

NO. 新区2024G25、G26地块项目委托开发管理服务招标

标段编码：NJQT2501000-01ZXGH

招标文件

招标人（招标代理）：[南京建凯建设项目管理有限公司](#)（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	9
投标人须知前附表	9
投标人须知正文	17
开标一览表	26
第三章 评标办法	27
评标办法前附表	27
评标办法正文	34
第四章 合同条款及格式	38
第五章 招标采购清单	80
第六章 图纸	84
第七章 技术标准和要求	85
第八章 投标文件格式	86
封面	88
目录	86
一、投标函及投标函附录	90
(一) 投标函	90
(二) 投标函附录	91
二、法定代表人身份证明和授权委托书	92
三、联合体协议书 (如有)	93
四、投标保证金	94
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	95
五、商务标文件	96
(一) 投标人基本情况表	96
投标人基本情况表	96
(附件) 企业相关证明证照文件	96
(附件) 企业资质	96
(附件) 企业证书	96
(附件) 企业信用管理档案	96
(二) 项目负责人资料表	97
项目负责人资料表	97
(附件) 基本信息	97
(附件) 资格证书	97
(附件) 社保	97
(附件) 业绩	97
(三) 项目管理机构组成表	98
项目管理机构组成表	98
(附件) 基本信息	98
(附件) 资格证书	98
(附件) 社保	98
(四) 拟分包项目情况表	99
(五) 近年完成的类似项目情况表	100
近年完成的类似项目情况表	100
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	101
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	101
(附件) 企业获奖情况	101
(附件) 项目负责人获奖情况	101
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	102

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表	103
(八) 近3年财务状况表	104
近3年财务状况表	104
(附件) 财务状况	104
(九) 资格审查其他资料	105
六、经济标文件	106
七、技术标文件	107
八、其他资料	108
第九章 其他	113

第一章 招标公告

(江北分中心) NO. 新区2024G25、G26地块项目委托开发管理服务招标公告

标段编码: NJQT2501000-01ZXGH

1. 招标条件

本招标项目NO. 新区2024G25、G26地块项目已由南京江北新区产业投资集团有限公司以NO. 新区2024G25、G26地块项目委托开发管理服务(项目审批文号:2025第 21 号经理办公会议纪要)批准建设,项目业主为南京北联建设发展有限公司,建设资金来自国有(非政府投资),项目出资比例为国有(非政府投资):100.00%。项目已具备招标条件,招标人为南京北联建设发展有限公司,现对该项目委托开发管理服务进行公开招标。

南京建凯建设项目管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 南京市江北新区

2.2 招标范围: 本次招标为本项目委托开发管理服务服务招标,服务范围如下:

(1) 前期管理:提供项目运营思路和方案统筹规划,收集项目开发报建所需全部基础资料,并以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续(本合同另有约定的除外)。

(2) 规划设计管理:以甲方的名义选择各类设计单位(包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装饰装修设计等),并签订各类设计合同,把控设计进度及设计成果质量。

(3) 成本管理:制订合理的项目工程成本管理目标,并在项目开发建设过程中实行有效的工程成本管理,对各类专业工作单位进行统筹管理。

(4) 合约法务管理:编制项目全过程合同模版,合同条款商谈,合同签约、履约过程管理,合同归档及合同纠纷处理。相关合同纠纷处理如涉及律师聘用的,乙方配合甲方选聘律师,并负责后续的对接工作。

(5) 工程管理:配合甲方选择总承包单位、监理单位及其他承包人;监督管理总承包单位选择各类分包单位及材料设备供应商。对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理,并向甲方承担相应代建管理责任,配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(6) 营销管理:对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划(需经甲乙双方确认),对项目提供营销策划咨询服务,配合甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理,对项目的定位(含客户研究)、策划、推广、销售过程进行全面管理。

(7) 竣工验收和交付管理:以甲方名义组织各类中间验收、竣工验收,以甲方名义完成竣工验收备案,组织实施房产项目的交付工作,并做好服务期内的投诉的处理。

(8) 客户服务及房产保修管理:乙方设置或聘任客户服务组织,有效处理客户投诉,提升客户满意度;负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的组织、管理、协调工作。

(9) 前期物业服务管理：在合法合规条件下，双方认可的物业服务公司为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及交付前物业服务管理，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。

(10) 行政管理：做好项目工作督办、会务接待、公文印信（如有）、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务工作。

(11) 财务咨询：根据全景/年度经营计划，制定项目费用预算，根据管理资源和经验，协助甲方建立或完善项目财务管理制度，并为甲方在融资、税务筹划等项目全流程财务咨询提供专业意见和建议。

(12) 投诉、舆情处理：合同服务期限内负责本项目包括“12345”政务服务便民热线等各类投诉、舆情的回复及处理。

2.3 计划工期：1200日历天

2.4 合同估算价：28,772,600.00元

2.5 工程规模：建设规模：两地块容积率为1.8，建筑高度<80m，用地规划性质为商住混合用地，地上商业建筑面积占地上总计容建筑面积5%~30%；其中NO.新区2024G25地块项目地块编号NJJBd010-18-05，总用地面积10701.55平方米，总建筑面积约30500平方米(暂定，最终以规划审批为准)；NO.新区2024G26地块项目地块编号NJJBd010-18-06，总用地面积11828.94平方米，总建筑面积约34000平方米(暂定，最终以规划审批为准)。

建设地点：本次招标两地块位于南京江北新区九袱洲路以西、石佛大街以北。

2.6 工程类型：其他

/

3. 投标人资格要求

3.11、投标人资质要求：（1）投标人具有有效的企业法人营业执照（提供有效期内的营业执照复印件加盖公章）；（2）资质等级：具有有效的房地产开发贰级及以上资质（提供有效期内的资质证书复印件加盖公章）；（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供最新的会计报表或者2024年财务审计报告复印件加盖公章）；（4）投标人在参加本次投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明的原件）。2、投标人业绩要求：投标人自2020年1月1日以来，承接过住宅或商住类房地产开发项目委托开发管理服务或自主开发服务业绩，建筑面积不低于3.5万平方米（委托开发管理服务业绩提供中标通知书及合同复印件并加盖公章；自主开发业绩提供规划许可证及项目竣工备案表或竣工验收证明复印件加盖公章；时间、建筑面积以合同或规划许可证时间、建筑面积为准；若提供的证明材料无法反映出相关数据和内容，可提供建设单位出具的相关证明材料，否则视为未提供）（企业资格条件业绩与企业评分业绩可以兼得）。3、根据《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法[2016]285号）的规定，投标人自行通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询是否为信用联合惩戒对象名单或失信被执行人名单，并附网上查询结果“截图”，在信用中国网站有联合惩戒对象或失信记录的单位将被拒绝参加本次投

标（提供网站截图复印件加盖投标人公章）。4、本项目不允许联合体投标。5、其他要求：一个房地产品牌只能委托一个投标人参加投标。不同投标人提供的品牌应不同。如品牌相同，则均不通过资格审查。资格要求为本项目投标人应具备的基本条件，参加投标的投标人必须满足资格要求中的所有条款，并按照规定在投标文件中递交资格证明文件。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统（网址）：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/login.html>。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：2025-07-28 09:20:00；

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：公开招标综合评估法；

是否两阶段评标： 否 ；

是否评定分离： 否 ；

7.2 具体评标办法：

详细评审		
条款号	量化因素	量化标准

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网、江苏省招标投标公共服务平台等媒介上发布。

9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投

标人自行承担后果。

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

9.4 技术支持联系方式：

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）

(3) 南京智能开标大厅联系电话：400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[招标采购监督部门及电话：国企采购自行监管（电话:025-58696301），其他内容详见招标文件。](#)

10. 联系方式

招标人：	南京北联建设发展有限公司	招标代理机构：	南京建凯建设项目管理有限公司
地址：	南京市江北新区天浦路1号	地址：	南京市浦口区新城总部大厦B座515室
联系人：	夏燕飞	联系人：	孙丽娜
电话：	025-58696301	电话：	025-83286879

招标采购监督部门及电话：[国企采购自行监管](#)（电话：/）

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： 南京北联建设发展有限公司 地址： 南京市江北新区天浦路1号 联系人： 夏燕飞 电话： 025-58696301
1.1.3	招标代理机构	名称： 南京建凯建设项目管理有限公司 地址： 南京市浦口区新城总部大厦B座515室 联系人： 孙丽娜 电话： 025-83286879
1.1.4	项目名称	NO. 新区2024G25、G26地块项目
1.1.5	建设地点	南京市江北新区
1.2.1	资金来源	国有（非政府投资）
1.2.2	出资比例	国有（非政府投资）:100.00%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	本次招标为本项目委托开发管理服务服务招标，服务范围如下： （1）前期管理：提供项目运营思路和方案统筹规划，收集项目开发报建所需全部基础资料，并以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（本合同另有约定的除外）。 （2）规划设计管理：以甲方的名义选择各类设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等），并签订各类设计合同，把控设计进度及设计成果质量。 （3）成本管理：制订合理的项目工程成本管理目标，并在项目开发建设过程中实行有效的工程成本管理，对各类专业工作单位进行统

		<p><u>筹管理。</u></p> <p><u>(4) 合约法务管理：编制项目全过程合同模版，合同条款商谈，合同签约、履约过程管理，合同归档及合同纠纷处理。相关合同纠纷处理如涉及律师聘用的，乙方配合甲方选聘律师，并负责后续的对接工作。</u></p> <p><u>(5) 工程管理：配合甲方选择总承包单位、监理单位及其他承包人；监督管理总承包单位选择各类分包单位及材料设备供应商。对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，并向甲方承担相应代建管理责任，配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。</u></p> <p><u>(6) 营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方确认），对项目提供营销策划咨询服务，配合甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理。</u></p> <p><u>(7) 竣工验收和交付管理：以甲方名义组织各类中间验收、竣工验收，以甲方名义完成竣工验收备案，组织实施房产项目的交付工作，并做好服务期内的投诉的处理。</u></p> <p><u>(8) 客户服务及房产保修管理：乙方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的组织、管理、协调工作。</u></p> <p><u>(9) 前期物业服务管理：在合法合规条件下，双方认可的物业服务公司为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及交付前物业服务管理，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。</u></p> <p><u>(10) 行政管理：做好项目工作督办、会务接待、公文印信（如有）、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务性工作。</u></p> <p><u>(11) 财务咨询：根据全景/年度经营计划，制定项目费用预算，根据管理资源和经验，协助甲方建立或完善项目财务管理制度，并为甲方在融资、税务筹划等项目全流程财务咨询提供专业意见和建议。</u></p> <p><u>(12) 投诉、舆情处理：合同服务期限内负责本项目包括“12345”政务服务便民热线等各类投诉、舆情的回复及处理。</u></p>
--	--	--

1.3.2	服务期	<u>1200</u>
1.3.3	质量标准（技术性能指标）	<u>符合国家质量验收标准</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<p><u>1、投标人资质要求：（1）投标人具有有效的企业法人营业执照（提供有效期内的营业执照复印件加盖投标人公章）；（2）资质等级：具有有效的房地产开发贰级及以上资质（提供有效期内的资质证书复印件加盖投标人公章）；（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供最新的会计报表或者2024年财务审计报告复印件加盖投标人公章）；（4）投标人在参加本次投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明的原件）。2、投标人业绩要求：投标人自2020年1月1日以来，承接过住宅或商住类房地产开发项目委托开发管理服务或自主开发服务业绩，建筑面积不低于3.5万平方米（委托开发管理服务业绩提供中标通知书及合同复印件并加盖投标人公章；自主开发业绩提供规划许可证及项目竣工备案表或竣工验收证明复印件加盖投标人公章；时间、建筑面积以合同或规划许可证时间、建筑面积为准；若提供的证明材料无法反映出相关数据和内容，可提供建设单位出具的相关证明材料，否则视为未提供）（企业资格条件业绩与企业评分业绩可以兼得）。3、根据《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法[2016]285号）的规定，投标人自行通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询是否为信用联合惩戒对象名单或失信被执行人名单，并附上查询结果“截图”，在信用中国网站有联合惩戒对象或失信记录的单位将被拒绝参加本次投标（提供网站截图复印件加盖投标人公章）。4、本项目不允许联合体投标。5、其他要求：一个房地产品牌只能委托一个投标人参加投标。不同投标人提供的品牌应不同。如品牌相同，则均不通过资格审查。资格要求为本项目投标人应具备的基本条件，参加投标的投标人必须满足资格要求中的所有条款，并按照相关规定在投标文件中递交资格证明文件。</u></p>

1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	2025-07-11 12:00:00
1.10.3	招标人书面澄清的时间	2025-07-14 17:00:00
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	/
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	2025-07-14 17:00:00
2.2.2	投标截止时间	2025-07-28 09:20:00
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	2025-07-14 20:00:00
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	2025-07-14 20:00:00
3.1.1	构成投标文件的其他材料	/

