

N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理服务招标

标段编码: NJQT2600728-01QFGH

招标文件

招标人（招标代理）：捷宏润安工程顾问（江苏）有限公司（加盖电子印章）

2026-07-13



目 录

招标文件	4
第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	10
投标人须知前附表	10
投标人须知正文	16
开标一览表	25
第三章 评标办法	26
评标办法前附表	26
评标办法正文	30
第四章 合同条款及格式	34
第五章 招标采购清单	53
第六章 图纸	56
第七章 技术标准和要求	57
第八章 投标文件格式	59
封面	61
目录	59
一、投标函及投标函附录	63
(一) 投标函	63
(二) 投标函附录	64
二、法定代表人身份证明和授权委托书	66
三、联合体协议书 (如有)	67
四、投标保证金	68
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	69
五、商务标文件	72
(一) 投标人基本情况表	72
投标人基本情况表	72
(附件) 企业相关证明证照文件	72
(附件) 企业资质	72
(附件) 企业证书	72
(附件) 企业信用管理档案	72
(二) 项目负责人资料表	73
项目负责人资料表	73
(附件) 基本信息	73
(附件) 资格证书	73
(附件) 社保	73
(附件) 业绩	73
(三) 项目管理机构组成表	74
项目管理机构组成表	74
(附件) 基本信息	74
(附件) 资格证书	74
(附件) 社保	74
(四) 拟分包项目情况表	75
(五) 近年完成的类似项目情况表	76
近年完成的类似项目情况表	76
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	77
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	77
(附件) 企业获奖情况	77
(附件) 项目负责人获奖情况	77
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	78

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表	79
(八) 近3年财务状况表	80
近3年财务状况表	80
(附件) 财务状况	80
(九) 资格审查其他资料	81
六、经济标文件	82
七、技术标文件	83
八、其他资料	84
第九章 其他	85

第一章 招标公告

(江北分中心) NO. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理服务招标公告

标段编码: NJQT2600728-01QFGH

1. 招标条件

本招标项目NO. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理已由南京观扬置业有限公司以(项目审批文号:南京观扬置业有限公司销售代理会议纪要)批准建设,项目业主为南京观扬置业有限公司,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):60.00%;私有:40.00%。项目已具备招标条件,招标人为南京观扬置业有限公司,现对该项目服务进行公开招标。

捷宏润安工程顾问(江苏)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: 南京市江北新区文景路与汇荣路交汇处

2.2 招标范围: NO. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理服务, 具体内容详见招标文件。

2.3 计划工期: 1260日历天

2.4 合同估算价: 17,404,500.00元

2.5 工程规模: 总用地面积49240.81m², 容积率1.8, 总建筑面积约13.52万m², 其中地上建筑面积约为9.55万m², 地下建筑面积约为3.97万m², 拟建住宅、地下车库及相关配套设施。(以相关部门最终批复数据为准)

2.6 工程类型: 其他

/

3. 投标人资格要求

3.1 (1) 投标人应具有独立法人资格, 持有有效营业执照(提供营业执照扫描件, 并加盖公章扫描件上传至投标文件中);

(2) 投标人提供拟投入本项目的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近半年(2026年1月-2026年6月)投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章, 加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件, 投标人须将养老保险证明材料原件及劳动合同原件的扫描件编辑至投标文件, 否则视为未提供, 并将导致资格审查不通过; 如社保为第三方代缴, 请提供相关证明材料; 若项目负责人属企业退休人员、事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明, 必须出具相关证明材料及劳动合同, 否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理;

(3) 截止投标文件递交时间当日, 投标人未在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)中

被列入失信被执行人名单、严重违法失信企业名单（提供未在“信用中国”网站中被列入失信被执行人名单、严重违法失信企业名单网页截图，并加盖公章）；

（4）投标人业绩：投标人自2021年5月1日至今，承担过单项合同金额100万元及以上的销售代理服务业绩（需提供合同关键页扫描件，时间、金额以合同为准）。

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：[2026-08-05 09:30:00](#)；

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
2.3.1	分值构成（总分100分）	（1）投标报价：25.00 分 （2）技术标：60.00 分 （3）商务标：15.00 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	本次投标报价内容为基于项目销售代理服务的除税总价。预估评标价=（投标人报价基本月费总额+暂定销售代理佣金总额）×（1+投标人报价的管理费率）。以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的各家评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误后的投标预估总价，下同）算术平均值为评标基准价。

		当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整，末尾投标报价相同的均保留）后进行算术平均为评标基准价； 当有效投标文件为3-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均为评标基准价； 当有效投标文件小于3家时，流标处理。 投标报价高于评标基准价时，报价得分=25-（有效的投标报价-评标基准价）/评标基准价*100*0.2； 投标报价低于评标基准价时，报价得分=25-（评标基准价-有效的投标报价）/评标基准价*100*0.1； 报价等于基准价的得满分，报价高于基准价时，每增加1%扣0.2分；报价低于基准价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。					
2.3.3（2）	技术标评分标准	<table><tr><th>评审因素</th><th>评分标准</th><th>分值</th></tr></table>	评审因素	评分标准	分值		
		评审因素	评分标准	分值			
		客群研判方案 (0~20.00)	客群定位清晰（7分）：明确项目核心客群（年龄、家庭结构等）至少提供4个维度分析，表述简洁明了得7分；客群描述较笼统特征，维度不足得3-5分；未明确客群不得分。 研判方法可行（7分）：明确周边竞品走访至少2种具体方法，说明研判方式及具体研判操作得7分；方法明确但无操作说明或方式提供不足得3-5分；无具体研判方法不得分。 研判结论实用（6分）：结论可直接指导销售策略选择等后续工作得6分；结论无针对性策略得2-4分；结论空泛无实际意义得1分，未提供不得分。	20.00			
		蓄客方案 (0~20.00)	蓄客渠道具体（10分）：明确线上及线下具体渠道，贴合客群特征得10分；渠道明确但贴合度一般得5-8分；渠道模糊无具体方向或不提供不得分。 蓄客活动易执行（10分）：策划1-2个简单可行的蓄客活动，明确活动流程、时间节点得10分；活动有思路但无具体流程得5-8分；无活动策划不得分。	20.00			
		风险应对方案 (0~10.00)	风险识别全面（4分）：明确列出3种及以上销售核心风险得4分；识别2种核心风险得2分；仅识别1种及以下、风险遗漏过多得1分，未提供不得分。 应对措施具体（6分）：针对每种识别的风险，制定简单可操作的应对措施，措施针对性强得6分；措施有思路但不够具体得2-4分；无具体应对措施不得分。	10.00			
团队管理方案 (0~10.00)	团队配置合理（5分）：明确核心岗位及人数，配置贴合项目需求得5分；配置基本合理得2-3分；	10.00					

