

竞争性磋商文件编号：HXZC2024-0076

环县安广城乡建设有限责任公司第三方营销  
服务采购

竞争性磋商文件



项目名称：环县安广城乡建设有限责任公司第三方

营销服务采购

招 标 人：环县安广城乡建设有限责任公司

法 定 代 表 人

或其委托代理人：王建军

代理机构名称(盖章)：甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司

法 定 代 表 人

或其委托代理人：常国华

2024年10月

# 目 录

第一章 投标邀请函 .....	4
第二章 竞争磋商公告 .....	6
第三章 投标人须知 .....	11
总 则 .....	15
1.1 竞争性磋商文件涉及术语的内涵及解释 .....	15
投标须知 .....	16
1. 采购说明 .....	16
1.1 综合说明 .....	16
1.2 对投标人的要求 .....	16
1.3 现场考察及费用 .....	17
2 竞争性磋商及磋商文件 .....	17
2.1 竞争性磋商文件的内容 .....	17
2.2 竞争性磋商文件的修改与补充 .....	17
3 投标 .....	18
3.1 投标综合要求及说明 .....	18
4 竞争性磋商响应及响应性文件 .....	18
4.1 投标人可按照以下顺序编制响应性文件。 .....	18
4.2 投标报价 .....	20
4.3 投标有效期（见投标人须知前附表） .....	20
4.4 投标保证金 .....	20
4.5 响应性文件的份数及签章 .....	20
4.6 响应性文件格式（见附件） .....	21
4.7 响应性文件的密封 .....	21
4.8 响应性文件装订 .....	21
4.9 响应性文件递交 .....	21
4.10 响应性文件的修改与撤回 .....	21
5 竞争性磋商程序 .....	21
5.1 开标 .....	21
5.2 解密 .....	22
5.3 公布投标人信息 .....	22
5.4 投标人资格审查 .....	22
5.5 磋商小组 .....	23
5.5.1 磋商小组的组成 .....	23
5.6 符合性审查 .....	24
5.7 竞争性磋商 .....	25
5.8 综合评审 .....	25
5.8.1 综合评审的说明： .....	25
6. 成交及合同签订 .....	28
6.1 成交投标人的确定 .....	28
6.2 成交通知书 .....	28
6.3 合同的授予 .....	28

---

6.4 履约保证金 .....	29
6.4.1 履约保证金缴纳: .....	29
7. 废标 .....	30
8. 采购终止 .....	30
9 质疑和澄清 .....	30
9.1 询问 .....	31
9.2 质疑 .....	31
9.3 质疑的答复 .....	32
9.4 其他澄清或质疑函递交地点: 见公告采购人地址。 .....	33
10. 优惠政策 .....	33
10.1 支持中小微企业发展 .....	33
10.2 节能产品或环保产品 .....	33
11. 其他事宜 .....	33
12. 监督部门 .....	33
第四章 采购需求 .....	34
第五章 合同格式及条款 (参考) .....	38
第六章 附件 .....	50
第七章 响应文件格式 .....	65

---

# 第一章 投标邀请函

## 环县安广城乡建设有限责任公司第三方 营销服务采购竞争性磋商邀请函

各位投标人：

感谢参与本项目的招标采购活动，根据《政府采购法》的有关规定，对本项目进行竞争性磋商采购，欢迎依法在中华人民共和国境内注册及经营，财务独立，运作合法，遵守国家有关法律、法规，具有相应资格，有能力完成施工及服务，并能提供及时完善后期服务保障的投标人前来投标。

一、项目编号：详见公告。

二、采购内容：详见公告。

三、投标企业请自行登录庆阳市公共资源交易网 <https://www.qysggzyjy.cn/f>（选择市县一体化系统登录）在线免费获取招标文件，以及查看关于本项目的补遗公告（如有）和更正公告（如有），以免有不必要的损失。

注：初次注册用户登录庆阳市公共资源交易中心网站（<https://www.qysggzyjy.cn/f>），在“公共资源交易服务平台”版块点击“用户注册”，自动跳转至“甘肃省公共资源交易主体共享平台”进行注册；已注册用户在“公共资源交易服务平台”版块点击“系统登录”获取招标文件；如有疑问，请在网站首页“下载中心”获取《庆阳市公共资源交易电子服务系统（<https://www.qysggzyjy.cn:7071>）投标人用户手册》，按相关提示进行操作。