3.3.1	投标有效期	<u>90天</u>
3.2.3	最高投标限价或其计算方法	<p>最高投标限价：<u>28,772,600.00</u></p> <p>最高投标限价计算方法：<u>本次招标委托管理服务费最高限价：2877.26万元，委托管理服务费由基本费用、节点绩效和销售绩效三部分构成。其中基本费用占委托管理服务费的【60%】，节点绩效占委托管理服务费的【20%】，销售绩效占委托管理服务费的【20%】。超过此报价为无效投标。</u></p>
3.2.4	投标报价的其他要求	<p>总价</p> <p>本次招标委托管理服务费最高限价：2877.26万元，超过此报价为无效投标。</p>
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金的金额：人民币<u>10,000.00元</u></p> <p>投标保证金形式：<u>现金</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>支票</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>银行保函</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>保险保单</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>担保保函</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>信用承诺</u></p> <p>是否委托南京市公共资源交易中心江北新区分中心代收代退： <u>是</u></p> <p>投标保证金提交账号</p> <p>户名：南京市公共资源交易中心江北新区分中心 开户行：交通银行南京江北新区分行 账号：320899991010003728463 银行地址：南京市江北新区天浦路1号</p> <p>办理流程：</p> <p>（1）以现金或者支票形式提交投标保证金的，应当从本单位基本账户转出。投标人需登录江苏省公共资源服务平台（南京市），凭缴纳码关联到账信息与投标项目信息，无须随投标文件上传缴款凭证。</p> <p>（2）以纸质保函（保险）形式提交投标保证金的，投标人须将纸质保函（保险）扫描件编入投标文件对应位置，并将纸质保函（保险）原件提交至上述银行办理收讫手续。</p>

		<p>(3) 以电子保函（保险）形式提交投标保证金的，通过出函机构自行办理的，投标人须将电子保函（保险）数据文件上传至投标文件对应位置，无须在江苏省公共资源服务平台（南京市）提交；通过江苏省公共资源服务平台（南京市）/宁企通惠企综合服务平台/南京市融资信用服务平台“投标电子保函服务专区”在线办理的，开标前须在江苏省公共资源服务平台（南京市）进行提交。</p> <p>(4) 以信用承诺方式替代投标保证金的，投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。</p> <p>(5) 投标保证金退还节点如下：非中标候选人在中标候选人公示结束起5日内退还；第二、三名中标候选人在中标结果公告发出起5日内退还；中标人在合同签订之日起5日内退还，招标人未书面通知交易中心合同签订时间的，中标人在中标通知书签发之日起35日内退还。在以上退还节点前，招标人可书面通知交易中心提前退还或延迟退还。</p> <p>注：实行减、免投标保证金的项目，按《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》执行。</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	要求 <u>2024</u> 年
3.5.3	近年完成的类似项目的年度要求	要求 <u>2020</u> 年
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	不要求
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至南京市招标投标交易系统
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：<u>南京智能开标大厅（网址：https://niggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）。</u></p>

5.2	开标程序	<p>开标程序为：</p> <p>(1) 公布投标人名单；</p> <p>(2) 投标人在规定的时间内解密其投标文件；</p> <p>(3) 招标人对未成功解密的投标文件进行退回；</p> <p>(4) 由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）；</p> <p>(5) 公布开标结果；</p> <p>(6) 投标人提出异议或咨询（如有）；</p> <p>(7) 招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）；</p> <p>(8) 开标结束。</p> <p>投标人解密时间：</p> <p>公布投标人名称后 60 分钟以内</p>
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成<u>5</u>人，其中招标人代表<u>0</u>人，专家<u>5</u>人；</p> <p>评标专家确定方式：</p> <p><u>/</u></p> <p>从招标人提供的评委候选人名单中随机抽取</p>
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	<p>否</p> <p>推荐的中标候选人数量：<u>3</u></p>
7.3.1	履约担保	<p>履约担保的形式：<u>/</u></p> <p>履约担保的金额：<u>/</u></p>
10	需要补充的其他内容	
10.3	技术标要求	<p>暗标：<u>不采用</u></p> <p>横向暗标：<u>不采用</u></p> <p>具体要求：<u>/</u></p>
<u>10.4</u>	<p><u>1. 南京北联建设发展有限公司（以下简称“北联建设”）以挂牌方式取得NO. 新区2024G25、G26地块（以下简称“目标地块”）出让土地使用权，后将两地块分别变更至南京瑞映房地产开发有限公司及南京瑞宸房地产开有限公司（以下合并简称“项目公司”）名下。项目公司共同委托母</u> <u>公司北联建设对目标地块项目委托开发管理服务标段进行合并招标，北联建设在招投标过程中所</u> <u>确认的文件和处理与之有关的事务，项目公司均予以认可，招标完成后由项目公司与中标单位签</u></p>	

<p><u>订合同并进行目标地块房地产开发建设。</u></p> <p><u>2. 本项目评委费及公证费由中标单位承担，投标人需综合考虑进投标报价。</u></p> <p><u>3、其他：①、投标人所属控股集团母公司是指该控股集团母公司作为控股股东直接或间接（不限层级）持有投标人股权比例50%以上的集团母公司。②、投标人直接/间接控股公司是指投标人直接或间接持有（不限层级）股权比例50%以上的公司。③、股权关系架构图：投标人自行编制股权关系架构图格式，内容需反映主体之间直接或间接股权关系比例，并加盖投标人公章。投标人应确保所提供材料反映真实股权关系，如提供虚假材料的，一经核实，招标人有权取消投标人中标资格。</u></p> <p><u>4、招标采购监督部门及电话：国企采购自行监管（电话:025-58696301）。</u></p>
--

1. 总则

1.1 项目概况

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

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、工期（服务期、交货期）和质量标准（技术性能指标）

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质条件：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；

(6) 其他要求：见投标人须知前附表。

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

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 与本招标项目其他投标人代理同一个制造商同一品牌同一型号的设备投标；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

∟

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

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

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

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

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

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

1.10 投标预备会

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

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

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

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单或发包人（委托人）要求；（如有）
- (6) 图纸或发包人提供的资料；（如有）
- (7) 技术标准和要求；（如有）
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。（如有）

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

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 报价清单；（如有）
- (6) 商务标文件；
- (7) 技术标文件；（如有）
- (8) 资格审查资料；
- (9) 定标资料；（如有）
- (10) 其他资料。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“报价清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“报价清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.4 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

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

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

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应按投标人须知要求附投标人营业执照、资质证书等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应按投标人须知要求附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应按投标人须知要求附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书），具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.4项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中选择相应扫描件编入投标文件相应位置，投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关工期（服务期、交货期）、投标有效期、质量标准（技术性能指标）、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招标投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用电子招标投标交易平台可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招标投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

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

7. 合同授予

7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

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

7.1 定标方式（适用于评定分离项目）

7.1.1 采用评定分离项目，投标人应按投标人须知前附表要求准备定标材料。

7.1.2 定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。中标候选人数量见投标人须知前附表。

7.2 中标通知

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

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

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

7.4 签订合同

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

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

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。
- (3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；
- (4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；
- (5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。
- (6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

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

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

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

9.2 对投标人的纪律要求

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

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

NO. 新区2024G25、G26地块项目开标记录表

项目名称: NO. 新区2024G25、G26地块项目

标段名称: 委托开发管理服务

标段编码: NJQT2501000-01ZXGH

评标相关参数:

序号	投标人名称	投标报价(元)	投标保证金 账户	投标保证金应 缴金额(元)	投标保证金实 缴金额(元)	投标保证金 缴纳方式	投标保证金 信用承诺	投标保证金 到账情况	解密情况	项目负责人	服务期限(日 历天)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											

最高投标限价:

招标人:

行政监督:

开标地点:

见证人:

公证机构:

第三章 评标办法

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
2.2.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		电子签名	投标文件电子签名符合第二章4.1.1的要求
		投标报价	本项目采用总价报价，且只能有一个有效报价，但招标文件要求提交备选投标的除外
		联合体投标人（如有）	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人，联合体成员没有以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，联合体各成员单位应当具备与联合体协议中约定的分工相适应的施工资质和施工能力
		授权委托书（如有）	企业法定代表人委托代理人有合法、有效的委托书
		暗标形式评审（如有）	暗标编制符合投标人须知前附表要求
2.2.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		技术负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		类似项目业绩	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务状况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人的其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第1.4.2项规定（如有）
		投标人资格其他条件审查	符合第二章“投标人须知”第1.4.3项规定
2.2.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
详细评审			
条款号	量化因素	量化标准	
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：20.00 分 (2) 技术标：50.00 分 (3) 商务标：30.00 分 (4) 其他：0 分	
2.3.2	评标基准价计算方法	招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，	

2.3.3 (1)	投标报价得分计算	<p>以有效投标文件的投标报价算术平均值为评标基准价。投标报价等于评标基准价的得满分20分。</p> <p>1) 投标报价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。偏离评标基准价的，投标报价每高于评标基准价1%扣0.2分，每低于评标基准价1%扣0.1分，偏离不足1%的，用插入法计算。(保留两位小数)。每高于评标基准价1.0%的扣0.2分，以此类推，最多扣至0分。计算公式为：投标报价得分=20-((投标报价-评标基准价)/评标基准价)×100×0.2；每低于基准价1.0%的扣0.1分，以此类推，最多扣至0分。</p> <p>计算公式为：投标报价得分=20-((评标基准价-投标报价)/评标基准价)×100×0.1。</p> <p>2) 计算算术平均值A时，若5≤有效投标文件<7家时，应去掉其中的一个最高价和一个最低价；若有效投标文件≥7家，应去掉其中的二个最高价和二个最低价。3) 评标委员会在评标报告签字后，上述的评标基准费率不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其他任何情形而改变，但评标过程中的计算错误可作调整。</p> <p>注：①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，有可能影响项目质量或者不能诚信履约的，且投标人不能在评标现场合理的时间内证明其报价合理性的，评标委员会有权将其作为无效投标处理。②本评标办法中，有效投标文件均指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。③评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。</p> <p>注：除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人的质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。</p>
-----------	----------	--

2.3.3 (2)	技术标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		项目总体方案思路 (0~10.00)	包括但不限于：(1)全周期建设的总体安排；(2)项目现状及管理中难点、特点的分析；(3)目标总体分析：关于安全、质量、进度、技术管理的目标分析；(4)地块条件：板块格局、交通分析、综合配套与景观资源；(5)项目启动性：土地现状、土地平整性及项目启动性；开发方案和经济测算全成本测算。 (优=10.00;良=9.00;中=8.00;差=7.00;无=0)	10.00
		项目概念设计方案建议 (0~8.00)	包括但不限于：(1)项目须合理利用土地并与周边环境协调、满足交通流线及开口要求、满足消防及日照间距要求(2)总平面布局符合规划要求、布局新颖；(3)对建筑外观及室外景观设计的创新分析；(4)对本项目与周边环境融洽程度、利弊情况的分析；(5)做好市场调研及案例分析，结合区域规划统一分析。 (优=8.00;良=7.20;中=6.40;差=5.60;无=0)	8.00
		质量管控方案 (0~5.00)	包括但不限于：(1)总体质量管理目标；(2)质量目标控制的主要措施；(3)工程质量控制重点分析；(4)各单位工程、分部分项工程的质量控制、施工技术应用控制及各种材料的质量保证措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		进度管控方案 (0~5.00)	包括但不限于：(1)整体进度目标及阶段目标；(2)前期实施阶段的管理；(3)进度目标控制的主要措施；(4)各阶段施工实施计划；(5)进度控制的重点、难点分析及临时补救措施。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		成本管控方案 (0~5.00)	包括但不限于：(1)成本目标管理；(2)过程动态成本管控；(3)竣工结算的控制。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		安全、文明及环境管控方案 (0~7.00)	包括但不限于：(1)安全、文明保证计划及控制手段；(2)重点部位安全措施；(3)安全管理落实措施、环境保护控制措施。	7.00

			(优=7.00;良=6.30;中=5.60;差=4.90;无=0)	
		项目市场及客户定位方案 (0~5.00)	包括但不限于：(1)市场政策梳理：限价、限购、限售、限贷、预售等政策说明；(2)市场容量：根据近5年土地成交量，住宅供需关系、量价走势，说明市场走势及容量；(3)区域集中度：根据区域近2年销售额TOP10情况，同时说明本案拟开盘时间及年销额峰值；(4)库存去化：根据城市、区域和板块的库存量以及去化周期，说明市场健康程度；(5)竞品详情：详细阐述区域/板块竞品的竞争格局与竞争强度，与竞品进行定位及产品对比，明确项目产品策略；(6)项目定位：结合竞品成交客户复盘及客研调研结果修正，确定本案客户定位，输出产品组合及户配结论；(7)定价策略：基于市场情况梳理，对不同类型产品进行市场比较打分，输出定价。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		项目营销策划方案 (0~5.00)	包括但不限于：(1)板块属性：根据城市研究工作成果，明确项目所在板块在城市版图中的地位和价值属性；(2)市场调研，竞品近期销售量价表现分析；(3)项目价值体系梳理和置业逻辑分析；(4)营销动作和计划铺排；(5)项目定位及推售计划：根据项目的产品定位，推导各类产品的销售价格和销售速度，推导过程符合逻辑。 (优=5.00;良=4.50;中=4.00;差=3.50;无=0)	5.00
		汇总规则：分项汇总，直接求平均		

