

货物和服务项目 公开招标文件

【预公告稿】

项目名称：福安金禾·五福雅居（东苑）项目和柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目

招标编号：FJZZND-2024-103

采购人：宁德市金禾房地产有限公司

代理机构：卓知项目管理顾问有限公司

2024年12月

目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知前附表	5
第三章 投标人须知	7
第四章 资格审查与评标	19
第五章 招标内容及要求	30
第六章 营销代理合同	37
第七章 投标文件格式	68

注：本招标文件共 104（含封面），请投标人领取招标文件时自行核对，如发现缺、损等情况，自领取招标文件之日起二日内向卓知项目管理顾问有限公司提出，否则，由此造成的一切后果由投标人自负。

第一章 招标公告

卓知项目管理顾问有限公司采用公开招标方式组织福安金禾·五福雅居（东苑）项目和柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目的采购活动，现欢迎国内合格的投标人前来参加。

- 1、招标编号：FJZZND-2024-103。
- 2、预算金额、最高限价：详见《采购标的一览表》。
- 3、招标内容及要求：详见《采购标的一览表》及招标文件第五章。
- 4、需要落实的采购政策：信用记录查询渠道：信用中国

（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。信用记录的查询：由资格审查小组通过上述网站查询并打印投标人的信用记录。经查询，投标人参加本项目采购活动（投标截止时间）前三年内被列入失信被执行人名单、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及其他重大违法记录且相关信用惩戒期限未届满的，其资格审查不合格。

5、投标人的资格要求

5.1 法定条件：符合政府采购法第二十条第一款规定的条件。

5.2 特定条件：

投标人资格承诺函	根据《福建省财政厅关于印发推行政府采购供应商资格承诺制指导意见的通知》（闽财购(2024)6号）的规定，依法在福建省参与政府采购活动的投标人，可提供《政府采购供应商资格承诺函》(格式见第七章 投标文件格式)。投标人应对其承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。说明：1. 投标人可自行选择是否提供资格承诺函，若不提供资格承诺函的，应按招标文件要求提供相应的证明材料。2. 若采购文件中有与此处描述不一致的，以此处描述为准。
----------	--

5.3 是否接受联合体投标：**不接受。**

※根据上述资格要求，投标文件中应提交的“投标人的资格及资信证明文件”二

6、招标文件的获取

6.1、合同包1 招标文件购买时间：2024年12月__日至2024年12月__日(节假日除外) 每天 8:30~12:00 时，15:00~17:30 时（北京时间）；地址：宁德市东侨经济开发区闽东东路 15 号金禾雅居 13#楼 1003 室

6.2、合同包1 招标文件售价为 300 元人民币（电子文档），招标文件售后不退。未购买招标文件者的投标将被拒绝。

6.3、参加本项目合同包1 投标的投标人须办理报名手续：(1) 支持现场报名，携带《招标采购文件登记表》加盖公章原件至公司；(2) 投标人购买招标文件的须按公告提供的开户名、开户行、账号，以对公账号电汇或转账相应的金额到本公司账户（开户行：中国建设银行股份有限公司宁德宁川支行，账号：

35050168635200000211, 开户名: 卓知项目管理顾问有限公司东侨分公司), 并将电汇或转账底单复印件和公告提供的《招标采购文件登记表》加盖公章在报名截止时间前以邮件形式发送至 FJZZXMTZ@163.com。未办理报名手续的不予以书面变更通知及不受理投标。

7、投标保证金: 本项目合同包 1 投标保证金为 94800 元 (人民币玖万肆仟捌佰元整), 须在投标保证金转账凭证上注明项目编号, 以便更有效地对投标保证金进行到账核实及退还。(截止时间: 投标截止前一个工作日下午 17:00 前汇达)

8、投标截止时间: 2025 年 1 月__日 09:30 时 (北京时间), 逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。请投标代表提早前往。

9、开标时间: 2025 年 1 月__日 09:30 时 (北京时间)。

开标地点: 宁德市东侨经济开发区闽东东路 15 号金禾雅居 13#楼 1003 室

10、公告期限

10.1 招标公告的公告期限: 自发布公告之日起 5 个工作日。

11. 采购人: 宁德市金禾房地产有限公司

地址: 宁德市东侨经济开发区闽东东路 15 号

联系人: 孙先生

联系方法: 0593-2866850

代理机构: 卓知项目管理顾问有限公司

地 址: 宁德市东侨经济开发区闽东东路 15 号金禾雅居 13#楼 1003 室

联 系 人: 郑先生

联系电话: 0593-2922396

附 1: 账户信息

投标保证金账户	
开户名称:	卓知项目管理顾问有限公司东侨分公司
开户银行:	中国建设银行股份有限公司宁德宁川支行
银行账号:	35050168635200000211
特别提示	
1、投标人应认真核对账户信息, 将投标保证金汇入以上账户, 并自行承担因汇错投标保证金而产生的一切后果。	
2、投标人在转账或电汇的凭证上应按照以下格式注明, 以便核对: “(招标编号: FJZZND-2024-103、合同包: 1) 的投标保证金”。	

附 2：采购标的一览表

金额单位：人民币元

采购包	品目号	采购标的	数量	最高费率 (销售佣金费率)	预估货值	品目预算	采购包预算金额(最高限价)	投标保证金
1	1-1	福安金禾·五福雅居(东苑)项目	1项	1.20%	5900000000	7080000	9480000	94800
	1-2	柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目	1项	1.20%	2000000000	2400000		

注：（1）本次招标为整体招标，投标人必须对所投标的**采购包**的所有服务进行完整报价响应。不完整响应的将视为无效投标。投标人应以包括该项目所涉及的有关所有费用进行报价，包括但不限于：标的服务、人员工资（含缴纳五险一金费用、奖金、绩效、出差费用、交通费、住宿费、电话费、保险、安全文明费等）、验收、售后、保险、利润等完成该服务可能涉及的费用及政策性文件规定的各项应有费用，以及完成该项目可合理推断的责任和义务。凡漏报、少报的费用均视为已包括在供应商报价中，后续采购人及采购相关单位不再支付额外的费用。

（2）投标人的所投报价，不得超过最高费率（销售佣金费率），亦不得超过采购包预算金额（最高限价），否则按无效投标处理。投标总报价=所投福安金禾·五福雅居（东苑）项目销售佣金费率*5900000000元+柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目销售佣金费率*2000000000元。投标人总报价金额仅作为评审依据，不作为最终结算依据；销售佣金费率结算标准详见第六章营销代理合同。

第二章 投标人须知前附表

特别提示：本表与招标文件对应章节的内容若不一致，以本表为准。		
项号	招标文件 (第三章)	编列内容
1	6.1	是否组织现场考察或召开开标前答疑会：否。
2	10.4	<p>合同包 1 的投标文件的份数：</p> <p>(1) 投标文件：</p> <p>①资格及资信证明部分的正本 1 份、副本 1 份，报价部分的正本 1 份、副本 1 份，技术商务部分的正本 1 份、副本 1 份。</p> <p>②正本必须用 A4 幅面纸张打印装订成册（可含产品彩页），应编制封面、目录、页码，必须用胶装（为永久性、无破坏不可拆的）加盖骑缝章或逐页加盖公章；副本可以用正本的完整复印件，按规定装订成册后加盖骑缝章或逐页加盖公章，并在封面标明“正本”“副本”字样。正本与副本如有不一致，则以正本为准。</p> <p>(3) 投标人必须将加盖公章的投标文件正本全部内容扫描成电子文件，以及连同 Word 版本格式电子投标文件打包成一个文件（U 盘或光盘，无病毒），U 盘或光盘必须标注投标人名称，其中所有文件不做压缩处理、不设密码，与响应文件一同密封提交。</p>
3	10.5- (2) - ③	<p>允许散装或活页装订的内容或材料：</p> <p>(1) 投标文件的补充、修改或撤回；</p> <p>(2) 其他内容或材料：无</p>
4	10.7- (1)	是否允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包：不允许。
5	10.8- (1)	投标有效期：投标截止时间起 90 个日历日。
6	10.10- (2)	<p>密封及其标记的具体形式：</p> <p>(1) 全部投标文件（包括正本、副本及可读介质）均应密封，否则投标将被拒绝。</p> <p>(2) 密封的外包装应至少标记“项目名称、招标编号、所投合同包、投标人的全称”等内容，否则造成投标文件误投、遗漏或提前拆封的，卓知项目管理顾问有限公司不承担责任。</p> <p>(3) 其他：无</p>
7	12.1	1、本项目推荐合同包 1 中标候选人人数为 1 家
8	12.2	<p>本项目中标人的确定（以合同包为单位）：</p> <p>(1) 采购人应在政府采购招投标管理办法规定的时限内确定中标人。</p> <p>(2) 若出现中标候选人并列情形，则按照下列方式确定中标人：</p> <p>①招标文件规定的方式：若中标候选人并列的（评审得分相同），则按“价格项”的得分高低排序；若投标人的评审得分相同且价格项得分也相同的，则按“技术项”的得分高低排序；若评审得分相同且价格项与技术项得分也相同的，则按“商务项”</p>

		<p>的得分高低排序；若评审得分相同、价格项得分相同且技术项得分与商务项得分也相同的，则采取随机抽取的先后顺序进行排序。</p> <p>②若本款第①点规定方式为“无”，则按照下列方式确定：无。</p> <p>③若本款第①、②点规定方式均为“无”，则按照下列方式确定：随机抽取。</p> <p>（3）本项目确定的中标人家数：</p> <p>①本项目确定合同包 1 中标候选人人数为 1 家</p> <p>②若出现中标候选人符合法定家数但不足本款第①点规定中标人家数情形，则按照中标候选人的实际家数确定中标人。</p>
9	15.1-（2）	质疑函原件应采用下列方式提交：书面形式。
10	15.4	<p>招标文件的质疑</p> <p>潜在投标人可在质疑时效期间内对招标文件以书面形式提出质疑。</p> <p>※对招标文件提出的质疑应符合招标文件第三章第 15.1 条的有关规定。</p>
11	16.1	监督管理部门：采购人的监督部门
12	18.1	<p>信息发布媒体（以下简称：“指定媒体”）：</p> <p>1) 福建省国资采购平台，网址 https://ygcg.fjcqjy.com/</p> <p>2) 宁德市国资阳光交易平台，网址 https://ygcg.ndcqjy.com/</p> <p>3) 宁德市有信产权交易服务有限公司网站，网址 www.ndcqjy.com</p>
13	19	<p>招标代理服务费：</p> <p>本项目招标代理服务费由采购人支付。</p>
14	20	履约保证金：有，详见《第五章招标内容及要求》

第三章 投标人须知

一、总则

1、适用范围

1.1 适用于招标文件载明项目的采购活动（以下简称：“本次采购活动”）。

2、定义

2.1 “采购标的”指招标文件载明的需要采购的货物或服务。

2.2 “潜在投标人”指按照招标文件第一章第 7 条规定进行报名且有意向参加本项目投标的投标人。

2.3 “投标人”指按照招标文件第一章第 7 条规定进行报名并参加本项目投标的投标人。

2.4 “单位负责人”指单位法定代表人或法律、法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2.5 “投标人代表”指投标人的单位负责人或“单位负责人授权书”中载明的接受授权方。

二、投标人

3、合格投标人

3.1 一般规定

(1) 投标人应遵守政府采购法及实施条例、政府采购招标投标管理办法、政府采购质疑和投诉办法及有关政府采购文件的规定，同时还应遵守有关法律、法规和规章的强制性规定。

(2) 投标人的资格要求：详见招标文件第一章。

3.2 若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，则联合体各方应遵守本章第3.1条规定，同时还应遵守下列规定：

(1) 联合体各方应提交联合体协议，联合体协议应符合招标文件规定。

(2) 联合体各方不得再单独参加或与其他投标人另外组成联合体参加同一合同项下的投标。

(3) 联合体各方应共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

4、投标费用

4.1 除招标文件另有规定外，投标人应自行承担其参加本项目投标所涉及的一切费用。

三、招标

5、招标文件

5.1 招标文件由下述部分组成：

(1) 投标邀请

(2) 投标人须知前附表

(3) 投标人须知

(4) 资格审查与评标

(5) 招标内容及要求

(6) 采购合同

(7) 投标文件格式

(8) 按照招标文件规定作为招标文件组成部分的其他内容（若有）

5.2 招标文件的澄清或修改

(1) 卓知项目管理顾问有限公司可对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改，但不得对招标文件载明的采购标的和投标人的资格要求进行修改。

(2) 除本章第 5.2 条第 (3) 款规定情形外, 澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的, 卓知项目管理顾问有限公司将在投标截止时间至少 15 个日历日前, 在招标文件载明的指定媒体以更正公告的形式发布澄清或修改的内容。不足 15 个日历日的, 卓知项目管理顾问有限公司将顺延投标截止时间及开标时间, 卓知项目管理顾问有限公司和投标人受原投标截止时间及开标时间制约的所有权利和义务均延长至新的投标截止时间及开标时间。

(3) 澄清或修改的内容可能改变招标文件载明的采购标的和投标人的资格要求的, 本次采购活动结束后, 卓知项目管理顾问有限公司将依法组织后续采购活动(包括但不限于: 重新招标、采用其他方式采购等)。

6、现场考察或开标前答疑会

6.1 是否组织现场考察或召开开标前答疑会: 详见招标文件第二章。

7、更正公告

7.1 若卓知项目管理顾问有限公司发布更正公告, 则更正公告及其所发布的内容或信息(包括但不限于: 招标文件的澄清或修改、现场考察或答疑会的有关事宜等) **作为招标文件组成部分**, 对投标人具有约束力。

7.2 更正公告作为卓知项目管理顾问有限公司通知所有潜在投标人的书面形式。

8、终止公告

8.1 若出现因重大变故导致采购任务取消情形, 卓知项目管理顾问有限公司可终止招标并发布终止公告。

8.2 终止公告作为卓知项目管理顾问有限公司通知所有潜在投标人的书面形式。

四、投标

9、投标

9.1 投标人可对招标文件载明的全部或部分合同包进行投标。

9.2 投标人应对同一个合同包内的所有内容进行完整投标, 否则**投标无效**。

9.3 投标人代表只能接受一个投标人的授权参加投标, 否则**投标无效**。

9.4 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同投标人, 不得同时参加同一合同项下的投标, 否则**投标无效**。

9.5 为本项目提供整体设计、规范编制或项目管理、监理、检测等服务的投标人, 不得参加本项目除整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务外的采购活动, 否则**投标无效**。

9.6 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及其他不符合政府采购法第二十二条规定条件的投标人, 不得参加投标, 否则**投标无效**。

9.7 有下列情形之一的, 视为投标人串通投标, **其投标无效**:

- (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或联系人员为同一人;
- (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；
- (7) 有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他串通投标情形。

10、投标文件

10.1 投标文件的编制

(1) 投标人应先仔细阅读招标文件的全部内容后，再进行投标文件的编制。

(2) 投标文件应按照本章第 10.2 条规定编制其组成部分。

(3) 投标文件应满足招标文件提出的实质性要求和条件，并保证其所提交的全部资料是不可割离且真实、有效、准确、完整和不具有任何误导性的，否则造成不利后果由投标人承担责任。

10.2 投标文件由下述部分组成：

(1) 资格及资信证明部分

- ① 投标函
- ② 投标人的资格及资信证明文件
- ③ 投标保证金
- ④ 退还投标保证金申请书

(2) 报价部分

- ① 开标一览表
- ② 投标分项报价表

(3) 技术商务部分

- ① 标的说明一览表
- ② 技术和服务要求响应表
- ③ 商务条件响应表
- ④ 投标人提交的其他资料（若有）

⑤ 招标文件规定作为投标文件组成部分的其他内容（若有）

10.3 投标文件的语言

(1) 除招标文件另有规定外，投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。

(2) 投标文件提供的全部资料中，若原件属于非中文描述，应提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。前述翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。中文译本、翻译机构的成员单位证书及翻译人员的资格证书可为复印件。

10.4 投标文件的份数：详见招标文件第二章。

10.5 投标文件的格式

(1) 除招标文件另有规定外，投标文件应使用招标文件第七章规定的格式。

(2) 除招标文件另有规定外，投标文件的正本和全部副本均应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印，其中：

①正本应用 A4 幅面纸张打印装订，编制封面（封面标明“正本”字样）、索引、页码，并用胶装装订成册。

②副本应用 A4 幅面纸张打印装订，编制封面（封面标明“副本”字样）、索引、页码，并用胶装装订成册；副本可用正本的完整复印件，并与正本保持一致（若不一致，以正本为准）。

③允许散装或活页装订的内容或材料：详见招标文件第二章。

※除本章第 10.5 条第（2）款第③点规定情形外，投标文件散装或活页装订将导致投标无效。

（3）除招标文件另有规定外，投标文件应使用人民币作为计量货币。

（4）除招标文件另有规定外，签署、盖章应遵守下列规定：

①投标文件应由投标人代表签字并加盖投标人的单位公章。若投标人代表为单位负责人授权的委托代理人，应提供“单位负责人授权书”。

②投标文件应没有涂改或行间插字，除非这些改动是根据卓知项目管理顾问有限公司的指示进行的，或是为改正投标人造成的应修改的错误而进行的。若有前述改动，应按照下列规定之一对改动处进行处理：

a. 投标人代表签字确认；

b. 加盖投标人的单位公章或校正章。

10.6 投标报价

（1）投标报价超出最高限价将导致**投标无效**。

（2）最高限价由采购人根据价格测算情况，在预算金额的额度内合理设定。最高限价不得超出预算金额。

（3）除招标文件另有规定外，投标文件不能出现任何选择性的投标报价，即每一个合同包和品目号的采购标的都只能有一个投标报价。任何选择性的投标报价将导致**投标无效**。

10.7 分包

（1）是否允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包：详见招标文件第二章。

（2）若允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包且投标人拟在中标后进行分包，则投标人应在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应具备相应资质条件（若有）且不得再次分包。

