

顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）

招 标 文 件



招 标 人：广州市继丰房地产开发有限公司



招标代理：广州市白云工程咨询管理有限公司

日 期：2025年9月

重要提示

本项目实施电子招投标，投标人应先认真阅读广州公共资源交易中心网站最新发布的建设工程全流程电子化项目操作指南。

目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知	3
第三章 评标办法（综合评估法）	23
第四章 合同条款及格式	31
第五章 委托人要求	43
第六章 投标文件格式	46

第一卷

第一章 招标公告

(另册)

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称: 广州市继丰房地产开发有限公司 地址: 广州市白云区石井街兆丰路138号五楼502房 联系人: 张先生 电话: 020-36007723
1.1.3	招标代理机构	名称: 广州市白云工程咨询管理有限公司 地址: 广州市白云区齐富路88号C座5楼 联系人: 曹工、肖工 电话: 020-35622940
1.1.4	招标项目名称	顺丰翠园项目整合销售代理服务(第二次)
1.1.5	项目地点	详见招标公告
1.1.6	项目概况	详见招标公告
1.1.7	整合销售代理服务标的价	暂定人民币1096万元
1.2.1	资金来源及比例	详见招标公告
1.2.2	资金落实情况	详见招标公告
1.3.1	招标范围	详见招标公告
1.3.2	服务期限	详见招标公告
1.3.4	质量标准	详见服务合同
1.4.1	投标人资质条件、能力、信誉	(1) 资质要求: 见招标公告投标人资格要求。 (2) 财务要求: / (3) 业绩要求: / (4) 信誉要求: / (5) 项目负责人的资格要求: / (6) 其他主要人员要求: / (7) 试验仪器设备要求: / (8) 其他要求: 见招标公告投标人资格要求。
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受, 应满足下列要求: 详见招标公告投标人资格要求。
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织, 由投标人自行现场考察。 <input type="checkbox"/> 组织, 踏勘时间: / 踏勘集中地点: /
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开, 召开时间: / 召开地点: /
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间: / 形式: /
1.10.3	招标文件澄清	/ (此为投标预备会的答疑澄清)

	发出的形式													
1.12.1	实质性要求和条件	/												
1.12.3	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许, 偏差范围: / 偏差幅度: /												
2.1	构成招标文件的其他资料	/												
2.2.1	投标人要求澄清招标文件	疑问提交时间: 投标人在递交投标文件截止时间 18 天前提出。 形式: 投标人的疑问通过广州公共资源交易中心数字交易平台提交。具体要求: 操作详见广州公共资源交易中心网站发布的建设工程全流程电子化项目操作指南。提问一律不得署名。 网上答疑操作指南: 登录交易中心数字交易平台, 进入“我是投标人”→“我的投标”→“招标答疑提问”查询项目并提问。												
2.2.2	招标文件澄清发出的形式	在递交投标文件截止时间 15 天前; 在广州公共资源交易中心网站通过项目答疑专区网上公开发布。												
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清	时间: 发出即视作收到 形式: 招标文件澄清(招标答疑纪要)一经在广州公共资源交易中心网站发布, 视作已发放给所有投标人。												
2.3.1	招标文件修改发出的形式	以补充公告或项目答疑澄清的方式在广州公共资源交易中心网站发布												
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改	时间: 发出即视作收到 形式: 招标文件修改一经在广州公共资源交易中心网站发布, 视作已发放给所有投标人, 无需确认。潜在投标人应自行关注招标公告公布的网站公告, 招标人不再一一通知。投标人因自身贻误行为导致投标失败的, 责任自负。												
3.1.1	构成投标文件的其他资料	满足本项目评审要求的其他资料。												
3.2.1	增值税税金的计算方法	一般计税方法。												
3.2.3	报价方式	自行报价(以“%”为单位, 精确到小数位后 2 位)。												
3.2.4	最高投标限价	<table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>成交客户类型</th> <th>最高代理费率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>自然来访客户</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>渠道带访客户</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>全民营销客户</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	序号	成交客户类型	最高代理费率	1	自然来访客户	1%	2	渠道带访客户	4%	3	全民营销客户	0%
序号	成交客户类型	最高代理费率												
1	自然来访客户	1%												
2	渠道带访客户	4%												
3	全民营销客户	0%												
3.2.5	投标报价的其他要求	本项目采用固定代理费率, 中标单位按照招标文件第四章“合同条款及格式”规定的代理费率及投标文件所填报的销售代理费率下浮率签订合同。												
3.3.1	投标有效期	90 日历天(从投标截止之日起)。												
3.4.1	投标保证金	<p>是否要求投标人递交投标保证金:</p> <p><input type="checkbox"/>不要求递交投标保证金。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求递交投标保证金。</p> <p>投标担保的金额: 人民币 2 万元。</p> <p>缴纳时间: 投标担保, 须在递交投标文件截止时间前完成缴纳,</p>												

		<p>对于联合体投标人，投标担保由联合体主办方缴纳。</p> <p>1、投标保证金可采用现金、支票、汇票、信用证、保函、保险等能够实现保证目的的方式。</p> <p>2、如采用现金、支票或汇票形式提交的，由广州交易集团有限公司代收（保证金从投标人基本账户转账至广州交易集团有限公司。）具体操作要求详见广州交易集团有限公司最新的投标保证金缴纳操作流程及有关指引，递交事宜请自行咨询交易中心；请各投标人在投标文件递交截止时间前按上述金额递交至广州交易集团有限公司，到账情况以开标时广州公共资源交易中心数据库查询的信息为准。</p> <p>3、如采用非电子形式的投标保函或投标保证保险【银行保函或保险需开具给招标人（受益人也必须是招标人）。】提交投标保证金的，在开标前不强制要求投标人提交纸质原件，由中标候选人在中标候选人公示前提交纸质原件，投标人应在投标文件中提交投标保函或投标保证保险扫描件并加盖投标人电子印章。</p> <p>纸质保函或保险等凭证纸质原件也可在投标截止时间前将原件单独密封（封口处加盖投标人单位公章）递交至开标室。递交纸质保函或保险等凭证纸质原件时需提供法定代表人证明书；委托投标的还应提供法人授权委托证明书。</p> <p>4、采用电子保函提交投标保证金的，具体操作要求详见广州公共资源交易中心有关指引，递交事宜请自行咨询交易中心。到账情况以开标时广州公共资源交易中心数据库查询信息为准。</p> <p>5、投标保证金有效期应当与投标有效期一致。</p>
3.4.4	其他不予退还投标保证金的情形	<p>如有下列情况之一的，将不予退还投标担保：</p> <p>(1) 投标人在投标有效期内撤销投标标书 (2) 中标人未能在规定期限内签署合同协议； (3) 投标人采用不正当的手段骗取中标经查实的。</p>
3.5	资格审查资料的特殊要求	<p><input checked="" type="checkbox"/>无 <input type="checkbox"/>有，具体要求：</p>
3.6.1	是否允许递交备选投标方案	<p><input checked="" type="checkbox"/>不允许 <input type="checkbox"/>允许</p>
3.7.3	投标文件所附证书证件要求	投标文件所附证书证件需为原件清晰扫描件，并采用单位数字证书加盖投标单位电子印章。
3.7.3	投标文件盖章或签字要求	投标文件全部采用电子文档，投标文件所附证书证件均为原件彩色扫描件，并采用单位数字证书，对投标文件加盖电子印章。投标文件中需个人签字或盖章的，应在线下完成后扫描上传。具体操作详见广州公共资源交易中心网站最新发布的建设工程全流程电子化项目操作指南。
4.1.1	投标文件加密要求	<p>网上递交的电子投标文件须进行加密。具体操作详见广州公共资源交易中心网站最新发布的建设工程全流程电子化项目操作指南。</p> <p>如有提交备用投标文件电子光盘，备用投标文件电子光盘应密封包装，并在封套的封口处加盖投标人单位公章。</p>
4.1.2	封套上应载明的信息	<p>如有提交投标文件光盘备用，封套上应注明如下信息： _____（项目名称）招标项目投标文件 招标人名称： 招标人地址： 招标项目编号：</p>