注册咨询电话：0931-4267890；技术支持电话：0934-8869129。

---

四、投标人在竞争性磋商响应文件递交截止时间前应主动登录庆阳市公共资源交易中心网站，以便及时了解相关招标信息和补充信息。如因未主动登录网站而未获取相关信息，对其产生的不利因素由投标人自行承担。

五、竞争性磋商响应文件应在竞争性磋商公告规定的递交截止时间之前送达，采购人将拒绝接受递交截止时间后文件。

六、按照竞争性磋商公告规定的开标时间、地点准时开标，届时将邀请有关部门人员出席开标仪式。

甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司

2024年10月11日

## 第二章 竞争磋商公告

# 环县安广城乡建设有限责任公司第三方 营销服务采购竞争性磋商公告

环县安广城乡建设有限责任公司招标项目的潜在投标人应在庆阳市公共资源交易网 <https://www.qysggzyjy.cn/f>（选择市县一体化系统登录）在线免费获取招标文件，并于 2024 年 10 月 24 日 9 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况：

1. 项目编号：HXZC2024-0076
2. 项目名称：环县安广城乡建设有限责任公司第三方营销服务采购
3. 预算金额：0 万元
4. 最高限价（费率）：1.05 %。
5. 招标内容：

环县安广城乡建设有限责任公司第三方营销服务采购（具体内容及要求详见竞争性磋商文件）。

6. 合同履行期限：合同签订后 3 年。
7. 本项目（是/否）接受联合体投标：否

### 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，在中国境内注册的能够独立承担民事责任，具有独立法人资格；

---

1.1 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明（扫描件加盖公章）；

1.2 投标人须提供法定代表人身份证明书（附身份证正、反面扫描件）或法定代表人授权书及委托代理人身份证明（正、反面扫描件）。

1.3 投标人须提供 2023 年度会计事务所审计的财务审计报告（成立不足一年的企业须提供相关证明材料）。

1.4 投标人须提供税收缴纳证明材料，缴纳期限应当为参加政府采购活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳税收的投标人，应当提供相应说明材料。（如完税说明或零申报记录等）。

1.5 投标人须提供社保缴纳证明材料，社保缴纳期限应当为参加政府采购活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人，应当提供相应说明材料。

1.6 投标人须提供未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”，不处于禁止参加政府采购等招投标活动期间，查询渠道“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）网站、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）网站等信用查询平台。

1.7 投标人须提供签署完整的《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》。

1.8 本项目不接受以联合体方式参加投标。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：该项目非专门面向中小企业。

3. 本项目的特定资格要求：无

---

### 三、获取招标文件

1. 时间：2024年10月14日至2024年10月18日。上午0:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间）

2. 地点：庆阳市公共资源交易网 <https://www.qysggzyjy.cn/f>（选择市县一体化系统登录）在线免费获取。

3. 方式：登录庆阳市公共资源交易网 <https://www.qysggzyjy.cn/f>（选择市县一体化系统登录）。注：初次注册用户登录庆阳市公共资源交易中心新版网站（<https://www.qysggzyjy.cn/f>），在“公共资源交易服务平台”版块点击“用户注册”自动跳转至“甘肃省公共资源交易主体共享平台”进行操作；已注册用户在“公共资源交易服务平台”版块点击“系统登录”获取招标文件；详细操作流程见网站。

4. 售价：0元

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 截止时间：2024年10月24日9点30分（北京时间）

2. 地点：环县公共资源交易中心第一开标室（电子标，供应商无需到场）。

3. 开标大厅网址：<http://gsztb.cn/BidOpeningHall>

### 五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

### 六、其他补充事宜

1. 评审方法：综合评分法。

2. 投标保证金：本项目不收取保证金

---

3. 获取招标文件的投标人需要使用专用工具才能打开，请在甘肃中工国际招投标有限公司网站（网址详见招标文件）下载中心新版工具中下载投标工具（标书查看），按照使用需求安装相关软件，使用 CA 数字证书完成投标文件编制工作。投标人须在投标文件提交截止时间前，将生成的.ZGTF 加密投标文件通过点击投标工具界面“5 上传”，完成投标文件上传。投标人应充分考虑到网络及系统平台可能存在的突发状况，在投标文件编制完成后尽早完成上传。逾期未上传投标文件的，视为放弃投标，其后果自负。