			岗位不明确、人数不合理得2分，未提供不得分。 管理机制清晰（5分）：明确日常管理、考勤考核、培训提升等简单机制，表述清晰得5分；机制明确但较笼统得2-3分；无管理机制不得分。	
		汇总规则：评委汇总，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
		企业业绩 (0~5.00)	投标人自2021年5月1日至今，承担过单项合同金额100万元及以上的销售代理服务业绩，每提供1个得2.5分，本项最高得5分。 需提供合同关键页扫描件，时间、金额以合同为准。 备注：资格审查业绩、评分项业绩可兼得	5.00
		企业实力 (0~10.00)	1. 房地产销售相关资质（5分） 本企业配备具备房地产销售从业经验人员，提供1名在职人员具有有效期内的《房地产经纪专业人员职业资格证书》，证件加盖投标人公章；同步提交该人员2026年1月-2026年6月期间社保缴纳证明，佐证在岗任职，或提供第三方缴纳证明。 2. 房地产人事管理经验及资质（5分） 本企业配备具备房地产行业人事管理从业经验人员，提供1名在职人员有效期内的《企业人力资源管理师（二级及以上）职业资格证书》，证件加盖投标人公章；同步提交该人员 2026 年1月 - 2026 年6月期间社保缴纳证明，佐证在岗任职，或提供第三方缴纳证明。 投标人须将上述证明文件扫描件上传至电子投标文件中。	10.00
		汇总规则：分项汇总，直接求平均		
2.3.3 (4)	其他评分标准	/		

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、 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：0512-58188512

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[/](#)

10. 联系方式

招标人：南京观扬置业有限公司

招标代理机构：

捷宏润安工程顾问（江苏）有限公司

地址：江北新区新锦湖路3-1号中丹生态生命科学产业园一期B座2楼22

南京秦淮区太平南路389号13楼

0室

联系人：陶睿

电话：13851440230

联系人：孙成

电话：13813960567

招标采购监督部门及电话：国企采购自行监管（电话：13811888797）

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： 南京观扬置业有限公司 地址： 江北新区新锦湖路3-1号中丹生态生命科学产业园一期B座2楼220室 联系人： 陶睿 电话： 13851440230
1.1.3	招标代理机构	名称： 捷宏润安工程顾问（江苏）有限公司 地址： 南京秦淮区太平南路389号13楼 联系人： 孙成 电话： 13813960567
1.1.4	项目名称	N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理
1.1.5	建设地点	南京市江北新区文景路与汇荣路交汇处
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）:60.00%;私有:40.00%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理服务，具体内容详见招标文件。
1.3.2	服务期	1260

1.3.3	质量标准（技术性能指标）	<u>合格</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<u>（1）投标人应具有独立法人资格，持有有效营业执照（提供营业执照扫描件，并加盖公章扫描件上传至投标文件中）；</u> <u>（2）投标人提供拟投入本项目的项目负责人与投标人签订的有效劳动合同、社保机构出具的近半年（2026年1月-2026年6月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件，投标人须将养老保险证明材料原件及劳动合同原件的扫描件编辑至投标文件，否则视为未提供，并将导致资格审查不通过；如社保为第三方代缴，请提供相关证明材料；若项目负责人属企业退休人员、事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须出具相关证明材料及劳动合同，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理；</u> <u>（3）截止投标文件递交时间当日，投标人未在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）中被列入失信被执行人名单、严重违法失信企业名单（提供未在“信用中国”网站中被列入失信被执行人名单、严重违法失信企业名单网页截图，并加盖公章）；</u> <u>（4）投标人业绩：投标人自2021年5月1日至今，承担过单项合同金额100万元及以上的销售代理服务业绩(需提供合同关键页扫描件，时间、金额以合同为准)。</u>
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	<u>2026-07-19 00:00:00</u>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	<u>2026-07-19 16:00:00</u>

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	<u>无</u>
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	<u>2026-07-19 00:00:00</u>
2.2.2	投标截止时间	<u>2026-08-05 09:30:00</u>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	<u>2026-07-20 12:00:00</u>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	<u>2026-07-20 12:00:00</u>
3.1.1	构成投标文件的其他材料	<u>无</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90</u> 天
3.2.3	最高投标限价或其计算方法	最高投标限价：<u>17,404,500元</u> 最高投标限价计算方法：<u>1. 本项目基本月费总额限价为【582.48】万元，各岗位最高薪资（含社保24.7%、公积金5%）为：销售经理13618.50元/月、策划经理16861元/月、策划执行12970元/月、销售后台7782元/月、置业顾问7133.50元/月。暂定人员配置：销售经理3人（3人配置18个月、1人配置24个月）、策划经理1人（42个月）、策划执行1人（30个月）、销售后台1人（42个月）、置业顾问18人（18人配置6个月、14人配置12个月、10人配置12个月、6人配置12个月），投标人填报基本月费总额，必须严格按照招标文件给定的人员数量及在岗月数测算，单人月薪不得超过对应岗位最高限价，</u>

		<u>两项任一超标，直接判定为无效投标。</u> <u>2. 暂定销售代理佣金总额按销售回款金额预估为【981.26】万元，该金额为固定测算基数，投标阶段不得修改；最终结算按项目实际销售回款、合同约定计提标准据实结算，与投标填报金额无关。</u> <u>3. 评标时按招标文件约定将投标管理费费率换算为评标价。本项目评标价=（投标人报价基本月费总额+暂定销售代理佣金总额）×（1+投标人报价的管理费费率）。</u> <u>4. 本项目管理费费率最高限价为11.30%，不得超过招标文件规定的最高限价，否则按无效标处理。</u> <u>5、本项目的最高限价均为含税价或含税费率。</u>
3.2.4	投标报价的其他要求	总价 1、本项目暂定人员配置：销售经理3人（3人配置18个月、1人配置24个月）、策划经理1人（42个月）、策划执行1人（30个月）、销售后台1人（42个月）、置业顾问18人（18人配置6个月、14人配置12个月、10人配置12个月、6人配置12个月），实际执行时每月根据甲方书面通知要求的实际在岗人数按月核算、据实结算。 2、本项目报价中，投标人报价基本月费主要用于项目营销团队薪酬发放，暂定佣金用于销售人员激励发放，不作为投标人利润来源；投标人利润来源为管理费。投标人须按招标文件要求填报管理费。投标管理费包含完成本项目所需的组织管理、运营管理、税费开具及合同约定的全部风险费用。最终结算按照合同约定及项目实际执行情况据实计算。
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币20,000元 投标保证金形式： 现金 支票 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： 否 投标保证金提交账号 户名名称：捷宏润安工程顾问（江苏）有限公司 开户银行：兴业银行南京城南支行 银行账号：409500100100034201 银行地址：南京市秦淮区中山南路414号 办理流程：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，随投标文件上传缴款凭证。2. 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。有关保证金递交退还等相关事宜请提前联系代理人员。
3.5.2	近年财务状况的年份要求	不要求
3.5.3	近年完成的类似项目的年度要求	要求 <u>2021</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	开标时间：同投标截止时间 开标地点： <u>南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）。</u>
5.2	开标程序	开标程序为： (1) 公布投标人名单；