2.3.3 (3)	商务标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		企业品牌享誉度 (0~10.00)	<p>投标人或投标人所属控股集团母公司或投标人直接/间接控股公司在克而瑞研究中心发布的2024年1-12月中国房地产企业销售榜TOP200排行榜中，权益金额排名第1-5名的得10分，权益金额排名6-10名的得6分，权益金额排名11-20名的得1分，其余不得分。</p> <p>注：（1）网站地址：https://mp.weixin.qq.com/s/mBTUmKpELnlouFPnzHHIVg</p> <p>（2）须提供上述网站截图，截图应显示排名信息，并加盖投标人公章，不提供截图或截图未显示排名信息或未盖投标人公章的不得分。</p> <p>（3）如为投标人所属控股集团母公司参与评分，须提供投标人与投标人所属控股集团母公司的股权关系架构图并加盖投标人公章，不提供股权关系架构图或未盖投标人公章的，该项不予认可。</p> <p>（4）如为投标人直接/间接控股公司参与评分，须提供投标人与投标人直接/间接控股公司的股权关系架构图并加盖投标人公章，不提供股权关系架构图或未盖投标人公章的，该项不予认可。</p>	10.00
		企业财务状况 (0~10.00)	<p>1、投标人和投标人所属控股集团母公司2024年“三道红线”（剔除预收款项后资产负债率不超过70%、净负债率不超过100%、现金短债比（含集团存款）不低于1）指标情况（最高5分）：</p> <p>①三道红线均满足绿档水平，得5分；</p> <p>②其中有一个不满足三道红线绿档水平，得2分；</p> <p>③其中有二个不满足或三道红线均不满足绿档水平，得0分；</p> <p>注：须提供合法有效的2024企业年度报告或财务审计报告关键页（加盖投标人公章，并提供完整企业年度报告或财务审计报告电子文档作为附件），内容须反映三道红线对应指标数据。</p> <p>2、2020年1月1日以来，投标人及投标人所属控股集团母公司是否有公开债务违约情形（最高5分）：</p> <p>①有公开债务违约的，得0分；</p> <p>②无公开债务违约的，得5分；</p> <p>（提供标准格式，投标人自行填</p>	10.00

			报并加盖投标人公章) 2021年1月1日至投标截止时间止, 我司及我司所属控股集团母公司“ ”(有/无)公开债务违约情形。我司承诺上述情况属实, 如有不实情形可取消我司中标资格。	
		行业实力 (0~5.00)	投标人或投标人所属控股集团母公司或投标人直接/间接控股公司在克而瑞研究中心发布的2024年1-12月中国房地产企业代建新增规模TOP30排行榜单中, 排名第1-5名的得5分, 排名6-10名的得3分, 排名11-20名的得1分, 其余不得分。 注: (1) 网站地址: https://mp.weixin.qq.com/s/65gWTto-uBYVMtlvMAbn3Q 。 (2) 须提供上述网站截图, 截图应显示新增签约建筑面积信息, 并加盖投标人公章, 不提供截图或截图未显示排名信息或未盖投标人公章的不得分。	5.00
		投标人业绩 (0~5.00)	投标人自2020年1月1日以来, 承接过住宅或商住类房地产开发项目委托开发管理服务或自主开发服务业绩, 建筑面积不低于3.5万平方米, 有一个得2.5分, 最多得5分。 备注: 委托开发管理服务业绩提供中标通知书及合同复印件并加盖投标人公章; 自主开发业绩提供规划许可证及项目竣工备案表或竣工验收证明复印件加盖投标人公章; 时间、建筑面积以合同或规划许可证时间、建筑面积为准; 若提供的证明材料无法反映出相关数据和内容, 可提供建设单位出具的相关证明材料, 否则视为未提供。(企业资格条件业绩与企业评分业绩可以兼得)	5.00
		汇总规则: 分项汇总, 直接求平均		
2.3.3(4)	其他评分标准	/		
2.5.2	竞争性判断	有效投标少于3名时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。		
4.3.2	定标方法	/		
综合评估法综合评分相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法: <u>按照商务标得分高低确定第一中标候选人。</u>				

需要补充的其他内容: /

1. 评标方法

综合评估法：

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

2. 评审标准

2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价的计算公式：见评标办法前附表。

2.3.3 评标标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的且符合下列条款的予以否决：

（一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；

- (二) 企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- (三) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (四) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (五) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- (六) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (七) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (八) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (九) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- (十) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (十一) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (十二) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (十三) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (十四) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (十五) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (十六) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (十七) 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；
- (十八) 技术标文件存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (十九) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (二十) 经批准的其他要求（详见前附表2.2.3）。

补充的否决条款：

- 1. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件规定的暂估价、暂列金额及甲供材料价格不一致的；
- 2. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件明确列出的不可竞争费用项目或费率或计算基础不一致的；
- 3. 投标文件中已标价工程量清单与招标文件提供的工程量清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的（措施项目增项除外）。

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知 3.5条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.3款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分A
- (2) 按本章第2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分B
- (3) 按本章第2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对商务标评分计算出得分C

(4) 按本章第2.3.3(4)目规定的评审因素和分值对其他评价评分计算出得分D

3.3.2 评分分值B的计算应按评标办法前附表要求汇总并计算得分；

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价（招标控制价）时明显低于最高投标限价（招标控制价），使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招标投标交易平台要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人（适用于综合评估法）。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。

(2) 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

(3) 采用“评定分离”的项目，经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表7.1.4规定的中标候选人数量，但不少于3人时，全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决通过电子招标投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

(1) 按本章3.2条款否决该投标人的投标的；

(2) 按本章3.3条款投标做废标处理的或投标人有关资格、业绩等认定的；

(3) 按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；

(4) 其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的，应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论，应能体现大多数评委的评审意见，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表7.1.4款规定的数量时，按投标人的综合评分由高至低，推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表7.1.4规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

4.3.1 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

4.3.2 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

第四章 合同条款及格式

南京市 NO. 新区 2024G25、G26 地块 项目委托开发管理服务合同

二〇二五年【】月

【南京市 NO. 新区 2024G25、G26 地块】项目

委托开发管理服务合同

委托方：南京瑞映房地产开发有限公司（以下简称“甲方一”）
南京瑞宸房地产开发有限公司（以下简称“甲方二”）

受托方：（以下简称“乙方”）

本合同中，甲方指甲方一及/或甲方二，对于南京市 NO. 新区 2024G25 地块项目（以下简称“G25 地块项目”），甲方指甲方一；对于南京市 NO. 新区 2024G26 地块项目（以下简称“G26 地块项目”），甲方指甲方二。甲方、乙方合称为“双方”或“各方”，单称“一方”或“任何一方”。甲方、乙方之外的任何主体称为“第三方”。

鉴于：

- 1、甲方一已取得位于南京市江北新区的 NO.新区 2024G25 地块（以下简称“G25 地块”）国有土地使用权，并可进行房地产开发建设。
- 2、甲方二已取得位于南京市江北新区的 NO.新区 2024G26 地块（以下简称“G26 地块”）国有土地使用权，并可进行房地产开发建设。
- 3、经公开招投标程序，甲方一、甲方二确定共同委托乙方全面负责各自地块项目开发建设的管理工作，乙方同意接受委托。

为此，双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，就上述地块房地产项目开发管理服务事宜签订本合同，以资遵守。

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况

1、项目地点和土地四至：本合同涉及 G25 地块和 G26 地块两宗相邻地块（统称“目标地块”、“本项目”），其中：G25 地块位于【南京江北新区】，四至为【东至九袱洲路，南至石佛大街，西至施工区，北至施工区】；G26 地块位于【南京江北新区】，四至为【东至九袱洲路，南至施工区，西至施工区，北至平江大街】。界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《用地勘测定界图》为准。

2、土地使用权获取方式：南京北联建设发展有限公司于 2024 年 12 月 11 日公开出让方式获取 G25 地块及 G26 地块土地使用权，后甲方于【2024 年 12 月 24 日】通过【变更受让方】方式取得土地使用权。

3、用地性质及土地使用年限：目标地块规划用途为【城镇住宅用地】，规划用地性质为【Rb 商住混合用地】，土地使用年限为：【商业用地 40 年、住宅用地 70 年，其他用地按法定最高出让年限】。

4、主要规划建设指标：

G25 地块用地规划性质为商住混合用地，出让面积 10701.55m²，容积率 1.8，建筑高度<80m，计容积率建筑面积 19262.79m²，地上商业建筑面积占地上总计容建筑面积 5%~30%。

G26 地块用地规划性质为商住混合用地，出让面积 11828.94m²，容积率 1.8，建筑高度<80m，计容积率建筑面积 21292.09m²，地上商业建筑面积占地上总计容建筑面积 5%~30%。

地块的具体信息以公开出让文件、规划设计要点、国有建设用地使用权出让合同、变更受让方的批复等相关文件为准。

5、土地现状及交付情况：【净地】。

6、建设内容和建设标准：

(1) 项目建设内容包括【住宅、商业、公共配套、其他】。

(2) 项目建设标准为：住宅为【以经甲方确认的书面设计规划要求为准】，

公共配套为【以经甲方确认的书面设计规划要求为准】。

7、与项目有关的合同文件及审批文件：

(1) NO.新区 2024G25 地块《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》，编号为【宁新区经出让（2024）25】号；

(2) NO.新区 2024G25 地块《国有建设用地使用权出让合同》，编号为【3201092024CR0041】号；

(3) 关于同意变更江北新区九袱洲路以西、石佛大街以北 (NJJBd010-18-05) 地块 (NO.新区 2024G25) 受让方的批复 (宁新区管规复 (2024) 18 号)；

(4) NO.新区 2024G26 地块《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》，编号为【宁新区经出让（2024）26】号；

(5) NO.新区 2024G26 地块《国有建设用地使用权出让合同》，编号为【3201092024CR0042】号；

(6) 关于同意变更江北新区九袱洲路以西、石佛大街以北 (NJJBd010-18-06) 地块 (NO.新区 2024G26) 受让方的批复 (宁新区管规复 (2024) 19 号)。

8、项目其他重大因素：目标地块不存在任何形式的索赔、权利限制或妨碍，不存在任何查封、冻结、扣押等司法限制措施，不存在提起的或正在进行的诉讼、仲裁或其他法律程序或者行政程序或者政府调查。

第二条 项目委托管理的基本原则

1、各方一致确认，G25 地块项目与 G26 地块项目尽管仅签订此一份委托开发管理服务合同、且合并表述为“甲方委托乙方”，但两个项目全部委托开发管理服务均独立运作，乙方就 G25 地块项目、G26 地块项目仅分别向甲方一、甲方二行使合同权利、履行合同义务、承担相应责任，甲方一、甲方二亦分别就 G25 地块项目、G26 地块项目向乙方行使合同权利、履行合同义务、承担相应责任。甲方一、甲方二互不干涉对方项目的履行及乙方在对方项目管理过程中的工作，且不因乙方在对方项目中的工作表现影响与乙方就自身项目的合作及委托管理服务费的支付。除届时双方书面一致确认外，一个项目中止/终止/解除的，不影响另一个项目继续履行。

2、为提高管理效率、降低管理成本，G25 及 G26 地块项目的委托管理实行“有限授权管理”模式，即在本合同约定的项目委托管理范围内，除本合同有特

别约定应由甲方行使的权利事项外，均视为乙方已取得甲方的相应授权，并按项目管理制度完成审批后，以甲方的名义具体实施。上述授权范围根据本合同的约定确定，未经双方同意不得随意变更。

3、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的知情权、监督权、建议权和决定权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、重大招标、项目定价、营销方案等重大环节拥有最终决定权，并依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

4、乙方根据本合同的约定履行受托管理的职责和义务，组建项目管理团队，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目经营管理权，实现项目管理各项目标，并有权获得本合同约定的管理服务等收益。

乙方项目管理团队组织架构详见附件 2，未经甲方书面许可，乙方不得擅自变更。

5、项目在开发建设过程中的各类合同，均以甲方名义对外签订，乙方根据甲方委托负责合同履行的全过程管理。

6、在本合同约定的开发管理服务期限内，乙方应根据项目开发的具体情况向甲方提出合理化建议和意见，以体现乙方的品牌效益和管理效益。

第三条 委托管理范围及服务期限

1、委托管理范围：

(1) 前期管理：提供项目运营思路 and 方案统筹规划，收集项目开发报建所需全部基础资料，并以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（本合同另有约定的除外）。

(2) 规划设计管理：以甲方的名义选择各类设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等），并签订各类设计合同，把控设计进度及设计成果质量。

(3) 成本管理：制订合理的项目工程成本管理目标，并在项目开发建设过程中实行有效的工程成本管理，对各类专业工作单位进行统筹管理。

(4) 合约法务管理：编制项目全过程合同模版，合同条款商谈，合同签约、履约过程管理，合同归档及合同纠纷处理。相关合同纠纷处理如涉及律师聘用的，乙方配合甲方选聘律师，并负责后续的对接工作。

(5) 工程管理：配合甲方选择总承包单位、监理单位及其他承包人；监督管理总承包单位选择各类分包单位及材料设备供应商。对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，并向甲方承担相应代建管理责任，配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(6) 营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方确认），对项目提供营销策划咨询服务，配合甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理。

