

N0. 新区2023G18地块房地产开发项目营销类全周期新媒体服务招标

标段编码: NJQT2600711-06QF-GHa01

招标文件

招标人（招标代理）：[江苏建科工程咨询有限公司](#)（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	10
投标人须知前附表	10
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	30
第四章 合同条款及格式	34
第五章 招标采购清单	49
第六章 图纸	50
第七章 技术标准和要求	51
第八章 投标文件格式	53
封面	55
目录	53
一、投标函及投标函附录	57
(一) 投标函	57
(二) 投标函附录	58
二、法定代表人身份证明和授权委托书	59
三、联合体协议书 (如有)	60
四、投标保证金	61
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	62
五、商务标文件	63
(一) 投标人基本情况表	63
投标人基本情况表	63
(附件) 企业相关证明证照文件	63
(附件) 企业资质	63
(附件) 企业证书	63
(附件) 企业信用管理档案	63
(二) 项目负责人资料表	64
项目负责人资料表	64
(附件) 基本信息	64
(附件) 资格证书	64
(附件) 社保	64
(附件) 业绩	64
(三) 项目管理机构组成表	65
项目管理机构组成表	65
(附件) 基本信息	65
(附件) 资格证书	65
(附件) 社保	65
(四) 拟分包项目情况表	66
(五) 近年完成的类似项目情况表	67
近年完成的类似项目情况表	67
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	68
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	68
(附件) 企业获奖情况	68
(附件) 项目负责人获奖情况	68
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	69

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表	70
(八) 近3年财务状况表	71
近3年财务状况表	71
(附件) 财务状况	71
(九) 资格审查其他资料	72
六、经济标文件	73
七、技术标文件	74
八、其他资料	75
第九章 其他	76

第一章 招标公告

(江北分中心) NO. 新区2023G18地块房地产开发项目营销类全周期新媒体服务 招标公告

标段编码: NJQT2600711-06QF-GHa01

1. 招标条件

本招标项目NO. 新区2023G18地块房地产开发项目营销类已由南京盛乾房地产开发有限公司以(项目审批文号:江韵臻悦项目专题会会议纪要)批准建设,项目业主为南京盛乾房地产开发有限公司,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,招标人为南京盛乾房地产开发有限公司,现对该项目全周期新媒体服务进行公开招标。

江苏建科工程咨询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: 本次招标范围为全周期新媒体服务,包括但不限于以下部分:全周期新媒体服务,内容包括:为开发商本案提供全程的直播运营推广方案和运营思路服务;为开发商本案提供视频运营推广方案和运营思路;根据招标人要求阶段性为主播等核心人员提供新媒体培训;应确保新媒体服务实际推动销售成交,费效比应控制2%以内。

2.3 计划工期: 420日历天

2.4 合同估算价: 1,400,000.00元

2.5 工程规模: 项目总用地面积 4.21万平方米,总建筑面积 6.08万平方米,容积率1.86,包含中高端产品,共计住宅330余套房源,核心主力产品区间为117~143m²的三房及四房,项目预计2026年第三季度首次开盘。

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(提供营业执照复印件并加盖公章); (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(出具承诺函并加盖公章); (3) 投标人必须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,需提供相关证明

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金缴费证明材料处理；（4）投标文件递交截止时间前10日内，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，材料须体现出时间）；（5）投标人业绩要求：企业自2021年5月1日及以来承担过房地产项目全周期新媒体服务且单年合同不低50万元的业绩（提供合同复印件加盖公章）。

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：[2026-09-02 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：40.00 分 （2）技术标：50.00 分 （3）商务标：10.00 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算法，如下，

2.3.3（1）	投标报价得分计算	本次投标报价评审为基于项目全周期新媒体服务的不含税报价，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的投标报价，下同）算术平均值为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）后进行算术平均为基准价；当有效投标文件3-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均为基准价，若所有单位报价相同，则取各单位报价的算术平均为基准价；当有效投标文件<3时,流标处理]；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，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
		直播间搭建 (0~10.00)	方案需保证直播搭建的各要素，如灯光（如何保证直播间画面清晰明亮、主灯、辅灯等灯光方案）、场景（绿幕等）、网络（保证直播网络稳定）、设备（需要提供基础的直播电脑、直播成像设备、收音设备、直播大屏等）直播间搭建后设备所有权及使用权归甲方所有。 1、优（10分）：灯光、场景、网络、设备、权属完全明确，适配直播全程使用； 2、良（8分）：灯光、场景、网络、设备、权属完全明确，适配部分直播使用。 3、中（6分）：灯光、场景、网络、设备、权属适配简单直播使用。 4、一般（4分）：灯光、场景、网络、设备、权属显示模糊，适配度低。 5、无（0分）：完全无直播间搭建思路，无适配度。	10.00
		直播运营 (0~20.00)	直播运营推广方案和运营思路符合现行市场且突出本项目特点。 1、优（20分）：完全贴合项目直播曝光思路，方案特色鲜明，可落地执行； 2、良（15分）：贴合主流市场玩法，方案可落地。 3、中（10分）：基本适配直播规则，项目适配薄弱，方案常规无亮点 4、一般（5分）：市场适配度低，无专属项目特色，方案空泛、落地性差。 5、无（0分）：完全脱离市场与项目实际，无落地价值，存在负面风险。	20.00
		视频运营 (0~15.00)	视频运营推广方案和运营思路是否符合现行市场且突出本项目特点，是否能按节点进行发布推	15.00