		(2) 投标人在规定的时间内解密其投标文件； (3) 招标人对未成功解密的投标文件进行退回； (4) 由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）； (5) 公布开标结果； (6) 投标人提出异议或咨询（如有）； (7) 招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）； (8) 开标结束。 投标人解密时间： 公布投标人名称后 60 分钟以内
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成<u>7</u>人，其中招标人代表<u>2</u>人，专家<u>5</u>人； 评标专家确定方式： <u>/</u> 从招标人提供的评委候选人名单中随机抽取
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐的中标候选人数量：<u>3</u>
7.3.1	履约担保	履约担保的形式：<u>/</u> 履约担保的金额：<u>/</u>
10	需要补充的其他内容	
10.3	技术标要求	暗标：<u>不采用</u> 横向暗标：<u>不采用</u> 具体要求：<u>/</u>
10.4	(1) 本项目委托公证进行现场公证。收费标准为：<u>不超过200万元的，每件按2000元收取；超过200万元至1000万元的部分，按0.08%收取；超过1000万元至3000万元的部分，按0.05%收取；超过3000万元至5000万元的部分，按0.01%收取；超过5000万元的部分，按0.005%收取。公证费支付方式：<u>中标人支付该项目公证费的100%。</u></u> (2) 投标人报价中需要综合考虑本项目的交易服务费用。本项目的交易服务费支付标准按照《关于贯彻落实<关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知>的通知》（宁发改价费字【2023】614号）“建设工程、水利工程交易服务费收费标准表”执行。 (3) 中标单位需将电子投标文件打印四份并加盖单位公章，领取中标通知书时递交给建设单位存档，纸质投标文件需与电子投标文件保持一致，如有不一致的以电子投标文件为准。	

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

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建设工程项目，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

招标人不得泄漏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自离职守，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

N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理开标记录表

项目名称：N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理

标段名称：服务

标段编码：NJQT2600728-01QFGH

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	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）	无
		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）	无
2.2.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		安全生产许可证	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		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）	无
		投标人资格其他条件审查	符合第二章“投标人须知”第1.4.1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
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		不可竞争费用项目或费率或计算基础	符合第二章“投标人须知”第3.2.3项规定

		投标报价范围	投标报价不低于成本且不高于投标人须知前附表规定的最高投标限价（招标控制价）		
		技术规范和技术标准	符合第五章“技术标准和要求”规定		
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况		
		招标人其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1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：25.00 分 (2) 技术标：60.00 分 (3) 商务标：15.00 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	本次投标报价内容为基于项目销售代理服务的除税总价。预估评标价=（投标人报价基本月费总额+暂定销售代理佣金总额）×（1+投标人报价的管理费率）。以有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的各家评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误后的投标预估总价，下同）算术平均值为评标基准价。 当有效投标文件≥7家时，去掉最高和最低20%（四舍五入取整，末尾投标报价相同的均保留）后进行算术平均为评标基准价； 当有效投标文件为3-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均为评标基准价； 当有效投标文件小于3家时，流标处理。 投标报价高于评标基准价时，报价得分=25-（有效的投标报价-评标基准价）/评标基准价*100*0.2； 投标报价低于评标基准价时，报价得分=25-（评标基准价-有效的投标报价）/评标基准价*100*0.1； 报价等于基准价的得满分，报价高于基准价时，每增加1%扣0.2分；报价低于基准价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。			
2.3.3（2）	技术标评分标准	评审因素	评分标准	分值	
		客群研判方案（0~20.00）	客群定位清晰（7分）：明确项目核心客群（年龄、家庭结构等）至少提供4个维度分析，表述简洁明了得7分；客群描述较笼统特征，维度不足得3-5分；未明确客群不得分。 研判方法可行（7分）：明确周边竞品走访至少2种具体方法，说明研判方式及具体研判操作得7分；方法明确但无操作说明或方式提供不足得3-5分；无具体研判方法不得分。 研判结论实用（6分）：结论可直接指导销售策略选择等后续工作得6分；结论无针对性策略得2-4	20.00	

			分；结论空泛无实际意义得1分，未提供不得分。	
		蓄客方案 (0~20.00)	蓄客渠道具体（10分）：明确线上及线下具体渠道，贴合客群特征得10分；渠道明确但贴合度一般得5-8分；渠道模糊无具体方向或不提供不得分。 蓄客活动易执行（10分）：策划1-2个简单可行的蓄客活动，明确活动流程、时间节点得10分；活动有思路但无具体流程得5-8分；无活动策划不得分。	20.00
		风险应对方案 (0~10.00)	风险识别全面（4分）：明确列出3种及以上销售核心风险得4分；识别2种核心风险得2分；仅识别1种及以下、风险遗漏过多得1分，未提供不得分。 应对措施具体（6分）：针对每种识别的风险，制定简单可操作的应对措施，措施针对性强得6分；措施有思路但不够具体得2-4分；无具体应对措施不得分。	10.00
		团队管理方案 (0~10.00)	团队配置合理（5分）：明确核心岗位及人数，配置贴合项目需求得5分；配置基本合理得2-3分；岗位不明确、人数不合理得2分，未提供不得分。 管理机制清晰（5分）：明确日常管理、考勤考核、培训提升等简单机制，表述清晰得5分；机制明确但较笼统得2-3分；无管理机制不得分。	10.00
		汇总规则：评委汇总，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
		企业业绩 (0~5.00)	投标人自2021年5月1日至今，承担过单项合同金额100万元及以上的销售代理服务业绩，每提供1个得2.5分，本项最高得5分。 需提供合同关键页扫描件，时间、金额以合同为准。 备注：资格审查业绩、评分项业绩可兼得	5.00
		企业实力 (0~10.00)	1. 房地产销售相关资质（5分） 本企业配备具备房地产销售从业经验人员，提供1名在职人员具有有效期内的《房地产经纪专业人员职业资格证书》，证件加盖投标人公章；同步提交该人员2026年1月-2026年6月期间社保缴纳证明，佐证在岗任职，或提供第三方缴纳证明。	10.00

		2. 房地产人事管理经验及资质（5分） 本企业配备具备房地产行业人事管理从业经验人员，提供1名在职人员有效期内的《企业人力资源管理师（二级及以上）职业资格证书》，证件加盖投标人公章；同步提交该人员 2026 年1月 - 2026 年6月期间社保缴纳证明，佐证在岗任职，或提供第三方缴纳证明。 投标人须将上述证明文件扫描件上传至电子投标文件中。	
		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	<u>无</u>	
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>综合得分相同时，以技术得分高的优先；技术得分也相同的，以投标报价低的优先；投标报价也相同的，由评标委员会随机抽签方式确定。</u>			
需要补充的其他内容： <u>无</u>			

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平、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）。

补充的否决条款：

/

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标候选人；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

南京市江北新区
NO. 新区2025G18地块房地产开发项目
销售代理服务合同

甲方（委托方）：南京观扬置业有限公司

统一社会信用代码：_____

地址：_____

联系电话：_____

乙方（受托方）：_____

统一社会信用代码：_____

地址：_____

联系电话：_____

甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、互利共赢的原则，经充分友好协商，就乙方代理销售甲方开发的NO. 新区2025G18地块房地产开发项目（以下简称“本项目”）相关事宜，订立本合同，以资共同信守。

第一条 委托项目概况

1.1 项目位置：本项目位于江苏省南京市江北新区，东至艾菲花园，南至文景路，西至汇荣路，北至丽景路（具体四至范围以政府部门核发的《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》载明内容为准）。

1.2 项目规划：本项目总用地面积49240.81m²，容积率1.8，总建筑面积约13.52万m²，其中地上建筑面积约9.55万m²，地下建筑面积约3.97万m²，拟建住宅、地下车库及相关配套设施（具体规划以政府部门批复的《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》为准）。

