁市城市棚户区（粮食直库）建设项目房屋销售代理 招标项目的潜在投标人应在 全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市） 获取招标文件，并于 2022年5月17日9点30分（北京时间） 前递交投标文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：YLGC-CG-2022-0302

项目名称：铜仁市城市棚户区（粮食直库）建设项目房屋销售代理招标

采购方式：公开招标

预算金额：住宅、车位销售代理服务费率按实际成交额的 7.5 %；商铺销售代理服务费率按实际成交额的 7.5 %；溢价 6:4（按双方确定的基准价超出部分甲方 60%，乙方 40%）。

最高限价：住宅、车位销售代理服务费率按实际成交额的 7.5 %；商铺销售代理服务费率按实际成交额的 7.5 %；溢价 6:4（按双方确定的基准价超出部分甲方 60%，乙方 40%）。

采购需求：详见采购文件

合同履行期限：详见采购文件

本项目（是/ 否）接受联合体投标。

## 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

①具有独立承担民事责任的能力（提供有效的工商营业执照副本、组织机构代码证副本和税务登记证副本或多证合一的营业执照副本复印件加盖公章）；

②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供会计师事务所出具的 2020 年财务审计报告或 2021 年任意一个月企业自行出具的财务报表复印件或扫描件加盖公章） 新公司没有需出具说明；

- ③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（书面承诺）格式自拟；
- ④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（2021年任意一个月的依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料复印件或扫描件加盖公章）新公司没有需出具说明；
- ⑤参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记（书面承诺）格式自拟；
- ⑥法律、行政法规规定的其他条件（如有）。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：①按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）和政府采购严重违法失信行为记录名单（<http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/>）查询的信用记录情况（对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，应当拒绝其参与政府采购活动，如查询结果显示“没查到您要的信息”，视为没有上述三类不良信用记录。）查询截止时间：项目报名开始至开标前；信用信息查询记录和证据留存方式：投标人提供查询记录截图（制作于标书内）。

3. 本项目的特定资格要求：①不接受联合体投标；②营业执照中应具备相关的经营范围；③本项目是电子开评标，请各位投标人携带CA前往交易中心投标。

### 三、获取招标文件

时间：2022年4月28日至2022年5月7日，每天上午9时至13时，下午13时至17时（北京时间，法定节假日除外）

地点：全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）

方式：网上购买

售价：人民币0元/套

注：投标人应随时登录贵州省招标投标公共服务平台或铜仁市公共资源交易中心

网（交易平台）查看、处理采购人发出的文件澄清、补充、更正等通知内容，如因投标人未及时上网查询导致的后果，由投标人自己承担。

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

时间：2022年5月17日9点30分（北京时间）

地点：铜仁市公共服务中心四楼（川硐教育园区麒龙国际旁）

#### 六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

#### 七、其他补充事宜

投标保证金情况：

（1）投标保证金额：50000.00元

（2）投标保证金交纳时间：2022年5月17日9点30分前

（3）开户银行及帐号

开户行：中国工商银行股份有限公司铜仁九龙支行

户名：铜仁市公共资源交易中心

账号：2408060119200041734

（4）投标保证金交纳方式：采用银行转账、电汇形式提交具体缴退流程见铜仁市公共资源交易中心网站，点击首页-办事指南-保证金缴退，自行缴纳保证金；或者采用《投标保证金保函》（电子保函）提交（具体操作方式见铜仁市公共资源交易中心首页——办事指南——政府采购——常见问题解答——《投标电子保函申请操作步骤》）

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

#### 1. 采购人信息

名称：铜仁市国有资产投资有限公司

地 址：铜仁市碧江区西外环大道 389 号

联系方式：0856-5287629

## 2. 采购代理机构信息

名 称：铜仁市延隆工程咨询管理有限公司

地 址：侨泰嘉逸花园小区

联系方式：18212492525

## 3. 项目联系方式

项目联系人：吴璇璿

电话：18212492525

## 第二章 投标人须知

### 一、投标人须知附表

条款号	条款名称	编列内容
1	采购人	采购人信息： 名称：铜仁市国有资产投资有限公司 地址：铜仁市碧江区西外环大道 389 号 联系方式：0856-5287629
2	采购代理机构	采购代理机构信息： 名称：铜仁市延隆工程咨询管理有限公司 地址：侨泰嘉逸花园小区 联系方式：18212492525
3	项目名称	<b>铜仁市城市棚户区（粮食直库）建设项目房屋销售代理</b>
4	服务地点	铜仁市碧江区
5	项目采购编号	YLGC-CG-2022-0302
6	投标人资质要求	1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； ①具有独立承担民事责任的能力（提供有效的工商营业执照副本、组织机构代码证副本和税务登记证副本或多证合一的营业执照副本复印件加盖公章）； ②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供会计师事务所出具的 2020 年财务审计报告或 2021 年任意一个月企业自行出具的财务报表复印件或扫描件加盖公章） <u>新公司没有需出具说明</u> ； ③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（书面承诺）格式自拟； ④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（2021 年任意一个月的依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料复印件或扫描件加盖公章） <u>新公司没有需出具说明</u> ； ⑤参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记（书面承诺）格式自拟； ⑥法律、行政法规规定的其他条件（如有）。 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：①按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的要求，“信用中国”网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）和政府采购严重违法失信行为记录名单（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/">http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/</a> ）查询的信用记录情况（对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的

		<p>供应商，应当拒绝其参与政府采购活动，如查询结果显示“没查到您要的信息”，视为没有上述三类不良信用记录。）查询截止时间：项目报名开始至开标前；信用信息查询记录和证据留存方式：投标人提供查询记录截图（制作于标书内）。</p> <p>3. 本项目的特定资格要求：<u>①不接受联合体投标；②营业执照中应具备相关的经营范围。</u></p>
7	销售指标	甲方与乙方在合同中明确。
8	招标范围	全程策划及全部可销售建筑面积的销售代理工作（包括调研策划、规划设计顾问、销售策划与组织、人员培训、客户服务及全部可销售建筑面积的销售代理等所有销售工作）。
9	资格审查方式	资格后审。
10	响应文件编制要求	响应文件的编制应当符合《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等相关法律法规及本招标文件的规定，如因投标人未按照相关法规及招标文件要求编制响应文件，造成其投标无效由投标人自行承担。
11	开标时间和地点	<p>开标时间：<u>2022年5月17日9时30分</u></p> <p>开标地点：铜仁市公共资源交易中心。</p>
12	现场踏勘	不组织现场踏勘
13	投标人要求澄清招标文件（对招标文件提出异议）的截止时间	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，应及时向采购人提出，以便补齐。如有异议，应在投标截止时间7个工作日前书面向采购人提出。
14	投标有效期	<u>90</u> 日历天（从投标截止之日算起）。
15	投标保证金	<p>一、投标保证金的交纳</p> <p>投标保证金的形式：投标保证金应是银行支票或汇票或电子保函（省综合金融服务平台或铜仁市电子金融保证平台出具）。</p> <p>（一）投标保证金应是银行支票或汇票：</p> <p>支票或汇票须从投标人基本账户转出。支票由投标人进账。</p> <p>投标保证金的金额：人民币伍万元整（¥50000.00元）</p> <p>递交时间：投标截止时间前（以到账时间为准）</p> <p>投标保证金递交地点：铜仁市公共资源交易中心；</p> <p>开户行：中国工商银行股份有限公司铜仁九龙支行</p> <p>户名：铜仁市公共资源交易中心</p> <p>账号：2408060119200041734</p> <p>备注（填写）：<b>【保证金缴纳随机码】</b></p> <p>联系电话：0856-3910277。</p> <p>投标保证金缴纳后，根据网上缴退保证金程序要求在全国公共资源交易平台（贵</p>

