经开.博睿庭（人才公寓）项目一期2024-2025年营销代理

（项目名称）

竞争性比选文件

**比选人：重庆新汇商实业有限公司（盖单位法人章）**

**2024年7月**

目录

目录

[竞争性比选文件 - 1 -](#_Toc170589469)

[比选人：重庆新汇商实业有限公司（盖单位法人章） - 1 -](#_Toc170589470)

[第一章 比选公告 5](#_Toc170589471)

[经开.博睿庭（人才公寓）项目一期2024-2025年营销代理 5](#_Toc170589472)

[1. 招标条件 5](#_Toc170589473)

[2. 项目概况与招标范围 5](#_Toc170589474)

[3. 竞选人资格要求 5](#_Toc170589475)

[4. 比选文件的获取 6](#_Toc170589476)

[5. 竞选文件的递交 6](#_Toc170589477)

[6. 发布公告的媒介 6](#_Toc170589478)

[7. 联系方式 6](#_Toc170589479)

[第二章 竞选人须知 7](#_Toc170589480)

[竞选人须知前附表 7](#_Toc170589481)

[第三章 评标办法（综合评估法） 24](#_Toc170589482)

[评标办法前附表 24](#_Toc170589483)

[1. 评标方法 28](#_Toc170589484)

[2. 评审标准 28](#_Toc170589485)

[3. 评标程序 28](#_Toc170589486)

[附件A：综合评估法否决投标情况一览表 30](#_Toc170589487)

[第四章 合同条款及格式 33](#_Toc170589488)

[第一部分 委托代理范围 35](#_Toc170589489)

[第一条 委托代理范围 35](#_Toc170589490)

[1.1. 委托代理物业 35](#_Toc170589491)

[1.2. 委托代理事项：甲方委托乙方及另一家销售代理公司负责甲方开发的 经开.博睿庭（人才公寓）项目一期（以下简称“项目”）的策划及销售代理服务工作，乙方需组织专门的团队承担本项目的策划及销售代理服务工作。甲方以销售佣金方式支付代理费用。该费用已包括但不限于完成本项目销售代理所需的人员工资及提成、工装、税金、成本、合理利润、项目风险等所有为完成本合同服务内容的所有相关费用，除此之外，乙方不得要求甲方另行支付其他费用。 35](#_Toc170589492)

[1.3. 委托代理期限 35](#_Toc170589493)

[第二部分 权利和义务 36](#_Toc170589494)

[第三部分 代理费用 45](#_Toc170589495)

[第四部分 违约 49](#_Toc170589496)

[第五部分 其它 51](#_Toc170589497)

[附件一：保密协议 55](#_Toc170589498)

[附件二：主要操作人员简介 59](#_Toc170589499)

[一、 开盘前期准备策划 60](#_Toc170589500)

[二、 品牌公关及渠道拓展 60](#_Toc170589501)

[1． 客户资源渠道拓展 60](#_Toc170589502)

[2． 跨界营销资源整合 60](#_Toc170589503)

[3． 媒体资源整合 60](#_Toc170589504)

[4． 公关活动策划 60](#_Toc170589505)

[5． 高端客户服务平台 60](#_Toc170589506)

[三、 销售策划及执行 60](#_Toc170589507)

[1． 阶段性工作安排 60](#_Toc170589508)

[2． 阶段性工作总结 60](#_Toc170589509)

[3． 活动执行 60](#_Toc170589510)

[4． 销售形势分析与预测 60](#_Toc170589511)

[5． 建立客户平台 60](#_Toc170589512)

[四、 销售管理 60](#_Toc170589513)

[1． 销售专案经理策划及销售人员进驻现场 60](#_Toc170589514)

[2． 销售人员专业销售培训 60](#_Toc170589515)

[3． 人员培训提纲 60](#_Toc170589516)

[4． 日常工作 60](#_Toc170589517)

[一、项目基本概况介绍 - 62 -](#_Toc170589518)

[二、服务范围 - 62 -](#_Toc170589519)

[“※”三、服务需求及质量需求 - 62 -](#_Toc170589520)

[四、项目技术要求 - 62 -](#_Toc170589521)

[一、实施时间、地点及验收方式 65](#_Toc170589522)

[二、报价要求 65](#_Toc170589523)

[三、付款方式 65](#_Toc170589524)

[四、人员要求 65](#_Toc170589525)

[六、其他 65](#_Toc170589526)

[第七章 竞选文件格式 68](#_Toc170589527)

**[一、竞选函部分](#_Toc170589528)** [68](#_Toc170589528)

**[二、资格审查部分](#_Toc170589529)** [68](#_Toc170589529)

[一、竞选函部分 69](#_Toc170589530)

[二、资格审查部分 75](#_Toc170589531)

[三、服务部分 80](#_Toc170589532)

[（一）服务方案 80](#_Toc170589533)

[格式自拟 80](#_Toc170589534)

[（二）服务响应偏离表 81](#_Toc170589535)

[序号 81](#_Toc170589536)

[比选需求 81](#_Toc170589537)

[响应情况 81](#_Toc170589538)

[差异说明 81](#_Toc170589539)

[四、商务部分 82](#_Toc170589540)

[比选项目商务需求 83](#_Toc170589541)

[响应情况 83](#_Toc170589542)

[偏离说明 83](#_Toc170589543)

# 第一章 比选公告

## 经开.博睿庭（人才公寓）项目一期2024-2025年营销代理

## 1. 招标条件

本招标项目经开.博睿庭（人才公寓）项目一期2024-2025年营销代理（项目名称）项目业主为重庆新汇商实业有限公司，建设资金来自业主自筹（资金来源），项目出资比例为100%，比选人为重庆新汇商实业有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开比选。

## 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目地点：重庆经开区

2.2 项目概况与工作内容：

本项目属于广阳湾智创生态城迎龙城市组团，位于南岸区茶园大道与北源路交汇处，紧邻轨道交通24号线茶涪路站。项目总占地面积约370.49亩，总建筑面积约55.92万方，其中地上建筑面积约41.6万方，地下建筑面积约14.35万方。

工作内容包括经开·博睿庭（人才公寓）项目一期（L29、L32及L33地块）年度策划销售代理服务，根据项目地块属性，进行针对性市场及客户调研，并根据调研情况和宏、微观经济环境、国家和区域政策等发展态势给出项目定位，并结合项目定位提出合理的产品销售策略。就上述主要事项的核心内容应包括但不限于以下内容：项目整盘营销策略总纲、各年度阶段营销方案、阶段执行策略及执行方案，合作期内的年度策划销售代理服务、日常营销执行等服务工作。

2.3 本次招标项目合同估算金额：176万元

2.4服务期要求：一年。

## 3. 竞选人资格要求

3.1 本次招标要求竞选人须具备以下条件：

3.1.1 本次招标要求竞选人具备的资质条件：

 1.具备行政主管部门颁发的房地产中介服务机构A级及以上资质。

2.2021年5月1日至比选当日（以合同签订为准），至少参与过2个房地产开发商项目营销代理业绩。

3.1.2竞选人还应在人员、设备、资金等方面具有相应的能力，详见招标文件第二章竞选人须知前附表第1.4.1项内容。

3.2 本次招标□接受 ☑不接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：/。

## 4. 比选文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于公告发布之日起至至投标截止时间前，均可在行采家 (https://www.gec123.com/) 和重庆经开区投资集团官网（http://www.cetzig.com/）上下载本项目竞争性比选文件、答疑、补遗等开标前公布的所有相关资料。在公告期间，各竞标人应随时关注网上发布的竞争性比选文件答疑、补遗、澄清等文件内容，不管竞标人下载与否都视为潜在投标人全部知晓有关招投标过程和全部内容。

## 5. 竞选文件的递交

5.1 竞选文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2024年7月日12时00分，地点为重庆经开区投资集团有限公司15楼接待室。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的竞选文件，比选人不予受理。

