

未来社区 A 区块委托运营管理项目

公开招标文件

(电子招投标)

招标编号：SXBK2026046

采购单位：绍兴滨海新区开发建设有限公司

采购代理机构：浙江建诚工程管理咨询有限公司

监督单位：绍兴滨海新区管委会财政局

二〇二六年五月

目 录

第一部分	招标公告
第二部分	投标须知
第三部分	招标项目范围及要求
第四部分	合同的主要条款
第五部分	评审方法及标准
第六部分	投标文件及其附件格式

第一部分 招标公告

项目概况：

未来社区 A 区块委托运营管理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 2026 年 6 月 17 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：SXBK2026046

项目名称：未来社区 A 区块委托运营管理项目

预算金额（元）：1800000.00

最高限价（元）：1800000.00

采购需求：详见招标文件。

标项一：

标项名称：未来社区 A 区块委托运营管理项目

数量：1

预算金额（元）：1800000.00

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：/

二、申请人的资格要求：

1. 未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（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. 落实采购政策需满足的资格要求：无；

3. 本项目的特定资格要求：供应商近三年（2023 年 1 月 1 日后）承接过面积 3.78 万平方米以上或单项目 900 套以上的公寓或经济型酒店委托运营管理项目。

（注 1：早于 2023 年 1 月 1 日签订的运营合同，但实际服务期在 2023 年以后，延续期不低于 12 个月（以合同载明的服务期为准）等同；注 2：提供项目运营合同协议书复印件，规模在合同协议书中须体现，如无法体现的，须额外提供项目业主证明材料）。

4. 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：2026年5月29日至2026年6月16日9:30，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）。

说明：如遇两家（含）以上已签到供应商的IP地址相同，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。

售价（元）：0

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：2026年6月17日09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：2026年6月17日09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>）。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：绍兴滨海新区开发建设有限公司

地址：浙江省绍兴市越城区沥海街道沧海路 188 号

项目联系人（询问）：冯女士

项目联系方式（询问）：89293015

质疑联系人：俞先生

质疑联系方式：823217848

2. 采购代理机构信息：

名称：浙江建诚工程管理咨询有限公司

地址：绍兴市越城区平江路龙湖大厦 14 楼

项目联系人（询问）：郦家锋

项目联系方式（询问）：17512503602

质疑联系人：徐平阳

质疑联系方式：17512503602

3. 监督单位信息：

名称：绍兴滨海新区管委会财政局

联系人：沈焱东

监督投诉电话：0575-89181258

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 0575-88163066 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>供应商按照项目要求特许资格、资信证明文件（如果有）： 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，供应商须在投标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>资格审查方式：资格后审。</p>
3	<p>投标有效期：投标有效期为从提交投标文件的截止之日起 <u>90</u> 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>转包：本项目不得转包。</p>
5	<p>分包：<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） <input checked="" type="checkbox"/> B不同意分包。</p>
6	<p>投标文件份数：本项目实行网上投标，供应商于绍兴市阳光采购服务平台（https://ygcg.sxjypt.com）提供电子投标文件。</p>
7	<p>开标前答疑会或现场考察： <input checked="" type="checkbox"/> A不组织。 <input type="checkbox"/> B组织，时间：_____，地点：_____，联系人：_____，联系方式：_____。</p>
8	<p>投标保证金：___/___元。 投标保证金的到账截止时间：____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账户（户名和投标人名称一致）一次性缴入该虚拟子账号。 投标保证金退还期限：未中标供应商的投标保证金在结果公示无异议结束后 5</p>

	<p>日内退还，中标供应商的投标保证金在合同签订后5日内退还。</p> <p>如供应商选择电子保函方式缴纳投标保证金的：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”https://ygeg.sxjypt.com/detail?articleId=353）。</p>
9	<p>样品提供：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>A不要求提供。</p> <p><input type="checkbox"/>B要求提供，</p> <p>（1）样品：—；</p> <p>（2）样品制作的标准和要求：<u>不锈钢金属框打底并折边且烤漆完成，造型自行设计，内嵌发光字以及现场需要插电可亮。</u>—；</p> <p>（3）样品的评审方法以及标准：<u>详见“第五部分-评审方法及标准”</u>；</p> <p>（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：<u>—</u>；检测内容：<u>—</u>。</p> <p>（5）提供样品的时间：<u>2026年-月-日9点00分-2026年-月-日9点30分</u>；地点：<u>绍兴市阳光采购服务平台（越城区越西路833号鑫洲商务大厦F9楼）</u>，详见现场指示；联系人：<u>—</u>，联系电话：<u>—</u>。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。</p> <p>（6）采购活动结束后，对于未中标人提供的样品，采购人、采购代理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、采购代理机构不负保管义务；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。</p> <p>（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。</p>
10	<p>讲解演示：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>A无讲解演示。</p> <p><input type="checkbox"/>B有方案讲解演示：—</p> <p>本项目演示采用常规视频文件格式或PPT演示方式。演示内容详见评标办法。投标人须将演示文件拷入U盘中，单独密封包装并在封口处加盖投标人公章，在开标当天<u>2026年-月-日9:00-9:30</u>之间，提交至绍兴市阳光采购服务平台</p>

		<p>（越城区越西路833号鑫洲商务大厦F9楼）详见现场指示；接收人为：--，--。未提供演示U盘，演示分按0分处理。视频演示U盘在评标时出现破损或者打不开等情况的，由投标人自行负责，同样演示分按0分处理。演示顺序：按投标单位电子投标文件解密时间的先后顺序进行演示播放。</p> <p>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。</p>
11	进口产品	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不允许采购进口产品。</p> <p><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。</p>
12	项目属性与核心产品	<p><input type="checkbox"/>A货物类，单一产品或核心产品为：<u> / </u>。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>B服务类。</p>
13	供应商信用信息事项	<p>信用信息查询渠道及截止时间：采购人或采购人委托的评审小组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)渠道查询供应商开标当天的信用记录。</p> <p>信用信息的使用规则：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>联合体信用信息查询：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： <u>无</u>。</p>
15	<p>投标与开标注意事项：</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》（https://ygcg.sxjypt.com/detail?articleId=298）。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：0575-88163066。</p> <p>3.2 供应商应在解密指令发出后 30 分钟内使用绍兴市阳光采购服务平台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></p>
16	<p>特别说明：</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）</p>