		<p>贵州省.铜仁市)上操作打印相应的保证金缴纳凭证。</p> <p>(二) 电子保函:</p> <p>1、按照优化营商环境相关工作要求,有效降低投标人负担,改进和完善投标担保机制,推进全流程电子化交易,投标人可自主选择在省、市金融服务平台申请开具电子保函替代现金保证金;</p> <p>2、请投标人注意把握出具保函时间,至少于递交投标文件截止时间前3日提交电子保函申请。</p> <p>3、操作申请方式</p> <p>(1) 省综合金融服务平台</p> <p>具体操作方式见全国公共资源交易平台(贵州省.铜仁市)首页——办事指南——《投标电子保函申请操作步骤》(省综合金融服务平台)</p> <p>电子保函咨询电话:0851-85971629</p> <p>电子保函登陆: <a href="http://103.3.152.89:8081/jr/none/guarantee.do">http://103.3.152.89:8081/jr/none/guarantee.do</a></p> <p>(2) 铜仁市金融保证平台</p> <p>具体操作方式见全国公共资源交易平台(贵州省.铜仁市)首页——办事指南——《投标电子保函申请操作步骤》(铜仁市金融保证平台)</p> <p>电子保函咨询电话:4001757828</p> <p>电子保函登陆: <a href="http://222.87.41.199/TPBidder_TR/login.aspx">http://222.87.41.199/TPBidder_TR/login.aspx</a></p> <p>二、投标保证金的退还</p> <p>招标人应当在法定时间内向中标人发出中标通知书,并书面通知代理公司,代理公司应于3日内向未中标人的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。招标人应当在法定时间内和中标人签订施工合同,并书面通知代理公司,代理公司应于5日内向中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。</p> <p>注:凡需入场进行交易的招投标主体需保证打款账户信息与系统中备案的基本账户信息一致,因信息填写错误而导致不能参与投标业务的责任自负。</p> <p>二、投标保证金的退还</p> <p>实行网上缴退保证金,具体缴退流程见全国公共资源交易平台(贵州省.铜仁市)网(<a href="http://www.jyzt.trsgov.cn">www.jyzt.trsgov.cn</a>)关于实行网上缴退投标保证金的通知。</p> <p>投标保证金递交截止时间:同投标截止时间。</p>
16	定标	<p>(1) 排序原则:按评审得分由高到低顺序排序。如出现两位投标供应商的评标得分相同,则按投标报价由低到高顺序排列,如得分且投标报价也相同,按技术部分得分由高到低顺序排序。</p> <p>(2) 中标原则:由评标委员会根据计算各有效投标供应商的最终得分排名向采购人推荐得分高的前三名,由采购人按照顺序确定中标候选人。</p>
17	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成:5人;其中采购人代表1人(由采购人或其委托的采购代理机构委派,但委派的人员应当具备评标专家相应的或者类似的条件),省综合评标专家库专家抽取4人。</p> <p>评标专家确定方式:随机抽取。</p>

18	发布公告的媒介	本次项目全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）及贵州省招标投标公共服务平台上发布。
19	采购预算 (最高投标限价)	住宅、车位销售代理服务费按实际成交额的 <u>7.5%</u> ；商铺销售代理服务费按实际成交额的 <u>7.5%</u> 。 溢价 6:4（按双方确定的基准价超出部分甲方 60%，乙方 40%） 注：各投标供应商所填报价不得高于本拦标价。
20	采购人补充内容	
20.1	招标代理服务费 (由中标供应商支付)	专家论证费、评审费及招标代理服务费按黔价房[2011]69号文件计取由中标方支付。
20.2	销售代理方式	独家代理，至本楼盘售罄截止。
20.3	代理公司策划服务内容(涉及费用由中标供应商全权支付)	项目定位及形象期推广建议、VI设计、微信公众号维护及推广、项目卖点梳理、市场评估及入市时间建议、认筹期营销方案、平面广告设计(DM单、T牌、灯箱、楼书、折页、线上媒体等)、应用物料设计(手提袋、纸杯、雨伞、信签纸、档案袋、纪念品等)、硬广及软文推广文案(户外广告、折页、户型单、楼书、线上广告)、收集市场信息，制定含针对性营销策略的市场调查报告、开盘及热销期营销方案、各销售节点活动类方案、各类营销广告的制作及发布。
20.4	代理公司销售服务内容(涉及费用由中标供应商全权支付)	营销人员组织及培训、统一员工对外形象(服装类、标识类、装饰类)、案场接待工作、竞品客户拦截工作、重点单位及团购推介会、外展、外拓、外销会拓客工作、销售工作计划、营销工作月报(数据类统计、市场变化、策略)、认筹/购房类合同签订、签约客户资料收集，辅助按揭人员办理按揭及备案、客户催款及催签工作、渠道团队的组建、培训、管理。
20.5	代理销售公司承担费用(涉及费用由中标供应商全权支付)	①营销人员工资、提成、奖金； ②营销人员的服装费及统一标识费用、营销人员的宿舍、用餐费用； ③应用物料制作费用(手提袋、纸杯、雨伞、信签纸、档案袋、纪念品等)； ④印刷宣传品费用(DM单、喷绘、写真、户型单页、灯箱、楼书、折页等)； ⑤现场活动(认筹活动、开盘活动、暖场活动、冷餐会、老客户答谢会、聚客活动等)； ⑥外销活动(房交会装修及活动、外展点、临时展厅装修及活动)； ⑦广告费用(户外广告、网站广告、朋友圈广告、电梯广告、楼体广告等)； ⑧礼品费用(纪念品，伴手礼，成交奖励礼品，拓客礼品，营销活动礼品)； ⑨销售所需外拓发单人员费用、渠道人员费用； ⑩营销所需临时外展点搭建费用及人员费用；
20.6	溢价	溢价是指超出双方确定的基价部分；
20.7	策划/设计月费	涉及费用由中标供应商全权支付
20.8	广告费	涉及费用由中标供应商全权支付
20.9	渠道费用	涉及费用由中标供应商全权支付
20.10	代理费结算方式	1、代理费甲方按月支付 90%应得款项给乙方，每月底办理手续次月初支付；每半