## 6. 发布公告的媒介

本次比选公告在行采家(<https://www.gec123.com/>)和重庆经开区投资集团官网（http://www.cetzig.com/）上发布。

## 7. 联系方式

比选人：重庆新汇商实业有限公司

联系人： 张老师

电 话：13883283726

地 址：重庆市南岸区茶园江桥路一号附1号

 邮 箱：50417679@qq.com

2024年7月4日

# 第二章 竞选人须知

## 竞选人须知前附表

正文内容不允许修改。若竞选人须知前附表与正文不一致的地方，以竞选人须知前附表为准。

| **条 款 号** | **条款名称** | **编 列 内 容** |
| --- | --- | --- |
| 1.1.2 | 比选人 | 名称：重庆新汇商实业有限公司地址：重庆市南岸区江桥路一号附1号联系人： 张老师 电话 ：13883283726 邮 箱：50417679@qq.com |
| 1.1.4 | 项目名称 | 经开.博睿庭（人才公寓）项目一期2024-2025年营销代理 |
| 1.1.5 | 项目地点 | 重庆经开区 |
| 1.1.6 | 项目概况与工作内容 | 本项目属于广阳湾智创生态城迎龙城市组团，位于南岸区茶园大道与北源路交汇处，紧邻轨道交通24号线茶涪路站。项目总占地面积约370.49亩，总建筑面积约55.92万方，其中地上建筑面积约41.6万方，地下建筑面积约14.35万方。工作内容包括经开·博睿庭（人才公寓）项目一期（L29、L32及L33地块）年度策划销售代理服务，根据项目地块属性，进行针对性市场及客户调研，并根据调研情况和宏、微观经济环境、国家和区域政策等发展态势给出项目定位，并结合项目定位提出合理的产品销售策略。就上述主要事项的核心内容应包括但不限于以下内容：项目整盘营销策略总纲、各年度阶段营销方案、阶段执行策略及执行方案，合作期内的年度策划销售代理服务、日常营销执行等服务工作。 |
| 1.2.1 | 资金来源 | 业主自筹 |
| 1.2.2 | 出资比例 | 100% |
| 1.2.3 | 资金落实情况 | 已落实 |
| 1.3.1 | 比选范围 | 经开·博睿庭（人才公寓）项目一期（L29、L32及L33地块）年度策划销售代理服务。 |
| 1.3.2 | 服务期 | 一年。 |
| 1.3.3 | 质量要求 | 满足比选人要求，详见商务、服务需求。 |
| 1.4.11.4.1 | 竞选人资质条件、能力和信誉竞选人资质条件、能力和信誉 | 比选实行资格后审，竞选人应具备以下资格条件：**1.营业执照、资质证书**（1）具备有效的营业执照。**(投标人须在投标文件资格审查部分提供有效的带二维码标识的营业执照复印件)。**（2）具备行政主管部门颁发的房地产中介服务机构A级及以上资质。**(投标人须在投标文件资格审查部分提供资质证书复印件加盖公章)。****2.业绩要求**2021年5月1日至比选当日（以合同签订为准），至少2个参与房地产开发商项目营销代理业绩。**(投标人须在投标文件资格审查部分提供营销代理合同复印件加盖公章)。****3.投标截止日投标资格情况**投标人自行承诺（格式自拟）不得存在下列情形之一：（1）被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单；（2）被列入《重庆市工程建设领域招标投标信用管理暂行办法》规定的重点关注名单且记分达到12分；（3）被列入《重庆市工程建设领域招标投标信用管理暂行办法》规定的黑名单；（4）被国家、重庆市（含市或任意区县）有关行政部门处以暂停投标资格行政处罚，且在处罚期限内；（5）被重庆市住房和城乡建设主管部门暂停在渝承揽新业务。**4.其他人员要求**委托代理人：本项目委托代理人必须为竞选人本单位职工。**竞选人须在投标文件资格审查部分提供竞选人本单位为该委托代理人缴纳的养老保险证明复印件。否则，将由评审小组作否决投标处理。**特别说明：（1）以上1～4条，有一条不满足，则投标文件由评审小组作否决投标处理。**以上所有复印件加盖投标人鲜章，否则，将由评审小组作否决投标处理。**（2）比选人在比选有效期内均有权对竞选人提供的以上资料进行核实，若发现资料存在虚假不实，按照相关法律法规处理，投标人承担因此造成的相关责任并赔偿相应损失。（3）本比选文件中所要求的人员养老保险证明要求如下：①社会单位提供养老保险证明，事业单位提供养老保险证明或行政主管部门在编证明。②竞选文件中对养老保险的要求为：委托代理人的养老保险证明期限为 2023年12月至 2024年5月的连续养老保险。养老保险证明必须加盖社保部门公章，提供养老保险参保证明（个人），含身份证号或社保号和参保基本情况、参保缴费明细（养老保险），否则由评审小组作否决投标处理。 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体投标 | ☑不接受□接受，应满足下列要求： |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | ☑不组织□组织，集中踏勘时间：集中踏勘地点： |
| 1.10.1 | 投标预备会 | ☑不召开□召开，召开时间：召开地点： |
| 1.11 | 分包 | ☑不允许□允许，分包内容要求：/分包金额要求：/接受分包的第三人资质要求：/注：分包应按照相关法律法规及规范性文件执行，不得违法分包。 |
| 2.1 | 构成招标文件的其他材料 | 比选人发出的澄清及修改 |
| 2.2.1 | 竞选人对招标文件提出疑问的截止时间 | 投标人应仔细阅读招标文件及附件的所有内容，如有文字表述不清，图纸尺寸标注不明以及存在错、漏、缺、概念模糊和有可能出现歧义或理解上的偏差的内容等应在2024年7月10日 12:00前发送至比选人提供的邮箱。 |
| 2.2.2 | 比选人对招标文件澄清的截止时间 | 在行采家(https://www.gec123.com/) 和重庆经开区投资集团官网（http://www.cetzig.com/）发布澄清。 |
| 投标截止时间 | 详见比选公告规定的投标截止时间。 |
| 2.2.3 | 比选人对招标文件进行修改的时间 | 修改内容可能影响竞选文件编制的，须在投标截止时间1日前发布，发布时间至投标截止时间不足1日的，须相应延后投标截止时间。 |
| 3.1.1 | 构成竞选文件的其他材料 | 竞选人的书面澄清、说明和补正（但不得改变竞选文件的实质性内容） |
| 3.2 | 投标报价 | 本次报价须为人民币报价，采用佣金综合费率包干形式，**最高限价0.88%**。报价包含但不限于完成本项目销售代理所需的人员工资及提成、工装、税金、成本、合理利润、项目风险等所有为完成本合同服务内容的所有相关费用。因成交供应商自身原因造成漏报、少报皆由其自行承担责任，采购人不再补偿。具体详见同条款第三部分“代理费用”。 |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 90日历天（从提交竞选文件截止日起计算） |
| 3.4 | 投标保证金 | 方式一：以转账形式交纳投标保证金1、投标保证金交款形式及要求：投标人从企业的基本账户（开户行）在投标截止时间前通过转账方式直接划付至下面指定的投标保证金账户。不满足上述要求的投标保证金无效。实际到账时间：以投标保证金账户显示的到账时间为准；投标人自行考虑汇入时间风险，如同城汇入、异地汇入、跨行汇入的时间要求。2、以转账形式提交投标保证金的金额：1万元整（人民币）。3、投标保证金账户及账号（任选其一）：户 名：重庆新汇商实业有限公司 开户行：招商银行南岸支行 账 号：123905136510401投标人须在投标文件资格审查部分“其他资料”中提供企业基本账户开户证明文件。4、投标人必须在付款凭证备注栏中注明是“ XXX项目投标保证金”。5、投标保证金有效期与投标有效期一致。6、评标过程中由评审小组根据投标人在投标文件中提供的企业基本账户开户证明文件核实其投标保证金是否由基本账户转入，未从基本账户转入的，由评审小组作否决投标处理。二、投标保证金的退还招标人在中标通知书发出后15个工作日内，退还向除中标人和中标候选人以外的投标人的投标保证金（不计息）。招标人和中标人签订合同后，当在合同生效后15个工作日内，向中标人和中标候选人退还投标保证金（不计息）。方式二：一、以纸质投标保函形式交纳投标保证金1. 纸质投标保函交纳形式及要求：（1）缴纳形式：纸质投标保函包括银行保函、保证保险和担保保函，其示范文本详见第七章投标文件格式。投标人提交的纸质投标保函应严格执行其示范文本，不得对示范文本中的实质性内容进行修改。（2）具体要求：纸质投标保函的开立人应当是具有相应资格的银行、保险机构、融资担保公司，其信用资质、履约能力、担保能力、赔付流程、安全保密等应符合工程保函业务条件。纸质投标保函应合法合规，符合招投标行政监督部门、行业主管部门和金融监管部门的相关规定，满足招标文件约定要求。投标人应选择在渝依法设立总部或者设有分支机构的金融机构开具纸质投标保函。投标人对所提交的纸质投标保函的真实性、合法性、有效性负责。投标人须在投标文件投标保函部分提供纸质投标保函复印件，纸质投标保函原件随其他要求提供的原件一并放入原件袋中，在递交投标文件时一次性递交。退还原件袋时，纸质投标保函原件不退还，由招标人保管。若投标截止时间延期，则纸质投标保函递交的截止时间和投标截止时间保持一致。不满足上述要求的纸质投标保函无效。2. 以纸质投标保函形式担保的投标保证金的金额：1万元整（人民币）。3. 投标人须在纸质投标保函中注明在重庆市辖区范围内的核验地址和核验方式，并确保其递交的纸质投标保函能在开立人在渝的总部或者分支机构进行核验。4. 投标人递交的纸质投标保函原件应与投标文件中提供的纸质投标保函复印件一致，否则由评审小组作否决投标处理。5. 在发出中标通知书前，招标人应当对投标人（至少中标候选人或中标人）递交的纸质投标保函的真实性、合法性、有效性进行核验，对核验不合格或无法按纸质投标保函注明的核验地点、核验方式进行核验的，视为投标人未提交纸质投标保函，对已取得中标候选人资格或中标资格的投标人，按相关规定取消中标候选人资格或中标资格，给招标人造成损失的，投标人依法承担赔偿责任。投标人提交的纸质投标保函涉及弄虚作假或其他违法违规情形的，移送相关部门处理。6. 若投标人为联合体，则由联合体牵头人提供纸质投标保函。二、纸质投标保函的退还、注销招标人应当在法定时间内确定中标人，向中标人发出中标通知书，同时向除中标候选人以外的其他投标人退还纸质投标保函并书面通知相关金融机构本项目准予提前注销纸质投标保函。具体注销事宜由投标人与金融机构协商。招标人应在法定时间内和中标人签订合同，并同时书面通知相关金融机构向中标人和其他中标候选人注销纸质投标保函。具体注销事宜由投标人与金融机构协商。 |
| 3.6 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 3.7.1 | 竞选文件格式要求 | 编制竞选文件时不得对第七章“竞选文件格式”的相应要素作实质性修改，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| 3.7.3 | 签名盖章要求 | 竞选文件应用不褪色的材料书写或打印，并由竞选人的法定代表人或其委托代理人在招标文件规定的位置按招标文件要求签名或盖章、盖单位法人章。委托代理人签名的，竞选文件应附法定代表人签署的授权委托书。竞选文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位法人章或由竞选人的法定代表人或其授权的代理人签名确认。未按上述规定执行的，交由评审小组作否决投标处理。 |
| 3.7.4 | 竞选文件的份数 | 竞选文件正本1份、副本1份，电子版形式（光盘或U盘）1份，不分正副本。当副本和正本不一致时，以正本为准。否则由评审小组作否决投标处理。 |
| 3.7.5 | 装订要求 | （1）竞选函部分的装订要求应按照第七章规定格式装订成册，原则上应编制目录（但不得将目录编制作为评审因素），标注页码。（2）资格审查部分的装订要求应按照第七章规定格式装订成册，原则上应编制目录（但不得将目录编制作为评审因素），标注页码。（3）商务、服务部分的装订要求应按照第七章规定格式装订成册，原则上应编制目录（但不得将目录编制作为评审因素），标注页码。 |
| 4.1.1 | 竞选文件的密封 | 应用“投标文件”袋单独封装，并在封口处加盖投标人单位法人章，同时“投标文件”袋应按本表第4.1.2项的规定写明相应内容。“投标文件”袋未按要求密封的，比选人应该拒收。 |
| 4.1.2 | 封套上写明 | 应在“竞选文件”大袋封套上写明如下内容：比选人名称：竞选人名称： （项目名称）竞选文件在年月日时分前不得开启 |
| 4.2.2 | 递交竞选文件地点 | 重庆市南岸区茶园江桥路一号附1号重庆经开投投资集团有限公司办公室 |
| 4.2.3 | 是否退还竞选文件 | ☑否 |
| 5.1.1 | 开标时间和地点 | 开标时间：2024年7月12日10时00分开标地点：重庆市南岸区茶园江桥路一号附1号重庆经开投投资集团有限公司15楼接待室 |
| 5.2 | 开标程序 | 主持人按下列程序进行开标：1. 核验参加开标会议的竞选人的法定代表人或委托代理人本人身份证（原件），核验委托代理人的授权委托书、养老保险证明材料复印件，以确认其身份合法有效；若经核实委托代理人提供资料与实际不符的，不得参加开标会。核验合格的法定代表人或委托代理人可自行选择是否参加开标会，不参加开标会的视为默认开标结果。2. 公布在投标截止时间前递交竞选文件的竞选人名称。3. 竞选文件的密封检查：竞选人可对自己的竞选文件封装情况进行检查，以确认其竞选文件密封完好。4. 汇总投标保证金交纳情况。5. 公布最高限价。6.逐单位随机开启竞选文件。公布竞选人名称、投标报价、质量要求、工期及其他内容并记录在案。7.竞选人对开标有异议的，应当场提出，由比选人或代理机构当场答复，并记录到开标记录表中。异议处理完毕后，汇总开标情况，打印开标记录表。8. 竞选人代表、比选人代表、监标人、主持人、记录人等有关人员在开标记录上签名确认。因其他原因未能签名的，视为默认开标结果。9. 开标结束。 |
| 6.1.1 | 评审小组的组建 | 由比选人依法自行组建评审小组。 |
| 7.1 | 是否授权评审小组确定中标人 | □是☑否，推荐经评审综合得分由高到低排名前三名为中标候选人。 |
| 7.2 | 中标公示 | 比选人在收到评标报告后3日内将评标结果在重庆经开区投资集团官网（http://www.cetzig.com/）上进行公示，公示期为1个工作日。 |
| 7.3.1 | 履约担保 | 合同签订前，竞选人须向比选人提交中标金额的10%作为履约保证金（以现金或银行保函或现金+银行保函的组合，采用银行保函形式的，保函必须为不可撤销且见索即付）。至比选人本合同项下义务全部履行完成并验收合格为止，经比选人审查竞选人无任何违约责任后一次性无息退还。（如遇特殊情况另行协商） |
| 8.1 | 重新招标的情形 | 1.按竞选人须知第8.1（1）执行；2.按竞选人须知第8.1（2）执行；3.按竞选人须知第8.1（3）执行；4.按竞选人须知第8.1（4）执行。注：本款只适用于首次招标。 |
| 8.2 | 重新招标和不再招标 | 重新招标的竞选人仍然少于三个的，按照招标投标法律法规规定的程序开标和评标。重新招标经评审有有效竞选人的，应当依法确定中标候选人；无有效竞选人的，可以不再进行招标，但是按照国家有关规定需要履行审批、核准、备案手续的依法必须进行招标的项目，应当报原项目投资主管部门审批、核准、备案。 |
| 10 | 需要补充的其他内容 |
| 10.1 | 结算及支付 | **结算原则：**结算金额=代理服务报价综合费率\*销售额**支付方式：**竞选人佣金费率与月度销售任务完成率同比例调整，月度任务完成80%（不含）及以下，按当月销售金额\*基本费率\*90%计提；月度任务完成80%（含）-100%（不含），按当月销售金额\*基本费率计提；月度任务完成100%（含）以上，按当月销售金额\*基本费率\*110%计提。备注：销售额是指客户完成认购并成功签署《重庆市商品房买卖合同》上的金额。**具体详见合同条款。** |
| 10.4 | 异议、投诉处理 | 1.竞选人或者其他利害关系人就本项目的招标文件（含澄清修改）、开标情况、评标结果等事项提出异议或投诉的，应当先向比选人提出异议；比选人应当在规定时间内答复；对比选人的答复不满意，可向行政监督部门投诉。提出异议或投诉时应当包括下列内容：（1）异议人或投诉人的名称、地址及有效联系方式；（2）被异议人或被投诉人的名称、地址及有效联系方式；（3）异议或投诉事项的基本事实；（4）请求及主张；（5）涉及事项的证据、证明材料。异议人或投诉人是法人的，异议书或投诉书必须由其法定代表人或者委托代理人签名并加盖单位公章；异议人或投诉人是其他组织或者自然人的，异议书或投诉书必须由其主要负责人签名或者异议人（或投诉人）本人签名，并附有效身份证明。如有关材料是外文，应当同时提供中文译本。2.行政监督部门依照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《重庆市招标投标条例》、《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》（七部委令第11号（根据九部门2013年第23号令修正））、《关于印发<重庆市招标投标活动投诉处理实施细则（修订）>的通知》（渝公管发〔2021〕54号）等法律法规文件处理投诉。3. 根据《重庆市工程建设领域招标投标信用管理暂行办法》的规定，竞选人捏造事实、伪造材料，或者以非法手段获取证明材料进行质疑或者投诉的，将被列入黑名单管理；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。4.异议受理单位：重庆经开区投资集团有限公司联系电话：62637528 |
| 10.5 | 关于对比选文件及投标争议的解释 | 对资格预审文件或者比选文件的评标标准和方法，以及资格审查和否决投标条款理解有争议的，应当作出不利于比选人的解释，但违背国家利益、社会公共利益的除外。对竞选文件理解有争议的，应当作出不利于提交该竞选文件的竞选人的解释。 |

##

###

### 1.总则

### 1.1 项目概况

1.1.1根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备比选条件，现对本标段施工进行比选。

1.1.2 本比选项目比选人、比选代理机构、项目名称、项目地点：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目比选代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 本招标项目概况：见投标人须知前附表。

### 1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

### 1.3 比选范围、计划工期和质量要求

1.3.1 比选范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量要求：见投标人须知前附表。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力: 见投标人须知前附表。

（1） 资质条件：见投标人须知前附表

（2）其他主要管理人员要求：见投标人须知前附表

（3）委托代理人：见投标人须知前附表

（4）其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 本次比选不接受联合体。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）与比选人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人；

（2）被责令停业的；

（3）被国家、重庆市（含市或任意区县）有关行政部门处以暂停投标资格行政处罚，且在处罚期限内的；

（4）财产被接管或冻结的；

（5）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得在同一标段中同时投标。

### 1.5 费用承担

竞选人准备和参加比选活动发生的费用自理。

### 1.6 保密

参与比选活动的各方应对比选文件和比选文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

### 1.7 语言文字

除专用术语外，与比选有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.9 踏勘现场

1.9.1 竞选人须知前附表规定组织踏勘现场的，比选人按竞选人须知前附表规定的时间、 地点组织竞选人踏勘项目现场。

1.9.2 竞选人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除比选人的原因外，竞选人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 比选人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供竞选人在编制投标文件时参考，比选人不对竞选人据此做出的判断和决策负责。