			广。 1、优（15分）：整体视频运营方案及思路贴合市场、可具备落地执行； 2、良（12分）：整体视频运营方案及思路贴合市场、基本可行，落地执行存在瑕疵。 3、中（10分）：整体合格、无明显硬伤，属于基础达标水平。 4、一般（6分）：整体不合格，存在明显核心短板，方案及思路参考价值低。 5、无（0分）：完全脱离市场与项目实际，无落地价值，存在负面风险。	
		直播培训 (0~5.00)	直播运营培训方案是否能完成直播流程及话术的日常培训、直播的复盘及日常培训场次、运营的思路及投流技巧。 2、优（5分）：完整覆盖直播全流程、配套标准化话术、可直接用于日常常态化培训，具备实操指导性 2、良（4分）：覆盖直播核心全流程，无关键环节缺失，有简单培训考核要求，内容完整，可满足日常基础培训需求，仅细节需优化。 3、中（3分）：无明确频次、流程和考核，培训框架完整但内容单薄。 4、一般（2分）：仅笼统说明需要培训，无任何落地细节。 5、无（0分）：培训方案中完全未涉及直播流程讲解、话术教学及相关日常培训内容。	5.00
		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 (0~10.00)	投标人业绩要求：企业自2021年5月1日及以来承担过房地产项目全周期新媒体服务且单年合同不低于50万元的业绩，每提供一个合同得2分，最多10分（提供合同复印件加盖公章）	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：<https://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：(1) 因系统限制招标公告中服务期的填写方式，本项目实际服务期按如下执行：预估服务期为2026年9月至2027年10月，共计14个月，服务期分为【强销期、续销期、尾盘期】三个阶段，投标单位根据对项目和市场竞争对手的分析，投报强销期、续销期、尾盘期三个阶段的服务月费和完整服务期总费

用，月费标准应遵循强销期单价高于续销期单价的原则，否则按无效标处理。详见招标文件，实际服务期以合同约定为准。（2）国企采购自行监管电话：025-58182329

10. 联系方式

招标人：	南京盛乾房地产开发有限公司	招标代理机构：	江苏建科工程咨询有限公司
地址：	江苏省南京市秦淮区红花街道汇景北路1号	地址：	南京市建邺区嘉陵江东街18号6幢13楼
联系人：	王鸿艳	联系人：	孔德俊
电话：	15651787868	电话：	18651676869

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： 南京盛乾房地产开发有限公司 地址： 江苏省南京市秦淮区红花街道汇景北路1号 联系人： 王鸿艳 电话： 15651787868
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏建科工程咨询有限公司 地址： 南京市建邺区嘉陵江东街18号6幢13楼 联系人： 孔德俊 电话： 18651676869
1.1.4	项目名称	NO. 新区2023G18地块房地产开发项目营销类
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	本次招标范围为全周期新媒体服务，内容包括但不限于以下部分： 全周期新媒体服务，内容包括：为开发商本案提供全程的直播运营推广方案和运营思路服务；为开发商本案提供视频运营推广方案和运营思路；根据招标人要求阶段性为主播等核心人员提供新媒体培训；应确保新媒体服务实际推动销售成交，费效比应控制2%以内。
1.3.2	服务期	420

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（提供营业执照复印件并加盖公章）；（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（出具承诺函并加盖公章）；（3）投标人必须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，需提供相关证明材料。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；（4）投标递交截止时间前10日内，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，材料须体现出时间）；（5）投标人业绩要求：企业自2021年5月1日及以来承担过房地产项目全周期新媒体服务且单年合同不低50万元的业绩（提供合同复印件加盖公章）。</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>2026-08-17 00:00:00</u>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	<u>2026-08-17 14:00:00</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>2026-08-17 00:00:00</u>
2.2.2	投标截止时间	<u>2026-09-02 09:30:00</u>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	<u>2026-08-17 16:00:00</u>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	<u>2026-08-17 16:00:00</u>
3.1.1	构成投标文件的其他材料	<u>/</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>1,400,000</u>元 最高投标限价计算方法：<u>最高投标限价计算方法：服务期分为【强销期、续销期、尾盘期】三个阶段，投标单位根据对项目和市场竞争的分析，投报强销期、续销期、尾盘期三个阶段的服务月费和完整服务期总费用。月费标准应遵循强销期单价高于续销期单价的原则，否则按无效标处理。强销期：项目住宅100%推售前；该时期预计6个月，预计时期2026年9月-2027年2月，最高投标限价为130000元/月；续销期：项目住宅100%推售后去化率达到80%前；该时期预计6个月，预计时期2027年3月-2027年8月，最高投标限价为100000元/月；尾盘期：即住宅去化80%至住宅去化95%；该时期预计2个月，</u>