		投标人名称: 投标人地址: 在____年____月____日____时前不得开启（填入开标时间）
4.2.1	投标截止时间	____年____月____日____时____分（北京时间）
4.2.2	递交电子投标文件交易平台	1. 递交方式: 网上递交投标文件 2. 交易平台: 广州公共资源交易中心网站。 3. 上述时间是否有改变, 请密切留意招标答疑纪要的相关信息。
4.2.3	投标文件是否退还	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是, 退还时间:
4.3	投标文件的修改与撤回	1. 投标人修改或撤回已递交的投标文件, 需在交易平台发出撤回通知, 并按要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后, 即时向投标人发出确认回执通知。 2. 投标人撤回投标文件的, 招标人自收到投标人书面撤回通知之日起5日内退还已收取的投标保证金。
5.1	开标时间和地点	开标时间: 同投标截止时间 开标地点: 广州公共资源交易中心 本电子招投标项目在广州公共资源交易中心公开开标, 并邀请所有投标人的法定代表人(单位负责人)或其委托代理人准时参加。开标时, 投标人代表有权出席开标会, 也可以自主决定不参加开标会, 若投标人代表对开标过程提出异议, 该投标人代表须同时出示本人身份证件原件。
5.2	开标程序	电子招投标项目开标按下列程序进行: 5.2.1 主持人按下列程序进行开标: (1) 宣布开标纪律; (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称; (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名; (4) 投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密, 公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、服务期限及其他内容, 并记录在案; (5) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认; 若有关人员不签字的, 不影响开标程序; (6) 开标结束。 5.2.2 投标截止时间前未完成投标文件传输的或因投标人之外的原因造成投标文件未解密且未递交备用投标文件备用电子光盘的, 视为投标人撤回其投标文件。因投标人原因造成投标文件未解密的, 或未在投标截止时间后一小时内解密的, 视为撤销其投标文件。 5.2.3 开标时, 两个(含两个)以上的投标人加密打包投标文件的电脑机器特征码一致的, 不参与下一程序, 并由评标委员会否决其投标。
5.3	开标异议	开标时, 投标人代表有权出席开标会, 也可以自主决定不参加开标会, 若投标人代表对开标过程提出异议, 应当在开标现场提出, 该投标人代表须同时出示本人身份证件原件, 招标人当场作出答复, 并制作记录。
6.1.1	评标委员会的组建	由招标人依法组建。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人	推荐中标候选人3人

	的人数	
7.1	中标候选人公示媒介及期限	公示媒介: 广州公共资源交易网、中国招标投标公共服务平台、广东省招标投标监管网 公示期限: <u>3</u> 日
7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7.6.1	履约保证金	是否要求中标人提交履约保证金: <input type="checkbox"/> 要求, 履约保证金的形式: ___/___ 履约保证金的金额: ___/___ <input checked="" type="checkbox"/> 不要求
9	是否采用电子招标投标	<p><input type="checkbox"/>否 <input checked="" type="checkbox"/>是, 具体要求:</p> <p>1、见附件《房建市政全流程电子化项目操作专章》。 2、递交投标文件光盘备用</p> <p>(1) 投标人可制作非加密的电子投标文件(PDF格式)刻入光盘(1份), 在规定的时间、地点提交备用光盘。(刻录好的投标文件光盘密封在密封袋中, 并在封口处加盖投标人单位公章。密封袋上应写明项目名称和招标人名称。</p> <p>(2) 递交的投标文件(光盘)不得加密。光盘(投标文件)无法读取或导入的, 则视为未提交备用投标文件光盘。如果投标人没有按规定通过交易平台网上递交电子投标文件的, 不再读取提交的光盘。</p> <p>(3) 投标人可选择不提交光盘备用。</p> <p>3、补救方案</p> <p>(1) 投标文件解密失败的补救方案: 在规定时间内, 因投标人之外原因(指网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复)导致的电子投标文件解密失败, 在开标现场读取光盘内容, 继续开标程序。评标委员会对其投标文件的评审以光盘内容为准。因投标人之外原因解密失败且未递交电子光盘的, 视为撤回投标文件。</p> <p>(2) 评标时突发情况的补救方案 若遇不可抗力发生(指: 网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复), 由评标委员会开启现场递交的全部投标文件光盘, 并按光盘内容进行评审。若因不可抗力发生(指: 网络瘫痪、服务器损坏、交易系统故障短期无法恢复)且投标人未递交电子光盘的, 视为撤销其投标文件。</p> <p>(3) 除发生上述情况外, 开标评标均以投标人通过交易平台网上递交的电子投标文件为准。</p>
10	需要补充的其他内容	/
10.1	特别提示	投标人在本项目招标人的项目中存在下列行为的, 将被拒绝一年内参与我单位后续项目投标。(注: 拒绝投标时限由招标人视严重程度确定, 最低一年起, 自招标人发出通知之日起计): <ol style="list-style-type: none"> 1. 将中标项目转包或者违法分包的; 2. 存在围标或串标情形的; 3. 在投标文件中提供虚假材料的; 4. 存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料, 减少自身竞争力

		情形的； 5. 存在行贿情形的； 6. 拖欠农民工工资的；
10.2	招标失败情形	本项目采用资格后审方式，满足资格审查合格条件或通过初步评审的投标申请人不足3名时为招标失败。招标人分析招标失败原因，修正招标方案，报有关管理部门后，重新组织招标。
10.3	中标候选人公示要求	/
10.4	其他说明	中标人应向广州公共资源交易中心交纳交易服务费，该费用包含在投标价中。费用标准以整合销售代理服务标的价人民币1096万元为基数，按《关于公共资源交易服务费标准及相关指引的说明》要求执行

1.总则

1.1 招标项目概况

1.1.1 根据《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》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对该项目进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 项目概况：见投标人须知前附表。

1.2 招标项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标内容、服务期限和最高投标限价

1.3.1 招标内容：见投标人须知前附表。

1.3.2 服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 最高投标限价：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招标项目资质条件、能力和信誉：

- (1) 资质要求：见投标人须知前附表；
- (2) 财务要求：见投标人须知前附表；
- (3) 业绩要求：见投标人须知前附表；
- (4) 信誉要求：见投标人须知前附表；
- (5) 项目负责人的资格要求：见投标人须知前附表；
- (6) 其他主要人员要求：见投标人须知前附表。
- (7) 试验仪器设备要求：见投标人须知前附表。
- (8) 联合体投标要求：见投标人须知前附表。
- (9) 其他要求：见投标人须知前附表。

需要提交的相关证明材料见本章第 3.1 款的规定。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第1.4.1项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

- (1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招标人承担连带责任；
- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 与本招标项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系；
- (10) 被依法暂停或者取消投标资格；（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。行政处罚决定中已经明确的暂停或取消投标资格的区域范围不包含本标段建设地点的，不受该项规定限制）
- (11) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；（本项事实应当以根据《中华人民共和国行政处罚法》依法作出并已经生效的行政处罚决定为认定依据。）；
- (12) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (13) 在最近三年内有严重违约的（“严重违约”事实应当以司法机关、仲裁机构出具的认定文件为准。“最近三年”是指从投标截止时间之日起逆推三年，以相关行业主管部门、司法机关、仲裁机构出具的生效文件的落款时间起计算）；
- (14) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人将对投标人所提问题的澄清，以投标人须知前附表规定的形式通知所有潜在投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

本项目严禁分包。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于投标人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1. 12. 2 投标人应根据招标文件的要求提供技术方案等内容以对招标文件作出响应。
1. 12. 3 投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和幅度。

2. 招标文件

2. 1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 委托人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1. 10 款、第 2. 2 款和第 2. 3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2. 2 招标文件的澄清

2. 2. 1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2. 2. 2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有潜在投标人，但不指明澄清问题的来源。澄清发出的时间距本章第 4. 2. 1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2. 2. 3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2. 2. 4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2. 2. 1 项规定的时间后的任何澄清要求。

2. 3 招标文件的修改

2. 3. 1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有潜在投标人。修改招标文件的时间距本章第 4. 2. 1 项规定的投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

