

# 越城区迎恩门 2 号地块代建代销项目

## 公 开 招 标 文 件

(电子招投标)

项目编号: ZJXSC-2024-252  
采购单位: 绍兴市越城区越州房地产开发有限公司  
采购代理机构: 浙江翔实建设项目的管理有限公司  
监督单位: 绍兴市越城区文化旅游集团有限公司

二零二四年十二月

目 录

第一章 招标公告 ..... 2

第二章 供应商须知 ..... 5

    一、前附表 ..... 5

    二、招标文件 ..... 9

    三、投标文件 ..... 11

    四、招标和评审 ..... 14

    五、合同签订及履约 ..... 15

第三章 采购需求 ..... 23

    一、服务清单及要求 ..... 23

    二、商务要求 ..... 23

第四章 拟签订合同的主要条款 ..... 24

第五章 评标办法及标准 ..... 56

第六章 投标响应文件格式附件 ..... 57

第七章 询问、质疑及投诉 ..... 79

    一、供应商询问 ..... 79

    二、供应商质疑 ..... 79

    三、供应商投诉 ..... 79

## 第一部分 招标公告

项目概况：

越城区迎恩门2号地块代建代销项目的潜在供应商应在绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）获取（下载）招标文件，并于2024年12月24日9点30分00秒（北京时间）前递交（上传）投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：ZJXSC-2024-252

项目名称：越城区迎恩门2号地块代建代销项目

预算金额（元）：90325080

最高限价（元）：90325080

采购需求：

标项一：越城区迎恩门2号地块代建代销项目

标项名称：越城区迎恩门2号地块代建代销项目

数量：1

预算金额（元）：90325080

主要内容：详见招标文件。

合同履行期限：按双方合同约定条款执行。

本项目接受联合体投标：否。

### 二、申请人的资格要求：

1. 未被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；

2. 以联合体形式投标的，提供联合协议（本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的，则不需要提供）；

3. 落实采购政策需满足的资格要求：无；

4. 本项目的特定资格要求：具有房地产开发二级及以上资质。

5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后不得再参加该采购项目的其他采购活动。

### 三、获取招标文件

**时间：**2024年12月13日至2024年12月17日，每天上午 00:00 至 12:00 ，下午 12:00 至 23:59（北京时间，线上获取法定节假日均可）

**地点（网址）：**绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

**方式：**供应商登录绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>），在线申请获取采购文件（在绍兴市阳光采购服务平台主页“供应商入口”登录后，点击【网上报名】-【项目报名】，找到对应项目，点击报名。完成后在【已报名项目】-【报名详细】中获取招标文件）。

**售价（元）：**0

**说明：**如遇两家（含）以上已签到供应商的 IP 地址，网卡 MAC 地址或硬盘序列号等相同，系统自动触发预警，并提示“响应无效”的当场拒收此类响应文件。

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

**提交投标文件截止时间：**2024年12月24日9点30分00秒（北京时间）

**投标地点（网址）：**绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

**开标时间：**2024年12月24日9点30分00秒（北京时间）

**开标地点（网址）：**绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）

### 五、其他补充事宜

1. 供应商认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以在招标文件获取期间，在绍兴市阳光采购服务平台以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向本项目采购监督单位投诉。质疑函范本、投诉书范本请到绍兴市阳光采购服务平台“资料下载”专区下载。

2. 其他事项：本项目为通过绍兴市阳光采购服务平台进行的全流程电子招投标项目，须通过绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）进行电子投标，无法接受线下投标文件，请供应商合理安排好时间准时投标。

3. 系统使用费：平台系统使用费收取按照绍兴市阳光采购服务平台公示的收费标准执行（<https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347>），本项目成交系统使用费为成交（中标）价的 2.5‰。中标供应商在系统使用费订单生成后五日内未完成支付的，采购人有权取消其中标资格。

4. 本项目为非依法必须招标项目。

## 六、对本次采购提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系

### 1. 采购人信息：

名 称：绍兴市越城区越州房地产开发有限公司  
地 址：绍兴市越城区塔山街道延安路 18 号 G 楼 409、411 室  
传 真：/  
项目联系人（询问）：王工  
项目联系方式（询问）：0575-85162982  
质疑联系人：徐工  
质疑联系方式：0575-85201025

### 2. 采购代理机构信息：

名 称：浙江翔实建设项目管理有限公司  
地 址：绍兴市阳明北路 692 号瑞远航天科技一楼  
传 真：/  
项目联系人（询问）：蒋红  
项目联系方式（询问）：18906853539  
质疑联系人：朱慧莎  
质疑联系方式：15715855677

### 3. 监督单位信息：

名 称：绍兴市越城区文化旅游集团有限公司  
地 址：浙江省绍兴市越城区塔山街道延安路 18 号  
传 真：/  
联 系 人：冯明  
监督投诉电话：0575-88605290

若对项目采购电子交易系统操作有疑问，拨打绍兴市阳光采购服务平台服务热线 0575-88163059/18457521615/15381628176 获取热线服务帮助。

CA 问题详见 <https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298>。

第二部分 投标须知

前附表

序号	内 容
1	<p><b>供应商按照项目要求特许资格、资信证明文件（如果有）：</b></p> <p>法律和行政法规规定或授权有关部门规定供应商或产品进入市场须先行取得相关认证或许可的，供应商须在招标响应文件中提供相关的认证或许可证明材料。未经认证、许可，或者虽经认证、许可但相关资质证书已经失效的供应商，不能推荐、确认为中标供应商。</p>
2	<p><b>资格审查方式：资格后审。</b></p>
3	<p><b>投标有效期：</b>投标有效期为从提交投标文件的截止之日起<b>90</b>天。供应商的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。</p>
4	<p><b>转包：</b>本项目不得转包。</p>
5	<p><b>分包：</b> <input type="checkbox"/> A同意将非主体、非关键性的_____工作分包。（应明确具体分包工作内容）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> B不同意分包。</p>
6	<p><b>投标文件份数：</b> 本项目实行网上投标，供应商于绍兴市阳光采购服务平台（<a href="https://ygcg.sxjypt.com">https://ygcg.sxjypt.com</a>）提供电子投标文件。</p>
7	<p><b>开标前答疑会或现场考察：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A不组织。</p> <p><input type="checkbox"/> B组织，时间：_____，地点：_____，联系人：_____，联系方式：_____。</p>
8	<p><b>投标保证金：</b> ____/____元。</p> <p><b>投标保证金的到账截止时间：</b> 2024年-月-日-15点00分00秒（北京时间）。项目报名成功后，供应商通过登录绍兴市阳光采购服务平台在本项目中获取相应的虚拟子账号，并将保证金由供应商的<b>账户/基本账户</b>一次性缴入该虚拟子账号。</p> <p><b>投标保证金退还期限：</b> 未中标供应商的投标保证金在结果公示无异议结束后<b>5</b>日内退还，中标供应商的投标保证金在合同签订后<b>5</b>日内退还。</p> <p><b>如供应商选择电子保函方式缴纳投标保证金的：</b> 登录绍兴市阳光采购服务平台在本项目中购买电子保函（具体详见“绍兴市阳光采购服务平台电子保函操作指南”<a href="https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=353">https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=353</a>）。</p>
9	<p><b>样品提供：</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A不要求提供。</p>

	<input type="checkbox"/> B要求提供, <del>—(1) 样品:—;—</del> <del>—(2) 样品制作的标准和要求:—;—</del> <del>—(3) 样品的评审方法以及标准: 详见“第五部分-评审方法及标准”;—</del> <del>—(4) 是否需要随样品提交检测报告: <input type="checkbox"/>否; <input type="checkbox"/>是, 检测机构的要求:—;—</del> <del>检测内容:—。</del> <del>—(5) 提供样品的时间:—; 地点:—; 联系人:—, 联系电话:—。</del> 请供应商在上述时间内提供样品并按规定位置安装完毕。超过截止时间的, 采购人或采购代理机构将不予接收, 并将清场并封闭样品现场。 <del>—(6) 采购活动结束后, 对于未中标人提供的样品, 采购人、采购机构将通知未中标人在规定的时间内取回, 逾期未取回的, 采购人、采购机构不负保管义务; 对于中标人提供的样品, 采购人将进行保管、封存, 并作为履约验收的参考。</del> <del>—(7) 制作、运输、安装和保管样品所发生的一切费用由供应商自理。</del>	
10	<b>讲解演示:</b> <input checked="" type="checkbox"/> A无讲解演示。 <input type="checkbox"/> B有讲解演示: <del>—(1) 在评标时安排每个供应商进行讲解演示。每个供应商时间不超过15分钟, 讲解次序以投标文件解密时间先后次序为准。讲解演示结束后按要解答评标委员会提问。</del> <del>—(2) 现场讲解地点为—, (可补充现场演示的其他要求, 如人数、凭证、所需设备等)。</del> 注: 因供应商自身原因导致无法演示或者演示效果不理想的, 责任自负。	
11	进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不允许采购进口产品。 <input type="checkbox"/> 可以采购进口产品, 优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品; 但如果因信息不对称等原因, 仍有满足需求的国内产品要求参与采购竞争的, 采购人及其委托的采购代理机构不对其加以限制, 将按照公平竞争原则实施采购。
12	项目属性与核心产品	<input type="checkbox"/> A货物类, 单一产品或核心产品为:—。 <input checked="" type="checkbox"/> B服务类。
13	供应商信用信息事项	<b>信用信息查询渠道及截止时间:</b> 采购人或采购人委托的评标委员会或采购代理机构将通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询供应商 <b>开标当天</b> 的信用记录。

		<p><b>信用信息的使用规则：</b>经查询列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商将被拒绝参与采购活动。</p> <p><b>联合体信用信息查询：</b>两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。</p>
14	签字或盖章要求	<p>1. 招标文件“第六部分”提供的投标文件格式要求投标人盖章、法定代表人印章的地方，投标人均应使用 CA 数字证书加盖投标人的单位电子印章、法定代表人个人电子印章。联合体投标的，除联合体协议书格式之外的仅由联合体牵头人加盖单位电子印章、法定代表人个人电子印章即可；</p> <p>2. 投标文件所附证书证件、业绩证明文件等证明材料用原件的复制件并加盖投标单位电子印章；</p> <p>3. 其它要求：_____ / _____。</p>
15		<p><b>投标与开标注意事项：</b></p> <p>1. 本项目实行网上投标，采用电子投标文件。若供应商参与投标，自行承担投标一切费用。</p> <p>2. 标前准备：</p> <p>2.1 各供应商应确保在参与本项目前成为绍兴市阳光采购服务平台网站正式注册会员，并完成 CA 数字证书办理。因未完成注册、未办理 CA 数字证书等原因造成无法投标或投标失败等后果由供应商自行承担。</p> <p>2.2 供应商将绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具下载、安装完成后，通过 CA 登录进行投标文件制作。在使用绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具时，建议使用 WIN7 及以上操作系统。</p> <p>注：供应商先要申领 CA，取得 CA 后需要在绍兴市阳光采购服务平台进行绑定，CA 相关操作可参考《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》（<a href="https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298">https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298</a>）。CA 数字证书办理需要一定时间，建议供应商获取招标文件后立即办理。</p> <p>3. 投标文件制作、递交、解密：</p> <p>3.1 供应商应按照本项目招标文件和绍兴市阳光采购服务平台的要求编制、加密传输投标文件。投标文件制作详见《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》。</p> <p>供应商在使用系统进行投标的过程中遇到涉及平台使用的任何问题，可致电绍兴市阳光采购服务平台技术支持热线咨询，联系方式：0575-88163059/18457521615/15381628176</p>