		预计时期2027年9月-2027年10月，最高投标限价为10000元/月。全周期服务总价最高投标限价1400000元，投标人的所有投标价不得高于对应的最高限价，否则按无效标处理，实际服务期以合同约定为准。
3.2.4	投标报价的其他要求	总价 投标人的所有投标价不得高于对应的最高限价，1、投标单位需以优质服务完成此次招标事项，并持续改进和满足客户要求。要求提供全程的新媒体运营服务，助力项目销售；项目新媒体费用采用整体销售期内的暂定总价原则，销售期分为【强销期、续销期、尾盘期】三个阶段，投标单位根据对项目和市场竞争对手的分析，投报强销期、续销期、尾盘期三个阶段的新媒体服务月费 and 对应阶段总费用，组成整个销售周期的新媒体服务总价。月费标准应遵循续销期低于强销期的原则、尾盘期低于续销期的原则。2、如实际销售时期与报价单中约定的始末时间有差异时，按照下述规则处理：若对应阶段的实际销售时间短于报价清单内的约定始末时间，则按照实际销售月度数*该阶段月费进行结算支付（不满一个月按当月月费的50%结算）；若实际销售进度迟缓，如超出报价清单内时间服务的，根据甲方需求，呈批项目公司审批通过后据实结算。3、新媒体服务费用按月度结算，根据服务质量进行打分，每次结算留置5%作为服务保证金，待尾盘期结束，即住宅成交95%，次月度全额结算；若需延期服务，则待延期服务结束后，次月结算5%服务保证金。4、如合同期内乙方服务质量不达标，或出现其他严重违反合同约定的行为，经甲方提醒或要求后仍无改进的，甲方有权暂停或提前解除合同，按实际服务阶段的月费进行结算，因上述原因导致合同提前解除的，全额罚没留置保证金。如非乙方原因导致的合同提前解除，留置保证金可在合同解除次月全额结算。5、新媒体服务过程中，甲方有权根据市场变化和实际销售进度调整强销期、续销期、尾盘期界定范围、时间长度和费用，如超出报价清单内时间服务的，根据甲方需求，呈批项目公司审批通过后据实结算。
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 银行保函 保险保单 担保保函 信用承诺 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：江苏建科工程咨询有限公司 开户银行：交通银行江苏省分行营业部

		银行账号: 320006687018010038713 银行地址: 南京市建邺区庐山路218号 办理流程: 投标保证金必须在投标截止时间前提交, 投标保证金凭证编入投标文件中
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	不要求
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: 南京智能开标大厅 (网址: https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login)。

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7人，其中招标人代表2人，专家5人； 评标专家确定方式： 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： 3
7.3.1	履约担保	履约担保的形式： / 履约担保的金额： /
10	需要补充的其他内容	
10.3	技术标要求	暗标： 不采用 横向暗标： 不采用 具体要求： /
10.4	(1) 本项目委托公证进行现场公证。收费标准为：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：中标人支付该项目公证费的100%。(2) 供应商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2023G18地块房地产开发项目营销类开标记录表

项目名称：N0. 新区2023G18地块房地产开发项目营销类

标段名称：全周期新媒体服务

评标相关参数：

标段编码：NJQT2600711-06QF-GHa01

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	与营业执照或事业单位法人登记证一致
		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	不得超过最高限价
		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
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	具备有效的安全生产许可证(相关规定不作要求的除外)
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规
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项规定及项目需求
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定及项目需求
		质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		招标人其他要求	/
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：40.00 分 (2) 技术标：50.00 分 (3) 商务标：10.00 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	本次投标报价评审为基于项目全周期新媒体服务的不含税报价，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的投标报价，下同）算术平均值为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）后进行算术平均为基准价；当有效投标文件3-6家时，剔除最高报价（最高报价相同的均剔除）后进行算术平均为基准价，若所有单位报价相同，则取各单位报价的算	

		术平均为基准价；当有效投标文件<3时,流标处理]；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，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
		直播间搭建 (0~10.00)	方案需保证直播搭建的各要素，如灯光（如何保证直播间画面清晰明亮、主灯、辅灯等灯光方案）、场景（绿幕等）、网络（保证直播网络稳定）、设备（需要提供基础的直播电脑、直播成像设备、收音设备、直播大屏等）直播间搭建后设备所有权及使用权归甲方所有。 1、优（10分）：灯光、场景、网络、设备、权属完全明确，适配直播全程使用； 2、良（8分）：灯光、场景、网络、设备、权属完全明确，适配部分直播使用。 3、中（6分）：灯光、场景、网络、设备、权属适配简单直播使用。 4、一般（4分）：灯光、场景、网络、设备、权属显示模糊，适配度低。 5、无（0分）：完全无直播间搭建思路，无适配度。	10.00
		直播运营 (0~20.00)	直播运营推广方案和运营思路符合现行市场且突出本项目特点。 1、优（20分）：完全贴合项目直播曝光思路，方案特色鲜明，可落地执行； 2、良（15分）：贴合主流市场玩法，方案可落地。 3、中（10分）：基本适配直播规则，项目适配薄弱，方案常规无亮点 4、一般（5分）：市场适配度低，无专属项目特色，方案空泛、落地性差。 5、无（0分）：完全脱离市场与项目实际，无落地价值，存在负面风险。	20.00
		视频运营 (0~15.00)	视频运营推广方案和运营思路是否符合现行市场且突出本项目特点，是否能按节点进行发布推广。 1、优（15分）：整体视频运营方案及思路贴合市场、可具备落地执行； 2、良（12分）：整体视频运营方案及思路贴合市场、基本可行，落地执行存在瑕疵。 3、中（10分）：整体合格、无明显	15.00