(7) 竣工验收和交付管理：以甲方名义组织各类中间验收、竣工验收，以甲方名义完成竣工验收备案，组织实施房产项目的交付工作，并做好服务期内的投诉的处理。

(8) 客户服务及房产保修管理：乙方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度。负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的组织、管理、协调工作。

(9) 前期物业服务管理：在合法合规条件下，双方认可的物业服务公司为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及交付前物业服务管理，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。

(10) 行政管理：做好项目工作督办、会务接待、公文印信（如有）、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务性工作。

(11) 财务咨询：根据全景/年度经营计划，制定项目费用预算，根据管理资源和经验，协助甲方建立或完善项目财务管理制度，并为甲方在融资、税务筹划等项目全流程财务咨询提供专业意见和建议。

(12) 投诉、舆情处理：合同服务期限内负责本项目包括“12345”政务服务便民热线等各类投诉、舆情的回复及处理。

2、管理服务期限

(1) 开发管理服务期限

本合同的 G25 及 G26 地块项目开发管理服务周期暂定为【40】个月（含建设期 34 个月，交付维保期 6 个月。即本合同签署后且甲乙双方签署进场交接备忘录之日起计算至项目集中交付完成之日后 6 个月）。开发管理服务期限届满，乙方可终止代建建设管理服务并撤出项目管理团队(不含营销条线，营销条线管理人员服务期按本条第（2）款及相关约定执行），甲方应予以配合并完成交接工作。

（2）销售服务期限

本合同的销售服务期限为：自甲方向乙方发出营销管理服务的书面通知之日起【48 个月】期限届满或乙方完成销售目标之日（以先发生者为准）。完成销售目标之日是指销售率达到 90%之日。销售率=已售住宅建筑面积/可售住宅建筑面积*100%（不含地下车位）。销售服务期限届满后，即视为乙方完成本合同约定的营销管理服务工作，乙方可终止销售服务工作并撤出营销管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

（3）服务期满后，根据项目开发建设及销售的需要，应甲方要求并经甲乙双方协商一致后，甲方可委托乙方继续服务，届时由甲乙双方另行签订书面合同约定具体的服务内容及计费方式。

第四条 前期工作和进场、退场交接

1、甲方应完成的前期工作

甲方应保证本合同生效后符合开发建设条件的土地【净地】交接给乙方，双方办理交地确认手续。

2、乙方团队进场及交接：

项目管理团队进场及交接：本合同生效后【5】日内，双方应对本项目的甲方前期工作以及地块是否具备开发建设条件进行确认交接，具体包括：乙方对甲方已完成的本项目前期工作成果进行核实，乙方对地块开发建设条件进行现场勘察，确认前述条件均成就后，双方签署进场交接备忘录。乙方项目团队应在双方签署进场交接备忘录后【5】日内进场。

营销团队进场：甲方应当依据双方确定的项目开发计划，在计划的首开日之前【3】个月向乙方发出书面通知，乙方在收到甲方书面通知之日起【10】日内组建营销团队并进场。

3、甲乙双方签署进场交接备忘录后【15】日内，应共同协商确认本项目的开发管理计划，明确各项工作节点计划。

4、乙方团队退场及交接

项目团队退场：上述开发管理服务期限届满（如依约定顺延的，则为顺延期限届满）后，各方应配合办理乙方项目团队退场交接事宜，乙方将开发管理服务过程中所保管的合作项目证照、文档、资料等文件整理移交甲方，乙方项目团队人员撤出项目现场，甲方应配合办理文件的接收手续并签署退场交接备忘录。

营销团队退场：上述营销管理服务期限届满后，甲方应当配合办理乙方营销团队退场交接事宜，乙方将营销管理服务过程中所保管的客户信息、与客户签署的各类协议、营销推广合同、销售渠道服务合同等各类营销类资料整理移交甲方，乙方营销团队人员撤离营销现场，甲方应配合办理文件的接收手续并签署退场交接备忘录。

对于前述项目团队、营销团队退出时移交甲方的文件材料，乙方有权留存副本，甲方应予以配合。

第五条 委托管理目标

1、开发建设周期目标

G25 及 G26 地块项目总体开发建设周期暂定为【40】个月（含建设期 34 个月、交付维保期 6 个月，即本合同签署后且甲乙双方签署进场交接备忘录之日起计算至项目集中交付完成之日后 6 个月）。以上开发建设周期目标暂为估算，在项目总体规划方案经规划部门审批通过并取得批复且首批项目团队到岗后【20】日内乙方将项目全景开发计划提交甲方确认，项目全景开发计划（包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案）作为双方正式确定的项目开发时间目标。

2、销售目标

本项目整体开发、分期销售，乙方在项目总体规划方案经规划部门审批通过并取得批复且首批项目营销团队到岗后【20】日内向甲方提交项目整体销售策略，并根据项目分期情况在每一期取得销售许可证后【7】日内向甲方提交当期销售计划，经甲方确认后予以执行。

项目住宅已销售面积达到地上住宅可销售面积的【90】%（甲方保留物业计入已销售面积），经甲方认可后，视为乙方完成项目销售目标。

销售目标按项目整体进行核算与确认，不进行分期区分。剩余可售物业的营销管理工作双方可另行协商确定。

3、工程成本管理目标

(1) 总控目标：在项目总体规划方案审批通过后【30】个工作日内，由乙方组织编制目标成本作为项目整盘方案版成本目标，包括整体目标成本及分项目目标成本（桩基工程、主体工程、装饰工程、室外工程等），报甲方审批确认。

(2) 成本管理要求：项目施工交付标准明确后，在项目完整的建筑安装施工图设计完成后由乙方组织第三方造价咨询公司编制总包施工图预算，并于【150】日内完成编制并报甲方审核；在项目各专业分包施工图设计完成后【30】日内，由乙方编制专业分包施工图预算，并于【30】日内根据预算调整方案版成本目标后报甲方审批确认，经甲方审批后作为项目施工图版成本管理最终目标。

(3) 成本过程管理：招标事项由乙方拟订招标方案，报甲方审批后实施。由乙方组织编制招标清单、预算价，全程参与招投标管理工作，对开标结果进行分析、评审，并报甲方审核；乙方建立完善的签证变更管控制度、动态成本反馈机制、结算审核制度，确保全过程成本管控精细化。

(4) 成本管理考核目标：乙方严格按照目标成本进行成本管理，并按照项目实际工程成本的增加不超过双方确认的工程成本管理目标（包括合同履行过程中根据本合同约定进行的调整）的【2】%进行控制，但不包括①甲方要求的设计变更、方案调整、销售节奏调整；②因人工、材料费用（包含钢筋、混凝土、铜材、铝锭、商混砂浆、砌体等）大幅上涨超过5%；③疫情或其他不可抗力造成的支出；④甲方要求的配置标准提升；⑤甲方要求的营销展示区、样板房展示调整；⑥因甲方单方面原因造成的停工和进度滞后；⑦因政府及其行政管理部门的政策、规定、要求、指令、命令或标准变化导致费用增加和工期滞后；⑧因受水文地质、文物保护等事前不可完全预料的条件制约，在具体施工过程中有重大技术调整并造成费用增加；⑨其他甲方认可的成本变更等；经双方协商一致，工程成本管理目标相应调整。

4、质量目标

项目质量目标应符合设计要求、符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范合格标准。

5、安全目标

项目安全目标应达到国家或当地主管部门对建设工程安全生产、文明施工等法律法规规定的要求，并遵循安全文明施工相关管理制度，保障工程施工安全无伤亡等级事故发生；确保本工程无火灾、交通事故责任发生；确保本工程施工设备安全，施工现场整洁规范。

备注：以上目标应满足甲方的开发计划，以双方正式确定的开发计划、项目开发方案、销售进度目标、成本管理目标和质量、安全目标为准。

第六条 委托管理服务费

在本合同合作期限内，委托管理服务费的支付均按甲方一支付 47.5%，甲方二支付 52.5%的标准办理。项目委托管理服务费总额共计人民币【***】万元（含品牌使用费），不含税金额【***】万元，增值税【***】万元。其中：G25 地块项目委托管理服务费为：人民币【***】万元，G26 地块项目委托管理服务费为：人民币【***】万元。

委托管理服务费由基本费用、节点绩效和销售绩效三部分构成。其中：基本费用占委托管理服务费的【60%】，节点绩效占委托管理服务费的【20%】，销售绩效占委托管理服务费的【20%】。

本项目委托管理服务费为本合同签订之日起至乙方完成本合同约定的委托管理服务工作之日止的开发管理工作费用，包括乙方提供本合同项下服务所需的日常费用（乙方管理团队人员薪酬福利、通讯费、办公费、差旅交通费、餐费、劳保费、会务费、业务招待费、固定资产购置费和乙方人员提供服务产生的其他日常费用）。不包括乙方为甲方提供管理服务常驻的办公场所房租、水电费，甲方开发建设目标地块发生的资金及利息成本，甲方在项目开发建设和经营过程中依据相关规定应向相关政府主管部门等单位缴纳的其他款项、费用和税费、规费等与项目开发建设相关的行政许可支出费用；以及根据甲方与其他所有第三方签订的合同应向第三方支付涉及的涉及项目开发、报建、施工、咨询的全部费用。

1、基本费用

项目基本费用总额共计人民币【***】万元，其中 G25 地块项目基本费用【***】万元，G26 地块项目基本费用【***】万元。

甲方在【40】个月的总体开发建设周期内按自然月支付，其中交付维保期月度基本费用按建设期月度基本费用的 50%计算，即建设期月度基本费用为【***】

万元，交付维保期月度基本费用为【***】万元。不满一个自然月的，当月费用=月度基本费用*当月实际服务期天数/当个自然月总天数。如果开发建设目标在委托管理服务期内提前完成的，则在开发建设目标完成的当月（如完成日在当月15日以后的，则为次月），由甲方将剩余月度费用全额支付至乙方。

在开发管理服务期限内，由乙方于每个自然月15日前向甲方提交完整付款申请资料（见本条第3款约定，下同），甲方在收到乙方提交的完整付款申请资料之日起【20】日内向乙方支付当月基本费用。特别的，如开发管理服务开始日在当月15日以后的，则首月服务费在第二个月合并支付。本款约定基本费用甲方应当支付至本条第5款约定乙方指定收款账号。

在本项目实施过程中确需推迟工程建设进度，双方应就开发管理服务周期的延长进行书面约定；如遇不可抗力因素或非乙方原因造成工期延误、调整，导致本合同约定开发管理服务周期延长，则开发管理服务期限相应顺延，并由甲方仍需按上述标准支付月费，具体费用支付方式和收款账号等参照上述约定执行。

2、节点绩效

项目节点绩效总额共计人民币【***】万元，其中G25地块项目节点绩效【***】万元，G26地块项目节点绩效【***】万元。其中【100】万元在本合同签订完成后10个工作日内支付，作为该代建服务的启动资金，剩余【***】万元按下表中工程进度节点及支付比例执行。

工程进度关键节点	该部分金额占【***】万元比例
项目获取施工许可证（主体）	10%
获取首个预售许可证	10%
所有楼栋主体结构封顶	20%
所有楼栋外立面幕墙完成	10%
项目验收备案（含装修工程）	20%
项目集中交付满3个月	20%
工程总包结算完成（以结算报告为准）且集中交付满6个月	10%
合计	100%

如乙方2025年9月未完成两地块的桩基及支护施工许可证办理，甲方将扣

除乙方 10 万元节点绩效，相关费用将在首笔工程进度节点款中扣除；如乙方 2025 年 12 月未完成两地块的纳统入库，甲方将扣除乙方 10 万元节点绩效，相关费用将在第二笔工程进度节点款中扣除。在每项工程进度关键节点完成且甲方收到乙方提交的完整付款申请资料后【20】日内，甲方按上述每个节点对应支付比例向乙方支付关键节点费用。为免歧义，前述节点的达成如在委托管理服务期届满后发生，亦不影响甲方应付款（包括金额、时间等）义务。本款约定节点绩效甲方应当支付至本条第 5 款约定乙方指定收款账号。

3、销售绩效

项目销售绩效总额共计人民币【***】万元，其中 G25 地块项目销售绩效【***】万元，G26 地块项目销售绩效【***】万元，与各地块住宅业态销售比例挂钩，在相应地块首次开盘后按自然季度结算。G25 地块项目每季度支付销售绩效=【***】万元*销售率，G26 地块项目每季度支付销售绩效=【***】万元*销售率（销售率=已售住宅建筑面积/可售住宅建筑面积*100%（不含地下车位））。

已售住宅建筑面积认定以甲方与购房人签署《商品房买卖合同》为准（如甲方通过“以旧换新方式”促成《商品房买卖合同》签订，则该份合同销售面积按 50%计。）在每个自然季度终了且乙方向甲方提供完整付款申请资料之日起 15 日内，甲方向乙方支付当季度销售绩效。如甲方对乙方提供的付款申请资料中的对账单有异议的，应当在收到对账单之日起 5 日内提出，否则视为甲方确认无误。