### 1.10 比选预备会

1.10.1 竞选人须知前附表规定召开投标预备会的，比选人按竞选人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清竞选人提出的问题。

1.10.2 竞选人应在竞选人须知前附表2.2.4规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达比选人，以便比选人澄清。

1.10.3 比选人在竞选人须知前附表规定的时间内，将对竞选人所提的问题进行澄清。该澄清内容为比选文件的组成部分。

### 1.11 分包

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

**1.12 偏离**

竞选人须知前附表允许竞选文件偏离比选文件某些要求的，偏离应当符合比选文件规定的偏离范围和幅度。

### 2.比选文件

### 2.1比选文件的组成

本比选文件包括：

（1）比选公告；

（2）竞选人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）技术标准和要求；

（6）竞选文件格式；

（7）竞选人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第1.10 款、第2.2 款和第2.3 款对比选文件所作的澄清、修改，构成比选文件的组成部分。

### 2.2比选文件的澄清

2.2.1 竞选人应仔细阅读和检查比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在竞选人须知前附表规定的时间前以书面形式提交至比选人邮箱提问，要求比选人对比选文件予以澄清。

2.2.2比选文件的澄清将在竞选人须知前附表规定的比选截止时间1天前在行采家(<https://www.gec123.com/>)和重庆经开区投资集团官网（http://www.cetzig.com/）发布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距比选截止时间不足1天，相应延长比选截止时间。

2.2.3 比选人对比选文件的修改内容可能影响竞选文件编制的，须在比选截止时间1日前发布，发布时间至比选截止时间不足1日的，须相应延后比选截止时间。

### 2.3比选文件的修改

按照本章2.2比选文件的澄清相关内容及方式执行。

### 3.竞选文件

### 3.1 竞选文件的组成

3.1.1 竞选文件应包括下列内容：

（1）竞选函及竞选函附录；

（2）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；

（3）资格审查资料；

（4）竞选人须知前附表规定的其他材料。

3.1.2 竞选人须知前附表规定不接受联合体竞选的，或竞选人没有组成联合体的，竞选文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

### 3.2 比选报价

3.2.1 竞选人应竞选函及竞选函附录的要求填写相应表格。

### 3.3 比选有效期

3.3.1 在竞选人须知前附表规定的比选有效期内，竞选人不得要求撤销或修改其竞选文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长竞选有效期的，比选人以书面形式通知所有竞选人延长比选有效期。竞选人同意延长的，应相应延长其比选保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其竞选文件；竞选人拒绝延长的，其竞选失效，但竞选人有权收回其比选保证金。

### 3.4 比选保证金（如有）

3.4.1 竞选人在递交竞选文件的同时，应按竞选人须知前附表规定的比选保证金金额、比选保证金缴纳形式及要求，缴纳比选保证金，并作为其竞选文件的组成部分。

3.4.2 竞选人不按本章第3.4.1 项要求提交比选保证金的，其竞选文件作否决投标处理。

3.4.3 比选保证金退还：见竞选人须知前附表。

（1）竞选人在规定的竞选有效期内撤销或修改其竞选文件；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按比选文件规定提交履约担保；

（3）违反本章9.2条对竞选人的纪律要求的；

（4）法律法规和本比选文件规定的其他情形。

3.4.5（1）比选保证金为无条件担保；

（2）比选保证金的受益人为比选人。

### 3.5 资格审查资料

竞选人须在递交竞选文件的同时将竞选人须知前附表1.4.1中要求的原件一次性提交，评审小组审查时必须对有关证明和证件的原件核查，若经审查复印件与原件不一致，或未提交原件的，则竞选文件作否决投标处理。

联合体竞选的，详见竞选人须知前附表联合体竞选相关内容。

**3.6 备选比选方案**

除竞选人须知前附表另有规定外，竞选人不得递交备选比选方案。允许竞选人递交备选竞选方案的，只有中标人所递交的备选竞选方案方可予以考虑。评审小组认为中标人的备选竞选方案优于其按照比选文件要求编制的竞选方案的，比选人可以接受该备选比选方案。

**3.7 竞选文件的编制**

3.7.1 竞选文件应按第七章“竞选文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为竞选文件的组成部分。其中，竞选函附录在满足比选文件实质性要求的基础上，可以提出比比选文件要求更有利于比选人的承诺。

3.7.2 竞选文件应当对比选文件有关工期、竞选有效期、质量要求、技术标准和要求、比选范围等实质性内容做出响应。

3.7.3 竞选文件的签字盖章要求：按本章竞选人须知前附表第3.7.3项执行。

3.7.4 竞选文件的份数见竞选人须知前附表。《技术部分》不分正副本，正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样，正本和副本封面均须加盖单位法人章，否则作否决投标处理。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 竞选文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见竞选人须知前附表规定。

### 4.竞选文件的递交等

### 4.1 竞选文件的密封和标记

4.1.1 竞选文件的正本与副本密封见竞选人须知前附表。

4.1.2 竞选文件的封套上应写明的内容见竞选人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1项要求密封的竞选文件，比选人不予受理。

### 4.2 竞选文件的递交

4.2.1 竞选人应按本章竞选人须知前附表第2.2.2项规定的时间递交竞选文件。

4.2.2 竞选人递交竞选文件的地点：见竞选人须知前附表。

4.2.3 除竞选人须知前附表另有规定外，竞选人所递交的竞选文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的竞选文件，比选人不予受理。

### 4.3 竞选文件的修改与撤回

4.3.1 在本章竞选人须知前附表第2.2.2项规定的比选截止时间前，竞选人可以修改或撤回已递交的竞选文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2 竞选人修改或撤回已递交竞选文件的书面通知应按照本章第3.7.3 项的要求签字或盖章。比选人收到书面通知后，向竞选人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为竞选文件的组成部分。修改的竞选文件应按照本章第3 条、第4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

### 5. 比选

### 5.1 比选时间和地点

比选人在竞选人须知前附表第 2.2.2 项规定的比选截止时间（开标时间）和竞选人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有竞选人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

### 5.2 比选程序

详见竞选人须知前附表5.2开标程序。

### 6. 评审

6.1 评审小组

6.1.1 评标由比选人依据法律法规和相关规范性文件组建的评审小组负责。

6.1.2 评审小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）竞选人或竞选人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者项目行政监督部门的人员；

（3）与竞选人有利害关系，可能影响对竞选公正评审的；

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

（5）法律法规规定的其他情形。

6.1.3 评标过程中，评审小组成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，应当及时更换。被更换的评审小组成员作出的评审结论无效，由更换后的评审小组成员重新进行评审。

### 6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评标

评审小组按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对竞选文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不得作为评标依据。

### 7. 合同授予

### 7.1 定选方式

比选人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照比选文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，比选人可以按照评审小组提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

评审小组推荐中标候选人的人数见竞选人须知前附表。

### 7.2 中标通知

比选人在收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不得少于1个工作日。

在本章第 3.3 款规定的竞选有效期内，且未有竞选人的异议与投诉，比选人以书面形式向中标人发出中标通知书。

**7.3 履约担保**

7.3.1 在签订合同前，中标人应按竞选人须知前附表规定的金额、担保形式和比选文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向比选人提交履约担保。

7.3.2 中选人不能按本章第7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中选，其比选保证金不予退还，给比选人造成的损失超过比选保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

### 7.4 签订合同

7.4.1 比选人和中标人应当自中标通知书发出之日起15天内，根据比选文件和中标人的竞选文件订立书面合同。中标人放弃中标项目，无正当理由不与比选人签订合同，在签订合同时向比选人提出附加条件或者更改合同实质性内容的，比选人取消其中标资格，其比选保证金不予退还；给比选人造成的损失超过比选保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中选通知书后，比选人无正当理由拒签合同的，比选人应向中选人退还比选保证金；给中选人造成损失的，还应当赔偿损失。

### 8. 重新比选和不再比选

8.1 重新比选

8.1 重新比选

有下列情形之一的，比选人将重新比选：

（1）比选截止时间止，竞选人少于 3 个的；

（2）经评审小组评审后否决所有投标的；

（3）经评审小组评审后部分投标被否决，导致有效竞选人不足三个的，评审小组应当否决所有投标。但是有效竞选人的经济、技术等指标仍然具有市场竞争力，能够满足比选文件要求的，评审小组可以继续评标并确定中标候选人。

（4）法律法规规定的其他情形。

### 8.2 不再比选

重新比选后竞选人仍少于三个的，按法定程序开展比选和评审，确定中选人。经评审无合格竞选人，属于审批或核准项目的，报经原审批部门批准可以不再比选。

### 9. 纪律和监督

9.1 对比选人的纪律要求

比选人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与竞选人串通损害国家利 益、社会公共利益或者他人合法权益，禁止比选人与竞选人串通投标。

有下列情形之一的，属于比选人与竞选人串通投标：

（1）比选人在开标前开启竞选文件并将有关信息泄露给其他竞选人；

（2）比选人直接或者间接向竞选人泄露标底、评审小组成员等信息；

（3）比选人明示或者暗示竞选人压低或者抬高竞选报价；

（4）比选人授意竞选人撤换、修改竞选文件；

（5）比选人明示或者暗示竞选人为特定竞选人中标提供方便；

（6）比选人与竞选人为谋求特定竞选人中标而采取的其他串通行为。

9.2 对竞选人的纪律要求

竞选人不得相互串通竞选或者与比选人串通投标，不得向比选人或者评审小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；竞选人不得以任何方式干扰、影响评标工作。有下列情形之一的，属于竞选人相互串通投标：

（1）竞选人之间协商竞选报价等竞选文件的实质性内容；

（2）竞选人之间约定中标人；

（3）竞选人之间约定部分竞选人放弃投标或者中标；

（4）属于同一集团、协会、商会等组织成员的竞选人按照该组织要求协同投标；

（5）竞选人之间为谋取中标或者排斥特定竞选人而采取的其他联合行动。

有下列情形之一的，视为竞选人相互串通竞选：

（1）不同竞选人的竞选文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同竞选人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同竞选人的竞选文件载明的项目管理成员为同一人；