	<p>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><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>
17	<p>采购代理服务费用：</p> <p> 中标人须向采购代理机构参照如下标准和规定交纳采购代理服务费及专家评审费，并在投标报价中自行考虑：</p> <p> ①代理费：5000 元，专家评审费：按实结算(提供专家签字单)；</p> <p> ②招标代理服务费的交纳方式：</p> <p> 用银行支票、汇票、电汇、现金等付款方式直接交纳代理服务费。</p> <p> 公司名称：浙江建诚工程管理咨询有限公司</p> <p> 账 号：387 062 315 370</p> <p> 开 户 行：中国银行绍兴高新技术开发区支行。</p> <p>2. 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）。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>
18	<p>其他事项：</p> <p> 1. 如遇两家（含）以上已签到供应商的 IP 地址相同，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。</p> <p> 2. 中标供应商须在领取中标通知书的同时向采购代理机构提交平台制作完成的纸质版投标文件材料 5 份。</p>
19	<p>特别说明：如投标人为无独立法人资格的分公司或分支机构，招标文件中涉及“法定代表人”的相关事宜均指分公司或分支机构的负责人。</p>
<p>解释：凡涉及本招标文件的解释权属于采购人。</p>	
<p>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。</p>	

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 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点要求澄清，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”、“报价文件”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 营业执照复印件；

2.1.3 联合协议（如果有）；

2.1.4 分包意向协议（如果有）；

2.1.5 落实采购政策需满足的资格要求（如果有）；

2.1.6 本项目的特定资格要求。

2.2 商务技术（资信）文件：

2.2.1 评分对应表

2.2.2 投标函；

2.2.3 法定代表人授权委托书；

2.2.4 法定代表人及其授权代表身份证复印件；

2.2.5 法定代表人身份证明书；

2.2.6 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。

2.2.7 采购供应商廉洁自律承诺书；

2.2.8 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。

2.2.9 技术解决方案；

2.2.10 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；

~~2.2.11 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。~~

~~2.2.12 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。~~

2.2.13 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。

2.2.14 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；

~~2.2.15 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；~~

~~2.2.16 培训计划（如果有）；~~

2.2.17 验收方案；

~~2.2.18 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；~~

2.2.19 认为需要的其他商务技术（资信）文件或说明（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 投标单位针对本项目所报投标价格为包括完成本项服务工作所需的全部服务成本、经营成本、法定税费和管理企业的利润、合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

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审小组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，应当先行撤回原投标文件，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 供应商应在解密指令发出后 30 分钟内使用绍兴市阳光采购服务平台电子投标文件制作工具完成投标文件解密。

1.3 评审小组对资格和商务技术（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 评审小组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 评审小组由采购人依法组建，负责评标活动。评审小组遵循公开、公平、公正、科学合理、竞争择优的原则。

3.2 评审小组由采购人代表和有关方面的专家组成，成员人数为五人及以上单数。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 评审小组负责对供应商资格的最终审定。

3.4 评审小组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，评审小组和供

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 评审小组组长组织评审人员独立评审。评审小组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审小组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（评审小组成员个人主观打分偏离所有评审小组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，评审小组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 评审小组对投标文件的判定，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 评审小组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，本项目由评审小组组织资格审查，并出具资格审查报告。

4.2 符合性审查

4.2.1 评标时，评审小组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。评审小组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，评审小组将予以拒绝，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 评审小组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，评审小组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，评审小组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。评审小组应当按照评标标准，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（资信）得分情况）。评审小组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 评审小组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 评审小组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供应商。

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，评审小组将对供

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，经评审小组认定为无法评审的；
- 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，经评审小组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 评审小组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”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，经评审小组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 经评审小组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 评审小组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，评审小组成员、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审小组的任何活动，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 1 名中标候选人，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

4.1 采购人在签订合同时，按规定可向中标人收取履约保证金中标金额的 1%。

4.2 项目验收结束后，采购人应及时退还履约保证金。

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。

第三部分 招标项目范围及要求

一、项目概况

1. 项目目标：为满足绍兴市滨海新区人才的租住需要，促进区域内的生活配套建设，实现经济效益和社会效益的双赢，拟引进有品牌知名度的公寓或经济型酒店，并委托全过程运营管理工作。

2. 项目地址：项目位于绍兴市滨海新区，北至中心河，西至延德路，南至思孝道，东至马欢路。

3. 项目规模：总建筑面积 156656.47 平方米，地上建筑面积 99843.64 平方米，地下建筑面积 56812.83 平方米。公寓共计 1836 套，每间建筑面积约 42 平方米，其中 1 号楼 525 套，2 号楼 494 套，3 号楼 442 套，4 号楼 375 套；商业部分面积 13201.51 平方米，在 1-4 号楼 1-2 层。

本项目分期运营，分为一期、二期。一期运营面积约 58286 平方米；二期运营面积约 35146 平方米。现阶段先行启动项目一期，后续将根据中标供应商一期运营出租率完成情况及市场实际状况，适时启动二期运营。若项目二期继续由一期中标供应商负责的，其品牌使用费、技术咨询服务费不再另行支付。

一期实施范围：

1 号楼（3 层及以上）：规划定位刚需型白领/人才公寓，聚焦产业人才过渡性居住，适配单身产业人才、外派员工等客群。

2 号楼（3 层及以上）：规划定位公寓酒店+白领公寓，可面向旅居、家庭陪诊等客群，后期根据市场需求分配具体房源数量。

1-4 号楼商业部分（1-2 层）：根据项目实际招商情况另行商定。

二期实施范围：

3-4 号楼（3 层及以上）：规划定位中高端公寓式酒店+白领公寓，具体规划方案由中标供应商根据一期运营情况和市场需求进行提报。

以上内容最终由采购人确认后实施。

二、合作范围及要求

采购人委托供应商提供未来社区 A 区块项目全过程运营管理服务。服务包括前期

技术咨询服务、筹开期服务、委托运营管理服务，具体各阶段服务内容如下：

（一）前期技术咨询服务内容包括但不限于：

1. 项目市场研究、项目客群分析、整体定位、定价策略的制定；
2. 运营服务管理制度及标准建议（包含根据出租率、季节等因素制定的租金调节机制）、物业服务管理制度及标准建议（包括但不限于设计、管理标准）；项目市场营销的奖励政策、安全管理标准建议等。
3. 根据装修方案给出室内软装方案建议、公区方案建议、标识建议，提供供应链支持、现场打样建议、设备设施选型建议；
4. 协助采购人或采购人聘请的设计单位完善酒店整体规划的初步方案，包括酒店的市场定位、产品定位、客房标准定位、餐饮娱乐设施定位、商业及会议设施定位、其他相关配套设施定位等相关专业建议，并出具市场调研报告。
5. 样板房验收建议、隐蔽验收建议、预售段验收建议（样板房软装、预售通道、预售公区）。