	3.2 供应商应在开标时间后 60 分钟(以绍兴市阳光采购服务平台系统时间为准)内登录绍兴市阳光采购服务平台，使用电子投标文件制作工具完成投标文件解密，具体详见《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》。 <u>若供应商未按时解密的，视为投标文件撤回。</u>
16	<p><b>特别说明：</b></p> <p>联合体投标的或者以分包方式履行合同的，联合体各方（供应商与分包供应商）分别提供与联合体协议（分包意向协议）中规定的分工内容相应的业绩证明材料，业绩数量以提供材料较少的一方为准。</p> <p><del>□联合体投标的，联合体各方均需按招标文件第五部分评标标准要求提供资信证明文件，否则视为不符合相关要求。</del></p> <p><del>□联合体投标的，联合体中有一方或者联合体成员根据分工按招标文件第五部分评标标准要求提供资信证明文件的，视为符合了相关要求。</del></p>
17	<p><b>1. 采购代理服务 fee：</b></p> <p>以中标通知中确定的中标总金额作为代理服务费的计算基数，100 万元以下的部分服务类采购费率按照 1.50%计取进行收费，100 万元至 500 万元的部分服务类采购费率按照 0.80%计取进行收费，500 万元至 1000 万元的部分服务类采购费率按照 0.80%计取进行收费，100 万元至 500 万元的部分服务类采购费率按照 0.45%计取进行收费，1000 万元至 5000 万元的部分服务类采购费率按照 0.25%计取进行收费，5000 万元至 10000 万元的部分服务类采购费率按照 0.10%计取进行收费。按上述收费标准累计费用的×70%计取。中标人需支付开评标期间的费用，费用按实结算。</p> <p><b>2. 系统使用费：</b>平台系统使用费收取按照绍兴市阳光采购服务平台公示的收费标准执行（<a href="https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347">https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=347</a>），本项目成交系统使用费为<u>本项目成交系统使用费为成交（中标）价的 2.5‰</u>。中标供应商在系统使用费订单生成后五日内未完成支付的，采购人有权取消其中标资格。</p>
解释：凡涉及本招标文件的解释权属于采购人。	
注：中标供应商放弃中标资格或因质疑、投诉被取消中标资格或不能履行合同的，本项目重新组织采购。	

## 一、总则

### 1. 适用范围

本招标文件适用于该项目的招标、投标、开标、资格审查及信用信息查询、评标、定标、合同、验收等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

### 2. 定义

2.1 “采购人”系指招标公告中载明的本项目的采购人。

2.2 “采购代理机构”系指招标公告中载明的本项目的采购代理机构。

2.3 “供应商”“投标人”“投标单位”系指是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “负责人”系指法人企业的法定负责人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人，或自然人本人。

2.5 “电子印章”系指数据电文中以电子形式所含、所附用于识别签名人身份并表明签名人认可其中内容的数据；“公章”系指单位法定名称章。因特殊原因需要使用冠以法定名称的业务专用章的，投标时须提供《业务专用章使用说明函》（附件3）。

2.6 “电子交易平台”系指本项目采购活动所依托的绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）。

2.7 “★”系指实质性指标要求条款，“▲”系指主要性能指标要求条款。如任意一条打“★”的指标出现负偏离视为实质性不响应招标文件要求，作无效投标处理；如任意一条打“▲”的指标出现负偏离按评分标准作扣分处理。“☑”系指适用本项目的要求，“□”系指不适用本项目的要求。

### 3. 采购项目需要落实的采购政策

无

### ★4. 特别说明：

4.1 供应商应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

## 二、招标文件

### 1. 采购方式

1.1 本次招标采用公开招标方式进行。

1.2 如某一标项供应商或实质性响应招标文件的供应商不足三家时，由采购人重新

组织招标。

1.3 本次招标设定限价，即招标公告中公布的各标项预算金额或最高限价（各标项之间的预算金额不能互相调整）。

## 2. 授权委托

本项目为电子投标项目，供应商的法定代表人或其授权代表或个体工商户不需要参加现场投标和开标。

## 3. 投标费用

供应商应自行承担编制投标文件及参加本次投标所涉及的一切费用。不管投标结果如何，采购人对上述费用不负任何责任。

## 4. 招标文件的澄清与修改

4.1 招标文件包括本招标文件及所有的招标答疑记录（澄清、修改）和发出的补充通知。

### 4.2 招标文件的澄清

供应商对招标文件如有疑问要求澄清，可通过绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）以书面形式通知采购人或采购代理机构，采购人或采购代理机构将通过绍兴市阳光采购服务平台予以答复。招标文件澄清的内容对所有供应商均有约束力

### 4.3 招标文件的修改

在投标截止时间前，采购人有权修改招标文件，并在绍兴市阳光采购服务平台（<https://ygcg.sxjypt.com>）以更正或澄清公告的形式通知所有供应商，更正或澄清公告中没有注明更改投标截止时间的视为截止时间不变。招标文件修改的内容作为招标文件的补充和组成部分，对所有供应商均有约束力。

4.4 为使供应商有足够的时间修正投标文件，如采购人澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，澄清或修改发出时间应在投标截止时间 5 日前，不足 5 日的应当顺延投标截止时间。在这种情况下，采购人与供应商以前在投标截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后新的投标截止期。

## 5. 参考品牌（如果有）

本招标文件如涉及各类品牌、型号，则所述品牌、型号是结合实际现有情况的推荐性参考方案，投标方也可根据招标文件得要求推荐性能相当或高于、服务条款相等或高于、符合招标方实际业务需求其他同档次优质品牌的产品，进行方案优化。所投产品不在参考（推荐）品牌范围内的，需提供加盖原厂商公章的产品性能指标详细材

料和证明其产品与参考（推荐）品牌同档次、具有可比性，且品牌、型号性能相当或高于、服务条款相等或高于、符合招标方实际业务需求同档次优质品牌的说明书，无法在投标文件中提供的，其投标可能会被拒绝（或作无效投标）。

### 三、投标文件

#### 1. 投标文件的语言、计量单位、形式及效力

1.1 供应商应仔细阅读招标文件中的所有内容，按照招标文件要求，详细编制投标文件，并保证投标文件的正确性和真实性。

1.2 投标文件以及供应商与采购人就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文书写（技术术语除外）。

1.3 投标计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位，货币单位：人民币元。

1.4 不按招标文件的要求提供的投标文件可能导致被拒绝。

##### 1.5 投标文件的形式和效力

1.5.1 投标文件为电子投标文件，电子投标文件按《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》及本招标文件要求制作、加密传输。

1.5.2 投标文件的效力：

投标文件未在投标截止时间前完成传输的，视为投标文件撤回；投标文件未按时解密的处理，详见本招标文件“第二部分 投标须知”的“前附表”第15项内容。

#### 2. 投标文件的组成

投标文件由“资格文件”、“商务技术（资信）文件资料”、“报价文件资料”三部分组成，其中电子投标文件中所须加盖公章部分均应采用电子印章。

##### 2.1 资格文件：

2.1.1 符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函；

2.1.2 联合协议（如果有）；

2.1.3 分包意向协议（如果有）；

2.1.4 落实采购政策需满足的资格要求（如果有）；

2.1.5 本项目的特定资格要求（如果有）。

##### 2.2 商务技术（资信）文件：

2.2.1 投标函；

2.2.2 法定代表人授权委托书；

2.2.3 法定代表人及其授权代表身份证复印件；

2.2.4 法定代表人身份证明书；

2.2.5 商务技术偏离表；

供应商应对项目技术规范和服务要求中所提出各项要求进行答复、说明和解释。如果供应商注明无偏离，评标结束后、签订采购合同前又认为其实际产品与投标技术需求不一致的，视为供应商在投标有效期内对其投标文件进行了实质性修改。

2.2.6 采购供应商廉洁自律承诺书；

2.2.7 主要业绩证明；

业绩证明应有需方名称及联系电话，提供最终用户合同复印件（加盖单位公章）。如无独立法人资格的分公司参加投标的，投标时提供的人员、业绩、荣誉、知识产权、项目案例等，必须为投标分公司本身所具有，总公司或其他分公司的人员、业绩、荣誉、知识产权、项目案例等，不能作为该投标分公司的文件予以确认。

2.2.8 技术解决方案；

2.2.9 组织实施方案；

本项目详细工作实施组织方案，包括（但不限于）以下内容：组织机构、工作时间进度表、工作程序和步骤、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点；

2.2.10 售后服务方案；

针对本项目的售后服务方案，包括售后服务机构及人员情况等。供应商应以书面形式完整准确地表述售后服务承诺（范围、标准及期限等）、供应商可能增加的服务承诺等。并明示服务承诺可能涉及的前提设定和费用，否则将被认为是无条件和免费的。承诺质保期内均提供免费上门服务。

2.2.11 供应商售后服务能力证明材料；

合作单位营业执照或供应商在设立的项目部、办公室、办事处等机构的证明材料或供应商作出的成交后提供服务的承诺。

2.2.12 供应商为完成本项目组建的项目小组名单；

每个专业人员的情况和人员数应该明确表示，明确各阶段投入人数，在提交的投标文件中安排的人员，须为供应商的固定职员；每个参加项目人员的履历表应随投标文件一并提交，主要内容包括学历、技术职称、工作特长、经验与业绩（包括从事相关项目的经验，对每一个项目有一个简要的描述，该人员参与的时间以及在项目中的责任），资质情况等。

~~2.2.13 优惠条件及特殊承诺（如果有）；~~

~~供应商承诺给予采购人的各种优惠条件，包括设备价格、运输、保险、安装调试、付款条件、技术服务、售后服务等方面的优惠；当优惠条件涉及“报价单”中的各项费用时，必须与最后报价相统一；~~

~~2.2.14 备品备件清单及供选择的配套零部件清单（如果有）；~~

~~含随机自带的备品备件和质保期后供采购人选择的备品备件及配套零部件，明细备品备件及价格，且供货价格不高于成交价格；成交货物设备应提供易损部件的备件和整机备品；~~

~~2.2.15 培训计划（如果有）；~~

2.2.16 验收方案；

2.2.17 未尽事宜请各投标供应商按评分标准和相对应标项相关要求制作；

2.2.18 供应商需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

## 2.3 报价文件：

2.3.1 开标一览表（报价表）；

## 3. 投标报价

3.1 供应商应按招标文件中《开标一览表》等附表要求填写；

3.2 报价为采购人可以合格使用产品或服务的价格，包括货款、包装、运输、保险、货到就位以及安装、调试、培训、保修及产品知识产权等一切费用；

3.3 招标文件未列明，而供应商认为必需的费用也需列入报价；

3.4 投标报价只允许有一个报价，有选择的报价将不予接受（除指定外）。

## 4. 投标文件的编制和签署

4.1 投标文件分为资格文件、商务技术（资信）文件、报价文件三部分。各供应商在编制投标文件时请按照招标文件第六部分规定的格式进行，混乱的编排导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是供应商的风险。

4.2 电子投标文件：供应商应根据《绍兴市阳光采购服务平台投标人电子投标文件制作工具使用手册》及本招标文件规定的格式和顺序编制电子投标文件并进行关联定位。

4.3 投标文件应按照招标文件第六部分规定的格式要求进行签署、盖章。供应商的投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的，其投标无效。

4.4 为确保网上操作合法、有效和安全，供应商应当在投标截止时间前完成在绍兴市阳光采购服务平台的CA绑定等身份认证操作，确保在电子投标过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子印章。

4.5 招标文件对投标文件签署、盖章的要求适用于电子印章。

## 5. 投标文件的提交、补充、修改、撤回

5.1 供应商应当在投标截止时间前完成投标文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当在原投标文件在补充、修改后重新传输递交。投标截止时间前未完成传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后递交的投标文件，电子交易平台将拒收。

5.2 在投标截止时间前，除供应商补充、修改或者撤回投标文件外，任何单位和个人不得解密或提取投标文件。

## 6. 投标有效期

6.1 投标有效期详见本招标文件“第二部分 投标须知”的“前附表”第3项内容。供应商的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。

6.2 投标文件合格投递后，自投标截止日期起，在投标有效期内有效。

6.3 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，采购人可以以书面形式通知供应商延长投标有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改其投标文件，供应商拒绝延长的，其投标无效。

# 四、开标和评标

## 1. 电子招投标开标及评审程序

1.1 投标截止时间后，主持人宣布开标会开始。

1.2 供应商登录绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具，使用解密功能对电子投标文件进行在线解密。在线解密电子投标文件时间为开标时间起60分钟内（以绍兴市阳光采购服务平台系统时间为准）。

1.3 评标委员会对资格和商务技术（资信）响应文件进行评审。

1.4 主持人宣布商务技术（资信）得分及无效（废）投标情形（如果有），公布经商务技术（资信）评审符合招标文件要求的供应商名单及其商务技术（资信）得分。

1.5 主持人开启报价文件资料。

1.6 评标委员会对投标文件报价文件资料进行评审，核准投标报价及计算价格分，汇总商务技术（资信）分、价格分，根据得分排序确定中标候选人。

1.7 主持人公布评标结果。

**特别说明：**绍兴市阳光采购服务平台如对电子化开标及评审程序有调整的，按调

整后的程序操作。

2. 采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购人可暂停或延期交易活动：

- 2.1 交易场所电力（网络）供应异常；
- 2.2 电子交易平台被非法网络攻击；
- 2.3 电子交易平台硬件技术故障；
- 2.4 电子交易平台系统软件异常；
- 2.5 其他导致电子交易平台无法正常运行，影响交易活动正常开展，或无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，采购人可以将项目暂停或延期，待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新组织采购。