1.3 可售范围：本项目可售范围包括住宅、车位；上述所涉数据以政府批复、预售证及甲方最终确认的销售文件为准。若因政府规划调整、设计变更导致可售房源范围、面积发生变化，甲方应在变更后3个工作日内书面通知乙方，双方另行协商调整销售计划，甲方

不承担因此产生的乙方额外损失。

第二条 委托方式及委托期限

2.1 委托方式：自本合同签订之日起，甲方委托乙方为本项目的独家销售代理服务单位，委托期内，甲方不得委托其他任何单位代理本项目销售，但甲方自销房源除外，该类房源不计入乙方销售业绩，甲方无需支付佣金。

2.2 委托期限：服务期42个月，本合同委托有效期暂定自2026年8月起算（实际起算时间以甲方书面通知为准）。

第三条 合同费用构成及核算

3.1 费用构成：本合同项下销售代理费由基本月费、销售佣金、管理费三部分组成，具体如下：

3.1.1 基本月费：本合同暂定基本月费约__万元/月，暂定服务周期42个月，基本月费总额暂定万元，系按预估服务人数、岗位配置测算得出。为保障营销团队服务积极性，乙方应根据以下岗位薪酬标准组建营销团队，基本月费按每月根据甲方书面通知要求的实际在岗人数据实结算；

岗位	人数	薪资标准（月/人）	社保、公积金 缴纳比例	
销售经理	3		社保：24.7% 公积金：5%	
策划经理	1			
策划执行	1			
销售后台	1			
置业顾问	18			
合计	24			

3.1.2 销售代理佣金：营销团队人员销售代理佣金计算公式为：暂定佣金计提标准按0.

49%×暂定销售回款总额，本合同暂定销售代理佣金总额为981.26 万元。甲方根据项目实际销售需求，甲方以书面方式确认各个销售阶段的营销团队相关佣金计提标准，以项目实际销售回款金额为基数，按月进行核算、据实结算。

3.1.3 管理费：以当期实际发生的基本月费与当期实际发生的销售代理佣金之和为计费基数，按乙方中标管理费费率_____ %计取；管理费已包含乙方为完成本项目服务所需的组织管理、运营管理、税费及合同约定的全部风险费用，除本合同另有约定外，甲方不再另行支付其他任何费用；若乙方存在违约行为，甲方有权扣除违约部分管理费作为违约金。

3.2 暂定总费用：本合同暂定总费用计算公式为：（投标人报价基本月费总额 + 暂定销售代理佣金总额）×（1 + 中标管理费费率），合同暂定总费用金额：【_____】元，最终以实际结算金额为准。

3.2.1 薪酬及佣金方案：乙方应在3.1条约定的基础上编制项目营销团队薪酬核算方案及销售佣金计提方案，报甲方审核确认后执行；若未经甲方审核确认，甲方有权不予结算相关费用，且乙方需承担由此造成的损失。

3.2.2 方案调整：因项目市场环境、销售政策、运营管理需要，双方协商一致后，可对营销团队佣金标准进行合理调整，调整方案经甲方书面确认后作为本合同补充执行依据；未经甲方书面同意，乙方不得单方面调整。

3.3 本合同税率为%，乙方必须开具合法有效的增值税专用发票。

3.4 薪酬监管：为保障本项目营销团队工资、提成等薪酬按时足额发放，杜绝克扣、拖欠行为，甲乙双方共同设立项目营销人员薪酬监管专用账户，实行资金共管、专款专用，具体约定如下：

3.4.1 账户设立：由双方共同指定银行在乙方名下开立，账户信息经双方书面确认备案，未经双方共同书面同意，不得变更、注销或调整网银权限、支付权限；账户网银由双方共同管理，付款需经双方授权人员签字确认。

3.4.2 支付路径：甲方应支付给乙方的所有销售代理服务（含基本月费、销售代理佣金、管理费及其他款项），管理费支付至乙方指定的专用账户，其余款项支付至该监管

账户，以上所有费用均需开具合法有效的增值税专用发票。

3.4.3 账户使用：监管账户内资金专项用于本项目，仅限发放本项目营销人员工资、佣金、保险，严禁用于乙方自身其他经营支出或挪作他用。乙方在发放营销人员薪酬前，须将详细的薪酬发放明细提交甲方审核确认，经甲方书面同意后，方可将对应款项支付至营销人员个人账户。

3.4.4 资料报备与核查：乙方应于每月25日前，将上月工资发放表、银行转账凭证等资料提交甲方备查；甲方有权随时查询监管账户流水、资金用途，乙方应无条件配合，不得拒绝、隐瞒；若乙方拒绝配合核查，甲方有权暂停支付后续费用，直至乙方配合，同时按本合同第七条相关约定承担违约责任。

3.4.5 账户注销：本合同终止，且双方完成费用结算、薪酬发放完毕后，由双方共同办理监管账户注销手续。

第四条 费用结算与支付

4.1 结算周期：本项目基本月费、销售代理佣金及管理费，均按月为周期进行结算与支付，具体结算流程及支付时限按本合同相关约定执行。

4.2 结算流程

(1) 基本月费结算：每月1日前，乙方提交上月《基本月费结算表》及相关佐证资料（包括但不限于营销团队考勤记录、在岗人员名单、薪酬发放明细等），甲方应在5日内审核确认；乙方按甲方审核确认结果开具合法有效的增值税专用发票（发票税率、开票信息需符合甲方要求）后，甲方在当月15日前支付相应基本月费；若乙方未按要求提交资料或开具发票，甲方有权暂缓支付基本月费，且不承担逾期支付的违约责任。乙方应在收到甲方支付的基本月费后5日内，将对应工资足额发放给本项目营销团队员工。

(2) 销售代理佣金结算：每月1日前，乙方提交上月《销售业绩表》《销售代理佣金结算表》及相关佐证资料（包括但不限于销售合同、回款凭证、客户签约备案资料等），甲方应在5日内审核确认；乙方按甲方审核确认结果开具合法有效的增值税专用发票（发票税

率、开票信息需符合甲方要求)后,甲方在当月15日前支付相应销售代理佣金;若乙方未按要求提交资料或开具发票,甲方有权暂缓支付销售代理佣金,且不承担逾期支付的违约责任。乙方应在收到甲方支付的销售代理佣金后5日内,将对应佣金足额发放给本项目营销团队员工。

(3) 管理费结算:每月15日前,甲方根据核定的基本月费结算额及销售代理佣金结算额按照以下公式计算:管理费=(核定的基本月费结算额+核定的销售代理佣金结算额)* (中标管理费费率)。

4.3 佣金结算原则

(1) 乙方代理费计提标准如下:签约后根据客户付款金额等比例结算;

(2) 客户全款付清后,剩余10%作为交房服务保证金,待对应房源完成交付且无客户因乙方销售原因投诉后次月结算;

(3) 若因乙方原因导致房源交付延误或客户投诉,甲方有权扣除相应比例的交房服务保证金,扣除部分不足以弥补甲方因此遭受的损失,甲方有权从乙方其他代理费中抵扣;