（3）招标文件允许中标人将非主体、非关键性工作进行分包的项目，有下列情形之一的，中标人不得分包：

①投标文件中未载明分包承担主体；

②投标文件载明的分包承担主体不具备相应资质条件；

③投标文件载明的分包承担主体拟再次分包。

10.8 投标有效期

（1）招标文件载明的投标有效期：详见招标文件第二章。

（2）投标文件承诺的投标有效期不得少于招标文件载明的投标有效期，否则**投标无效**。

(3) 根据本次采购活动的需要，卓知项目管理顾问有限公司可于投标有效期届满之前书面要求投标人延长投标有效期，投标人应在卓知项目管理顾问有限公司规定的期限内以书面形式予以答复。对于延长投标有效期的要求，投标人可以拒绝也可以接受，投标人答复不明确或逾期未答复的，均视为拒绝该要求。对于接受延长投标有效期的投标人，既不要求也不允许修改投标文件。

10.9 投标保证金

(1) 投标保证金作为投标人按照招标文件规定履行相应投标责任、义务的约束及担保。

(2) 投标保证金的有效期应与投标文件承诺的投标有效期保持一致，否则**投标无效**。

(3) 提交

① 投标人应从其银行账户（**基本存款账户**）按照下列方式：**公对公转账方式**向招标文件载明的投标保证金账户提交投标保证金，具体金额详见招标文件第一章。

② 投标保证金应于投标截止时间前到达招标文件载明的投标保证金账户，否则视为投标保证金未提交；

③ 若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，则联合体中的牵头方应按照本章第 10.9 条第（3）款第①、②点规定提交投标保证金。

※除招标文件另有规定外，未按照上述规定提交投标保证金将导致资格审查不合格。

(4) 退还

① 在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的投标人，其投标保证金将在卓知项目管理顾问有限公司收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退回原账户。

② 未中标人的投标保证金将在中标通知书发出之日起 5 个工作日内退回原账户。

③ 中标人的投标保证金将在采购合同签订之日起 5 个工作日内退回原账户；合同签订之日以采购人和中标投标人签订的采购合同时间为准。

④ 终止招标的，卓知项目管理顾问有限公司将在终止公告发布之日起 5 个工作日内退回已收取的投标保证金。

⑤ 除招标文件另有规定外，质疑或投诉涉及的投标人，若投标保证金尚未退还，则待质疑或投诉处理完毕后不计利息原额退还。

※本章第 10.9 条第（4）款第①、②、③点规定的投标保证金退还时限不包括因投标人自身原因导致无法及时退还而增加的时间。

(5) 若出现本章第 10.8 条第（3）款规定情形，对于拒绝延长投标有效期的投标人，投标保证金仍可退还。对于接受延长投标有效期的投标人，相应延长投标保证金有效期，招标文件关于退还和不予退还投标保证金的规定继续适用。

(6) 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

① 投标人串通投标；

② 投标人提供虚假材料；

- ③投标人采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人；
 - ④投标截止时间后，投标人在投标有效期内撤销投标文件；
 - ⑤投标人不接受评标委员会按照招标文件规定对投标报价错误之处进行修正；
 - ⑥投标人违反招标文件第三章第 9.4、9.5、9.6 条规定之一；
 - ⑦招标文件规定的其他不予退还情形；
 - ⑧中标人有下列情形之一的：
 - a. 除不可抗力外，因中标人自身原因未在中标通知书要求的期限内与采购人签订采购合同；
 - b. 未按照招标文件、投标文件的约定签订采购合同或提交履约保证金。
- ※若上述投标保证金不予退还情形给采购人（采购代理机构）造成损失，则投标人还要承担相应的赔偿责任。**

10.10 投标文件的提交

(1) 一个投标人只能提交一个投标文件，并按照招标文件第一章规定将其送达。

(2) 密封及其标记的具体形式：详见招标文件第二章。

10.11 投标文件的补充、修改或撤回

(1) 投标截止时间前，投标人可对所提交的投标文件进行补充、修改或撤回，并书面通知卓知项目管理顾问有限公司。

(2) 补充、修改的内容应按照本章第 10.5 条第（4）款规定进行签署、盖章，并按照本章第 10.10 条规定提交，**否则将被拒收。**

※按照上述规定提交的补充、修改内容作为投标文件组成部分。

10.12 除招标文件另有规定外，有下列情形之一的，**投标无效：**

- (1) 投标文件未按照招标文件要求签署、盖章；
- (2) 不符合招标文件中规定的资格要求；
- (3) 投标报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价；
- (4) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件；
- (5) 有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他无效情形。

五、开标

11、开标

11.1 卓知项目管理顾问有限公司将在招标文件载明的开标时间及地点主持召开开标会，并邀请投标人参加。

11.2 开标会的主持人、唱标人、记录人及其他工作人员（若有）均由卓知项目管理顾问有限公司派出，现场监督人员（若有）可由有关方面派出。

11.3 参加开标会的投标人应签到，非投标人不参加开标会。

11.4 开标会应遵守下列规定：

(1) 首先由主持人宣布开标会须知，然后由投标人代表对投标文件的密封情况进行检查，经确认无误后，由工作人员对密封的投标文件当众拆封。

(2) 唱标时，唱标人将依次宣布“投标人名称”、“各投标人关于投标文件补充、修改或撤回的书面通知（若有）”、“各投标人的投标报价”和招标文件规定的需要宣布的其他内容（包括但不限于：开标一览表中的内容、唱标人认为需要宣布的内容等）。

(3) 记录人对唱标人宣布的内容作开标记录。

(4) 唱标结束后，投标人代表应对开标记录进行签字确认。投标人代表的签字确认，视为投标人对开标过程和开标记录予以认可。投标人代表拒绝签字确认且无正当理由，亦视为投标人对开标过程和开标记录予以认可。

(5) 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人（采购代理机构）相关工作人员有需要回避情形的，应当场提出询问或回避申请。否则，视为投标人对开标过程和开标记录予以认可。

(6) 若投标人未参加开标会（包括但不限于投标人派出的人员不是投标人代表），视同其对开标过程和开标记录予以认可。

※若出现本章第 11.4 条第（4）、（5）、（6）款规定情形之一，则投标人不得在开标会后就开标过程和开标记录涉及或可能涉及的有关事由（包括但不限于：“投标报价”、“投标文件的格式”、“投标文件的提交”、“投标文件的补充、修改或撤回”等）向卓知项目管理顾问有限公司提出任何疑义或要求（包括质疑）。

11.5 投标截止时间后，参加投标的投标人不足三家的，不进行开标。同时，本次采购活动结束，卓知项目管理顾问有限公司将依法组织后续采购活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式采购等）。

六、中标与采购合同

12、中标

12.1 本项目推荐的中标候选人家数：详见招标文件第二章。

12.2 本项目中标人的确定：详见招标文件第二章。

12.3 中标公告

(1) 中标人确定之日起 2 个工作日内，卓知项目管理顾问有限公司将在招标文件载明的指定媒体以中标公告的形式发布中标结果。

(2) 中标公告的公告期限为 1 个工作日。

(3) 中标公告同时作为卓知项目管理顾问有限公司通知除中标人外的其他投标人没有中标的书面形式。

12.4 中标通知书

(1) 中标公告发布的同时，卓知项目管理顾问有限公司将向中标人发出中标通知书。

(2) 中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

13、采购合同

13.1 签订采购合同应遵守政府采购法及实施条例的规定，不得对招标文件确定的事项和中标人的投标文件作实质性修改。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为采购合同的签订条件。

13.2 签订时限：自中标通知书发出之日起 30 个日历日内。

13.3 采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用合同法。

13.4 采购人与中标人应根据采购合同的约定依法履行合同义务。

13.5 采购合同履行过程中，采购人若需追加与合同标的相同的货物或服务，则追加采购金额不得超过原合同采购金额的 10%。

13.6 中标人在采购合同履行过程中应遵守有关法律、法规和规章的强制性规定（即使前述强制性规定有可能在招标文件中未予列明）。

七、询问、质疑与投诉

14、询问

14.1 潜在投标人或投标人对本次采购活动的有关事项如有疑问，可向卓知项目管理顾问有限公司提出询问，卓知项目管理顾问有限公司将按照有关规定进行答复。

15、质疑

15.1 针对同一采购程序环节的质疑应在政府采购法及实施条例规定的时限内一次性提出，并同时符合下列条件：

（1）对招标文件提出质疑的，质疑人应为潜在投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。对采购过程、结果提出质疑的，质疑人应为投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。

（2）质疑人应按照招标文件第二章规定方式提交质疑函。

（3）质疑函应包括下列主要内容：

① 质疑人的基本信息，至少包括：全称、地址、邮政编码等；

② 所质疑项目的基本信息，至少包括：招标编号、项目名称等；

③ 所质疑的具体事项（以下简称：“质疑事项”）；

④ 针对质疑事项提出的明确请求，前述明确请求指质疑人提出质疑的目的以及希望卓知项目管理顾问有限公司对其质疑作出的处理结果，如：暂停招标投标活动、修改招标文件、停止或纠正违法违规行为、中标结果无效、废标、重新招标等；

⑤ 针对质疑事项导致质疑人自身权益受到损害的必要证明材料，至少包括：

a. 质疑人代表的身份证明材料：

a1 质疑人为法人或其他组织的，提供统一社会信用代码营业执照等证明文件的副本复印件、单位负责人的身份证复印件；质疑人代表为委托代理人的，还应同时提供单位负责人授权书（应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项，授权书应由单位负责人签字或盖章，并加盖投标人的单位公章）和委托代理人的身份证复印件。

a2 若本项目接受自然人投标且质疑人为自然人的，提供本人的身份证复印件。

b. 其他证明材料（即事实依据和必要的法律依据）包括但不限于下列材料：

b1 所质疑的具体事项是与自己有利害关系的证明材料；

b2 质疑函所述事实存在的证明材料，如：采购文件、采购过程或中标结果违法违规或不符合采购文件要求等证明材料；

b3 依法应终止采购程序的证明材料；

b4 应重新采购的证明材料；

b5 采购文件、采购过程或中标、成交结果损害自己合法权益的证明材料等；

b6 若质疑的具体事项按照有关法律、法规和规章规定处于保密阶段，则应提供信息或证明材料为合法或公开渠道获得的有效证据（若证据无法有效表明信息或证明材料为合法或公开渠道获得，则前述信息或证明材料**视为无效**）。

⑥ 质疑人代表及其联系方法的信息，至少包括：姓名、手机、电子信箱、邮寄地址等。

⑦ 提出质疑的日期。

※质疑人为法人或其他组织的，质疑函应由单位负责人或委托代理人签字或盖章，并加盖投标人的单位公章。质疑人为自然人的，质疑函应由本人签字。

15.2 对不符合本章第 15.1 条规定的质疑，将按照下列规定进行处理：

（1）不符合其中第（1）、（2）条规定的，书面告知质疑人不予受理及其理由。

（2）不符合其中第（3）条规定的，书面告知质疑人修改、补充后在规定时间内重新提交质疑函。

15.3 对符合本章第 15.1 条规定的质疑，将按照政府采购法及实施条例、政府采购质疑和投诉办法的有关规定进行答复。

15.4 招标文件的质疑：详见招标文件第二章。

16、投诉

16.1 若对质疑答复不满意或质疑答复未在答复期限内作出，质疑人可在答复期限届满之日起 15 个工作日内按照政府采购质疑和投诉办法的有关规定向招标文件第二章载明的本项目监督管理部门提起投诉。

16.2 投诉应有明确的请求和必要的证明材料，投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

八、参考政府采购政策（若有）

17、政府采购政策由财政部根据国家的经济和社会发展政策并会同国家有关部委制定，包括但不限于下列具体政策要求：

17.1 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，其中：

(1) 我国现行关境指适用海关法的中华人民共和国行政管辖区域，不包括香港、澳门和台湾金马等单独关境地区；保税区、出口加工区、保税港区、珠澳跨境工业区珠海园区、中哈霍尔果斯国际边境合作中心中方配套区、综合保税区等区域，为海关特殊监管区域，仍属于中华人民共和国关境内区域，由海关按照海关法实施监管。

(2) 凡在海关特殊监管区域内企业生产或加工（包括从境外进口料件）销往境内其他地区的产品，不作为政府采购项下进口产品。

(3) 对从境外进入海关特殊监管区域，再经办理报关手续后从海关特殊监管区进入境内其他地区的产品，认定为进口产品。

(4) 招标文件列明不允许或未列明允许进口产品参加投标的，均视为拒绝进口产品参加投标。

17.2 节能产品指列入财政部、国家发展和改革委员会《节能产品政府采购清单》（以下简称：“节能清单”）的产品。环境标志产品指列入财政部、生态环境部《环境标志产品政府采购清单》（以下简称：“环保清单”）的产品。其中：

(1) 节能清单所列产品包括政府强制采购和优先采购的节能产品。未列入节能清单的产品，不属于政府强制采购、优先采购的节能产品（以下分别简称：“强制类节能产品”、“优先类节能产品”）范围。节能清单中的产品，其制造商名称或地址在清单执行期内依法变更的，经有关认证机构核准并办理认证证书变更手续后，仍属于节能清单的范围。节能清单中的台式计算机产品的性能参数应与节能清单所列性能参数一致，否则不属于节能清单的范围。

(2) 环保清单所列产品为政府优先采购产品。未列入环保清单的产品，不属于政府优先采购的环境标志产品范围。环保清单中的产品，其制造商名称或地址在清单执行期内依法变更的，经有关认证机构核准并办理认证证书变更手续后，仍属于环保清单的范围。环保清单中的台式计算机产品的性能参数应与环保清单所列性能参数一致，否则不属于环保清单的范围。

(3) 对于同时列入节能清单和环保清单的产品，优先于只列入其中一个清单的产品。

(4) 在财政部会同上述国家部委调整公布最新一期节能或环保清单通知发布之前已经开展但尚未进入评审环节的采购活动，按照招标文件约定的期数执行。在发布之后开展的采购活动，按照最新一期执行。

17.3 列入国家质检总局、国家认监委《第一批信息安全产品强制性认证目录》

（以下简称“信息安全产品目录”）内的信息安全产品，应获得强制性产品认证证书（即中国信息安全认证中心颁发的《中国国家信息安全产品认证证书》）和加施中国强制性认证标志。未列入信息安全产品目录的产品，不属于政府强制采购的信息安全产品范围。

17.4 符合财政部、工信部文件（财库[2011]181号）规定的小型、微型企业可享受扶持政策（如：预留份额、评审中价格扣除等）。符合财政部、司法部文件（财库[2014]68号）规定的监狱企业（以下简称：“监狱企业”）亦可享受前述扶持政策。符合财政部、民政部、中国残联文件（财库[2017]141号）规定的残疾

人福利性单位（以下简称：“**残疾人福利性单位**”）亦可享受前述扶持政策。其中：

（1）中小企业指同时符合下列条件的中型、小型、微型企业：

①符合《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准；

②提供本企业制造的货物、承担的工程或服务，或提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。小型、微型企业提供中型企业制造的货物，视同中型企业。

（2）监狱企业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，其中：

①监狱企业参加采购活动时，应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。

②监狱企业视同小型、微型企业。

（3）残疾人福利性单位指同时符合下列条件的单位：

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、承担的工程或服务，或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）。

前款所称残疾人指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

※符合上述条件的残疾人福利性单位参加采购活动时，应提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。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。

17.5 信用记录指由财政部确定的有关网站提供的相关主体信用信息。信用记录的查询及使用应符合财政部文件（财库[2016]125号）规定。

17.6 为落实政府采购政策需满足的要求：详见招标文件第一章。

九、本项目的有关信息

18、本项目的有关信息，包括但不限于：招标公告、更正公告（若有）、招标文件、招标文件的澄清或修改（若有）、中标公告、终止公告（若有）、废标公告（若有）等都将在招标文件载明的指定媒体发布。

18.1 指定媒体：详见招标文件第二章。

18.2 本项目的潜在投标人或投标人应随时关注指定媒体，否则产生不利后果由其自行承担。

十、其他事项

19、其他事项：详见招标文件第二章。

第四章 资格审查与评标

一、资格审查

1、开标结束后，由卓知项目管理顾问有限公司负责资格审查小组的组建及资格审查工作的组织。

1.1 资格审查小组由 3 人组成，并负责具体审查事务，其中：由采购人派出的采购人代表至少 1 人，由卓知项目管理顾问有限公司派出的工作人员至少 1 人，其余 1 人可为采购人代表或卓知项目管理顾问有限公司的工作人员。

1.2 资格审查的依据是招标文件和投标文件

1.3 资格审查的范围及内容：投标文件（资格及资信证明部分），具体如下：

(1) “投标函”；

(2) “投标人的资格及资信证明文件”

①一般资格证明文件：

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述
1	单位授权书	①投标人（自然人除外）：若投标人代表为单位授权的委托代理人，应提供本授权书；若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其有效身份证正反面复印件，可不提供本授权书。②投标人为自然人的，可不填写本授权书。
2	营业执照等证明文件	①投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复

		印件；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件复印件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照复印件。
3	提供财务状况报告（财务报告、或资信证明）	①投标人提供的财务报告复印件（成立年限按照投标截止时间推算）应符合下列规定： a. 成立年限满1年及以上的投标人，提供经审计的上一年度的年度财务报告。 b. 成立年限满半年但不足1年的投标人，提供该半年度中任一季度的季度财务报告或该半年度的半年度财务报告。 c. 无法按照以上 a、b 项规定提供财务报告复印件的投标人（包括但不限于：成立年限满1年及以上的投标人、成立年限满半年但不足1年的投标人、成立年限不足半年的投标人），应选择提供资信证明复印件。
4	依法缴纳税收证明材料	①投标人提供的税收缴纳凭据复印件应符合下列规定： a. 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳税收的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的税收缴纳凭据复印件。 b. 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。 c. 若为依法免税范围的投标人，提供依法免税证明材料的，视同满足本项资格条件要求。
5	依法缴纳社会保障资金证明材料	①投标人提供的社会保障资金缴纳凭据复印件应符合下列规定： a. 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳社会保障资金的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的社会保障资金缴纳凭据复印件。 b. 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。 c. 若为依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人，提供依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料的，视同满足本项资格条件要求。
6	具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函（若有）	①招标文件未要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人应提供本声明函。 ②招标文件要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人可不提供本声明函。
7	参加采购活动前三年内经营活动中没有重大违法记录的声明	①重大违法记录：指投标人因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。根据财库〔2022〕3号文件的规定，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。
8	信用记录查询结果	①信用记录查询的截止时点：信用记录查询的截止时点为本项目投标截止当日。 ②信用记录查询渠道：