4、付款申请资料

乙方应当于甲方按照上述约定期限支付相应委托管理服务费前至少 15 日向甲方提交如下付款申请资料：付款申请书、与本次付款金额等额的合格增值税专用发票。如申请销售绩效时，乙方还需提供当季度《商品房买卖合同》签约明细表及合同复印件关键页、对账单。如乙方提供付款申请资料延迟的，甲方有权付款顺延而无需承担任何逾期付款责任。

5、乙方指定收款账号

账户名称：

开户银行：

银行账号：

6、甲方开票信息

(1) 甲方一开票信息

公司名称：南京瑞映房地产开发有限公司

纳税人识别号：91320191MAE7DC0Q5E

税务登记地址：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区万寿路15号D4栋
C-746

电话号码：025-58696548

开户银行：中国工商银行南京市高新技术开发区支行

银行账号：4301015409100507076

（2）甲方二开票信息

公司名称：南京瑞宸房地产开发有限公司

纳税人识别号：91320191MAE8JQYR1D

税务登记地址：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区万寿路15号D4栋

C-747

电话号码：025-58696548

开户银行：中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行

银行账号：10122001040247786

第七条 其他事项

1、各方同意，本合同项下受托方的各项管理工作内容原则上由乙方独立负责完成，受托方的协议义务也全部由乙方承担。如乙方需引入第三方提供服务，需经甲方同意，但不免除乙方相应责任和义务。

2、本合同中的【第一部分 协议书】、【第二部分 合同条件】、【第三部分 合同附件】为本合同的有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。

3、本合同自双方法定代表人或授权代表签字（章）并加盖单位公章后即行生效。

4、本合同一式【玖】份，甲方一执【叁】份，甲方二执【叁】份，乙方执【叁】份，各文本具有同等法律效力。

（以下无正文，次页为合同签署页）

(本页为合同签署页)

甲方一 (公章): _____

法定代表人或授权代表 (签字/签章): _____

甲方二 (公章): _____

法定代表人或授权代表 (签字/签章): _____

乙方 (公章): _____

法定代表人或授权代表 (签字/签章): _____

签署日期:

第二部分 合同条件

第一章 管理团队和管理原则

第一条 项目管理团队

1、乙方负责组建项目管理团队，项目管理团队人员及配置方式由双方根据项目实际开展情况进行共同确认，项目管理团队人员编制及配置方式具体详见本合同附件二：项目管理团队人员编制表。

2、乙方应当按本合同附件二委派相关人员组建项目管理团队，乙方委派人员应具备符合相应岗位要求的工作经验和专业技能，未经甲方同意，乙方不得随意更换。如在本合同履行过程中，乙方委派人员离职的，乙方应另行委派相当的人员接替相应工作。

3、乙方在甲方委托范围内以甲方名义对外开展工作。乙方委派的项目负责人在该项目管理过程中，履行本合同约定的项目总经理的职权（以下称：“项目负责人”），对项目管理团队进行统一管理（包括甲方派驻人员）。

4、甲乙双方委派的首批管理人员在本合同签订且甲乙双方签署进场备忘录后【3】日内到岗。乙方其他委派人员根据项目开发进度情况逐步到位，具体到岗日期以甲方确认的管理人员进场计划为准。

第二条 甲乙双方授权代表

1、甲乙双方均需各自指定专人（1人）为本合同履行过程中双方的授权代表，以任命书或者授权委托书为准。

2、甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等均由各自授权代表签字确认，但双方授权代表对文件的签收并不表明对签收文件内容的确认。任何与本合同条款内容不一致或对本合同条款内容进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

3、甲乙双方均必须以书面方式对各自代表进行授权，代表双方履行各自的权利和义务。

甲方授权甲方代表行使下列职权：

- （1）代表甲方审核、确认乙方提出的项目开发计划；

- (2) 对乙方管理中的相关行为进行签证审批;
- (3) 代表甲方签收乙方的管理工作报告;
- (4) 代表甲方批准重大设计变更、工程指令、现场签证;
- (5) 参与项目设计、招投标、营销策划等业务会议;
- (6) 代表甲方进行现场检查, 提出监督和整改意见;
- (7) 代表甲方审批应当由甲方批准的费用;
- (8) 甲方授权行使的其他权利。

乙方授权乙方代表行使下列职权:

- (1) 按照乙方管理制度对项目管理团队进行统一管理(包括甲方派驻人员)
- (2) 代表乙方与甲方沟通并签收甲方发出的要求、指示、指令、批准文件等。
- (3) 统筹推进项目实施过程中的设计、成本、招采、工程、营销、验收、交付等各项工作。
- (4) 负责组织安全和风险识别, 确保甲方安全投入, 监督安全教育、安全管理工作, 做好现场安全文明工作。
- (5) 督导乙方相关管理制度及成果标准在本项目落地。

4、双方代表在授权范围内行使本合同的权利并履行本合同的义务, 在授权范围内由双方代表签署的意见即视为甲乙双方对该项事务的处理意见, 本合同另有约定的除外。

5、甲乙双方任何一方更换授权代表人选的, 应当提前 5 日以书面形式加盖公司印章告知另一方。

第三条 财务和资金管理

- 1、项目财务负责人由甲方委派, 负责项目财务和资金管理。
- 2、各类款项的支付, 包括各类费用报销以及项目资金调出, 需按照双方约定的管理权限以及双方审议通过的财务管理制度执行且财务付款类流程应采用线下签单审核后支付的流程做法。
- 3、项目开发建设资金全部由甲方负责筹措, 项目资金原则上应封闭运行。

4、项目开发过程中，由乙方根据项目建设需要编制项目年度资金使用计划，项目年度资金使用计划经甲方核准后实施。

5、项目开发建设过程中的各类应付款项，由甲方根据相关约定、管理制度及乙方的确认证明文件，支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位应向甲方提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需的付款证明文件，经乙方书面确认后，报甲方审核，按相关制度流程办理付款。

6、项目实现销售收入后，除用于项目本身建设资金需要、日常管理费用、税金缴纳及支付乙方各项服务费用外，应优先保证归还应付的金融机构贷款本息及其他第三方借款本息。

7、在本合同履行期间，甲方有权定期或不定期委托第三方财务咨询机构对项目财务进行审计。

第四条 合同及行政管理

1、甲方应及时就乙方提交并书面要求做出决定或进行支持的与本项目相关的事项给予及时书面答复或就本项目相关事项及时进行决策；甲方在乙方提交相关书面要求后【3】个工作日内未予书面答复且经乙方书面催告后，在催告期届满后仍未答复的，即视为甲方认可乙方的书面要求。

2、项目开发建设过程中所涉及各类合同由乙方负责拟订，报甲方审核后，以甲方的名义进行签订。

3、合同签订后，由乙方负责合同履行过程中的管理，维护甲方权益，并尽量规避产生各类合同风险。

4、公司印章由甲方指定专人进行保管，财务印鉴章由甲方委派的财务人员保管。甲方需积极配合乙方在项目开发过程中产生的用印需求，各类印章具体的使用办法，乙方可制定相应的管理制度，经甲方审批通过后执行。

5、审批管理：各类事项审批先由乙方按照乙方管理权责要求履行内部审批程序，审批通过后报送给甲方，由甲方依据项目管理权责履行内部审批程序，审批通过后执行。为不影响项目开发效率，甲方内部审批在收到乙方报送通知后【2】个工作日内未予反馈审核意见的，在经乙方催告后甲方仍未反馈审核意见的，即视为甲方审批通过。

第二章 项目开发委托管理工作内容和开展方式

第五条 项目前期管理

1、在本合同签订后，甲方应将项目的基本情况及各项工作的开展的情况制作一份书面材料，连同与该项目有关的所有书面材料(包括但不限于土地出让合同、与第三方已签订的合同、协议等)一并移交给乙方指定人员，由乙方建立项目档案。

2、在项目总体规划方案审批通过并取得批复且首批项目团队到岗后，结合项目的具体规划设计方案和开发思路，乙方制订项目全景开发计划，并经甲乙双方共同评审通过后，作为双方正式确认的项目开发建设周期目标(合同履行过程中可根据实际情况相应调整，需经甲乙双方共同确认，共同确认后的全景开发计划作为项目最终的开发建设周期目标)。

3、甲方应授权乙方，以甲方名义办理项目建设审批手续，包括但不限于立项、建设用地规划许可、规划方案、初步设计、施工图、建设工程规划许可、施工、预售许可以及规划、防雷、交评、环评、节能、绿化、人防等专项审批。甲方提供必要的协助、积极参与协调乙方与项目有关的各政府行政主管部门的关系，协助并配合乙方办理项目前期相关审批手续。

4、涉及到与土地使用权确权、国有土地使用证申领、土地交付、用地性质与用途调整以及规划设计条件调整相关的前期审批事项，由甲方负责，乙方予以配合。因甲方负责的前期审批事项未能按期完成，项目开发建设周期相应顺延。

5、办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用，由甲方承担，并按照规定及时缴纳。

第六条 规划建筑设计管理

1、乙方协助甲方以招标或其他甲方认可的方式选择规划设计各阶段(包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等)的设计单位，选定的设计单位应当具有相应的资质条件和专业技术能力。

2、乙方应负责编制设计任务书，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求，经甲方确认后实施。

3、乙方应负责协调联系各规划设计单位，督促各设计单位按规定期限及要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

4、对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，各阶段设计成果经图审合格后，交由施工单位实施前由双方代表签字确认。乙方在保证设计质量并满足乙方产品规划设计标准的前提下，充分听取并尊重甲方意见。以下设计相关工作成果须经甲乙双方共同认可或选定：

(1) 规划、建筑设计方案；

(2) 主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、玻璃幕墙、外立面门窗、外立面栏杆等；

(3) 景观设计方案和主要材料的选定；

(4) 室内硬装设计和软装饰设计（含样板房、精装修产品、公共空间）；

(5) 其他对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

5、乙方应根据成本管理的需要，要求设计单位按甲乙双方认定的建设标准进行合理的限额设计。在项目建设过程中，重大工程变更在实施前，乙方应取得甲方的书面认可。若甲方对确定的设计方案进行调整，导致后续工期顺延以及设计费用增加，其责任由甲方承担。

6、如果甲方在没有取得当地规划设计管理部门调整本项目规划设计条件的书面许可文件情况下，要求乙方和设计单位不按照本项目规划设计条件或当地规划和建筑设计管理规范要求进行设计的，由此引起的责任，以及设计和报批报建进度延误等损失由甲方承担。

第七条 工程成本管理

1、甲乙双方对本项目目标成本的管理约定如下：

(1) 成本管理制度：由乙方编制项目成本管理细则，经甲方审核确认后作为项目成本管理制度依据，旨在为项目提供全过程精细化成本管理。甲乙双方共

同确认选择工程造价咨询单位及复审单位，协助甲方进行招投标清单、价格编制施工图预算编制；签证变更审核；工程结算审核；项目成本管理台账维护等成本管理动作，由此产生的全过程造价咨询及复审咨询费用包含在项目建安成本目标范围内，由甲方承担。

(2) 目标成本：项目规划方案经规划部门审批通过并取得批复后【30】天内，由乙方组织编制目标成本报甲方确认，作为项目整盘方案版成本目标。在施工交付标准明确、建筑安装施工图设计完成后，由乙方组织第三方造价咨询公司编制施工图预算，根据预算调整方案版目标成本，报甲方确认，形成甲乙双方确认的施工图版成本管理最终目标。

(3) 动态成本管理：

乙方应建立完善的工程变更及现场签证管理流程，在施工过程中，由乙方严格按照流程做好施工现场的工程变更及签证管理工作；乙方每月5日向甲方上报上月动态成本，并做好动态成本管理，如发生动态成本超支预警、引起工程造价调整的重大因素等，及时书面向甲方报告；项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，乙方组织第三方造价机构出具审核意见，并组织协调完成结算对账相关工作，将结算报告一并报甲方审定。

2、在项目开发建设过程中，如发生下列情形并引起工程成本发生变化的，乙方应及时以书面形式向甲方报告，相应调整工程成本管理考核目标：

(1) 甲方要求的设计变更；

(2) 因人工、材料费用（包含钢筋、混凝土、铜材、高混砂浆、砌体等）大幅上涨超过5%；

(3) 疫情、不可抗力造成的支出；

(4) 甲方要求的配置标准提升；

(5) 甲方要求的营销展示区、样板房展示调整；

(6) 因甲方单方面原因造成的停工和进度滞后；

(7) 因政府及其行政管理部门的政策、规定、要求、指令、命令或标准变化导致的费用增加和工期滞后；

(8) 因受水文地质、文物保护等事前不可完全预料的条件制约，在具体施工过程中有重大技术调整。

(9) 其他甲方认可的成本变更等。

第八条 招投标及采购管理

1、项目开发建设过程中按规定必须招标的内容，由乙方牵头拟订招标方案及审核完善招标文件，报甲方审批后实施。招投标工作可由乙方负责组织双方确认的第三方编制招标清单、预算价，全程参与招投标管理工作，对开标结果进行分析、评审，并报甲方审核。乙方应在招标工作开始前制定招标采购工作规程（包括工作流程、评标办法、供方准入等），经甲乙双方确认后执行。