（4）不同竞选人的竞选文件异常一致或者竞选报价呈规律性差异；

（5）不同竞选人的竞选文件相互混装；

（6）不同竞选人的比选保证金从同一单位或者个人的账户转出。

使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书竞选的，属于以他人名义竞选。

竞选人有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为：

（一）使用伪造、变造的许可证件；

（二）提供虚假的财务状况或者业绩；

（三）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

（四）提供虚假的信用状况；

（五）其他弄虚作假的行为。

9.3 对评审小组成员的纪律要求

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

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

9.5 投诉

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

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见竞选人须知前附表。

# 第三章 评标办法（综合评估法）

## 评标办法前附表

评标办法中的评审内容必须和竞选人须知中的对应内容一致，若竞选人须知中未作要求的内容，不得列入评标办法作为评定依据。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条款号 | 评审因素 | 评审标准 |
| 1 | 评标办法 | 本次评标采用综合评估法。评审小组按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，按得分由高到低顺序推荐中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价相等的，以“投标人在红名单中优先”的原则排序（联合体投标的，须联合体牵头人在红名单中），投标人是否属于红名单，以开标环节信用状况查询结果为准；投标人均在红名单中或均不在红名单中的，由评审小组按照服务方案 得分高的优先原则排序。 |
| 2.1.1 | 资格评审标准 | 营业执照 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.1项规定。 |
| 经营权 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.1项规定。 |
| 投标截止日投标资格情况 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.1项规定 |
| 其他要求 | 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定 |
| 2.1.2 | 形式评审标准 | 竞选人名称 | 与营业执照一致，依法变更名称的应提交相应证明材料。 |
| 竞选函签名盖章 | 竞选函格式规定签名、盖章的位置有法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）、加盖单位法人章。 |
| 竞选文件格式 | 符合第二章“竞选人须知”第3.7款的要求。 |
| 竞选文件份数 | 符合第二章“竞选人须知”第3.7.4项规定。 |
| 报价唯一 | 只能有一个有效报价，在招标文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。 |
| 竞选文件的签署 | 第七章 竞选文件格式要求法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）的须齐全。若投标单位为联合体，则联合体协议书各联合体成员单位签名（或盖章）须齐全，联合体协议书以外的竞选文件格式中，要求联合体牵头人法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）的须齐全。 |
| 委托代理人 | 竞选人法定代表人的委托代理人有法定代表人签署的授权委托书和竞选人为其缴纳的养老保险。 |
| 2.1.3 | 响应性评审标准 | 投标总报价 | 1.投标总报价必须与已标价工程量清单总报价一致。2.投标总报价不得高于比选人公布的投标总报价最高限价。 |
| 投标内容 | 符合第二章“竞选人须知”第1.3.1项规定 |
| 服务期 | 符合第二章“竞选人须知”第1.3.2项规定 |
| 质量标准 | 符合第二章“竞选人须知”第1.3.3项规定 |
| 投标有效期 | 符合第二章“竞选人须知”第3.3.1项规定 |
| 投标保证金 | 符合第二章竞选人须知前附表第3.4款规定 |
| 权利义务 | 符合第四章“合同条款及格式”规定，竞选文件不应附有比选人不能接受的条件。（由竞选人承诺，承诺书格式详见第七章竞选文件格式。） |
| ☑技术标准和要求 | 符合第五章“技术标准和要求”规定。（由竞选人承诺，承诺书格式详见第七章竞选文件格式。） |
| 投标报价算术错误修正 | 符合第三章3.评标程序第3.1.3项规定。 |
| 实质性要求 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.3项规定。本次投标不得有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为。按评审小组要求澄清、说明或补正。 |
| 2.2.1 | 分值构成 （总分100分） | 1.总报价 40分；2.服务部分50分；3.商务部分 10分。 |
| 2.2.2 | 服务部分（50分） | 1、主城及区域市场分析，数据准确，趋势预判具有远瞻性，竞争分析全面。内容一般得2分，内容良得5分，内容优得8分。本条满分8分。 |
|  | 2、项目理解透彻，价值分析客观、清晰，客户需求及项目定位准确。内容一般得2分，内容良得5分，内容优得8分。本条满分8分。 |
|  | 3、项目整体营销推广策略，内容全面，想法新颖，逻辑清晰，契合项目且落地性强。内容一般得2分，内容良得5分，内容优得8分。本条满分8分。 |
|  | 4、项目价格策略和产品推售，目标清晰，节点清楚，细节完备。内容一般得2分，内容良得5分，内容优得8分。本条满分8分。 |
|  | 5、项目客户获取思路明晰，目标精准，形式创新，可执行性较强。内容一般得2分，内容良得5分，内容优得8分。本条满分8分。 |
|  | 6、拟派项目经理对上述服务方案进行陈述，简明扼要、思路清晰、逻辑严谨。未陈述的不得分，陈述内容一般得2分，陈述内容良得6分，陈述内容优得10分。本条满分10分。**各竞选人拟派项目负责人按照抽取的顺序进行陈述。每人陈述时间控制在10分钟以内。评审小组根据陈述情况进行横向评审。** |
| 2.2.3 | 商务部分（10分） | 1、供应商提供2019年1月1日至磋商当日（以合同签订为准），至少10个重庆主城九区范围内的参与全国TOP30（中国指数研究院2021年全国房地产top30企业）房地产开发商项目营销代理业绩，得2分；至少20个前述业绩，得4分。本条满分4分。**提供业绩合同复印件并加盖供应商鲜章。同一个房地产开发商提供多个业绩的，按业绩合同数量计数。** |
|  | 2、供应商提供2019年1月1日至磋商当日（以合同签订为准），重庆主城九区范围内5-10个（含10个）与央企、国企背景地产开发商合作项目营销代理业绩，得1分； 10-15个（含15个）前述业绩，得2分；至少15以上前述业绩，得3分。本条满分3分。**提供业绩合同复印件并加盖供应商鲜章。** |
|  | 3、供应商提供2019年1月1日至磋商当日（以合同签订为准），至少10个重庆主城九区范围内的房地产项目面积（含住宅和商业，不含车位）在11万平方米（含）以上的房地产单个项目销售代理业绩，得1分；至少20个前述业绩，得2分。本条满分2分。**提供业绩合同复印件并加盖供应商鲜章。若合同中未直接体现项目面积规模，则以重庆房天下平台数据截图为准，截图须加盖供应商鲜章。** |
|  | 4、供应商拟派本项目项目经理提供2019年1月1日至磋商当日（以合同签订为准），至少3个20万㎡及以上房地产项目销售代理业绩，得0.5分；至少5个前述业绩，得1分。本条满分1分。**提供业绩合同复印件并加盖供应商鲜章。若业绩合同中拟派本项目项目经理担任的岗位名称为“项目负责人”、“销售总监”、“销售经理”等其他名称的，可提供该业绩甲方证明材料。** |
| 注：①同一业绩分别符合商务部分1-4条的，可分别得分，但供应商须注明符合的条款号。合同复印件可只提供合同关键页复印件，应能清晰看出合同主体、名称、规模、签章页、项目经理信息等关键信息。特定资格业绩不计入商务部分得分。②重庆主城九区指：渝中区、江北区、渝北区、北碚区、九龙坡区、巴南区、南岸区、大渡口区、沙坪坝区。③中国指数研究院2021年全国房地产top30企业：恒大、碧桂园、万科、保利、融创、中海、华润、招商、绿城、龙湖、新城、世茂、阳光城、金茂、金科、荣盛、雅居乐、正荣、富力、龙光、蓝光、绿地、滨江、佳兆业、奥园、祥生、远洋、中铁建、新力、合景泰富等企业（含控股或参股企业）。 |
| 2.2.4 | 评标基准价计算方法 | 投标总报价 | 所有通过初步评审合格的竞选人的投标总报价中以最低报价作为本项目的投标总报价的评标基准价。评标基准价计算的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。在评标基准价计算完成后（除计算错误外），在后续的评审中不得再对其做出调整。 |
| 2.2.4（1） | 允许偏差率 | 投标总报价的偏差率计算公式偏差率=100％×（竞选人报价一评标基准价）／评标基准价 偏差率计算的最终结果取小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。 |
| 本项目投标总报价允许偏差范围为：☑不设偏差范围。 |
| 3 | 评标程序 | 1.按本章评标办法第3.1款进行初步评审。未通过初步评审或评审小组认定为无效的竞选文件的不再进行后续评审。2.按本章评标办法前附表第2.2.2项及第2.2.3目的规定对服务部分、商务部分进行评审。3.因评审小组作否决投标处理导致有效竞选人不足三个的，评审小组应当否决所有投标。但是有效竞选人的经济、服务等指标仍然具有市场竞争力，能够满足招标文件要求的，评审小组可以继续评标并确定中标候选人。4.对初步评审合格的竞选人按照本章第2.2.4项计算方法计算评标基准价，并按本附表第3.2.1（2）目规定的评分方法对投标总报价进行评分。5.对技术部分、投标总报价得分进行汇总，确定得分由高至低前三名竞选人为中标候选人。 |
| 3.2.1（1） | 服务部分得分（A） | 服务部分 | 详2.2.2款。由评审小组根据供应商编制的服务方案进行横向评审。取各评委赋分的平均值。服务方案说明详细、准确、符合要求的为优；服务方案说明较为详细、较为准确、较符合要求的为良；服务方案说明不详细、准确度不高，不符合要求的为一般。竞选人的应答应满足竞争性磋商文件“第六篇 项目商务需求”，有一条不满足的（第六篇中“※”号标注的部分除外），商务部分得分为0分，不再进入商务部分的评审。 |
| 3.2.2（2） | 商务部分得分（B） | 商务部分 | 详2.2.3款。 |
| 3.2.1（3） | 投标报价得分（C） | 投标总报价 | 竞选人竞选报价与评标基准价相比，等于评标基准价，得满分40分。在此基础上，投标总报价与评标基准价相比，每增加1%扣 1 分，扣完为止。投标总报价得分最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 |
| 3.2.3 | 竞选人得分 | 竞选人得分=A+B+C |

## 1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评审小组按照本章第 2.2款规定的评分标准进行评分，按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据比选人授权直接确定中标人，若出现竞选人投标报价相同的，以评标办法前附表约定的原则确定排序。

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

2.1.1A 资格评审标准：见评标办法前附表（适用于未进行资格预审的）。

2.1.1B 资格评审标准：见资格预审文件第三章“资格审查办法”详细审查标准（适用于已进行资格预审的）。

2.1.2 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）投标总报价：见评标办法前附表；

（2）服务部分：见评标办法前附表；

（2）商务部分：见评标办法前附表。

2.2.2 评分标准

见评标办法前附表。

2.2.3 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.4 投标报价的偏差率计算和允许偏差范围

（1）投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表；

（2）投标报价的允许偏差范围：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 初步评审

3.1.1 评审小组依据本章第 2.1 款规定的标准对竞选文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理。（适用于未进行资格预审的）

3.1.1 评审小组依据本章第2.1.1项至第2.1.3项规定的评审标准对竞选文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理。当竞选人资格预审申请文件的内容发生重大变化时，评审小组依据本章第2.1.2项规定的标准对其更新资料进行评审。（适用于已进行资格预审的）

3.1.2 竞选人有以下情形之一的，其投标作否决投标处理：

（1）第二章“竞选人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；

（2）本次投标有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为的；

（3）拒绝按评审小组要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 投标报价有算术错误的，评审小组按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经竞选人书面确认后具有约束力，修正原则如下：

（1）竞选文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）竞选函中的总报价与已标价工程量清单总报价不一致的，由评审小组作否决投标处理。

### 3.2 详细评审

3.2.1 评审小组按本章第2.2款规定的量化因素和分值进行评分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第3.2.1（1）目规定的评审因素和分值对技术方案计算出得分A；

（2）按本章第3.2.1（2）目规定的评审因素和分值对技术方案计算出得分B；

（3）按本章第3.2.1（3）目规定的评审因素和分值对投标总报价计算出得分C。

3.2.2 各类评分分值的最终计算结果保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 竞选人得分=A+B+C。

### 3.3 竞选文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评审小组可以书面形式要求竞选人对所提交竞选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评审小组不接受竞选人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变竞选文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。竞选人的书面澄清、说明和补正属于竞选文件的组成部分。

3.3.3 评审小组对竞选人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求竞选人进一步澄清、说明或补正，直至满足评审小组的要求。

### 3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“竞选人须知”前附表授权直接确定中标人外，评审小组按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2 评审小组完成评标后，应当向比选人提交书面评标报告。

**附件A：综合评估法否决投标情况一览表**

竞选文件存在本一览表下列情形之一的，竞选文件视为重大偏差并作否决投标处理，否则，评审小组不得视为重大偏差而否决竞选人的竞选文件。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **章节号** | **条款名称** | **否决投标条件** |
|  | 资格评审 | A-1竞选人的资质条件、营业执照及安全生产条件须满足竞选人须知前附表1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-2竞选人的财务须满足竞选人须知前附表第1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理（如有）。 |
| A-3竞选人的业绩须满足竞选人须知前附表第1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理（如有）。 |
| A-4竞选人的投标截止日投标资格情况须满足竞选人须知前附表第1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-5竞选人的项目经理资格须满足竞选人须知前附表第1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理（如有）。 |
| A-6竞选人的其他要求须满足竞选人须知前附表第1.4.1项的要求，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-7若有联合体竞选人，则：（1）联合体各方应按照招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；（2）联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力，联合体协议约定同一专业分工由两个及以上单位共同承担的，按照资质等级较低的单位确定资质等级；（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。否则由评审小组作否决投标处理（如有）。 |
| 形式评审 | A-8竞选人名称必须与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致，依法变更名称的应提交相应证明材料，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-9竞选函格式规定签名、盖章的位置有法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）、加盖单位法人章，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-10竞选文件格式符合第二章“竞选人须知”第3.7款的要求，否则由评审小组作否决投标处理。编制竞选文件时不得对第七章“竞选文件格式”的相应要素作实质性修改，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-11竞选文件份数符合第二章“竞选人须知”第3.7.4项的规定，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-12联合体参与投标的应提交联合体协议书，并明确联合体牵头人。在联合体协议书第5条联合体各成员单位内部的职责分工中填写的联合体所有成员单位名称应与其营业执照、资质证书、安全生产许可证一致，依法变更名称的应提交相应证明材料，否则由评审小组作否决投标处理（如有）。 |
| A-13只能有一个有效报价。在招标文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-14第七章 竞选文件格式要求法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）的须齐全。若投标单位为联合体，则联合体协议书中各联合体各成员单位签名（或盖章）须齐全，联合体协议书以外的竞选文件格式中，要求联合体牵头人法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）的须齐全，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-15竞选人法定代表人的委托代理人有法定代表人签署的授权委托书和竞选人为其缴纳的养老保险证明材料，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| 响应性评审 | A-16投标总报价必须与已标价工程量清单总报价一致，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-17投标总报价不得高于比选人公布的投标总报价最高限价，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-18暂列金额、暂估价、安全文明施工费等暂定金额必须按照招标文件给定的金额填报，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-19投标内容符合第二章“竞选人须知”第1.3.1项规定，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-20工期符合第二章“竞选人须知”第1.3.2项规定，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-21工程质量符合第二章“竞选人须知”第1.3.3项规定，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-22投标有效期符合第二章“竞选人须知”第3.3.1项规定，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-23竞选人应按竞选人须知前附表第3.4款的规定递交投标保证金，并作为其竞选文件的组成部分，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-24符合第四章“合同条款及格式”规定，竞选文件不应附有比选人不能接受的条件，否则由评审小组作否决投标处理。（由竞选人承诺，承诺书格式详见第七章竞选文件格式。） |
| A-25符合第五章“技术标准和要求”规定。否则由评审小组作否决投标处理（如有）。（由竞选人承诺，承诺书格式详见第七章竞选文件格式。） |
| A-26竞选人提供的关于已标价工程量清单的承诺符合招标文件的要求，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-27投标报价有算术错误的，按照第三章“评标办法”第3.1.3项规定执行，否则由评审小组作否决投标处理。 |
| A-28竞选人有以下情形之一的，其竞选文件由评审小组作否决投标处理：1.第二章“竞选人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；2.本次投标有串通投标、弄虚作假等违反招投标相关法律、法规的行为的；3.拒绝按评审小组要求澄清、说明或补正的。 |
| 其他 |  | *[提示：比选人必须将所有否决投标条款集中罗列于此表，若无其他否决投标条款则在该条写无。]* |

#

# 第四章 合同条款及格式

#

**经开.博睿庭（人才公寓）项目一期**

**销售代理合同**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称：** | **经开.博睿庭（人才公寓）项目一期** |
| **项目地点：** | **南岸区迎龙镇北源路** |
| **委托方（甲方）：** | **新汇商实业有限公司** |
| **受托方（乙方）：** |  |

**签订时间： 年 月**

**策划和销售代理合同**

甲方：(以下简称甲方)