		<p>年根据考核机制进行一次结算，根据考核情况实行多退少补。</p> <p>2、代理费计算方式：已每月实际进账款项结算。</p> <p>（代理费=基价金额*中标代理费比例+溢价部分*中标溢价比例）。</p>
20.11	相关承诺	<p>各投标供应商必须书面承诺：本项目安置房的销售(及安置户购买车位的销售)不进入代理费计算与支付范畴；但是房屋销售代理必须无偿协助业主与安置房用户办理相关购房手续。</p>

注：招标文件中与投标人须知前附表不一致之处以投标人须知前附表为准。

# 正文

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标无效或被拒绝。

## 一、 名词解释

1. 采购代理机构：是指铜仁市延隆工程咨询管理有限公司（简称延隆）。延隆是整个采购活动的组织者，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权。代理公司不以任何身份出任评标委员会成员。

2. 采购人：是指铜仁市国有资产投资有限公司，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方(用户)的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。

3. 投标人：是指完成本项目报名信息登记并提交投标文件的供应商。

4. 招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

5. 电子投标文件：是指使用提供的投标文件管理软件制作的投标文件。

6. 电子签名和电子签章：是指依法设立的电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，供应商应当到上述服务机构在贵州省公共资源交易中心设立的办理点办理。电子签名及电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。（贵州省内任何办理的电子签名和签章均可以在我中心投标使用。）

7. 日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

8. 采购信息发布网站：全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）及贵州省招标投标公共服务平台。

## 二、 一般要求

### （一） 投标的费用

不论投标的结果如何，投标人应承担所有与编写和提交投标文件有关的费用。

### （二） 招标文件的澄清和修改

1. 对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在采购信息发布网站上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少15日前发出；不足15日的，顺延提交投标文件截止时间。

2. 更正公告为招标文件的组成部分，一经在代理公司网站发布，视同已通知所有招标文件的收受人。投标人应随时登录全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）及贵州省招标投标

公共服务平台“交易平台”查看、处理采购人发出的文件澄清、补充、更正等通知内容，如因投标人未及时上网查询导致的后果，由投标人自己承担。如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商应下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

3. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

### **（三）关于联合体投标**

对接受联合体投标的项目：

1. 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购。

2. 联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

3. 联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

4. 投标报名时，应以主体方名义报名，并须将联合体所有成员单位的全称录入铜仁市公共资源代理公司政府采购交易系统，联合体名称需与共同投标协议签署方一致。

5. 联合体投标的，应以主体方名义提交投标保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

6. 由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。

7. 业绩、奖项等的认定和评分根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准不明确或难以明确以哪一方计算评分情况时，则按主体方情况评分。

8. 联合体各方均为小型、微型企业的，各方均应提供《中小企业声明函》；中小微企业作为联合体一方参与政府采购活动，且《共同投标协议书》中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，应附中小微企业的《中小企业声明函》。

### **（四）关于关联企业**

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

### **（五）关于分公司投标**

对可接受分公司投标的项目，分公司投标的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照

原件扫描件及授权书，授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

#### （六）关于落实政府采购相关政策

按财库〔2020〕46号、黔财采〔2014〕15号、财库〔2017〕141号、财库〔2014〕68号和财政部印发“关于印发节能产品、环境标志产品政府采购品名清单的通知”执行。

1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业投标应提供《中小企业声明函》。

2. 根据财库〔2017〕141号《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

3. 根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业报价时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

4. 根据黔财采〔2014〕15号文件规定，对原产地在少数民族自治区和享受少数民族自治待遇的省份（新疆维吾尔自治区、西藏自治区、宁夏回族自治区、广西壮族自治区、内蒙古自治区、云南、贵州、青海）生产制造的投标主产品（不含附带产品），享受政策性加分或价格扣除，即采用综合评分法或性价比法进行评审的，在总得分基础上加3分；采用最低评标价法进行评审的，对其产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审，投标主产品按照不得低手本采购项目预算金额50%加以确定，如实行分品目采购的，可以以品目为单位计算。

~~5. 根据财库〔2019〕18号及财库〔2019〕19号文件规定，所提供的投标主产品属于《节能产品政府采购品名清单》和《环境标志产品政府采购品名清单》，享受政策性加分或价格扣除，即在总得分基础上，每一项加0.3分，如投标产品同时属于“节能产品清单”和“环保产品清单”两个清单中产品的，每一项加0.5分，最高不得超过2分；采用最低评标价法进行评审的，对其产品的价格给予6%的扣除。~~

6. 以上政府采购相关政策，投标人不重复享受，以能享受最高优惠政策（即扣除后的价格）参与评审。

### （七） 知识产权

1. 投标人必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

2. 投标报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

3. 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

### （八） 纪律与保密事项

1. 投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

2. 在确定中标人之前，投标人不得与采购人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

3. 在确定中标人之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、采购人和代理公司施加任何影响都可能导致其投标无效。

4. 获得本招标文件者，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密文件和资料。

5. 由采购人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应采购人要求，投标人应归还所有从采购人处获得的保密资料。

## 三、 质疑与投诉

（一） 供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知

道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式向采购人或代理公司一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

1. 对招标文件提出质疑的，为获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；
2. 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
3. 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

(二) 质疑函应当包括下列主要内容：

1. 质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
2. 质疑项目名称及编号、具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
3. 认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源；
4. 提出质疑的日期。

(三) 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

(四) 以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

(五) 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，代理公司有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报政府采购监督管理部门依法处理，同时代理公司将在企业信用档案中予以记录，对综合信用评价得分予以扣除。

(六) 质疑供应商对采购人、代理公司的质疑答复不满意，或者采购人、代理公司未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向采购人的同级政府采购监督管理部门提起投诉。

(七) 质疑受理部门：采购人或采购代理机构。

(八) 提交质疑函地点：采购人或采购代理机构。投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。

1、纸质质疑函范本请自行在“代理公司主页-办事指南-政府采购—常见问题解答”下载。

(提出质疑时须同时提交授权委托书)

2、网上质疑，凭本单位 CA 电子锁登录全国公共资源交易平台（贵州省·铜仁市）电子

招投标服务平台，向采购人、招标代理机构提出质疑，招标人或代理公司收到异议起 7 个工作日内作出答复，作出答复前应当暂停招标投标活动。

3、本次采购活动中，采购代理机构对质疑回复等文件的送达方式为网上答复或现场取件、邮寄（到付方式）。

#### 四、 投标要求

##### （一） 投标文件的制作

1. 投标文件中，除规定采用代理公司企业信息库中登记的信息外，其他内容均以电子文件编制，其格式要求详见第五章说明。如因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。

2. 投标人应使用代理公司提供的投标文件管理软件对投标文件进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。所有投标文件不能进行压缩处理。

3. 如有对多个子项目投标的，要对每个子项目独立制作电子投标文件。

4. 投标人不得将同一个项目或同一个子项目的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

5. 投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应。

6. 投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

7. 投标文件以及投标人与采购人、采购代理机构就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

8. 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会代理公司，并书面报告本级人民政府财政部门。

9. 投标人应承担其资格审查申请文件编制与提交所涉及的一切费用，在任何情况下代理公司对上述费用均不负任何责任。

##### （二） 投标文件的提交

1. 投标人应在上传电子投标文件前，在交易中心政府采购交易系统中完成投标报名。

2. 不接受现场纸质、邮寄纸质、电报、电话、传真方式投标。

3. 于提交投标文件截止时间前，投标人将投标文件完整上传并保存在铜仁市公共资源交

易中心政府采购交易系统，且取得成功提示。时间以交易中心政府采购交易系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件。如遇网络上传速度较慢情况，投标人也可选择到公共服务中心四楼自助服务区完成上传。