			显硬伤，属于基础达标水平。 4、一般（6分）：整体不合格，存在明显核心短板，方案及思路参考价值低。 5、无（0分）：完全脱离市场与项目实际，无落地价值，存在负面风险。	
		直播培训 (0~5.00)	直播运营培训方案是否能完成直播流程及话术的日常培训、直播的复盘及日常培训场次、运营的思路及投流技巧。 2、优（5分）：完整覆盖直播全流程、配套标准化话术、可直接用于日常常态化培训，具备实操指导性 2、良（4分）：覆盖直播核心全流程，无关键环节缺失，有简单培训考核要求，内容完整，可满足日常基础培训需求，仅细节需优化。 3、中（3分）：无明确频次、流程和考核，培训框架完整但内容单薄。 4、一般（2分）：仅笼统说明需要培训，无任何落地细节。 5、无（0分）：培训方案中完全未涉及直播流程讲解、话术教学及相关日常培训内容。	5.00
		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 (0~10.00)	投标人业绩要求：企业自2021年5月1日及以来承担过房地产项目全周期新媒体服务且单年合同不低于50万元的业绩，每提供一个合同得2分，最多10分（提供合同复印件加盖公章）	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	/		
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>综合得分相同时，以投标报价低的优先；投标报价也相同的，以技术得分高的优先；技术得分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：/				

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：

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

N0. 新区2023G18地块房地产开发项目

全周期新媒体服务合同

项目名称：单击此处输入项目名称

项目地点：单击此处输入项目地点

甲方：单击此处输入甲方单位名称

乙方：单击此处输入乙方单位名称

合同编号：单击此处输入合同编号

签订日期：单击此处输入签订日期

甲方：_____

乙方：_____

项目位于南京市江北核心区，NO. 新区2023G18地块房地产开发项目总用地面积4.21万方，总建筑面积6.08万方。可售物业包括：住宅，以下简称“本项目”。

（上述所涉及的数据以政府批复的预售证的实际面积为准）

第一条 服务内容及期限

1、服务时间约定：

合同服务期为合同签订之日起至住宅整盘货值加推并售罄，项目新媒体服务采用整体销售期内的暂定总价原则，销售期分为【强销期（项目仅限于住宅业态 100%推售前）、续销期（项目仅限于住宅业态 100%推售后去化率达到 80%前）、尾盘期（项目仅限于住宅去化 80%到住宅去化 95%）三个阶段，组成整个销售周期的新媒体服务总价。月费标准应遵循续销期低于强销期的原则。

2、服务时间调整：

新媒体服务过程中，甲方有权根据市场变化和实际销售进度调整强销期、续销期界定范围、时间长度和费用，与乙方另行签订合同补充协议，并按调整后标准进行结算。根据甲方要求及项目情况，进行新媒体服务，并持续更新；依据项目推售节点，进行新媒体客户导流；依据目标制定相应吸粉措施，作为考核项目之一。

第三条、结算方式：

1、结算方式：

新媒体服务费用按月度结算，根据服务质量进行打分，每次结算留置5%作为服务保证金，待尾盘期结束，即住宅成交95%，次月度全额结算。若对应阶段的实际销售时间短于报价清单内的各阶段的服务期限，则按照实际销售月度数*该阶段月费进行结算支付（不满一个月按当月月费的50%结算）；若实际销售进度迟缓，超出报价清单内时间服务的，根据甲方需求，呈批项目公司审批通过后据实结算。如合同期内乙方服务质量不达标，或出现其他严重违反合同约定的行为，经甲方提醒或要求后超5次仍无改进的，甲方有权暂停或提前解除合同，按实际服务阶段的月费进行结算，因上述原因导致合同提前解除的，全额罚没留置保证金。如非乙方原因导致的合同提前解除，留置保证金可在合同解除次月全额结算。

具体技术要求详见附件《新媒体服务评定表》。

2、付费原则：

新媒体服务费用按照《新媒体服务评定表》月度考核结果支付：月度考核总分 ≥ 85 分，全额结算；当月费用： $85\text{分} > \text{月度考核总分} \geq 80$ 分，按照90%结算当月费用； $80\text{分} > \text{月度考核总分} \geq 75$ 分，按80%结算当月费用； $75\text{分} > \text{月度考核总分} \geq 60$ 分，按70%结算当月费用；月度考核总分 < 60 分，不予结算当月费用。

第四条、付款方式：

1、本合同服务期限内乙方向甲方收取的该项目的新媒体费用（以下简称“服务费”）**含税暂定总价为**_____元（大写：_____）。除本合同另有约定外，上述金额已包含乙方为履行本合同项下义务包含但不限于材料费、人工费、利润、税费等在内的全部费用。除因甲方原因所导致并经甲方书面确认的费用增加外，甲方无需再向任何一方支付上述费用外的任何其他费用。本合同金额为含增值税价格，其中，增值税税率为【 】%，不含税金额为_____元，税金部分为_____元。

2、付款方式为：新媒体服务费用按月度结算，根据服务质量进行打分，每次结算留置5%作为服务保证金，待尾盘期结束，即住宅成交95%，次月度全额结算。若对应阶段的实际销售时间短于报价清单内的约定始末时间，则按照实际销售月度数*该阶段月费进行结算支付（**不满一个月按单月月费的50%结算**）；若实际销售进度迟缓，**超出报价清单内时间服务的，根据甲方需求，呈批项目公司审批通过后据实结算**，乙方需提供费用相应额度的增值税专用发票。