### 3. 评标

3.1 评标委员会由采购人依法组建，负责评标活动。评标委员会遵循公开、公平、公正、科学合理、竞争择优的原则。

3.2 评标委员会由采购人代表和有关方面的专家组成，成员人数为七人及以上单数。其中评审专家人数比例原则上应达到三分之二及以上。

3.3 评标委员会负责对供应商资格的最终审定。

3.4 评标委员会可以要求供应商对其投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评审中需要供应商对投标、响应文件作出澄清、说明或者补正的，评标委员会和供应商应当通过绍兴市阳光采购服务平台交换数据电文。给予供应商提交澄清说明或补正的时间不少于半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。

3.5 评标委员会组长组织评审人员独立评审。评标委员会对拟认定为采购响应文件无效、供应商资格不符合的，应组织相关供应商代表进行陈述、澄清或申辩；采购人或采购代理机构可协助评标委员会组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分情形（评标委员会成员个人主观打分偏离所有评标委员会成员主观打分平均值 30%以上），启动评分畸高、畸低行为认定程序，评标委员会组长应提醒相关评审人员进行复核或书面说明理由，评审人员拒绝说明的，由现场采购监管人员据实记录；评审人员的评审、修改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

3.6 评标委员会对投标文件的判定，只依据投标文件和招标文件内容本身，不依据



任何外来证明。

3.7 评标委员会不向落标方解释落标的原因。

#### 4. 投标文件的初审鉴定

##### 4.1 资格性审查

4.1.1 依据法律、法规和招标文件规定，本项目由采购人委托的评标委员会组织资格审查，并出具资格审查报告。

##### 4.2 符合性审查

4.2.1 评标时，评标委员会将首先评定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件要求。所谓实质上的响应，是指投标文件与招标文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的采购人的权利和供应商的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的供应商的竞争地位产生不公正的影响。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部证据。

4.3 如果投标文件实质不响应招标文件的各项要求，评标委员会将予以拒绝，并且不允许供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有实质性响应的投标。

#### 5. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

5.1 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

5.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

5.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

5.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。

#### 6. 投标文件的评审、比较和否决

6.1 评标委员会将对在实质上响应招标文件要求的投标文件进行评估和比较。

6.2 在评审过程中，评标委员会可以书面形式要求供应商就投标文件含义不明确的内容可对其通过绍兴市阳光采购服务平台进行书面说明并提供相关材料，但不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

6.3 在评标过程中，如发现与招标文件要求相偏离的，评标委员会可对其偏离情形

进行必要的核实。

6.4 在评审过程中，如属于实质性偏离或符合无效响应条件的，应当询问相关供应商，并可对其通过绍兴市阳光采购服务平台进行线上确认，但不允许对偏离条款进行补充、修正或撤回。

6.5 比较与评价。评标委员会应当按照评标标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

6.6 汇总（商务技术得分情况）。评标委员会各成员应当独立对每个供应商的商务技术（资信）文件进行评价，并汇总商务技术（资信）得分情况。

6.7 报价审核。对符合采购需求且通过商务技术（资信）评审的供应商的报价的合理性、准确性等进行审查核实。

6.7.1 评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查的供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内通过绍兴市阳光采购服务平台提供线上说明，必要时提交相关证明材料。

6.8 评标委员会依据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较后，向采购人或采购代理机构提供书面评审报告，并按得分高低排序推荐中标候选人。

## 7. 投标文件的澄清

对投标文件中含义不明、表述不一致或有明显计算错误等内容，评标委员会将对供应商进行询标，并可要求供应商作澄清，作为投标文件的补充部分，但澄清的内容不得改变投标文件的实质性内容。

## 8. 无效投标的情形

投标文件有下列情形之一的作无效投标处理：

8.1 未按照招标文件规定要求电子印章、签字或盖章的；

8.2 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商参加同一合同项下的采购活动的（均无效）；

8.3 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商参加该采购项目的其他采购活动的；

8.4 供应商未提供招标文件中规定的基本资格条件书面承诺函的，或供应商未提供有效的特定资格证明文件的，视为供应商不具备招标文件中规定的资格要求；

8.5 《法定代表人身份证明书》与提供的身份证复印件信息不符的；《法定代表人授权委托书》与提供的身份证复印件信息不符的；

8.6 《法定代表人授权委托书》或《法定代表人身份证明书》填写不全、错误、未电子印章（《法定代表人授权委托书》要求“电子印章”和“签字或盖章”缺一不可）的；

8.7 投标文件中的投标函无供应商的电子印章或填写不全的；

8.8 报价一经涂改，未在涂改处加盖投标单位公章或者未经法定代表人或其授权代表签字或盖章的；

8.9 未按招标文件规定的格式填写，或对招标服务或技术或产品等要求未详细应答或应答内容不全、有缺失的，经评标委员会认定为无法评审的；

8.10 出现同一标的物或本次招标产品（服务）内的主要产品（重要组成部分）出现商务技术（资信）文件资料、报价文件资料描述不一致或前后描述不一致，经评标委员会认定后为无法评审的；

8.11 《商务技术偏离表》不真实填写或弄虚作假的；

8.12 投标文件含有采购人不能接受的附加条件；

8.13 评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料证明其报价合理性的；

8.14 报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价的；

8.15 投标文件“商务技术（资信）文件资料”部分中出现《开标一览表》相关内容的；

8.16 《开标一览表》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的，经评标委员会认定属于重大偏差的；

8.17 供应商对根据修正原则修正后的报价不确认的；

8.18 供应商提供虚假材料投标的；

8.19 下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：

8.19.1 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制的；

8.19.2 不同供应商使用同一单位或者个人的 IP 地址、设备下载采购文件或者制作、提交投标文件的；

8.19.3 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜的；

8.19.4 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

8.19.5 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈现规律性差异；

8.19.6 不同供应商的投标文件相互混装；

- 8.19.7 不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- 8.19.8 以他人名义参与响应或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的；
- 8.19.9 经评标委员会评定认为可以判定无效的其他情形。

**8.20 有下列情形之一的，属于恶意串通，其投标无效：**

- 8.20.1 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；
- 8.20.2 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
- 8.20.3 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- 8.20.4 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加采购活动；
- 8.20.5 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；
- 8.20.6 供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃中标、成交；
- 8.20.7 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

**8.21 评标委员会认定有重大偏差或实质性不响应招标文件要求的；**

**8.22 投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的；**

**8.23 其他违反法律、法规的情形。**

**9. 评标过程保密**

9.1 评审活动在严格保密的情况下进行。评审过程中凡是与采购响应文件评审和比较、中标成交供应商推荐等评审有关的情况和评审文件的，以及涉及国家秘密和商业秘密等信息，评标委员会成员、采购人和采购代理机构工作人员、相关监管人员等与评审有关的人员应当予以保密。

9.2 在评标期间，供应商企图影响采购人或评标委员会的任何活动，都将导致投标被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

## **五、授予合同**

**1. 中标条件**

- 1.1 投标文件基本符合招标文件要求；
- 1.2 供应商有很好的执行合同的能力；
- 1.3 实施方案最合理并对采购人最为有利，最大限度满足招标文件的要求；

1.4 供应商能够提供质量技术、商务经济占综合优势的系统及服务。

1.5 采购人将把中标通知书授予最佳投标者，但最低价不是中标的绝对保证。

## 2. 中标候选人公示

2.1 采购人应当自收到评审报告之日起3日内，按评审报告推荐的排名顺序确定中标候选人，并在绍兴市阳光采购服务平台发布中标候选人公示，公示期为3日。

## 3. 中标确认及通知

3.1 中标候选人公示期结束且无尚未处理的异议（质疑）的，确认中标候选人为中标供应商。

3.2 采购人通过绍兴市阳光采购服务平台向中标供应商发出中标通知书并发布中标结果公告。中标供应商自行登录绍兴市阳光采购服务平台下载并打印中标通知书。

3.3 采购人应在确认中标供应商前再次对资格条件和相关证件材料进一步查验核实。在发出中标通知书前，中标供应商如有违反有关法律法规和本项目要求行为的，则取消该供应商的中标资格。

3.4 采购人或采购代理机构对中标结果不作任何说明和解释，也不回答任何提问。

## 4. 履约保证金

按合同价的2%计取，合同签订时缴纳至甲方账户，在全部工程竣工验收合格且备案完成后15日内退还履约保证金（无息结算）。

## 5. 合同签订

5.1 中标供应商应当在中标通知书发出之日起30天内与采购人签订采购合同。

5.2 如中标人为联合体的，由联合体成员各方法定代表人或其授权代表与采购人代表签订采购合同。

## 6. 验收

6.1 采购人组织对供应商履约的验收。如果发现与合同中要求不符，供应商须承担由此发生的一切损失和费用，并承担相应的法律责任。

6.2 采购人可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

# 六、质疑与投诉

## 1. 供应商质疑

### 1.1 质疑提出

1.1.1 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，应通过绍兴市阳光采购服务平台交易系统以书面形式向采购人或者采购代理机构提出质疑，质疑路径为：绍兴市阳光采购服务平台供应商登录-左侧菜单栏：异议（质疑）-选择对应异议（质疑）节点-新建质疑-在弹出窗口中选择对应项目，填写质疑内容并上传盖章附件。供应商未按要求进行质疑的，采购人或者采购代理机构不予受理。

1.1.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。供应商已依法获取其可质疑采购文件的，可以对该文件提出质疑。

## 1.2 质疑提出时效

1.2.1 对采购文件提出质疑的，应当在采购文件获取截止时间（详见本招标文件“第一部分 招标公告”中“三、获取招标文件”内容）之前提出；

1.2.2 对采购过程有质疑的，应当在采购结果公告前提出。其中，对开标有质疑的，应当在开标期间提出；

1.2.3 对采购结果有质疑的，应当在中标候选人公示期间提出；

1.2.4 同一采购程序环节的质疑，供应商须一次性提出

## 1.3 质疑函

1.3.1 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

事实依据；

必要的法律依据；

提出质疑的日期。

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

质疑函范本及制作说明详见附件 1。

## 1.4 质疑答复

1.4.1 采购人或采购代理机构应当在收到质疑函后 3 日内作出答复。

1.4.2 采购人委托采购代理机构采购的，采购代理机构在委托授权范围内作出答复。供应商提出的质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。

## 2. 供应商投诉

2.1 质疑供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向监督单位提出投诉。

2.2 供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

2.3 供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

2.4 以联合体形式参加采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

投诉书范本及制作说明详见附件 2。

## 第三章 采购需求

### 01 标 越城区迎恩门 2 号地块代建代销项目

#### 1. 项目概况

越城区迎恩门 2 号地块用地面积约 40419 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地（R2），兼容商业用地（B1），规划总建筑面积为【121395.96】平方米，其中：地上建筑面积为【83953.96】平方米，地下建筑面积为【37442】平方米（最终以规划部门核准的指标为准），层数：地上最高 17 层，地下 2 层，装配率为 50%。工程概算约 62051.50 万元。

本项目为代建代销项目，分为“代建管理费”“营销管理费”、“品牌使用及其他相关管理费”构成。

#### 2. 招标范围

本项目的招标范围包括全过程代建代销（含品牌使用、商品房销售）及其他管理服务，包括但不限于品牌输出与使用、开发建设过程代建服务（前期管理、设计管理、成本管理、进度管理、竣工验收、交付管理、前期物业服务督导）、房产销售服务（含客户服务）及房产开发配套服务（含保修管理、档案管理、人力资源管理、行政管理）等内容。

#### 3. 质量要求

全过程代建（含品牌管理、商品房销售）及其他管理服务质量要求：优质服务。

#### 4. 服务期限

本合同签订生效之日起至项目竣工备案完成及质保期满两年后结束。其他管理服务期限为自本合同签订生效之日起至项目集中交付满【6】个月为止。



## 第四章 拟签订合同的主要条款

### 房地产项目开发委托管理合同书

委 托 方：绍兴市越城区越州房地产开发有限公司（以下简称甲方）

公司地址： 浙江省绍兴市越城区塔山街道延安路18号G楼409、411室

法定代表人：成华琴

受 托 方： \_\_\_\_\_（以下简称乙方）

公司地址： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

鉴于：

1、甲方已取得位于【绍兴市越城区北海街道】的【越城区迎恩门2号地块】国有土地使用权，并可依法进行房地产开发建设。

2、乙方以品牌输出、管理输出、资源输出为核心，提供产品定位、设计管控、工程营造、营销策划、及交付维保等开发全过程服务，通过专业能力提升项目开发效益，为甲方创造卓越业绩，实现共赢。