4. 上传投标文件时，投标人须使用制作该投标文件的同一业务数字证书进行上传操作。
5. 代理公司对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。
6. 出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件：

- (1) 至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传并保存的；
- (2) 投标文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的；
- (3) 投标文件损坏或格式不正确的；
- (4) 未使用最新发布的招标文件制作投标文件的。

### **(三) 投标文件的修改与撤回**

1. 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的投标文件，投标文件一经解密，将不允许修改或撤回。
2. 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。
3. 在提交投标文件截止时间起至投标有效期终止日前，投标人不能撤销投标文件，否则其投标保证金（如有）将不予退还，且代理公司有权将其撤销行为载入不良信用记录。

### **(四) 投标文件的解密**

投标人须在规定的投标解密时间内，使用制作该投标文件的同一业务数字证书对投标文件进行解密，逾期未解密的投标文件作无效投标处理。

### **(五) 投标有效期**

投标有效期从提交投标文件的截止之日起算 90 天。

在特殊情况下，代理公司可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但其投标将会被拒绝并退还投标保证金（如有）；同意延期的投标人其权利与义务相应延至新的截止期。

### **(六) 投标保证金**

1. 代理公司不接受现金方式提交的投标保证金。
2. 投标保证金交纳：采用银行转账、电汇形式提交具体缴退流程见铜仁市公共资源交易中心网站，点击首页-办事指南-保证金缴退，自行缴纳保证金；或者采用《投标保证金保函》（电子保函）提交（具体操作方式见铜仁市公共资源交易中心首页——办事指南——政府采购——

常见问题解答——《投标电子保函申请操作步骤》)

3. 在中标结果公告发出之日起5个工作日内,代理公司采用银行主动划账方式退还未中标人的投标保证金(如有);在采购人与中标人签订合同、并上传合同后5个工作日内,退还中标人的投标保证金(如有);在投标有效期内不能确定中标人的,在投标有效期满后五个工作日内,退还所有投标人的投标保证金(如有)。采购失败的项目,在采购结果公告后五个工作日内,退还所有投标人的投标保证金(如有)。投标保证金自动划回到投标人银行账号。

下列任何一种情况发生时,投标保证金(如有)将不予退还:

- (1) 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销投标文件的;
- (2) 中标人无正当理由未能在规定期限内签订合同的;
- (3) 中标人无正当理由放弃中标的。

### 第三章 采购需求

详见投标人须知前附表及销售代理服务合同

备注：专家论证费及评标费、代理费用由中标方支付。

## 第四章 合同主要条款

### 销售代理服务合同

合同编号：\_\_\_\_\_

甲方单位：\_\_\_\_\_

乙方单位：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就\_\_\_\_\_销售代理有关事项协商一致，订立本合同。

### 一、委托事项

乙方就甲方的\_\_\_\_\_项目全程策划及全部可销售建筑面积的销售代理工作（包括调研策划、规划设计顾问、销售策划与组织、人员培训、客户服务及全部可销售建筑面积的销售代理等所有销售工作）。

### 二、委托物业情况

项目名称：\_\_\_\_\_

项目位置： 铜仁市

项目性质： 高层住宅、配套商业

### 三、委托期限

2022年\_\_月\_\_日至本楼盘开发结束。

### 四、双方的权利与义务

#### 1. 甲方权利与义务

(1) 合同签订后，向乙方提供所委托物业之各项合法手续及相关法律文件，为销售提供预售许可证，并在工程进度、质量及协调政府主管部门方面给予保障以保证该工作的顺利展开。

(2) 负责营销中心周边路面的硬化、街道装饰及园林绿化工程；

(3) 所有广告发布、安装及营销推广活动对接政府部门报批相关手续；

(4) 负责营销中心、样板房、体验区建设及装修；

(5) 沙盘，户型模型、三维动画的制作；

(6) 按审定的项目策划销售代理各阶段计划确保项目工程进度。

(7) 负责项目开发与销售的领导与协调工作，指派专人与乙方进行工作衔接，协调乙方与各有关部门、其它公司的工作关系，为乙方的策划和销售提供各种资料和便利。

(8) 在与乙方充分沟通的基础上，确定项目分户销售价格、公开折扣优惠政策及推盘计划；甲方有对认购书、商品房买卖合同及其他文件、资料的最终审定权。

(9) 甲方有权对乙方的销售行为进行监督、检查，乙方销售行为不符合甲方要求的，甲方可提出整改意见，乙方应按甲方要求进行整改。

## 2. 乙方权利义务

(1) 确保整个策划、推广和销售过程符合国家相关法律法规的要求。

(2) 严格执行国家销售管理的相关规定，乙方有权按约定取得销售代理费。

(3) 合同签订 5 日内到甲方工作的人员不少于 10 人，其中策划经理一名，销售经理一名，渠道经理 1 名，成立策划销售代理专案小组并提交工作计划和内容，定期召开本项目相关单位的专题会议，从策划销售代理角度为甲方提供意见和建议。服务于本项目的专职人员不得兼职其他项目，主要管理人员不得随意更换。

(4) 乙方负责到甲方项目地点组织销售的策划工作，组织楼盘销售、人员的招聘培训。销售人员的组织和管理方式由乙方制定。

(5) 乙方工作人员须按要求统一着装上岗，工装费用由乙方自理。

(6) 乙方销售现场管理、工作人员的考勤制度、客户接待工作由乙方依工作实际需要进行安排并接受甲方的监督。

(7) 负责组织好楼盘的销售工作，根据各阶段的实际情况调配资源，保证每日有 2 人及以上数量的销售人员在售楼现场从事销售工作。乙方工作人员应详细记录广告效果及销售情况，向甲方提交进度报告，供双方根据销售实际情况及时调整销售方案，调整方案经甲方认可后方可实施。

(8) 向甲方提供来访来电客户信息，每周/月向甲方提供销售周/月报表。

(9) 乙方市场调研由乙方依据工作实际需要进行安排，向甲方毫无保留的提供其掌握市场的基础资料与市场分析报告，提供客户基础资料与客户分析报告，有义务向甲方提供有助于甲方了解项目销售情况的一切资料。

(10) 具体制定销售、策划实施计划并须按照甲方审定后的执行方案进行销售，不得擅自改变计划。严格按照甲方制订的本项目分户销售价格、公开折扣优惠政策及推盘计划进行销售。