2.4 招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- 一、投标文件目录
- 二、投标函、投标函附录
- 三、法定代表人证明书
- 四、授权委托书
- 五、销售代理费率报价部分资料
- 六、资格审查资料
- 七、销售代理（内场）部分资料
- 八、渠道整合（外场）部分资料
- 九、投标保证金
- 十、其他资料

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.1.2 投标人须知前附表有要求提交投标保证金的，投标文件还应包括本章第 3.1.1（3）所指的投标保证金。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价应包括国家规定的增值税税金，除投标人须知前附表另有规定外，增值税税金按一般计税方法计算。投标人应按第六章“投标文件格式”的要求在投标函中进行报价并填写报价书。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见投标人须知前附表。投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标报价总额，应同时修改投标文件“投标报价书”中的相应报价。此修改须符

合本章第 4.3 款的有关要求。

3.2.4 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 90 天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。境内投标人以现金或者支票形式提交的投标保证金，应当从其基本账户转出并在投标文件中附上基本账户开户证明。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人最迟将在与中标人签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金。投标保证金以现金或者支票形式递交的，还应退还银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤销投标标书；
- (2) 中标人未能在规定期限内按要求提交履约担保；
- (3) 中标人未能在规定期限内签署合同协议；
- (4) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

3.5 资格审查资料（适用于未进行资格预审的）

除投标人须知前附表另有规定外，投标人应按下列规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第 1.4 款规定的资质、财务、业绩、信誉等要求。

3.5.1 按照本项目招标公告第 3 点“投标人资格要求”的要求提供资料。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上服务方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关服务期限、投标有效期、委托人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件彩色扫描件，并采用单位和个人数字证书，对投标文件加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人证明书，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.1.2 如有提交投标文件光盘备用，封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 投标人在投标截止期后逾期或未在指定地点递交备用投标文件电子光盘的，或投标人递交的备用投标文件电子光盘未按招标文件要求密封或未在密封处盖章的，或投标人代表未凭法定代表人证明书原件、授权委托书原件（仅限于非法定代表人）、本人身份证原件按要求递交备用投标文件电子光盘的，招标人将予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交电子投标文件。

- 4.2.2 投标人通过下载招标文件的电子招标投标交易平台递交电子投标文件。
- 4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。
- 4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，电子招标投标交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输完成时间为准。
- 4.2.5 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

4.3 投标文件的修改与撤回

- 4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但需在交易平台发出撤回通知。
- 4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的通知，应按照本章第 3.7.3 项的要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。
- 4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。
- 4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条的规定进行编制。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，开标时，投标人代表有权出席开标会，也可以自主决定不参加开标会。

5.2 开标程序

- 5.2.1 主持人按下列程序进行开标：
 - (1) 宣布开标纪律；
 - (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；
 - (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
 - (4) 投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、服务期限及其他内容，并记录在案；
 - (5) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；若有关人员不签字的，不影响开标程序；
 - (6) 开标结束。

5.2.2 投标截止时间前未完成投标文件传输的或因投标人之外的原因造成投标文件

未解密且未递交备用投标文件备用电子光盘的，视为投标人撤回其投标文件。因投标人原因造成投标文件未解密的，或未在投标截止时间后一小时内解密的，视为撤销其投标文件。

5.2.3 开标时，两个（含两个）以上的投标人加密打包投标文件电脑机器特征码一致的，不参与下一程序，并由评标委员会否决其投标。

5.3 开标异议

开标时，投标人代表有权出席开标会，也可以自主决定不参加开标会，若投标人代表对开标过程提出异议，应当在开标现场提出，该投标人代表须同时出示本人身份证原件，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 评标原则

6.2.1 评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.2.2 评标委员会在开始评标前，应了解评标专家的职责及守则，认真阅读附件二《评标委员会成员声明》的内容并签名，签字后方可进行评标。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 评标工作开始前，招标人应当向评标委员会提供评标所需的信息，包括招标项目的范围、性质、特殊性、需求目标和实施要点，以及招标文件规定的评标方法、评标因素及标准等，但不得明示或者暗示其倾向或者排斥特定投标人。

6.3.3 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 中标候选人公示

招标人在收到评标报告之日起3日内，按照投标人须知前附表规定的公示媒介和期限公示中标候选人，公示期不得少于3天。

7.2 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

7.3 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.4 定标

按照投标人须知前附表的规定，招标人或招标人授权的评标委员会依法确定中标人。

7.5 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，中标人自行于广州公共资源交易中心交易平台下载中标通知书，同时招标人将中标结果通过广州公共资源交易中心交易平台公开发布。中标人须对其投标文件真实性负责，并准备投标文件涉及的所有原件待查，如存在弄虚作假情况或原件不齐或与原件不符的，招标人有权取消其中标人资格。

7.6 履约保证金

7.6.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的10%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

7.6.2 中标人不能按本章第7.6.1项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7 签订合同

7.7.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起30日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.7.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.7.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

8.纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，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。

8.4 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，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 投诉

8.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

8.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.2 款的规定先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 8.5.1 项规定的期限内。

9. 是否采用电子招标投标

本招标项目采用电子招标投标方式，具体要求见投标人须知前附表。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一：开标记录表（最终以交易中心开标系统导出的开标记录表为准）

开标记录表

开标时间：_____年____月____日____时____分

招标人代表: _____ 记录人: _____ 监标人: _____

年 月 日

附件二：

评标委员会成员声明

广州市继丰房地产开发有限公司：

本人就参与顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）项目的评标工作，作出郑重声明：

一、本人严格遵守评标场所管理规定，服从评标场所现场管理。本人完全知悉并自愿在评审过程中通过电子手写签名板产生电子形式的签名，并认同由此方式产生的签名与本人手写、电子签名具有同等效力；本人使用该签名所签署的评标（审）材料及内容均为本人充分理解并符合本人真实意思表示。

二、在本项目评标开始前，本人不存在以下需要向招标人提出回避的情形：（一）接收到任何单位或者个人授意本人倾向或者排斥本项目特定投标人的电话、短信、微信等；（二）私下接触本项目投标人；（三）收受本项目投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；（四）法律法规等规定的回避情形。

三、本人将按照本项目招标文件规定的评标标准和方法，客观、公正地对投标文件提出评审意见，不故意拖延评标时间，或者敷衍塞责随意评标，不透露本项目评标委员会成员身份，不透露对本项目投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况、在评标过程中知悉的国家秘密和商业秘密以及与评标有关的其他情况。在本项目评标过程中，本人不对评标委员会其他成员的独立评审施加不当影响；不接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥本项目特定投标人的要求；不对评标委员会其他成员或者其他人员发表带有倾向性、误导性的言论或者暗示性的意见建议。

四、评标结束后，如果本项目需要复核或者存在异议的，本人理解招标人将暂缓支付评审酬劳。本人保证在招标人要求的时间内配合招标人进行复核或者异议处理工作，也保证在规定时间内配合招标监督机构依法对本项目评审情况进行的调查。如果本人存在评审错误的，本人将主动改正错误，配合招标人挽回损失。

五、招标监督机构依法处理本项目投诉、信访或者举报时，经调查后确认本人存在评审错误的，本人接受招标人不支付本项目评审酬劳、将本人列入招标人评标专家回避名单等相关处理措施，本人也接受本项目招标监督机构依法对本人进行的处理。

如果本人违反上述声明内容，造成的后果由本人自行承担。

声明人：_____（签名）

日期：_____

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准	
1	评标方法	中标候选人排序方法	投标人综合评分由高到低排序前3名作为第一、第二、第三中标候选人，综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以营销策划方案得分高的优先；如果营销策划方案得分也相等，则由评标委员会以记名投票表决推荐排名优先的投标人。
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照（或事业单位法人证书）、资质证书一致。
		投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章。由法定代表人签字的，应附法定代表人证明书，由代理人签字的，应附授权委托书，法定代表人证明书或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定。
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定。
		联合体投标人	不允许。
		备选投标方案	不允许。
2.1.2	资格评审标准	投标人机器码	投标人与其他投标人加密打包投标文件电脑机器特征码一致的（以广州公共资源交易中心评标系统的检索信息为准）将被否决。
		营业执照（或事业单位法人证书）	符合第二章“投标人须知”第3.5.1项规定，具备有效的营业执照（或事业单位法人证书）。
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		业绩要求	/
		项目负责人	/
		其他主要人员	/
		试验仪器设备	/
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		联合体投标人	本项目不允许联合体投标
2.1.3	响应性评审标准	不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形（以投标人声明为评审依据）
		投标报价	符合第二章“投标人须知”第3.2款规定进行投标报价的；对同一招标项目没有出现两个或以上的投标报价。
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定；投标文件按规定的格式填写，内容齐全或关键字迹清晰、容易辩认。
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定。
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第1.3.4项规定。