3、甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意委托乙方全面负责上述地块项目开发建设的管理工作，乙方同意接受该项委托。

为此，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实守信、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，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：宗地位于【绍兴越城区北海街道】，四至为【东至棒槌港，南至规划道路，西至现状河流，北至现状河流】，界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目地块面积：宗地面积【40419】平方米，约合【60.6】亩，其中建设用地上面积【40419】平方米。

3、土地现状与交付情况：【净地】【已平整】【已交付】。

4、主要规划建设指标：

项目用地规划用途为【住宅及配套】。

容积率【2.0】，建筑密度【30%】，绿地率【30%】，详见地块规划设计条件书。

项目预计规划住宅【76647.67】平方米，商业【750】平方米，办公物业【0】平方米，公共配套【34440.33】平方米；规划总建筑面积为【121395.96】平方米，其中：地上建筑面积为【83953.96】平方米，地下建筑面积为【37442】平方米（最终以规划部门核准的指标为准）。

5、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、商业、公共配套、其他】；

项目建设交付标准为：根据政府审批要求确定。

6、与项目有关的合同文件及审批文件：

(1)《国有土地使用权成交确认书》，编号为绍市自然资规交【2024】4号；

(2)《国有土地使用权出让合同》，编号为3306022024A21001号；

7、项目进展情况：【已签订国有建设用地使用权出让合同（或土地成交确认书）】；本项目土地出让合同约定的动工期限为【2026】年【1】月【25】日，竣工期限为【2029】年【1】月【25】日；

8、不利因素：

本项目为涉铁项目，需要向铁路有关部门进行报批。

### 第二条 项目委托管理的基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的受托管理活动实行有限制的授权管理模式。即在项目委托管理的范围内，按项目审批权限表完成审批后，乙方得以甲

方的名义行使该等权利而无须甲方另行授权。合同履行过程中，委托管理范围及审批权限未经双方同意不得随意变更。

2、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，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和最终决策权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、乙方根据本合同的约定履行受托管理职责和义务，组建项目管理团队，对甲方负责，在本合同约定范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力促使项目管理各项目目标的实现，并有权获得本合同约定的委托管理服务费等收益。

4、本项目的受托管理活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理。

### **第三条 委托管理范围及服务期限**

1、甲方委托乙方进行项目的全过程开发管理工作，乙方对管理范围内应该从事的具体管理事项在以下进行了完全列举：

（1）前期管理工作：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，并负责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（但本合同另有约定的除外）。

（2）协助甲方完成本合同约定项目的涉铁事项沟通、审批。

（3）规划设计管理：根据项目类型和实际情况选择并以甲方的名义委托各阶段各类设计单位完成设计工作，把控设计进度及设计成果质量。

（4）成本管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙双方按合同约定确认），并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

（5）工程管理：对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工、档案管理等进行全面管理，配合甲方，对管线迁改、政策处理及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营销计划（需经甲乙双方按合同约定确认），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：协助甲方组织各类中间验收、竣工验收，完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作及初始不动产权证办理。

（8）客户服务及房产保修管理：协助甲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管理工作。

（9）前期物业服务咨询管理及园区服务：为本项目提供前期物业顾问咨询服务、

案场服务，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。

(10) 人力资源管理：根据项目公司的全景/年度经营计划，进行人力资源规划、招聘、培训、薪酬福利、绩效、员工关系、企业文化建设等人力资源管理工作。

## 2、管理服务期限

(1) 本合同的客户服务及房产保修管理服务周期为本合同签订生效之日起至项目竣工备案完成及质保期满两年后结束。其他管理服务期限为自本合同签订生效之日起至项目集中交付满【6】个月为止。

集中交付期满【6】个月后，乙方有权终止现场管理服务并撤出全部管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

(2) 根据项目开发建设的需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式。

## 第四条 委托管理目标

### 1、开发建设周期目标

本项目总体开发建设周期暂定为【36】个月（以首批施工许可证领取之日起开始计算至物业最后分期完成竣工验收备案，具备交付条件为止）。以上时间目标暂为估算，在项目施工单位招标完成后【30】日内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、销售率目标

乙方在取得项目首批施工许可证后【30】日内向甲方提报销售计划，经甲方确认后予以执行。

项目暂估总货值约为【141798.134】万元（包括住宅、车位等所有可售物业），项目住宅已销售面积达到地上住宅可销售面积的【85】%视为乙方完成项目住宅销售率目标。结合市场变化及配套落位情况，甲方有权针对营销管理费制定并调整销售率目标考核规则。

### 3、工程成本管理目标

(1) 工程成本管理目标按项目【整体】确定。甲乙双方按照本合同的约定共同确认的工程目标成本作为项目【整体】成本管理目标。

(2) 甲乙双方商议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【3】%。非乙方管理不善导致

的设计变更、施工合同约定的人工、材料费用大幅上涨超过 5%，造成项目成本变化的，工程成本管理目标相应调整，并以调整后的成本作为工程成本管理目标。

第五条 开发委托管理相关费用

（一）开发委托管理相关费用的定义及范畴

1、本项目中的开发委托管理相关费用是指甲方在本项目中为获取乙方提供的专业项目开发管理服务而支付的费用，由“代建管理费”“营销管理费”、“品牌管理费及其他相关管理费”构成。

品牌使用费是指基于项目营销需要的、对外进行品牌展示及维护的相关费用，包括但不限于：①项目品牌包装及展示费用；②品牌公共传播费用；③新媒体品牌运营费用；④品牌维护费用等；

其他相关管理费包括各类测绘费用（包括但不限于房屋面积图纸准预测及竣工测绘、坐标点放样、土地测绘（含用地红线测量）等）。

（二）委托管理相关费用的计取标准及支付方

1、计取标准

序号	科目	暂估总货值 (万元)	费率 /金额	合同金额 (万元)	备注
1	代建管理费	/			/
2	品牌使用及其他相关管理费	141798.134			/
3	营销管理费				

注 1：总货值=住宅已售均价\*整盘住宅实测绘面积+商业已售均价（如有）\*整盘商业实测绘面积+车位已售均价\*规划批复的实际可售车位个数。

注 2：代建管理费费率“定额”标准参考《浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）》（本协议简称“18 定额”）规定。

注 3：为提升项目市场号召力，增加项目房产的品牌附加价值，中标人及其母公司须同意授权并许可在本项目宣传推广中使用品牌。品牌使用及其他相关管理费率须结合 2024 年中国房地产 TOP10 研究组（由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院研究主办，北京中指信息技术研究院、中国房地产 TOP10 研究组研究承办）颁发的“2024 年中国房地产品牌价值鉴定书”支付：品牌价值 1000 亿元以上（含 1000 亿元），按品牌使用及其他管理费投标报价的 100%支付；品牌价值 500 亿元以上(含 500 亿元)-1000 亿元（不含 1000 亿元），按品牌使用及其他管理费

投标报价的 30%支付；品牌价值 100 亿元以上(含 100 亿元)-500 亿元(不含 500 亿元)，按品牌使用及其他管理费投标报价的 10%支付；品牌价值低于 100 亿元的，不支付品牌相关费用。

注 4：履约担保要求：

合同价的 2%，采用电汇或转账或银行保函或保险公司保函或融资担保公司保函的形式于合同签订前交纳至招标人。

(1)采用银行保函时，出具履约担保的银行级别：国有或股份制商业银行县（区、市）级及以上银行。

(2)保险公司保函出具级别：国有或股份制县（市、区）及以上保险公司。

履约担保的退还：若以电汇或转账方式缴纳的，在全部工程竣工验收合格且备案完成后 15 日内退还履约保证金（无息结算）。

2、费用包含内容及支付方式

(1) 代建管理费：指乙方委派及借调至本项目的非营销人员（包括：项目负责人、综管、产品、成本、设计人员等，具体人员编制以本合同附件《项目管理团队人员编制》或乙方书面委派函/借调通知书为准）的薪酬福利（包括人员工资、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费和其他现金或实物形式的福利），办公耗材费、差旅交通费、通讯费、劳动保护费、工具用具使用费、技术图书资料费、合理的利润和应缴纳的税金等费用。

代建管理费总额按“浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）”计算，具体如下：

建安工程费	62051.50	单位：万元
工程总概算	费率（%）	过程
		建设单位工程管理费
1000 以下	2.3%	1000*2.3%=23
1001-5000	1.7%	23+（5000-1000）*1.7%=91
5001-10000	1.4%	91+（10000-5000）*1.4%=161
10001-50000	1.2%	161+（50000-10000）*1.2%=641
50001-100000	0.9%	641+（62051.50-50000）*0.9%=749.46
实行施工阶段全过程造价咨询的项目,项目建设管理费乘以系数 0.7，合计 524.62		

代建管理费固定包干，结算时费用不做调整，按节点支付节奏如下：

序号	费用支付时间	支付比例
1	合同签订后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 20%
2	获得施工许可证后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 30%
3	取得首批次预售证后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 50%
4	中间结构验收后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 60%
5	完成竣工备案后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 80%
6	完成集中交付后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 95%
7	工程结算完成后 30 日内	支付至代建管理费签约合同金额的 98.5%
8	代建管理服务周期结束后 30 日内	结清余款

（2）营销管理费、品牌使用及其他管理服务费的支付：品牌使用及其他管理服务费占比本项费用的 60%，营销管理费占本项费用的 40%，具体按节点及相应比例支付：

营销管理费：包括①户外广告费用（包含但不限于围墙广告、户外看板、指路牌、引导旗/横幅、楼梯广告、车身广告、飘空气球等）；②印刷品广告费用（包含但不限于楼书、宣传单片、手提袋、资料袋、效果图、信纸信封等）；③生活服务体验馆包装费用（包含但不限于看房通道包装、模型制作、精神堡垒、指示系统、彩旗、销控板、灯箱/展板、橱窗展示、多媒体展示等）；④公共传播费用（包含但不限于报纸广告、杂志广告、电视台、电梯广告、网络广告、夹报、客户信寄发、促销活动含礼品、新闻策划或专家研讨会含礼金、房展会/巡展展位及搭建、数据库名单、短信群发、楼盘评奖、公关危机处理专用基金等）；⑤新媒体运营费用（包括但不限于微信运营服务费等）；⑥销售道具制作费（包括但不限于模型制作、印刷品、效果图、三维动画、Flash、项目网站、销售软件等）；⑦项目营销策划第三方服务费、甲方支付的联动销售奖励、全员营销奖励等；⑧项目服务经纪团队的培训费（包括但不限于员工零距离活动、销售礼仪培训等）。

按照项目暂定货值的 141798.134 万元计取，合同金额（暂估）为【           】万元，支付节奏如下：

付款次数	费用支付时间	支付比例	备注
1	获取施工许可证后 30 日内	支付至营销费用签约合同金额的 10%	取得预售证后，在前 12 个月营销管理费支付时每月按比例在 12 个月内予以无息抵扣，若当月费用抵扣后金额不足 0 元，则将累计至次月进行抵扣，
2	售楼处开放后 30 日内	支付至营销费用签约合同金额的 25%	

付款次数	费用支付时间	支付比例	备注
			以此类推直至全部抵扣。
3	后续营销费用支付，按上月实际完成销售额计取，在次月 15 日前支付	上月实际完成项目销售额（签约金额）×（营销管理费费率）*85%	/
4	营销管理服务期结束后 30 日内	根据项目实际去化率结清余款	/

- ①项目销售额是指含税实际销售额，结算费率按最终去化率进行考核调整。
- ②项目的整盘住宅销售均价不得低于 18000/平米。甲方对整盘销售均价有决策权，实际销售价格不得低于甲方决策销售均价；若实际销售均价低于甲方决策销售均价，甲方有权按违约进行相应处罚，包括但不限于解除合同。

（3）品牌使用及其他相关管理费：签订合同时，按照项目暂定货值的中标费率计取；结算时，按照实际总货值（已售住宅均价\*实测可售面积）为基数调整，结算时费率不做调整，支付节奏如下：

付款次数	费用支付时间	支付比例
1	施工证领取完成后 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费签约合同金额的 10%
2	全盘营销方案确认后 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费签约合同金额的 20%
3	首次开盘后的 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费签约合同金额的 50%
4	中间结构验收后 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费签约合同金额的 70%
5	完成竣工备案后 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费签约合同金额的 85%
6	办理完成最后一期预售证后的 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费结算金额的 90%
7	营销服务期结束后 30 日内	支付至品牌使用及其他相关管理费结算金额的 100%