(11) 选择或审定销售、宣传过程中其它合作单位包括：项目定位及形象期推广建议、VI设计、微信公众号维护及推广、项目卖点梳理、市场评估及入市时间建议、认筹期营销方案、平面广告设计(DM单、T牌、灯箱、楼书、折页、线上媒体等)、应用物料设计(手提袋、纸杯、雨伞、信签纸、档案袋、纪念品等)、硬广及软文推广文案(户外广告、折页、户型单、楼书、线上广告)、收集市场信息，制定含针对性营销策略的市场调查报告、开盘及热销期营销方案、各销售节点活动类方案、各类营销广告的制作及发布等各项工作所需的费用。

(12) 在销售过程中，应根据甲方提供的该项目的销售说辞及项目基本资料向客户做如实解释，尽力促销，不得向客户夸大、隐瞒、承诺，否则由乙方承担相应的责任。

(13) 乙方应负责总策划并主要组织销售过程中遇到的大型活动，如开盘、房交会等。乙方应对活动中可能出现的各种情况进行预判及必要的防范。

(14) 乙方应维护甲方声誉，不得有有损于甲方形象与声誉的言行或侵权行为，确保甲方和该项目的形象树立。

(15) 乙方工作人员不得向客户收取未经甲方同意的任何费用。

(16) 乙方负责销售，包括销售接待，带领客户与甲方签定包括但不限于《认筹书》《认购书》《商品房买卖合同》等有关法律文书，办理相关各项购房手续，催收房款，在甲方授权并经相关业务单位认可情况下负责备案登记，收集客户按揭贷款资料并办理按揭手续，和客户时常保持友好的沟通与联系等。乙方应保证所签定的商品房买卖合同内容正确无误，保证所销售的房屋不卖重、销售价格正确、销售面积、房屋位置准确；认购书、合同与法律文书的任何修改都须经甲方授权或签署确认；否则乙方自行承担所造成的一切经济损失与法律责任。

(17) 对于在与甲方合作过程中涉及甲方的策划方案、销售方案、措施及其他有关的经济行为及经济数据，以及其他对甲方有重大影响的信息，乙方负有保密的义务，未经甲方同意，不得泄露。

(18) 乙方应按销售程序和有关规定依法、合理地完成整个销售过程，即乙方对其销售过程（包括由乙方自行组织的促销行为）负全部责任，甲方最后审定（核）权并不免除因乙方原因导致诸如签订合同失误等

行为造成经济损失所应承担的责任。如由于乙方原因在促销、销售过程中造成甲方对外承担违约或者赔偿责任，则甲方所有经济损失及法律责任由乙方承担。但因甲方原因和不可抗力除外。

(19) 有关项目的销售策划过程的文件、资料的知识产权属甲方，未经甲方同意，乙方不得用于自身宣传及其他楼盘的宣传。

(20) 遵守甲方公司有关销售、物业及其他相关管理中涉及乙方的规定（但相关的规定不得对乙方正常履行本合同及开展相关的销售工作发生冲突。否则乙方可不予执行）。

(21) 营销人员组织及培训、统一员工对外形象(服装类、标识类、装饰类)、案场接待工作、竞品客户拦截工作、重点单位及团购推介会、外展、外拓、外销会拓客工作、销售工作计划、营销工作月报(数据类统计、市场变化、策略)、认筹/购房类合同签订、签约客户资料收集，辅助按揭人员办理按揭及备案、客户催款及催签工作、渠道团队的组建、培训、管理。

(22) 为完成策划、销售目标及相关工作，乙方认为有必要进行广告、宣传、售楼处和示范单位包装、公关活动组织等，经甲方审核批准后实施，相关营销费用由乙方承担。

## 五、服务目标、收费及结算方式

### 1、服务目标：

自项目取得预售许可证后，开盘之日起计算完成销售收入每月保证足额支付施工单位工程进度款。

### 2、收费及结算方式：

#### (1) 收费标准

①住宅、车位销售代理费用按销售基准价（具体以中标金额为准）\_\_\_\_%作为代理服务费；

②商铺销售代理费用按销售基准价（具体以中标金额为准）\_\_\_\_%作为代理服务费；

③溢价\_\_\_\_（按双方确定的基准价超出部分甲方\_\_\_\_%，乙方\_\_\_\_%）。

#### (2) 考核机制

自项目取得预售许可证开盘后，对乙方进行奖惩考核机制，对可销售住宅类产品（不包括商铺、车位、安置房等），实行计划销售目标（开盘第一年实现住宅去化率达60%，第二年实现住宅去化率完成剩余40%）；每半年施行量化考核，奖惩达标率为±20%。

未完成既定目标代理服务费扣 0.5%；

超额完成既定目标的代理服务费加 0.5%。

注：所有处罚费用或奖励费用均在考核结束后次月履行。

销售价格超出销售基准价部分金额，双方按（业主公司）：（代理公司）分成。销售基准价我公司与代理公司双方在开盘前共同确定，确定销售的基准价作为我公司与代理公司双方计算营销提点及溢价的依据，未经我公司书面同意，代理公司不得低于约定的销售基准价出售房产，若低于定价销售部分由代理公司补足，高于销售定价的部分作为溢价奖金。

### （3）代理服务费结算：

①、代理费甲方按月支付 90%应得款项给乙方，每月底办理手续次月初支付；每半年根据考核机制进行一次结算，根据考核情况实行多退少补。

②、代理费计算方式：已每月实际进账款项结算。

（代理费=基价金额\*中标代理费比例+溢价部分\*中标溢价比例）。

③、如遇购房客户退定或退房，定金是否退还客户或是否收取客户退房违约金由甲方决定。如遇购房客户退房的，原乙方已计提的该房屋代理费用应在本月结算时扣除。

④、甲方应按时支付乙方代理服务费和溢价分成，逾期支付按应付总额的 1%/日支付违约金，逾期超过 60 日按销售底价表价格的 0.98 折以未售物业抵款支付。

## 六、共同责任和义务

1、双方精诚合作，共同努力将项目开发、销售成功。

2、双方应保持友好沟通的工作模式，不得隐瞒或设置障碍。

3、双方都享有项目销售现场和宣传资料的署名权。

4、双方认定的工作内容及程序应共同遵守，如有异议应协商解决，并有义务保护策划成果。

## 七、违约责任

1、考核期内若乙方不能完成甲方确定的业绩目标，甲方给予乙方一个月的努力期，努力期届满后仍不能完成甲方确定的阶段考核业绩，则甲方将按本合同考核机制办法执行，并可直接单方解除合同。

2、甲方发现乙方的工作人员在营销策划、宣传推广及销售代理工作中出现有损于甲方形象、声誉的行为，甲方有权要求乙方撤换相关人员，乙方必须立即执行，造成损失的，由乙方负责赔偿。

3、甲方发现乙方有徇私舞弊，损公肥私，收受贿赂或回扣、恶意损害甲方利益、信誉、品牌且造成媒体曝光、业主上访等情况严重的行为时，甲方可无条件将乙方清退，并有权要求乙方承担甲方的各项损失。

#### 八、争议解决

本合同履行过程中，如发生争议的，双方约定向项目所在地人民法院提起诉讼。

#### 十、其他事项

1、未尽事宜，甲乙双方另行协商，甲乙双方在合同履行中确认的书面文件与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