		信用中国（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。③信用信息的查询：由资格审查小组通过上述网站查询并打印投标人的信用记录。④经查询，投标人参加本项目采购活动(投标截止时间)前三年内被列入失信被执行人名单、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及其他重大违法记录且相关信用惩戒期限未届满的，其资格审查不合格。
9	联合体协议（若有）	①招标文件接受联合体投标且投标人为联合体的，投标人应提供本协议；否则无须提供。②本协议由委托代理人签字或盖章的，应按照招标文件第七章载明的格式提供“单位授权书”。

②. 其他资格证明文件：

投标人资格承诺函	根据《福建省财政厅关于印发推行政府采购供应商资格承诺制指导意见的通知》（闽财购(2024)6号）的规定，依法在福建省参与政府采购活动的投标人，可提供《政府采购供应商资格承诺函》（格式见第七章 投标文件格式）。投标人应对其承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。说明：1. 投标人可自行选择是否提供资格承诺函，若不提供资格承诺函的，应按招标文件要求提供相应的证明材料。2. 若采购文件中有与此处描述不一致的，以此处描述为准。
----------	--

(3) 投标保证金。

1.4 有下列情形之一的，**资格审查不合格**：

(1) 一般情形：

明细
投标人未按照招标文件规定提交投标函
投标人未按照招标文件规定提交投标人有效的资格及资信文件
投标人未按照招标文件规定提交投标保证金

(2) 本项目规定的其他情形：

明细
投标人所提供的资格及资信证明部分中出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料）的，按照无效投标处理。

1.5 若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应先按照资质等级较低的投标人确定资质等级，再按照本章第 1.2、1.3、1.4 条规定进行资格审查。

2、资格审查情况不得私自外泄，有关信息由卓知项目管理顾问有限公司统一对外发布。

3、资格审查合格的投标人不足三家的，不进行评标。同时，本次采购活动结束后，卓知项目管理顾问有限公司将依法组织后续采购活动(包括但不限于:重新招标、采用其他方式采购等)。

二、评标

4、资格审查结束后，由卓知项目管理顾问有限公司负责评标委员会的组建及评标工作的组织。

5、评标委员会

5.1 评标委员会由采购人代表和评标专家两部分共5人(以下简称“评委”)组成，其中:由采购人派出的采购人代表0人，由福建省政府采购评审专家库产生的评标专家5人。

5.2 评标委员会负责具体评标事务，并按照下列原则依法独立履行有关职责:

(1) 评标应保护国家利益、社会公共利益和各方当事人合法权益，提高采购效益，保证项目质量。

(2) 评标应遵循公平、公正、科学、严谨和择优原则。

(3) 评标的依据是招标文件和投标文件。

(4) 应按照招标文件规定推荐中标候选人或确定中标人。

(5) 评标应遵守下列评标纪律:

①评标情况不得私自外泄，有关信息由卓知项目管理顾问有限公司统一对外发布。

②对卓知项目管理顾问有限公司或投标人提供的要求保密的资料，不得摘记翻印和外传。

③不得收受投标人或有关人员的任何礼物，不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系，则应主动声明并回避。

④全体评委应按照招标文件规定进行评标，一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

⑤评标中应充分发扬民主，推荐中标候选人或确定中标人后要服从评标报告。

※对违反评标纪律的评委，将取消其评委资格，对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。

6、评标程序

6.1 评标前的准备工作

(1) 全体评委应认真审阅招标文件，了解评委应履行或遵守的职责、义务和评标纪律。

(2) 参加评标委员会的采购人代表可对本项目的背景和采购需求进行介绍，介绍材料应以书面形式提交(随采购文件一并存档)，介绍内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。

6.2 符合性审查

(1) 评标委员会依据招标文件的实质性要求，对通过资格审查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。

(2) 满足招标文件的实质性要求指投标文件对招标文件实质性要求的响应不存在重大偏差或保留。

(3) 重大偏差或保留指影响到招标文件规定的合同范围、合同履行及影响关键质量和性能，或限制了采购人的权利，或反对、减少投标人的义务，而纠正这些重大偏差或保留将影响到其他提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。

(4) 评标委员会审查判断投标文件是否满足招标文件的实质性要求仅基于投标文件本身而不寻求其他的外部证据。未满足招标文件实质性要求的投标文件将被评标委员会否决（即符合性审查不合格），被否决的投标文件不能通过补充、修改（澄清、说明或补正）等方式重新成为满足招标文件实质性要求的投标文件。

(5) 评标委员会对所有投标人都执行相同的程序和标准。

(6) 有下列情形之一的，符合性审查不合格：

①一般情形：

明细
投标人违反招标文件中载明“投标无效”条款的规定；
投标人属于招标文件第三章第 10.12 条规定的投标无效情形；
投标人的投标文件对招标文件实质性要求的响应存在重大偏离或保留。

②本项目规定的其他情形：

技术符合性

明细
1、各投标人对第五章《招标内容及要求》“二、技术和服务要求”中标注“★”号的条款有负偏离或未响应的。
2、技术部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则符合性审查不合格。

商务符合性

明细
1、各投标人对招标文件第五章《招标内容和要求》“三、商务要求”的任一要求有负偏离或未响应的；
2、商务部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则符合性审查不合格。
3、违反招标文件中载明“投标无效”条款的规定。

报价部分符合性

明细
投标人的报价超过最高限价或投标人的所投报价不得超过最高费率（销售佣金费率）。

6.3 澄清有关问题

(1) 对通过符合性审查的投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容,评标委员会将以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或补正。

(2) 投标人的澄清、说明或补正应由投标人代表在评标委员会规定的时间内(一般在半个小时左右,具体要求将根据实际情况在澄清通知中约定)以书面形式向评标委员会提交,前述澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。若投标人未按照前述规定向评标委员会提交书面澄清、说明或补正,则评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。

(3) 投标文件报价出现前后不一致的,除招标文件另有规定外,按照下列规定修正:

① 开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标一览表为准;

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 总价金额与按照单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准。

※同时出现两种以上不一致的,按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应按照本章第 6.3 条第(1)、(2)款规定经投标人确认后产生约束力,投标人不确认的,其投标无效。

(4) 关于细微偏差

① 细微偏差指投标文件实质性响应招标文件要求,但在个别地方存在漏项或提供了不完整的技术信息和数据等情况,并且补正这些遗漏或不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

② 评标委员会将以书面形式要求存在细微偏差的投标人在评标委员会规定的时间内予以补正。若无法补正,则评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。

(5) 关于投标描述(即投标文件中描述的内容)

① 投标描述前后不一致且不涉及证明材料的:按照本章第 6.3 条第(1)、(2)款规定执行。

② 投标描述与证明材料不一致或多份证明材料之间不一致的:

a. 评标委员会将要求投标人进行书面澄清,并按照不利于投标人的内容进行评标。

b. 投标人按照要求进行澄清的,采购人以澄清内容为准进行验收;投标人未按照要求进行澄清的,采购人以投标描述或证明材料中有利于采购人的内容进行验收。投标人应对证明材料的真实性、有效性承担责任。

③ 若中标人的投标描述存在前后不一致、与证明材料不一致或多份证明材料之间不一致情形之一但在评标中未能发现,则采购人将以投标描述或证明材料中有利于采购人的内容进行验收,中标人应自行承担由此产生的风险及费用。

6.4 比较与评价

(1) 按照本章第 7 条载明的评标方法和标准,对符合性审查合格的投标文件进行比较与评价。

(2) 关于相同品牌产品（政府采购服务类项目不适用本条款规定）

①采用最低评标价法的，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，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照下列方式确定一个参加评标的投标人：

- a. 招标文件规定的方式：无。
- b. 招标文件未规定的，采取随机抽取方式确定，其他**投标无效**。

②采用综合评分法的，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，评审后得分最高的同品牌投标人作为中标候选人推荐；评审得分相同的，由评标委员会按照下列方式确定一个投标人作为中标候选人推荐：

- a. 招标文件规定的方式：无。
- b. 招标文件未规定的，采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

③非单一产品采购项目，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按照本章第 6.4 条第（2）款第①、②规定处理。

(3) 漏（缺）项

①招标文件中要求列入报价的费用（含配置、功能），漏（缺）项的报价视为已经包括在投标总价中。

②对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入评标价评议。

6.5 推荐中标候选人：详见本章第 7.2 条规定。

6.6 编写评标报告

(1) 评标报告由评标委员会负责编写。

(2) 评标报告应包括下列内容：

- ①招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- ②投标人名单和评标委员会成员名单；
- ③评标方法和标准；
- ④开标记录和评标情况及说明，包括无效投标人名单及原因；
- ⑤评标结果，包括中标候选人名单或确定的中标人；

⑥其他需要说明的情况，包括但不限于：评标过程中投标人的澄清、说明或补正，评委更换等。

6.7 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不能诚信履约的，应要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时还应要求其一并提交有关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应将其作为**投标无效**处理。

6.8 评委对需要共同认定的事项存在争议的，应按照少数服从多数的原则进行认定。**持不同意见的评委应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。**

6.9 在评标过程中发现投标人有下列情形之一的，评标委员会应认定其**投标无效**，并书面报告本项目监督管理部门：

- (1) 恶意串通（包括但不限于招标文件第三章第 9.7 条规定情形）；
- (2) 妨碍其他投标人的竞争行为；
- (3) 损害采购人或其他投标人的合法权益。

6.10 评标过程中，有下列情形之一的，应予废标：

- (1) 符合性审查合格的投标人不足三家的；
- (2) 有关法律、法规和规章规定废标的情形。

※若废标，则本次采购活动结束，卓知项目管理顾问有限公司将依法组织后续采购活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式采购等）。

7、评标方法和标准

7.1 评标方法：**合同包 1** 采用综合评分法。

7.2 评标标准

(1) 投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分（即评标总得分）最高的投标人为中标候选人。

(2) 每个投标人的评标总得分 $FA = F1 \times A1 + F2 \times A2 + F3 \times A3 + F4 \times A4$ （若有），其中：F1 指价格项评审因素得分、F2 指技术项评审因素得分、F3 指商务项评审因素得分，A1 指价格项评审因素所占的权重、A2 指技术项评审因素所占的权重、A3 指商务项评审因素所占的权重， $A1 + A2 + A3 = 1$ 、 $F1 \times A1 + F2 \times A2 + F3 \times A3 = 100$ 分（满分时）， $F4 \times A4$ 为加分项（即优先类节能产品、环境标志产品在采购活动中可享有的加分优惠）。

(3) 各项评审因素的设置如下：

①价格项（ $F1 \times A1$ ）满分为 10 分。

a. 价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 100 \times 10\%$ 。

②技术项（ $F2 \times A2$ ）满分为 65 分。

项目	分值	描述
1、对技术和服 务要求的响应 情况	65.00	根据各投标人所投服务对招标文件《招标内容及要求》第二条款“技术及服务要求”中各项服务要求的逐项响应承诺等方面情况由评标委员会成员进行评分，完全满足招标文件要求的得 65 分；无“★”标识的（共 27 项），每负偏离一项扣 2.41 分，最低 0 分，正偏离不加分。“★”标识的为不允许负偏离的实质性要求，若有负偏离，即视为未实质性响应招标文件要求，按无效投标处理。

③商务项（ $F3 \times A3$ ）满分为 25 分。

项目	分值	描述
1、项目负责人	3	<p>投标人拟派项目负责人要求具备本科及以上学历，在 2022 年 1 月 1 日起至本项目截标之日止有过至少 1 个服务建筑面积不低于 6 万平方米营销代理项目负责人经历，并在该项目中担任营销项目负责人的 3 分，本项满分 3 分。项目负责人仅为一人。</p> <p>(1) 投标人拟派项目负责人必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。</p> <p>(2) 营销代理项目负责人经历证明：投标人提供专项承诺函（承诺函格式详见投标文件格式），并对真实性负责。</p> <p>未提供以上（1）（2）证明材料或提供不齐全的本项不得分。</p> <p>（本项人员与 VI 设计负责人、策划经理、案场经理、案场主管、行政人员、置业顾问人员不得重复。）</p>
2、VI 设计负责人	3	<p>投标人拟派 VI 设计负责人要求具备本科及以上学历，在 2022 年 1 月 1 日起至本项目截标之日止有过至少 1 个服务建筑面积不低于 6 万平方米营销代理项目 VI 设计负责人经历，并在该项目中担任 VI 设计负责人得 3 分，本项满分 3 分。VI 设计负责人仅为一人。</p> <p>(1) 投标人拟派 VI 设计负责人必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。</p> <p>(2) 营销代理项目 VI 设计负责人经历证明：投标人提供专项承诺函（承诺函格式详见投标文件格式），并对真实性负责。</p> <p>未提供以上（1）（2）证明材料或提供不齐全的本项不得分。</p> <p>（本项人员与项目负责人、策划经理、案场经理、案场主管、行政人员、置业顾问人员不得重复。）</p>
3、策划经理	3	<p>投标人拟派策划经理要求具备大专及以上学历，在 2022 年 1 月 1 日起至本项目截标之日止有过至少 1 个服务建筑面积不低于 6 万平方米营销代理项目策划经理经历，并在该项目中担任策划经理的 3 分，本项满分 3 分。策划经理仅为一人。</p> <p>(1) 投标人拟派策划经理必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。</p> <p>(2) 营销代理项目策划经理经历证明：投标人提供专项承诺函（承诺函格式详见投标文件格式），并对真实性负责。</p>

		未提供以上（1）（2）证明材料或提供不齐全的本项不得分。 （本项人员与项目负责人、VI 设计负责人、案场经理、案场主管、行政人员、置业顾问人员不得重复。）
4、案场经理	3	<p>投标人拟派案场经理具备大专及以上学历，在 2022 年 1 月 1 日起至本项目截标之日止有过至少 1 个服务建筑面积不低于 6 万平方米营销代理项目案场经理经历，并在该项目中担任案场经理，每满足 1 人的 1.5 分，本项满分 3 分。案场经理 2 人（要求金禾·五福雅居（东苑）项目和栢荣金禾·云溪项目各配置 1 人）。</p> <p>（1）投标人拟派案场经理必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。</p> <p>（2）营销代理项目案场经理经历证明：投标人提供专项承诺函（承诺函格式详见投标文件格式），并对真实性负责。</p> <p>未提供以上（1）（2）证明材料或提供不齐全的本项不得分。 （本项人员与项目负责人、VI 设计负责人、策划经理、案场主管、行政人员、置业顾问人员不得重复。）</p>
5、案场主管	2	<p>投标人拟派案场主管具备大专及以上学历，在 2022 年 1 月 1 日起至本项目截标之日止有过至少 1 个服务建筑面积不低于 6 万平方米营销代理项目案场主管经历，并在该项目中担任案场主管得 2 分，本项满分 2 分。案场主管仅为一人。</p> <p>（1）投标人拟派案场主管必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。</p> <p>（2）营销代理项目案场主管经历证明：投标人提供专项承诺函（承诺函格式详见投标文件格式），并对真实性负责。</p> <p>未提供以上（1）（2）证明材料或提供不齐全的本项不得分。 （本项人员与项目负责人、VI 设计负责人、策划经理、案场经理、行政人员、置业顾问人员不得重复。）</p>
6、行政人员	2	<p>投标人拟派行政人员具备大专及以上学历，提供 1 人得 2 分，本项满分 2 分。</p> <p>投标人拟派行政人员必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。未提供以上证明材料或提供不齐全的本项不得分。 （本项人员与项目负责人、VI 设计负责人、策划经理、案场经理、案场主管、置业顾问人员不得重复。）</p>

7、置业顾问	3	<p>投标人拟派置业顾问每提供 1 人得 0.3 分，本项满分 3 分。</p> <p>投标人拟派置业顾问必须为投标人的本企业在岗人员：需提供投标人为该人员缴纳的本项目递交投标文件截止时间前（不含投标截止当月）连续 6 个月的社保证明材料（依法不需要缴纳社会保障资金的，提供相应无需缴纳社保的证明文件）以及劳动合同复印件、学历证明，身份证复印件，并加盖公章。未提供以上证明材料或提供不齐全的本项不得分。</p> <p>（本项人员与项目负责人、VI 设计负责人、策划经理、案场经理、案场主管、行政人员不得重复。）</p>
8、福安金禾·五福雅居（东苑）业绩承诺情况	3	<p>投标人根据自身销售能力以及对福安金禾·五福雅居（东苑）项目的了解，承诺第一阶段目标销售业绩：</p> <p>承诺的第一阶段目标销售业绩大于等于 8000 万元的，得分=(承诺的第一阶段目标销售业绩-8000 万元)/1400 万元，最高得分为 3 分。</p>
9、柘荣金禾·云溪业绩承诺情况	3	<p>投标人根据自身销售能力以及对柘荣金禾·云溪项目的了解，承诺第一阶段目标销售业绩：</p> <p>承诺的第一阶段目标销售业绩大于等于 6000 万元的，得分=(承诺的第一阶段目标销售业绩-6000 万元)/1400 万元，最高得分为 3 分。</p>

④加分项（F4×A4）

/

(4) 中标候选人排列规则顺序如下：

- a. 按照评标总得分（FA）由高到低顺序排列。
- b. 评标总得分（FA）相同的，按照评标价（即价格扣除后的投标报价）由低到高顺序排列。
- c. 评标总得分（FA）且评标价（即价格扣除后的投标报价）相同的并列。

8、其他规定

- 8.1 评标应全程保密且不得透露给任一投标人或与评标工作无关的人员。
- 8.2 评标将进行全程实时录音录像，录音录像资料随采购文件一并存档。
- 8.3 若投标人有任何试图干扰具体评标事务，影响评标委员会独立履行职责的行为，其投标无效且不予退还投标保证金。情节严重的，由财政部门列入不良行为记录。
- 8.4 其他：无。

第五章 招标内容及要求

一、项目概况（采购标的）

1、代理物业概括：

1.1、福安市“金禾·五福雅居（东苑）”系采购人开发的房地产项目，福安市“金禾·五福雅居（东苑）”项目位于福建省宁德市福安市溪潭镇五福大道13号，其中“金禾·五福雅居（东苑）”项目占地约29523 m²，计容建筑面积约85618 m²。采购人与中标人双方同意建筑面积按房地产管理部门预测面积为准。本项目推广名和实际名称的改变不影响本合同的履行。