结算时品牌使用及其他相关管理费按照实际总货值（已售住宅均价\*实测可售住宅面积）为基数调整，结算费率按中标费率不作调整。



## 第六条 其他事项

1、甲方同意乙方将本合同项下代建项目的具体管理工作委托给乙方下属的控股子公司实施。

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、本合同一式【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份，各文本具有同等法律效力。

(本页为合同签署页)

甲方：绍兴市越城区越州房地产开发有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

开户银行：

账号：

电话：\_\_\_\_\_

乙方：（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

开户银行：

账号：

电话：

本合同于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订于

## 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、项目管理团队人员编制及配置方式具体详见本协议附件三：项目管理团队人员编制表。突破编制范围的人员录用，须经甲、乙双方共同认可。除附件中明确由甲、乙双方委派人员外，其余工作人员实行社会招聘，由乙方为主选定。

2、乙方按本合同附件三委派相关人员参与项目管理团队，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，乙方不得随意更换部门负责人及以上人员。但在本合同履行过程中，乙方委派人员离职的，乙方可另行委派适当的人员接替相应工作。乙方委派人员离职的，离职员工应提交离职申请，在离职前一个月报甲方备案，项目管理团队批准后，乙方可另行委派适当的人员，经甲方批准后接替相应工作。未经批准，更换项目负责人每次处以乙方违约金 20 万元；其他管理人员每人、每次处以乙方违约金 10 万元。项目负责人月到位率不得低于 85%，工程部经理、营销负责人月到位率不得低于 95%，其余人员月到位率不低于 90%，每日在岗时间不低于 8 小时；经甲方检查，达不到要求时，每发现一次处以 5 万元/人的违约金。

3、乙方委派的项目负责人在该项目管理过程中，对项目管理团队进行统一管理。

4、乙方委派的首批管理人员在本合同签订后【10】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，具体到岗日期以乙方签发的人员委派函为准。在保证项目开发需要的情况下，乙方可统筹安排委派到甲方的人员。乙方委派人员如参加其他项目管理的，乙方需提前 30 日向甲方提出申请，并经甲方审批同意后执行。

5、项目管理团队要结合甲方管理要求及项目实际情况制定相关管理制度，报甲方审批确定，在合同签订后三个月内完成。甲方有权检查各项制度的执行情况，提出监督和整改意见。主要制度包括：财务管理制度、资金支付审批制度、工程管理各项制度、合同印章管理制度、档案管理制度。

#### 第二条 甲乙双方代表

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代表，甲方代表为：\_\_\_\_\_，乙方代表即为其委派的项目负责人。

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代表签字确认，但双方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。为提高工作效率，确保本合同的顺利履行，甲方授权甲方代表行使下列职权：

- (1) 代表甲方审核、接受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；
- (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) 代表甲方检查财务帐簿和凭证；
- (8) 代表甲方审批应当由甲方批准的费用；
- (9) 代表甲方签署设计、监理、施工总包、重要分包、主要设备采购（如电梯、变电等设备）等合同；
- (10) 甲方授权行使的其他权利。

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（含通过乙方信息化平台[包括但不限于成本采购系统、明源云客和明源 ERP 等营销管理系统、计划系统、业务 APP（如有）及线上办公系统等，下同]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代表人选的，必须提前 5 日以书面形式加盖公司印章告知另一方。

### 第三条 人力资源管理

1、人员编制实施年度动态管理，在本合同履行过程中可根据项目开发建设实际需要调整，原则上由乙方于当年 1 月底前提报当年人员编制计划或调整方案，报甲方备案后执行。

#### 2、劳动人事关系

- (1) 甲方委派人员：由甲方（或甲方所属控股母公司）与其签订劳动合同；
- (2) 乙方委派人员：由乙方或乙方指定的下属公司或劳务公司与其签订劳动合同。
- (3) 乙方委派人员以外的项目管理团队其它工作人员可面向社会招聘，由乙方为主负责录用把关及定薪，劳动合同与甲方签订，薪酬福利由甲方承担，五险一金等社

保由甲方负责办理并缴纳。

(4) 除以上人事关系安排外，如还有其他事项劳动人事关系处理，可由甲乙双方另行协商约定。

3、经甲、乙双方认为不能胜任相应管理工作的乙方委派人员，甲方可要求乙方另行委派，乙方于2个月内完成人员调整；若员工在正常履职的，甲方应予承担相应薪酬福利。

4、甲方委派人员不能胜任相应岗位要求的，乙方可要求甲方予以更换或相应增加项目管理团队人员编制。

5、人员培养：为保证项目开发品质，提升员工工作能力，乙方应积极创造条件为项目工作团队成员（含甲方委派人员）提供进修学习的机会，甲方应予以支持和认可，由此产生的费用在项目管理费用中列支。

6、除非甲乙双方协商一致，双方均承诺不得聘用另一方工作人员。

#### **第四条 项目日常管理方式**

1、甲乙双方同意，项目日常管理使用乙方信息化平台，在乙方首批管理人员到岗后，乙方为甲方代表及甲方委派人员开通乙方线上办公系统账号，甲方应向乙方出具前述人员的信息化平台授权及账号确认函。

2、在本合同履行过程中，双方通过乙方线上办公系统对项目开发管理过程中相关事项进行审批、确认，甲方代表及甲方委派人员在乙方线上办公系统中签署的意见视为甲方的处理意见。

3、甲方人员发生变动的，甲方应提前3个工作日书面通知乙方，乙方对相应的线上办公账号予以变更。在本合同终止后，乙方将禁用甲方代表及甲方委派人员在乙方线上办公系统账号，但乙方禁用系统账号不影响甲方授权代表及甲方委派人员已在乙方线上办公系统中签署的意见的效力。

4、按照本合同约定的审批权限，经乙方线上办公系统完成审批后，甲方应保证其指定的印章保管人对相关书面文件及时予以签盖印章，以保证项目开发建设的顺利实施。

#### **第五条 财务和资金管理**

1、项目财务负责人由甲方委派，项目财务和资金管理由甲方负责。项目开发建设资金全部由甲方负责筹措，且应保证开发过程中资金的充足性。

2、各类款项的支付，包括各类费用报销以及项目资金调出，需经过乙方委派项目负责人复核，按照双方约定的管理权限及双方确认的财务管理制度执行。

3、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。原则上项目资金应封闭运行，当项目剩余资金低于双方确认的资金使用计划列明的后续3个月累计付款额度时，或甲方将项目资金调出项目等情况，预计造成项目因缺乏资金而无法按期交付的，乙方有权解除本合同。

4、项目开发建设过程中的各类应付合同款项，由甲方根据相关约定、管理制度及乙方的签证文件，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，经乙方签证确认后，报甲方审核付款。

## 第二章 项目开发委托管理工作内容和开展方式

### 第六条 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工作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，经甲乙双方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）。未按甲方要求及时提交全景开发计划的，处以乙方违约金1万元。

3、乙方负责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。甲方应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，协助乙方办理项目前期相关审批手续。因乙方原因导致未及时办理相关审批和施工许可手续，每次(项)处以乙方违约金1万元。

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。

6、乙方负责按本合同约定的开发建设周期目标完成开发建设。因乙方管理原因导致未完成年度和总进度目标的，视滞后进度情形，分别处以乙方违约金 1-3 万元、2-5 万元。

## 第七条 规划设计管理

1、乙方应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解基础上，向甲方提出产品策划书或产品定位报告，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认，作为项目产品规划设计的输入条件。

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。

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，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方案（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，要求设计单位按成本概算进行合理的限额设计。在项目建设过程中，重大工程变更在确定实施前，乙方应取得甲方的书面认可。

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。

## 第八条 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) 由甲确定的第三方专业咨询公司，提供全过程造价咨询服务。在项目规划方案审批通过并取得批复后，由乙方组织编制方案版目标工程成本报甲方确认，形成甲乙双方确认的方案版成本管理目标；

(2) 在项目完整的建筑安装施工图设计图纸取得后 45 个工作日内，由甲方组织第三方造价咨询公司编制施工图预算，据预算调整施工图版工程成本，并提交给甲乙双方共同评审。评审意见落实后，乙方向甲方提交施工图版工程成本管理目标，甲方应在 15 个工作日内且在项目当期首次开盘前，予以确认，并将其作为项目施工图版工程成本管理考核目标。若甲方逾期未予确认也未提出异议的，则视为甲方认可乙方提交的施工图版工程成本管理考核目标。

(3) 乙方应及时做好动态成本跟踪管理，如发生引起工程造价调整的重大因素，及时书面向甲方报告。

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) 不可抗力；
- (2) 国家技术规范、标准调整，导致项目建设过程中的工艺、标准变化；
- (3) 施工合同约定可调整合同价款的因素发生变化；
- (4) 根据项目开发实际需要或甲方要求，对项目建设内容、建设标准等进行重大调整；
- (5) 重大工程变更；
- (6) 因受地质等事前不可完全预料的自然条件制约，在具体施工过程中有重大技术调整；
- (7) 其他经甲方同意的变更情形。

### 3、工程变更

- (1) 乙方根据越城区项目工程规范要求及甲方制度要求进行实施；
- (2) 对于非重大工程变更，乙方有权根据项目实际情况，在充分征求监理方和设计方意见的基础上实施，并将与有关承包商协商及实施的结果报甲方备案；
- (3) 对于重大工程变更，乙方应向甲方提供一份要求进行变更的书面文件，阐明需进行变更的理由，文件中还应附上监理方和设计方对此问题的书面意见及该变更涉及的造价调整预估。原则上甲方应在收到该文件后 5 个工作日内予以回复，经甲方确认后的变更由乙方组织实施；

- (4) 如重大工程变更涉及前期政府审批手续变更的，乙方负责按规定程序报有关



政府职能部门审批，甲方予以协调；

(5) 如重大工程变更涉及到调整项目工程成本考核目标，在甲方对重大工程变更确认后，工程成本考核目标相应调整。

4、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，由乙方委派现场人员严格按照流程做好施工现场的工程变更及签证管理工作。乙方履行管理工作未到位，出现违规变更及签证事项，甲方有权处以乙方违约金 1 万元/次·项。

5、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，甲方组织第三方造价咨询机构出具审核意见。

### **第九条 工程管理**

1、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。

2、如遇下列情况，项目开发建设周期目标作相应调整：

- (1) 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、电力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) 甲方未及时拨付建设资金造成工程延误；
- (5) 施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；
- (6) 疫情、不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；
- (7) 如扬尘管控、遇冬歇期或政府安排的停工期；
- (8) 其他因甲方原因导致工期顺延。

3、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。

4、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。

5、项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准，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。

6、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。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；如乙方存在管理过错的，应根据本合同约定承担相应的赔偿责任。乙方未及时报告的每次扣违约金 2 万元，项目发生重大安全生产事故每次处以乙方违约金 3-5 万元。

7、甲乙双方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。

8、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。

9、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。

10、若项目开发建设过程中，引起周边建筑等质量和安全问题，乙方应积极协调解决，涉及的相关费用乙方应协调相关责任方承担。

## **第十条 营销管理**

1、双方同意项目营销管理由乙方负责，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、为提升项目房产品质，充分利用和发挥乙方在房地产开发领域的品牌优势和资源优势，双方一致同意在经过专业市场调查的基础上由甲方参照乙方意见决定和调整本项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其它涉及产品品质的工作环节。

3、本项目由乙方负责营销管理工作，乙方可组建营销团队承担本项目销售工作，双方一致同意相关营销人员薪酬、福利、提佣标准等按照乙方现行标准执行，项目营销团队和人员按照乙方的有关制度获取相应薪酬、佣金、福利及销售奖励。

项目的营销管理由乙方负责的，甲方同意本项目使用乙方明源营销管理系统（含明源云客系统及明源 ERP 系统）对项目所有来电来访客户及成交业主的相关购房信息进行录入和管理，乙方应协助甲方进行数据录入。

4、经甲乙双方协商一致，项目可委托第三方营销代理机构负责项目的销售代理工

作，第三方营销代理机构由乙方负责选择，乙方选择的第三方营销代理机构经甲方确认后，由甲方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指定，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。

项目委托第三方营销代理机构负责项目的销售代理工作的，甲乙双方同意第三方代理机构使用乙方明源营销管理系统（含明源云客系统及明源 ERP 系统），由该第三方代理机构对项目所有来电来访客户及成交业主的相关购房信息进行录入和管理，第三方代理机构及乙方应协助甲方进行数据录入。

5、营销管理费用

（1）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。

（2）根据项目营销策略，如遇确实需要启动项目渠道分销的情况，乙方需提前一个月书面告知甲方，并同步提交渠道分销策划案，经甲方讨论同意后方可落实。原则上，全项目使用渠道分销的销售面积比例不得超过全盘销售面积的 30%。同时，渠道分销费用需要进行控制，不得超过对应销售额的 2%。