3、合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

银行帐号：

银行帐号：

日期：

日期

## 第五章 开标、评标和定标

### 一、 开标

(一) **采购代理机构**按招标公告规定的时间进行开标，投标人在投标截止时间后一个小时内进行投标文件解密。

(二) 解密时间截止后，**采购代理机构**电子开标系统自动提取所有投标文件，获取投标保证金交纳情况（如有），投标文件提交及解密情况。

(三) 电子开标系统自动记录投标保证金交纳情况（如有），投标文件提交及解密情况。因投标人原因造成投标文件未提交成功的、未解密的、无法导入电子开标系统的，投标保证金未交纳的（需交纳投标保证金项目），作无效投标处理。

(四) **采购代理机构**将投标人解密后的投标人名称、投标价格、提交情况、投标保证金交纳情况（如有）和解密情况进行公布，并通过交易中心开标室大屏幕将《开标记录表》公开发布。

### 二、 评标委员会

(一) 本次招标依法组建评标委员会。评标委员会由采购人的代表和从贵州省综合评标专家库随机抽取的专家组成，如采购人不派代表评审，则评标委员会全部由专家组成。评标委员会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招标文件设定的程序和规则推荐评审结果，任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。

(二) 评标委员会成员发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系之一的，应当主动提出回避。采购人或者采购代理机构发现评标委员会成员与参加采购活动的供应商利害关系之一的，应当要求其回避：

1. 参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

2. 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

3. 任职单位与采购人或参加该采购项目供应商存在行政隶属关系；

4. 曾经参加过该采购项目的进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询服务工作；

5. 是参加该采购项目供应商的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该供应商存在其他经济利益关系；

6. 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系

(三) 评标委员会判断投标文件的有效性、合格性和响应情况, 仅依据投标人所提交一切文件的真实表述, 不受与本项目无直接关联的外部信息、传言而影响自身的专业判断。

(四) 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价, 并对评价意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的, 应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由, 否则视为同意评标报告。

### 三、 评标方法

(一) 本次评标采用综合评分法。评标以招标文件规定的条件为依据。评分比重构成如下:

序号	评标因素及分值		分值属性	评标标准	说明
1	报价总分 (30分)	A:住宅、车位部分 (报价)	10分	以所有投标人住宅部分报价;	以所有投标人有效报价的算数平均值为评标基准价。投标人的投标报价分统一按照下列公式计算: ①各项报价计算方式: 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格权值×100。 ②各项报价之合: A+B+C=报价总分  注: 1、投标人各项有效报价低于各项评标基准价的, 得各项满分; 2、投标人有效报价比采购预算低8%的, 应提交充分的价格证明材料附于投标文件中, 专家评审通过后计分, 否则评标委员会可以认为其报价会影响其履约质量, 报价作0分处理; 不参与投标基准价计算。
		B:、商铺部分(报价)	10分	以所有投标人车位、商铺部分报价;	
		C:溢价部分(报价)	10分	以所有投标人乙方占比报价;	
2	技术部分评分标准 (55分)	项目营销策划方案	20分	根据项目营销策划方案内容的针对性、合理性、可行性、完善进行综合评分。(0-20分)	
		销售保证方案	20分	根据投标人提供的销售保证方案的针对性、合理性、可行性、完善进行综合评分。(0-20分)	
		项目推广方案	15分	根据投标人提供的销售保证方案的针对性、合理性、可行性、完善进行综合评分。(0-15分)	
3	商务部分 (15分)	售后服务	5分	根据投标人提出的售后服务方案措施的可行性进行综合评分。(0-5分)	
		标书制作	5分	投标文件编写清晰整洁、目录、章节、页码清楚, 查阅方便(0-2分); 要求提供资料完备清晰, 文件签署、装订及盖章完备等(0-3分)。	
		服务承诺	5分	有得5分; 缺项得0分, (0-5分)	

## （二）投标文件差异修正原则

投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

1. 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
3. 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
4. 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；
5. 投标文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；
6. 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；
7. 评标委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

同时出现两种（含）以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价须经投标人确认后产生约束力，投标人确认应当以书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字；投标人不确认的，其投标无效。

## （三）投标文件的澄清

1. 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。
2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
3. 评标委员会成员均应当阅读供应商的澄清，但应独立参考澄清对投标文件进行评审，整个澄清的过程不得存在排斥潜在供应商的现象。
4. 如果投标文件实质上不响应招标文件的各项要求，评标委员会将按照招标文件要求予以拒绝，不接受供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。
5. 除上述规定的情形之外，评标委员会在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

## 四、 评标程序

### (一) 资格审查

1. 项目开标结束后，采购人或者代理公司应当依法对投标人的资格进行审查，出现不符合

序号	资格审查内容
1	满足以下所有要求：投标文件提交成功、解密成功、能正常导入电子开标系统，投标保证金完成交纳（如有）
2	符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件，根据以下信息进行评审：《投标人资格声明函》及其附件。
	分公司投标的，必须由具有法人资格的总公司授权。
	评审时“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询的信用记录情况（对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，应当拒绝其参与政府采购活动，如查询结果显示“没查到您要的信息”，视为没有上述三类不良信用记录。）

下列情形之一时，作无效投标处理。《资格审查表》如下：

2. 采购人或者代理公司以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）为查询渠道，对各供应商信用记录进行甄别，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，应当拒绝其参与政府采购活动。联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。

3. 资格审查环节中如采购人或者代理公司认定供应商不合格，采购人或者代理公司需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或语音方式进行澄清，采购人或者代理公司不再接受其他外部材料。

4. 不通过资格审查或投标无效的，不作符合性审查。

### (二) 符合性审查

1. 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《符合性审查表》如下：

序号	符合性审查内容
1	投标报价确定且不高于最高限价
2	有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署

3	未发现属无效投标的其他情形（见表末说明）
4	符合政府采购法第二十二条规定条件

**说明：以下为属无效投标的其他情形。**

(1) 除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，同时参加本项目或同一子项目投标的；

(2) 评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的；

(3) 投标文件提供虚假材料的；

(4) 投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

(5) 投标人对采购人、代理公司、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的；

(6) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(7) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3. 对不通过符合性审查或被认定其投标无效的，评标委员会需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或电话方式进行澄清，评标委员会不再接受其他外部材料。

4. 不通过资格审查、符合性审查或投标无效的，不进入技术、商务和价格等的评分程序。

**说明：政府采购法第二十二条规定如下：**

供应商参加政府采购活动应当具备下列条件：

①具有独立承担民事责任的能力（提供有效的工商营业执照副本、组织机构代码证副本和税务登记证副本或多证合一的营业执照副本复印件加盖公章）；

②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供会计师事务所出具的2020年财务审计报告或2021年任意一个月企业自行出具的财务报表复印件或扫描件加盖公章）新公司没有需出具说明；

- ③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（书面承诺）格式自拟；
- ④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（2021年任意一个月的依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料复印件或扫描件加盖公章）新公司没有需出具说明；
- ⑤参加政府采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记（书面承诺）格式自拟；
- ⑥法律、行政法规规定的其他条件（如有）。