6. 公区整体规划建议、配套用房规划建议。

（二）筹开期服务内容包括但不限于：

1. 负责完善运营方案及团队人员配置方案，制订薪酬管理办法，协助采购人做好团队人员招聘或劳务服务采购工作，组建项目运营团队，并对各岗位工作人员组织岗前培训；
2. 配合第三方评估单位完成项目一房一价表制定；
3. 提供开业前筹开预算和运营期首年经营预算（含日常经营所需布草、能耗、一次性用品等物资）；
4. 配合采购人第三方服务（物业等）的采购和服务标准制定；
5. 开展前期蓄客及市场促销工作，完成项目推广展示，营销垂直渠道上线；
6. 酒店宣传、推广计划，菜单、酒水设计、拍照、制作，营销用品的梳理与采购，酒店开业活动的筹划与实施。
7. 公寓或酒店管理系统的接入，完成线上支付功能实现、地图上线；

(三) 运营期服务内容包括但不限于：

1. 客户服务：根据采购人认可的店管服务标准提供客户服务并对外经营；
2. 社区管理：（1）客户体验管理系统；（2）社群管理；（3）住客活动运营；（4）配套公区管理等；
3. 人员日常培训：店长对店管团队开展老带新工作的日常培训；
4. 营销全过程管理：营销策略制定，线上渠道流量投放管理；
5. 达成经营目标管理：年初经营目标的制定，运营过程中指标的差异分析及及时纠偏，确保实现经营目标。
6. 线上运营平台建设，结合本项目的运营管理需求，提供包括但不限于租客管理、房态管理、销售管理、运营服务管理、报表管理的系统支持。
7. 财务管理：负责项目的租金管理（包括租金、押金、增值收入等，上述费用缴纳至采购人指定账户），中标供应商做好项目运营管理台账并以季度为周期提交采购人；
8. 品牌建设：中标供应商负责项目社群活动组织，以及必要的市场推广活动；政府人才房考察接待安排、过程讲解及陪同工作。
9. 公寓或经济型酒店经营管理：中标供应商根据其规范和标准对项目实施全面的运营管理工作。采购人根据项目的经营管理，有权要求中标供应商派 1 名总经理赴项目所在地代表中标供应商实施全面的经营管理工作。总经理及运营团队人员成本由采购人负责，由中标人提供薪酬方案（原则上与中标供应商在该城市中管理的公寓或经济型酒店所聘请的人员薪酬水平相当），必须由采购人审核确定后列支。
10. 以上服务内容中标人协助采购人组建团队，提供以上服务。

三、业绩考核与退出机制

1. 一期项目开业后，采购人有权从财务、运营、市场团队等综合考核，考核结果与中标方经营团队薪酬挂钩；经营收入直接进入采购人指定财务账户，开业后第二年起，若中标供应商连续两个会计年度实际经营业绩未达到当年经营预算收入的 80%或出租率（统计周期为年，实际入住客房夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例）低于 50%，采购人有权解除合同，并由中标供应商退还品牌费或 60 万元（两者取其高）。二期项目如交由一期中标供应商统一运营，并按一期项目考核标准统一评估。

2. 一期项目运营期前三年内，出租率（统计周期为月，实际入住客房间夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例）达到 80%及以上时，经采购人同意，项目二期房源的运营管理权限可交由一期中标供应商全权负责，如三年内未达要求，采购人有权另行处置，中标供应商须无条件服从，不得向采购人提出任何赔偿要求。

四、项目费用组成

1. 技术咨询服务费：最高限价 100 万元；

2. 品牌使用费：最高限价 80 万元；

3. 基础管理费（含商标使用费）：服务式公寓类最高限价为月度总营业收入（不含税）的 6%；酒店式公寓及商业部分最高限价为月度总营业收入（不含税）的 4%；出租率超过 20%才可计提（开业后第一季度除外），出租率统计周期为季度，实际入住客房间夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例。

4. 单房综合运营费（包含品牌方的商业 IT 系统费用、人力资源信息系统费用、中央化集中服务费用、数据交换费用、电子邮件服务等）：每间房源最高限价为 80 元/月/间，自房源录入后台管理系统之日起开始计算。

5. 考核奖励金：服务式公寓不设置考核奖励金；酒店式公寓及商业部分运营费用控制在 GOP “总营业毛利润”或“Gross Operating Profit”（简称“GOP”），它在利润表中反映为营业总收入减去营业总支出后的金额。本协议总经营毛利润中“营业总收入”“营业总支出”未定义的内容，应参考中华人民共和国的公认会计准则及《USALI》（第 12 版或其他后续版本）中定义的总经营毛利润适用的 6.5%以内，具体根据 GOP 率（ $GOP \text{ 率} = GOP \div \text{营业总收入} \times 100\%$ ）设置阶梯比例。基准比例按下表：

GOP 率	GOP 率 < 30%	30% ≤ GOP 率 < 40%	40% ≤ GOP 率 < 50%	50% ≤ GOP 率 < 60%	60% < GOP 率
考核奖励金 =GOP*X%	X=3.5	X=4	X=5	X=5.5	X=6.5

6. 运营费用（由采购人根据审核后的运营方案按实列支）

(1) 筹备开办费：最高限价 500 万元，具体需经采购人审核后按实列支。

(2) 运营人员成本费：

投标人根据实际需要和市场运营情况，提供团队配置方案，经采购人审核后，协助采购人另行招聘或采购。人员成本原则上按以下标准执行：

人员成本：一期项目前 3 年人员运营成本费最高限价共计 1500 万元（运营期成本

费为前三年成本费上限总和），一二期第4—10年累计运营成本费最高限价共计6000万元（运营期成本费为第四到十年成本费上限总和），并由采购人审核通过后按实列支。

7. 其他费用：营销推广费、物业费等费用由中标人提供方案，并经采购人审核后按实列支。

五、其他要求

1. 本项目工程改造，软装采购布置由采购人自行委托实施，如采购人有需要，中标供应商须提供协助。

2. 日常经营所需布草、一次性用品等物资由中标供应商按需将采购清单提交至采购人，费用经采购人审核后，由采购人另行采购列支，并由中标供应商做好台账登记工作。

3. 本项目物业（楼宇外）由采购人另行委托，由中标供应商协助采购人对物业进行日常管理和考核。

4. 项目开业后原则上采用无现金交易方式，所有营业收入归集到采购人指定收款账户，如遇现金收款，务必在24小时内由中标供应商安排人员存到采购人指定收款账户。

5. 项目委托运营期间，中标供应商承担安全管理工作。因中标供应商管理不当、疏于管理等可归责于中标供应商的原因造成的损失（包括但不限于被盗/火灾等事故造成的损失、中标供应商人为造成的事故损失、损害采购人房屋的损失）由中标供应商承担。中标供应商应为本项目购买意外险、公众责任险及因经营需要购买的保险，并确保上述保险在项目运营期间能每年不间断地续保。