2、乙方参照乙方公司制度制定本项目招采制度（包括但不限于：供方的准入、选择和履约评估等）。为确保本项目产品质量并节省成本、提高效率，乙方应充分利用其合格供应商库的资源并引入外部竞争，选用合适的单位参与投标或竞争。

3、材料供应管理

(1) 供应方式划分为四类：甲方直接采购；乙方直接采购；甲乙双方协商后指定施工单位采购；施工单位采购。乙方应根据工程所在地条件、项目定位，确定各类工程材料供应方式并经甲方确认。

(2) 直接影响产品质量的材料和设备，主要包括外立面材料（石材、面砖、涂料、门窗、构架、幕墙材料、一体板）、主要设备（电梯、空调系统、锅炉、生活给水系统、智能安防系统、排污、消防）、装修主材等，在相应的设计方案确定后，由乙方根据同类或可参考类似产品，并结合本项目的实际情况，拟定具体采购标准，经与甲方沟通确定后执行。

(3) 甲乙双方一致同意按照双方确认的招采计划完成招标，保障项目生产，如因非乙方原因导致招采滞后引起项目工期延误的，乙方有权顺延开发建设周期目标。

4、工程变更

工程变更原则上实行“先审批，后实施”，未经审批而实施的变更不得计入结算。

第九条 工程管理

1、为保障项目的产品品质，双方同意施工类关键供方（总包、景观、精装修、门窗/幕墙、外立面、智能化等）原则上必须满足乙方施工供方管理标准要求。

2、在项目整体或分期施工总承包合同签订后，乙方应要求施工单位及时编制工程总体施工计划及施工组织方案，并根据招投标情况及甲乙双方确认的时间目标，提出专业的审核意见，经各方确认后，乙方应责成施工单位按月、季、年编制阶段进度计划，按照标准、规范和设计图纸的要求督促施工单位按计划进行施工，并随时接受甲方的检查检验。

3、如遇下列情况，工程工期相应顺延，且甲乙双方确认的项目开发建设周期目标作相应调整：

（1）法律、法规、政策、国家技术规范、标准调整、重大工程变更，项目建设内容和建设标准发生变化；

（2）因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整；

（3）项目所在区域市政、道路、水、电力、燃气及通信网络等政府配套工程不具备条件或拆迁等前期工作不能及时完成而导致延期；

（4）施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；

（5）不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

（6）如扬尘管控、遇冬歇期或政府安排的停工期；

（7）甲方未及时拨付建设资金原因或其他因甲方原因导致工期顺延。

4、乙方应对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并预计将影响到总体竣工期限时，应及时告知甲方，并提出相应的整改措施，确保按期完工。

5、乙方应充分加强对监理单位的协调和管理，充分发挥监理单位在施工监理中的作用。

6、为保障项目的产品品质，甲方认可乙方质量管理体系的相关标准要求，同意按照乙方公司的相关质量标准管控现场。项目工程质量标准不低于国家或行

业现行的施工质量验收规范的合格标准，并达到乙方公司的质量品质相关标准，乙方应根据质量管理的实际需要，参加工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改，或者返工，直至符合质量要求，否则乙方需承担管理责任。建设过程中应根据乙方公司要求按季度邀请第三方评估公司针对质量、安全、交付品质进行专业评估，从项目桩基阶段至交付，由此产生的第三方评估成本在项目单独列支，由甲方承担。

7、乙方应做好本项目安全文明施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。乙方应对施工现场进行至少每月一次安全检查。在代建过程中，确保不因乙方管理责任（以行业主管部门认定结果为准）导致现场发生安全事故及造成相关经济损失。如发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即通知甲方，并按有关规定上报有关部门，同时按政府有关部门要求处理。

8、甲乙双方在项目管理团队中指定适当的人选作为业主单位派驻现场的工程师，严格按照相关制度的授权进行现场签证及其他现场管理工作。

9、乙方负责对各施工单位提交的已完工程量报表及工程款支付申请进行审核并签署意见，再报甲方审批支付。

10、项目建设过程中，如甲方超出标准、规范和政府行政主管部门已审批的设计图纸范围，违规增加建筑物、构筑物的，由此引起的责任由甲方承担。如甲方要求乙方实施的，乙方有权拒绝。

第十条 营销管理

1、双方同意项目营销管理由乙方负责，相关营销方案报甲方同意后实施。营销管理的主要内容包括但不限于：项目前期定位（含客户研究）、项目楼盘名称建议、营销策略、销售定价（包括折扣权限）、各主要合作媒体及推广机构或代理机构的确定和调整。

2、经甲乙双方协商一致，项目可委托第三方营销代理机构（含第三方人力资源代理机构）负责项目的销售代理工作，第三方营销代理机构可经乙方选择，由甲方审核通过并与该营销代理机构签订相关合同。乙方负责对第三方营销代理机构进行管理，并对其工作成果进行验收、考核。如第三方营销代理机构由甲方

选定，该营销代理机构应符合乙方的管理要求并服从乙方的管理，若该营销代理机构的工作不符合乙方的管理要求或不服从乙方管理的，乙方有权要求更换该营销代理机构。如甲方不予更换的，乙方不承担相关管理责任。

3、营销费用

(1) 营销费用按项目整体含税销售收入(含车位销售收入，计费基数暂定金额以后续双方确认为准)的【2.5】%限额，在项目据实列支，并由甲方承担和支付，如超过限额，需由乙方另行申请，甲方审批后方可执行。乙方应按照节约高效原则安排费用开支，在此费用预算范围内开展营销工作。在乙方营销服务周期结束后，若项目仍未去化完毕，经甲乙双方协商一致同意由乙方继续提供营销管理服务，则后续因营销动作产生的费用在项目据实列支，并由甲方承担和支付，且费用标准不受上述限额的限制。

营销费用包括乙方营销管理人员、现场销售人员、工资、奖金、补贴等人工费，以及媒介广告费、推广活动费、策划及咨询费用、案场的物业费（含水电费）等。为免疑义，售楼处及样板房的建造、设计、硬装、软装、景观和日常维护及场地租赁费用、示范区建设费用、工地围挡首次搭设费用、已竣工物业空置房物业费不计入营销费用，纳入项目成本费用支出。

(2) 如因市场环境或者甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要加大营销推广投入，甲方同意增加营销推广费用，由乙方向甲方提出预算申请，经甲方审批后执行，增加的营销费用在项目据实列支，计入到项目开发的目标成本内。

(3) 根据项目去化需要，本项目如需分销渠道（含全民营销、渠道分销），则由乙方制定分销方案，报甲方审批后实施，相关费用列入到项目开发的目标成本内，但该部分费用不包含在本合同约定的营销费用内。

4、本项目营销推广活动应严格遵守相关法律法规及政策规定，如甲方自行实施的营销推广违反相关规定的，由此产生的后果由甲方承担，如因此造成乙方承担责任或损害乙方代建品牌形象的，甲方应承担损害赔偿责任。

第十一条 竣工验收与房屋交付管理

1、乙方应建立完整的项目建设档案，根据项目档案管理制度的要求，及时建档、存档。

2、工程完工后，乙方负责组织竣工验收，一次性验收未能通过的，应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后，乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料，并完成竣工验收备案。

3、乙方应提前制定房屋交付方案，编制或于相关部门领取《房产品使用说明书》、《房产品质量保证书》等物业交付资料，在房屋具备交付条件后，组织实施交付工作，同时向物业公司移交物业公共区域、设施设备及相关资料。乙方应主导、甲方协助完成房屋建筑面积测绘、在销售合同约定期限内根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房屋所有权初始登记手续。

4、乙方在项目开发建设完成后将工程档案、销售档案、行政档案及相关资料向甲方和有关部门移交。乙方可以保留项目相关档案的副本，但非因法律、政府部门的要求或未征得甲方同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第十二条 物业服务

乙方在符合法律法规的情况下选定项目前期物业服务单位，报甲方审核，并对前期物业服务质量进行督导。

后期物业服务单位选择在符合法律法规的要求下确定。

第三章 品牌使用管理和维护

乙方同意授权甲方在本项目宣传推广中按本合同约定范围和方式使用乙方代建品牌含乙方代建品牌字样、乙方代建品牌文字及图形或者其组合等，具体乙方代建品牌名称及详细内容以乙方向甲方出具的说明函为准。甲方同意严格遵守本合同关于乙方代建品牌的品牌使用规定和要求。在使用乙方代建品牌的需注明其仅为本项目代建方。

第十三条 乙方代建品牌的品牌许可使用范围

1、可在项目推广销售阶段的广告、销售资料、销售中心、销售展示现场等销售推广物料中使用乙方代建品牌。

2、乙方代建品牌的品牌字样及图形可用于本项目建筑物公共区域指示系统。

3、本项目的各类政府报批报建，包括但不限于提交发改、规划、国土、建设、房管、公安、地名办等政府主管部门申报文件中，不得使用乙方代建品牌。

4、乙方代建品牌不用于甲方自身形象识别系统，包括办公区、办公物品、文件、公函、名片、信封、邮箱等。

第十四条 乙方代建品牌使用方式

1、本项目推广过程中使用乙方代建品牌的，其具体内容和形式应事先经过乙方书面审批同意，应符合乙方及其关联方公司关于品牌使用的标准和要求。

2、甲方不得任意改变乙方代建品牌文字、图形或者其组合，不得超越许可的项目范围使用乙方及其关联方的品牌文字及图形。

3、甲方承诺不侵犯与乙方代建品牌有关的任何商标权和其他知识产权。甲方不得将乙方授权使用的推广案名、品牌文字及图形以任何形式和理由允许第三方使用。

4、甲方在使用范围内使用乙方代建品牌时，应正确说明本项目系乙方及其关联方提供开发管理服务即乙方及其关联方仅为受托管理方，不会误导任何第三方（包括但不限于购房人）认为乙方或其关联企业为本项目房产的投资商、开发商、业主或出卖人。

第十五条 品牌维护

1、甲方必须尊重经甲乙双方沟通确定的一系列有关本项目的产品品质标准，包括但不限于建筑设计、景观设计、精装修设计等设计成果，以及主要材料设备的档次和品牌标准等。

2、甲方承诺在项目销售中不得出现损害乙方代建品牌的情形，若出现，甲方应自行或在接到乙方通知后立即制止，若由此对乙方代建品牌造成损害的，由甲方承担损害赔偿赔偿责任。

第十六条 品牌使用终止

1、本合同期满或提前终止时，本项目即全面停止使用乙方代建品牌，除项目交付后使用乙方关联公司物业服务的除外。项目交付后使用乙方关联公司物业的，品牌使用期限与物业公司服务期限一致。

2、本合同发生以下任一情形的，乙方有权单方面终止本项目或甲方使用乙

方代建品牌：

(1) 甲方未按本合同约定的乙方代建品牌使用范围和方式使用品牌，或未按乙方审批意见使用乙方及其关联方品牌，乙方有权送达终止使用书面通知给甲方。如果在该通知送达之日后的十五个工作日内甲方未能充分纠正该通知中指出的全部不足之处，或者未提出一项乙方可接受的纠正这些不足之处的计划并落实的，则在该十五个工作日期满后，乙方可自行决定终止乙方代建品牌的使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知；

(2) 甲方发生重大经营困难（包括但不限于甲方不能保证项目建设所需资金、股东纠纷、重大争议事项、遭受司法强制措施或行政处罚等），导致项目无法再持续正常开发或项目停工超过3个月以上的；

(3) 甲方经营过程或项目开发建设过程中发生影响乙方代建品牌的重大事项，包括虚假宣传或有损乙方品牌形象的不当宣传，工程存在重大安全隐患、重大质量问题、非不可抗力因素导致的逾期交付等造成客户群体性投诉等；

(4) 根据本合同约定，乙方行使解除权的。

3、发生以上情形的，乙方将终止品牌使用通知书送达甲方即立即生效。甲方应全面停止使用乙方代建品牌及其关联方品牌，并负责消除因终止使用而对乙方代建品牌及乙方造成的影响，包括但不限于：

(1) 任何场合、宣传资料、营销广告、对外宣称、项目名称、营销物料等所有方面，均不得以任何方式使用乙方代建品牌；

(2) 现有使用乙方代建品牌印刷、制作的各类载体，必须立即停止使用和全部销毁，但不为甲方控制和保管的除外；

(3) 负责向项目购房人做好品牌终止、管理咨询服务终止的告知和解释工作等。

甲方违反上述约定继续使用或者消除终止影响不力，给乙方代建品牌权利人或乙方造成的任何不利影响和损失，均由甲方承担一切责任及后果。

第四章 项目实施进度报告

第十七条 乙方应按月度向甲方提交项目实施进度报告，项目实施进度报告应包括以下内容：

- 1、项目开发主要工作的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析，下个月的进度计划安排。
- 2、项目成本的发生和异动情况分析。
- 3、项目当月的资金使用情况和下个月度的资金需求计划。
- 4、甲方书面提出的其他重点工作情况。

第十八条 乙方所提交的报告，由甲方代表或各业务条线负责人负责签收（包含信息化平台各项审批流程、通知、邮件等内容需由甲方收件或处理的）。对于需要甲方审议的专项工作报告，乙方应在报告中提出答复期限，甲方如无异议，则应在要求的期限内予以书面答复。