4. 本项目通过甘肃中工不见面开标大厅进行开标会议，投标人须在投标文件提交截止时间前，使用生成投标文件所用 CA 数字证书登录该系统（网址：<http://gsztb.cn/BidOpeningHall>），选择参与的项目及标段，在界面点击“点击进入”进入开标会议，并及时完成签到。项目解密开始至结束时间为 30 分钟，系统提示开始解密后页面会显示“解密开始时间”和“解密剩余时间”（倒计时），点击“解密”按钮，弹出输入密码框后输入 CA 数字证书密码，对投标文件进行解密，解密完成后系统会提示“解密成功”。（注意浏览器下方弹出的控件启用提示，可能会弹出多个，请全部选择“允许”或“启用”。）开标过程中请及时查阅甘肃中工不见面开标大厅互动区消息，并根据消息提醒进行相关操作。

5. 投标人在投标文件制作、解密及开标过程中，有任何问题可拨打甘肃中工国际招投标有限公司客服电话 4006-1234-34 咨询。

6. 信息查询网址：

(1) 庆阳市公共资源交易网：<https://www.qysggzyjy.cn/f>

(2) “信用中国”网站：<https://www.creditchina.gov.cn>

(3) 中国政府采购网网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>

---

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：环县安广城乡建设有限责任公司

地址：甘肃省庆阳市环县环城镇环洲路9号

联系方式：0934-4466168

2. 采购代理机构信息

名称：甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司

地址：庆阳市西峰区庆州东路由佳苑小区中六排一号三楼

联系方式：15109341691

甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司

2024年10月11日

## 第三章 投标人须知

### 投标人须知前附表

序号	内容规定
1	<p><b>综合说明：</b></p> <p>1) 项目名称：环县安广城乡建设有限责任公司第三方营销服务采购</p> <p>2) 采购需求：见竞争性磋商文件第四章。</p>
2	<p><b>采购人：</b></p> <p>1) 单位名称：环县安广城乡建设有限责任公司</p> <p>2) 联系人及联系电话：</p> <p>联系人：王建建</p> <p>电 话：0934-4466168</p> <p>地 址：甘肃省庆阳市环县环城镇环洲路9号</p>
3	<p><b>代理机构：</b></p> <p>1) 单位名称：甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司</p> <p>2) 联系人：常国华</p> <p>3) 联系电话：15109341691</p> <p>4) 地 址：庆阳市庆州东路由佳苑小区中六排1号3楼</p>
4	<p><b>资金来源：</b>自筹资金（楼房销售款）。</p>
5	<p>资金到位情况：资金已落实（根据销售进度确定）。</p> <p>预算价：0万元</p> <p>最高限价（费率）：1.05%（楼房销售总价1.05%）。</p>
6	<p><b>付款方式：</b></p>

	<p>项目营销（含策划和销售）按每月实际销售的房屋款到达甲方银行账户金额，按成交企业中标费率计算乙方的营销费用（佣金）支付额，经双方签字予以确认后成交企业提供增值税发票。次月5日内向成交企业支付营销费用（佣金）。</p>
7	<p><b>投标人资质要求：</b></p> <p>1. 采购公告投标人资格条件。</p>
8	<p><b>投标有效期：</b> 90 天</p>
9	<p><b>投标保证金：</b> 本项目不收取投标保证金。</p>
10	<p><b>响应性文件份数及要求：</b></p> <p><b>响应性文件份数：</b> 电子标书一份。</p> <p><b>响应性文件份数：</b> 投标人应当按照磋商文件要求的顺序、格式编制响应文件，编制完成后逐页加盖电子公章及电子法人私章。（投标人如未办理电子公章及电子法人私章的，应主动衔接办理，负责造成的后果由投标人自行承担）</p>
11	<p><b>投标报价范围及说明：</b></p> <p><b>1、本项目报价：</b> 报价指本项目指按照采购文件“采购需求”内的要求报价的合计价。除非竞争性磋商文件另有规定，投标报价应包括所需包含营销策划服务费、咨询、人员工资、差旅、餐食、材料费、税费、保险费等各项应有费用。政策性文件规定及合同包含的所有风险、优惠率、责任等各项应有费用。</p> <p><b>2、投标报价货币：</b> 人民币</p>
12	<p><b>投标文件递交：</b></p> <p>响应文件递交方式投标人须在投标截止时间前将生成的.ZGTF加密投标文件上传至 <a href="http://gsztb.cn/BidOpeningHall">http://gsztb.cn/BidOpeningHall</a> 逾期未上传的</p>