结算方式为：

甲方应按合同规定及时将合同款汇入乙方指定的收款帐户。乙方确认，其收款账户信息如下：

账户名称：

账号：

开户行：

若乙方收款账户发生变更的，乙方应事先书面通知甲方，否则由此造成的一切后果均由乙方自行承担。

3、关于发票的要求

（1）本项目甲方计税方式为第（ ）类

A. 简易计税方法

B. 一般计税方法

(2) 本项目乙方增值税纳税人类型为第 () 类

A. 一般增值税纳税人

B. 小规模增值税纳税人

(3) 本项目乙方开具发票类型为第 () 类中 %

A. 增值税专用发票 (13% / 9% / 6% / 3%)

B. 增值税普通发票 (13% / 9% / 6% / 3%)

C. 其他类型增值税发票

(4) 若甲方计税方式为一般计税方法, 乙方必须开具合法有效的工程所在地增值税专用发票。

乙方应向甲方提供合法有效的增值税专用发票并在每次付款前送达甲方, 否则甲方有权延迟支付应付款项并不承担任何违约责任, 并且乙方开具的增值税专用发票符合以下情形之一的, 甲方亦有权延迟支付应付款项, 且不承担任何违约责任, 乙方的各项合同义务仍按合同约定履行:

开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的情况; 开具发票种类错误;

开具发票税率与合同约定不符;

发票上的信息错误;

因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败;

其他不符合开具发票、提供发票的情形。

第五条: 乙方权利和义务

1、 乙方应指定专人_____ (联系电话:_____) 与甲方指定专人联络, 乙方必须为甲方提供保质保量、优质及时的服务。

2、 乙方在履行本合同时, 经甲方的事先书面同意可以使用甲方的名称、商标、域名、企业标识等, 但在使用过程中不能损害甲方的利益, 且甲方的同意使用非经明确约定不构成商标授权。

3、 在最终方案确认后, 乙方独立、严格按照甲方确认后的最终方案进行设计制作, 若遇体验问题需更改方案时, 应提前与甲方协商, 并经得甲方事先书面同意

方可更改方案。在合作期间，如未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变方案及企业相关信息。

4、乙方应在甲方验收确认后五日内将更新拍摄好的内容上传至相关新媒体服务平台，同时保证新媒体账号的粉丝活跃度。

5、乙方应按甲方要求进行新媒体服务，并通过甲方书面验收。乙方应确保新媒体服务费实际推动销售成交，费效比应控制2%以内（费效比=累积至该月的月费总和/本服务引流来访并认购的房款金额），如费效比超过2%，则甲方有权暂停付费，且不承担任何违约责任，乙方仍应继续履行合同约定的各项义务，至费效比回归2%以内甲方支付全部延期支付的费用。首次费效比的考核以前6个月为期限，后逐月考核累积费效比。

6、甲方对本合同项下所有服务事项的设计作品、视频拍摄、直播等享有知识产权及其财产权，但乙方对其服务事项的设计方案享有署名权。

7、乙方应保证其提供的所有设计作品、视频拍摄、直播等及其他服务成果均不会侵犯任何第三方的合法权益、不违反法律法规，甲方亦不会因该媒体服务账号的相关内容而受到追索或遭受损失，否则乙方应承担全部责任，若甲方选择先行垫付任何费用的，乙方还应予以偿还；乙方不偿还的，甲方有权向乙方通过司法途径追偿，追偿的损失包括但不限于已经支付或者需要支付的赔偿金、给甲方造成的损失以及追索该赔偿金及损失需要承担的诉讼费、律师费、公证费、差旅费等一系列费用。

第六条：甲方的权利和义务

1、甲方指定专人（联系方式： ）与乙方联络。

2、甲方根据自身的需要，负责提出新媒体具体的推广方向，包括但不限于图文宣传、视频宣传、直播等形式。甲方应在乙方进行新媒体的创作时给到具体要求和意见（内容包括：图片素材、内容、动态效果），并有义务通过微信或邮件等形式对修改后的最终设计方案予以确认，**确认验收合格后，最终甲方以书面方式签收。**

3、甲方应及时、充分地对新媒体建设方案进行审核和确认，以保证新媒体工作的如期进行。乙方应在甲方指定期限内无偿、不限次数修改。

4、在新媒体制作工作全部完成后，乙方应通过微信等方式通知甲方，甲方应及时进行验收、确认。甲方签字确认后，乙方可再提供细节调整。

- 5、按照合同的约定，及时支付费用（除特殊情况外）。
- 6、在新媒体内容制作过程中，因乙方所采用的第三方图片、视频等相关作品产生的纠纷、争议及所涉及的法律責任以及对甲方造成的损失均由乙方承担，若甲方选择先行垫付任何费用的，乙方应予以偿还。如图样、设计要素系甲方提供的，则乙方有义务予以审查，如经乙方审查后而采用的图样、视频、设计要素存在对第三方侵权或其他违反法律法规的，乙方亦应承担全部責任。
- 7、合同签订后，甲方提供项目相关平台账号以及密码等各种必要的资料和授权，但乙方不得将其用于本合同约定以外的目的，且不得泄露。