1.2、柘荣县“金禾·云溪”项目系采购人开发的房地产项目，柘荣县“金禾·云溪”项目位于福建省柘荣县东狮大道2号，柘荣县“金禾·云溪”项目地约23375 m²，计容建筑面积约38077 m²。采购人与中标人双方同意建筑面积按房地产管理部门预测面积为准。本项目推广名和实际名称的改变不影响本合同的履行。

2、代理物业标的：采购人发出进场通知书确定进场日期起上述项目未售部分住宅及商业物业。

3、报价说明：

3.1 最高费率（销售佣金费率）和最高限价

品目号	采购标的	数量	最高费率（销售佣金费率）	预估货值（元）	品目预算（元）	采购包预算金额（最高限价）（元）
1-1	福安金禾·五福雅居（东苑）项目	1项	1.20%	590000000	7080000	9480000
1-2	柘荣金禾·云溪项目营销代理服务	1项	1.20%	200000000	2400000	

3.2 投标人的所投报价，不得超过最高费率（销售佣金费率，费率保留小数点2位数，即#.##），亦不得超过采购包预算金额（最高限价），否则按无效投标处理。投标总报价=所投福安金禾·五福雅居（东苑）项目销售佣金费率*590000000元+柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目销售佣金费率*200000000

元。投标人总报价金额仅作为评审依据，不作为最终结算依据；销售佣金费率结算标准详见第六章营销代理合同。

3.3 投标人须在投标文件报价部分的《开标一览表》与《投标分项报价表》对应填写销售佣金费率和投标报价金额，若投标人投标报价金额与销售佣金费率计算结果不一致的，与销售佣金费率计算结果为准（若招标文件其他地方描述若与此内容冲突，以此条款为准）

二、技术和服务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

1、代理及服务内容

1.1 营销策划及实施服务：

1.1.1 制定项目品牌营销策略及推广方案，包含年度方案、季度方案、月度方案。（评分项 1）

1.1.2 项目开发市场定位及产品定位建议。（评分项 2）

1.1.3 效果图及各类销售道具的设计。（评分项 3）

1.1.4 在项目销售过程中，供应商负责营销方案的拟定、执行，对广告和推广的效果进行监测和反馈，根据反馈的实际情况及时对营销推广策略进行调整和提报。（评分项 4）

1.1.5 负责组建策划团队，团队成员应具备相关岗位的工作能力与专业经验。在项目销售推广过程中，负责推广计划和营销活动的落实和执行。（评分项 5）

1.1.6 负责在项目认购、重大营销节点、活动前 30 天将销售推广方案提交至采购人审核。（评分项 6）

1.1.7 宣传物料及礼品采购方案建议，报采购人审核后由采购人负责采购。（评分项 7）

1.2 广告设计、包装、发布及推广服务：

1.2.1 项目整合传播的总体策划思路及阶段性具体操作方案的实施：

A 根据项目品牌定位，对核心传播概念，广告语，主题画面方案构思，报采购人审核；（评分项 8）

B 提供阶段性营销广告推广方案计划报采购人审核同意,经采购人采购流程后落地实施; (评分项 9)

C 按要求制定整合传播执行计划,媒介发布计划经采购人审核同意,根据采购人采购流程后落地实施; (评分项 10)

1.2.2 项目各类传播方式的创意、撰文、设计及实施

A 大众传播方案设计,经采购人审核同意,根据采购人采购流程后落地实施; (评分项 11)

B 楼盘宣传用品设计,经采购人审核同意,根据采购人采购流程后落地实施; (评分项 12)

C 项目 VI 应用系统设计及制作; (评分项 13)

D 现场主题氛围设计,经采购人审核同意,根据采购人采购流程后落地实施; (评分项 14)

E 展示系统设计,经采购人审核同意,根据采购人采购流程后落地实施。(评分项 15)

1.3 销售代理服务:

1.3.1 供应商负责拟定项目的整体营销策略、销售节奏安排、价格策略(含价目表的制作)、认购方案、开盘方案等重要策略,经采购人认可后供应商负责执行和实施,并及时向采购人汇报执行情况。(评分项 16)

1.3.2 完成所有销售文件及销售表格的制作。(评分项 17)

1.3.3 完成采购人委托供应商对项目进行营销代理(含销售代理、营销策划、广告设计、包装设计、物料设计、市场调研服务;负责客户接待、跟踪、分析,负责《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议的签订;负责办理《商品房买卖合同》备案;负责办理不动产预告登记;负责收集买受人贷款申请材料、办理按揭手续并跟进贷款批复;负责办理抵押登记、协助交房、负责办理不动产权证等工作)的事宜。(评分项 18)

1.3.4 负责客户订(定)金、首期款的催缴,后期房款及代收代缴费用的催收。(评分项 19)

1.3.5 每月最后一个工作日向采购人提交下个月的营销工作计划。每周二向采购人做销售工作情况简报、客户分析、并提交采购人来电、来访客户资料。(评

分项 20)

1.3.6 负责建立客户档案，客户档案内容包括但不限于客户的各种签约文本、证明材料、往来函件、相关的审批资料，客户相关销售手续办理完毕后将完整的客户档案移交采购人。（评分项 21）

1.3.7 负责将来电、来访、签约、收款、客户跟进等销售情况、手续办理情况及客户信息资料等资料实时准确地录入采购人相关销售系统。（评分项 22）

1.3.8 协助采购人准备交房资料、办理交房事宜。（评分项 23）

1.3.9 协助处理采购人提出的其它与客户相关的销售类公共事务等事宜。

（评分项 24）

1.4 市场调研服务

1.4.1 按月进行福安所在地域房地产市场研究分析，并于次月 5 日前按采购人要求提交福安市场及项目区域调研报告及相关信息反馈表。（评分项 25）

1.4.2 采购人根据项目进展提出的专题调研要求，供应商应在采购人约定的期限内，提供相应的专题调研信息和报告。（评分项 26）

1.4.3 负责项目综合市场分析、竞争楼盘分析、价格策略分析等调研工作，在采购人要求的时间内，提交相关调研报告。（评分项 27）

★1.5 本项目所要求配置的人员及岗位职责内容

	人员	岗位职责
1	项目负责人	房地产项目销售负责人需全面统筹项目销售工作，包括制定营销策略、管理销售团队、拓展客户资源、监控销售进度及推动销售目标达成，以实现项目收益最大化与品牌形象提升。
2	VI 设计负责人	房地产项目销售设计负责人主要负责依据项目定位与销售需求，主导销售相关的设计工作，从规划展示空间、设计宣传物料到把控视觉形象，以提升项目吸引力与销售竞争力。
3	策划经理	房地产项目销售策划经理负责调研市场与客户需求，制定创新且具针对性的销售策划方案，组织推广活动，协同各方资源执行策划举措，达成项目销售业绩与品牌推广目标。
4	案场经理	房地产项目销售案场经理负责案场日常运营管理，包括团队组建与培训、销售流程把控、客户接待统筹、现场氛围营造以及与各方协同合作，以保障销售任务高效推进与客户满意度提升。
5	案场主管	房地产项目销售案场主管主要承担组织与督导案场销售人员日常工作，优化客户接待流程，提升销售服务品质，协助经理完成销售目标并及时反馈与处理案场各类事务的职责。

6	行政人员	房地产项目销售行政人员主要负责销售相关文档资料管理、办公物资采购与后勤保障、会议组织与记录、数据统计与报表制作以及协调部门间沟通协作等事务性工作，助力销售项目顺畅运作。
7	置业顾问	房地产项目销售置业顾问主要职责是深入了解楼盘信息，挖掘潜在客户，通过专业讲解、带看、洽谈等销售技巧，为客户提供购房咨询与方案，促成房产交易并维护良好客户关系。

★2. 其他要求

2.1 为保证本项目营销顺利开展，要求各投标人对福安金禾·五福雅居（东苑）业绩和柘荣金禾·云溪第一阶段目标营销销售业绩进行专项承诺，承诺福安金禾·五福雅居（东苑）的第一阶段目标营销销售业绩不小于 8000 万元，承诺柘荣金禾·云溪的第一阶段目标营销销售业绩不小于 6000 万元。若没达到承诺的营销销售业绩，按照营销代理合同相关条款执行。投标人未提供专项承诺或者未按照要求提供的，否决其投标。

2.2 其他内容详见本招标文件所附的《福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理合同》和《柘荣县“金禾·云溪”项目营销代理合同》。

三、商务条件（以下内容为不允许负偏离的实质性要求）

采购包 1

1、服务地点：采购人指定地点。

2、服务期限：自本合同签订之日起至完成福安市金禾·五福雅居（东苑）项目和柘荣金禾·云溪项目营销代理合同约定未售部分住宅物业建筑面积的 90%。代理期限的届满并不意味服务期限的届满，在服务期限内，中标人应在合同约定的范围和内容内提供服务。在中标人完成全部服务内容后，中标人有权退出。

3、履约保证金、营销代理费的支付和结算方式：

（1）福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目

3.1.1 履约保证金

1) 福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理服务项目的履约保证金共 10 万元。

2) 履约保证金缴纳：中标通知书发出后 15 个日历日内以银行开具的独立保

函或现金（电汇或银行转账）的方式提交履约保证金，中标人以独立保函形式提交履约保证金的，独立保函须从中标人企业基本户所在银行开具。否则，每延期一日，按 1000 元/天向采购人支付违约金，延期提交超过 15 个日历日，采购人有权取消中标人中标资格。中标人提交履约保证金后，采购人与中标人签订合同。

3) 履约保证金退还：中标人完成金禾·五福雅居（东苑）项目合同约定未售部分住宅物业建筑面积的 90%且中标人不存在违约的情况下，则无息退还合同履约保证金 10 万元（若在代理期间因违规操作受到采购人处罚的，或中标人违约支付相应违约金的在扣除相应金额后将剩余保证金退还），代理期间若该履约保证金按约定被采购人没收或扣除等造成不足且合同继续履行的，中标人应在 7 日内补足至 10 万元作为履约保证金。

3.1.2 营销代理

中标人福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理费用分为项目服务费和销售佣金费率。

1) 项目服务费

采购人在《福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理合同》签订之日起的次月开始，向中标人支付福安市金禾·五福雅居（东苑）项目服务费 6 万元/月。

2) 销售佣金的支付和结算方式

福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目开始销售后，中标人次月起每月 5 日前应向采购人提交上一个月的销售佣金请款明细表（格式应符合采购人要求），采购人在收到中标人提交销售佣金请款明细表并审核确认后，通知中标人开具正规增值税专用发票，并于收到中标人开具的发票后 10 个工作日内将销售佣金应提款汇至中标人指定账户，若逾期支付，每逾期一天按应付销售佣金的 0.05%向中标人支付违约金。中标人提供的销售佣金请款明细表未经采购人审核通过，或中标人未按要求提供发票的，采购人有权延迟付款，并不承担违约责任，中标人亦不得以此为由拒绝履行本合同义务。

3) 其他内容详见《福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理合同》

(2) 柘荣金禾·云溪项目

3.2.1 履约保证金

1) 柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目的履约保证金 5 万元。

2) 中标通知书发出后 15 个日历日内以银行开具的独立保函或现金（电汇或银行转账）的方式提交履约保证金，中标人以独立保函形式提交履约保证金的，独立保函须从中标人企业基本户所在银行开具。否则，每延期一日，按 500 元/天向采购人支付违约金，延期提交超过 15 个日历日，采购人有权取消中标人中标资格。中标人提交履约保证金后，采购人与中标人签订合同。

3) 履约保证金退还：完成柘荣金禾·云溪项目未售部分住宅物业建筑面积的 90%，且中标人不存在违约的情况下，采购人无息退还履约保证金 5 万元（若在代理期间因违规操作受到采购人处罚的，或中标人违约支付相应违约金的在扣除相应金额后将剩余保证金退还），代理期间若该履约保证金按约定被采购人没收或扣除等造成不足且合同继续履行的，中标人应在 7 日内补足至 5 万元作为履约保证金。

3.2.2 营销代理

中标人柘荣县“金禾·云溪”项目营销代理费用分为项目服务费和销售佣金费率。

1) 项目服务费用

采购人在《柘荣金禾·云溪项目营销代理合同》签订之日起的次月开始，向中标人支付柘荣县金禾·云溪项目服务费 3 万元/月。

2) 销售佣金费的支付和结算方式

柘荣金禾·云溪项目开始销售后，中标人次月起每月 5 日前应向采购人提交上一个月的销售佣金请款明细表（格式应符合采购人要求），采购人在收到中标人提交销售佣金请款明细表并审核确认后，通知中标人开具正规增值税专用发票，并于收到中标人开具的发票后 10 个工作日内将销售佣金应提款汇至中标人指定账户，若逾期支付，每逾期一天按应付销售佣金的 0.05% 向中标人支付违约金。中标人提供的销售佣金请款明细表未经采购人审核通过，或中标人未按要求提供发票的，采购人有权延迟付款，并不承担违约责任，中标人亦不得以此为由拒绝履行本合同义务。

3) 其他内容详见《柘荣县“金禾·云溪”项目营销代理合同》

四、其他事项

1、除招标文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但招标文件未列明的情形，则投标人应按照有关法律、法规和规章强制性规定执行

2、本项目中标后，由宁德市金禾房地产有限公司与福安市金禾房地产有限公司就柘荣金禾·云溪和福安金禾·五福雅居（东苑）营销代理服务项目分别与中标人签订合同。

第六章 营销代理合同

- 1、《福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目营销代理合同》
- 2、《柘荣县“金禾·云溪”项目营销代理合同》

福安市 金禾·五福雅居（东苑）项目

目

营销营销代理合同

委托方（甲方）：福安市金禾房地产有限公司

受托方（乙方）：

签约地点：宁德市

签约时间：二〇二五年__月__日

委托方（甲方）：福安市金禾房地产有限公司

受托方（乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国广告法》及国家有关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、等价有偿、公平、诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方委托乙方对项目进行营销代理（含销售代理、营销策划、广告设计、包装设计、物料设计、市场调研服务；负责客户接待、跟踪、分析；负责《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议的签订；负责办理《商品房买卖合同》备案；负责办理不动产预告登记；负责收集买受人贷款申请材料、办理按揭手续并跟进贷款批复；负责办理抵押登记、协助交房、负责办理不动产权证、转现房抵押等工作）事宜，达成一致意见，特签订本合同，以资信守。

第一条 总则

1.1 代理物业概况：福安市“金禾·五福雅居（东苑）”（以下称本项目）系甲方开发的房地产项目，福安市“金禾·五福雅居（东苑）”项目位于福建省宁德市福安市溪潭镇五福大道13号，其中“金禾·五福雅居（东苑）”项目占地约29523 m²，计容建筑面积约85618 m²。甲乙双方同意建筑面积按房地产管理部门预测面积为准。本项目推广名和实际名称的改变不影响本合同的履行。

1.2 已售部分物业是指甲方发出进场通知书确定进场日期之前已售部分物业和已认购未签约但在进场日期后签约、备案成功的房源。

1.3 代理物业标的：甲方发出进场通知书确定进场日期起未售部分住宅及商业物业（以下简称“未售部分物业”）。

1.4 甲方有权选择保留部分物业：保留物业用于自用或其他用途，甲方出具书面的《保留物业房号表》，甲方确需调整《保留物业房号表》的，可以提前10日以书面通知的形式通知乙方，乙方应予以配合，乙方不收取保留物业的销售佣金。如甲方保留物业用于政府或其委托的单位回购等，甲方需向乙方支付配合服务费，服务费金额为保留部分物业实际签订合同总金额的1.5%，服务内容包括但不限于合同签订，权证办理，交房等工作。若甲方书面通知保留物业交付乙方销售的，乙方应按甲方要求完成相应的销售指标，甲方按合同约定支付相应销售佣金。

第二条 代理期限及代理权

2.1 代理期限：自本合同签订之日起至完成福安市金禾·五福雅居（东苑）项目合同约定未售部分住宅物业建筑面积的90%。代理期限的届满并不意味着服务期限的届满，在服务期限内，乙方应在合同约定的范围和内容内提供服务。在乙方完成全部服务内容后，乙方有权

退出。

第三条 双方声明和保证

3.1 签署本合同同时及本合同有效期限内，甲方向乙方保证：

3.1.1 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内行事的法律能力；

3.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

3.2 签署本合同同时及本合同有效期限内，乙方向甲方保证：

3.2.1 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内行事的能力，在代理项目所在区域具有代理资格；

3.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

第四条 代理及服务内容

本项目乙方代理工作的内容和范围：

4.1 营销策划及实施服务：

4.1.1 制定项目品牌营销策略及推广方案，包含年度方案、季度方案、月度方案。

4.1.2 项目开发市场定位及产品定位建议。

4.1.3 效果图及各类销售道具的设计。

4.1.4 在项目销售过程中，乙方负责营销方案的拟定、执行，对广告和推广的效果进行监测和反馈，根据反馈的实际情况及时对营销推广策略进行调整和提报。

4.1.5 负责组建策划团队，团队成员应具备相关岗位的工作能力与专业经验。在项目销售推广过程中，负责推广计划和营销活动的落实和执行。

4.1.6 负责在项目认购、重大营销节点、活动前 30 天将销售推广方案提交至甲方审核。

4.1.7 宣传物料及礼品采购方案建议，报甲方审核后由甲方负责采购。

4.2 广告设计、包装、发布及推广服务：

4.2.1 项目整合传播的总体策划思路及阶段性具体操作方案的实施：

A 根据项目品牌定位，对核心传播概念，广告语，主题画面方案构思，报甲方审核；

B 提供阶段性营销广告推广方案计划报甲方审核同意，经甲方采购流程后落地实施；

C 按要求制定整合传播执行计划，媒介发布计划经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

4.2.2 项目各类传播方式的创意、撰文、设计及实施

A 大众传播方案设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

B 楼盘宣传用品设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

C 项目 VI 应用系统设计及制作；

D 现场主题氛围设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

E 展示系统设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施。

4.3 销售代理服务：

4.3.1 乙方负责组建不少于 12 人营销团队（含项目负责人 1 人（兼任柘荣金禾·云溪项目负责人）、VI 设计负责人 1 人（兼任柘荣金禾·云溪项目 VI 设计负责人）、策划经理 1 人（兼任柘荣金禾·云溪项目策划经理）、案场经理 1 人、案场主管 1 人、行政人员 1 人、置业顾问 8 人），其中福安市“金禾·五福雅居（东苑）”项目驻点人员不少于 10 人（驻点人员 10 人中案场经理、案场主管、置业顾问需按工作正常打卡，月打卡原则每人每月不少于 22 次，每缺勤一次乙方向甲方支付 200 元违约金。项目负责人、策划经理、VI 设计负责人无需常驻现场，但每月不少于 2 次至营销中心现场，同时月例会及以上级别会议均要参与，周级别会议每月至少参与 1 次）。团队骨干成员（主管及以上）必须至少拥有二年以上房地产销售经验（乙方提供具体人员详见附件 1），并进行岗位培训，应确保团队成员具备相关岗位的工作能力与专业能力。当甲方认为乙方销售团队成员不能适应项目营销工作需要时，乙方应于七个工作日内按照甲方的要求及时调整。