地址：

乙方：（以下简称乙方）

地址：

甲方为 经开.博睿庭（人才公寓）项目一期之开发商，甲乙双方依照《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，在平等、互惠、互利的原则下，经双方友好协商，甲方同意委托乙方为销售代理人。乙方与另一家销售代理公司在本合同期限内为该项目进行销售策划代理工作，并承诺遵守本合同所有条款，恪守信用，共同执行。

1. **委托代理范围**

**第一条 委托代理范围**

## 委托代理物业

* + 1. **销售项目位置**：项目住宅用地位于重庆市南岸区迎龙镇北源路。
		2. **销售代理项目范围**：经开.博睿庭（人才公寓）项目一期L29、L32、L33地块，占地约 平米，计容建筑面积约 万平米。（上述所涉及的数据以最终竣工测算的实际面积为准）。
		3. **委托销售范围**：项目一期可售物业。

## 委托代理事项：甲方委托乙方及另一家销售代理公司负责甲方开发的 经开.博睿庭（人才公寓）项目一期（以下简称“项目”）的策划及销售代理服务工作，乙方需组织专门的团队承担本项目的策划及销售代理服务工作。甲方以销售佣金方式支付代理费用。该费用已包括但不限于完成本项目销售代理所需的人员工资及提成、工装、税金、成本、合理利润、项目风险等所有为完成本合同服务内容的所有相关费用，除此之外，乙方不得要求甲方另行支付其他费用。

## 委托代理期限

* + 1. 代理期限为：年月日至年月日。
		2. 销售服务费用计算期限即为代理期限。考核期为项目首次取得预售许可证后正式对外销售之日开始计算6个月止，若整体业绩完成情况和工作表现较差，在考核期内乙方与另一家代理公司销售业绩对比排名靠后，则甲方有权单方无责终止合同，甲方也有权继续与乙方履行本合同；若整体业绩完成较好，甲方有权根据项目实际需要，决定不终止合同的，考核期自动延长至代理期限截止之日。
		3. 代理期限到期后，甲方根据乙方与另一家代理公司销售业绩对比情况决定是否延长代理期限，如双方达成一致，可另行签订销售代理合同。
1. **权利和义务**

**第二条 委托受托条件**

* 1. 甲方已取得本项目可合法销售之商品房的相应证明文件。
	2. 在本协议期内，乙方同意遵守行业内竞争项目回避原则。乙方保证在甲方所在项目同区域2公里范围内不再代理其它房地产项目的销售代理工作，否则甲方有权终止本合同，且因此给甲方造成的一切损失均由乙方承担。特殊情况双方书面协商确定。

**第三条 团队配置约定**

* 1. **团队人员初始配置**
		1. 乙方获得本项目销售代理权后，乙方配置不少于15人，至少包括：3位核心成员（项目经理1人，销售经理1人，策划经理1人），销售人员8人（上岗销售人员8人），主策1人，执行策划1人，销售助理1人，权证1人。在保证案场正常运行的情况下，团队人员及岗位可根据甲方要求进行适当调整。乙方应向甲方提交人员名单。乙方本项目驻场人员，如出现未经甲方同意，擅自离开销售现场的，乙方应按每人次【200】元的标准承担惩罚性违约金，累计达到【10 】人次的，甲方有权解除合同。
		2. **核心成员**：乙方保证项目核心成员（项目经理1人，销售经理1人，策划经理1人，其它人员以甲方书面确认为准）配备齐整并保持稳定。
		3. **策划团队**：乙方需指派2名驻场策划（主策、执行策划），执行营销方案及把控品质，必须保证每周在项目现场或甲方办公地点工作时间至少达到5天，协助甲方完成具体的策划及流程执行工作；周末和节假日期间如遇项目营销活动，以及根据项目需要，乙方须根据甲方要求到项目现场进行值班。
		4. **销售经理**：乙方派出销售人员进驻售楼现场进行销售工作，委派一名项目销售经理负责现场销售及协调工作，负责乙方销售人员的管理，同时负责重要客户的洽谈及投诉处理，现场与甲方对接等工作。另外，项目销售经理不能参与其他项目推广销售等工作，保证有足够的时间和精力管理本合同项下代理项目，并必须保证每星期至少6天在现场，其中周末2天时间必须在现场。否则，甲方有权处代理公司人民币5000元/次的违约金。
		5. **销售人员：**平日销售人员需保证至少8人，开盘、促销活动及周末，乙方销售人员需至少增至12人；当销售建筑面积总量超过计容建筑面积的90%，可根据实际销售情况，经甲、乙双方协商，减少驻销售现场的销售人员数量，减少量及减少的具体人员由甲方确定。
		6. **销售秘书：**乙方需指派1名驻场销售秘书，负责包含但不限于协助项目销售经理完成现场销售、现场数据统计、日常事务等工作，必须保证每周在项目现场或甲方办公地点工作时间至少达到6天，具体工作由甲方安排。
		7. **权证专员：**乙方需指派1名驻场权证专员，协助甲方进行预售证办理、网签建盘、预售监管户开通等前期权证工作，负责合同预告登记、抵押登记、分户证办理、产权证办理、银行按揭办理及相应注销修改等工作，必须保证每周在项目现场或甲方办公地点工作时间至少达到5天，具体工作由甲方安排。
	2. **团队人员素质要求**
		1. **工作经验：**乙方需提供符合下表要求的项目经理（经乙方竞聘上岗）及销售人员候选人以供甲方进行选择。
		2. **培训**：乙方承诺对所有销售人员进行全面售前培训（包括后期补充的销售人员），保证每一名销售人员具有符合行业标准和法律规定的专业素质，如有关销售人员不合格或不称职，甲方有权不予确认，同时乙方应承担对由此引起的一切损失和影响的责任。
		3. **销售团队素质要求：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **岗位** | **房地产销售现场经验** | **品牌开发商服务经验** | **学历****要求** | **其他要求** |
| **年限** | **人员占比** |
| 项目经理 | 5年以上 | 100% | 是 | 本科 |  |
| 销售经理 | 3年以上 | 100% | 是 | 本科 | 具有一个项目全盘销售经验 |
| 销售人员 | 2年以上 | ≥60% | 是 |  | 具有销冠经历 |
| 1年以上 | ≤35% |  |  |  |
| 1年以下 | ≤5% |  |  |  |
| 策划经理 | 5年以上 | 100% | 是 | 本科 | 服务过同类项目3个以上 |
| 主要策划 | 3年以上 | 100% | 是 | 专科 | 服务过同类项目2个以上 |
| 执行策划 | 1年以上 | 100% | 是 | 专科 | 活动组织或广告相关行业经验 |

* 1. **人力资源变更**
		1. **甲方变更权利**：甲方有权利依据销售目标、销售服务的考核情况提出更换乙方工作人员。
		2. **核心成员变更：**如乙方需调换核心人员，需提前一个月书面知会甲方。其他人员如有升职或离职，需在调动前十五天以书面形式知会甲方，并提供三名以上后补人选名单；否则，甲方有权处代理公司人民币5000元/次的违约金；若乙方提供的备选人员不能满足甲方工作要求，乙方需另行提供符合甲方要求的备选人员。在未经甲方书面同意之前，不能任意调换。否则，甲方有权处代理公司人民币5000元/次的违约金。
		3. **其他成员变更：**甲方负责监控乙方所有营销、策划、销售等人员的管理能力、专业能力及工作状态等，不符合甲方要求者，甲方有权予以撤换。乙方有新调入项目人员，应至少提前5天向甲方提供简历，待甲方认可后方可调入。
		4. **考核上岗：**乙方所有销售人员，根据甲方的要求采取“考试上岗”制度，考试后经甲方确认合格者方可接待客户。甲方有权以各种方式检查乙方接待人员的销售口径。甲方提出更换人员的要求后，乙方必须在2天内予以回应，5天内提供备选人员名单，10天内考核上岗。否则，甲方有权处代理公司人民币2000元/次的违约金。
		5. **末位淘汰**：如连续2个月销售业绩排名均倒数第一，则该名销售人员进行末位淘汰，替代的新销售员须在5天之内补充到位，经甲方负责人考核通过后方可上岗。
		6. **人员减少：**若乙方完成了项目总委托销售单位的90％（按建筑面积计），可根据实际销售情况，经甲、乙双方协商，减少驻销售现场的销售人员数最，减少量及减少的具体人员由甲方确定。
		7. 本项目要求项目组工作人员的季度项目主动离职率控制在30%以内，否则甲方有权对超出部分视实际情况对乙方处人民币5000元/人次的违约金，主动离职率超出30%，或虽然离职率低于30%但造成乙方无法有效履行本协议、情节严重的，甲方有权单方无责解除本合同，并要求乙方赔偿损失及承担相应责任。
	2. **人员分工：**乙方须向甲方提供策划和销售专业工作人员专项服务小组架构、职责分工，甲方有权根据实际情况对人员进行分工调整。
	3. **人员管理**
		1. **着装：**乙方人员须穿着项目统一工服，服装标准及款式需经过甲方确认，由乙方承担人员的服装制作费用，所有权归乙方所有。乙方指派到项目销售现场的工作人员，均须统一佩戴甲方要求的项目工牌，乙方未经甲方认可不得擅自更换。
		2. **食宿：**乙方派驻项目销售现场的工作人员，食宿自行解决，其所有的工资、奖金、及各类补贴均由乙方支付。
		3. **保险：**乙方必须遵从国家与甲方所在地关于劳动合同、用人单位以及雇员保险的相关法律、政策规定，并负责承担有关的费用，且对其雇员的意外或伤亡负全责。甲方对于乙方任何雇员的意外或伤亡皆不负任何法律上的赔偿责任，若甲方因此而遭受损失，乙方应负责赔偿。
		4. **薪酬：**乙方在收到甲方支付的代理费后，次月内须按时向销售人员支付销售佣金，不得拖欠。否则，甲方有权暂缓支付乙方代理费。
	4. **人员保密要求**
		1. 乙方负责在本协议生效之日起、人员到岗1周之内，本项目所有乙方人员（含策划、销售）与甲方签订项目《保密协议》（附件一），并保证所有可能知悉或获得甲方商业秘密的乙方人员遵守本条款规定。
		2. 乙方不得将甲方相关资料（包括客户购房资料）对外透露，不得将甲方销售策略及销售计划、销控及活动措施、项目信息、人力资源、财务信息、公司经营信息等未公开商业信息（以下统称“机密信息”）向外披露，如因乙方原因泄露此类信息造成的损失，乙方承担相应的法律责任。
	5. **其它约定：**项目整个案场销售管理工作由甲乙双方销售经理配合完成，但由甲方销售经理统管。乙方所有人员由此产生的劳动关系相关纠纷亦由乙方负责。服务于甲方的专职人员不得服务甲方以外项目。

**第四条 报告及建议提交约定**

* 1. **定期提交周期性报表：**乙方每月定期向甲方提交包括但不限于当月销售日报、周报、月报和客户关系月报、项目管理月报、项目阶段性总结报告等，报告必须包括收集到的本项目竞争对手的动态销售策略和销售情况、项目所在城市动态的商品房供应量等，进而客观分析房地产市场状况，存在及潜在的竞争对手情况，并提出对应策略。
	2. **定期提交销售执行策略及计划：**在甲方确认乙方获得本项目代理权后当月内，乙方须提交本项目整体销售执行策略及计划，每月根据甲方需求定期提交上月阶段性销售总结及下月月度销售计划（包括阶段性销售策略、市场推广策略及实施的计划等），经甲方书面同意后，乙方负责统一组织实施。
	3. **定期提交来访客户报表及分析**
		1. 乙方负责按照甲方要求每日收集现场销售人员接待的来电、来访客户信息，并按照甲方要求进行填表归档，及时录入销售系统，乙方应严格按照甲方要求进行销售系统项目的创建及各类信息的录入与维护、分析、相关信息通报等工作，并建立来电来访客户档案，及时向甲方反馈客户意见；若因乙方录入销售系统信息与每日现场收集的来访、来电信息不一致、不及时等情况，每发现一次，乙方须承担罚款100元；
		2. 根据甲方的要求，乙方需完成成交的客户的分析统计，同时必须保证真实、客观、完整地完成每月的来访客户分析统计；
		3. 乙方完成信息收集统计后，信息甲乙双方共享，信息使用范围为所委托项目，原始资料由甲方保管；
		4. 如出现由于乙方及相关人员导致甲方委托项目客户购房资料外泄，甲方将视乙方为管理不善，将追究乙方的相关责任。

**第五条 策划及拓客服务约定**

* 1. **策划执行：**乙方需执行、协助执行或监督执行并监测、反馈、及时调整项目的策划全部工作，包括整体营销推广策略、销售节奏安排、价格策略、内部认筹方案、开盘方案、阶段性推广和销售计划、市场调研、客户访谈、销售推广研究、广告宣传、新闻宣传、宣传渠道的选择、现场包装、售楼部及示范单位卖场包装、公关活动、促销活动、宣传资料、销售资料等工作，并定期反馈执行情况及执行效果。其中促销活动包括但不限于本项目所在区域及区域外的物业展销会、新闻发布会、酒会、设计布置安排展销会场地内各种所需设施。上述活动方案和有关费用需经甲方审核确认。
	2. **拓展客户：**乙方有义务配合甲方进行客户拓展，提供相应的人员及资源配合，直接到区域内外、政府及企业寻找潜力客户及按乙方的客户资料寻找目标客户，继而以甲方认可的方式向他们推介本项目。乙方需制定日程及执行计划并负责策划、执行及全程跟进，将实施效果每周以报告形式知会甲方。
	3. **资源共享：**在所委托项目销售期内为达成约定的销售目标，乙方有义务为甲方免费提供乙方的所有渠道及客户资源，包括但不限于短信发送、网络推送、自媒体宣传及电话Call客等。
	4. **协助义务**
		1. 乙方有义务对甲方指派的其它合作单位的工作进行配合和指导，协助甲方对其它合作单位进行协调管理，以保障其工作的效果和质量；乙方负责对接为现场销售服务的广告公司、活动公司等各类其它合作单位，对其工作进度和质量起到监督和控制的作用，并对最终的结果负责。
		2. 乙方有义务协助甲方完成项目交付，包括在项目集中交付前2个月提供当期待交付业主的客户描摹（业主成交基本信息、是否有特殊承诺、是否问题客户或关系户等）；根据集中交付户数，组建交付团队，接受甲方培训并考核上岗，在集中交付期专职参与工地开放日、房屋交付活动，交付过程接受甲方管理及考核评分，团队成绩优劣与履约保证金是否扣减挂钩。