6. 因中标供应商违法运营给采购人造成损失，采购人有权向中标供应商提出损害赔偿，赔偿标准为采购人受到的损失（包括但不限于相关的诉讼成本和相应的损失）。

7. 中标供应商建立常态化宣传与舆情管控机制，所有对外发布的文案、图片、视频、线上推广及线下营销物料，须提前报送采购人审核同意后方可发布；严禁出现任何夸大宣传、虚假承诺、低俗营销、负面导向的营销行为。同时须安排专人负责日常客诉处理、网络舆情监测与风险预判，如遇负面舆情、客诉纠纷、网络差评等情况，须第一时间响应、妥善处置并及时向采购人报备，防范舆情扩散风险，保障项目及采购人的整

体品牌声誉稳定向好。

二、商务要求

★（一）服务期限

1. 前期技术咨询服务：自合同签署生效之日起，服务期不超过 24 个月，具体工作成果提交进度根据采购人要求。

2. 委托运营管理服务：自实际开业日期起 10 年。

★（二）付款方式

序号	项目内容	付款方式
1	技术咨询服务费	签署委托合同后，支付 50%；
2	品牌使用费	中标供应商完成对设计方案的审查且经采购人同意后，支付 30%； 项目正式开业，支付 10%； 自项目正式开业，第一笔营业收入进入项目专业账户后支付 10%。
3	基础管理费	自正式开业日期起，中标供应商在每季度结束后（下季度第一个月的 15 日前），
4	单房综合运营费	将该季度的管理费和其他相关费用申请提交给采购人，经审核确认后四十五天内，采购人应向中标方支付管理费及其他费用。
5	考核奖励金	自正式开业日期起，中标供应商每季度（下季度第一个月的 15 日前）将该奖励金总和的计算结果提交给采购人，经采购人审核确认后四十五天内，向中标供应商支付考核奖励金。

注：中标供应商每次申请支付费用，应向采购人提交符合采购人财务要求的增值税专用发票及项目服务的相关成果资料。若中标供应商未按要求提交的，采购人

有权顺延支付。

上述费用均需通过第三方审计单位审计，最终按结算审计价格支付。

第四部分 拟签订的合同文本

（合同按采购文件及中标供应商投标文件的内容制定，以下仅为部分主要条款）

合同编号：

2026年 月 日，绍兴滨海新区开发建设有限公司以公开招标方式对（未来社区A区块委托运营管理项目、编号）项目进行了采购。经评定，确定（中标供应商名称）为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起30日内，按照采购文件等确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平、诚实信用和绿色的原则，经绍兴滨海新区开发建设有限公司（以下简称：甲方）和（中标供应商名称）（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、项目概况及需求

1. 项目目标：为满足绍兴市滨海新区人才的租住需要，促进区域内的生活配套建设，实现经济效益和社会效益的双赢，拟引进有品牌知名度的公寓或经济型酒店，并委托全过程运营管理工作。

2. 项目地址：项目位于绍兴市滨海新区，北至中心河，西至延德路，南至思孝道，东至马欢路。

3. 项目规模：总建筑面积 156656.47 平方米，地上建筑面积 99843.64 平方米，地下建筑面积 56812.83 平方米。公寓共计 1836 套，每间建筑面积约 42 平方米，其中 1 号楼 525 套，2 号楼 494 套，3 号楼 442 套，4 号楼 375 套；商业部分面积 13201.51 平方米，在 1-4 号楼 1-2 层。

本项目分期运营，分为一期、二期。一期运营面积约 58286 平方米；二期运营面积约 35146 平方米。现阶段先行启动项目一期，后续将根据中标供应商一期运营出租率完成情况及市场实际状况，适时启动二期运营。若项目二期继续由一期中标供应商负责的，其品牌使用费、技术咨询服务费不再另行支付。

一期实施范围：

1 号楼（3 层及以上）：规划定位刚需型白领/人才公寓，聚焦产业人才过渡性居住，适配单身产业人才、外派员工等客群。

2 号楼（3 层及以上）：规划定位公寓酒店+白领公寓，可面向旅居、家庭陪诊等客群，后期根据市场需求分配具体房源数量。

1-4 号楼商业部分（1-2 层）：根据项目实际招商情况另行商定。

二期实施范围：

3-4 号楼（3 层及以上）：规划定位中高端公寓式酒店+白领公寓，具体规划方案由中标供应商根据一期运营情况和市场需求进行提报。

以上内容最终由采购人确认后实施。

二、服务内容及要求

采购人委托供应商提供未来社区 A 区块项目全过程运营管理服务。服务包括前期技术咨询服务、筹开期服务、委托运营管理服务，具体各阶段服务内容如下：

（一）前期技术咨询服务内容包括但不限于：

1. 项目市场研究、项目客群分析、整体定位、定价策略的制定；
2. 运营服务管理制度及标准建议（包含根据出租率、季节等因素制定的租金调节机制）、物业服务管理制度及标准建议（包括但不限于设计、管理标准）；项目市场营销的奖励政策、安全管理标准建议等。

3. 根据装修方案给出室内软装方案建议、公区方案建议、标识建议，提供供应链支持、现场打样建议、设备设施选型建议；

4. 协助采购人或采购人聘请的设计单位完善酒店整体规划的初步方案，包括酒店的市场定位、产品定位、客房标准定位、餐饮娱乐设施定位、商业及会议设施定位、其他相关配套设施定位等相关专业建议，并出具市场调研报告。