4.3.2 乙方负责拟定项目的整体营销策略、销售节奏安排、价格策略（含价目表的制作）、认购方案、开盘方案等重要策略，经甲方认可后乙方负责执行和实施，并及时向甲方汇报执行情况。

4.3.3 完成所有销售文件及销售表格的制作。

4.3.4 完成甲方委托乙方对项目进行营销代理（含销售代理、营销策划、广告设计、包装设计、物料设计、市场调研服务；负责客户接待、跟踪、分析，负责《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议的签订；负责办理《商品房买卖合同》备案；负责办理不动产预告登记；负责收集买受人贷款申请材料、办理按揭手续并跟进贷款批复；负责办理抵押登记、协助交房、负责办理不动产权证等工作）的事宜。

4.3.5 负责客户订（定）金、首期款的催缴，后期房款及代收代缴费用的催收。

4.3.6 每月最后一个工作日向甲方提交下个月的营销工作计划。每周二向甲方做销售工作情况简报、客户分析、并提交甲方来电、来访客户资料。

4.3.7 负责建立客户档案，客户档案内容包括但不限于客户的各种签约文本、证明材料、往来函件、相关的审批资料，客户相关销售手续办理完毕后将完整的客户档案移交甲方。

4.3.8 负责将来电、来访、签约、收款、客户跟进等销售情况、手续办理情况及客户信息资料等资料实时准确地录入甲方相关销售系统。

4.3.9. 协助甲方准备交房资料、办理交房事宜。

4.3.10 协助处理甲方提出的其它与客户相关的销售类公共事务等事宜。

4.4 市场调研服务

4.4.1 按月进行福安所在地域房地产市场研究分析，并于次月5日前按甲方要求提交福安市场及项目区域调研报告及相关信息反馈表。

4.4.2 甲方根据项目进展提出的专题调研要求，乙方应在甲方约定的期限内，提供相应的专题调研信息和报告。

4.4.3 负责项目综合市场分析、竞争楼盘分析、价格策略分析等调研工作，在甲方要求的时间内，提交相关调研报告。

第五条 双方的权利、义务

5.1 甲方的权利、义务

5.1.1 甲方应保证其物业销售的合法性，按相关规定申办本项目相关物业销售之法律文件，同时须向乙方提供乙方进行销售策划代理必需的该项目法律文件副本及相关资料，以便乙方可清楚向买受人讲解。

5.1.2 营销中心相关约定：甲方负责营销中心建造、装修、水电费及物业服务费（含保安、保洁人员工资），其他费用如办公用品、保洁用品、接待茶水用品采购、日常办公费用等均由乙方负担。

5.1.3 甲方承担本项目宣传推销过程中经甲方确认的营销方案实施、广告发布、营销道具制作、宣传物料、渠道销售及礼品采购等服务于营销推广而产生的所有费用。

5.1.4 负责取得本项目房屋预售许可证，完成全部网上申请手续（包括取得网上交易密码），将预售许可证以及委托乙方代理销售房屋的委托授权书交乙方对外公示。

5.1.5 代理期间，由甲方派出人员负责统一收取买受人的定金、房款及相关税费，并开具甲方的收据或发票。

5.1.6 负责按销售要求落实按揭银行。

5.1.7 甲方应按合同约定向乙方支付代理费。

5.1.8 甲方有权要求乙方更换不符合甲方要求的策划人员、销售人员。

5.1.9 乙方工作成果无法达到甲方要求并经三次整改后仍无法达到甲方要求的情况下，甲方有权指定第三方进行相应的工作，乙方应按甲方的要求委托并配合第三方完成相关业

务，由此产生的费用由乙方自行承担。

5.1.10 甲方有权向乙方提出各项工作的需求和规范，且当甲方认为乙方的工作不能达到甲方要求时，甲方有权向乙方发出整改的通知，并要求乙方在规定时限内整改完毕。

5.1.11 甲方拥有福安市《商品房买卖合同》网上备案和登记申请系统的确认权和撤销权，有权要求乙方修改合同录入内容。

5.1.12 若因买受人退房或违约而没收之购房定金、违约金、罚息等款项归甲方所有。

5.1.13 甲方有权根据实际操作情况制定《销售案场管理制度》，经甲乙双方签字确认后执行。

5.1.14 本合同履行期间，甲方增加中介销售渠道的，销售渠道费用由甲方支付。在此期间乙方应配合中介渠道引流来访客户进行项目的销售工作。此情形的销售计入乙方销售业绩，甲方按合同约定的销售佣金的 70%向乙方支付销售佣金。

5.2 乙方的权利、义务

5.2.1 全面完成本合同第四条规定的所有服务及代理内容。

5.2.2 营销中心相关约定：乙方负责营销中心日常通讯、接待、水吧日耗品(含饮料、食物)、大型办公设备维护(含打印纸、碳粉)及营销中心日常办公用品采购(含保洁物料)等，承担除了仅由甲方负责的营销中心建造、装修、水电费及物业服务费(含保安、保洁人员工资)外的所有费用。

5.2.3 在本合同代理期内，应按照第 4.3.1 条款组建销售团队，**否则视为违约，甲方有权视情况减付代理费、追究违约责任或终止(或解除)代理合同。**除专职销售人员以外，周末、节假日、开盘期间应视情况另增加人手。并要求乙方在双方合同签订三日内到岗开展相关营销工作，团队配置到岗人数不足或者不符合要求的，甲方有权按照 2000 元/人/天的标准进行处罚。

5.2.4 为更有效地履行代理职责，乙方应组建专案小组向甲方提供代理服务。若甲方发现在该小组成员中有不能履行或不能胜任时，甲方有权要求乙方调整工作小组人员配置，乙方应及时更换、替补胜任成员，尽力保持该小组服务质素的持续性和稳定性。无论何种原因导致小组成员流动，乙方应提前 30 日以书面形式通知甲方，并及时补足经甲方认可的人员(乙方工作项目服务小组名单见附件 1)。其中 项目负责人、案场经理、策划经理、VI 设计负责人为本项目的核心组员，除甲方要求更换或同意调整外，乙方擅自更换核心组员的，甲方有权要求乙方支付伍万元人民币/人的违约金作为赔偿，违约金从乙方未结费用中扣除或从未支付月费中扣除或乙方直接缴纳或从合同履行保证金中扣除等，新进替补人员应通过

甲方同意后方可进场。

5.2.5 乙方对该项目的各种有关计划需经甲方书面确认方可实施。乙方保证关于该项目的任何行为均符合甲方项目推广的要求，并不会侵犯任何第三方合法权益。若乙方在代理销售过程中的行为侵犯甲方及任何第三方的合法权益，由乙方负责解决并由乙方承担一切法律责任。导致甲方向第三人赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.6 乙方安排有关售后跟进，包括提交详细的销售报告、客户统计分析、媒介分析、策划及销售方面的分析报告。每月最后一个工作日前递交当月月销售工作情况分析报告及下月销售计划书，并按时参加甲方所要求的相关培训及会议。

5.2.7 乙方应严格按照经甲方审定的价格表及付款方式、优惠措施、促销方案等相关规则执行，不得任意改变，否则，由此造成的经济纠纷和法律责任由乙方承担。

5.2.9 乙方不得与买受人增减经甲方审定的《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议等相关文件的任何条款；不得以口头、书面等任何形式向买受人做出未经甲方认可的承诺和解释，否则，由此造成的经济纠纷和法律责任由乙方承担，导致甲方向第三人赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.10 若本合同中途解除或终止，乙方在撤场后需保证“金禾·五福雅居（东苑）”项目至少 5 名置业顾问（该 5 名置业顾问为本项目服务期限均应大于 2 个月）维持案场运行。乙方置业顾问相应薪酬按照乙方原薪酬体系执行，由甲方支付。

乙方在现场营销中心进行销售工作，乙方现场工作人员之着装，工作环境、工作时间、工作要求、销售行为及程序应符合甲方的有关规定要求，乙方人员由乙方自行聘请管理，并负责聘请人员的所有开支（包含工资、奖金、福利、社会保障、服装、日常办公用品、差旅、食宿等），与甲方不存在任何的劳动（务）关系、雇佣、用人用工关系。

5.2.11 乙方不得采取有损甲方商业利益、信誉和形象的不正当行为。如因乙方人员原因造成客户投诉或其他纠纷的，乙方应负责处理并赔偿由此造成的损失。

5.2.12 乙方不得擅自向买方收取未经甲方同意的任何费用，否则，给甲方造成不良影响或损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.13 乙方在代理“金禾·五福雅居（东苑）”项目时应按照福安市商品房预销售合同网上备案和登记申请系统要求录入本项目的预销售合同，对甲方提出的对预销售合同录入情况的修改意见应及时给予纠正。

5.2.14 本项目收取购房款的账户仅为甲方银行账户，乙方及乙方人员不得指定其它收款账户，否则甲方有权解除本合同，不予支付代理费，且乙方应当向甲方补足相应物业的购

房款，并赔偿甲方损失。

第六条 代理费和结算方式

6.1 履约保证金

6.1.1 本合同履约保证金共 10 万元。

6.1.2 履约保证金缴纳：中标通知书发出后 15 个日历日内以银行开具的独立保函或现金（电汇或银行转账）的方式提交履约保证金，乙方以独立保函形式提交履约保证金的，独立保函须从乙方企业基本户所在银行开具。否则，每延期一日，按 1000 元/天向甲方支付违约金，延期提交超过 15 个日历日，甲方有权取消乙方中标资格。乙方提交履约保证金后，甲方与乙方签订合同。

6.1.3 履约保证金退还：乙方完成金禾·五福雅居（东苑）项目合同约定未售部分住宅物业建筑面积的 90%且乙方不存在违约的情况下，则无息退还合同履约保证金 10 万元（若在代理期间因违规操作受到甲方处罚的，或乙方违约支付相应违约金的在扣除相应金额后将剩余保证金退还），代理期间若该履约保证金按约定被甲方没收或扣除等造成不足且合同继续履行的，乙方应在 7 日内补足至 10 万元作为履约保证金。

6.2 营销代理

乙方营销代理费用分为项目服务费和销售佣金。销售佣金费率为_____%（含税）；

6.2.1 项目服务费

甲方在合同签订之日起的次月开始，向乙方支付福安市金禾·五福雅居（东苑）项目服务费 6 万元/月。

6.2.2 销售佣金的支付和结算方式

本项目开始销售后，乙方次月起每月5日前应向甲方提交上一个月的销售佣金请款明细表（格式应符合甲方要求），甲方在收到乙方提交销售佣金请款明细表并审核确认后，通知乙方开具正规增值税专用发票，并于收到乙方开具的发票后10个工作日内将销售佣金应提款汇至乙方指定账户，若逾期支付，每逾期一天按应付销售佣金的 0.05%向乙方支付违约金。乙方提供的销售佣金请款明细表未经甲方审核通过，或乙方未按要求提供发票的，甲方有权延迟付款，并不承担违约责任，乙方亦不得以此为由拒绝履行本合同义务。

乙方指定如下账户作为收款账户；乙方如需变更指定账户，则应及时通知甲方。

公司名称：

账 户：

开 户 行：

上述账户信息如有变动，应提前 5 日书面通知甲方。因乙方未提前书面通知甲方，致使甲方已将款项支付至本合同记载的收款账户的，责任由乙方自行承担，发生此种情形时视为甲方已履行付款义务，且不承担任何违约责任。

6.2.3 销售业绩核定标准:

签订《认购协议书》或《商品房买卖合同》的，按照总房款认定销售业绩。

若《认购协议书》、《商品房买卖合同》解除的，则甲方需重新结算乙方销售佣金，乙方须在 3 日内将甲方多支付的销售佣金全部退还给甲方，若乙方逾期退还则应按就该房源已收销售佣金总额的 0.05%按日向甲方支付延迟给付违约金。如乙方仍有应收销售佣金的，甲方可从乙方应收销售佣金中直接进行抵扣。

6.2.4 销售金额认定

以《商品房买卖合同》签订且完成合同备案的，按总房款计入销售金额；

只签订《认购协议书》未签订《商品房买卖合同》的，不计入销售金额。

6.2.5 销售佣金结算标准

结算标准：销售佣金=销售金额×经考核后的销售佣金费率。

每月销售佣金费率按每月考核结果进行确认。季度或阶段考核期结束后，按照经考核后的销售佣金费率进行结算。

支付方式：

(1) 按揭贷款购买商品房的：在《商品房买卖合同》签订且完成合同备案后，按该套商品房销售佣金的 50%支付，待按揭放款后，支付至该套商品房销售佣金的 90%。

(2) 一次性付款方式购买商品房的：以《商品房买卖合同》签订且完成合同备案，并在甲方收到全额购房款后，支付至该套商品房销售佣金的 90%。

(3) 已售商品房交付并办理不动产权证并且如有按揭贷款保证金的须退回后，按该套商品房销售佣金的 100%支付。

6.2.5.1 经考核后的代理费率认定标准:

福安市“金禾·五福雅居（东苑）”项目，业绩考核以 3 年为一个周期，3 年内按以下方式进行业绩考核计取销售佣金。代理时限超过 3 年的，重新按下列方式计算。实际完成业绩为 a, 投标承诺业绩为 b, 项目住宅可售货值为 c, 中标销售佣金费率为 x

阶段	业绩完成情况	经考核后的销售佣金费率	备注
第一阶段	$a < b$	x	a 处在相应的业绩段，经考核后的销售佣金费率计取时对应相应的销售佣金费率。第一阶段销售佣金= $a \times x$ ；第二阶段销售佣金=
第二阶段	$b < a < c * 60\%$	$x + 2\%$	
第三阶段	$a \geq c * 60\%$	$x + 4\%$	

			$(a-b) * (x+2\%)$ ；第三阶段销售佣金= $(a-c*60\%) * (x+4\%)$ 。
--	--	--	--

6.2.5.2 若出现提前撤场或合同解除情形的，相关销售佣金结算约定如下：

(1) 已签订《认购协议书》但未签订《商品房买卖合同》、已签订《商品房买卖合同》但合同未备案房源的销售佣金结算：乙方应派人在撤场后 10 日内办理完成《商品房买卖合同》备案相关手续，甲方在该房源《商品房买卖合同》备案完成后 30 日内支付至该房源销售佣金的 50 %；乙方应派人在撤场后 100 日内办理完成《商品房买卖合同》签约及按揭贷款相关手续，甲方在认购房源处于待放款阶段后 30 日内支付至该房源销售佣金的 80 %。否则，甲方不予支付该房源相应销售佣金。

(2) 已签订《商品房买卖合同》且完成合同备案房源的销售佣金结算：乙方应派人在撤场后 90 日内办理完成按揭贷款相关手续，甲方在该房源处于待放款阶段后 30 日内支付至该房源销售佣金的 80 %。否则，甲方不再支付该房源销售佣金。

(3) 已签订《商品房买卖合同》但按揭处于待放款阶段房源的销售佣金结算：甲方在乙方撤场后 30 天内支付至已签约但按揭处于待放款阶段房源销售佣金的 80 %。

(4) 按揭贷款已放款或一次性付款房源的销售佣金结算：甲方在乙方撤场后 30 天内支付至该房源销售佣金的 90 %。

6.2.5.3 甲乙双方按国家规定承担各自税费。

6.3 发票

6.3.1 甲方支付销售佣金/服务费前，乙方应提供相应金额的合法有效增值税专用发票（税率 6%）发票，否则甲方有权延期付款。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适合税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）*（1+调整后的增值税率）。

第七条 违约责任

7.1 甲方须保证其所提供的物业销售法律文件和资料真实、合法、有效，否则，由此引起的一切责任和损失应由甲方承担。

7.2 若乙方制订的销售策略、建议未经甲方批准就擅自实施，乙方应承担违约责任，甲方有权不支付相应销售佣金。同时，乙方应承担由此产生的费用，并支付甲方人民币 伍 万元作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

7.3 乙方擅自向买受人收取费用的，乙方除应将其擅自所收费用交由甲方处理外，并按擅自所收费用同等金额向买受人承担赔偿责任。若由此引发与买受人纠纷的，由乙方负责处

理并承担一切法律责任。

7.4 乙方销售的物业成交价格不得低于甲方确认的销售价格（甲方批准的除外），否则乙方须向甲方补足相应的差价款，且甲方有权不予支付相应物业的代理费。

7.5 因乙方过错原因（包括但不限于：擅改合同、擅作承诺、虚假承诺、广告不实等）造成甲方名誉、经济受损，乙方应承担违约责任。乙方应向甲方支付人民币伍万元作为违约金，造成甲方损失的，乙方应予赔偿，违约金不足弥补甲方损失的，甲方有权追偿。

7.6 因乙方过错原因引起甲方与买受人及任何第三方纠纷，由乙方负责处理该纠纷并应赔偿甲方遭受的损失。

7.7 乙方填写的《认购协议》或《商品房买卖合同》出现客户信息错误的，乙方应向甲方支付人民币贰仟元/次作为违约金，同时乙方负责解决后续事宜。造成甲方损失，还应赔偿损失。

7.8 若出现乙方与客户在接待现场争吵或发生其他争执或不积极响应甲方工作要求的，每出现一次，甲方有权视情况恶劣程度，可要求乙方支付伍佰元至壹仟元作为违约金。

7.9 乙方在代理本项目期间，乙方及其关联方不得在福建省福安市溪北洋新区承接其他楼盘的代理业务，若存在上述行为，应立即解除其他委托方的营销代理合同，否则视为违约，甲方有权解除营销代理合同，同时乙方向甲方支付贰拾万元作为违约金并且甲方没收履约保证金。