**第六条 销售服务约定**

* 1. **甲乙双方确保合约性**
		1. **甲方的合约性：**甲方负责保证本项目的开发、建设和销售的合法性，申办有关销售之法律规定批文和手续，并以法律或法规认可之程序进行销售认购。甲方及时提供乙方所需的各类资料及政府批文（因代理销售而依法需要乙方提供的营业执照、代理资质证书等由乙方提供），并应确保所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性。
		2. **乙方的合约性：**
			1. 乙方承诺乙方及乙方工作人员具有履行本协议的资质，并确保代理行为符合国家与地区相关法律法规或甲方意向或获得甲方同意，在本协议约定范围内，根据甲方所确定的条件（售价、折扣、付款方式及本协议条款、销售手册之内容、认购方式、销售策略、促销等）完成有关接待、销售、认购、签约、权证、推广及宣传活动，在此过程中不得存有夸大、隐瞒、欺瞒、抬价、擅自收佣、虚假或过度承诺、挪用客户资料、收取客户服务费等行为。否则，由此造成甲方或客户的损失均由乙方负责,并且甲方有权处代理公司人民币50000元/次的违约金。
			2. 乙方保证积极配合甲方项目市场策划、销售工作，按照有关法律规定和本合同约定为甲方提供代理服务，对甲方所委托事项按时、保质、准确完成，不得以任何理由拖延，影响整体工作。
			3. 乙方须按照甲方提供的流程、制度、质量表格文件执行。所有关于销售价格、销售策略、销售组织、销售资料、销售收费、对外宣传口径等工作都需要经过甲方书面确认，乙方才能组织实施。未明确书面授权的，视为甲方没有授权乙方，乙方不得擅自实施（获得甲方书面同意除外），因此而产生的法律和经济纠纷，概由乙方承担，因此导致甲方依法须向客户承担赔偿等责任的，甲方有权向乙方追偿。
			4. 乙方承诺对甲方告知的本项目现状条件和情况完全知悉并认可，无任何异议。
			5. 乙方不得借甲方的客户资源发展各种客户俱乐部、客户数据库以及使用项目客户资料用于非本项目用途。
			6. 乙方工作人员在对外接待有关客户时，应明示其身份和职责范畴，不得以任何（包括但不限于沉默等）方式误导他人或令他人产生误解。在销售过程中如遇意外或紧急情况，除非双方已协商分明，否则乙方有关工作人员应先听从甲方的有关安排和指挥，不得擅自主张，否则甲方有权不予确认。
			7. 乙方应对其员工的人身安全负全部责任，依法为其购买相关保险，并确保其安全作业。
			8. 除甲乙双方协商外，乙方自行负担其根据本协议约定履行相应义务导致的一切开支和责任。
			9. 上述行为如因乙方操作不当触犯相关法律、政策及要求，由乙方自行承担由此引起的法律后果及赔偿，并同时赔偿甲方遭受的全部损失。
	2. **乙方完成认购后续事务**
		1. **合同签约：**在甲方委托范围内与客户签署《认购书》及《重庆市商品房买卖合同》，协助客户办理按揭（公积金）贷款等相关工作，并协调客户在购房过程中的相关事宜。如为现场签约，需按照甲方制订的现场签约流程进行操作。
		2. **督促回款：**乙方所成交的每套物业单位，当买方签订《认购书》后，乙方负责按时催收所有楼款、首期房款、税费、滞纳金等，负责督促客户按时提供购房所需相关资料、签署按揭合同及买卖合同。
		3. **月度佣金结算：**月度计提时段为当月1日到月末最后一天。乙方于每月5日前报送上月营销代理费提成明细表，并经甲方确认。乙方必须提供与当月付款金额等额的增值税专用发票，发票必须真实、有效、合法，若经检查发现乙方所提供的发票不符合《中华人民共和国发票管理办法》规定的，乙方应当按发票总额的20%向甲方支付违约金，对甲方造成损失的，由乙方全额赔偿且甲方可以相应顺延付款日期，甲方并不承担相应迟延付款责任。甲方在收到乙方提供的真实、有效、合法的发票后，在手续完备的前提下，甲方于每月最后一个工作日前支付上月佣金。
		4. 乙方协助办理其它手续：协助甲方联系办理第三方业务手续（包括但不限于合同登记、按揭/签约手续、房屋交付、税费申报、产证办理等销售后续事宜）。
	3. **甲方承担费用**
		1. 甲方同意于代理期间支付因客户通过POS机方式支付定金或房款而产生的手续费用。
		2. 甲方提供销售中心（含水、电、冷/暖空调设备、装修、装饰）、销售中心相关办公设备（电话机、复印机、传真机、打印机、饮水机等）、样板间（含装修、装饰、家具）等，并承担设计、制作、安装、使用等费用(包括销售中心、样板间水费、电费、物业人员费用等)。销售设施、工具及相关费用均需甲方核定，乙方如有损害需造价赔偿，固定资产所有权归甲方所有。
		3. 甲方为乙方提供办公场地（独立办公室或办公区）及相应办公桌椅。
	4. **乙方承担费用**
		1. 乙方派驻项目现场的所有人员的工资、奖金、各类补贴及甲方提供之外的办公设备、耗材的购置维护费用，由乙方负责。
		2. 乙方承担与项目相关的各类研究费用。
		3. 乙方人员在异地操作项目的出差费用。
		4. 乙方人员需要常驻外地的，租房、差旅以及相关费用由乙方支付。
		5. 乙方人员办公用品、电脑等相关费用。
	5. **商品房买卖合同**
		1. 本项目所签订的《重庆市商品房买卖合同》（以下简称“买卖合同”）由甲方提供，买卖合同条款内容（包括附加条款）由甲方提供范本。
		2. 乙方负责在买卖合同范本所承诺的范围内，以甲方名义与客户签订本项目房屋买卖合同。代为向客户解释合同，协助甲方财务人员收取购房款。
		3. 乙方须按照甲方要求的签约流程和规范进行签约，客户签订的买卖合同文本（包括草稿合同）须经甲方审核且签章后生效，按甲方档案管理规范整理后移交甲方存档。
		4. 由于乙方原因造成商品房买卖合同签署重大失误的（包括但不限于房屋成交单价、成交总价、层高、计价方式、合同附图、交房标准签署错误），该套房屋的代理服务费不再计算，同时由乙方承担甲方相应的损失，甲方有权按照商品房买卖合同中约定的房屋总价款的10%对乙方相应处以违约金。
		5. 经甲方审核未通过的买卖合同，乙方应该与客户重新签订。
1. **案场约定**
	1. **参与拟定并遵守制度**
		1. **参与拟定制度：**乙方需根据以上原则于正式签订项目销售代理协议一周内拟定项目现场管理条例、客户登记制度、客户跟踪制度等，经甲方审核同意后统一实施。
		2. **遵守制度：**乙方负责协助甲方完成现场的各种事务性工作。乙方销售人员必须严格遵守现场相关制度和规范。
	2. **参加会议：**甲乙双方人员不定期共同参加销售现场的销售情况总结会议。
	3. **案场服务约定：**乙方派驻专职人员，负责销售卖场、示范区、样板间的品质维护和管理，按照甲方的要求和标准严格进行日常的检查和改进，并及时向甲方汇报。
2. **代理费用**

**第八条 结算范围**

* 1. 乙方不单独收取所代理项目各阶段的营销、策划、咨询等费用（除获得甲方同意另计），只按下述规定收取物业的销售代理费。甲方统一按照如下代理费率支付佣金给乙方：自年月日起至年 月 日止，甲方按乙方在考核周期内完成的签约金额所对应的代理费率，支付已完成全额回款金额部分佣金给乙方。
	2. **签约金额**：以客户所签订的商品房买卖合同中约定的房款金额为准，不包括代收费用。

**第九条 结算方式**

* 1. **代理费**
		1. 乙方销售的基本佣金费率为 % ；乙方佣金费率与月度销售任务完成率同比例调整，月度任务完成80%（不含）及以下，按当月销售金额\*基本费率\*90%计提；月度任务完成80%（含）-100%（不含），按当月销售金额\*基本费率计提；月度任务完成100%（含）以上，按当月销售金额\*基本费率\*110%计提。

备注：销售额是指客户完成认购并成功签署《重庆市商品房买卖合同》上的金额。

* + 1. 甲乙双方约定以 月度 为单位制定销售签约金额目标，月度销售目标分解由甲方营销部在每月 10日前下达，乙方在1个工作日内签字确认，否则不予结算上期佣金。
		2. 其他约定乙方若连续三个月销售签约完成情况小于甲方下达的销售签约计划的60%（项目当月可售货值应大于销售签约计划），甲方有权单方面无责解除本合同。
	1. **代理费结算条件**
		1. **一次性及全款分期支付方式**
			1. 客户采用一次性付款方式的，则按照甲方实收房款当月计提该类物业的销售佣金。
			2. 客户采用全款分期付款方式的，在签订《重庆市商品房买卖合同》后，按照客户每次支付房款到账额，于到账当月计提该类物业的销售佣金。
		2. **按揭客户支付方式：**客户采用银行按揭付款，则甲方按实际到账金额分批次付给乙方佣金。
			1. 第一次佣金在签订《重庆市商品房买卖合同》且客户支付房款首付款当月， 房款首付款（含首付分期及首付借款额度）视为当月应计提合同金额；
			2. 剩余佣金原则上以按揭放款至甲方帐户后视为该期限到期当月乙方应计提金额。
	2. **佣金计提方式和比例标准**
		1. 项目代理佣金共分为二项提取，包括月度佣金、履约保证金，即项目代理佣金总额（100%）=月度佣金（%）+履约保证金（ 10 %）。
		2. **月度佣金**
			1. 乙方月度佣金按照本合同约定的月度销售签约任务的完成比例提取,在手续完备的前提下,甲方应于前按本合同约定向乙方支付上月应提佣金的％。
			2. 当月代理服务费最终支付金额 = 当期实际到账房款总额×当月应完成签约销售任务对应的佣金计提标准×%-当月扣款。
			3. 合同到期后，如不续签《销售代理合同》，销售状态为定金、签约、未全额回款的，甲方允许乙方人员留守办理完该批次房源的所有销售流程工作，按本合同约定的佣金计提标准结算给乙方。
		3. **履约保证金**
			1. 甲方预留乙方所售房源销售佣金的10 %作为履约保证金，须于每次代理费结算前先行扣存。待客户实际接房后（包括但不限于：买受人完成房屋总价款结算、买受人交接钥匙等，且甲方须以书面形式通知乙方交接时间），甲方将已接房房源入住留存金于次月一次性无息支付给乙方。当该批次房源办理完毕入住手续达到80%，则甲方将剩余交房保证金于次月一次性无息支付乙方。
			2. 除前述将所售房源销售佣金的10 %作为履约保证金之外，乙方还应于本合同签约前向甲方支付履约保证金【20万元】。本合同终止或代理期限届满后，甲方将剩余履约保证金于次月一次性无息支付乙方。
			3. 甲方有权从履约保证金中优先扣除应由乙方承担的违约金、处罚金、赔偿金（譬如：客户满意度未达标的扣款、交房配合不到位）等费用。如发生的与乙方有关的纠纷有未解决完毕、但又到履约保证金支付节点的，甲方可暂缓支付履约保证金直到纠纷得到妥善解决为止。如发生履约保证金全部扣除并产生差额的情况，不足部分从乙方当期代理费中扣除。
	3. **计算口径**
		1. **计入销售业绩范围情况：**在代理期内，当购房者签署《重庆市商品房买卖合同》，该单位视为成交并计入乙方销售业绩范围内。
		2. **不计入销售业绩范围情况**
			1. 若遇乙方所成交之客户签署认购书之后非乙方责任造成悔约，已收取的定金将作为违约金被甲方没收，甲方不再另付服务费和销售代理费给乙方。
			2. 通过司法途径追回的房款不予结算，也不计入乙方业绩。
			3. **渠道成交：**乙方在本项目销售过程中，通过渠道成交的房源，乙方佣金计提标准按照基本代理费的75%计提。渠道成交的范围：分销带客、同行转介、全民营销等。
			4. **甲方内部成交面积：**本项目甲方独自负责办理的团体认购、工程款、广告款等置换物业及重庆经开区投资集团体系（指甲方及甲方关联企业）内部员工及员工直系亲属之成交业绩均不计提乙方销售佣金之中（甲方以书面形式告知乙方），乙方负责接待和办理购房手续人员，甲方奖励300元/套。
	4. **双方约定**
		1. **最少销售期：**甲方同意该季度内最后一期推出的可售住宅建筑面积必须给予乙方不少于15天的销售期，否则此推出的可售住宅建筑面积不计入该季度的销售任务指标范围内。
		2. **义务履约期：**乙方促成签订认购书的，若在客户签订《重庆市商品房买卖合同》之前本代理协议已到期的，乙方仍有义务向客户催收房款并协助客户与甲方签订相关合同等事宜，除甲方按本代理协议规定结算乙方销售代理费外，乙方不再另收其它费用。
		3. **税务约定：**本协议中所有费用均为含税价，以人民币结算。甲乙双方应各自承担根据税法规定应当缴纳的各项税费。乙方向甲方要求支付任何款项，应当按甲方要求提交乙方开具的以甲方全称为抬头的相应金额的真实有效的增值税专用发票；如果甲方要求开具增值税专用发票，乙方应无条件配合开具。如乙方提供发票不符合本合同约定，甲方有权要求乙方更换发票，并有权延期付款直至发票符合本合同约定。甲方不因上述原因的延期付款承担违约责任。如乙方向甲方开具的增值税专用发票是无效虚假发票或者发生延迟开具增值税专用发票的情况，乙方应负责赔偿甲方因为供应商开具虚假发票和延迟开具发票造成的一切损失或损害，包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。
		4. **履约保证金:**为确保乙方在整个销售代理期间的工作高质量完成，每次结付代理佣金时，甲方支付当期应结代理费的90%，其余10%作为乙方的履约保证金，甲方有权从本保证金中优先扣除应由乙方承担的违约金、处罚金、赔偿金（譬如：客户满意度未达标的扣款、交房配合不到位）等费用。如发生的与乙方有关的纠纷有未解决完毕的，甲方可暂缓支付保证金直到纠纷得到妥善解决为止。如发生保证金全部扣除并产生差额的情况，不足部分从乙方当期代理费中扣除。
		5. 现场应建立有效的销售管理体系，确保销售秩序合理有序。
1. **违约**