(4) 若因乙方原因导致房源退房,甲方有权从乙方未结算佣金中直接抵扣该套房源已支付的全部佣金,未结算佣金不足的,乙方应在3日内补足。

4.4 合同终止结算:本合同服务期届满或提前终止的,双方按本合同约定对已发生的代理费(含基本月费、销售代理佣金、管理费及其他应付款项)进行结算,多退少补;乙方需在合同终止后5个工作日内提交结算资料,甲方在30日历天内审核确认,双方完成结算后,甲方支付剩余费用(扣除乙方应承担的违约金、损失后)。

4.5 发票要求:甲方每次付款前,乙方需按甲方要求开具合法等额的增值税专用发票,发票需符合国家现行税收管理规定,否则甲方有权暂缓付款直至乙方提供合格发票;若乙方开具虚假发票,甲方有权追究乙方违约责任,要求乙方退还已支付的对应费用,并承担由此造成的甲方税务损失。

4.6 甲方开票信息

名称：南京观扬置业有限公司

纳税人识别号：91320191MAK97LK98K

地址：南京市江北新区新锦湖路3-1号中丹生态生命科学产业园一期B座2楼220室

开户银行：交通银行股份有限公司南京江北新区分行

银行账户：320899991015003588148

第五条 双方权利与责任

5.1 甲方权利与责任

5.1.1 甲方权利

(1) 甲方有权审定并最终确定本项目销售计划、销售策略、销售价格、房源付款方法及楼盘推广相关资料，对上述工作享有最终决定权。

(2) 甲方有权对乙方现行的销售、策划工作流程和管理制度（包括但不限于案场管理制度、会议制度、考勤制度等）提出修改和调整要求，并及时通知乙方修改和调整内容，乙方在未提出异议并经甲方确认修订的情况下必须认真学习并严格遵守相关工作流程和制度。

(3) 甲方有权对乙方提出的在项目宣传广告中标注“乙方销售代理”的申请进行审核，未经甲方同意不得标注宣传。

5.1.2 甲方责任

(1) 甲方应确保本项目的销售合法性，申办有关售楼的法律批文，向乙方提供法律、法规及其他规章制度要求，在销售过程中使用的与本项目有关的法律批文副本或复印件，并保证一切文件资料的合法性和准确性。

(2) 甲方应配合乙方办理有关销售手续，并负责最终确认并提供本项目的户型平面图、装修标准、各户型销售面积、公共配套、《商品房买卖合同》范本等有关文件资料，负责提供双方确定的有关销售配套设施（如售楼部、示范单位、建筑及园林工程形象进度等）。

(3) 甲方应负责售楼处、样板房的物业管理和水电的正常使用及安全保障，承担项目

售楼处、样板房的物业管理员、保洁员的报酬及水、电、气费。

(4) 甲方除提供售楼接待场所及样板房外，还应提供日常办公设备（桌、椅、电话、传真、空调、复印机、电脑、宽带网、打印机及签约软件等），并承担售楼处甲乙双方工作人员所有办公易耗品（包括但不限于纸、笔等办公用品）等费用。

(5) 甲方负责对乙方现场销售组织管理实施监督，由甲方指派专职财务人员在现场负责销售收款、办理客户个人购房贷款，本项目所有购房客户的全部购房款和定金、按揭贷款由甲方财务统一管理并收取，并负责按揭回款工作。

(6) 甲方承担项目广告宣传及市场推广所需费用，但所有推广方案及费用预算需经甲方书面确认后方可执行；未经甲方书面确认的方案及费用不得实施，由此产生的费用甲方不予承担。

(7) 甲方负责对乙方提交的报告等工作成果进行审核，于5日内给予乙方书面意见。

(8) 甲方负责对乙方提供的需确认的各项事宜进行审核并签字确认。

(9) 本合同期间甲方发生有关房源销售变化，应及时向乙方传达。

5.2 乙方权利与责任

5.2.1 乙方权利

(1) 乙方有权根据市场情况，向甲方提出销售计划、营销策划方案等建议，经甲方审核确认后执行。

(2) 乙方有权要求甲方及时提供销售所需的相关文件资料、配套设施，配合乙方开展销售工作。

5.2.2 乙方责任

(1) 乙方指定一名工作协调人： ，身份证号： 。

(2) 乙方须为甲方项目组建专职营销服务团队。具体岗位配置暂定如下：销售经理 3 名、策划经理 1 名、销售后台 1 名、策划执行 1 名、置业顾问 18 名。前述岗位设置及人员数量，甲方可根据项目实际需求随时提出调整要求，乙方应在收到甲方书面调整通知后 3 日内完成人员调整并到位，确保项目正常运营。

(3) 合同签订后，乙方组织专业人员开展该项目的营销策划，提供项目房型、户套比建议；明确项目的市场定位，制定、实施项目的营销策略方向，包括销售策略、销售价格表以及售楼进度等；协助甲方选定设计方案、模型、渲染图等；制定、实施现场销售方案。

(4) 乙方负责销售现场的日常管理及运作，负责客户的接待、签约、分析与跟踪，协助甲方办理房屋交付事宜及相关售后服务，处理好销售过程中出现的客户纠纷或投诉，处理结果须向甲方通报。

(5) 乙方应在甲方授权范围内，完成该项目销售资料的准备工作，所涉及的销售策略、定价策略，乙方应及时向甲方汇报，经甲方确认后执行。

(6) 乙方应维护甲方企业形象，在销售过程中，应根据甲方提供的该项目信息和资料向客户作如实介绍、推荐销售，不得弄虚作假或故意隐瞒。乙方不得超越甲方授权向购房人作出任何书面或口头承诺，如有违反，乙方承担全部责任。

(7) 乙方负责所有与销售有关的文档资料的填写、合同文本打印，按照银行要求催促购房客户搜集完整的按揭资料；并协助办理客户按揭手续及房款的催缴，督促售房资金及时回笼。

(8) 乙方应严格遵守甲方制定的现场管理规定（包括但不限于案场管理制度、会议制度、考勤制度、销售制度等）及本合同约定，自觉维护甲方品牌声誉，不得从事任何有损甲方利益的行为；严格执行甲方确定的销售政策、价格标准，不得擅自变更或超越代理权限开展工作（包括但不限于擅自降价、擅自承诺客户额外优惠等），不得与客户串通损害甲方利益。

(9) 乙方应配合甲方完成重大事项沟通、决策及对外发布工作；阶段性销售统一口径由乙方整理提报，经甲方审核通过后执行，不得擅自更改。

(10) 乙方不得以甲方名义从事本合同约定业务之外的任何商业活动，不得擅自以甲方名义对外签署任何文件、作出任何承诺，否则由此产生的一切法律责任及损失均由乙方承担。

(11) 乙方应承担为本项目专属组建的营销团队的所有成员全部劳动用工管理责任，依

法为其办理社会保险及相关福利待遇；妥善处理用工纠纷，不得因用工问题导致甲方被追索或产生损失；如甲方因此被追索或产生损失的，乙方除承担甲方支付的费用外，还应向甲方按照甲方支付费用的30%支付违约金。未按规定为员工购买保险，导致员工发生工伤等事故的，由乙方承担相关责任与损失。

(12) 乙方应合理使用甲方提供的办公设备，造成损坏的按价赔偿；不得擅自转借、出租、挪用甲方提供的办公设备、场地及相关资料。

(13) 乙方对在服务过程中获取的所有客户信息负有保密义务，不得用于本项目以外的任何用途，不得向任何第三方泄露；合同终止后，乙方应立即删除所有客户数据，不得留存。