条款号	评审因素	评审标准
	投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定。
	投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定。
	串通投标情形	不存在串通投标情形（串通投标情形以《中华人民共和国招标投标法实施条例》的规定为准）。
条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成 (总分100分)	<p>销售代理（内场）部分（30分） 渠道整合（外场）部分（55分） 销售代理费率报价部分（15分） $\text{综合得分} = \text{销售代理（内场）部分得分} + \text{渠道整合（外场）部分得分} + \text{销售代理费率报价部分}$ 注意评审时，本招标项目总得分为各评委的评分汇总后的算术平均分(分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入)。</p>

附表 1：销售代理（内场）评分标准

销售代理（内场）评分（30 分）

评分项	评分标准	分值
1、销售代理业绩	<p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人销售代理住宅项目面积累计：</p> <p>(1) 累计面积≥ 30万m^2的，得 7 分； (2) $20 \text{ 万 } m^2 \leq \text{ 累计面积 } < 30 \text{ 万 } m^2$，得 5 分； (3) $10 \text{ 万 } m^2 \leq \text{ 累计面积 } < 20 \text{ 万 } m^2$ 的，得 3 分； (4) $0 < \text{ 累计面积 } < 10 \text{ 万 } m^2$ 的，得 1 分。</p> <p>注：销售代理面积以销售代理合同或房源确认表上载明的面积为准；时间以销售代理合同上载明服务时间为为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。提供销售代理合同关键页、房源确认表（如有）扫描件加盖公章。</p> <p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人销售代理住宅项目（单个楼盘建筑面积须≥ 2万m^2）数量累计：</p> <p>(1) 项目数量≥ 5个的，得 8 分； (2) $3 \leq \text{ 项目数量 } < 5$个的，得 6 分； (3) $1 \leq \text{ 项目数量 } < 3$个的，得 3 分；</p> <p>注：销售代理面积以销售代理合同或房源确认表上载明的面积为准；时间以销售代理合同上载明服务时间为为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。提供开发商销售代理合同关键页、房源确认表（如有）扫描件加盖公章。</p>	15
2、营销策划方案	<p>(1) 卖点梳理</p> <p>优：项目卖点梳理、总结到位的，得 3 分； 良：项目卖点梳理基本清晰但无亮点的，得 2 分； 差：未梳理项目卖点或形象推导逻辑性较差的，得 1 分； 注：未提供该子项描述不得分。</p> <p>(2) 市场及竞品梳理</p> <p>优：对市场分析透彻，竞品了解清晰的，得 3 分； 良：对市场及竞品分析基本了解，但不完全准确的，得 2 分； 差：对市场及竞品分析缺乏逻辑性与实际偏差较大的，得 1 分 注：未提供该子项描述不得分。</p> <p>(3) 客户定位</p> <p>优：客户定位精准，客群描述透彻的，得 3 分； 良：客户定位基本准确，对客群特征有一定分析的，得 2 分； 差：客户定位与项目定位存在偏差且缺乏推导依据的，得 1 分； 注：未提供该子项描述不得分。</p> <p>(4) 营销策略落地执行性</p> <p>优：策略精准，落地执行性高的，得 3 分； 良：营销策略落地执行性一般的，得 2 分； 差：策略无亮点，落地执行性较差的，得 1 分； 注：未提供该子项描述不得分。</p> <p>(5) 销售及渠道模式分析</p> <p>优：销售及渠道模式新颖具有可操作性的，得 3 分； 良：销售及渠道模式基本符合项目销售目标的，得 2 分； 差：销售及渠道模式无亮点，较常规的，得 1 分； 注：未提供该子项描述不得分。</p>	15

附表 2：渠道整合（外场）评分标准

渠道整合（外场）评分（55 分）

评分项	评分标准	分值
1、渠道业绩	<p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人渠道代理合作项目数量：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 项目数量 ≥ 5 个的，得 10 分； (2) $3 \leq$ 项目数量 < 5 个的，得 6 分； (3) $1 \leq$ 项目数量 < 3 个的，得 3 分。 <p>注：时间以渠道合作合同上载明服务时间为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。提供渠道合作合同关键页扫描件加盖公章。</p> <p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人面向中介渠道签订的渠道分销协议数量，累计数量由多到少排名：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 第 1 名，得 20 分； (2) 第 2 名，得 15 分； (3) 第 3 名，得 10 分； (4) 第 4 名，得 5 分； (5) 第 5 名或以后，得 1 分； <p>注：时间以渠道分销协议上载明服务时间为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。不同楼盘的同一中介渠道不累计计算，提供分销合同关键页扫描件加盖公章。投标人若渠道分销协议数量相同的不占用下一名次(如：第一名年度次数相同的投标人有 N 个，则该 N 个投标人并列为第 1 名，下一名按第 N+1 名计算，依此类推。)</p>	30
2、渠道资源	<p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人在整合房地产中介服务能力：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 整合中介数量 ≥ 5 家，得 15 分； (2) $3 \leq$ 整合中介数量 < 5 家的，得 8 分； (3) $1 \leq$ 整合中介数量 < 3 家的，得 3 分。 <p>注：以广州市房地产中介协会公布 2025 年第一季度广州市门店数量排行前 10 家的房地产中介服务品牌（或其房地产中介服务平台）为准，详见 https://www.gzrea.org.cn/website/website_news_detail.action?pdid=13&id=6205416026。提供与上述房地产中介服务品牌签订的分销合同关键页扫描件加盖公章，如分销合同与房地产中介服务平台签订，视同满足归属该房地产中介服务平台所有中介服务品牌。时间以分销合同上载明服务时间为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。</p> <p>2022 年 1 月 1 日至投标截止日，投标人与房地产中介服务品牌的合作关系：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 战略合作的中介机构 ≥ 3 家，得 10 分； (2) $1 \leq$ 战略合作的中介机构 < 3 家的，得 5 分； <p>注：以广州市房地产中介协会公布 2025 年第一季度广州市门店数量排行前 10 家的房地产中介服务品牌（或其房地产中介服务平台）为准，详见 https://www.gzrea.org.cn/website/website_news_detail.action?pdid=13&id=6205416026。提供以上述房地产中介服务品牌签订的合作协议关键页扫描件，如合作协议与房地产中介服务平台签订，视同满足归属该房地产中介服务平台所有中介服务品牌。时间以合作协议上载明服务时间为准，服务时间须包含有 2022 年 1 月 1 日至投标截止日任意时段。</p>	25

附表 3：销售代理费率报价评分标准

销售代理费率报价评分（15 分）

评分项	评分标准	分值
销售代理费率报价	<p>投标报价得分=（评标基准价 / 评标报价）×15 注：</p> <p>1. 评标报价为各投标单位的有效自然来访客户和渠道带访客户投标代理费率平均值，评标基准价为所有有效自然来访客户和渠道带访客户投标代理费率平均值的最低值。</p> <p>2. 各投标人的投标报价均为含税价。</p> <p>3. 价格得分保留小数点后两位。</p>	15

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以营销策划方案得分高的优先；如果营销策划方案得分也相等，按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：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) 销售代理（内场）部分：见评标办法前附表；
- (2) 渠道整合（外场）部分：见评标办法前附表；
- (3) 销售代理费率报价部分：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

- (1) 销售代理（内场）部分评分标准：见评标办法前附表；
- (2) 渠道整合（外场）部分评分标准：见评标办法前附表；
- (3) 销售代理费率报价部分：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