第五章 合作陈述和保证

第十九条 甲方陈述和保证

1、甲方为本项目开发主体，系依据中华人民共和国法律合法设立的有限责任公司，拥有与本项目开发建设相适应的营业许可和房地产开发资质条件，并且甲方保证在合同期间有效存续。

2、甲方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背甲方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。甲方负责筹措项目开发建设所需的全部资金，甲方拥有项目投资决策权、监督权、建议权和知情权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、招标等环节具有最终决策权，甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、甲方拥有本项目合法的土地使用权，不会有任何政府机关或其他实体或个人启动或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的正常开发建设存在障碍。

4、本合同签署时，甲方不存在未披露的重大债务（包括或有债务），也不存在任何诉讼、潜在的重大诉讼或者任何影响项目正常开发销售或甲方主体存在的行政处罚。

5、甲方保证在本项目开发建设过程中，合法经营、依法纳税，不会实施违反法律法规的行为或对乙方做出违反法律法规的指令，也不会安排任何交易对乙方完成本项目各项委托管理目标产生不利影响。

6、甲方对乙方提供的各类报告、申请、变更建议等，应在 15 个工作日内予以合理的回复（无论是同意还是不同意，或要求乙方修订部分内容后）。

第二十条 乙方陈述和保证

1、乙方系依据中华人民共和国法律合法设立有限责任公司，拥有与本项目开发建设受托管理相适应营业执照和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续。

2、乙方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可，并且本合同不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、乙方承诺取得按本合同约定在本项目使用代建单位商标的权利，承诺商标拥有人不会因此向甲方索赔或主张权利，否则因此引起的一切责任和后果由乙方承担。

4、乙方作为本项目开发建设的受托管理单位，应充分利用专业经验和优势解决本项目开发过程中的各类问题，勤勉、尽责、善管，按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益。

5、乙方对甲方提出的各类报告等要求，应在 15 个工作日内予以合理的回复。

第六章 合同的变更、中止、解除和终止

第二十一条 甲乙双方经协商，可以协议变更本合同。

第二十二条 中止履行

如甲方未能按本合同约定及时、足额支付委托包括管理费用在内的任何款项，未付款项总额累计超过【300】万元或逾期超过【90】天，或发生本合同第二部分第二十三条约定事项的，乙方有权选择中止履行本合同，暂时撤离其委派的各类管理团队，直至甲方完全纠正上述违约行为或双方另行达成一致意见，在此期间，由于管理团队撤离造成的工期延误、其他管理不到位以及发生经济损失的，相应的责任与损失全部由甲方自行承担。同时，乙方在中止履行本合同后仍有权根据本合同约定解除合同，且乙方撤离管理团队的行为并不影响乙方要求甲方纠

正违约行为并追究甲方违约责任的权利（包括但不限于逾期付款违约责任、人员费用损失赔偿等）。

第二十三条 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同并由甲方承担给乙方造成的损失：

1、甲方未按本合同的约定或超出授权范围使用乙方代建品牌，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方仍未在通知要求的期限内停止该类使用行为或无法消除由此带来的影响的。

2、因甲方原因未按合同约定履行应尽义务导致乙方项目管理工作发生其他严重困难，受托项目无法正常实施，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方在【30】个工作日内仍未予以更正的；或发生重大争议事项或遭受司法强制措施/行政处罚导致无法按期交付的。

3、如在项目开发建设过程中，甲方不能保证项目建设所需资金、未及时足额支付相关建设资金，导致项目建设出现重大困难或因资金短缺而停工超过【3】个月以上的。

4、法律规定或本合同约定的乙方有权解除协议的其他情形。

第二十四条 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同并由乙方承担给甲方造成的损失：

1、乙方严重违反合同约定，参与项目管理的人员未能履行管理职责，经常（累计达到10次以上）不能及时提供合同约定的主要工作成果或提交的工作成果无法满足工作需求，导致项目不能正常开展或者严重延期（超出约定建设周期【3】个月以上），经甲方书面提出意见后拒绝整改的。

2、因乙方的管理不当原因导致项目质量与合同严重不符，经施工单位整改后仍不能够通过竣工验收的。

3、由于乙方未按合同履行应尽义务或发生重大安全事故或遭受司法强制措施、行政处罚等情况，导致项目无法正常实施，经甲方通知后【30】个工作日内未予更正的。

4、法律规定或本合同约定的甲方有权解除协议的其他情形。

第二十五条 解除合同的程序

在本合同履行过程中，发生约定解除事由的，享有解除权的一方如决定解除本合同，则应以书面方式通知另一方，本合同自书面通知送达之日起解除。

第二十六条 合同终止及后续事项

1、服务期届满或者本合同因任何原因被解除的，则本合同自动终止。

2、本合同终止后的相关事项，按如下约定处理：

(1) 除双方另有约定外，乙方不再履行本合同项下的项目受托管理义务，除保留必要的工作交接人员外，乙方有权随时撤回其余管理团队成员。

(2) 除双方另有约定外，合同中关于双方违约责任、合同终止的相关约定仍然有效。

(3) 本合同终止后，若甲方继续委托乙方管理销售工作的，应与乙方另行签署销售管理合同，并向乙方支付管理服务费。

(4) 本合同终止后，甲乙双方应按本合同约定完成委托管理相关费用的结算。

3、合同提前终止的费用结算

无论因何种原因导致本合同终止的，双方应当按照以下方式结算本合同约定的服务费用：甲方按月支付的费用（截止合同终止日），应当在合同终止后 10 日内付清；甲方按各节点支付的费用，对于未达下一支付节点的，按照下一节点实际服务天数/两节点间隔天数*节点费用金额在下一节点成就后 10 日内向乙方支付。

第二十七条 项目停建或缓建

1、当甲方终止或中断项目开发或乙方被通知无限期停止工作且时间持续超过【3】个月时，则视为项目“停建”。项目停建时，乙方有权解除合同，甲方按本合同第二部分第二十六条第 3 款约定进行结算，支付乙方截至乙方人员退场之日的项目管理服务费用及乙方委派至项目的销售团队的人力成本，并赔偿乙方损失。如乙方选择继续履行本合同的，则本合同约定的管理服务费甲方仍应当按时足额支付，不得以停建为由推迟支付或减少支付金额。若届时项目总体开发运营计划发生重大修改，则由双方另行协商调整本合同相关内容。

2、当中断开发的项目于【3】个月内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时双方应继续履行本合同。缓建期间，本合同约定的管理服务费甲

方仍应当按时足额支付，不得以缓建为由推迟支付或减少支付金额。因缓建而引致乙方的额外工作和费用，甲方应按实际情况给予乙方补偿。

3、由于非乙方原因导致的项目停建或缓建，停建、缓建期间的管理服务费用由甲方按照本合同约定正常支付，且如因此导致项目开发建设服务期限延长的，延长期间甲方亦应当按照本合同第一部分第六条第1款第（1）项约定标准按月向乙方支付延期期间管理服务费。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违约责任

1、因甲方原因导致甲方未能按约定向乙方支付的任何服务费用，逾期在30天内不承担违约责任，自第31天起，每延迟一天，应按照管理服务费总额未付金额的万分之一向乙方支付违约金；逾期超过90天的，乙方有权解除本合同。

2、甲方未按时向各专业工作单位支付费用的，应承担延期付款的责任，因延期拨付工程款导致停工的，工期顺延。

3、若因甲方原因延误工期的，开发建设周期目标相应顺延，如因此给乙方造成损失，或增加额外工作的，甲方应赔偿乙方的损失。

4、在本合同履行过程中，甲方无正当理由擅自解除合同或者因甲方违约而导致乙方解除合同的，甲方应承担由此给乙方造成的损失。

5、各方同意，甲方在本合同项下对乙方承担违约责任所支付及赔偿的各类款项，无论单项或是合计总额，均不得超过甲方实际支付的对应地块的委托管理服务费的总额。

第二十九条 乙方违约责任

1、项目的竣工交付应按照开发建设周期目标执行，如因乙方过错造成项目实际总开发建设周期超出经双方共同确认的项目开发建设周期目标，导致甲方对买房人承担违约责任的，则在甲方承担相应违约责任后，由乙方按实向甲方赔偿等额的损失。

2、开发过程中，如因乙方管理不力（指乙方存在重大过失、重大失职情形）导致发生重大的安全事故（指死亡一人以上或重伤二人以上的事故），且经政府主管部门认定乙方对该起事故存在过错和责任的，则给甲方造成损失的，乙方承

担相应的赔偿责任外,还应按照对应地块委托管理服务费用总额的 10%向甲方支付违约金。

3、项目的整体工程成本应控制在本合同约定的目标考核成本范围内,因乙方原因导致实际整体工程成本超过成本考核目标 2%的,由乙方承担超出部分损失,该损失不超过乙方实际收取的对应地块委托管理服务费用总额。

4、因乙方管理不力导致项目建设质量未达到合同约定标准而致使甲方产生损失的,该损失应当由相应责任施工主体向甲方赔偿,施工主体不能赔偿或者赔偿不足的,由乙方承担相关责任。

5、在本合同履行过程中,乙方无正当理由擅自解除合同或者因乙方违约而导致甲方解除合同的,双方按本合同第二部分第二十六条第 3 款约定的提前解除合同的结算方式结算费用,同时,甲方有权要求乙方承担由此给甲方造成的全部损失(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全保险费等)。

6、各方同意,乙方在本合同项下对甲方承担违约责任所支付及赔偿的各类款项,无论单项或是合计总额,均不得超过乙方实际收取的对应地块的委托管理服务费的总额。

第三十条 不可抗力和减责/免责

1、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行,由甲方与乙方协商解决。乙方如仍为甲方提供委托管理服务的,甲方仍须支付本合同约定的委托管理服务费用。不可抗力包括战争、动乱、疫情、地震、水灾、暴风雨、雪灾等以及双方同意的其他不可抗力事件。

2、因政策变化、政府部门行政行为导致合同不能全部或部分履行,遭受该等影响的合同方在提供充分证据后可免除违约责任。

3、由于乙方的原因导致本项目的工期、质量、成本、安全未能满足合同约定的管理目标,以及发生安全事故的,甲乙双方应当首先向直接施工责任主体主张赔偿责任。经乙方协助甲方向第三人索赔后获得赔偿的,甲方同意免除乙方相应的赔偿责任。若无法获得赔偿,则由乙方向甲方承担赔偿责任。

4、由于甲方的原因或其他非乙方的原因导致本项目工程成本、质量、工期、安全等未达到本合同约定的目标的,乙方不承担赔偿责任。

第八章 其他事项

第三十一条 合同的持续与转让

1、甲乙双方均保证在本合同签订后，将积极促成本合同的持续履行。同时甲方保证在本合同履行期间，将维持公司股权结构的稳定性，甲方股权结构发生变更不得影响本合同的效力，且甲方应在股权结构变更后及时向乙方提供新一届股东会关于认可本合同内容的决议文件。

2、未经对方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予他人。

第三十二条 排他性条款

本合同签署后，甲乙双方应向对方保证不得就本项目的委托管理事项再与其他任何第三方进行任何形式的、与本合同所包含内容相关、相似或有冲突的磋商、谈判、协议等。

第三十三条 通知

任何一方在合同项下向另一方发出的要求、指示、指令、批准、报告、确认等以书面形式邮寄或各自代表（含经双方确认的对应条线的负责人）签收。

第三十四条 保密

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露合作的任何内容、细节以及进程，法律法规以及申报、批准必需的除外。

第三十五条 争议解决

1、由本合同产生或与本合同相关的任何争议，首先应由各方以友好协商方式解决，如果在争议发生后的十五日内无法以友好协商方式解决该等争议，则双方均可向项目所在地人民法院起诉。

2、诉讼过程中，本合同不存在争议的部分应继续履行。

第三十六条 合同生效

1、本合同自双方加盖单位公章后即行生效。

2、对本合同所做出的任何修订或修改，须以书面形式做出并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。

3、本合同一式玖份，甲方一执叁份，甲方二执叁份，乙方执叁份。

（以下无正文）

(本页盖章页，无正文)

甲方一（公章）： _____

法定代表人或授权代表（签字/签章）： _____

甲方二（公章）： _____

法定代表人或授权代表（签字/签章）： _____

乙方（公章）： _____

法定代表人或授权代表（签字/签章）： _____

签署日期：

第三部分：合同附件

附件一、名词定义和解释

附件二、项目管理团队人员编制

附件一：名词定义和解释

名词定义和解释

1. “项目”是指甲方委托乙方管理的房地产项目（当甲方拥有的房地产项目仅部分委托乙方提供管理服务的，则本合同中“项目”仅指纳入乙方管理范围的部分）。

2. “委托方”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。

3. “受托方”是指按照本合同约定受托承担项目组织管理工作的一方。

4. “正常工作”是指在项目委托管理期限内双方在本合同中约定，乙方从事的管理工作。

5. “额外工作”是指：（1）甲方在委托管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；（2）由于甲方、政府主管部门或其他非乙方原因，使委托管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。