第七条、账号接收及验收确认：

- 1、乙方应根据甲方设计要求在甲方发出需求后【3】日内完成新媒体各项搭建工作，甲方应及时进行验收工作。
- 2、验收合格后，甲方以书面方式签收。验收不合格的，乙方应在甲方指定期限内予以修改，并通过甲方的二次验收，如因乙方工作失误或其他违约行为导致甲方遭受损失的，乙方仍应承担赔偿责任。若因此造成乙方未能按照本合同约定的期限完成相应工作的，乙方应承担违约责任。
- 3、验收时，以功能需求及甲乙双方签订的所有条款为标准进行核对，包括页面无文字或图片错误、视频内容无差错等的确认。

第八条、保密条款

- 1、未经对方许可，任何一方不得向第三方（有关法律、法规、政府部门、证券交易所或其他监管机构要求和双方的法律、会计、商业及其他顾问、雇员除外）泄露本合同的条款的任何内容以及本合同的签订及履行情况，以及通过签订和履行本合同而获知的对方及对方关联公司的任何信息。
- 2、本合同有效期内及终止后，本保密条款仍具有法律效力。

第九条、不可抗力

- 1、“不可抗力”是指合同双方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于政府行为、自然灾害、战争技术提供商的服务延迟、服务故障或任何其他类似事件。

- 2、出现不可抗力事件时，知情方应及时、充分地向对方以书面形式发通知，并告知对方该类事件对本合同可能产生的影响并应当在合理期限内提供相关证明。
- 3、由于以上所述不可抗力事件致使合同的部分或全部不能履行或延迟履行，则双方于彼此间不承担任何违约责任。

第十条、违约责任

- 1、双方均应认真履行本合同，由于任何一方的过错使本合同不能履行、不能完全履行、延迟履行或者履行不符合约定条件的，由过错方承担责任，如属双方过错，则根据各自过错大小，分别承担相应的责任。
- 2、乙方为履行本合同项下义务指派的人员违反本合同的行为均视为乙方的违约行为。
- 3、如因甲方原因导致本合同工作须终止的，自甲方发出书面通知之日起本合同自动解除。乙方在收到甲方通知后应立即停止工作。同时，甲方需对乙方按双方约定的工作进程所发生的实际而合理的费用予以支付，并且乙方已经完成的工作应于收到甲方通知之日起7日内移交甲方。
- 4、合同履行过程中，如乙方提供的服务未达到甲方要求的服务质量，甲方有权要求乙方限期整改，整改所发生的费用由乙方自行承担。若因乙方整改导致工作完成时间逾期的、乙方拒绝整改或整改完毕后仍不符合甲方要求的，甲方有权解除合同且要求乙方承担合同总价款5%的违约金。
- 5、乙方累计三次未能按时完成本合同约定的服务事项或完成工作不符合甲方要求，则甲方有权单方解除合同，自甲方发出书面通知之日起本合同自动解除，乙方应向甲方支付本合同总价款5%违约金，**已发生费用按照服务周期实际费用的95%进行结算。**
- 6、乙方违反本合同保密条款，向第三方泄漏甲方商业秘密、技术秘密或其他保密信息的，乙方应向甲方支付本合同总价款5%违约金，给甲方造成损失的，应另行赔偿。
- 7、本合同约定的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方需继续赔偿予以补足，“甲方损失”指：因乙方违约行为给甲方造成的实际损失、预期可得利益损失以及诉讼费、仲裁费、律师费、调查取证费、公证费等维权费用。

第十一条、反腐条款

甲乙双方承诺，为达成及/或履行本合同，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，向本协议双方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。

甲乙双方确认，任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，应当向对方支付违约金作为补偿，违约金金额为本合同约定的甲方应向乙方支付的服务费5%的金额。

第十二条、争议的解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十三条、合同生效及其他

1、本合同自甲乙双方法定代表人或签约代表签字或加盖人名章并加盖单位公章之日起生效。

2、本合同所订一切条款，甲、乙任何一方不得擅自变更或修改，本合同如有未尽事宜或对本合同的任何修正、更改或增删需由甲乙双方协商另订补充合同，补充合同**自甲乙双方法定代表人或签约代表签字或加盖人名章并加盖单位公章之日起生效。**

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

签约代表（签名）：

签约代表（签名）：

开户行：

开户行：

银行账号：

银行账号：

签约日期:

签约日期:

3、本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，具有同等法律效力。

附件（共2件）

附件1、《廉洁协议》

附件2、《新媒体服务评分表》

附件2-1：新媒体服务评定表(强销期)

附件2-2：新媒体服务评定表(续销期)

附件2-3：新媒体服务评定表(尾盘期)

（以下无正文）

附件1:

廉洁合作协议

为加强工程项目建设期间的廉洁合作，确保项目高效优质按期竣工，甲乙双方经协商签定本协议并作为双方共同遵守的廉洁合作行为准则。

第一条 甲方责任

- 1.1 甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉洁合作管理的各项制度和规定。
- 1.2 甲方有责任对本单位相关人员进行廉洁合作教育。
- 1.3 甲方人员应严格遵守本单位有关廉洁合作管理的规定，不得接受乙方的宴请，不得接受任何形式的实物、电子汇款、现金或礼券。
- 1.4 甲方人员如违反廉洁合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
- 1.5 对于乙方举报甲方人员违反廉洁合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。