- 3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交第二章“投标人须知”规定的有关证明和证

件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；
- (2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按《销售代理（内场）评分表》、《渠道整合（外场）评分表》、《销售代理费率报价评分表》规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按《销售代理（内场）评分表》规定的评审因素和分值对销售代理（内场）部分计算出得分 A；

(2) 按《渠道整合（外场）评分表》规定的评审因素和分值对渠道整合（外场）部分计算出得分 B；

(3) 按《销售代理费率报价评分表》规定的评审因素和分值对销售代理费率报价部分计算出得分 C；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

第四章 合同条款及格式

顺丰翠园项目整合销售代理服务合同（2025）

委托方（甲方）：广州市继丰房地产开发有限公司

法定代表人：张启华

地址：广州市白云区石井街兆丰路 138 号五楼 502 房

电话：020-86418889 统一社会信用代码：91440101721921061K

受委托方（乙方）：

法定代表人：

地址：

电话：

依据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲、乙方双方本着自愿、平等及互惠互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方为甲方开发建设的顺丰翠园项目（以下简称“本项目”）提供独家销售代理及渠道总包服务以促进项目成交事宜，特签订本合同，以供信守。

第一条. 双方声明及保证

1. 1 甲乙双方均为在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力。

1. 2 甲乙双方保证有签署和执行本合同一切条款的权利及行为能力。

第二条. 合作项目概况

2. 1 项目名称：顺丰翠园。

2. 2 项目位置：广州市白云区石井兆丰路 168 号广花高速公路东侧。

2. 3 项目物业类型：住宅。

2. 4 委托独家销售代理及渠道总包服务的服务范围：本项目五期翠丰路 9 号 F5 栋、翠丰路 11 号 F6 栋、翠丰路 1 号 F8 栋、翠丰路 3 号 F9 栋所有可售房屋，四期兆丰路 126、128、130 号所有可售房屋。

第三条. 合同期限

3. 1 本合同签订后生效，至 2026 年 12 月 31 日合同自然终止。

3.2 合同设有考核期，考核期为合同签订之日起 6 个月。

3.3 合同签订后 3 个月内，F8、F9 栋未开售的，考核期任务指标为销售房屋 50 套；合同签订当时或签订后 3 个月内，F8、F9 栋已取得商品房预售许可证开售的，考核期任务指标为销售房屋 80 套；销售房屋数量计算以客户向甲方完成定金缴纳并签订本项目《广州市房地产认购书》的销售套数为准。如考核期内乙方未能完成销售任务指标甲方有权单方解除合同。

3.4 如考核期内乙方未能完成销售任务指标，甲方有权就考核任务销售房屋套数差额按照 3000 元/套标准对乙方进行扣罚。

第四条. 合作方式及服务费用

4.1 合作方式

4.1.1 甲乙双方同意，合同期内，甲方委托乙方为本项目的独家销售代理及渠道服务商，为本项目整合内场代理、外场营销、渠道整合等。

4.1.2 甲方原有劳务派遣的销售人员工作关系不变，由乙方管理；底薪由甲方支付，销售佣金按照乙方标准由乙方支付。

4.2 代理服务费用标准

4.2.1 代理费、代理费率约定：

本项目乙方代理费率的计算方式为：

销售房屋总价=客户网签合同记载的房屋成交总价

房屋销售代理服务费=销售房屋总价×代理费率（精确到小数点后 2 位，不四舍五入）

4.2.2 代理费率表

序号	成交客户类型	代理费率
1	自然来访客户	1%
2	渠道带访客户	4%
3	全民营销客户	0%

备注：

①自然来访客户定义：通过项目自身宣传推广等途径，获知项目信息后自主到访或经由内场销售邀约到访的客户。渠道带访客户定义：通过渠道中介邀约到访的客户。全民营销客户：归属甲方全民营销活动的客户。

②销售代理服务费月结或结算按网签套数为准。

③客户签订本项目《广州市房地产认购书》或《商品房买卖合同》或银行按揭合同后，但最终未能实际成交的（包括但不限于以上合同解除、撤销、终止、无效等），不视为乙方成交客户，甲方无需向乙方支付代理费；如已支付代理费的，乙方应在 30 天内予以全额退还，或甲方有权在应付未付的代理费中直接扣除。

④代理费率以乙方投标时的销售代理费率报价为准。

⑤合同签订后，如甲方房屋备案价均价下调幅度大于或等于 5%，各档销售代理费率须同步下调 10%。按照下调后备案价成交的房屋，须同步按照下调后的销售代理费率结算代理服务费用。

4.2.3 代理服务费用月结条件

一、按揭或分期付款的购房客户，甲方确认客户已将所认购房屋的全额首付款交纳至甲方指定账户，并已完成商品房买卖合同网签手续的，乙方可申请月结该套房屋全额销售代理服务费。

二、一次性付款的购房客户，甲方确认客户已将所认购房屋的首付款缴纳至甲方指定账户，并已完成商品房买卖合同网签手续。乙方可申请结算该套房屋全额销售代理服务费，销售面积、销售时间、销售房屋总价均以网签合同内容为准。

4.3 月结及支付时间：

销售代理服务费采用月结方式。乙方每月 5 号前将上月月结单提供给甲方审核，甲方应在 10 个工作日内将审批通过签章确认的月结单返回给乙方；如遇甲方对月结结果有异议，则返回日期顺延至异议解决之日，期间乙方应积极配合甲方核对月结结果。乙方在收到月结单一周内应向甲方开具等额有效的增值税专用电子发票，甲方收到发票后 10 个工作日内将服务费划转至乙方账号。

公司全称：

银行账号：

汇入地点：

开户银行：

4.4 结算规则

4.4.1 销售代理服务费结算应按照网签时间先后顺序月结及结算。

4.4.2 本代理合同中止或合同期满，乙方申请销售代理服务费结算，按照计入乙方销售网签总套数对应销售房屋总价作为结算依据。结算时，应合理扣除解除、撤销、终

止、无效等的销售合同数量对应销售房屋总价。

4.4.3 本合同中止或合同期满时，在合同期限内已交付定金且签署《广州市房地产认购书》的销售套数；或在本合同有效期内到访的客户，自合同中止或合同期满之日起15天内交付定金且签署《广州市房地产认购书》的销售套数，视为本合同结算时可计算代理费的销售套数。乙方应于合同中止或合同期满后，满足4.2.3款结算规定之日起20工作天内向甲方申请结算，甲方按照4.2、4.3条款规定向乙方支付剩余全额销售代理服务费。

4.5 乙方整合的内场代理服务商、渠道公司、外场销售的相关代理费用，均由乙方负责支付和结算，与甲方无关，甲方无需另行支付任何费用。

第五条. 销售房源约定

5.1 乙方可销售房源以甲方盖章确认的《房源确认表》上列明的具体房源为准。

5.2 《房源确认表》范围以外的房屋发生交易的，不作为乙方销售业绩，不计提销售代理服务费。

第六条. 甲方权利与义务

6.1 甲方对本项目享有最高决策权，包括但不限于房屋定价、销售折扣执行等。可以审核、确认、修正乙方为本项目委托所提交的策划方案、广告方案、营销方案及其他方案、计划、预算等。甲方将根据销售情况，不断更正并重新发出《房源确认表》。项目所有客户来访登记由甲方负责，成交客户类型只能由甲方进行判别，并享有最终判定权。

6.2 甲方承诺标的资产属于甲方且权属状况清晰、合法，质量及附属设施符合法定要求，且无任何产权纠纷，甲方承诺标的资产未设定或已解除任何形式的查封。若在售房屋存在银行抵押的，客户认购后甲方应配合办理涂销手续。

6.3 合作期间，甲方确保提供乙方必要的销售道具和销售条件，包括提供办公场所、售楼处、展示区、销售物料等，同时保证标的物业的售楼处、样板间、展示区在合作期间的使用功能完好，乙方可正常使用。

6.4 合作期间，甲方应配合乙方顺利销售，承担以下方面的工作内容及费用：

项目展示样板间质保及工程维护；

项目销售中心及样板间水电费；

活动费用（暖场活动、开盘活动、业主活动等）；

展点费用（参展费用、展点租赁费用、展架等）；
物料制作费用（展板、宣传单张、动线包装等）；
广告设计及投放（广告公司费用、网媒、户外大牌等费用）；
礼品费用（客户拓展及拜访礼品、成交相关礼品等）；
律师费用（合同草拟、法务咨询等）。