6. “月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个相应日期前一天的时间段。

7. “专业工作单位”是指由乙方在项目管理过程中确定的承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、造价咨询、法律咨询等工作的单位。

8. “重大工程变更”包括（1）重大设计变更；（2）金额超【20】万元的单项工程变更；（3）导致工期延长超过【15】天的工程变更。

其中重大设计变更包括：

①规划建筑方案：整体规划布局、功能调整、平立面、产品标准的设计变更；

②景观方案：涉及园区空间结构；主入口、泳池区、轴线景观；水景、构筑物、泳池等核心元素的数量、体量；配置标准；

③精装修方案：涉及功能布局、平立面、配置标准。

9. “工资”是指员工的基本工资、考勤绩效、挂钩绩效、年终奖励、值班补贴、加班费及各类津贴（如有）。

10.营销费用包括乙方营销管理人员、现场销售人员、工资、奖金、补贴等人工费，以及媒介广告费、推广活动费、策划及咨询费用、案场的物业费（含水电费）等。为免疑义，售楼处及样板房的建造、设计、硬装、软装、景观和日常

维护及场地租赁费用、示范区建设费用、工地围挡首次搭设费用、已竣工物业空置房物业费等不计入营销费用，纳入项目成本费用支出。

11. “工程成本”是指建安工程费（含建筑、安装、精装修工程费）、设备工程费、室外工程费、环境工程费、弱电工程费、公共配套工程费、工程不可预见费之和。

12. “销售率”是指已售住宅建筑面积/可售住宅建筑面积*100%（不含地下车位）。

附件二：乙方项目管理团队人员编制

序号	条线	岗位	岗位数量
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
		总计	

注：1、以上人员可根据项目实际开发进度，报甲方同意后可进行适当调整。

2、以上人员为 G25 及 G26 两地块人员编制总和。

授权委托书

2024年12月11日，南京北联建设发展有限公司（以下简称“北联建设”）以挂牌方式取得 NO.新区2024G25、G26地块（以下简称“目标地块”）出让土地使用权，根据地块挂牌出让文件“竞得人可就该地块开发成立项目公司”的规定，于2024年12月24日将两地块分别变更至南京瑞映房地产开发有限公司及南京瑞宸房地产开有限公司（以下合并简称“项目公司”）名下。

为加快目标地块建设，降低开发成本，拟将两地块项目委托开发管理服务标段合并招标，现授权委托如下：

项目公司共同委托母公司北联建设对目标地块项目委托开发管理服务标段进行合并招标，北联建设在招投标过程中所确认的文件和处理与之有关的事务，项目公司均予以认可，招标完成后由项目公司与中标单位签订合同，并进行目标地块房地



南京瑞映房地产开发有限公司：（盖章）



南京瑞宸房地产开发有限公司：（盖章）

南京北联建设发展有限公司：（盖章）



日期 2025.6.24

第五章 招标采购清单

技术资料和服务要求

一、招标范围

(一) 委托开发管理服务合作范围为本项目全过程代建服务、营销服务，具体范围为：

(1) 前期管理：提供项目运营思路和方案统筹规划，收集项目开发报建所需全部基础资料，并以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（本合同另有约定的除外）。

(2) 规划设计管理：以甲方的名义选择各类设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等），并签订各类设计合同，把控设计进度及设计成果质量。

(3) 成本管理：制订合理的项目工程成本管理目标，并在项目开发建设过程中实行有效的工程成本管理，对各类专业工作单位进行统筹管理。

(4) 合约法务管理：编制项目全过程合同模版，合同条款商谈，合同签约、履约过程管理，合同归档及合同纠纷处理。相关合同纠纷处理如涉及律师聘用的，乙方配合甲方选聘律师，并负责后续的对接工作。

(5) 工程管理：配合甲方选择总承包单位、监理单位及其他承包人；监督管理总承包单位选择各类分包单位及材料设备供应商。对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，并向甲方承担相应代建管理责任，配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(6) 营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方确认），对项目提供营销策划咨询服务，配合甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理。

(7) 竣工验收和交付管理：以甲方名义组织各类中间验收、竣工验收，以甲方名义完成竣工验收备案，组织实施房产项目的交付工作，并做好服务期内的投诉的处理。

(8) 客户服务及房产保修管理：乙方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的组织、管理、协调工作。

(9) 前期物业服务管理：在合法合规条件下，双方认可的物业服务公司为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及交付前物业服务管理，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。

(10) 行政管理：做好项目工作督办、会务接待、公文印信（如有）、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务性工作。

(11) 财务咨询：根据全景/年度经营计划，制定项目费用预算，根据管理资源和经验，协助甲方建立或完善项目财务管理制度，并为甲方在融资、税务筹划等项目全流程财务咨询提供专业意见和建议。

(12) 投诉、舆情处理：合同服务期限内负责本项目包括“12345”政务服务便民热线等各类投诉、舆情的回复及处理。

二、项目管理目标

1、施工质量：合格。

2、安全文明施工要求：应达到国家或当地主管部门对建设工程安全生产、文明施工等法律法规规定的要求，并遵循安全文明施工相关管理制度，保障工程施工安全无伤亡等级事故发生；确保本工程无火灾、交通事故责任发生；确保本工程施工设备安全，施工现场整洁规范。

三、服务期要求

1、开发管理服务期限：本合同的 G25 及 G26 地块项目开发管理服务周期暂定为【40】个月（含建设期 34 个月，交付维保期 6 个月。即本合同签署后且双方签署进场交接备忘录之日起计算至项目集中交付完成之日后 6 个月）。开发管理服务期限届满，投标人可终止代建建设管理服务并撤出项目管理团队（不含营销条线，营销条线管理人员服务期按本条第（2）款及相关约定执行），招标人应予以配合并完成交接工作。

2、营销服务期要求：本合同的销售服务期限为自招标人向投标人发出营销管理服务的书面通知之日起【48 个月】期限届满或投标人完成销售目标之日（以先发生者为准）。完成销售目标之日是指销售率达到 90% 之日。销售率=已售住宅建筑面积/可售住宅建筑面积*100%（不含地下车位）。销售服务期限届满后，即视为投标人完成本合同约定的营销管理服务，投标人可终止销售服务工作并撤出营销管理团队，招标人应予以配合并完成交接工作。

3、服务期满后，根据项目开发建设及销售的需要，应招标人要求并经双方协商一致后，招标人可委托中标人继续服务，届时由双方另行签订书面合同约定具体的服务内容及计费方式。

第六章 图纸

第七章 技术标准和要求

第八章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明和授权委托书
5	三、联合体协议书（如有）
6	四、投标保证金
7	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
8	五、商务标文件
8.1	（一）投标人基本情况表
8.1.1	投标人基本情况表
8.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
8.1.3	（附件）企业资质
8.1.4	（附件）企业证书
8.1.5	（附件）企业信用管理档案
8.2	（二）项目负责人资料表
8.2.1	项目负责人资料表
8.2.2	（附件）基本信息

序号	文件夹/文件名称
8.2.3	(附件) 资格证书
8.2.4	(附件) 社保
8.2.5	(附件) 业绩
8.3	(三) 项目管理机构组成表
8.3.1	项目管理机构组成表
8.3.2	(附件) 基本信息
8.3.3	(附件) 资格证书
8.3.4	(附件) 社保
8.4	(四) 拟分包项目情况表
8.5	(五) 近年完成的类似项目情况表
8.5.1	近年完成的类似项目情况表
8.5.2	(附件) 企业近年完成的类似项目情况
8.5.3	(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况
8.5.4	(附件) 企业获奖情况
8.5.5	(附件) 项目负责人获奖情况
8.6	(六) 正在施工和新承接的项目情况表
8.7	(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表
8.8	(八) 近3年财务状况表
8.8.1	近3年财务状况表
8.8.2	(附件) 财务状况
8.9	(九) 资格审查其他资料
9	六、经济标文件
10	七、技术标文件
11	八、其他资料

（项目名称）（标段编码） 施工招标

投 标 文 件

投标人： _____

法定代表人： _____

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、商务标文件
- 六、经济标文件
- 七、技术标文件
- 八、其他资料

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

XXXXXXXXXX:

1. 我方已仔细研究了XXXXXXXXXX 招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）XXXXXXXXXXXXX 单位（¥XXXXXXXXXXXX）的投标报价（费率 XXXXX%/折扣率 XXXXXXXX%），工期（交货期、服务期）XXX 日历天，质量标准（技术性能指标）达到XXXXXXXXXX 。随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币（大写）XXXXXX（¥XXXXXX 元）。我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件及投标保证金。我方将派出 XXXXXX作为本工程的项目负责人。

2. 如我方中标：

自行添加.

投标人：.(盖电子印章)

法定代表人或委托代理人：.

地址：.

网址：.

电话：.

传真：.

邮政编码：.

(二) 投标函附录

__(自拟, 上传)

二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：_____

地址：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名），
身份证号码：_____为我方法定代表人委托代理人。法定代表人
委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段编号）施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：_____（盖电子印章）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、商务标文件

(一) 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				电 话	
	传 真				网 址	
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
主营资质			其中	项目负责人		
企业资质				高级职称人员		
统一社会信用代码				中级职称人员		
安全生产许可证号				初级职称人员		
南京市建筑业企业信用管理档案				技 工		
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

(五) 近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

项目负责人获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

(六) 正在施工和新承接的项目情况表

合同项目名称	
合同项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划完工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理（施工）	
技术负责人（施工）	
施工负责人（设计施工总承包项目）	
设计负责人（设计施工总承包项目）	
监理人和总监理工程师以及电话	
合同项目描述	
备注	

注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

(七) 近 3 年发生的诉讼及仲裁情况表

序号	诉讼或仲裁事项	诉讼或仲裁中的地位	缘由	结果	备注
一	诉讼事项				
二	仲裁事项				
三	其他说明				

(八) 近 3 年财务状况表

(按照第 2 章投标人须知前附表第 3.5.2 项时间要求)

1. 财务状况表

财务状况表

名称	资产总额 (万元)	营业收入 (万元)	利润总额 (万元)	纳税总额 (万元)	负债总额 (万元)	资产负债率	主营业务利润率	注册资本	是否有对外提供担保信息	从业人数
___年										
___年										
___年										

(九) 资格审查其他资料

六、已标价工程量清单

六、服务费用清单
(自拟, 上传)

七、施工组织设计
七、技术建议书

__(自拟, 上传)

投标人及拟派项目负责人无行贿犯罪记录承诺书

_____（招标人名称）：

我公司及拟派参加_____（项目名称）投标的项目负责人_____（姓名）
（身份证号码_____），承诺自___年___月___日起至投标截止日前无行
贿犯罪记录。

以上承诺如有虚假，愿意接受投标保证金不予退还的处罚，给招标人造成损
失的，愿意依法承担赔偿责任。如已中标，同意招标人取消我公司的中标资格。

投标人(盖单位公章)：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

未被列入失信被执行人名单承诺书

_____（招标人名称）：

我公司郑重承诺，未被列入信用联合惩戒对象名单或失信被执行人名单。

以上承诺如有虚假，愿意接受投标保证金不予退还的处罚，给招标人造成损失的，愿意依法承担赔偿责任。如已中标，同意招标人取消我公司的中标资格。

投标人(盖单位公章)：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附：“信用中国”网站查询结果截图

其他承诺书

_____（招标人名称）：

我公司在参加_____（项目名称）的投标过程中以公司的名义郑重承诺：

此次投标纯属本企业自行参与投标竞争，保证无被挂靠投标、与其他企业串通投标，所有投标资料为本企业自行编制，并做好投标资料的保密工作。如被查实有被挂靠投标、与其他企业串通投标、利用或窃取其他投标单位在本次投标过程中的资料或机密、外泄本企业任何投标资料或机密时，同意招标单位取消本企业的投标、中标资格，投标保证金作为违约金不再要求退还。

我方承诺如取得中标资格，在项目实施过程中，若招标人认为我方服务人员和专业不能满足工程服务要求的，我方无条件接受招标人增加相应专业人员的要求，并不要求增加费用。

我方保证我方提供的资料、信息真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺！

投标人（盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

品牌承诺书

_____:

如我方中标_____（项目名称）_____项目，我方作为品牌权利人同意授权贵司在本项目可销售部分的建设管理、宣传推广及后续营销交付中使用“_____”品牌，并承诺如下：

1、“_____”品牌为我方的自有品牌，我方对该品牌具有完整的权利，如因我方授权品牌权利存在瑕疵造成贵司损失或第三人主张任何权利的，责任全部由我方承担；

2、本项目中品牌的使用形式为：本项目可以使用“_____”品牌字样、商标及图形作为项目的推广案名（形式为“_____•XXX”，最终案名须经双方同意），并在《委托开发管理服务合同》履行和项目推广销售阶段的广告、销售资料、销售中心、销售展示现场等销售推广物料中使用；

3、本品牌许可非经贵司要求或书面同意不可撤销。

4、此外，我方承诺上述品牌还可用于：_____。

特此承诺。

承诺人(投标单位公章)

年 月 日

注：可在本承诺书中增加品牌使用的范围，但不可对前款已明确范围进行限制。

招标文件要求提供及投标人认为有必要提交的其他资料

第九章 其他