（3）项目营销团队人员的底薪和佣金参照乙方的标准制定，不得低于乙方同类型项目的平均水平，经甲乙双方共同确认后执行，由甲方承担并按时发放。

6、项目销售率考核如下：

销售期内项目去化率（X）	营销管理费用奖罚
X>90%	累计奖励营销管理费费率 0.3%
85<X≤90%	奖励营销管理费费率 0.2%
X=85%	按正常支付
80≤X<85%	扣回营销管理费费率 0.05%
75≤X<80%	累计扣回营销管理费费率 0.1%
70≤X<75%	累计扣回营销管理费费率 0.15%
65≤X<70%	累计扣回营销管理费费率 0.2%
50≤X<65%	累计扣回营销管理费费率 0.3%

X<50%	营销管理费费率按 75 折支付（累计扣回 0.5%）
-------	----------------------------

注 1：为确保项目开发的顺利进行，乙方应对项目本身、周边配套、交通情况及房地产市场进行充分研判；

注 2：当本合同确定之营销管理费不足以扣回上述处罚金额时，甲方有权从【代建管理费】或【品牌费及其他管理费用】费用中扣除对应差额。

7、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，因乙方原因出现违法、违规销售行为由乙方承担全部责任。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品牌形象的，甲方应承担损害赔偿责任。

第十一条 竣工验收、房屋交付管理及不动产办理

- 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。
- 4、乙方应负责协调完成房屋建筑面积测绘，并根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房产所有权及土地使用权初始登记手续，以及完成不动产证办理。
- 5、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 物业服务和园区服务体系

乙方应协助甲方选定物业服务单位，对前期物业服务质量进行督导。为更好的体现乙方品牌价值，为甲方及项目房产买受人提供延伸品牌服务，甲乙双方同意优先选择乙方合作供方作为本项目的前期物业服务单位。

### 第三章 品牌使用管理和维护

第十三条 乙方同意授权甲方在本项目宣传和推广中使用“XX”品牌，甲方同意严格遵守本合同关于“XX”品牌使用的规定和要求。

1、本项目可使用“XX”品牌字样作为项目推广案名，形式为“【XX·XX】项目”（最终案名须经乙方同意）。

2、本项目在推广销售阶段的广告、销售资料、销售中心、销售展示现场、项目工地现场包装等推广物料中可使用“XX”品牌字样和商标（包括图形）。但是在所有宣传口径、物料及交付两书中，出现使用的“XX”品牌字样的“开发”、“合作开发”、“合作建设”、“投资”等其它说法必须与法律主体相符。

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等永久性资料中，不得出现“XX”品牌字样和 LOGO。

4、代建项目与客户签订的《商品房买卖合同》及具有同等法律效力的补充协议，要求案名中不涉及或使用“XX”品牌字样。

5、除非经另行授权许可，甲方公司名称中不得使用“XX”品牌及字样。

6、除非经另行授权许可，“XX”品牌字样及图形不用于甲方形象识别系统，包括办公区、办公物品、文件、公函等。

8、本合同签订同时，甲方与乙方应同步签订《项目品牌授权协议》，明确具体品牌使用的规定和要求。

### 第四章 项目报告

第十四条 乙方应按月度向甲方提交项目管理者报告，项目管理者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。
- 2、项目成本的发生和异动情况分析。
- 3、项目各项费用的发生和异动情况分析。
- 4、项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划。
- 5、项目人力资源的状况。
- 6、甲方书面提出的其他重点工作情况。

第十五条 乙方所提交的报告，均由甲方代表负责签收（包含信息化平台各项审批流程、通知、邮件等内容经甲方代表收件或处理）。对于需要甲方审议的专项工作报告

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

### 第十六条 甲方陈述和保证

1、甲方为本项目开发建设主体，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。

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、甲方同意按照乙方标准工程部及精细化管理相关文件要求，为项目工程部搭建现场临时办公板房、销售中心、办公场所、员工食堂等。

7、甲方保证在项目开发建设过程中，无论处于何种情况，甲方均按时、足额拨付项目工作团队薪酬福利。

### 第十七条 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乙方品牌商标的权利，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。

## 第六章 合同的变更、解除和终止

**第十八条** 甲乙双方经协商，可以协议变更本合同。

**第十九条** 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

1、未能按期足额支付本合同约定的项目委托管理服务费的任何款项，未付款项总额累计超过【200】万元或付款延迟时间超过【60】日的。

2、由于甲方未按合同约定履行应尽义务或发生重大争议事项或遭受司法强制措施/行政处罚，导致项目无法正常实施的，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方在合理期限内仍未予以更正或解决的。

3、甲方未按本合同的约定或超出授权范围使用乙方品牌，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。

4、甲方违反本合同有关财务和资金管理的约定，预计将造成项目因缺乏资金而无法按期交付的。

**第二十条** 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同：

1、乙方主要管理人员（指乙方委派项目负责人及各部门负责人）无故不到岗超过10日，导致项目管理工作不能正常开展，经甲方书面提出意见后，在30日内仍未改正的。

2、乙方严重违反合同约定，未能履行管理职责，经常不能及时提供合同约定的主要工作成果，导致项目不能正常开展或者严重延期（超出约定建设周期6个月以上），经甲方书面提出意见后拒绝整改的。

3、因乙方的管理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。

### 第二十一条 解除合同的程序

1、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。

2、由于乙方已许可项目使用“XX”品牌，为避免损害业主利益和乙方品牌形象，甲乙双方均自愿放弃《中华人民共和国民法典》第933条规定的任意解除权，均不得根据该条规定解除合同，否则应按本合同约定承担违约责任。

### 第二十二条 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人员。

(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用。

(4) 本合同终止后，甲乙双方应按本条第3款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

发生本合同提前终止情形的，对于已经实现销售的物业，按照本合同约定的费用标准计取委托管理服务费用；对于未销售的物业，根据合同实际终止时间所对应的不同项目进度节点，甲乙双方同意本合同的委托管理服务费用按如下约定比例进行结算：

(1) 如项目方案设计尚未获得政府批复的，甲方支付至委托管理服务费用预估总额的10%；

(2) 如项目方案设计已获得政府批复，甲方支付至委托管理服务费用预估总额的20%；

(3) 如项目已获得施工许可证，甲方支付至委托管理服务费用预估总额的30%；

(4) 如项目已获得预售许可证，甲方支付至委托管理服务费用预估总额的40%；

(5) 如项目已完成竣工验收备案，甲方支付至委托管理服务费用的预估总额的80%。

本项目分期开发的，则上述约定的委托管理服务费用预估金额按各期地上建筑面积占总地上建筑面积的比例及各期所处不同阶段分别结算。

如本合同终止时，项目已取得上述约定的某节点批复、证照等文件，并已经开始实施下一节点工作但未全部完成的，结算时甲方除支付已取得批复、证照等文件节点对应的委托管理服务费用外，还应支付下一节点增加部分委托管理服务费用的50%。

如本合同终止时，项目已具备办理上述约定的某节点批复、证照等文件的条件，但因甲方原因未能取得该等文件的，委托管理服务费用应按该节点进行全额结算。

(6) 为免歧义，甲乙双方确认，除本合同另有约定外，乙方按本合同约定已收取的委托管理服务费用不予退还。

### 第二十三条 中止履行

如甲方未能按本合同约定及时、足额支付委托管理相关费用，逾期超过【30】日的，或发生本协议第二部分第十九条约定事项的，乙方有权选择中止履行本合同，暂



时撤离其委派的项目管理团队，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。

#### **第二十四条 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 6 个月时，则视为项目“停建”。项目停建时，乙方有权解除合同，截至乙方人员退场之日，甲方按本合同第三十六条第 4 款的约定支付委托管理服务费用。

2、当中断开发的项目于 6 个月内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时本合同仍有效。乙方需继续依据合同条件开展所有工作。因缓建而引致乙方的额外工作，甲乙双方经友好协商给予乙方一定的补偿。

### **第七章 违约责任**

#### **第二十五条 甲方违约责任**

1、甲方未能按约定向乙方支付的任何服务费用，逾期在 60 天内的，每延迟一天，应按照未付金额的万分之一向乙方支付违约金；逾期超过 60 天的，每延迟一天，应按照未付金额的万分之二向乙方支付违约金。

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，甲方应补偿乙方的损失。

#### **第二十六条 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、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，如因乙方过错导致实际整体工程成本超过成本考核目标 3%的，则从委托管理服务费中扣减成本超额部分的 50%作为违约赔偿。

3、开发过程中，如因乙方过错导致发生重大安全事故（指死亡一人以上或重伤二人以上的事故），给甲方造成损失的，乙方承担相应的赔偿责任。

4、因乙方过错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，损

失部分由乙方承担。

乙方未履行本合同约定的条款，经甲方书面通知后，仍整改不力的，视情况处以0.5-2万元违约金（条文中明确约定除外）。

### **第二十七条 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人员薪酬福利。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包括前述在内的其他不可抗力事件。

2、因政策变化、政府部门行政行为以及前述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、甲乙双方同意，乙方承担违约责任所偿付的各类款项，无论单项或是合计总额，均以乙方最终实际收取的全部委托管理服务费（不包括委派人员基本费用及支付给其他第三方费用）为最高限额。项目实施过程中的违约金在支付进度款中予以扣除。

4、由于乙方的原因导致本项目的工期、质量、成本未能满足合同约定的管理目标，以及发生重大安全事故的，经乙方协助甲方向第三人索赔后获得赔偿的，可以在获得赔偿的范围内免除乙方相应的责任。如乙方已按本合同约定向甲方承担赔偿责任的，则甲方就同一损失事由对第三方索赔的权利由乙方享有，甲方应配合乙方向该等责任方索赔。

5、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、销售率、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**

### **第二十八条 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，但乙方指定其下属的专业公司履行本合同约定的部分专业管理职责除外。

### **第二十九条 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、相似或有冲突的招标、谈判、协议等。

**第三十条 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、确认等均应以书面形式邮寄至以下地址：

甲方收件地址：\_\_\_\_\_

收件人及电话：\_\_\_\_\_

乙方收件地址：\_\_\_\_\_

**第三十一条 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。

**第三十二条 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，则双方均可向原告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。

**第三十三条 合同生效**

- 1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并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。

### 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、“委托人”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。
- 3、“受托人”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月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 10 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、“暂估总货值”是指甲乙双方作为项目开发委托管理费支付依据而事先约定的项目预计含增值税销售总额，该暂估总货值不作为乙方委托管理考核目标。
- 11、“营销费用”是指直接为销售目的而产生的全部费用，包含营销推广费用、

营销人员薪酬福利及佣金（项目营销负责人、营销经理、策划经理及销售主管、置业顾问等薪酬福利及佣金包含在营销费用中）、销售代理费、广告费、广告策划费、促销费、市场调查费、展览会费、营销活动组织费用、物料印刷费等。营销费用不包含销售展示中心、样板房、临时样板展示区建造、设计、装修装饰费用，以及销售展示中心相关租赁、使用费用。

12、“营销推广费用”是指除营销人员薪酬福利及佣金外的销售费用，包括①户外广告费用（包含但不限于围墙广告、户外看板、指路牌、引导旗/横幅、楼梯广告、车身广告、飘空气球等）；②印刷品广告费用（包含但不限于楼书、宣传单片、手提袋、资料袋、效果图、信纸信封等）；③生活服务体验馆包装费用（包含但不限于看房通道包装、模型制作、精神堡垒、指示系统、彩旗、销控板、灯箱/展板、橱窗展示、多媒体展示等）；④公共传播费用（包含但不限于报纸广告、杂志广告、电视台、电梯广告、网络广告、夹报、客户信寄发、促销活动含礼品、新闻策划或专家研讨会含礼金、房展会/巡展展位及搭建、数据库名单、短信群发、楼盘评奖、公关危机处理专用基金等）；⑤新媒体运营费用（包含但不限于微信运营服务费等）；⑥销售道具制作费（包含但不限于模型制作、印刷品、效果图、三维动画、Flash、项目网站、销售软件等）；⑦项目营销策划第三方服务费、甲方支付的联动销售奖励、全员营销奖励等；⑧项目服务经纪团队的培训费（包含但不限于员工零距离活动、销售礼仪培训等）