第二条 乙方责任

- 2.1 乙方应保证乙方人员了解甲方有关廉洁合作管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。
- 2.2 乙方不得宴请甲方人员，不得以任何形式赠送实物、电子汇款、现金或礼券。
- 2.3 乙方有责任接受甲方对乙方在工程项目建设期间廉洁合作管理执行情况的监督。
- 2.4 乙方人员有义务就甲方人员任何形式的索贿或受贿行为及时向甲方纪检监察部门或甲方领导举报；如乙方向甲方人员行贿，或甲方人员向乙方索贿，乙方满足其要求且并未向甲方举报的，一经查实，甲方将向乙方发出警告，并在甲方内部通报。除追回由此给甲方造成的损失外，乙方承诺，甲方有权视情节轻重，在合同结算价下浮10%作为处罚，并对乙方知情不报人员进行相应处罚。一年内连续出现2次及以上类似情况，甲方有权暂停或终止与乙方的合作，并在2年内不再邀请乙方参与甲方的任何招投标工作。
- 2.5 如因乙方人员在工程项目建设期间贿赂甲方人员，被检察机关立案查处，甲方有权取消或终止工程合同的履行，暂停或终止与乙方的合作，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

2.6 甲方接受乙方实名或匿名投诉，保证为投诉者的信息保密，常设举报电话及邮箱如下：

邮箱：单击此处输入文字。

座机：单击此处输入文字。

来信举报邮寄地址单击此处输入文字。

第三条 管理细则（新增）

3.1 甲方有权对大额供方（ ≥ 1000 万）、关键专业工程供方（总包、土方、支护、批量精装、消防、供电、幕墙、第三方维修工程等）、关键营销供方（分销、策划、200万以上大型活动及物料采购等）进行定标前廉洁谈话。

3.2 根据情节轻重，乙方的违约行为分为三种：情节轻微、情节一般、情节严重；

3.3 若乙方违约，需承担的不利后果包含六项，可叠加承担 ①被约谈警告、②被经济处罚、③被停标半年、④被中止战略合作、⑤出江苏公司供方库、⑥被列入保利集团黑名单。

3.4 乙方缴纳的履约保证金适用于本廉洁合作协议，若乙方需承担经济处罚的，按以下规则扣除乙方履约保证金：

3.4.1 合同额 ≥ 1000 万的，按照合同履约保证金的10%进行扣罚；

3.4.2 $500\text{万} \leq \text{合同额} < 1000\text{万}$ 的，按照合同履约保证金的15%进行扣罚；

3.4.3 合同额 < 500 万的，按照合同履约保证金的20%进行扣罚。

3.5 根据情节轻重，按以下方式进行处罚：

3.5.1 情节轻微：若乙方违反《廉洁合作协议》1次，应承担①被约谈警告和②被经济处罚的不利后果；

3.5.2 情节一般：若乙方违反《廉洁合作协议》2次，应承担①被约谈警告、②被经济处罚、③被停标半年、④被中止战略合作的不利后果；

3.5.3 情节严重：如因乙方原因，被检察机关立项调查的，乙方应承担①被约谈警告、②被经济处罚、④被中止战略合作、⑤出江苏公司供方库⑥被列入保利集团黑名单的不利后果。

附件2.1：新媒体服务评定表（强销期考评标准）

考评内容		考评标准	单项 满分	实际 得分
留资 留电	留电留资（指留下客户电话及有关资料）	每月不低于150组留资留电	20分	
	来访效果	每月来访不低于15组	30分	
直播 反馈	直播话术反馈	直播话术满足项目需求，培训人员认可	10分	
	直播场次反馈	每月直播不得少于20场	10分	
视频 发布	视频发布量	每月视频发布不得低于20条	10分	
	视频播放量	每月视频播放量不得低于3万	10分	
服务 质量	服务要求	1、对作品有审美能力 不随意递交质量不合格作品 对创作稿有想法，能与甲方进行沟通，并提供可行性建议 2、视频无错误（放错图片、信息、有错别字等） 3、妥善安排好当天工作，主动与对接人沟通修改意见	10分	
当月考评总分				
备注：以上考核时间/次数标准，将由甲方根据实际情况修改				
服务月费结算		绩效考核月费（ 元/月）	合计：	
甲方签字			乙方签字	

附件2.2媒体服务评定表（续销期考评标准）

考评内容		考评标准	单项 满分	实际 得分
留资 留电	留电留资(指留下客户电话及有关资料)	每月不低于100组留资留电	20分	
	来访效果	每月来访不低于10组	30分	
直播 反馈	直播话术反馈	直播话术满足项目需求，培训人员认可	10分	
	直播场次反馈	每月直播不得少于15场	10分	
视频 发布	视频发布量	每月视频发布不得低于15条	10分	
	视频播放量	每月视频播放量不得低于2万	10分	
服务 质量	服务要求	1、对作品有审美能力 不随意递交质量不合格作品 对创作稿有想法，能与甲方进行沟通，并提供可行性建议 2、视频无错误（放错图片、信息、有错别字等） 3、妥善安排好当天工作，主动与对接人沟通修改意见	10分	
当月考评总分				
备注：以上考核时间/次数标准，将由甲方根据实际情况修改				
服务月费结算		绩效考核月费（ 元/月）	合计：	
甲方签字			乙方签字	