上述关联方是指乙方的控股股东、实际控制人，以及乙方或其控股股东、实际控制人直接或者间接控制的企业。控股股东、实际控制人的含义适用《中华人民共和国公司法》第二百一十六条的有关规定。

7.10 乙方为甲方进行策划、营销以及设计相关的宣传物料，不得侵犯第三方的知识产权（包括但不限于字体、内容、图片等），不得违反《广告法》的有关规定。否则，乙方应负责解决所有纠纷，甲方有权向乙方追偿全部损失（损失包括但不限于直接损失、间接损失以及因追索该损失支付的律师费、诉讼费、公证费、评估鉴定费、保全费、差旅费等）。

第八条 转让条款

任何一方不得转让其在本合同项下的全部或部分权利和义务，否则守约方有权单方面解除合同。经甲方确认，乙方经甲方书面同意委托专业公司完成相关工作不在此限。

第九条 合同终止

9.1 因解除而终止

9.1.1 乙方在合同签订后 3 个月内完成销售业绩低于 1000 万元的，甲方有权解除合同。

9.1.2 乙方按下述方式进行年度（12个月为完整一年度）考核。考核得分不足60分公司将直接解除合同，若大于等于60分小于80分甲方有权解除合同。

考核时间	市场占比	客诉	营销思路	费效比	总分
满分	60	10	10	20	100
年度考核得分					
备注	市场占比以项目属地房管局网签数据为准				

名词解释及得分计算方式：

1、市场占比：金禾·五福雅居（东苑）在整个溪北洋房地产市场销售额得占比。计算方式： $(\text{实际完成业绩} / (\text{溪北洋片区销售额} / 4)) \times 60$ ，最高得60分，溪北洋片区销售额=五福雅居+清华园+平安里+五福雅居（东苑）。

2、客诉：代理公司在代理期间营销中心因现场管理不当导致客户的投诉。计算方式：每客诉一起扣1分扣完为止。

3、营销思路：代理公司是否有根据市场变化，重要节点提出相应营销方案。计算方式：是否有提供全年、季度、月度营销方案，缺一方案扣1分扣完为止。

4、费效比：代理公司提出的营销推广方案公司落地后产生的营销费用对标实际完成业绩的占比。

计算方式： $\text{所有营销费用}(\text{含服务费、销售佣金、渠道营销费用、广告推广费用等}) / \text{实际业绩} \leq 3\%$ 得满分，每超过0.1%扣1分。

9.1.3 乙方出现第八条违约情形的，甲方有权单方解除合同并没收履约保证金。如后续相关条件限制需乙方继续服务的，双方另行签订补充协议。

9.1.4 若甲方发现乙方投标时承诺的人员业绩不真实或乙方投标时提供了虚假材料的，甲方有权解除合同并没收履约保证金。

9.2 有下列情形之一的，合同权利义务终止：

9.2.1 本合同已按约定履行完毕；

9.2.2 本合同经双方协商一致而终止；

9.2.3 本合同因一方出现违约情况另一方行使单方解除权而终止；

9.2.4 法律法规规定终止的其他情形。

9.3 若出现合同终止的情况，乙方应当在合同终止日起5天内完成交接工作并撤出销售现场，若未在规定的时间内完成交接或撤出的，乙方应向甲方每日支付人民币贰万元作为违

约金，甲方有向乙方追究法律责任的权力。

第十条 保密条款

10.1 在本合同订立前、履行中、终止后，乙方为履行本合同制定、制作的关于本合同第四条代理及服务内容的任何资料及成果的所有权及知识产权都属于甲方。未经甲方书面同意，乙方及其员工对本合同和各方相互提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负有保密义务，未经甲方允许不得向任何人披露上述资料和信息，乙方违反该义务给甲方造成损失的，甲方有权追究乙方法律责任。

10.2 本保密条款具有独立性，不受本合同的终止或解除的影响。

10.3 此保密条款在本合同期内及本合同终止后贰年内有效。

第十一条 不可抗力

由于不能预见、不能避免并不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知合同对方，并应在不可抗力事件发生后三十天内，向合同对方提供不可抗力事件发生地的区县级以上政府部门出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件，由合同双方根据事件对履行合的影响程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的义务、或者延期履行合同。

遭遇不可抗力的一方未履行上述义务的，不能免除其违约责任。

第十二条 法律适用

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律法规。

第十三条 争议的解决

凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，合同双方应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可提交甲方所在地人民法院起诉。

第十四条 送达地址

甲、乙双方指定如下地址作为履行本合同书面文件送达及司法文件送达地址，除另一方认可送达效果的送达方式外，任何一方及司法机关依如下地址送达，视为有效送达，一方变更送达地址的，应按变更前送达地址履行通知义务，不履行通知义务的，由其承担不利后果：

甲方送达地址： 宁德市金禾商务中心

乙方送达地址：

第十五条 其他

15.1 本合同如有未尽事宜，经双方友好协商，可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

15.2 本合同附件是本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力，附件内容与本合同主合同内容冲突时，以本合同主合同的约定为准。

15.3 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，每份均具同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

通讯地址：

通讯地址：

约日期：二〇二五年 月 日

附件 1 工作项目服务小组名单

序号	岗位名称	姓名	备注
1	项目负责人		
2	策划经理		
3	VI 设计负责人		
4	案场经理		
5	案场主管		
6	行政人员		
7	置业顾问		

柘荣县“金禾·云溪”项目

营销代理合同

委托方（甲方）：宁德市金禾房地产有限公司柘荣分公司

受托方（乙方）：

签约地点：宁德市

签约时间：二〇二五年__月__日

委托方（甲方）：宁德市金禾房地产有限公司柘荣分公司

受托方（乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国广告法》及国家有关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、等价有偿、公平、诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方委托乙方对项目进行营销代理（含销售代理、营销策划、广告设计、包装、物料设计、市场调研服务；负责客户接待、跟踪、分析；负责《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议的签订；负责办理《商品房买卖合同》备案；负责办理不动产预告登记；负责收集买受人贷款申请材料、办理按揭手续并跟进贷款批复；负责办理抵押登记、协助交房、负责办理不动产权证、转现房抵押等工作）事宜，达成一致意见，特签订本合同，以资信守。

第一条 总则

1.1 代理物业概况：柘荣县“金禾·云溪”项目（以下称本项目）系甲方开发的房地产项目，柘荣县“金禾·云溪”项目位于福建省柘荣县东狮大道2号，柘荣县“金禾·云溪”项目地约 23375 m²，计容建筑面积约 38077 m²。甲乙双方同意建筑面积按 房地产管理部门预测 面积为准。本项目推广名和实际名称的改变不影响本合同的履行。

1.2 已售部分物业是指甲方发出进场通知书确定进场日期之前已售部分物业和已认购未签约但在进场日期后签约、备案成功的房源。

1.3 代理物业标的：甲方发出进场通知书确定进场日期起未售部分住宅及商业物业（以下简称“未售部分物业”）。

1.4 甲方有权选择保留部分物业：保留物业用于自用或其他用途，甲方出具书面的《保留物业房号表》，甲方确需调整《保留物业房号表》的，可以提前 10 日以书面通知的形式通知乙方，乙方应予以配合，乙方不收取保留物业的销售佣金。如甲方保留物业用于政府或其委托的单位回购等，甲方需向乙方支付配合服务费，服务费金额为保留部分物业实际签订合同总金额的 1.5%，服务内容包括但不限于合同签订，权证办理，交房等工作。若甲方书面通知保留物业交付乙方销售的，乙方应按甲方要求完成相应的销售指标，甲方按合同约定支付相应销售佣金。

第二条 代理期限及代理权

2.1 代理期限：自本合同签订之日起至完成柘荣金禾·云溪项目未售部分住宅物业建筑面积的 90%。代理期限的届满并不意味着服务期限的届满，在服务期限内，乙方应在合同约定的范围和内容内提供服务。在乙方完成全部服务内容后，乙方有权退出。

第三条 双方声明和保证

3.1 签署本合同时及本合同有效期限内，甲方向乙方保证：

3.1.1 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内行事的法律能力；

3.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

3.2 签署本合同时及本合同有效期限内，乙方向甲方保证：

3.2.1 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内行事的能力，在代理项目所在区域具有代理资格；

3.2.2 乙方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

第四条 代理及服务内容

本项目乙方代理工作的内容和范围：

4.1 营销策划及实施服务：

4.1.1 制定项目品牌营销策略及推广方案，包含年度方案、季度方案、月度方案。

4.1.2 项目开发市场定位及产品定位建议。

4.1.3 效果图、楼盘模型及各类销售道具的设计。

4.1.4 在项目销售过程中，乙方负责营销方案的拟定、执行，对广告和推广的效果进行监测和反馈，根据反馈的实际情况及时对营销推广策略进行调整和提报。

4.1.5 负责组建策划团队，团队成员应具备相关岗位的工作能力与专业经验。在项目销售推广过程中，负责推广计划和营销活动的落实和执行。

4.1.6 负责在项目认购、重大营销节点、活动前 30 天将销售推广方案提交至甲方审核。

4.1.7 宣传物料及礼品采购方案建议，报甲方审核后由甲方负责采购。

4.2 广告设计、包装、发布及推广服务：

4.2.1 项目整合传播的总体策划思路及阶段性具体操作方案的实施：

A 根据项目品牌定位，对核心传播概念，广告语，主题画面方案构思，报甲方审核；

B 提供阶段性营销广告推广方案计划报甲方审核同意，经甲方采购流程后落地实施；

C 按要求制定整合传播执行计划，媒介发布计划经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

4.2.2 项目各类传播方式的创意、撰文、设计及实施

A 大众传播方案设计经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

B 楼盘宣传用品设计经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

C 项目 VI 应用系统设计及制作

D 现场主题氛围设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施；

E 展示系统设计，经甲方审核同意，根据甲方采购流程后落地实施。

4.3 销售代理服务：

4.3.1 乙方负责组建不少于 10 人营销团队（项目负责人 1 人（兼任福安金禾·五福雅居（东苑）项目负责人）、VI 设计负责人 1 人（兼任福安金禾·五福雅居（东苑）VI 设计项目负责人）、策划经理 1 人（兼任福安金禾·五福雅居（东苑）策划经理）、案场经理 1、人置业顾问 5 人），栢荣县“金禾·云溪”项目，驻点人员不少于 6 人（驻点人员 6 人中案场经理、置业顾问需按工作正常打卡，月打卡原则每人每月不少于 22 次，每缺勤一次乙方向甲方支付 200 元违约金。项目负责人、策划经理、VI 设计负责人无需常驻现场，但每月不少于 2 次至营销中心现场，同时月例会及以上级别会议均要参与，周级别会议每月至少参与 1 次）。团队骨干成员（主管及以上）必须至少拥有二年以上房地产销售经验（乙方提供具体人员详见附件 1），并进行岗位培训，应确保团队成员具备相关岗位的工作能力与专业能力。当甲方认为乙方销售团队成员不能适应项目营销工作需要时，乙方应于七个工作日内按照甲方的要求及时调整。

4.3.2 乙方负责拟定项目的整体营销策略、销售节奏安排、价格策略（含价目表的制作）、认购方案、开盘方案等重要策略，经甲方认可后乙方负责执行和实施，并及时向甲方汇报执行情况。

4.3.3 完成所有销售文件及销售表格的制作。

4.3.4 完成甲方委托乙方对项目进行营销代理（含销售代理、营销策划、广告设计、包装设计、物料制作、市场调研服务；负责客户接待、跟踪、分析，负责《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议的签订；负责办理《商品房买卖合同》备案；负责办理不动产预告登记；负责收集买受人贷款申请材料、办理按揭手续并跟进贷款批复；负责办理抵押登记、协助交房、负责办理不动产权证等工作）的事宜。

4.3.5 负责客户订（定）金、首期款的催缴，后期房款及代收代缴费用的催收。

4.3.6 每月最后一个工作日向甲方提交下个月的营销工作计划。每周二向甲方做销售工作情况简报、客户分析、并提交甲方来电、来访客户资料。

4.3.7 负责建立客户档案，客户档案内容包括但不限于客户的各种签约文本、证明材料、往来函件、相关的审批资料，客户相关销售手续办理完毕后将完整的客户档案移交甲方。

4.3.8 负责将来电、来访、签约、收款、客户跟进等销售情况、手续办理情况及客户信息资料等资料实时准确地录入甲方相关销售系统。

4.3.9. 协助甲方准备交房资料、办理交房事宜。

4.3.10 协助处理甲方提出的其它与客户相关的销售类公共事务等事宜。

4.4 市场调研服务

4.4.1 按月进行柘荣项目所在地域房地产市场研究分析，并于次月5日前按甲方要求提交柘荣市场及项目区域调研报告及相关信息反馈表。

4.4.2 甲方根据项目进展提出的专题调研要求，乙方应在甲方约定的期限内，提供相应的专题调研信息和报告。

4.4.3 负责项目开盘前综合市场分析、竞争楼盘分析、价格策略分析等调研工作，在甲方要求的时间内，提交相关调研报告。

第五条 双方的权利、义务

5.1 甲方的权利、义务

5.1.1 甲方应保证其物业销售的合法性，按相关规定申办本项目相关物业销售之法律文件，同时须向乙方提供乙方进行销售策划代理必需的该项目法律文件副本及相关资料，以便乙方可清楚向买受人讲解。

5.1.2 营销中心相关约定：甲方负责营销中心建造、装修、水电费及物业服务费（含保安、保洁人员工资），其他费用如办公用品、保洁用品、接待茶水用品采购、日常办公费用等均由乙方负担。

5.1.3 甲方承担本项目宣传推销过程中经甲方确认的营销方案实施、广告发布、营销道具制作、宣传物料、渠道销售及礼品采购等服务于营销推广而产生的所有费用。

5.1.4 负责取得本项目房屋预售许可证，完成全部网上申请手续（包括取得网上交易密码），将预售许可证以及委托乙方代理销售房屋的委托授权书交乙方对外公示。

5.1.5 代理期间，由甲方派出人员负责统一收取买受人的定金、房款及相关税费，并开具甲方的收据或发票。

5.1.6 负责按销售要求落实按揭银行。

5.1.7 甲方应按合同约定向乙方支付代理费。

5.1.8 甲方有权要求乙方更换不符合甲方要求的策划人员、销售人员。

5.1.9 乙方工作成果无法达到甲方要求并经三次整改后仍无法达到甲方要求的情况下，甲方有权指定第三方进行相应的工作，乙方应按甲方的要求委托并配合第三方完成相关业务，由此产生的费用由乙方自行承担。

5.1.10 甲方有权向乙方提出各项工作的需求和规范，且当甲方认为乙方的工作不能达

到甲方要求时，甲方有权向乙方发出整改的通知，并要求乙方在规定时限内整改完毕。

5.1.11 甲方拥有福安市《商品房买卖合同》网上备案和登记申请系统的确认权和撤销权，有权要求乙方修改合同录入内容。

5.1.12 若因买受人退房或违约而没收之购房定金、违约金、罚息等款项归甲方所有。

5.1.13 甲方有权根据实际操作情况制定《销售案场管理制度》，经甲乙双方签字确认后执行。

5.1.14 本合同履行期间，甲方增加中介销售渠道的，销售渠道费用由甲方支付。在此期间乙方应配合中介渠道引流来访客户进行项目的销售工作。此情形的销售计入乙方销售业绩，甲方按合同约定的销售佣金的 70%向乙方支付销售佣金。

5.2 乙方的权利、义务

5.2.1 全面完成本合同第四条规定的所有服务及代理内容。

5.2.2 营销中心相关约定：乙方负责营销中心日常通讯、接待、水吧日耗品(含饮料、食物)、大型办公设备采购、维护和开支(含打印纸、碳粉)及营销中心日常办公用品采购(含保洁物料)等，承担除了仅由甲方负责的营销中心建造、装修、水电费及物业服务费(含保安、保洁人员工资)外的所有费用。

5.2.3 在本合同代理期内，应按照第 4.3.1 条款组建销售团队，**否则视为违约，甲方有权视情况减付代理费、追究违约责任或终止(或解除)代理合同。**除专职销售人员以外，周末、节假日、开盘期间应视情况另增加人手。并要求乙方在双方合同签订三日内到岗开展相关营销工作，团队配置到岗人数不足或者不符合要求的，甲方有权按照 2000 元/人/天的标准进行处罚。

5.2.4 为更有效地履行代理职责，乙方应组建专案小组向甲方提供代理服务。若甲方发现在该小组成员中有不能履行或不能胜任时，甲方有权要求乙方调整工作小组人员配置，乙方应及时更换、替补胜任成员，尽力保持该小组服务质素的持续性和稳定性。无论何种原因导致小组成员流动，乙方应提前 30 日以书面形式通知甲方，并及时补足经甲方认可的人员(乙方工作项目服务小组名单见附件 1)。其中项目负责人、案场经理、策划经理、VI 设计负责人为本项目的核心组员，除甲方要求更换或同意调整外，乙方擅自更换核心组员的，甲方有权要求乙方支付伍万元人民币/人的违约金作为赔偿，违约金从乙方未结费用中扣除，新进替补人员应通过甲方同意后方可进场，若无未结费用则从合同履约保证金中扣除。

5.2.5 乙方对该项目的各种有关计划需经甲方书面确认方可实施。乙方保证关于该项目

的任何行为均符合甲方项目推广的要求，并不会侵犯任何第三方合法权益。若乙方在代理销售过程中的行为侵犯甲方及任何第三方的合法权益，由乙方负责解决并由乙方承担一切法律责任。导致甲方向第三人赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.6 乙方安排有关售后跟进，包括提交详细的销售报告、客户统计分析、媒介分析、策划及销售方面的分析报告。每月最后一个工作日前递交当月销售工作情况分析报告及下月销售计划书，并按时参加甲方所要求的相关培训及会议。

5.2.7 乙方应严格按照经甲方审定的价格表及付款方式、优惠措施、促销方案等相关规则执行，不得任意改变，否则，由此造成的经济纠纷和法律责任由乙方承担。

5.2.9 乙方不得与买受人增减经甲方审定的《认购协议书》、《商品房买卖合同》及补充协议等相关文件的任何条款；不得以口头、书面等任何形式向买受人做出未经甲方认可的承诺和解释，否则，由此造成的经济纠纷和法律责任由乙方承担，导致甲方向第三人赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.10 若本合同中途解除或终止，乙方在撤场后需保证柘荣县“金禾·云溪”项目至少3名置业顾问（该3名置业顾问为本项目服务期限均应大于2个月）维持案场运行。乙方置业顾问相应薪酬按照乙方原薪酬体系执行，由甲方支付。