(14) 在乙方退场或解除合同时，乙方关于本项目的客户资料等须全部移交甲方。

第六条 保密责任

6.1 保密范围：甲乙双方确认，甲方向乙方提供的相关信息、情报、资料、合同，乙方在项目销售期间获得的客户资料，以及乙方向甲方提交的咨询报告及相关资料，均属于商业秘密文件。具体包括但不限于：甲方的项目成本、销售价格体系、客户信息（姓名、联系方式、购房需求等）、营销策划方案、财务数据、内部管理制度，乙方的薪酬方案、佣金计提标准，以及本合同约定的未公开条款。

6.2 保密义务：甲、乙双方在本合同有效期内及合同终止后永久负有保密义务，非经另一方书面同意，不得向任何第三方泄露。乙方应确保其员工遵守本保密条款，若乙方员工违反保密义务，视为乙方违约，乙方应承担全部责任，本合同终止后，乙方应立即交还并删除甲方提供的所有资料，不得泄露甲方商业秘密。

第七条 违约责任

7.1 甲方违约责任

7.1.1 单方违约解除：签订合同后，甲方无故违约不将本项目交由乙方代理，或中途无故单方解除合同的，若乙方未开始工作，甲方无需向乙方支付任何费用；若乙方已开始工作，甲方应根据乙方实际工作量结算代理费。

7.1.2 资料违规：甲方未按约定提供合法有效的项目批文、资料，导致乙方无法正常工作或被相关部门处罚的，甲方需承担全部责任。

7.2 乙方违约责任

7.2.1 严重违约情形：乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，若造成甲方损失，乙方还应全额赔偿：

- (1) 擅自改变开盘方案、推售计划、擅自降价销售；
- (2) 向客户额外收取未经甲方同意的任何费用；
- (3) 擅自披露、提供、发布甲方商业秘密（含客户资料），造成甲方损失；
- (4) 违反本合同其他约定，且未能在甲方要求的期限内整改完成；
- (5) 从事其他有损甲方合法权益和良好声誉的违法行为。

7.2.2 客户投诉处理：甲方收到针对乙方置业顾问服务态度、服务水平的业主投诉，甲方有权按1000元/次/人向乙方收取违约金，并从当月销售代理佣金中扣除；每月投诉累计超过3次的，甲方有权要求乙方调整人员；乙方未按约定期限处理客户投诉的，甲方有权单方解除本合同，且不视为甲方违约，乙方需承担由此给甲方造成的损失（包括但不限于品牌损失、客户流失损失等）。

7.2.3 薪酬发放违规：乙方未按合同约定向其营销人员支付基本月费（不得低于本合同约定最低薪酬标准）、销售代理佣金，或未执行其他团队稳定措施、未向甲方反馈支付情况的，每逾期一日，甲方有权按逾期未支付金额200%的标准向乙方收取违约金；逾期超过30天或逾期未支付金额超过10万元的，超过部分，甲方有权按逾期未支付金额的300%收取违约金，并从管理费中扣除，甲方有权单方解除合同。

7.2.4 监管账户违规：乙方未经甲方同意，擅自挪用监管账户资金、克扣或拖欠人员薪酬的，甲方有权立即暂停支付后续款项；乙方应在甲方通知后5个工作日内整改并补足款项，逾期按应付未付金额的300%/日支付违约金；逾期未整改或造成不良影响的，甲方有权单方解除合同，从监管账户剩余资金中直接划转用于补发人员薪酬，由此产生的一切法律责任与经济损失均由乙方承担。

7.2.5 人员配置违规：因人员离职、调动、替换、增补等需调整营销团队成员的，乙方均应事先报请甲方书面同意，未经甲方书面同意，乙方不得擅自为相关人员办理离职、调岗、换岗或撤换。项目新进、替补及增补人员（含置业顾问、销售后台、策划人员、销售经理等），须经甲方组织的笔试、面试或资料审核确认合格后方可上岗。自甲方通过书面或邮件形式确认候选人符合上岗要求之日起 3 日内，乙方应完成该人员入职手续并安排正式到岗；逾期未到岗的，甲方有权按 1000 元 / 人 / 日的标准向乙方计收违约金；逾期超过 3 日的，甲方有权另行安排人员进场服务，由此产生的全部费用由乙方承担，且甲方有权依法追究乙方相应违约责任。

7.2.6 人员调整违规：乙方未经甲方书面同意，擅自调整营销团队成员、安排未经甲方审核合格的人员上岗，或对甲方考核不合格、责令退场的人员继续留岗的，甲方有权按相应标准收取违约金：未经同意调整人员或安排不合格人员上岗的，1000元/人/次；考核不合格人员继续留岗的，3000元/人/次。

7.2.7 现场管理违规：乙方人员违反甲方现场管理规定（包括但不限于案场管理制度、会议制度、考勤制度、销售制度等）的，甲方有权按100元/人/次向乙方收取违约金，并从当月销售代理佣金中扣除；服务期内累计超过5人次违反，或一个月内累计超过3人次违反的，甲方有权单方解除合同，甲方并要求乙方赔偿甲方因此遭受的所有损失。

7.2.8 虚假宣传责任：乙方在销售过程中进行虚假宣传、夸大承诺导致客户退房的，甲方有权扣除该套房源全部佣金，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的全部损失。

7.2.9 本合同所述的甲方损失，包括但不限于直接损失、可得利益损失、品牌声誉损失、支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用、保全费、保全保险费以及因此而支付的其他合理费用。

第八条 通知与送达

8.1 通知定义：本合同所称通知，是指双方依照本合同约定向另一方发出的通知、决定、指令、同意、证明等各类书面函件。

8.2 送达方式及地址：通知可通过专人递送、特快专递、电子邮件、传真、微信等方

式，送达双方下列指定地址及收件人。该地址及收件人适用于双方非诉期间各类文件送达，以及合同纠纷引发的仲裁、诉讼（含一审、二审、再审、执行）程序中的文件送达：

甲方：南京观扬置业有限公司

地址：_____

收件人：_____

联系电话：_____

乙方：_____

地址：_____

收件人：_____

联系电话：_____

8.2.1 信息真实性：双方确认，上述通讯地址及收件人信息真实有效，若有变更，应提前6日内书面通知对方，未及时通知导致文件无法送达的，由变更方承担全部责任。

8.3 送达确认

(1) 专人递送的，收件人签收之日为送达之日；收件人拒绝签收的，视为送达（有见证人在场的，见证人签字确认；无见证人的，递送人员签字确认即可）；

(2) 特快专递递送的，收件人签收后视为送达；未签收的，接受通知一方通讯地址为本市的，自通知发出之日起第三日视为送达；外市的，自通知发出之日起第七日视为送达；通知发出日期以寄出局邮戳为准，实际收到时间更早的，以实际收到时间为准；