年度广告及营销活动类费用由甲方根据年度计划销售目标确定，最高预算为计划完成的年度销售金额的 1%。甲方有权在预算范围内根据实际需要及销售情况开展广告及其他营销类活动。

如在对应销售阶段内甲方已投入的营销费用，超出乙方已销售房源金额 1% 的，视为甲方已全面履行配合乙方销售的营销费用投入义务，乙方不得以甲方投入不足作为理由怠于履行销售代理义务。

超出甲方审批的销售计划或甲方营销预算外，乙方为揽客自行组织的活动，乙方应提前向甲方报备，待甲方确认同意后方可执行，费用由乙方承担。

6.5 为开展销售工作，乙方如对标的物业有工程、设计类的疑问可随时向甲方提出，甲方须及时进行答疑。合作期间，甲方负责协调处理因标的物业项目建筑材料、施工质量、产权等方面产生的各种投诉。

6.6 合作期间，甲方负责与乙方指定的购房客户网签正式商品房买卖合同、办理预告登记、撤销登记、产权登记等交易登记手续。甲方负责收取乙方指定的购房客户所交付之房款，并负责开具甲方的房款收据和发票。

6.7 甲方指定姓名：张启诏（身份证号：440105198504195434，联系电话：13500031821 电子邮件：hellozqz@sina.com）作为现场对接人，负责与乙方进行工作对接。

6.8 甲方应保证在合作期内，独家委托乙方销售，不得再自行或以任何形式委托其他第三方销售。

6.9 如甲方要求，乙方须在其经营场所或门店提供必要的项目宣传区域，并放置不少于 3 个 X 展架（面积不小于 0.8 m²），同时可由甲方安排人员在该区域分发宣传单张。

第七条. 乙方权利与义务

7.1 合作期间乙方不得将本项目转包给第三方销售。乙方或乙方授权机构保证具备进行渠道服务的合法资质，由此产生的法律责任由乙方承担，如因此导致甲方遭受处罚的，甲方有权向乙方追偿处罚款项。

7.2 合同期限内，标的物业的销售由乙方全面负责，开展销售及推广工作。乙方所

有销售价格调整行为需先向甲方书面申请并取得许可，方可实施。乙方有权随时通过政府公开房地产交易系统查询标的物业的销售状态，甲方擅自收取售出物业的定金或者本项目物业因甲方原因导致合同无法履行，乙方有权要求甲方立即停止违约行为，并及时纠正。如甲方出现上述行为且经乙方指正后的 30 天内，甲方仍无法纠正的，则乙方有权解除合同，并有权要求甲方向乙方支付因此造成实际经济损失。

7.3 乙方根据甲方授权的范围与提供的资料进行渠道服务，不得超宣传口径进行任何承诺。如乙方对客户做出超越甲方授权的承诺造成的不良后果，乙方负责处理并承担相应责任，甲方可因此解除合同，并有权要求乙方向甲方支付因此造成实际经济损失。

7.4 乙方通过合法方式与渠道组织本项目渠道销售、向客户推广本项目产品，如因乙方渠道服务行为违反相关法律规范产生的纠纷由乙方处理，甲方可因此解除合同，且有权要求乙方支付因此造成实际经济损失。

7.5 乙方经甲方同意有权于合同期内在本宣传物料、推广现场等适当位置以“销售代理服务商”名义署名。

7.6 乙方对合作过程中知悉的甲方商业秘密承担保密责任，合作过程中所有留资、到访、成交的客户资料归甲方所有，合作期满乙方应无条件将相关资料移交甲方。乙方人员泄密，给甲方造成损失的，乙方必须承担全部赔偿责任。乙方的保密义务不因合同终止、解除而免除。乙方应当按照合同约定时间及方式向甲方支付渠道合作保证金以及未售房源保证金。甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的三年内应严格保守对方商业秘密。未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方。

7.7 乙方指定姓名：_____作为现场对接人，负责与甲方进行工作对接，处理对账、费用支出确认等事宜。

7.8 合作期限内，乙方需确保不少于以下人员配备：现场销售经理 1 名，现场销售策划 1 名，现场销售顾问 6 名。乙方提供的销售代理服务中应包括但不限于相关售后服务，如协助客户办理银行按揭手续、房屋收楼手续、指导客户办理房屋契税、签收相关文件资料等。乙方工作人员应注重职业道德、个人形象，坚持文明销售、礼貌待客，且必须做到诚实、信誉、高效、热情。

乙方对销售人员必须严格着装要求。仪表应保持整洁、大方、得体，未着工装的同事一律不得坐在销售前台。否则甲方有权扣罚 100 元/次。

乙方销售人员上班时间不得在前台阅读任何非销售资料的读物；不准在前台吃零食、

存放零食、抽烟；不得在销售前台大声喧哗、闲聊、嬉闹。否则甲方有权对乙方予以书面警告，如同等情况出现两次以上，甲方有权扣罚 500 元/次，出现三次以上甲方有权扣罚 1000 元/次。

乙方所有工作人员必须遵守甲方安全生产管理相关规定，施工期间进入看房通道及样板间区域本人及所带客户必须佩戴安全帽，禁止吸烟，不得靠近阳台栏杆区域，上下楼梯须提醒客户注意安全。如有违反甲方有权扣罚 500 元/次，出现三次以上甲方有权扣罚 1000 元/次。

乙方提供的销售代理服务具体工作内容为：乙方负责提供项目的整体营销推广策略、销售节奏安排计划、价格策略、认筹方案、开盘方案、推广活动及项目包装方案等重要策略建议。乙方还应定期向甲方提交销售周报、月报，报告包括但不限于收集到本项目竞争对手的动态销售策略和销售情况。乙方应按时按质完成工作，否则甲方有权对乙方予以书面警告，如同等情况出现两次以上，甲方有权扣罚 500 元/次，出现三次以上甲方有权扣罚 1000 元/次。

乙方负责完成对本项目销售团队的培训工作，并建立项目销售管理制度。乙方代表甲方负责项目销售现场的管理，维持现场秩序。乙方代表甲方严格按照接待流程接洽所有购房客户、同业人士及交流参观人员，负责分类登记来访客户信息，负责收集来电来访客户信息，录入甲方营销系统，建立来电来访客户档案，定期汇总向甲方反馈客户意见。

乙方负责流量中心费用，内容包括确保每周一篇视频或文章出稿，每月保底四篇视频或文章；短视频拍摄、剧本撰写、专业设备、后期制作、投放宣传但不包括第三方平台投放费用。视频和文章应突出项目卖点，结合社会热点，配合销售节点，题材正面，易于宣传。视频和文章其制作形式及费用甲方不得作硬性规定，乙方应根据甲方意见及需求自行决策，并符合相关法律法规。

项目正式开盘后，经甲方确认客户交纳定金到账后，乙方协助甲方与客户签订《广州市房地产认购书》，销售行为严格按照事先制定的认购流程执行。

签订《广州市商品房买卖合同》：经甲方确认购房客户交纳首期房款（按揭）或全部房款（一次性支付）到账后，乙方协助甲方与客户签订《广州市商品房买卖合同》、补充协议及相关文件，完成甲乙双方确认的签约行为。签约行为严格按照事先制定的签约流程执行。

乙方协助甲方管理本项目房号销控表，在自有销售渠道范围内组织好楼盘的销售工

作，相关细则及费用由甲乙双方另行书面约定。

收集客户按揭贷款资料：乙方负责收集齐备客户办理按揭贷款等相关资料，并将上述资料转交至办理按揭贷款的相关单位或者甲方指定工作人员处。

售后服务：乙方销售之物业与客户签订《广州市商品房买卖合同》后，乙方应继续协助甲方做好本项目的催款等售后服务工作，不限于办理按揭、催款，以及协助办理产权等相关售后服务工作。