**第十条 诉讼**

* 1. 本协议发生争议时双方本着精诚合作的原则协商解决。协商不成时，提交甲方所在地有管辖权的法院裁判，适用中华人民共和国（大陆）法律。

**第十一条 解除合同**

* 1. **可解除合同的情形**
		1. **双方合意：**双方协商一致同意或受不可抗力、政府法令、疫情等不可抗力因素影响，或双方发生不可调和的争议或纠纷，无法履行合同，甲乙双方可协商变更或解除合同。
		2. **违背初衷：**乙方违反合同以致无法实现合同目的,甲方有权解除合同。
		3. **行动消极：**乙方在约定期限内没有履行合同，在被允许延迟履行的合理期限内仍未履行合同。甲方提出书面整改通知或意见后，超过十天仍未整改。
		4. **行动过错：**由于乙方人员性质恶劣导致甲方延误商机或造成其它较大损失的，乙方应承担相应赔偿责任，甲方可解除本合同，并无需支付乙方任何费用。
		5. **擅自撤场：**合同期内，乙方不得在未经协商和甲方同意的情况下，擅自暂停项目销售和策划工作，甚至撤离项目。则乙方同意按项目一期计容建筑面积、并根据本合同约定的最高标准的代理费计算方式，计算的合同总价款的20%，向甲方支付违约金。同时，甲方有权单方解除合同，不承担任何法律责任。乙方应于甲方发现该等违约行为之日起5个工作日内向甲方支付违约金，如未及时支付，甲方有权直接在保证金中予以扣除；如发生保证金全部扣除并产生差额的情况，不足部分从乙方当期代理费中扣除；若甲方在扣除上述费用后仍然无法弥补违约金以及给甲方造成的损失，甲方还有权向乙方主张。
		6. **无法履约：**除本合同另有规定或法律另有规定外，乙方未能履行或违反本合同约定，即为违约，甲方有权书面（包括但不限于传真电子邮件、信函等形式）通知乙方予以及时纠正；如经以书面形式催告后违约行为仍未在催告的期限内纠正，则甲方有权单方面终止本合同，乙方应承担由此引起的一切经济损失和法律责任。本合同关于违约责任的条款是累加的，不互相排斥。
		7. **解除合同后的结算：**解除合同后，双方按合同被解除前的履约情况进行结算，并按本合同的约定承担违约责任，再据实支付款项。
	2. **其他约定:**本合同履约过程中甲方将对乙方进行考核、管控，具体考核及管控制度在乙方进场前由甲方告知乙方，乙方进场前应书面确认甲方制定的相关制度，若乙方未达到甲方考核、管控要求，则甲方有权单方面解除合同，且不承担违约责任。
	3. **人员配置未达标的代理费扣除标准**
		1. 根据甲乙方确认的人员名单，在本项目合同签订后一周内到岗，在未经在未获得甲方同意的情况下无法到岗或延迟到岗，将对应不同岗位给予相应的违约处罚：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **岗位** | **项目销售经理** | **项目策划经理** | **项目主策** |
| **违约金额** | 5万 | 5万 | 3万 |
| **岗位** | **执行策划** | **权证** | —— |
| **违约金额** | 2万 | 1万 | —— |

* + 1. 本项目乙方销售人员配置比例未达到本合同3.2.3条款中约定的标准，乙方当月赔偿甲方1万元/人；
		2. **代理费扣除方式：**甲方以书面形式通知乙方，乙方签收后即发生效力，甲方有权在当月的履约保证金及支付乙方的代理费中扣除，不足扣除的由乙方补足。

**第十二条 赔偿**

* 1. 乙方同意如乙方及乙方工作人员违反合同约定，在赔偿违约造成的经济损失后，还将接受本条款所列赔偿标准。合同履行过程中，甲方有权根据实际情况，对赔偿标准做出修订。
	2. **赔偿原则**
		1. **责任主体：**赔偿责任主体为乙方，乙方可向直接责任人进行追偿。
		2. **赔偿类型：**根据违约行为类型，将赔偿类型分为行政类违约行为赔偿和业务类违约行为赔偿。根据违约行为的严重性，将赔偿分为赔偿100元、300元、500元、1000元、赔偿公允价值、损害赔偿六类，并同时可以处以调离本盘的处罚。
	3. **特别说明**
		1. **客户有效投诉赔偿：**乙方销售人员超越代理权限、销售承诺不符、违反国家规定、服务态度恶劣造成客户投诉或政府处罚，乙方应负责解决并承担处理相关问题的费用，由此造成客户或甲方损失的，乙方应当予以赔偿。在客户有效投诉的前提下，发生客户退房的，乙方应以甲方与客户签订的买卖合同中约定的赔偿金额以及合同签订房屋总价款的5%作为违约金支付给甲方（计算公式为：买卖合同中约定的赔偿金额+合同签订房屋总价款的5%），甲方或客户仍有损失的，乙方应当如数赔偿。
		2. 对于未按甲方提供的统一销售口径回答客户咨询，引起的媒体负面曝光，而给甲方造成负面影响及声誉损失的，该销售人员直接解聘，相关人员负连带责任给予处罚，并给予乙方书面处罚通知，赔偿甲方5-10万元。
1. **其它**

**第十三条 合同变更**

* 1. 本合同所涉工作项目，可能未臻全面，若有增加或修改，双方协商解决。
	2. 合同未尽事宜，双方可另行制订补充协议，其效力等同于本合同。
	3. 补充协议内容如与本合同约定事项不一致，以补充协议约定内容为准。
	4. 合作期间一方出现重大失误，严重损害对方利益及其社会形象，受害方有权终止本合同，一切后果由失误方承担。

**第十四条 知识产权**

* 1. 本合同履行过程中产生之任何知识产权均归甲方所有，乙方不得将其用于非履行本合同所必须的任何用途。具体包括但不限于：
		1. 乙方或乙方代表，根据本合同代理服务内容直接或间接向甲方提出建议之所有资料或文件均应视为甲方的财产。上述资料的所有权及其所含有的知识产权归属于甲方所有，乙方占有上述资料期间不得将其用于与履行本合同无关的任何用途，并不得提供给第三人（咨询性的资料除外）。
		2. 甲方提供给乙方参考的有关项目的所有资料以及销售客户资料的所有权归甲方所有，乙方未经甲方书面同意，不得任意使用、发布或向第三方提供项目一切相关资料。
		3. 在任何情况下，甲方和乙方各自拥有的商标权都不得受到对方和任何第三方的侵害。
		4. 双方保证对向对方提供的各项资料文件及其所含有的知识产权等具有合法的所有权或处分权。如因此导致他方涉入侵权纠纷，视为该方严重违约。另一方有权立即解除本合同，并要求违约方承担由此给守约方造成的全部损失，包括但不限于调查费、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、担保费、差旅费等。

**第十五条 保密**

* 1. 乙方有责任为甲方保守相关的商业机密包括但不限于：销售手册、项目成本、客户资料、营销方案等。
	2. 合同期内甲方向乙方提供销售查询系统。乙方所获取的客户个人信息、甲方公司的任何经营信息、与代理物业相关的所有信息、因履行本合同而产生的新的信息等全部属于甲方商业机密，未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由和任何形式泄露给第三方，亦不得用于代理物业之外之其它用途，并应采取相应措施保证其雇员遵守保密义务。否则，乙方需按本合同之约定承担违约责任或依法承担侵权责任。对于乙方雇员的非职务泄密行为和/或解除劳动合同后的泄密行为给甲方造成的损失，乙方承担连带责任。
	3. 委托期限届满或者合同关系解除时，乙方必须向甲方提供保有的全部客户资料。如遗失一份支付违约金500元，以此类推，由甲方直接从保证金中扣除。
	4. 合同期内未征得甲方书面同意，乙方不得向客户以及甲方合作单位收取任何费用。

**第十六条 争议**

* 1. 乙方应按照双方同意之决定严格执行。如乙方对有关项目市场策划、销售各方面的策略和执行决定有异议，乙方应及时以书面形式提出；如甲方坚持原决定不变，应以甲方之决定为标准执行。
	2. 本协议的最终解释权归甲方所有，如甲乙双方对本合同条款的意思理解发生争议时，甲方有权对此争议作出解释，该解释对甲乙双方均发生法律效力。

**第十七条 其它**

* 1. 乙方有权按本协议约定收取代理费用。在乙方按本合同准时、准确履行责任的前提下，甲方应按每次销售代理合同约定条件付款。
	2. 双方在执行本合同中，如果出现政府或其它权威机构确认的不可抗力条件或者由双方共同确认的不可抗力条件则依法免于承担民事责任。
	3. 甲方有权对乙方所提交的策划思路、策略、建议、报告分析等工作文件、策略、管理企划，提出修改意见或建议，并随时查询乙方工作情况。
	4. 甲、乙双方发送的通知凡涉及双方权利、义务的，应以书面形式通知。合同中所列甲、乙方的地址即为甲乙双方以及法院等部门有关通知、文件、法律文书的约定送达地址。如若地址有更改，须自变更之日起一周内以书面形式通知对方。凡按各方最后地址送达的通知或其它有关文件均视为有效送达。
	5. 本合同中各级标题仅为便于双方理解合同，不构成合同约束条件。
	6. 本合同附件与本合同拥有同等法律效力。
	7. 乙方均对甲方及项目品牌有维护义务。若乙方宣传有损甲方或项目品牌形象，甲方有权进行处罚。情节严重的，甲方有权终止合作、并保留法律追究权益。
	8. 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，均具同等法律效力，自双方法定代表人或者授权人签字并加盖公司公章后生效，至服务期满之日终止。

**第十八条 合同附件**

附件一、《保密协议》

附件二、《项目主要操作人员简介》

附件三、《销售阶段服务内容》

附件四、《销售任务单》

（以下无正文，为合同签署页）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **甲方：** |  | **乙方：** |  |
| **地址：** |  | **地址：** |  |
| **法定代表人：** |  | **法定代表人：** |  |
| **（或）委托代理人：** |  | **（或）委托代理人：** |  |
| **签 章：** |  | **签 章：** |  |
| **签署日期：** | **年 月 日** | **签署日期：** | **年 月 日** |

#

# 附件一：保密协议

保密协议

甲方：

乙方：

经甲乙双方友好协商，就乙方与甲方合作期间保护甲方商业秘密的有关事项，订定下列条款共同遵守：

1. **定义**
2. 商业秘密

本合同的商业秘密是指甲方或甲方的母公司、子公司以及关联企业的任何未公开的经营信息、技术信息，而这种信息无论以何种形式储存和保管，包括：

* + - 1. 设计相关信息、图纸及相关资料等；
			2. 发展计划、开发合同、土地储备资料等项目相关资料；
			3. 公司各类经营计划；
			4. 财务信息等；
			5. 营销计划、方案、产品信息、价格、客户资料等；
			6. 人事档案、人力资源自行开发课程、公司规章制度等；
			7. 工程相关信息、原材料、文件资料等；
			8. 项目报批报建中涉及的各类文件、资料、信息。
			9. 内部互联网页刊载的甲方及其甲方所属集团各公司涉及商业秘密的内容。
			10. 各种招投标文件、资料、合同文件。
			11. 各营销、设计、工程合作单位、客户信息和资料等
			12. 虽属于第三方但甲方承诺有保密义务的商业秘密。
			13. 涉及甲方商业秘密的其它内容。

但上述商业秘密不包括：

1. 乙方知悉或获得之前已经依法公开的信息；
2. 依照有关法律法规和法院、仲裁机构或其它行政机关指令、判决或裁决而必须公开的信息。
3. 知识产权

本合同所称知识产权是指在甲方经营和存续过程中所创造的或依照法律或者合同规定由他方创作但归属于甲方所有的一切智慧财产和成果，乙方不得将其用于非履行本合同所必须的任何用途。