13、“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。

14、“销售率”是指项目相应类型物业（住宅、商业、车位等）完成销售的建筑面积（或个数）与该类物业当期可销售面积（或个数）之间的比例。

15、品牌是指在房地产项目开发委托管理过程中使用的字样、文字商标、图形商标以及以 XX 品牌（文字）、乙方品牌图形商标为主体的标志图形。

附件二：项目管理团队人员编制

项目管理团队人员编制

序号	部门	岗位	配置 人数	到岗 时间	备注
1	项目 管理	项目负责人	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
4	产品 管理部	工程部经理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
5		前期管理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
6		设计管理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
7		景观管理	1	按需到岗	
8		精装修管理	1	按需到岗	
9		土建管理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
10		安装管理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
11		资料员	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
12		成本管理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
16	营销 管理部	营销负责人	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
17		销售经理	1	按需到岗	
18		策划经理	1	合同签订后 10 个工作日内 到岗	
19		销售内务	1	按需到岗	

20		客服管理	1	按需到岗	
21		渠道管理	3	按需到岗	
22		置业顾问	5	按需到岗	
合计			23		

以上人员编制为估算，经甲方同意后，可根据项目实际开发需要进行适当调整。

（注：人员编制估算表参照标准项目公司设置指引的配置标准，并结合项目实际情况及甲方要求拟订；配置方式分为甲方委派、乙方委派、社会招聘三种形式；到岗时间为预估，具体以委派函/借调通知书或签订聘用合同时间为准。）



第五部分 评审方法及标准

1. 评审方法：

1.1 本次评标采用综合评分法，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为中标候选人。中标候选人并列的，采用随机抽取的方式确定。

2. 评分标准：共 100 分，其中商务技术（资信）分 90 分，价格分 10 分。评分依下述所列作为评标打分依据，分值如下（计算分值时，按其算术平均值保留小数 2 位）。

2.1 商务技术（资信）分（90 分）

01 标商务技术分：

序号	评分因素	评分标准	分值
1	企业资质	投标人具有房地产开发企业一级资质的，得 1 分。 注：投标文件中提供资质证书，未提供者不得分。	1 分
2	企业业绩	2019 年 1 月 1 日以来承接过单个合同建筑面积≥10 万平方米的住宅类代建代销项目的（服务内容需至少包含代建及代销），得 1 分。 注：投标文件中提供业绩合同复印件。时间、面积以合同中的内容为准。	1 分
3	质量奖项	2019 年 1 月 1 日以来完成过的国内房屋建筑工程代建管理（或项目管理或全过程代建管理或全过程委托建设管理）项目获得过国家级建设工程质量优质奖及以上奖项的（如：鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程奖），每个得 3 分，最多得 6 分；获得过省级建设工程质量奖项的（如：钱江杯），每个得 1 分，最多得 2 分。本项内容最多计取 2 个奖项，同一项目按最高等级奖项计取。 注：投标文件中提供委托管理合同（或委托代建合同）、获奖证书或获奖文件。时间以获奖证书或获奖文件颁发时间为准。	6 分

4	企业荣誉	<p>2019年1月1日以来（以获奖文件或获奖证书落款日期为准）获得过“中国房地产代建运营优秀企业”或“中国房地产代建运营引领企业”证书，提供任意五年及以上证书的得6分，提供任意四年证书的得2分，提供任意三年及以下证书的得1分，其他情况不得分。</p> <p>注：投标文件中提供获奖文件（标明网站）或获奖证书复印件，未提供者不得分。时间以获奖证书或获奖文件颁发时间为准。</p>	6分
5	品牌价值	<p>投标人或其母公司品牌荣获中国房地产TOP10研究组（由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院研究主办，北京中指信息技术研究院、中国房地产TOP10研究组研究承办）颁发的“2024年中国房地产品牌价值研究成果鉴定书”：品牌价值100亿元以上(含100亿元)-500亿元（不含500亿元）得1分；品牌价值500亿元以上(含500亿元)-1000亿元（不含1000亿元）得2分；品牌价值1000亿元以上（含1000亿元）得6分。</p> <p>注：投标文件中提供房地产品牌或者被授权采用的房地产品牌的价值荣誉证书或文件或获奖颁发机构官网截图，未提供者不得分。如使用母公司品牌的，提供相关证明材料（审计报告、股权证明等）。</p>	6分
6	市场分析、产品定位的阐述	<p>1. 市场分析包括但不限于以下内容：①对土地市场分析、②城市房地产及项目所在区域市场成交情况（近一年城市及区域供应量、成交量、成交单价、同比变化情况）、③城市及项目所在区域商品房存量（存量规模，去化周期）注：存量规模应有显性存量及隐性存量分别统计、④项目所在区域发展规划分析、⑤竞品竞争分析等。评标委员会根据市场分析的完整性、合理性、针对性等方面进行综合评审。优得（5.1-8）分，良得（2.6-5）分，一般得（0-2.5）分，不提供不得分。</p> <p>2. 产品定位包括但不限于以下内容：①项目营销定位（体现项目优势）、②本案客群定位：对客群来源、职业、需求、购房动机等进行细致分析；解析客户对价格、面积、产品特征等方面的需求，为项目营策略提供信息支持等。评标委员会根据产品定位的完整性、合理性、针对性等方面进行综合评审。优得（4.6-7）分，良得（2.1-4.5）分，一般得（0-2）分，不提供不得分。</p>	15分

7	建设总体安排	<p>根据项目实际情况制定建设总体安排方案，内容包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 质量目标、安全目标、技术管理、全过程代建开发期限目标措施的合理性、准确性、全面性。</li> <li>2. 资金管理、信息管理、风险管理措施合理性、准确性、全面性。</li> <li>3. 竣工验收管理、工程结算与财务决算、交付与产权办理、项目回访保修管理措施。评标委员会根据措施的完整性、合理性等方面进行综合评审。</li> </ol> <p>优得（8.1-12）分，良得（3.6-8）分，一般得（0-3.5）分，不提供不得分。</p>	12 分
8	营销策略	<p>投标人根据项目特定制定详细的营销策略，营销策略需包括销售策略、价格策略、活动策略等内容。评标委员会根据投标人提供的营销策略进行综合评审。优得（8.1-12）分，良得（3.6-8）分，一般得（0-3.5）分，不提供不得分。</p>	12 分
9	企划推广	<p>投标人需制定营销推广方案，结合目前房地产市场低迷的情况，制定包括案名建议、平面视觉表现等内容，评标委员会根据投标人提供的营销推广的合理性、完整性等进行综合评审。优得（8.1-12）分，良得（3.6-8）分，一般得（0-3.5）分，不提供不得分。</p>	12 分
10	销售执行计划	<p>投标人需根据去化目标制定详细的销售执行计划，销售执行计划包括客源分析、推案计划等内容，评标委员会根据投标人提供的销售执行计划的合理性、完整性。优得（5.1-8）分，良得（2.6-5）分，一般得（0-2.5）分，不提供不得分。</p>	8 分
11	项目进度控制	<p>投标人需制定项目进度控制，内容包括但不限于：进度计划网络图及说明；实施阶段、交付使用控制；结算控制、产权办理等内容，评标委员会根据进度控制措施的完整性、合理性等方面进行综合评审。优得（4.1-6）分，良得（2.1-4）分，一般得（0-2）分，不提供不得分。</p>	6 分
12	项目造价控制	<p>投标人根据项目实际情况做相应的成本分析及造价控制管理，评标委员会根据项目成本分析及造价控制管理的完整性、合理性等方面进行综合评审。优得（3.6-5）分，良得（1.6-3.5）分，一般得（0-1.5）分，不提供不得分。</p>	5 分

注：所有证书都应在有效期内，逾期不得分。

#### 01 标价格分：

2.2.1 评标基准价：即满足招标文件要求且招标报价最低的招标报价为评标基准价，其

价格分为满分。

2.2.2 其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

招标报价得分=(评标基准价 / 招标报价)×价格权值×100

即：招标报价得分=(评标基准价 / 招标报价)×10

第六部分 投标文件及其附件格式

资格文件部分  
目录

(1) 符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函……………（页码）

~~（2）联合协议……………（页码）~~

(3) 分包意向协议……………（页码）

(4) 落实采购政策需满足的资格要求……………（页码）

(5) 本项目的特定资格要求……………（页码）

## 一、符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函

（采购人）、（采购代理机构）：

我方参与（项目名称）【招标编号：（采购编号）】采购活动，郑重承诺：

（一）具备以下条件：

1、具有独立承担民事责任的能力（如供应商为金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构，以及个体工商户、个人独资企业、合伙企业，已经依法办理了工商、税务和社保登记手续，并且获得总公司（总机构）授权或能够提供房产权证或其他有效财产资料，承诺具备实际承担责任的能力和法定的缔结合同能力，可以独立参加采购活动）；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6、具有法律、行政法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。

（三）不存在以下情况：

1、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商参加同一合同项下的采购活动的；

2、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该采购项目的其他采购活动的。

供应商名称(电子印章)：

日期：      年      月      日

## ~~二、联合协议（如果有）~~

~~[以联合体形式投标的，提供联合协议（附件4）；本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的，则不需要提供]~~

## 三、分包意向协议（如果有）

[中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议(附件5)；采购人不同意分包或者供应商中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。]

## 四、落实采购政策需满足的资格要求（如果有）

（根据招标公告落实采购政策需满足的资格要求选择提供相应的材料；未要求的，无需提供）

## 五、本项目的特定资格要求（如果有）

（根据招标公告本项目的特定资格要求提供相应的材料；未要求的，无需提供）

商务技术（资信）文件部分

目录

(1) 投标函..... (页码)

(2) 法定代表人授权委托书 ..... (页码)

(3) 法定代表人及其授权代表身份证复印件..... (页码)

(4) 法定代表人身份证明书..... (页码)

(5) 商务技术偏离表..... (页码)

(6) 采购供应商廉洁自律承诺书..... (页码)

(7) 主要业绩证明..... (页码)

(8) 技术解决方案..... (页码)

(9) 组织实施方案..... (页码)

(10) 售后服务方案..... (页码)

(11) 供应商售后服务能力证明材料..... (页码)

(12) 项目小组人员名单..... (页码)

~~(13) 优惠条件及特殊承诺..... (页码)~~

~~(14) 备品备件及供选择的配套零部件清单..... (页码)~~

~~(15) 培训计划..... (页码)~~

(16) 验收方案..... (页码)

(17) 认为需要的其他商务技术（资信）文件或说明..... (页码)



## 一、投标函

致：

根据贵方招标文件（填写招标编号：）的要求，正式授权（全权代表姓名、单位、职务）代表供应商（填写单位、地址）提交投标文件。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，兹声明同意如下：

1. 我方同意在供应商须知规定的开标日期起遵守本投标文件中的承诺且在投标有效期满之前均具有约束力。

2. 我方承诺已经具备本项目招标文件中要求的参加采购活动的供应商应当具备的条件。

3. 我方投标文件中填列的技术参数、配置、服务、数量等相关内容都是真实、准确的。保证在本次项目中所提供的资料全部真实和合法。同意向采购人或采购代理机构提供可能另外要求的与投标有关的任何数据或资料。

4. 我方理解贵方将不受所收到的最低报价的约束。

5. 本投标自开标之日（投标截止之日）起 90 天内有效。

6. 我方将严格遵守以下条款，即供应商有下列情形之一的，处以采购金额 5% 以上 10% 以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加本项目采购人（及其集团公司）发起的采购活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- a) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- b) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- c) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- d) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- e) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- f) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

供应商有前款第 a) 至 e) 项情形之一的，中标、成交无效。

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：

供应商(电子印章)：

日期：

二、法定代表人授权委托书（格式）（适用于非联合体投标）

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（填写姓名）系\_\_\_\_\_（填写供应  
商单位全称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（填写单位全称）的（填  
写姓名）为我公司授权代表，（填写身份证号码：\_\_\_\_\_）。以本  
公司的名义参加组织的投标活动。授权代表在开标、评标、合同谈判过程中所签署的  
一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签  
署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权。特此委托。

授权代表姓名：                                性别：                                年龄：

单位：  部门：  职务：

办公地址：  联系电话：  传真：

供应商（电子印章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：          年      月      日

~~法定代表人授权委托书（格式）（适用于联合体投标）~~

~~本授权委托书声明：~~

~~现授权委托\_\_\_\_\_（填写单位全称）的（填写姓名）为我方授权代表，（填写身份证号码：\_\_\_\_\_）。以我方的名义参加组织的投标活动。授权代表在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。~~

~~在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。~~

~~授权代表无转委托权。特此委托。~~

~~授权代表姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_~~

~~单位：\_\_\_\_\_部门：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_~~

~~办公地址：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_~~

~~联合体成员名称(电子印章或公章)：\_\_\_\_\_~~

~~联合体成员名称(电子印章或公章)：\_\_\_\_\_~~

~~.....~~

~~\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日~~

三、法定代表人及其授权代表身份证复印件（正反面）

四、法定代表人身份证明书(格式)

供 应 商：  
地 址：  
姓 名：  
身份证号码：  
职 务：  
系\_\_\_\_\_（填写供应商名称）的法定代表人。  
特此证明。

供应商名称（电子印章）：

年 月 日

五、商务技术偏离表

序号	招标文件章节及具体内容	投标文件章节及具体内容	偏离说明
1			
2			
.....			