7.9 甲方与乙方派出的驻场人员不存在劳动关系，乙方自行承担其派出的驻场人员及营销推广人员工作中非因甲方过错造成的一切人身和财产安全事故责任。同时乙方须为其所属工作人员购买相关安全保险，社会保险等。

7.10 乙方负责培训驻场人员及营销推广人员向客户讲解项目相关信息，充分挖掘市场潜能、开发客户和提高看房选房及购房的效率。

7.11 乙方应根据甲方要求提供营销推广方案并经甲方审核后实施。乙方的人员不得做出欺骗、欺诈、虚假承诺等损害甲方所服务项目及甲方公司形象与利益的事情。否则甲方有权书面发函责令乙方整改，如乙方仍未整改的，甲方有权进行扣罚 1000 元/次。

7.12 乙方禁止以甲方名义从事本合同约定的业务之外的商业活动。

7.13 乙方为本项目的独家销售代理及渠道方，非经乙方书面同意，甲方不得擅自引进或委托其他第三方进行本项目的渠道、营销工作。

7.14 乙方不能以任何名义直接向客户收取任何费用。

7.15 本合同因任何原因提前解除的，乙方仍可按照本合同 4.2.3 及 4.4.2 款之规定向甲方申请结算所应得的销售代理服务费。

7.16 客户网签需由乙方向甲方提出书面申请并提交网签申请表。乙方应确保客户拥有购房资格符合广州市房屋限购相关规定及取得银行同贷后向甲方申请，经甲方确认同意后方可安排客户网签。如因乙方过错对客户资料审核不严，引入不符合购买资格的客户进行网签合同，导致退房重签的，甲方有权扣除该套房屋应付代理服务费的 50%，剩余部分按本合同约定正常结算；导致客户退房不重签的，乙方须退还该套房屋已收取的代理服务费并向甲方交纳 1 万元人民币罚款。

7.17 合作期间，乙方应全力配合甲方的各项销售推广活动，乙方可以甲方名义进行各类推广、宣传，为销售之目的无偿使用甲方名称、品牌、标志、标识，但不得超出授权范围使用，使用前乙方须提前 5 个工作日向甲方申请，待甲方审批同意后方可使用。

7.18 合作期间，乙方须严格按照甲方判客规则进行客户登记及报备。如有发现故

意飞单、洗客等风险行为，甲方有权对乙方进行扣罚，扣罚金额为乙方当次不当得利的双倍数额。

第八条. 违约责任

8.1 如因甲方原因，导致标的资产存在被查封导致无法签署《商品房买卖合同》的，乙方有权就所涉及的标的资产要求甲方返还乙方已经支付的全部款项，乙方有权单方解除所涉标的资产部分的委托合同且不承担任何违约责任。

8.2 如因不可抗力的因素或在本协议合作期间出现政府干预房地产市场的情形，包括但不限于房地产监管部门调控房价、银行金融信贷政策紧缩、限购限贷限签政策、无法收取服务费等，则甲乙双方可在该事由出现后的 15 日内对价格或者合作内容进行协商，双方互不追究违约责任。

8.3 如甲方逾期支付代理服务费用，乙方应给予 10 个工作日宽限期，宽限期内付清代理服务费的，乙方不追讨违约金；宽限期后甲方仍逾期支付的，每逾期一天，甲方应当按照未付金额的万分之五向乙方支付违约金，违约金最高不超过应付金额 5%；宽限期后如逾期超过 20 天，乙方有权解除本协议，并有权向甲方追偿。

若乙方存在对本合同义务即 7.8 条所约定的服务内容履行不到位的情形，甲方需书面发函责令乙方整改。如乙方收到函件后 10 个工作日内仍未整改，甲方有权延期支付代理费用，直至乙方按函件要求整改完毕。

8.4 禁止招募条款：在履行本合同期间以及在合同终止后一年内，在没有获得另一方明确书面同意的情况下，任何一方（包括但不限于其所属集团公司、关联公司或控股公司）不得招募或雇用根据本合同由另一方委派为此项目提供服务的现任或前任（在离职后不超过一年）员工，代管人员除外。若违反上述约定，违约方须一次性按招募人数向守约方支付违约金人民币伍万元整每人次（¥50000 元/人）。

8.5 如因本项目商品房发生规划、质量、交付标准等合同纠纷，影响本项目销售进度或销售目标达成的，甲乙双方可另行协商合作内容，经甲方同意乙方可选择提前解除本协议，且无需向甲方承担任何违约责任。因甲方原因导致的退房，乙方已收取的佣金不再退回。甲方应于合同解除后的 15 日内向乙方结清所有应付未付的佣金。

8.6 如因乙方原因导致销售过程中造成的投诉、夸大、虚假宣传、不实承诺导致的客户投诉及纠纷，乙方应负责处理并承担责任，如因此导致甲方垫付有关款项或支出有关费用的（如诉讼费、仲裁费、律师费、担保费、保全费、人工成本、行政处罚款等），甲方有权向乙方追偿，甲方并有权在应付未付给乙方的款项中直接扣除，并赔偿甲方的

经济损失。但乙方按照甲方提供的宣传资料导致的客户纠纷除外。

8.7 除本协议约定的情形或者甲乙双方协商一致外，任何一方不得无故单方面解除本协议。

第九条. 其他约定

9.1 在本合同有效期内，未经过双方书面同意，任何一方不得擅自修改、变更本合同的内容。经双方书面同意根据实际需要对合同中的任何条款的修改，与原合同有同等法律效力。

9.2 本合同履行过程中出现的纠纷，甲、乙双方应友好协商解决并书面确认。若双方协商不成，则任何一方可向项目所在地的人民法院提起诉讼。

9.3 合同未尽事宜，双方可另行协商，如有需要，双方可另立补充合同，以补充合同进行修正完善。

9.4 本合同及其所有附件均为本合同不可分割之组成部分。甲乙双方对本合同附件均应进行盖章。本合同及其附件一式四份，甲乙双方各执二份，均具有同等法律效力，自双方签署盖章后立即生效。

9.5 合同双方按本合同所列明的地址为送达地址，其适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼的相关程序。一方向对方发出的通知及文件，可以通过直接送达，或者邮寄、电话通知、传真、电子邮件、微信等方式送达，信函寄出三日后视为送达，其他方式发出之日起即视为送达，实际收到时间更早的，以实际收到时间为送达时间。一方无故拒收或无法联系或联系方式错误等原因导致无法送达的，仍视为已送达；无论是否为对方签收还是第三人签收，都被认为十分确定地送达给了对方；一方联系方式变更的，应当提前书面通知对方，否则视为未变更，由变更方承担不利后果。

(以下无正文)

附件一：房源确认表

以下为签署页：

甲方（单位盖章）：

乙方（单位盖章）：

法定代表人或授权人（签章）：

法定代表人或授权人（签章）：

日期：

日期：

第二卷

第五章 委托人要求

一、项目简介

顺丰翠园项目位于白云区石井街兆丰路，邻近地铁八号线石井站，毗邻白云湖公园及白云站交通枢纽，为时尚之都核心区域。

项目占地面积约 14 万 m^2 ，总建筑面积约 33 万 m^2 ，规划总计 1918 户。项目共分五期开发，1-4 期已销售完毕并交付业主使用。

第五期共有塔楼 6 栋，可售面积共约 9 万 m^2 ，共 800 户。其中 F5、F6 栋已取得预售许可证，目前为在售状态。于 2024 年 3 月开售，截止 2025 年 7 月 31 日，剩余可售房屋 113 套，可售面积 11639.3569 m^2 。户型为建面约 80 m^2 两房，103-113 m^2 三房，172 m^2 四房。

F8、F9 正在办理商品房预售许可证，计划于 2026 年 3 月份开售。合计有 274 户，可售面积 28511.0228 m^2 。户型为建面约 80 m^2 两房，105-112 m^2 三房，138 m^2 四房。交付标准拟定为精装交付。