5. 样板房验收建议、隐蔽验收建议、预售段验收建议（样板房软装、预售通道、预售公区）。

6. 公区整体规划建议、配套用房规划建议。

（二）筹开期服务内容包括但不限于：

1. 负责完善运营方案及团队人员配置方案，制订薪酬管理办法，协助采购人做好团队人员招聘或劳务服务采购工作，组建项目运营团队，并对各岗位工作人员组织岗前培训；

2. 配合第三方评估单位完成项目一房一价表制定；

3. 提供开业前筹开预算和运营期首年经营预算（含日常经营所需布草、能耗、一次性用品等物资）；

4. 配合采购人第三方服务（物业等）的采购和服务标准制定；

5. 开展前期蓄客及市场促销工作，完成项目推广展示，营销垂直渠道上线；

6. 酒店宣传、推广计划，菜单、酒水设计、拍照、制作，行销用品的梳理与采购，酒店开业活动的筹划与实施。

7. 公寓或酒店管理系统的接入，完成线上支付功能实现、地图上线；

(三) 运营期服务内容包括但不限于：

1. 客户服务：根据采购人认可的店管服务标准提供客户服务并对外经营；

2. 社区管理：（1）客户体验管理系统；（2）社群管理；（3）住客活动运营；

(4) 配套公区管理等；

3. 人员日常培训：店长对店管团队开展老带新工作的日常培训；

4. 营销全过程管理：营销策略制定，线上渠道流量投放管理；

5. 达成经营目标管理：年初经营目标的制定，运营过程中指标的差异分析及及时纠偏，确保实现经营目标。

6. 线上运营平台建设，结合本项目的运营管理需求，提供包括但不限于租客管理、房态管理、销售管理、运营服务管理、报表管理的系统支持。

7. 财务管理：负责项目的租金管理（包括租金、押金、增值收入等，上述费用缴纳至采购人指定账户），中标供应商做好项目运营管理台账并以季度为周期提交采购人；

8. 品牌建设：中标供应商负责项目社群活动组织，以及必要的市场推广活动；政府人才房考察接待安排、过程讲解及陪同工作。

9. 公寓或经济型酒店经营管理：中标供应商根据其规范和标准对项目实施全面的运营管理工作。采购人根据项目的经营管理，有权要求中标供应商派 1 名总经理赴项目所在地代表中标供应商实施全面的经营管理工作。总经理及运营团队人员成本由采购人负责，由中标人提供薪酬方案（原则上与中标供应商在该城市中管理的公寓或经济型酒店所聘请的人员薪酬水平相当），必须由采购人审核确定后列支。

10. 以上服务内容中标人协助采购人组建团队，提供以上服务。

三、服务期限

1. 前期技术咨询服务：自合同签署生效之日起，服务期不超过 24 个月，具体工作成果提交进度根据采购人要求。

2. 委托运营管理服务：自实际开业日期起 10 年。

四、服务费用及结算方式

(一) 服务费用

1. 技术咨询服务费：_____ 元；

2. 品牌使用费：_____ 元；

3. 基础管理费（含商标使用费）：

服务式公寓类为月度总营业收入（不含税）的___%；

酒店式公寓及商业部分为月度总营业收入（不含税）的___%；

出租率超过 20%才可计提（开业后第一季度除外），出租率统计周期为季度，实际入住客房夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例。

4. 单房综合运营费（包含品牌方的商业 IT 系统费用、人力资源信息系统费用、中央化集中服务费用、数据交换费用、电子邮件服务等）：每间房源为___元/月/间，自房源录入后台管理系统之日起开始计算。

5. 考核奖励金：服务式公寓不设置考核奖励金；酒店式公寓及商业部分运营费用控制在 GOP “总营业毛利润”或“Gross Operating Profit”（简称“GOP”），它在利润表中反映为营业总收入减去营业总支出后的金额。本协议总经营毛利润中“营业总收入”“营业总支出”未定义的内容，应参考中华人民共和国的公认会计准则及《USALI》（第 12 版或其他后续版本）中定义的总经营毛利润适用的 6.5%以内，具体根据 GOP 率（ $\text{GOP 率} = \text{GOP} \div \text{营业总收入} \times 100\%$ ）设置阶梯比例。基准比例按下表：

GOP 率	GOP 率 < 30%	30% ≤ GOP 率 < 40%	40% ≤ GOP 率 < 50%	50% ≤ GOP 率 < 60%	60% < GOP 率
考核奖励金 =GOP*X%	X=3.5	X=4	X=5	X=5.5	X=6.5

供应商在此基准上，按中标下浮率下浮。本项中标下浮率_____%

6. 运营费用（由采购人根据审核后的运营方案按实列支）

(1) 筹备开办费：最高限价 500 万元，具体需经采购人审核后按实列支。

(2) 运营人员成本费：

投标人根据实际需要和市场运营情况，提供团队配置方案，经采购人审核后，协助采购人另行招聘或采购。人员成本原则上按以下标准执行：

人员成本：一期项目前 3 年人员运营成本费最高限价共计 1500 万元（运营期成本费为前三年成本费上限总和），一二期第 4—10 年累计运营成本费最高限价共计

6000 万元（运营期成本费为第四到十年成本费上限总和），并由采购人审核通过后按实列支。

7. 其他费用：营销推广费、物业费等费用由中标人提供方案，并经采购人审核后按实列支。

（二）履约保证金

4.2.1 履约保证金的比例为中标金额的 1 %。

4.2.2 履约保证金支付方式网银转账、现金等方式。

（三）付款方式

序号	项目内容	付款方式
1	技术咨询服务费	签署委托合同后，支付 50%；
2	品牌使用费	中标供应商完成对设计方案的审查且经采购人同意后，支付 30%； 项目正式开业，支付 10%； 自项目正式开业，第一笔营业收入进入项目专业账户后支付 10%。
3	基础管理费	自正式开业日期起，中标供应商在每季度结束后（下季度第一个月的 15 日前），将该季度的管理费和其他相关费用申请提交给采购人，经审核确认后四十五天内，采购人应向中标方支付管理费及其他费用。
4	单房综合运营费	
5	考核奖励金	自正式开业日期起，中标供应商每季度（下季度第一个月的 15 日前）将该奖励金总和的计算结果提交给采购人，经采购人审核确认后四十五天内，向中标供应商支付考核奖励金。

注：中标供应商每次申请支付费用，应向采购人提交符合采购人财务要求的增值税专用发票及项目服务的相关成果资料。若中标供应商未按要求提交的，采购人

有权顺延支付。上述费用均需通过第三方审计单位审计，最终按结算审计价格支付。

五、考核

1. 一期项目开业后，采购人有权从财务、运营、市场团队等综合考核，考核结果与中标方经营团队薪酬挂钩；经营收入直接进入采购人指定财务账户，开业后第二年起，若中标供应商连续两个会计年度实际经营业绩未达到当年经营预算收入的80%或出租率（统计周期为年，实际入住客房间夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例）低于50%，采购人有权解除合同，并由中标供应商退还品牌费或60万元（两者取其高）。二期项目如交由一期中标供应商统一运营，并按一期项目考核标准统一评估。

2. 一期项目运营期前三年内，出租率（统计周期为月，实际入住客房间夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例）达到80%及以上时，经采购人同意，项目二期房源的运营管理权限可交由一期中标供应商全权负责，如三年内未达要求，采购人有权另行处置，中标供应商须无条件服从，不得向采购人提出任何赔偿要求。

六、违约责任

1. 乙方不得以甲方名义从事任何违规违法的行为，如发生以上行为，甲方有权随时无责解除本协议并保留上诉及经济赔偿的权利。

2. 乙方项目负责人在协议履行期间除因重大疾病住院治疗、部分或全部丧失劳动能力或民事行为能力的（需提供相关部门证明材料）等无法继续履行协议责任和义务，被责令停止执业、吊销资格、羁押或判刑等外不允许更换；由于其他原因需要更换项目负责人时，需提前[30]天以书面申请的形式甲方，未经甲方书面批准擅自更换的，视为乙方违约，违约金标准：[1]万元/人/次，甲方保留解除协议的权利，并有权追究乙方因此而给甲方造成的一切经济损失及违约责任。