	<p>投标文件将予以拒收。</p> <p>递交时间：以采购公告要求为准（北京时间，逾期不再受理）</p> <p>截止时间：以采购公告要求为准（北京时间）</p> <p>递交地点：以采购公告要求为准</p>
13	<p>磋商时间及地点：</p> <p><b>磋商时间：</b>2024年10月24日9时30分（北京时间）</p> <p><b>磋商地点：</b>环县公共资源交易中心第<u>一</u>开标室</p>
14	<p>1. 落实政策：扶持中小微企业发展、节能、环保产品优先采购。</p> <p>2. 优惠政策：本次采购小微企业报价给予15%的扣除。</p> <p>3. 根据《中小企业划型标准》规定，本项目划分标准为：房地产开发经营。营业收入200000万元以下或资产总额10000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入1000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入100万元及以上，且资产总额2000万元及以上的为小型企业；营业收入100万元以下或资产总额2000万元以下的为微型企业。</p>
15	<p><b>现场踏勘及说明：</b>本项目不进行现场踏勘</p>
16	<p>代理服务费的收取标准及方式：</p> <p>参照计价格（2002）1980号文件规定，招标代理服务由采购人支付。</p>
17	<p><b>履约保证金：</b>本项目不收取履约保证金。</p>
18	<p>评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处</p>

	理。
19	<p>供应商需在投标文件提交截止时间前登录 <a href="http://gsztb.cn/BidOpeningHall">http://gsztb.cn/BidOpeningHall</a>，进入甘肃中工国际电子开评标系统(以下简称“开评标系统”)完成环境检测，根据页面提示操作即可，完成后可跳转至供应商登录界面)，确认供应商登录页面正常打开。供应商须在开标前将加密的 ZGTF 投标文件上传至“开评标系统”。</p>
20	<p>为更直观了解、掌握本系统使用方法，建议在具体项目开标前先行浏览本系统相关操作手册，相关操作手册可在甘肃中工国际官网 (<a href="http://www.gscamce.com">www.gscamce.com</a>)—操作指南中查看，或拨打甘肃中工国际客服电话 4006-1234-34 咨询。</p>

---

## 总 则

### 1.1 竞争性磋商文件涉及术语的内涵及解释

1) “政府采购当事人”是指在政府采购活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括采购人、投标人和采购代理机构等。

2) “采购人”和“需方”是指环县安广城乡建设有限责任公司。

3) “代理机构”是指甘肃鼎诺工程管理咨询有限公司。

4) “投标人”是指向本次采购人或代理机构提交响应性文件的投标人。

5) “投标人”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

6) “竞争性磋商文件”是指由采购人或代理机构发出的文本、文件，包括全部章节和附件，简称磋商文件。

7) “响应性文件”是指投标人根据本竞争性磋商文件向采购人或代理机构提交的全部文件。

8) “采购文件”是指包括采购活动记录、采购预算、竞争性磋商文件、响应性文件、评标标准、评审报告、定标文件、合同文本、验收证明、质疑答复、投诉处理决定及其他有关文件、资料。

9) “货物”是指投标人成交后根据竞争性磋商文件和合同的规定须向采购人提供的各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备等。

10) “安装”是指投标人成交后按竞争性磋商文件和合同的规定在项目现场所进行的安装、调试、检验、验收及修补缺陷等内容。供方应对所有现场作业、所有全部安装的完备性、稳定性和安全性负责。

11) “服务”是指投标人成交后根据竞争性磋商文件和合同的规定承担与供货、安装有关的服务，包括运输、仓储、租赁、保险以及其它的伴随服务，如售后、维修、更换和应承担的其它义务。

12) “自主创新产品”是指纳入财政部公布的《政府采购自主创新

---

产品目录》(以下简称目录)的货物和服务。目录由财政部会同科技部等有关部门在国家认定的自主创新产品范围内研究制订。

13) “书面形式”是指任何手写、打印或印刷的各种函件,电子投标文件、电子招投标系统上传的一切资料视同纸质文件,具有同等法律效力。但不包含传真、电报。

14) 进口产品:是指通过中国海关报关验收进入中国境内且产自境外的产品,详见《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》(财库发[2007]119号)。