乙方在现场营销中心进行销售工作，乙方现场工作人员之着装，工作环境、工作时间、工作要求、销售行为及程序应符合甲方的有关规定要求，乙方人员由乙方自行聘请管理，并负责聘请人员的所有开支（包含工资、奖金、福利、社会保障、服装、日常办公用品、差旅、食宿等），与甲方不存在任何的劳动（务）关系、雇佣、用人用工关系。

5.2.11 乙方不得采取有损甲方商业利益、信誉和形象的不正当行为。如因乙方人员原因造成客户投诉或其他纠纷的，乙方应负责处理并赔偿由此造成的损失。

5.2.12 乙方不得擅自向买方收取未经甲方同意的任何费用，否则，给甲方造成不良影响或损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.2.13 乙方在代理“金禾·云溪”项目时应按照柘荣县商品房预销售合同网上备案和登记申请系统要求录入本项目的预销售合同，对甲方提出的对预销售合同录入情况的修改意见应及时给予纠正

5.2.14 本项目收取购房款的账户仅为甲方银行账户，乙方及乙方人员不得指定其它收款账户，否则甲方有权解除本合同，不予支付代理费，且乙方应当向甲方补足相应物业的购房款，并赔偿甲方损失。

第六条 代理费和结算方式

6.1 履约保证金

6.1.1 本合同履约保证金 5 万元。

6.1.2 履约保证金缴纳：中标通知书发出后 15 个日历日内以银行开具的独立保函或现金（电汇或银行转账）的方式提交履约保证金，乙方以独立保函形式提交履约保证金的，独立保函须从乙方企业基本户所在银行开具。否则，每延期一日，按 500 元/天向甲方支付违约金，延期提交超过 15 个日历日，甲方有权取消乙方中标资格。乙方提交履约保证金后，甲方与乙方签订合同。

6.1.3 履约保证金退还：完成柘荣金禾·云溪项目未售部分住宅物业建筑面积的 90%，且乙方不存在违约的情况下，甲方无息退还履约保证金 5 万元（若在代理期间因违规操作受到甲方处罚的，或乙方违约支付相应违约金的在扣除相应金额后将剩余保证金退还），代理期间若该履约保证金按约定被甲方没收或扣除等造成不足且合同继续履行的，乙方应在 7 日内补足至 5 万元作为履约保证金。

6.2 营销代理

乙方营销代理费用分为项目服务费和销售佣金。销售佣金费率为_____%（含税）；

6.2.1 项目服务费用

甲方在合同签订之日起的次月开始，向乙方支付柘荣县金禾·云溪项目服务费 3 万元/月。

6.2.2 销售佣金的支付和结算方式

本项目开始销售后，乙方次月起每月5日前应向甲方提交上一个月的销售佣金请款明细表（格式应符合甲方要求），甲方在收到乙方提交销售佣金请款明细表并审核确认后，通知乙方开具正规增值税专用发票，并于收到乙方开具的发票后10个工作日内将销售佣金应提款汇至乙方指定账户，若逾期支付，每逾期一天按应付销售佣金的 0.05%向乙方支付违约金。乙方提供的销售佣金请款明细表未经甲方审核通过，或乙方未按要求提供发票的，甲方有权延迟付款，并不承担违约责任，乙方亦不得以此为由拒绝履行本合同义务。

乙方指定如下账户作为收款账户；乙方如需变更指定账户，则应及时通知甲方。

公司名称：

账 户：

开 户 行：

6.2.3 销售业绩核定标准：

签订《认购协议书》或《商品房买卖合同》的，按照总房款认定销售业绩。

若《认购协议书》、《商品房买卖合同》解除的，则甲方需重新结算乙方销售佣金，乙方须在3日内将甲方多支付的销售佣金全部退还给甲方，若乙方逾期退还则应按就该房源已收销售佣金总额的0.05%按日向甲方支付延迟给付违约金。如乙方仍有应收销售佣金的，甲方可从乙方应收销售佣金中直接进行抵扣。

6.2.4 销售金额认定

以《商品房买卖合同》签订且完成合同备案的，按总房款计入销售金额；

只签订《认购协议书》未签订《商品房买卖合同》的，不计入销售金额。

6.2.5 销售佣金结算标准

结算标准：销售佣金=销售金额×经考核后的销售佣金费率。

每月销售佣金费率按每月考核结果进行确认。季度或阶段考核期结束后，按照经考核后的销售佣金费率进行结算。

支付方式：

(1) 按揭贷款购买商品房的：在《商品房买卖合同》签订且完成合同备案后，按该套商品房销售佣金的50%支付，待按揭放款后，支付至该套商品房销售佣金的90%。

(2) 一次性付款方式购买商品房的：以《商品房买卖合同》签订且完成合同备案，并在甲方收到全额购房款后，支付至该套商品房销售佣金的90%。

(3) 已售商品房交付并办理不动产权证并且如有按揭贷款保证金的须退回后，按该套商品房销售佣金的100%支付。

6.2.5.1 经考核后的代理费率认定标准：

柘荣县“金禾·云溪”项目，业绩考核以2年为一个周期，2年内按以下方式进行业绩考核计取销售佣金。代理时限超过2年的，重新按下列方式计算。实际完成业绩为a，投标承诺业绩为b，项目住宅可售货值为c，中标销售佣金费率为x

阶段	业绩完成情况	经考核后的销售佣金费率	备注
第一阶段	$a < b$	x	a处在相应的业绩段，经考核后的销售佣金费率计取时对应相应的销售佣金费率。第一阶段销售佣金= $a * x$ ；第二阶段销售佣金= $(a - b) * (x + 2\%)$ 。
第二阶段	$a \geq b$	$x + 2\%$	

6.2.5.2 若出现提前撤场或合同解除情形的，相关销售佣金结算约定如下：

(1) 已签订《认购协议书》但未签订《商品房买卖合同》、已签订《商品房买卖合同》但合同未备案房源的销售佣金结算：乙方应派人在撤场后10日内办理完成《商品房买卖合

同》备案相关手续，甲方在该房源《商品房买卖合同》备案完成后 30 日内支付至该房源销售佣金的 50 %；乙方应派人在撤场后 100 日内办理完成《商品房买卖合同》签约及按揭贷款相关手续，甲方在认购房源处于待放款阶段后 30 日内支付至该房源销售佣金的 80 %。否则，甲方不予支付该房源相应销售佣金。

(2) 已签订《商品房买卖合同》且完成合同备案房源的销售佣金结算：乙方应派人在撤场后 90 日内办理完成按揭贷款相关手续，甲方在该房源处于待放款阶段后 30 日内支付至该房源销售佣金的 80 %。否则，甲方不再支付该房源销售佣金。

(3) 已签订《商品房买卖合同》但按揭处于待放款阶段房源的销售佣金结算：甲方在乙方撤场后 30 天内支付至已签约但按揭处于待放款阶段房源销售佣金的 80 %。

(4) 按揭贷款已放款或一次性付款房源的销售佣金结算：甲方在乙方撤场后 30 天内支付至该房源销售佣金的 90 %。

6.2.5.3 甲乙双方按国家规定承担各自税费。

6.3 发票

6.3.1 甲方支付销售佣金/服务费前，乙方应提供相应金额的合法有效增值税专用发票（税率 6%）发票，否则甲方有权延期付款。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适合税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）*（1+调整后的增值税率）。

第七条 违约责任

7.1 甲方须保证其所提供的物业销售法律文件和资料真实、合法、有效，否则，由此引起的一切责任和损失应由甲方承担。

7.2 若乙方制订的销售策略、建议未经甲方批准就擅自实施，乙方应承担违约责任，甲方有权不支付相应销售佣金。同时，乙方应承担由此产生的费用，并支付甲方人民币伍万元作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

7.3 乙方擅自向买受人收取费用的，乙方除应将其擅自所收费用交由甲方处理外，并按擅自所收费用同等金额向买受人承担赔偿责任。若由此引发与买受人纠纷的，由乙方负责处理并承担一切法律责任。

7.4 乙方销售的物业成交价格不得低于甲方确认的销售价格（甲方批准的除外），否则乙方须向甲方补足相应的差价款，且甲方有权不予支付相应物业的代理费。

7.5 因乙方过错原因（包括但不限于：擅改合同、擅作承诺、虚假承诺、广告不实等）造成甲方名誉、经济受损，乙方应承担违约责任。乙方应向甲方支付人民币伍万元作为违约

金，造成甲方损失的，乙方应予赔偿，违约金不足弥补甲方损失的，甲方有权追偿。

7.6 因乙方过错原因引起甲方与买受人及任何第三方纠纷，由乙方负责处理该纠纷并应赔偿甲方遭受的损失。

7.7 乙方填写的《认购协议》或《商品房买卖合同》出现客户信息错误的，乙方应向甲方支付人民币贰仟元/次作为违约金，同时乙方负责解决后续事宜。造成甲方损失，还应赔偿损失。

7.8 若出现乙方与客户在接待现场争吵或发生其他争执或不积极响应甲方工作要求的，每出现一次，甲方有权视情况恶劣程度，可要求乙方支付伍佰元至壹仟元作为违约金。

7.9 乙方在代理本项目期间，乙方及其关联方不得在福建省福安市溪北洋新区承接其他楼盘的代理业务和在福建省柘荣县域范围内承接其他楼盘的代理业务，若存在上述行为，应立即解除其他委托方的营销代理合同，否则视为违约，甲方有权解除营销代理合同，同时乙方向甲方支付贰拾万元作为违约金并且甲方没收履约保证金。

上述关联方是指乙方的控股股东、实际控制人，以及乙方或其控股股东、实际控制人直接或者间接控制的企业。控股股东、实际控制人的含义适用《中华人民共和国公司法》第二百一十六条的有关规定。

7.10 乙方为甲方进行策划、营销以及设计相关的宣传物料，不得侵犯第三方的知识产权（包括但不限于字体、内容、图片等），不得违反《广告法》的有关规定。否则，乙方应负责解决所有纠纷，甲方有权向乙方追偿全部损失（损失包括但不限于直接损失、间接损失以及因追索该损失支付的律师费、诉讼费、公证费、评估鉴定费、保全费、差旅费等）。

第八条 转让条款

任何一方不得转让其在本合同项下的全部或部分权利和义务，否则守约方有权单方面解除合同。经甲方确认，乙方经甲方书面同意委托专业公司完成相关工作不在此限。

第九条 合同终止

9.1 因解除而终止

9.1.1 乙方在合同签订后 3 个月内完成销售业绩低于 1000 万元的，甲方有权解除合同。

9.1.2 乙方按下述方式进行年度（12 个月为完整一年度）考核。考核得分不足 60 分公司将直接解除合同，若大于等于 60 分小于 80 分公司将有权解除合同。

考核时间	市场占比	客诉	营销思路	费效比	总分
满分	60	10	10	20	100

年度考核得分					
备注	市场占比以项目属地房管局网签数据为准				

名词解释及得分计算方式：

1、市场占比：栢荣金禾·云溪项目对比格林山水，东山府两个项目市场销售额得占比。
 （实际完成业绩/（3个项目销售总额/3））×60，最高得60分。

2、客诉：代理公司在代理期间营销中心因现场管理不当导致客户的投诉。计算方式：
 每客诉一起扣1分扣完为止。

3、营销思路：代理公司是否有根据市场变化，重要节点提出相应营销方案。计算方式：
 是否有提供全年、季度、月度营销方案，缺一方案扣1分扣完为止。

4、费效比：代理公司提出的营销推广方案公司落地后产生的营销费用对标实际完成业绩的占比。

计算方式：所有营销费用（含服务费、销售佣金、渠道营销费用、广告推广费用等）/实际业绩≤3%得满分，每超过0.1%扣1分。

9.1.3 乙方出现第八条违约情形的，甲方有权单方解除合同并没收履约保证金。如后续相关条件限制需乙方继续服务的，双方另行签订补充协议。

9.1.4 若甲方发现乙方投标时承诺的人员业绩不真实或乙方投标时提供了虚假材料的，甲方有权解除合同并没收履约保证金。

9.2 有下列情形之一的，合同权利义务终止：

9.2.1 本合同已按约定履行完毕；

9.2.2 本合同经双方协商一致而终止；

9.2.3 本合同因一方出现违约情况另一方行使单方解除权而终止；

9.2.4 法律法规规定终止的其他情形。

9.3 若出现合同终止的情况，乙方应当在合同终止日起5天内完成交接工作并撤出销售现场，若未在规定的时间内完成交接或撤出的，乙方应向甲方每日支付人民币贰万元作为违约金，甲方有向乙方追究法律责任的权力。

第十条 保密条款

10.1 在本合同订立前、履行中、终止后，乙方为履行本合同制定、制作的关于本合同第四条代理及服务内容的任何资料及成果的所有权及知识产权都属于甲方。未经甲方书面同意，乙方及其员工对本合同和各方相互提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资

料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等)负有保密义务,未经甲方允许不得向任何人披露上述资料和信息,乙方违反该义务给甲方造成损失的,甲方有权追究乙方法律责任。

10.2 本保密条款具有独立性,不受本合同的终止或解除的影响。

10.3 此保密条款在本合同期内及本合同终止后贰年内有效。

第十一条 不可抗力

由于不能预见、不能避免并不能克服的自然原因或社会原因,致使本合同不能履行或者不能完全履行时,遇到上述不可抗力事件的一方,应立即书面通知合同对方,并应在不可抗力事件发生后三十天内,向合同对方提供不可抗力事件发生地的区县级以上政府部门出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件,由合同双方根据事件对履行合同的的影响程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的义务、或者延期履行合同。

遭遇不可抗力的一方未履行上述义务的,不能免除其违约责任。

第十二条 法律适用

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律法规。

第十三条 争议的解决

凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议,合同双方应通过友好协商解决;协商不成的,任何一方均可提交甲方所在地人民法院起诉。

第十四条 送达地址

甲、乙双方指定如下地址作为履行本合同书面文件送达及司法文件送达地址,除另一方认可送达效果的送达方式外,任何一方及司法机关依如下地址送达,视为有效送达,一方变更送达地址的,应按变更前送达地址履行通知义务,不履行通知义务的,由其承担不利后果:

甲方送达地址: 宁德市金禾商务中心

乙方送达地址: _

第十五条 其他

15.1 本合同如有未尽事宜,经双方友好协商,可另行签订书面补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

15.2 本合同附件是本合同的有效组成部分,与本合同具有同等法律效力,附件内容与本合同主合同内容冲突时,以本合同主合同的约定为准。

15.3 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。本合同一式陆

份，甲、乙双方各执叁份，每份均具同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

通讯地址：

通讯地址：

约日期：二〇二五年 月 日

附件 1 工作项目服务小组名单

序号	岗位名称	姓名	备注
1	项目负责人		
2	策划经理		
3	VI 设计负责人		
4	案场经理		
5	行政人员		
6	置业顾问		

第七章 投标文件格式

编制说明

1、除招标文件另有规定外，本章中：

1.1 涉及投标人的“**全称**”：

(1) 不接受联合体投标的，指**投标人的全称**。

(2) 接受联合体投标且投标人为联合体的，指**牵头方的全称并加注（联合体牵头方）**，即应表述为：“**牵头方的全称（联合体牵头方）**”。

1.2 涉及投标人“**加盖单位公章**”：

(1) 不接受联合体投标的，指**加盖投标人的单位公章**。

(2) 接受联合体投标且投标人为联合体的，指**加盖联合体牵头方的单位公章**。

1.3 涉及“**投标人代表签字**”：

(1) 不接受联合体投标的，指由**投标人的单位负责人或其授权的委托代理人签字**，由委托代理人签字的，应提供“**单位负责人授权书**”。

(2) 接受联合体投标且投标人为联合体的，指由**联合体牵头方的单位负责人或其授权的委托代理人签字**，由委托代理人签字的，应提供“**单位负责人授权书**”。

1.4 “**其他组织**”指合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户等。

1.5 “**自然人**”指具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的中国公民。

2、除招标文件另有规定外，本章中“**投标人的资格及资信证明文件**”：

2.1 投标人应按照招标文件第四章第 1.3 条第（2）款规定及本章规定进行编制，如有必要，可增加附页，附页作为资格及资信文件的组成部分。

2.2 接受联合体投标且投标人为联合体的，联合体中的各方均应按照本章第 2.1 条规定提交相应的全部资料。

3、投标人对投标文件的索引应编制页码。

4、除招标文件另有规定外，本章中：

4.1 招标文件要求原件的，投标人在投标文件正本中应提供原件；招标文件要求复印件的，投标人在投标文件中提供原件、复印件（含扫描件）皆可；招标文件对原件、复印件未作要求的，投标人在投标文件中提供原件、复印件（含扫描件）皆可。

4.2 若投标人提供注明“复印件无效”的证明材料或资料，其投标文件正本中应提供原件。

4.3 投标人在投标文件正本中提供原件、复印件（含扫描件）、符合本章规定的打印件（或截图）皆可

投标文件

(资格及资信部分)

(填写正本或副本)

项目名称：(由投标人填写)

招标编号：(由投标人填写)

所投合同包：(由投标人填写)

投标人：(填写“全称”)

(由投标人填写)年(由投标人填写)月

索引

- 一、投标函
- 二、投标人的资格及资信证明文件
- 三、投标保证金
- 四、退还投标保证金申请函

▲注意

1、资格及资信证明部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则资格审查不合格。

一、投标函

致：_____

兹收到贵单位关于（填写“项目名称”）项目（招标编号：_____）的投标邀请，本投标人代表（填写“全名”）已获得我方正式授权并代表投标人（填写“全称”）参加投标，并提交招标文件规定份数的投标文件正本和副本。我方提交的全部投标文件均由下述部分组成：