3. 当甲方认为项目组有关人员不能胜任该工作，甲方书面通知乙方进行更换人员，乙方在[14]天内未做出更换的，处以[1]万元/人/次的违约金，且责令乙方立即更换，未更换的应视为情节严重甲方有权解除合同，全部责任由乙方自行负责。

七、履约验收

采购人自行组织或委托采购代理机构对供应商进行履约验收，出具验收书，存档备查。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。

八、知识产权

1. 乙方保证服务成果为原创，不侵犯第三方知识产权。如因乙方原因导致甲方被第三方起诉侵权，乙方应全权负责处理，并承担全部费用（含律师费、诉讼费、赔偿款等）及甲方因此遭受的一切损失。

2. 对于成果，乙方保证绝不抄袭。该成果一经甲方验收，其全部知识产权（含所有收益）自始归甲方独立所有，乙方不得再使用或授权他人使用。

3. 乙方违反本协议约定或法律规定的，应当赔偿因此给甲方造成的全部直接损失。若本合同其他条款约定了具体违约金的，按约定执行。

六、保密责任

1. 双方为签署本合同以及根据本合同以书面、口头、电子文档或其他任何形式交换的任何与本次合作有关的资料或信息以及各方的专有资料或信息(包括但不限于委托管理项目的规划建设方案、设计图纸、改造施工图纸等)均为本合同项下的保密信息。

2. 自本合同签订之日起至本合同终止后三年内，乙方应对保密信息承担保密义务，未经甲方事先书面同意，不得将保密信息向任何第三方披露(不包含向政府申报材料需要),也不得将其用于与本合同目的无关的或不利于本合同目的的其他用途。

3. 任何一方可在以下情况下披露保密信息或允许保密信息的披露：

3.1 根据法律、法规的规定需公开披露保密信息；

3.2 根据政府监管部门的要求进行保密信息的披露；

3.3 对其为履行本合同而需要向知悉相关情况的高级管理人员、雇员和专业顾问进行披露的，需明确关于该等信息的保密性并要求该等人员遵守保密义务。

4. 本合同终止时，接受方应当依据披露方的要求将所获得的保密信息予以返还、销毁或删除(视情况而定)。

5. 因违反保密义务而给甲方造成损失的，应当赔偿甲方的相应损失。

七、不可抗力

因不可抗力致使本协议无法继续履行的，本协议终止相关费用按实际使用日结算。（不可抗力是指双方不能预见、对其发生和后果不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：严重的自然灾害和灾难（如台风、洪水、雷击、地震、非人为原因导致的火灾和爆炸等）、战争（不论是否宣战）、叛乱、动乱、重大疫情等）。

八、合同生效及其他

1. 本协议自双方签订之日起生效。
2. 本协议未尽事宜，经双方友好协商，可另行签署补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。
3. 本协议一式捌份，具有同等法律效力，甲乙双方各执肆份。
4. 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决；协商或调解不成的，当事人可依法向项目所在地人民法院起诉处理。

甲方：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人

或授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方：

统一社会信用代码或身份证号码：

住所：

法定代表人

或授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

第五部分 评审方法及标准

1. 评审方法：

本次评标采用综合评分法，评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列。总得分相同的，按价格分由高到低顺序排列。总得分、价格分相同的并列。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，由采购人代表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 60 分，价格分 40 分。评分依据下述所列为评标打分依据，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（60 分）

序号	评审项目	评审细则	分值
1	现状及需求的理解	<p>评标委员会根据供应商对本项目背景、服务需求提出的理解及分析，结合解析的全面性进行综合评议：</p> <p>1. 对项目背景解析全面透彻，对服务需求理解精准无误，分析逻辑清晰、要点完备，完全贴合项目实际的，得 3.1-5 分；</p> <p>2. 对项目背景解析较为全面，对服务需求理解基本准确，分析逻辑较清晰、要点较完备，基本贴合项目实际的，得 2.1-3 分；</p> <p>3. 对项目背景解析不够全面，对服务需求理解存在轻微偏差，分析逻辑一般、要点不够完备的，得 0.1-2 分；</p> <p>未提供不得分。</p>	5 分
2	市场分析和客群定位	<p>评标委员会根据供应商对本项目周边租赁市场研究、客群分析、项目整体定位方案的科学性、合理性进行综合评议：</p> <p>1. 周边租赁市场研究翔实全面、客群分析精准深入，项目整体定位贴合市场及项目实际，各项方案逻辑连贯、无不合理之处的，得 3.1-5 分；</p> <p>2. 周边租赁市场研究较为翔实、客群分析较为精准，项目整体定位基本贴合市场及项目实际，各项方案逻辑较连贯、无明显不合理之处的，得 2.1-3 分；</p>	5 分

		3. 周边租赁市场研究不够全面、客群分析不够精准，项目整体定位存在轻微偏差，各项方案逻辑一般、存在少量不合理之处的，得 0.1-2 分；未提供不得分。	
3	项目规划建议	<p>评标委员会根据供应商依据本项目实际，针对项目运营阶段有关项目规划建议分析包括但不限于定价及策略，营销推广、出租率及收益预测等方案，结合规划建议的科学性进行综合评议：</p> <p>1. 规划建议科学严谨、逻辑清晰，内容翔实具体，完全贴合本项目实际，可直接落地指导项目规划工作的，得 3.1-5 分；</p> <p>2. 规划建议较为科学合理、逻辑较清晰，内容较为详细，基本符合本项目实际，对规划有较强指导意义的，得 2.1-3 分；</p> <p>3. 规划建议科学性一般、逻辑一般，内容不够详细，仅能为规划提供基础参考、需进一步完善的，得 0.1-2 分；未提供不得分。</p>	5 分
4	运营期人员方案及成本测算	<p>评标委员会根据供应商提供的运营期人员配置及成本测算方案进行综合评议，要求按一期项目目前 3 年人员运营成本费合计 1500 万元作为上限编制方案，并承诺后期人员运营成本超出上限部分由中标单位承担。具体评议评分标准如下：</p> <p>1. 运营期人员方案精简高效、配置合理、分工明确；成本测算清晰合理、科学严谨；方案逻辑连贯、可落地性强的，得 8.1—10 分；</p> <p>2. 运营期人员方案比较精简高效、配置较合理、分工较明确；成本测算清晰较合理、科学较严谨；方案逻辑较连贯、可落地性较强的，得 4.1—8 分；</p> <p>3. 运营期人员方案较多较杂，且配置合理性一般、分工明确性一般；成本测算清晰度一般、科学严谨度一般；方案逻辑连贯一般、可落地性一般的，得 0.1—4 分；未提供或提供内容超过上限不得分。</p>	10 分
5	重难点分析及解决方案	<p>评标委员会根据供应商针对本项目提出的服务重点、难点分析及针对重点、难点提出解决方案的合理性、完整性进行综合评议：</p>	4 分