15) “进口产品”或“环保产品”是指财政部发布的《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》的产品。

## 投标须知

### 1. 采购说明

#### 1.1 综合说明

本项目按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法规,已办理招标申请,并得到招标管理机构批准,项目资金已到位,可用于招标合同项下的方式支付。现通过招标来择优选定供应商。

参加本项目的投标人应当认真阅读理解本竞争性磋商文件,特别是有相关责任权利的规定,按照竞争性磋商文件制作响应性文件。

本竞争性磋商文件包括本文所列内容及按本须知发出的全部和补充资料。投标人应认真阅读本竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款、技术规范等实质性的条件和要求。

参加本采购活动的投标人被视为充分熟悉本采购项目的全部内容及与履行合同有关的全部内容,熟悉竞争性磋商文件的格式、条件和范围。如投标人没有按照竞争性磋商文件的要求提交相关资料,或者投标人没有对竞争性磋商文件相关内容做出实质性响应,并导致其投标无效或损失的,由投标人自行承担。

#### 1.2 对投标人的要求

---

2.1 投标人资格要求：见竞争性磋商公告中投标人资格项。

2.2 具备履行合同所必须的设备、人员等能力。

### 1.3 现场考察及费用

见投标人须知前附表

## 2 竞争性磋商及磋商文件

### 2.1 竞争性磋商文件的内容

投标邀请函

竞争性磋商公告

投标人须知前附表

投标人须知

采购需求

竞争性磋商原则及评标办法

政府采购合同

响应文件格式

### 2.2 竞争性磋商文件的修改与补充

投标截止日期 3 天前，无论出于何种原因，采购人或代理机构可主动地或在解答投标人提出的问题时对竞争性磋商文件进行修改或补充，如不足 3 天的递交响应性文件截止时间应当予以顺延。

对竞争性磋商文件的修改将以书面或网上公告的形式通知所有购买竞争性磋商文件的投标人，并对所有投标人具有约束力。

投标人在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向采购人或代理机构回函确认。未回函确认的将被应当视为对竞争性磋商文件修改的知晓，也将视为对修改内容接受的默认。投标人未在响应性文件中对修改内容做实质性响应的，造成的一切后果由投标人自行承担。

为使投标人准备投标时有充分时间对竞争性磋商文件的补充或修改内容进行考虑和研究（或其他原因），采购人可决定是否延长响应性文件递交截止时间和开标时间，并将此变更通知上述每一投标人。

---

### 3 投标

#### 3.1 投标综合要求及说明

1) 投标人应按照采购人竞争性磋商文件要求投标，且只能提供一个方案进行投标，否则按无效投标处理；

2) 投标人对投标产品（服务）技术性能的描述因欠缺或漏报而影响对投标人响应性文件的评价的，由投标人自行承担；

3) 投标人在响应性文件中所列出的所有货物、配件、软件、服务等均视为包含在投标项目以及报价中，投标人未按照竞争性磋商文件中列出的，造成的后果由投标人自行承担；

4) 投标人在本次项目中所提供的货物（服务）对于竞争性磋商文件中的技术参数要求（服务需求）必须满足，必须符合国家相关规定，否则将被视为无效响应；

5) 采购人发现具有《政府采购法》第七十七条中第一至五项情形之一和《政府采购法实施条例》第七十二条、第七十三条情形之一的，有权宣布投标程序和结果无效。在涉标的公证性与违法问题的调查或检查中，成交投标人如拒绝有关部门的监督检查，视其情节，采购人也有权宣布成交结果无效。采购人同时报备监督部门确认，并对投、成交人的损失不承担任何责任；

6) 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购人和代理机构均无义务和责任承担这些费用；

#### 4 竞争性磋商响应及响应性文件

##### 4.1 投标人可按照以下顺序编制响应性文件。

###### 一、资格文件

1. 营业执照

2. 法定代表人身份证明、法定代表人授权书

3. 2023 年度审计报告

4. 投标人须提供税收缴纳证明材料，缴纳期限应当为参加政府采购

---

活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳税收的投标人，应当提供相应说明材料。（如完税说明或零申报记录等）。

5. 投标人须提供社保缴纳证明材料，社保缴纳期限应当为参加政府采购活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人，应当提供相应说明材料。