1. 保密期间

保密期间是指甲乙双方开始接洽至相关商业秘密被依法公开之日止。

1. **保密义务**
2. 乙方应尽善良管理人且不低于保护自己财产程度的注意义务保护甲方商业秘密，使其处于秘密状态；未经甲方事前同意不得将甲方的商业秘密公开或向第三人揭露。任何信息的揭露、公开都必须遵守甲方的规章制度或甲方的书面授权。除为了履行与甲方的相关合同义务需要或经过甲方授权，乙方不得自行或唆使第三人将甲方商业秘密用于其它用途。
3. 乙方应保证与甲方接洽、合作的员工与乙方签署相关保密协议，确保该员工履行本合同规定的保密义务。
4. 乙方如发现甲方商业秘密被泄露或者自己过失泄露，应当采取有效措施防止泄密进一步扩大，并及时向甲方报告。
5. **所有权归属**

甲方提供给乙方的一切商业秘密资料、知识产权资料属于甲方所有。甲方因履行合同需要提供给乙方的上述各项资料仅为乙方履行相关合同义务需要，不表示甲方的其它任何授权或转让。

1. **终止**
2. 本合同自双方生效之日起生效。
3. 乙方应当于合作结束时，或者于甲方提出请求时，返还全部记载着甲方商业秘密或其它相关资料的一切载体。若商业秘密可以从载体上消除或复制出来时，可以由乙方将商业秘密复制到甲方享有所有权的其它载体上，并把原载体上的商业秘密消除。不能返还的商业秘密资料及其它属于甲方的相关资料，乙方应予以销毁。
4. **违约责任**

乙方如违反本合同任一条款，应立即采取措施进行补救，并赔偿甲方违约金；甲方仍有损失的，乙方应予以赔偿。

1. **争议解决**

因本合同而引起的纠纷，如果协商解决不成，任何一方均有权提交甲方所在地人民法院解决。

1. **一般条款**

本合同如与双方以前的口头或书面合同有抵触，以本合同为准。本合同的修改必须采用双方同意的书面形式。

**甲 方：乙 方：**

**代表人：**      **代表人：**

**日 期：年月日 日 期：年月日**

# 附件二：主要操作人员简介

**主要操作人员简介**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **职 务** | **学历及专业资格** | **个人简介****（成功操作过的项目）** | **项目****职能分工** | **联系方式** | **邮箱** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**附件三：销售阶段服务内容**

# 开盘前期准备策划

* 1. 销售团队招聘与培训
	2. 销售道具准备

# 品牌公关及渠道拓展

* 1. 客户资源渠道拓展
	2. 跨界营销资源整合
	3. 媒体资源整合
	4. 公关活动策划
	5. 高端客户服务平台

# 销售策划及执行

* 1. 阶段性工作安排
	2. 阶段性工作总结
	3. 活动执行
	4. 销售形势分析与预测
	5. 建立客户平台

# 销售管理

* 1. 销售专案经理策划及销售人员进驻现场
	2. 销售人员专业销售培训
	3. 人员培训提纲
	4. 日常工作

乙方提供的服务包括但不限于以上工作内容。

**附件四：销售任务单**

**年月度销售任务单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 业态 | 货值 | 年度已售情况 | 上月指标 | 上月实际完成 | 本月 | 确认人 |
| 当期可售套数 | 当期可售面积 | 当期可售货值 | 年度已售套数 | 年度已售面积 | 年度已售货值 | 销售套数 | 签约金额 | 回款金额 | 销售套数 | 签约金额 | 回款金额 | 月度完成率 | 销售套数 | 签约金额 | 回款金额 | 乙方销售经理 | 乙方项目经理 | 甲方销售经理 | 甲方领导 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

甲方签章

时 间： 年 月 日

注：1、可售面积、已售面积统计以建筑面积为准。

2、月度完成率计算公式=月度实际完成签约金额/月度指标签约金额\*100%。

 3、本指标确认单须在每个月销售正式开始前10天完成。

4、销售价格以当期甲方书面确认的价格表为准。

**第五章** **项目服务需求**

“※”标注的服务需求为符合性审查中的实质性要求，响应文件若不满足按无效响应处理。

## 一、项目基本概况介绍

本项目属于广阳湾智创生态城迎龙城市组团，位于南岸区茶园大道与北源路交汇处，紧邻轨道交通24号线茶涪路站。

项目总占地面积约370.49亩，总建筑面积约55.92万方，其中地上建筑面积约41.6万方，地下建筑面积约14.35万方。

## 二、服务范围

比选人委托竞选人负责经开·博睿庭（人才公寓）项目一期（L29、L32及L33地块）年度策划销售代理服务，根据项目地块属性，进行针对性市场及客户调研，并根据调研情况和宏、微观经济环境、国家和区域政策等发展态势给出项目定位，并结合项目定位提出合理的产品销售策略。就上述主要事项的核心内容应包括但不限于以下内容：项目整盘营销策略总纲、各年度阶段营销方案、阶段执行策略及执行方案，合作期内的年度策划销售代理服务、日常营销执行等服务工作。

## “※”三、服务需求及质量需求

详见第四篇合同条款。

特别提醒：比选人将按照合同条款对成交竞选人进行考核。如考核不达标的，竞选人有权按照合同条款的约定对成交竞选人进行相应处理，直至单方面终止合同（但不视为比选人违约）。

## 四、项目技术要求

（一）项目基础信息资料

**项目规划：**项目一期可售面积约15万方，包含L29、L32及L33地块，围绕“市场化”原则和“绿色、生态、智慧”定位，以丰富户型品种满足不同层次客户需求。L29、L32地块产品为T4.T6小高层，L33地块为T2洋房舒适型产品，主要客群为刚需+改善客户，同时设计少量大户型，主要客群为改善客户。

（二）服务方案需包括但不限于以下内容：

1.当前市场分析

①．相关政策分析；②.主城及区域市场；③.项目竞争分析。

2.项目本体分析

①．项目价值梳理；②.项目优劣势分析；③.项目客群解读；④.项目定位。

3.项目营销策划

①．项目重点难分析及解决办法；②.项目营销总体思路及策略；③.项目销售铺排计划及入市建议；④.项目阶段性营销计划；⑤.项目产品的价格定位及策略；⑥.项目推广节点铺排；⑦.项目现场包装建议；⑧.项目营销活动的策划、组织与执行渠道；⑨.项目拓客引流建议；⑩.项目媒体选择及组合策略建议；⑪.项目整体及阶段性推广费用预算。

4.项目团队配置

①.公司介绍；②.项目团队介绍；③.项目团队管理与考核；④.公司资源。

（三）服务方案深度要求：

请各供应商在深刻理解和分析所提供的项目背景资料的基础上，深入进行市场调查工作，并以周详准确的分析为依据，撰写本项目服务方案。内容需涵盖全面、策略新明、逻辑清晰。服务方案深度要求，包含但不限于以下深度要求：

①.市场分析准确客观，具有一定前瞻性；

②.项目理解及价值分析准确；

③.重难点分析到位，解决思路清晰；

④.整体及阶段性营销策略贴合项目，实现性强；

⑤.根据销售目标，制定合理的销售计划及渠道铺排策略；

⑥.制定精准可行的拓展策略。

**第六章 项目商务需求**

“※”标注的商务需求为符合性审查中的实质性要求，响应文件若不满足按无效响应处理。

## 一、实施时间、地点及验收方式

（一）实施时间： 销售代理合同签订生效后至住宅可售物业销售完毕，具体以合同约定为准。

※（二）实施地点：项目住宅用地位于重庆市南岸区迎龙镇北源路（经开.博睿庭（人才公寓）项目一期L29、L32、L33地块）。

（三）验收方式：详见第四篇合同条款。

## 二、报价要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 销售额（暂定） | 代理服务报价综合费率限价 |
| 1 | 住宅 | 18亿元 | 0.88％ |

注：

1.代理服务报价暂定总金额=代理服务报价综合费率\*销售额（暂定）

2.本次报价为固定综合费率报价，评审采用暂定总金额。比选人以销售佣金方式支付代理费用。各供应商根据采购文件中规定的要求、服务范围及自身实力和市场情况，**根据完成销售额以固定综合费率报价。**该费用已包括但不限于完成本项目销售代理所需的人员工资及提成、工装、税金、成本、合理利润、项目风险等所有为完成本合同服务内容的所有相关费用。因成交供应商自身原因造成漏报、少报皆由其自行承担责任，采购人不再补偿。具体详见第四篇合同条款第三部分“代理费用”。

## 三、付款方式

详见第四篇合同条款第三部分“代理费用”。

## 四、人员要求

1.竞选人拟派项目经理必须具有专科及以上学历（提供毕业证或学位证），并具有5年（含）以上从业经验。（从业经验由竞选人自行承诺，承诺加盖鲜章，格式自拟）

2.竞选人自行承诺中选后在签订合同之前，须按照合同中团队配置要求组建项目部，配置项目班子，并书面通知比选人。相关岗位人员应符合合同中的要求，中选后不能满足该要求的，比选人可取消其中选资格，给比选人造成损失的，竞选人依法承担违约赔偿责任。（由竞选人自行承诺，承诺格式见第七篇响应文件编制要求）

## 五、知识产权

比选人在中华人民共和国境内使用竞选人提供的货物及服务时免受第三方提出的侵犯其专利权或其它知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控，成交竞选人应承担由此而引起的一切法律责任和费用。

## 六、其他

（一）竞选人必须在响应文件中对以上条款和服务承诺明确列出，承诺内容必须达到本篇及其他条款的要求。

（二）其他未尽事宜由供需双方在合同中详细约定。

# 第七章 竞选文件格式

目 录

**一、竞选函部分**

（一）竞选函

（二）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

**二、资格审查部分**

（一）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

（二）竞选人基本情况表

（三）其他资料

## 一、竞选函部分

（项目名称）

投 标 文 件

竞选函部分

竞选人： 　　　　 　　（盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人： 　　 （签名或盖章）

年月日

目 录

（一）竞选函

（二）竞选函附录

（三）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

### （一）竞选函

 （比选人名称）：

1. 我方已仔细研究了 （项目名称）招标文件的全部内容，愿意以综合费率 %进行报价；委托代理人为：，身份证号码为。服务期，按合同约定供货，质量达到比选文件的要求。

2. 我方承诺响应招标文件规定的投标有效期，在投标有效期内不修改、撤销竞选文件。

3. 如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本竞选函递交的竞选函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

（5）我方承诺以不低于招标文件第五章 技术标准和要求中所列的技术指标和参数要求完成全部合同供货。

4. 我方在此声明，所递交的竞选文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“竞选人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。同时我方承诺接受招标文件及附件、澄清及修改通知中所有的内容。

5. （其他补充说明）。

竞 选 人： 　　　　　 （盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人：（签名或盖章）

地址：

网址：

单位电话（座机）：委托代理人电话（手机）：

传真：

邮政编码：

年月日

###

### （二）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

法定代表人身份证明

竞选人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：年龄：职务：

系 （竞选人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（双面）

竞选人： （盖单位法人章）

年月日

注：法定代表人身份证明需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

授权委托书

本人（姓名）系（竞选人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、 修改（项目名称）竞选文件、签订合同和处理有关事宜， 其法律后果由我方承担。

委托期限：。

代理人无转委托权。

竞 选 人：（盖单位法人章）

法定代表人：（签名或盖章）

身份证号码：

委托代理人：（签名）

身份证号码：

单位电话（座机）：

委托代理人电话（手机）：

附：法定代表人和委托代理人身份证复印件（双面）

年月日

注：1、法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2、法定代表人身份证明及授权委托书原件装入竞选文件一并递交。另外须准备一份授权委托书原件在开标现场出具。

3.授权委托书需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

## 二、资格审查部分

 （项目名称）

投 标 文 件

资格审查部分

竞选人： 　　 　　 　　（盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人： 　 　（签名或盖章）

年月日

目 录

（一）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

（二）其他资料

### （一）法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书

法定代表人身份证明

竞选人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：年龄：职务：

系 （竞选人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（双面）

竞选人： （盖单位法人章）

年月日

注：法定代表人身份证明需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

授权委托书

本人（姓名）系（竞选人名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、 修改（项目名称）竞选文件、签订合同和处理有关事宜， 其法律后果由我方承担。

委托期限：。

代理人无转委托权。

竞选人：（盖单位法人章）

法定代表人：（签名或盖章）

身份证号码：

委托代理人：（签名）

身份证号码：

单位电话（座机）：

委托代理人电话（手机）：

附：法定代表人和委托代理人身份证复印件（双面）

年月日

注：1、法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2、法定代表人身份证明及授权委托书原件装入竞选文件一并递交。另外须准备一份授权委托书原件在开标现场出具。

3.授权委托书需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

### （二）其他资料

## 三、服务部分

## （一）服务方案

## 格式自拟

## （二）服务响应偏离表

　　项目编号：

　　比选项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 比选需求 | 响应情况 | 差异说明 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

　　竞选人： 法定代表人（或其授权代表）：

　　（竞选人公章） （签署或盖章）

　　 年 月 日

　　注：

　　1.本表即为对本项目“第六篇 项目服务需求”中所列条款进行比较和响应，应逐条如实填写，“响应情况”中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体数值或内容的表述，视为不满足对应条款；

　　2.本表可扩展。

## 四、商务部分

（一）商务要求响应情况：实施时间及地点、报价要求等（格式自定）

　　（二）商务响应偏离表

　　项目编号：

　　比选项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 　　序号 | 比选项目商务需求 | 响应情况 | 偏离说明 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

　　竞选人： 法定代表人（或其授权代表）：

　　（竞选人公章） （签署或盖章）

　　 年 月 日

　　注：

　　1.本表即为对本项目“第七篇 项目商务需求”中所列条款进行比较和响应，应逐条如实填写，“响应情况”中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体数值或内容的表述，视为不满足对应条款；

　　2.本表可扩展。