供应商保证：除商务技术偏离表列出的偏离外，供应商响应招标文件的全部要求

注：按本格式和要求提供。

## 六、采购供应商廉洁自律承诺书

（采购人）、（采购代理机构）：

我单位响应你单位项目招标要求参加投标。在这次投标过程中和中标后，我单位将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

- 一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有价证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；
- 二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；
- 三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；
- 四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；
- 五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供好处；
- 六、严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，你单位有权立即取消我单位投标、中标或在建项目的建设资格，有权拒绝我单位在一定时期内进入你单位进行项目建设或其他经营活动，并通报项目所在行业主管部门（如有）。由此引起的相应损失均由我单位承担。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

七、主要业绩证明

附表：相关项目建设业绩一览表

项目名称	项目类型	简要描述	合同金额 (万元)	开竣工日期	项目地址与 采购单位联系电话	所在页码

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

八、技术解决方案

（由供应商根据采购需求及招标文件要求编制；未要求的，无需提供。）

投标产品规格配置清单（本项目不适用）

序号	设备名称	投标品牌及型号	规格配置详细说明	数量	备注
1					
2					
3					
4					
5					

注：1. 如果本项目涉及硬件设备采购，须在技术文件中提供此配置清单，提供主要投标产品的技术参数证明材料（如官网截图、产品彩页、原厂技术说明等）。

2. 本项目如需采购政府强制采购的节能产品的或供应商提供的产品是环境标志产品，供应商须提供节能产品、环境标志产品认证证书复印件。

供应商名称（电子印章）：  
日期： 年 月 日

## 九、组织实施方案

（由供应商根据采购需求及招标文件要求编制；未要求的，无需提供。）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日



十、售后服务方案

（由供应商根据采购需求及招标文件要求编制；未要求的，无需提供。）

附表A: 售后服务机构情况表（按此格式自制）

序号	机构名称	机构性质	注册地址	服务技术人员数量	联系电话

注：关于项目涉及的所有售后服务机构均在本表注明，包括供应商本单位和符合条件的第三方服务机构。

附表B: 售后服务人员情况表（按此格式自制）

序号	类别	姓名	性别	年龄	学历	专业	职称	本项目中的职责	响应时间	到达现场时间
	总协调人									
	售后人员									
	...									

供应商名称（电子印章）：  
日期： 年 月 日

十一、供应商售后服务能力证明材料

（由供应商根据采购需求及招标文件要求编制）

供应商名称（电子印章）：  
日期： 年 月 日

十二、项目小组人员名单

（由供应商根据采购需求及招标文件要求编制；未要求的，无需提供。）

附表A: 本项目的项目负责人情况表

姓名		页码	截止投标时间近3年业绩及承担的主要工作情况，曾担任项目经理的项目应列明细
性别			
年龄			
职称			
毕业时间			
所学专业			
学历			
资质证书编号			
其他资质情况			
联系电话			

注：须随表提交相应的证书复印件并注明所在投标技术文件页码。

附表B: 本项目的项目小组人员情况表（按此格式自制）

序号	姓名	性别	年龄	学历 (页码)	专业 (页码)	职称 (页码)	本项目中的职责	项目经历	参与本项目的到位情况

注：供应商可按上述的格式自行编制，须随表提交相应的证书复印件并注明所在投标技术文件页码。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

十三、~~优惠条件及特殊承诺~~

(由供应商根据采购需求自行编制)

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

十四、备品备件及供选择的配套零部件清单

(由供应商根据采购需求自行编制)

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

十五、培训计划

(由供应商根据采购需求自行编制；未要求的，无需提供。)

附表：培训日程及费用

课程名称	提供的资料	持续时间	授课教师	培训对象	培训地点	课程费用
费用总计						

注解:A 课程清单按时间顺序排列，并提供以下详细资料：

1. 课程概要
2. 课程目的
3. 教学方式
4. 先决条件
5. 教材目录

B 按照附表A提供授课教师的简历

注：须随表提交相应的证书复印件并注明所在投标技术文件页码。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

## 十六、验收方案

（由供应商根据采购需求自行编制）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

## 十七、认为需要的其他商务技术（资信）文件或说明

（由供应商根据采购需求自行编制）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

报价文件部分  
目录

(1) 开标一览表（报价表） ..... （页码）

开标一览表（报价表）（单位均为人民币元）【服务适用】

序号	项目名称	建安工程费/总 销售额	上限价/ 上限费率	投标报价	备注
1	代建管理	建安工程费 62051.50 万元	524.62 万元	_____元	根据《浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）》计算。
2	营销管理费、 品牌使用及其他相关管理费	销售总额： 141798.134 万元 （暂估）	6%	费率：_____ % 报价：_____ 元	此处的费率报价最多保留至 小数点后两位，价格精确到 元。费率：例如 5.55%, 4.50%； 报价：例如 80000000 元。
总报价（元）： （上述 1+2 项的报价总和；其中 2 的报价为暂 估销售总额*投标费率）			大写：		若汇总报价计算与分项计算 不一致的，以分项计算为准， 修正总报价。
			小写：		

注：1、供应商需按本表格式填写，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效。

2、有关本项目实施所涉及的一切费用均计入报价。采购人将以合同形式有偿取得货物或服务，不接受供应商给予的赠品、回扣

或者与采购无关的其他商品、服务，不得出现“0元”“免费赠送”等形式的无偿报价，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效；采购内容未包含在《开标一览表（报价表）》名称栏中，供应商不能作出合理解释的，视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效。

3、报价低于项目预算或单价预算 50%的，应当在报价文件中详细阐述不影响服务质量或诚信履约的具体原因及成本测算报告，否则有可能会被认为影响服务质量或诚信履约并作无效投标处理。若供应商提供的成本测算报告或者不影响服务质量或诚信履约的说明无法合理解释报价的，评标委员会有权不予认可报价的有效性。

4、特别提示：采购代理机构将对项目名称和项目编号，中标供应商名称、地址和中标金额，主要中标标的名称、品牌（如果有）、规格型号、数量、单价等予以公示。

## 第 1 章 附件

### 附件 1：质疑函范本及制作说明

#### 质疑函范本

##### 一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

##### 二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

##### 三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

##### 四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：



**质疑函制作说明：**

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

## 附件 2: 投诉书范本及制作说明

### 投诉书范本

#### 一、投诉相关主体基本情况

投诉人:

地 址: 邮编:

法定代表人/主要负责人:

联系电话:

授权代表: 联系电话: .....

地 址: 邮编:

被投诉人 1:

地 址: 邮编:

联系人: 联系电话:

被投诉人 2

.....

相关供应商:

地 址: 邮编:

联系人: 联系电话:

#### 二、投诉项目基本情况

采购项目名称:

采购项目编号: 包号:

采购人名称:

代理机构名称:

采购文件公示: 是/否 公示期限:

采购结果公示: 是/否 公示期限:

#### 三、质疑基本情况

投诉人于 年 月 日, 向 提出质疑, 质疑事项为:

采购人/采购代理机构于 年 月 日, 就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

#### 四、投诉事项具体内容

投诉事项 1:

事实依据:

法律依据:

投诉事项 2

.....

#### 五、与投诉事项相关的投诉请求

请求:

签字(签章):

公章:

日期:

#### 投诉书制作说明:

1. 投诉人提起投诉时,应当提交投诉书和必要的证明材料,并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2. 投诉人若委托代理人进行投诉的,投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容,并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 投诉人若对项目的某一分包进行投诉,投诉书应列明具体分包号。

4. 投诉书应简要列明质疑事项,质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5. 投诉书的投诉事项应具体、明确,并有必要的事实依据和法律依据。

6. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

7. 投诉人为自然人的,投诉书应当由本人签字;投诉人为法人或者其他组织的,投诉书应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

附件3：业务专用章使用说明函

（采购人）、（采购代理机构）：

我方(供应商全称)是中华人民共和国依法登记注册的合法企业，在参加你方组织的（项目名称）【招标编号：（采购编号）】投标活动中作如下说明：我方所使用的“XX 专用章”与法定名称章具有同等的法律效力，对使用“XX 专用章”的行为予以完全承认，并愿意承担相应责任。

特此说明。

投标单位（法定名称章）：

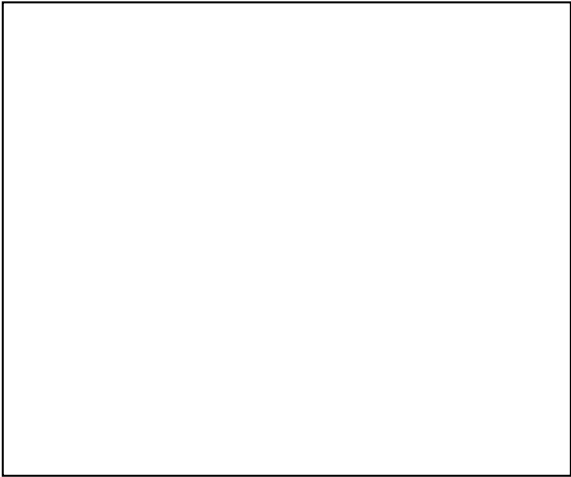
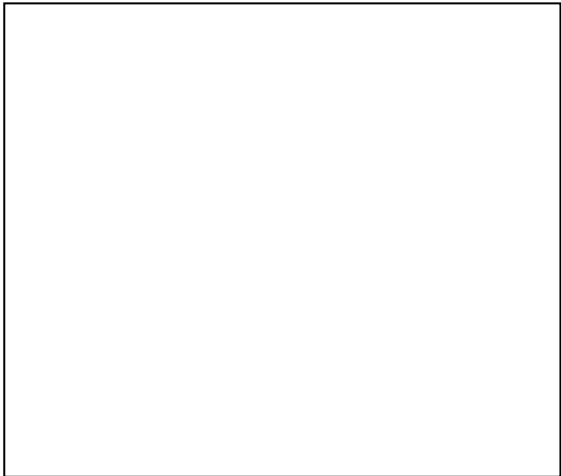
日期：            年        月

日

附：

投标单位法定名称章（印模）

投标单位“XX 专用章”（印模）



## 附件 4: 联合协议

(以联合体形式投标的, 提供联合协议; 本项目不接受联合体投标或者供应商不以联合体形式投标的, 则不需要提供)

(联合体所有成员名称) 自愿组成一个联合体, 以一个供应商的身份参加 (项目名称) 【招标编号: (采购编号)】 投标。

一、各方一致决定, (某联合体成员名称) 为联合体牵头人, 代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

二、所有联合体成员各方签署授权书, 授权书载明的授权代表根据招标文件规定及投标内容而对采购人、采购代理机构所作的任何合法承诺, 包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。

三、本次联合投标中, 分工如下:

(联合体成员 1) 承担的工作和义务为: ;

(联合体成员 2) 承担的工作和义务为: ;

.....

四、如果中标, 联合体各成员方共同与采购人签订合同, 并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

五、有关本次联合投标的其他事宜:

1、联合体各方不再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的采购活动。

2、联合体中有同类资质的各方按照联合体分工承担相同工作的, 按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

3、本协议提交采购人、采购代理机构后, 联合体各方不得以任何形式对上述内容进行修改或撤销。

联合体成员名称(电子印章或公章):

联合体成员名称(电子印章或公章):

.....

日期:     年   月   日

注: 按本格式和要求提供。

## 附件5：分包意向协议

（中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议；采购人不同意分包或者供应商中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。）

（供应商名称）若成为（项目名称）【招标编号：（采购编号）】的中标供应商，将依法采取分包方式履行合同。（供应商名称）与（所有分包供应商名称）达成分包意向协议。

### 一、分包标的及数量

（供应商名称）将 XX 工作内容 分包给（分包供应商 1 名称），（分包供应商 1 名称），具备承担 XX 工作内容 相应资质条件且不得再次分包；

.....

### 二、分包工作履行期限、地点、方式

### 三、质量

### 四、价款或者报酬

### 五、违约责任

### 六、争议解决的办法

供应商名称(电子印章)：

分包供应商名称(电子印章或公章)：

.....

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。