附件2.3新媒体服务评定表（尾盘期考评标准）

考评内容		考评标准	单项 满分	实际 得分
留资 留电	留电留资(指留下客户电话及有关资料)	每月不低于50组留资留电	20分	
	来访效果	每月来访不低于5组	30分	
直播 反馈	直播话术反馈	直播话术满足项目需求，培训人员认可	10分	
	直播场次反馈	每月直播不得少于10场	10分	
视频 发布	视频发布量	每月视频发布不得低于10条	10分	
	视频播放量	每月视频播放量不得低于1万	10分	
服务 质量	服务要求	1、对作品有审美能力 不随意递交质量不合格作品 对创作稿有想法，能与甲方进行沟通，并提供可行性建议 2、视频无错误（放错图片、信息、有错别字等） 3、妥善安排好当天工作，主动与对接人沟通修改意见	10分	
当月考评总分				
备注：以上考核时间/次数标准，将由甲方根据实际情况修改				
服务月费结算		绩效考核月费（ 元/月）	合计：	
甲方签字			乙方签字	

第五章 招标采购清单

第六章 图纸

第七章 技术标准和要求

一、以下内容为本次招标关注的问题（具体详见合同模板）：

1、整体新媒体服务，内容包括几个部分：**为开发商本案提供全程的直播运营推广方案和运营思路服务；为开发商本案提供视频运营推广方案和运营思路；根据甲方要求阶段性为主播等核心人员提供新媒体培训；应确保新媒体服务费实际推动销售成交，费效比应控制2%以内。**

月度一级工作分类		月度二级工作分类
1	直播间搭建	当月直播间搭建按照节点，主题进行场景转换
2	直播运营	按照节点调整直播运营思路及主播说辞
3	视频运营	视频运营按照节点
4	直播培训	根据前期线上来访及成交客户，培训相关直播话术及技巧，投流逻辑及当月投流区域方向

2、投标人应综合考虑整盘住宅的新媒体推广工作，按期完成新媒体直播运营、视频运营等各项工作。

3、专案小组的工作人员日常支出费用由投标人自行负责；

4、投标人为本项目配备的专属新媒体服务人员，运营、主播等。遇重要营销节点或项目攻坚时期，必须根据招标人需求阶段性增加支持提升团队，如增加新媒体运营总监等配合完成新媒体的运营方案。

5、投标人所有新媒体方案及相关建议均以书面形式向招标人汇报，投标人新媒体内容须合法有效、不侵犯他人权益，发布的内容须经招标人指定人或总协调人确认，如出现侵权行为，由投标人负责处理相关法律纠纷并承担全部法律责任。如招标人因此受到损失，由投标人赔偿招标人受到的全部损失。但招标人单方面的过错造成的除外。

6、投标人明确知道本次新媒体服务目的是为了促进本项目的销售。投标人新媒体人员应到现场了解一线情况，并召开新媒体例会或参加招标人之营销会议，做到务实有效。

7、投标人应为招标人保守项目和新媒体方案等商业秘密。

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

_____（招标人）：

1、在研究了项目招标文件后，我们愿意遵照招标文件的要求承担该项目的服务工作。

2、我方已踏勘并完全了解项目现场，我方愿以投标报价：强销期每月人民币（大写）：_____（小写_____¥）、续销期每月人民币（大写）：_____（小写_____¥），尾盘期每月人民币（大写）：_____（小写_____¥），暂定含税总价人民币（大写）：_____（小写_____¥），其中不含税总价人民币（大写）：_____（小写_____¥），税率：_____%，税费_____¥，为承接该项目的全周期新媒体服务工作。

3、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。

4、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。

5、本项目服务期：预计14个月，其中强销期6个月，续销期6个月，尾盘期2个月，实际服务期根据招标人通知为准。如评定为不合格及以下则我方有权单方解除本合同，且不需承担任何违约责任。

6、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：

网址：

电话：

传真：

NO. 新区2023G18房地产开发项目全周期新媒体服务报价单						
新媒体 划服务 三阶段		始末时间	服务周 期 (月)	阶段含税 月费 （ 元/月）	阶段含税 合计总价（ 元）	阶段含税合 计总价（元）
1	强 销 期	项目仅限住宅业态 100%推售前，该阶段 预计6个月；	6			A=强销期服 务周期*阶段 含税月费
2	续 销 期	项目仅限住宅业态 100%推售后去化率达 到80%前，该阶段预计 6个月	6			B=续销期服 务周期*阶段 含税月费
3	尾 盘 期	项目仅限住宅去化 80%到住宅去化95%， 该阶段预计2个月	2			C=尾盘期服 务周期*阶段 含税月费
合计全周期新媒体服务含税总 价（元）			14	A+B+C		
税率： %						
税费			（元）			
合计全周期新媒体服务不含税 总价：			（元）			

我司承诺开具增值税专用发票____%。

注: 本合同暂定服务总价款包括但不限于运营创意费、视频费、调研费、直播间搭建费、投流费、人员工资(含加班费)、设备费、办公费、差旅费、安全责任费、保险费、专利使用费、管理费、利润、税金以及所有履行本合同的风险等及其他投标人为履行本合同项下义务的一切费用。

投标人: (盖章)

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

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										

(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