（1）资格及资信证明部分

- ① 投标函
- ② 投标人的资格及资信证明文件
- ③ 投标保证金

（2）报价部分

- ① 开标（报价）一览表
- ② 投标（响应）报价明细表

（3）技术商务部分

- ① 标的说明一览表
- ② 技术和服务要求响应表
- ③ 商务条件响应表
- ④ 投标人提交的其他资料（若有）

根据本函，本投标人代表宣布我方保证遵守招标文件的全部规定，同时：

1、确认：

1.1 所投采购包的投标报价详见“开标（报价）一览表”及“投标（响应）报价明细表”。

1.2 我方已详细审查全部招标文件[包括但不限于：有关附件（若有）、澄清或修改（若有）等]，并自行承担因对全部招标文件理解不正确或误解而产生的相应后果和责任。

2、承诺及声明：

2.1 我方具备招标文件第一章载明的“投标人的资格要求”且符合招标文件第三章载明的“二、投标人”之规定，否则投标无效。

2.2 我方提交的电子投标文件各组成部分的全部内容 & 资料是不可割离且真实、有效、准确、完整和不具有任何误导性的，否则产生不利后果由我方承担责任。

2.3 我方提供的标的价格不高于同期市场价格，否则产生不利后果由我方承担责任。

2.4 投标保证金：若出现招标文件第三章规定的不予退还情形，同意贵单位不予退还。

2.5 投标有效期：按照招标文件第三章规定执行，并在招标文件第二章载明的期限内保持有效。

2.6 若中标，将按照招标文件、我方电子投标文件及政府采购合同履行责任和义务。

2.7 若贵单位要求，我方同意提供与本项目投标有关的一切资料、数据或文件，并完全理解贵单位不一定要接受最低的投标报价或收到的任何投标。

2.8 我方承诺遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

2.9 我方承诺电子投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受评标委员会、采购人、采购代理机构、监管部门进一步审查其中任何资料真实性的要求。

2.10 除招标文件另有规定外，对于贵单位按照下述联络方式发出的任何信息或通知，均视为我方已收悉前述信息或通知的全部内容：

通信地址：_____ 邮编：_____

联系方式：（包括但不限于：联系人、联系电话、手机、传真、电子邮箱等）

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

二、投标人的资格及资信证明文件

二-1 单位负责人授权书（若有）

致：_____

我方的单位负责人（填写“单位负责人全名”）授权（填写“投标人代表全名”）为投标人代表，代表我方参加（填写“项目名称”）项目（招标编号：_____）的投标，全权代表我方处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参加开标、谈判、澄清、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。

投标人代表无转委权。特此授权。

（以下无正文）

单位负责人：_____身份证号：__手机：_____

投标人代表：_____身份证号：_____手机：_____

授权方

投标人：（全称并加盖单位公章）

单位负责人签字或盖章：_____

接受授权方

投标人代表签字：_____

签署日期：_____年_____月_____日

附：单位负责人、投标人代表的身份证正反面复印件

要求：真实有效且内容完整、清晰、整洁。

▲注意：

- 1、企业（银行、保险、石油石化、电力、电信等行业除外）、事业单位和社会团体法人的“单位负责人”指**法定代表人**，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。
- 2、银行、保险、石油石化、电力、电信等行业：以法人身份参加投标的，“单位负责人”指**法定代表人**，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致；以非法人身份参加投标的，“单位负责人”指**代表单位行使职权的主要负责人**，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。
- 3、投标人（自然人除外）：若投标人代表为单位负责人授权的委托代理人，应提供本授权书；若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其有效的身份证正反面复印件，可不提供本授权书。
- 4、投标人为自然人的，可不填写本授权书。
- 5、投标文件正本中的本授权书（若有）应为原件。

二-2 证明材料

注：根据招标文件第四章第一资格审查的 1.3 的“④其他资格证明文件”要求，允许供应商采用资格承诺制的，可提供符合要求的二-2-1 资格承诺函，视为满足招标文件的资格要求，投标人根据投标文件格式二-2-1、二-2-2 提供其中一种证明材料，若重复提供导致的不利后果，由投标人自行负责。

二-2-1 福建省政府采购供应商资格承诺函

致：（采购人或采购代理机构）

单位名称(自然人姓名)：

统一社会信用代码(自然人身份证号码)：

法定代表人(负责人)：

联系地址和电话：

我单位(本人)自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，坚守公开、公平公正和诚实信用等原则，依法诚信经营，并郑重承诺：

一、我单位(本人)具备采购文件要求以及《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
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录；
6. 法律、行政法规规定的其他条件。

二、不存在违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定的“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动”情形。

我单位(本人)对本承诺函及所承诺事项的真实性、合法性及有效性负责，并已知晓如提供资格承诺函不实，可能涉嫌《中华人民共和国政府采购法》第七十

七条第一款第(一)项规定的“提供虚假材料谋取中标成交”违法情形。经调查属实的，愿意接受行政监管部门按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条：“处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任”和政府采购法律法规有关规定处理。

供应商：名称(单位公章)：

日期： 年 月 日

注：

1. 我单位(本人)专指参加政府采购活动的供应商(含自然人)；
2. 资格承诺的供应商应在投标(响应)文件中按此模板提供承诺函，否则，视为未按照招标文件规定提交投标人的资格及资信文件，按资格审查不通过处理。

二-2-2 资格证明材料

营业执照等证明文件

致：（采购人或采购代理机构）

投标人为法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上由（填写“签发机关全称”）签发的我方统一社会信用代码（请填写法人的具体证照名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

投标人为非法人（包括其他组织、自然人）的

现附上由（填写“签发机关全称”）签发的我方（请填写非自然人的非自然人的具体证照名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

现附上由（填写“签发机关全称”）签发的我方（请填写自然人的身份证件名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（）中打“√”并选择相应的“□”（若有）后，再按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复印件；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件复印件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照复印件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

财务状况报告（财务报告、或资信证明）

致：（采购人或采购代理机构）

投标人提供财务报告的

企业适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表（若有）及其附注（若有）、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

事业单位适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、或季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、收入支出表（或收入费用表）、财政补助收入支出表（若有）、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

社会团体、民办非企适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、或季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、业务活动表、现金流量表、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

投标人提供资信证明的

非自然人适用（包括企业、事业单位、社会团体和其他组织）：现附上我方银行：（填写“开户银行全称”）出具的资信证明复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

自然人适用：现附上我方银行：（填写自然人的“个人账户的开户银行全称”）出具的资信证明复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（）中打“√”并选择相应的“□”（若有）后，再按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的财务报告复印件（成立年限按照投标截止时间推算）应符合下列规定：

2.1 成立年限满1年及以上的投标人，提供经审计的招标文件规定的年度财务报告。

2.2 成立年限满半年但不足 1 年的投标人，提供该半年度中任一季度的季度财务报告或该半年度的半年度财务报告。

※无法按照本格式第 2.1、2.2 条规定提供财务报告复印件的投标人（包括但不限于：成立年限满 1 年及以上的投标人、成立年限满半年但不足 1 年的投标人、成立年限不足半年的投标人），应按照本格式的要求选择提供资信证明复印件。

投标人： （全称并加盖单位公章）

投标人代表签字： _____

日期： _____年____月____日

依法缴纳税收证明材料

致：（采购人或采购代理机构）

1、依法缴纳税收的投标人

法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上自____年____月____日至____年____月____日期间我方缴纳（包括但不限于税务机关出具的专用收据、税收缴纳证明或税收代缴银行的缴款收讫凭证）等税收凭据复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

非法人（包括其他组织、自然人）的

现附上自____年____月____日至____年____月____日期间我方缴纳（包括但不限于税务机关出具的专用收据、税收缴纳证明或税收代缴银行的缴款收讫凭证）等税收凭据复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

2、依法免税的投标人

现附上我方依法免税的证明材料复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（）中打“√”，并按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的税收缴纳凭据复印件应符合下列规定：

2.1 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳税收的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的税收缴纳凭据复印件。

2.2 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。

3、若为依法免税范围的投标人，提供依法免税证明材料的，视同满足本项资格条件要求。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：____年____月____日

依法缴纳社会保障资金证明材料

致：（采购人或采购代理机构）

1、依法缴纳社会保障资金的投标人

法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上自 年 月 日至 年 月 日我方缴纳的社会保障凭据（限：税务机关/社会保障资金管理机关的专用收据或社会保险缴纳清单，或社会保险的银行缴款收讫凭证）复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

非法人（包括其他组织、自然人）的

自 年 月 日至 年 月 日我方缴纳的社会保障凭据（限：税务机关/社会保障资金管理机关的专用收据或社会保险缴纳清单，或社会保险的银行缴款收讫凭证）复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

2、依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人

现附上我方依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（）中打“√”，并按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的社会保障资金缴纳凭据复印件应符合下列规定：

2.1 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳社会保障资金的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的社会保障资金缴纳凭据复印件。

2.2 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。

2、若为依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人，提供依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料的，视同满足本项资格条件要求。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函（若有）

致：（采购人或采购代理机构）

我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，否则产生不利后果由我方承担责任。

特此声明。

※注意：

1、招标文件未要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人应提供本声明函。

2、招标文件要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人可不提供本声明函。

3、请投标人根据实际情况如实声明，否则视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明

致：（采购人或采购代理机构）

参加采购活动前三年内，我方在经营活动中没有重大违法记录，即没有因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。否则产生不利后果由我方承担责任。

特此声明。

※注意：

“重大违法记录”指投标人因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。根据财库〔2022〕3号文件的规定，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。

请投标人根据实际情况如实声明，否则视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

二-3 信用记录查询提示

- 1、由资格审查小组通过网站查询并打印投标人的信用记录。
- 2、经查询，投标人参加本项目采购活动(投标截止时间)前三年内被列入失信被执行人名单、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及其他重大违法记录且相关信用惩戒期限未届满的，其资格审查不合格。
- 3、投标人应了解投标人自身的信用记录情况。当投标人受到 200 万以上罚款的行政处罚且该罚款不属较大数额罚款时，投标人应在电子投标文件中提供此项罚款不属于较大数额罚款的依据（如提供：相关法律制度的规定、行政执法机构对该罚款不属于较大数额罚款的认定或者其他有效依据）。

二-4 其他资格证明文件（若有）

二-5-①具备履行合同所必需设备和专业技术能力专项证明材料（若有）

致：_____

现附上我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的专项证明材料复印件（具体附后），上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

▲注意：

- 1、招标文件要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人应按照招标文件规定在此项下提供相应证明材料复印件。
- 2、投标人提供的相应证明材料复印件均应符合：内容完整、清晰、整洁，并由投标人加盖其单位公章。

投标人：（全称并加盖单位公章）_____

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

二-4-②招标文件规定的其他资格证明文件（若有）

编制说明

除招标文件另有规定外，招标文件要求提交的除前述资格证明文件外的其他资格证明文件（若有）加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

三、投标保证金

编制说明

- 1、在此项下提交的“**投标保证金**”材料可使用转账凭证复印件。
- 2、投标保证金是否已提交的认定按照招标文件第三章规定执行。

投标人： （全称并加盖单位公章）

投标人代表签字： _____

日期： _____年____月____日

四、退还投标保证金申请书

致： _____

我公司参加了项目的投标，我公司以形式共递交 _____元人民币投标保证金。请贵单位将应退还的的_____元人民币退还我司。银行账户信息如下：

开户行名称：

账户名称： _____

账号： _____

联系人： _____

电话： _____

投标人： （全称并加盖单位公章）

投标人代表签字： _____

日期： _____年_____月_____日

封面格式

投标文件 (报价部分)

(填写正本或副本)

项目名称：(由投标人填写)

招标编号：(由投标人填写)

所投合同包：(由投标人填写)

投标人：(填写“全称”)

(由投标人填写)年(由投标人填写)月

索引

- 一、开标一览表
- 二、投标分项报价表

一、开标一览表

项目编号：_____

货币及单位：人民币元

采购包	品目号	采购标的	销售佣金费率	投标报价	投标保证金	备注
1	1-1	福安金禾·五福雅居（东苑）项目	*%	投标报价： 元		a. 投标报价的明细：详见《投标分项报价表》。
	1-2	柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目	*%	投标报价： 元		
	投标总价： 元 大写金额：					

注：投标人的所投报价，不得超过最高费率（销售佣金费率，费率保留小数点 2 位数，即#.##），亦不得超过采购包预算金额（最高限价），否则按无效投标处理。投标总报价=所投福安金禾·五福雅居（东苑）项目销售佣金费率*590000000 元+柘荣金禾·云溪项目营销代理服务项目销售佣金费率*200000000 元。投标人总报价金额仅作为评审依据，不作为最终结算依据；销售佣金费率结算标准详见第六章营销代理合同。

※注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 投标人应按照本表格式填写所投的采购包的“投标报价”。

1.2 本表中列示的“采购包”应与《投标分项报价表》中列示的“采购包”保持一致，即：若本表中列示的“采购包”为“1”时，《投标分项报价表》中列示的“采购包”亦应为“1”，以此类推。

1.3 “大写金额”指“投标报价”应用“壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零”等进行填写。

2、纸质投标文件正本中的本表应为原件。

投标人： （全称并加盖单位公章）

投标人代表签字： _____

日期： _____年_____月_____日

二、投标分项报价表

项目编号： _____

采购包	品目号	投标标的	销售佣 金费率	来源地	投标报价	备注
1	1-1	福安金禾·五福雅 居（东苑）项目	* %			
	1-2	柘荣金禾·云溪项 目营销代理服务项 目	* %			

投标人： _____（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字： _____

日期： _____年_____月_____日

封面格式

投标文件

(技术商务部分)

(填写正本或副本)

项目名称：(由投标人填写)

招标编号：(由投标人填写)

所投合同包：(由投标人填写)

投标人：(填写“全称”)

(由投标人填写)年(由投标人填写)月

索引

- 一、标的说明一览表
- 二、技术和服务要求响应表
- 三、商务条件响应表
- 四、投标人提交的其他资料（若有）

▲注意

技术商务部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则**符合性审查不合格**。

一、标的说明一览表

招标编号：_____

合同包	品目号	投标标的	数量	规格	来源地	备注
*	*-1					
	...					
...						

▲注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 “合同包”、“品目号”、“投标标的”及“数量”应与招标文件《采购标的一览表》中的有关内容（“合同包”、“品目号”、“采购标的”及“数量”）保持一致。

1.2 “投标标的”为货物的：“规格”项下应填写货物制造厂商赋予的品牌（属于节能、环保清单产品的货物，填写的品牌名称应与清单载明的品牌名称保持一致）及具体型号。“来源地”应填写货物的原产地。“备注”项下应填写货物的详细性能说明及供货范围清单（若有），其中供货范围清单包括但不限于：组成货物的主要件和关键件的名称、数量、原产地，专用工具（若有）的名称、数量、原产地，备品备件（若有）的名称、数量、原产地等。

1.3 “投标标的”为服务的：“规格”项下应填写服务提供者提供的服务标准及品牌（若有）。“来源地”应填写服务提供者的所在地。“备注”项下应填写关于服务标准所涵盖的具体项目或内容的说明等。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则**投标无效**。

3、投标文件中涉及“投标标的”、“数量”、“规格”、“来源地”的内容若不一致，**应以本表为准**。

4、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

二、技术和服务要求响应表

招标编号：_____

合同包	品目号	技术和服务要求	投标响应	是否偏离及说明
*	*-1			
	...			
...				

▲注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 “技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件第五章“技术和服务要求”的内容保持一致。

1.2 “投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“技术和服务要求”项下填写的内容逐项对应；对“技术和服务要求”项下涉及“ \geq 或 $>$ ”、“ \leq 或 $<$ ”及某个区间值范围内的内容，应填写具体的数值。

1.3 “是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再 另页应答，否则**投标无效**。

3、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

三、商务条件响应表

招标编号：_____

合同包	品目号	商务条件	投标响应	是否偏离及说明
*	*-1			
	...			
...				

▲注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 “商务条件”项下填写的内容应与招标文件第五章“商务条件”的内容保持一致。

1.2 “投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“商务条件”项下填写的内容逐项对应；对“商务条件”项下涉及“ \geq 或 $>$ ”、“ \leq 或 $<$ ”及某个区间值范围内的内容，应填写具体的数值。

1.3 “是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则**投标无效**。

3、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖单位公章）_____

投标人代表签字：_____

日期：_____年_____月_____日

四、投标人提交的其他资料（若有）

编制说明

- 1、招标文件要求提交的除“资格及资信证明部分”、“报价部分”外的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。
- 2、招标文件要求投标人提供方案（包括但不限于：组织、实施、技术、服务方案等）的，投标人应在此项下提交。
- 3、除招标文件另有规定外，投标人认为需要提交的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

技术商务评分索引表

投标人名称：（全称并加盖公章）

项目编号：

项目	评分标准	响应文件佐证材料相应页码
技术部分评分		
商务部分评分		

注：响应文件佐证材料附后

投标人代表签字：

第一阶段目标销售业绩承诺函

_____（采购人名称）：

我单位参加_____（项目名称）（项目编号）投标活动，
现对本项目第一阶段目标销售业绩作出如下承诺：

1、福安金禾·五福雅居（东苑）项目：承诺的第一阶段目标销售业绩_____万元；

2、柘荣金禾·云溪项目：承诺的第一阶段目标销售业绩_____万元。

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日

项目团队管理层配置承诺函

_____（采购人名称）：

我单位参加_____（项目名称）（项目编号）投标活动，
现对本项目所配置的项目人员作出如下承诺：

1、项目负责人____（姓名）____在____年__月__日至____年__月__日在____（项目
名称）[建筑面积：____平方米，建设单位：_____]中担任营销项目负责人；

2、VI设计负责人____（姓名）____在____年__月__日至____年__月__日在____
（项目名称）[建筑面积：____平方米，建设单位：_____]中担任VI设计负责
人；

3、策划经理____（姓名）____在____年__月__日至____年__月__日在____（项
目名称）[建筑面积：____平方米，建设单位：_____]中担任策划经理；

4、福安金禾·五福雅居（东苑）项目：案场经理____（姓名）____在____年
月__日至____年__月__日在____（项目名称）中担任案场经理；

柘荣金禾·云溪项目：案场经理____（姓名）____在____年__月__日至____年
月__日在____（项目名称）[建筑面积：____平方米，建设单位：_____]中担任
策划经理；

5、案场主管____（姓名）____在____年__月__日至____年__月__日在____（项
目名称）[建筑面积：____平方米，建设单位：_____]中担任案场主管。

我公司承诺上述人员信息真实有效，若中标后经招标人核验存在弄虚作假
行为，将被取消中标资格并没收投标保证金。

投标人：____（全称并加盖单位公章）

法定代表人：____（签字或盖章）

日期：____年__月__日