（三）评分标准细则

1. 价格核准：评标委员会成员对有效投标人的详细报价进行复核，看其是否有计算错误或供货范围上的错误，修正错误的原则参见本章的第三条第（二）点。

2. 评标委员会成员对享受政府采购相关政策的供应商进行价格扣除：

（1）在政府采购活动中，供应商提供的货物符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

对于非专门面向中小企业采购的项目，凡符合要求的有效投标人，按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
1	非联合体供应商 (供应商须为小型、微型企业)	对小型和微型企业产品的价格扣除 <u>6%</u>	评标价 = 总投标报价 - 小型和微型企业产品的价格 × <u>6%</u>
2	联合体各方均为小型、微型企业	对小型和微型企业产品的价格扣除 <u>6%</u> (不再享受序号 3 的价格折扣)	
3	联合体一方为小型、微型企业且小型、微型企业协议合同金额占联合体协议合同总金额 30% 以上的	对联合体总金额扣除 <u>2%</u>	评标价 = 总投标报价 × (1 - <u>2%</u> )

（2）监狱企业视同小微企业，监狱企业报价的提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

(3) 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

4. 根据黔财采〔2014〕15号文件规定，对原产地在少数民族自治区和享受少数民族自治待遇的省份（新疆维吾尔自治区、西藏自治区、宁夏回族自治区、广西壮族自治区、内蒙古自治区、云南、贵州、青海）生产制造的投标主产品（不含附带产品），享受政策性加分或价格扣除，即采用综合评分法或性价比法进行评审的，在总得分基础上加3分；采用最低评标价法进行评审的，对其产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审，投标主产品按照不得低于本采购项目预算金额50%加以确定，如实行分品目采购的，可以以品目为单位计算。

5. 根据财库〔2019〕18号及财库〔2019〕19号文件规定，所提供的投标主产品属于《节能产品政府采购品名清单》和《环境标志产品政府采购品名清单》，享受政策性加分或价格扣除，即在总得分基础上，每一项加0.3分，如投标产品同时属于“节能产品清单”和“环保产品清单”两个清单中产品的，每一项加0.5分，最高不得超过2分；采用最低评标价法进行评审的，对其产品的价格给予6%的扣除。

(6) 以上政府采购相关政策，投标人不重复享受，以能享受最高优惠政策（即扣除后的价格）参与评审。

#### **(四) 综合评分的计算**

1. 综合评分=价格分+技术分+商务分

2. 各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的，按评标价由低到高顺序排列；综合评分相同，且评标价相同的，按技术评分由高到低顺序排列。综合评分相同，且评标价和技术评分均相同的，名次由评标委员会抽签决定。

#### **(五) 中标候选人推荐**

1. 评标委员会按上述排列向采购人推荐三名中标候选人，推荐综合得分排名第一的供应商为第一中标候选人。第一中标候选人不得随意放弃中标资格。

2. 本项目使用综合评分法，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，通过资格审查、符合性审查且评审后得分最高的同品牌投标人获得中标候选人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会抽签确定一个投标人获得中标候选人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

## 五、 项目废标处理

根据《政府采购法》第三十六条规定，本项目或子项目下列情况出现将作废标处理：

(一) 符合专业资格条件的投标人或者对招标文件作实质响应的有效投标人不足三家的（说明：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算）；

(二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(三) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

(四) 因重大变故，采购任务取消的。

## 六、 定标

(一) 采购代理机构应当在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。

第一中标候选人放弃中标或被依法认定中标无效的，采购人可以按顺序选择第二中标候选人或者重新招标。

(二) 采购结果确认后，采购代理机构将中标结果在采购信息发布网站上进行公告。不在中标名单之列者即为落标人，采购代理机构不再以其它方式另行通知。

(三) 中标结果公告后，中标人须向采购代理机构领取招标通知书，《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

(四) 中标人放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

(五) 凡发现中标人有下列行为之一的，将移交政府采购监督管理部门依法处理。

1. 提供虚假材料谋取中标的；
2. 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
3. 与采购人、其他供应商或者采购代理机构工作人员恶意串通的；
4. 向采购人、采购代理机构工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；
5. 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
6. 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
7. 有法律、法规规定的其他损害采购人利益和社会公共利益情形的。

## 七、 签约

(一) 采购人应当自《中标通知书》发出之日起三十日（第三章采购需求有相应约定的从其约定）内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签

订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

（二）采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

（三）中标供应商签订合同后须将合同扫描件上传至铜仁市公共资源交易中心交易系统供应商端采购业务——合同公示——新增合同公示，搜索本项目，上传签订后的合同扫描件。

## 第六章 投标文件格式

投标文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，本章有提供格式文件的请按格式要求提交。（盖章要求：完成投标文件的制作后，可点击“一键签章”按钮进行批量电子签章。）

序号	内容	盖章要求
投标文件		
1	★投标承诺函	电子签章
2	★投标人资格声明函	电子签章
3	★《投标人资格声明函的附件》（即：符合政府采购法第二十二条规定条件的佐证材料）	电子签章
4	★请提供“信用中国”网站和政府采购严重违法失信行为记录名单查询的信用记录情况	电子签章
5	授权委托书证明书（法定代表人亲自办理投标事宜的，则无需提交本证明书）	电子签章
6	★开标一览表	电子签章
7	报价明细表	电子签章
8	★实质性响应条款一览表	电子签章
9	售后服务情况表	电子签章
10	技术方案一般性条款响应差异表	电子签章
11	售后服务人员配置表	电子签章
12	中小企业声明函（如有）	电子签章
13	少数民族地区单位声明函（如有）	电子签章
14	残疾人福利性单位声明函（如有）	电子签章
15	产品适用政府采购政策情况表及相关证明材料	电子签章
16	由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件	电子签章

17	★属于分公司投标的，还须提供具有法人资格的总公司的营业执照原件扫描件及授权书，授权书须加盖总公司公章	电子签章
18	投标人认为有必要说明的其他文件资料	电子签章
<b>须现场提交原件的文件</b>		
1	法定代表人参加投标的，投标时提交：身份证原件。	任选一种
2	委托代理人参加投标的，投标时提交：授权委托书（见格式文件）及身份证原件。	

### 特别提示与要求！

请投标人严格按照表格内容及要求制作投标文件，所有证书类文件提供原件扫描件且必须在有效期内，表中带★的材料将作为投标人资格性和符合性审查的重要内容之一。**如★内容未按上述规定上传投标材料，将严重影响评审结果。**

文件中采购人需要中标人提供原件资质核验的，中标人必须提供真实有效的原件，如果无法提供真实有效的原件取消其中标资格。

铜仁市公共资源交易中心（政府采购）项目

投  
标  
文  
件

采购项目名称: \_\_\_\_\_

采购项目编号: \_\_\_\_\_

投标单位名称: \_\_\_\_\_ (请盖单位公章)