(3) 电子邮件、传真、微信等方式发出的，发出之日即视为送达；若因对方联系方式错误导致无法送达，视为已送达，不利后果由对方承担；

(4) 一方无故拒收、无法联系或联系方式错误导致无法送达的，仍视为已送达；无论收件人系对方指定人员或第三人，均视为有效送达。

8.4 信息变更责任：双方变更通讯地址、收件人、电子邮件、传真、微信等信息的，应提前七日书面通知对方；未及时通知导致文件无法准确送达的，变更方承担由此产生的

一切后果及法律责任。

第九条 合同终止

9.1 合同终止情形：出现下列情形之一的，本合同自动终止或甲方有权单方终止合同，终止日期以相关情形发生之日或甲方书面通知之日为准：

- (1) 本项目全部可售房源及车位销售完毕、完成首次集中交付的；
- (2) 乙方存在本合同第七条约定的严重违约行为，甲方单方解除合同的；
- (3) 甲方存在本合同第七条约定的严重违约行为，乙方单方解除合同的；
- (4) 因不可抗力导致本合同无法继续履行，双方协商一致终止合同的；
- (5) 本项目因政府规划调整、政策变化等不可归责于双方的原因，无法继续销售的。

9.2 合同终止后义务

(1) 双方按本合同第四条约定完成费用结算，甲方支付剩余费用（扣除乙方应承担的违约金、损失后），乙方退还应退还的相关费用；

(2) 乙方在合同终止后10个工作日内，需将本项目销售及策划过程中的所有资料全部移交甲方，不得留存任何形式的复印件、电子版资料。上述资料包括但不限于销售类资料（认购书、购房合同、客户资料、销售报表等）及策划类资料（乙方管理资料、策划类合同、物料管理资料等）；若因乙方原因导致资料遗失、损毁或未按约定移交，乙方需承担由此给甲方造成的全部损失；

(3) 乙方配合甲方处理合同终止后的客户后续服务、纠纷处理等相关事宜，直至所有遗留问题处理完毕；

(4) 乙方继续履行本合同第七条约定的保密义务，保密期限：永久。

第十条 争议解决

10.1 争议处理原则：因本合同的订立、履行、变更、解除及违约责任等产生的一切争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方住所地有管辖权的人

民法院提起诉讼。

10.2 争议解决期间：争议解决过程中，除争议事项外，双方应继续履行本合同其他约定条款，不得因争议而单方中止合同履行（法律另有规定或双方协商一致的除外）。

10.3 费用承担：因解决争议产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费、鉴定费、评估费等），由败诉方承担。

第十一条 其他约定

11.1 合同生效：本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

11.2 合同变更与补充：本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议内容与本合同主条款不一致的，以补充协议为准。

11.3 合同附件：本合同的附件构成合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

11.4 合同份数：本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，每份具有同等法律效力。甲乙双方的所有责任和义务完毕时，本合同自然终止。

11.5 其他：本合同项下的任何条款若因法律、法规、政策调整而无效或部分无效，不影响其他条款的法律效力，双方应根据调整后的法律、法规、政策，协商修改相关条款。

11.5.1 因不可抗力因素或政府行政行为因素造成本合同无法继续履行，由甲、乙双方协商解决，各自承担自身损失。

（以下无正文）

甲方（委托方）：南京观扬置业有限公司

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

签订日期：____年____月____日

乙方（受托方）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

签订日期：____年____月____日

附件一：《项目营销团队岗位职责说明书》

核心岗位及职责

（一）销售经理（3名）

工作职责：全面负责本项目销售团队的日常管理工作，制定销售目标及阶段性执行计划，分解销售任务至每位置业顾问；组织开展销售培训、客户接待规范培训，提升团队专业能力；监督销售流程执行，确保销售政策、价格标准落地，及时纠正违规行为；对接甲方，及时反馈销售进度、客户需求及团队情况，配合甲方完成销售相关决策；处理团队日常管理问题及客户重大投诉，协调解决销售过程中的各类突发情况；每月汇总销售数据，分析销售业绩，提出优化建议，确保阶段性销售任务达成；严格遵守甲乙双方约定的各项管理制度，维护甲方品牌形象。

（二）策划经理（1名）

工作职责：负责本项目整体及阶段性营销策划方案的制定、优化，包括市场调研、竞品分析、推广策略、活动策划等，报甲方审核确认后组织执行；对接甲方及合作推广机构，落实广告投放、物料制作、活动落地等推广工作，把控推广效果；跟踪市场动态及竞品情况，及时调整策划方案，确保推广工作贴合市场需求；配合销售团队开展营销活动，提供策划支持，协助提升销售业绩；每月提交市场调研报告、推广执行总结，每季度提交策划方案优化建议；严格遵守保密约定，不得泄露营销策划方案及相关商业秘密。

（三）置业顾问（18名）

工作职责：严格遵守甲方及乙方的各项管理制度，服从销售经理的管理及工作安排；主动接待客户，热情、专业地介绍项目详情（包括户型、价格、配套、政策等），解答客户疑问，引导客户完成认购、签约等流程；负责客户资料的整理、录入，及时更新明源系统数据，确保数据准确、完整；跟进客户回款，协助甲方办理按揭贷款、产权办理等后续手续；主动维护客户关系，及时反馈客户需求及意见，减少客户投诉；参与销售培训及营销活动，提升自身专业能力；不得从事任何有损甲乙双方利益的违规行为。

（四）销售后台（1名）

工作职责：负责销售资料（认购书、购房合同、客户资料等）的整理、归档、保管，确保资料完整、有序；协助销售经理完成销售数据统计、报表编制，按时提交销售业绩表、回款明细表等；配合置业顾问完成明源系统数据核对、修正，确保数据一致；协助甲方办理客户签约、按揭资料整理等相关事宜；负责售楼部日常办公事务对接，配合甲方及销售团队完成各项辅助工作；严格遵守保密约定，妥善保管客户资料及销售数据，不得泄露。

（五）策划执行（1名）

策划助理A：协助策划经理统筹市场调研、竞品分析，制定营销策划方案和推广计划，主导核心文案及活动流程编制；统筹对接推广、物料合作方，跟踪落地进度并协调问题；协助统筹大型营销活动，汇总执行数据、撰写总结并提出优化建议；负责策划资料的统筹管理及保密监督，协助开展团队基础工作分配与培训。

策划助理B：配合完成基础市场调研、资料整理及文案撰写；协助对接合作方、跟进物料及推广进度；配合开展营销活动现场辅助工作；整理基础数据及资料，妥善保管策划相关资料并严格保密，完成上级交办的其他基础辅助工作。

项目营销团队岗位职责具体以甲方的案场管理要求为准，甲方有岗位职责最终分配权。

第五章 招标采购清单

报价清单

项目名称：

项目编号：

表一：

序号	项目	投标报价	备注
1	投标人报价基本月费总额	万元	本项目基本月费总额限价为【582.48】万元。暂定人员配置：销售经理3人（3人配置18个月、1人配置24个月）、策划经理1人（42个月）、策划执行1人（30个月）、销售后台1人（42个月）、置业顾问18人（18人配置6个月、14人配置12个月、10人配置12个月、6人配置12个月），投标人按照项目要求人员配置及月数，自行填报该项报价（详见表二），但不得超过基本月费总额限价，否则按无效标处理。每月根据甲方书面通知要求的实际在岗人数按月核算、据实结算。
2	暂定销售代理佣金总额	981.26 万元	仅作为投标报价测算基数，最终按实际到账销售回款及甲方书面确认的佣金计提标准据实结算
3	管理费费率	%	1. 计费基数：当期实际发生的基本月费与当期实际发生的销售代理佣金之和；2. 包含组织管理、运营管理、税费及合同约定的全部风险费用，甲方不再另行支付其他费用。
4	暂定管理费	万元	测算公式：（投标人报价基本月费总额 + 暂定销售代理佣金总额）× 提报管理费费率；
5	暂定总费用测算总额 （含税价）	万元	测算公式：（投标人报价基本月费总额 + 暂定销售代理佣金总额）× （1+提报管理费费率）；该金额仅为投标测算，不构成最终结算依据
6	暂定总费用测算总额 （除税价）	万元	除税总价=含税总价÷（1+税率）