二、招标内容

(一) 合作期限：

本合同的有效期自本合同签订之日起计算，截止至 2026 年 12 月 31 日。

(二) 合作形式：

本次招标以顺丰翠园项目住宅部分为主要服务对象，进行该项目的独家销售代理及渠道总包服务。工作内容是加快顺丰翠园项目产品去化，促进项目营销推广、客户成交等。

由招标人根据来访情况判别成交客户类型，根据不同客户类型对应的费率结算服务费用。

三、提案要求

(一) 要求投标人以本项目作为提案对象，从市场、营销角度，根据招标项目特点，提出策略方案，包括但不限于以下内容：

1. 项目分析
2. 市场及竞品梳理
3. 客户定位
4. 营销策略落地执行性
5. 拓客模式分析
6. 渠道发动策略
7. 合理的价格建议
8. 合同期内销售节奏及去化计划
9. 自身优势及资源投入

(二) 公司介绍、渠道资源优势、渠道运作流程、服务标准、人员配置（应列明拟参与服务本项目的主要团队人员名单，包括职务、职责、所学专业、个人简历、以往负责的项目简介等）。以上人员全部需经招标人指定人员确认后方可上岗，投标时所提供的主要项目服务人员在后续服务时未经招标人同意不得随意更换，否则中标人将承担相应的违约责任。

四、佣金标准

1、计费标准

序号	成交客户类型	代理费率
1	自然来访客户	1%
2	渠道带访客户	4%
3	全民营销客户	0%

最终代理费率以中标单位报价为准，每种客户类型的代理费率不得高于本标准。

2、具体支付方式按合同条款约定。

五、其他

详见合同。

第三卷

第六章 投标文件格式

顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）

投 标 文 件

投标人: _____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

目 录

- 一、投标文件目录
- 二、投标函、投标函附录
- 三、法定代表人证明书
- 四、授权委托书
- 五、销售代理费率报价部分资料
- 六、资格审查资料
- 七、销售代理（内场）部分资料
- 八、渠道整合（外场）部分资料
- 九、投标保证金
- 十、其他资料

格式一 投标函、投标函附录

(一) 投标函

广州市继丰房地产开发有限公司：

1. 我方已仔细研究了顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）招标项目招标文件的全部内容，愿意以格式四《投标报价表》中的投标销售代理费率进行报价，服务期限：按招标文件要求，按合同约定完成顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）工作。

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- (1) 投标文件目录
- (2) 投标函、投标函附录
- (3) 法定代表人证明书
- (4) 授权委托书
- (5) 销售代理费率报价部分资料
- (6) 资格审查资料
- (7) 销售代理（内场）部分资料
- (8) 渠道整合（外场）部分资料
- (9) 投标保证金
- (10) 按本招标文件规定提交的其它资料

投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方中标，我方承诺：

- (1) 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) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
- (3) 按照招标文件要求提交履约保证金（如有）；
- (4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

6. 我方在此承诺：没有处于被责令停业或破产状态，且资产未被重组、接管和冻结，声明在投标活动中 3 年内没有重大违法活动和涉嫌违规行为。

7. 我方如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行政府招标合同中的全部条款，并按照招标文件规定要求向市交易中心一次性足额缴纳交易服务费。

8. _____ (其他补充说明)。

投标人: _____ (盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

项目负责人: _____ (签字或盖章)

地址: _____

网址: _____

电话: _____

传真: _____

邮政编码: _____

日期: ____ 年 ____ 月 ____ 日

(二) 投标函附录

序号	条款名称	约定内容	备注
1	项目负责人	姓名: _____	
2	服务期限	按招标文件要求	
3	合同价款确定方式	按格式四《投标报价表》及合同约定	
5	质量标准	按招标文件要求	
6	投标有效期	按招标文件要求	

投标人名称: _____ (盖单位公章)

法定代表人或委托代理人: _____ (签字或盖章)

日期: ____ 年 ____ 月 ____ 日

格式二 法定代表人证明书

法定代表人证明书

投 标 人: _____

姓 名: _____ 性 别: _____ 年 龄: _____ 职 务: _____

系_____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证扫描件。

注: 本身份证明需由投标人加盖单位公章。

投标人: _____ (盖单位公章)

日期: _____年____月____日

格式三 授权委托书

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）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、澄清确认、递交、撤回、修改顺丰翠园项目整合销售代理服务（第二次）招标项目投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证扫描件及委托代理人身份证扫描件

注：本授权委托书需由投标人加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字或盖章。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日

格式四 销售代理费率报价部分资料

投标报价表

序号	成交客户类型	最高销售代理费率	投标销售代理费率	服务内容	备注
1	自然来访客户	1%		按照服务合同	
2	渠道带访客户	4%			
3	全民营销客户	0%	0%		

注：

1. 投标人须填报本投标报价表中自然来访客户、渠道带访客户的投标销售代理费率。
2. 投标销售代理费率不得小于 0，且不得大于各自对应费率档次的最高销售代理费率，否则为无效报价。费率报价均保留小数点后 2 位数字。
3. 其他：

①自然来访客户定义：通过项目自身宣传推广等途径，获知项目信息后自主到访或经由内场销售邀约到访的客户。渠道带访客户定义：通过渠道中介邀约到访的客户。全民营销客户：归属甲方全民营销活动的客户。

②销售代理服务费月结或结算按网签套数为准。

③客户签订本项目《广州市房地产认购书》或《商品房买卖合同》或银行按揭合同后，但最终未能实际成交的（包括但不限于以上合同解除、撤销、终止、无效等），不视为中标人成交客户，招标人无需向中标人支付代理费；如已支付代理费的，中标人应在 30 天内予以全额退还，或招标人有权在应付未付的代理费中直接扣除。

④代理费率以中标人投标时的销售代理费率报价为准。

⑤合同签订后，如招标人房屋备案价均价下调幅度大于或等于 5%，各档销售代理费率须同步下调 10%。按照下调后备案价成交的房屋，须同步按照下调后的销售代理费率结算代理服务费用。

4. 其他详见服务合同。

格式五 资格审查资料

(一) 基本情况表

1、概况			
单位名称			
2、领导人名单			
职务	姓名	职称	从事岗位业务
3. 项目负责人			
项目负责人姓名	电话	手机	传真
4、联系方式			
联系人	电话	手机	传真

注：联系方式栏应至少填写两个联系人的联系方式以便于联系。

(二) 拟投入本项目人员基本情况表

序号	本项目担任职务	姓名	年龄	学历	专业	从事销售代理工作年限	备注

注：本表人员指除项目负责人外的其他人员。

格式六 销售代理（内场）部分资料

(一) 销售代理业绩汇总表

序号	项目名称	委托方名称	销售代理住宅项目 面积 (m ²)	合同签订时间
1				
2				
3				
4				
5				
...				

注：1. 投标人应根据评标办法的要求在本表后附业绩的相关证明材料。

格式七 渠道整合（外场）部分资料

(一) 开发商渠道代理合作项目汇总表

序号	代理项目名称	开发商名称	合同签订时间
1			
2			
3			
4			
5			
...			

注：1. 投标人应根据评标办法的要求在本表后附相关证明材料。

(二) 中介渠道分销协议汇总表

序号	代理项目名称	开发商名称	中介名称	合同签订时间
1				
2				
3				
4				
5				
...				

注： 1. 投标人应根据评标办法的要求在本表后附相关证明材料。

(三) 整合房地产中介服务品牌的能力汇总表

序号	代理项目名称	开发商名称	中介名称	归属平台	合同签订时间
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注：1. 投标人应根据评标办法的要求在本表后附相关证明材料。

(四) 房地产中介服务品牌的合作关系汇总表

序号	代理项目名称	开发商名称	中介名称	归属平台	合同签订时间
1					
2					
3					
4					
5					
...					

注： 1. 投标人应根据评标办法的要求在本表后附相关证明材料。

格式八 投标保证金

注：如采用现金或者支票方式提交由广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）代收的，或采用广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）电子投标保函方式提交的，以投标文件递交截止时间后在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数据库查询的投标保证金递交情况为准，投标人不需另外提供凭证；

如采用信用证、保函或保险等非电子形式提交的，投标人应在此处提供信用证、保函或保险等的原件清晰扫描件并加盖投标单位（或联合体牵头方）电子印章。

格式九 其他资料

投标人须知前附表规定的其他资料和投标人认为有必要提交的其他资料，格式自定。