地 址: \_\_\_\_\_

联 系 人: \_\_\_\_\_

联 系 电 话: \_\_\_\_\_

## 一、投标承诺函

铜仁市国有资产投资有限公司：

我方确认收到贵方提供的“XXXXXXXXXX”（项目编号：XXXXXX）的招标文件，已完全理解招标文件的所有内容。决定投标本项目，据此我方承诺如下：

一、 我方的投标文件在投标截止日后90天（日历天）内保持有效，如中标，有效期将延至本项目《铜仁市政府采购合同》执行期满日为止。

二、 我方在参与投标前已仔细研究了招标文件和所有相关资料，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权利。

三、 我方声明投标文件及所提供的一切资料均真实无误及有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方可能提出的要求，提供与投标有关的任何其它数据或信息。

四、 我方理解贵方不一定接受最低报价的投标。

五、 我方同意如在本项目开标后、投标有效期之内撤销投标文件，或中标后未在规定期限内签订合同并送贵方备案的，贵方将不退还投标保证金（如有）。

六、 我方如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《铜仁市政府采购合同》中的全部条款。

七、 所有与本项目有关的函件请发往下列地址：

地址（邮编）		传真	
电话、手机		联系人（职务）	

企业名称（盖章）：

日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

## 二、投标人资格声明函

铜仁市国有资产投资有限公司：

关于贵方\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日发布关于“xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”(项目编号：\_\_\_\_\_)的采购公告，我方愿意参加投标，并声明截至开标日：

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定。

(一)具有独立承担民事责任的能力，提供以下相关证照的原件扫描件(见附件)之一：1.企业法人营业执照；2.事业法人登记证；3.其他组织的营业执照或执业许可证；4.居民身份证等；

(二)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

(三)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

(四)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(五)参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(六)法律、行政法规规定的其他条件。

本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我方承担。

**特此声明！**

企业名称（盖章）：

日期：

说明：1.本格式文件内容不得擅自删改。

2.分公司投标的，以上《投标人资格声明函》及附件由总公司提供，必须由分公司和具有法人资格的总公司同时加盖公章或电子签章。

3.提供以上要求（一）至（六）的佐证材料，如下：（此项目为电子开评标，以下资格性审查材料除制作于标书内外，请另外提供一份复印件加盖公章供开标结束后采购人或者代理公司审查）

(一) 具有独立承担民事责任的能力：

具体要求：（提供有效的工商营业执照副本、组织机构代码证副本和税务登记证副本或多证合一的营业执照副本复印件加盖公章）

(二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

具体要求：（提供会计师事务所出具的 2020 年财务审计报告或 2021 年任意一个月企业自行出具的财务报表复印件或扫描件加盖公章）；新公司没有需出具说明。

(三) 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力：

具体要求：（书面承诺）；

(四) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

具体要求：（2021 年任意一个月的依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料复印件或扫描件加盖公章）新公司没有需出具说明；

(五) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（模板）

(六) 法律、行政法规规定的其他条件（如有）。

## 无重大违法记录的声明函

致：铜仁市国有资产投资有限公司

（供应商全称） ，参加贵单位组织的项目名称为： ，项目编号：的政府采购活动，在此郑重声明：我单位在参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

企业名称（盖章）：

日期：

### 三、法定代表人授权委托书

致铜仁市国有资产投资有限公司：

兹授权以下同志（见身份证复印件），为我方参与\_\_\_\_\_事  
务代理人，其权限是：全权代表本公司参与上述采购项目的投标，负责提供与  
签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

授权单位：（盖章）

法定代表人：（签名及盖私章）

有效期限：

签发日期：

附：代理人姓名：

性别：

年龄：

身份证号码：

联系电话：

有效通讯电子邮箱：

营业执照号码：

经济性质：

说明：

1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。
3. 将此证明书提交对方作为合同附件。
4. 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的谈判，负责提供与签署  
确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。
5. 有效期限：与本公司响应文件中标注的投标有效期相同，自本单位盖公  
章之日起生效。
6. 投标签字代表为法定代表人，则本表不适用。
7. 身份证复印件（或扫描件）须清晰可见。

附：法人身份证明、法人身份证及委托人身份证

说明：法定代表人亲自办理投标事宜的，无需提交本证明书

## 法人身份证明

单位名称：\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_

经营期限：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_的法定代表人。

特此证明。

投标人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 四、开标一览表

项目名称：\_\_\_\_\_

项目采购编号：\_\_\_\_\_

序号	投标内容	投标报价	服务时间	服务地点	备注
1	住宅、车位代理 服务费	按实际成交额的____%			
2	商业销售代理 服务费	按实际成交额的____%			
3	溢价部分	超出双方确定的 基价部分： 甲方占____%； 乙方占____%。			

注： 1. 此表中的报价应是最终的投标总价，包含采购清单所示内容的全部费用；

2. 此表除了应在响应文件中装入外，请投标人按“投标人须知”的规定密封标记，与响应文件一同递交。

投标人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 五、分项报价明细表

格式自拟

投标人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 六、商务部分

- 1、售后服务
- 2、服务承诺
- 3、其他资料

## 七、技术部分

- 1、项目营销策划方案
- 2、销售保证方案
- 3、项目推广方案

## 八、残疾人福利性单位声明函（如有）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供货物、服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（盖公章）：

日期： 年 月 日

注：（1）根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141 号）的规定，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：①安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；② 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；③ 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；④通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；⑤提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。（2）在采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

## 九、少数民族地区单位声明函（如有）

本单位郑重声明，根据[黔财采（2014）15号]文件规定，对原产地在少数民族自治区和享受少数民族自治待遇的省份（新疆维吾尔自治区、西藏自治区、宁夏回族自治区、广西壮族自治区、内蒙古自治区、云南、贵州、青海）生产制造的投标主产品（不含附带产品），享受政策性加分和价格扣除，本单位符合条件的少数民族地区，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期： 年 月 日

## 十、中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的全部服务由中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；提供服务商为（企业名称），从业人员      人，营业收入为      万元，资产总额为      万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；提供服务商为（企业名称），从业人员      人，营业收入为      万元，资产总额为      万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

（注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。）

企业名称（盖章）：

日期：

备注：如不是享受此优惠，响应文件可以不做此项。

## 十一、节能产品、环境标志产品政府采购适用政策情况表（如有）

节能产品	产品名称（品牌、型号）	制造商	认证证书编号	金额
	节能产品金额合计			
	比重（节能产品金额/投标总价）			%
	节能产品证明材料见《技术文件》第__至__页。			
环境标志产品	产品名称（品牌、型号）	制造商	认证证书编号	金额
	环境标志产品金额合计			
	比重（环境标志产品金额/投标总价）			%
	环境标志产品证明材料见《技术文件》第__至__页。			

填报要求：

1. 本表的产品名称、规格型号和注册商标、金额应与《报价明细表》一致。
2. 节能产品是指财政部和国家发展改革委员会公布的《节能产品政府采购清单》中的产品；环境标志产品是指财政部、环境保护部发布的《环境标志产品政府采购清单》中的产品。请提供《清单》中相关内容页（并对相关内容作圈记）。
3. 请投标人正确填写本表，所填内容将作为评分的依据。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如果不一致，可能导致该项的得分为0分。