我司承诺开具增值税专用发票 %。（税率自报）

表二：

投标人报价基本月费总额（明细）						
序号	岗位	人数A	月数B	月工资C	小计（A*B*C）	备注
1	销售经理	3	18			月工资 包含社 保及 公积金
		1	24			
2	策划经理	1	42			
3	策划执行	1	30			
4	销售后台	1	42			
5	置业顾问	18	6			
		14	12			
		10	12			
		6	12			
6	合计（1+2+3+4+5）					

第六章 图纸

第七章 技术标准和要求

一、服务期限

本合同的销售代理服务期限

二、服务内容

详见招标文件，包括但不限于以下主要列举：

（一）客户研判方案，对区域市场环境、政策环境、供求关系及竞品格局研判，对目标客户画像、置业动机、购买力水平、决策路径及成交阻力分析，定价策略与项目定位、产品结构及竞品价格体系，对去化节奏与价格调整联动机制设计；

（二）蓄客方案：客户拓展渠道设计多元，涵盖自然来访、渠道分销、异业合作、企业团购、老带新等，目标分解、客户管理等；

（三）风险应对能力：对市场波动、政策调控、区域竞争加剧、价格失守等风险有预判及措施等；

（四）营销团队组建：根据乙方的管理经验，建立符合项目需求的营销团队、制定相关管理制度，并在销售期内完成甲方对乙方要求的销售工作；

三、服务要求

详见合同相关条款

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） 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

南京观扬置业有限公司：

1、我方已仔细研究了N0. 新区2025G18地块房地产开发项目销售代理服务招标文件的全部内容，愿意以总价人民币(大写)____元（小写）____元，其中不含税总价为人民币（大写）____元（小写）____元，税率____%，服务期____日历天。随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币____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____作为本项目负责人。

2、我方确认，已充分理解本项目基本月费、销售代理佣金的暂定金额性质，明确最终结算按实际发生情况及合同约定的薪酬标准执行，无任何异议，我们愿意遵照招标文件的要求承担该项目的服务工作。

3、我方提报的管理费费率真实有效，一旦中标，将严格按该费率及合同约定计取管理费（已包含组织管理、运营管理、税费及合同约定的全部风险费用，甲方不再另行支付其他费用），不得擅自提高费率或增加其他收费,承接该项目的销售代理服务工作。

4、我方承诺，自愿与甲方共同设立项目营销人员薪酬监管专用账户，甲方所有应付款项直接支付至该账户，账户资金专款专用，仅用于发放本项目营销人员薪酬，不截留、不克扣、不挪用，接受甲方监管及核查。

5、我方同意所递交的投标文件在“投标须知”前附表规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方接受此约束。

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

7、我方承诺本项目合同服务期内，如评定为不合格及以下，则甲方有权单方解除本合同，且不需承担任何违约责任。

8、我方承诺：我方投标报送文件均真实有效，若存在弄虚作假行为，我方自愿放弃本次投标行为及中标权利。

投标人：（盖电子印章）

法定代表人或委托代理人：

地址：

电话：

(二) 投标函附录

开标一览表

项目名称：

项目编号：

表一：

序号	项目	投标报价	备注
1	投标人报价基本月费总额	万元	本项目基本月费总额限价为【582.48】万元。暂定人员配置：销售经理3人（3人配置18个月、1人配置24个月）、策划经理1人（42个月）、策划执行1人（30个月）、销售后台1人（42个月）、置业顾问18人（18人配置6个月、14人配置12个月、10人配置12个月、6人配置12个月），投标人按照项目要求人员配置及月数，自行填报该项报价（详见表二），但不得超过基本月费总额限价，否则按无效标处理。每月根据甲方书面通知要求的实际在岗人数按月核算、据实结算。
2	暂定销售代理佣金总额	981.26 万元	仅作为投标报价测算基数，最终按实际到账销售回款及甲方书面确认的佣金计提标准据实结算
3	管理费费率	%	1. 计费基数：当期实际发生的基本月费与当期实际发生的销售代理佣金之和；2. 包含组织管理、运营管理、税费及合同约定的全部风险费用，甲方不再另行支付其他费用。
4	暂定管理费	万元	测算公式：（投标人报价基本月费总额 + 暂定销售代理佣金总额）× 提报管理费费率；
5	暂定总费用测算总额（含税价）	万元	测算公式：（投标人报价基本月费总额 + 暂定销售代理佣金总额）× （1+提报管理费费率）；该金额仅为投标测算，不构成最终结算依据
6	暂定总费用测算总额（除税价）	万元	除税总价=含税总价÷（1+税率）

我司承诺开具增值税专用发票 %。（税率自报）

投标人(盖章)：

法定代表人或授权代理人(签字或盖章)

日期： 年 月 日

表二：

投标人报价基本月费总额（明细）						
序号	岗位	人数A	月数B	月工资C	小计（A*B*C）	备注
1	销售经理	3	18			月工资 包含社 保及 公积金
		1	24			
2	策划经理	1	42			
3	策划执行	1	30			
4	销售后台	1	42			
5	置业顾问	18	6			
		14	12			
		10	12			
		6	12			
6	合计（1+2+3+4+5）					

投标人(盖章)：

法定代表人或授权代理人(签字或盖章)

日期： 年 月 日

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

投标文件真实性承诺书

致（招标人名称）：

我方承诺：

- 1、我单位没有违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未满；
- 2、我单位没有因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且期限未满；
- 3、我单位未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管，冻结和破产状态；
- 4、我单位提交的资格审查资料完全属实，无失实内容和无弄虚作假内容；

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

项目人员无兼职承诺书

致（招标人名称）：

我方承诺：

- 1、我司承诺参与本项目工作期间，项目负责人、核心团队未在外从事任何兼职、挂职、劳务及其他有偿服务工作，未同时任职于其他单位、项目及经营主体。
- 2、我司保证项目负责人、核心团队专员全身心投入本项目各项工作，严格遵守用工管理、岗位纪律及项目相关规章制度。
- 3、我司清楚知晓，若存在隐瞒项目负责人、核心团队兼职、私自对外从业等违背本承诺的行为，自愿接受单位依据相关规定作出的处理，并承担由此产生的一切法律责任、经济损失及不良后果。

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										

（二）项目负责人资料表

[illegible]

（四）拟分包项目情况表

分包人名称		地 址	
法定代表人		电 话	
营业执照号码		资质等级	
拟分包的工程项目	主 要 内 容	预计造价（万元）	已经做过的类似工程

(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)

八、其他资料

第九章 其他