		<p>1. 服务重点、难点分析精准透彻, 紧扣本项目实际, 无遗漏核心要点; 针对重点、难点提出的解决方案科学合理、逻辑清晰、措施具体, 完整性强, 可直接落地解决问题的, 得 3.1-4 分;</p> <p>2. 服务重点、难点分析较为精准, 基本贴合本项目实际, 核心要点无明显遗漏; 解决方案较为合理、逻辑较清晰、措施较具体, 完整性较好, 基本可落地解决问题的, 得 2.1-3 分;</p> <p>3. 服务重点、难点分析不够精准, 贴合度一般, 存在少量核心要点遗漏; 解决方案合理性一般、逻辑一般、措施不够具体, 完整性不足, 需进一步完善才能落地的, 得 0.1-2 分;</p> <p>未提供不得分。</p>	
6	管控措施	<p>评标委员会根据供应商针对本项目提供出租率管控措施的合理性进行综合评议:</p> <p>1. 出租率管控措施科学严谨、贴合本项目出租运营需求, 管控逻辑清晰、流程完善, 措施具体可操作, 能全面有效保障出租率稳定达标的, 得 3.1-4 分;</p> <p>2. 出租率管控措施较为合理、基本贴合本项目出租运营需求, 管控逻辑较清晰、流程较完善, 措施较具体, 能较好地保障出租率达标的, 得 2.1-3 分;</p> <p>3. 出租率管控措施合理性一般, 贴合度一般, 管控逻辑一般、流程不够完善, 措施不够具体, 能基本保障基础出租率, 需进一步优化的, 得 0.1-2 分;</p> <p>未提供不得分。</p>	4 分
		<p>评标委员会根据供应商针对本项目提供成本风险管控措施的合理性进行综合评议:</p> <p>1. 成本风险管控措施科学严谨、贴合本项目成本管控需求, 管控逻辑清晰、流程完善, 措施具体可操作, 能全面有效规避各类成本风险、保障成本可控, 得 3.1-4 分;</p> <p>2. 成本风险管控措施较为合理、基本贴合本项目成本管控需求, 管控逻辑较清晰、流程较完善, 措施较具体, 能较好规避主要成本风险、保障成本基本可控, 得 2.1-3 分;</p> <p>3. 成本风险管控措施合理性一般, 贴合度一般, 管控逻辑一般、流程不够完善, 措施不够具体, 能基本规避基础成本风险、成本管控效果一般, 需进一步优化的, 得 0.1-2 分;</p>	4 分

		未提供不得分。	
7	针对本项目的开业筹备计划	<p>评标委员会根据供应商针对本项目的开业筹备计划内容进行综合评议：</p> <p>1. 开业筹备计划内容翔实全面、逻辑清晰，贴合本项目实际情况，筹备流程完善、节点明确、措施具体可操作，得3分；</p> <p>2. 开业筹备计划内容较为详细、逻辑较清晰，基本贴合本项目实际，筹备流程较完善、节点较明确、措施较具体，得2分；</p> <p>3. 开业筹备计划内容不够详细、逻辑一般，贴合度一般，筹备流程不够完善、节点不够明确、措施不够具体，得1分；</p> <p>本项最高得3分，未提供不得分。</p>	3分
8		<p>拟派项目负责人：</p> <p>拟派项目负责人具有研究生及以上学历或高级及以上职称的得1分，本科学历或中级职称的得0.5分，其余不得分；本项最高得1分。</p> <p>证明材料：需提供相关人员证书及投标供应商为其缴纳2026年2月至2026年4月的社保证明材料复印件或投标供应商出具的派遣任命书，并加盖投标供应商公章，否则不得分。</p> <p>拟派项目负责人（项目负责人身份以合同载明为准）具有3年及以上（时间以合同签订时间到投标截止日计算时间为准）公寓或经济型酒店负责人工作经验的得4分。</p> <p>证明材料：商业运营合同，若合同中未体现项目上述业绩特征的，则提供业主证明材料复印件。</p>	5分
	项目团队	<p>评标委员会根据供应商拟计划派出的前期咨询团队、筹开运营团队，结合上述人员的学历、职称、行业工作年限、参与项目等情况进行综合评议：</p> <p>1. 前期咨询、筹开运营团队配置完整、分工明确；团队人员整体学历层次高、职称齐全，行业工作年限充足，参与过多个同类项目且业绩优良，人员资质与项目需求高度匹配，得3.1—5分；</p> <p>2. 前期咨询、筹开运营团队配置较完整、分工较明确；团队人员整体学历层次较高、职称较齐全，行业工作年限较充足，参与过同类项目且有</p>	5分

		<p>一定业绩，人员资质与项目需求基本匹配，得 2.1—3 分；</p> <p>3. 前期咨询、筹开运营团队配置基本完整，分工不够明确；团队人员整体学历层次一般、职称不够齐全，行业工作年限一般，参与同类项目较少，人员资质与项目需求匹配度一般，得 0.1—2 分；</p> <p>证明材料：需提供相关证明材料及投标供应商为相关人员缴纳 2026 年 2 月至 2026 年 4 月的社保证明材料复印件或投标供应商出具的派遣任命书，并加盖投标供应商公章，否则不得分。</p>	
9	投标单位获奖或荣誉	<p>供应商自 2023 年 1 月 1 日以来，获得过有关旅游或酒店行业类荣誉，评标委员会根据奖项级别、数量及与项目的匹配度进行综合评议，具体评议评分标准如下：</p> <p>与公寓运营、酒店管理、社区服务、品牌建设等高度匹配，数量充足、佐证齐全，能显著体现企业综合实力与服务水平的，得 3.1-4 分；</p> <p>与本项目服务内容匹配度较好，佐证材料齐全，能较好体现企业服务能力的，得 2.1-3 分；</p> <p>与本项目匹配度一般，数量较少、佐证材料不够完整，对体现企业实力作用有限的，得 0.1-2 分；</p> <p>未提供不得分。</p> <p>注：提供相应证明材料加盖投标供应商公章。</p>	4 分
10	企业综合实力	<p>评标委员会根据供应商旗下品牌数量及资源整合能力和影响力进行综合评议，具体评议评分标准如下：</p> <p>1. 旗下品牌数量充足（不少于 10 个品牌），资源整合能力强、影响力大，得 4.1-6 分；</p> <p>2. 旗下品牌数量适中（不少于 6 个相关品牌），资源整合能力较强、影响力较大，得 2.1-4 分；</p> <p>3. 有少量旗下品牌（不少于 4 个相关品牌），资源整合能力一般、影响力一般，得 0.1-2 分；</p> <p>注：提供品牌授权文件等相应证明材料加盖投标供应商公章。</p>	6 分

注：1. 供应商编制投标文件（商务技术（资信）文件部分）时，建议按此目录（序号和内容）提供评标标准相应的商务技术（资信）资料。 2. 所有投标方案采购人有权无偿使用。

2.2 价格分（40分）

序号	评分项目	价格分	最高限价
1	品牌使用费	5分	180万元（其中品牌使用费用最高限价80万元，技术咨询服务费最高限价100万元）
2	技术咨询服务费	5分	
3	单房综合运营费	5分	服务式公寓类不超过80元/月/间，自房源录入后台管理系统之日起开始计算。
		5分	酒店式公寓类不超过80元/月/间，自房源录入后台管理系统之日起开始计算。
4	基础管理费（含商标使用费）	10分	<p>服务式公寓类不超过月度总营业收入的6%；</p> <p>酒店式公寓及商业部分不超过月度总营业收入的4%；</p> <p>注：出租率超过20%才可计提（开业后第一季度除外），出租率统计周期为季度，实际入住客房间夜数除以可供出租客房总间夜数所得的比例）</p>
5	考核奖励金	10分	<p>招标文件中已约定各GOP率区间的奖金费率，供应商在招标文件约定的费率基础上填报下浮率。</p> <p>例： GOP率55%，则对应基准费率为5.5%； 若供应商填报下浮率为10%，则最终结算费率=5.5%*(1-10%)=4.95%，以此类推。</p>

备注：

1. 报价低于项目预算50%的投标报价，供应商应在投标文件中提供成

本测算资料，未在投标文件中提供成本测算资料的，将被视为供应商不能证明其报价合理性；2. 所有投标方案采购人有权无偿使用。

1. 品牌使用费用报价低于或等于最高限价价格的，为有效投标报价。超过最高限价的投标报价文件为未实质性响应文件，作无效标处理。品牌使用费报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

2. 技术咨询服务费用报价低于或等于最高限价价格的，为有效投标报价。超过最高限价的投标报价文件为未实质性响应文件，作无效标处理。技术咨询服务费报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

3. 单房综合运营费用报价低于或等于最高限价价格的，为有效投标报价。超过最高限价的投标报价文件为未实质性响应文件，作无效标处理。

①. 服务式公寓类：单房综合运营费报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

②. 酒店式公寓：单房综合运营费报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

4. 基础管理费用的报价费率低于或等于最高限价的，为有效投标报价。超过最高限价的投标报价文件为未实质性响应文件，作无效标处理。

①. 服务式公寓类：报价费率最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

②. 酒店式公寓及商业部分：报价费率最低的投标报价为评标基准价，其价格分为5分，其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 5\% \times 100$ 。

5. 考核奖励金下浮率最大的，其投标下浮率为评标基准价，其价格分10分，

其他供应商的价格分按照下列公式计算（计算结果四舍五入保留两位小数）：投标报价得分 = $(1 - \text{评标基准价} / 1 - \text{投标下浮率}) \times 10\% \times 100$ 。

6. 投标报价得分 = 序号 1 价格得分 + 序号 2 价格得分 + 序号 3 价格得分 + 序号 4 价格得分 + 序号 5 价格得分。

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) 营业执照复印件（并加盖公章）.....	(页码)
(3) 联合协议.....	(页码)
(4) 分包意向协议.....	(页码)
(5) 落实采购政策需满足的资格要求.....	(页码)
(6) 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）、中国政府采购网（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、营业执照

(提供营业执照复印件加盖电子印章)

~~三、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]~~

~~四、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。]~~

~~五、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）~~

六、本项目的特定资格要求

（根据招标公告本项目的特定资格要求提供相应的材料；）

商务技术（资信）文件部分

目录

(1) 评分对应表·····	(页码)
(2) 投标函·····	(页码)
(3) 法定代表人授权委托书·····	(页码)
(4) 法定代表人及其授权代表身份证复印件·····	(页码)
(5) 法定代表人身份证明书·····	(页码)
(6) 商务技术偏离表·····	(页码)
(7) 采购供应商廉洁自律承诺书·····	(页码)
(8) 主要业绩证明·····	(页码)
(9) 技术解决方案·····	(页码)
(10) 组织实施方案·····	(页码)
(11) 售后服务方案·····	(页码)
(12) 供应商售后服务能力证明材料·····	(页码)
(13) 项目小组人员名单·····	(页码)
(14) 优惠条件及特殊承诺·····	(页码)
(15) 备品备件及供选择的配套零部件清单·····	(页码)
(16) 培训计划·····	(页码)
(17) 验收方案·····	(页码)
(18) 认为需要的其他商务技术（资信）文件或说明·····	(页码)

一、评分对应表

评分项目	投标文件对应资料	投标文件页码
对应第五部分评标方法及标准(报价除外)		
.....		

二、投标函

致：（采购人）

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____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：

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

四、法定代表人（或负责人）及其授权代表身份证复印件（正反面）

五、法定代表人（或负责人）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（或负责人）。

特此证明。

供应商名称（电子印章）：

年 月 日

六、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。

七、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。

八、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

注：供应商可按上述的格式自行编制，须随表提交相应的合同复印件并注明页码。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

九、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

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

十、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。）

附表：项目实施进度计划表(以生效日算起)

工作日 内容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	...

注：供应商可按上述时间表的格式自行编制切合实际的具体时间表。

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

~~十一、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

~~十二、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

十三、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:本项目的项目经理情况表

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。

附表C:本项目的项目负责人和小组人员社会保障资金记录情况表（以社保部门出具缴纳凭证作附件）

供应商名称（电子印章）：

日期： 年 月 日

十四、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

~~十五、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~~

~~十六、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~~

十七、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

十八、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)

一、开标一览表（报价表）

（采购人）、（采购代理机构）：

按你方招标文件要求，我方_____（供应商全称），谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下开标一览表（报价表）的价格完成_____（项目名称）【**招标编号：（采购编号）**】的实施。

开标一览表（报价表）

序号	项目内容	报价
1	品牌使用费	____元
2	技术咨询服务费	____元
3	单房综合运营费	服务式公寓类：____元/月/间 酒店式公寓类：____元/月/间
4	基础管理费（含商标使用费）	服务式公寓类费率____%； 酒店式公寓及商业部分费率__%；
5	考核奖励金	下浮率____%

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、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。~~

4、★报价低于项目预算 50%的投标报价，供应商应在投标文件中提供成本测算资料，未在投标文件中提供成本测算资料的，将被视为供应商不能证明其报价合理性；

供应商名称（电子印章）：
日期： 年 月 日

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。

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。