6. 信用查询记录

7. 投标人须提供签署完整的《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》。

8. 其他

（以上内容如未要求可不添加，如以上内容无法包含资格审查全部项时，投标人可根据实际情况按顺序扩充）

## 二、商务部分

1. 投标函格式

2. 开标一览表

3. 政府采购政策证明文件

4. 投标人业绩证明材料

5. 拟投入项目团队组成人员情况表

6. 其他资料

（投标人可根据实际情况按顺序扩充）

## 三、技术部分

1. 技术（服务）偏离表

2. 服务能力

3. 营销实施方案

4. 营销团队管理方案

5. 后期服务方案

6. 其他证明材料

---

竞争性磋商文件未规定的部分由投标人自行编写。

使用甘肃中工国际招投标有限公司投标文件编制工具编制。(工具获取途径见投标人须知)

## **4.2 投标报价**

投标价格应包括完成竞争性磋商文件规定的全部采购内容所需的全部费用。除非竞争性磋商文件另有规定，投标价格（费率）应包括所需营销策划服务费、咨询、人员工资、差旅、餐食、材料费、税费、保险费等、政策性文件规定及合同包含的所有风险、优惠率、责任等各项应有费用。

投标价格（费率）采用唯一价格，即不得为某一范围价格。投标方案只能确定一个，投标货币为人民币。

### **4.3.1 对价格的错误的矫正应遵循以下原则**

1) 如果用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。

2) 当单价与总价之间不一致时，通常以标出的单价为准。除非评标委员会认为有明显的小数点错位，此时应以标出的总价为准，并修改单价。

3) 投标文件价格（费率）与唱标内容不一致应当以唱标内容为准。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被视为无效投标。

**（须标明每包中每一品目报价及每包的合计报价，如有缺失或报价不符合本规定将被视为无效投标）**

### **4.3 投标有效期（见投标人须知前附表）**

### **4.4 投标保证金**

本项目不收取投标保证金。

### **4.5 响应性文件的份数及签章**

1. 份数：投标人通过制作电子响应性文件一份，格式为系统默认格式。

---

2. 签章：响应性文件中除要求由投标人法定代表人或被授权人签字的内容必须签字、盖章外，其他每页也须加盖电子公章及法人电子印章（电子章应为甘肃省公共资源交易中心主体共享平台互认的电子章）。

#### 4.6 响应性文件格式（见附件）

依照 4.1 规定的顺序编写，部分格式见附件，未规定部分由投标人自行编写。

#### 4.7 响应性文件的密封

投标人应按系统要求，使用投标文件编制工具进行加密。

#### 4.8 响应性文件装订

无

#### 4.9 响应性文件递交

递交响应性文件截止时间：见投标人须知前附表

递交响应性文件地址：见投标人须知前附表

采购人或集采机构将拒绝接受在投标截止时间后递交的响应性文件。

#### 4.10 响应性文件的修改与撤回

递交文件截止前，投标人可登陆庆阳市公共资源交易中心电子服务系统(<https://www.qysggzyjy.cn:7071>)填写说明后自行撤回投标文件，但投标文件递交截止时间到达后投标人不得撤回投标文件，否则投标保证金将不予退还。

## 5 竞争性磋商程序

### 5.1 开标

代理机构在竞争性磋商公告规定的开启时间和地点举行开标会议式，投标人的可不到场参加开标会议，但投标人须按时使用 CA 证书登陆甘肃中工招投标有限公司“政府采购电子开评标系统”(<http://gsztb.cn/BidOpeningHall>)，按照规定解密投标文件，按时参加磋商，如未按时解密投标文件或未参加磋商的，造成后果由投标人

自行承担。

## 5.2 解密

开标时间到达后，由工作人员在开标系统点击开始解密文件，各投标投标人务必在 30 分钟内点击解密按钮解密（使用 CA 证书解密），30 分钟内未解密视为放弃投标资格。因招标人或系统原因，导致无法按时完成投标文件解密或开标、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开标时间。

## 5.3 公布投标人信息

解密后系统自动公布投标人信息及第一轮报价。

## 5.4 投标人资格审查

由磋商小组对投标人资格审查进行审查。审查内容如下：

资格性审查表		
序号	评审因素	评审标准
1	营业执照	法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明（扫描件加盖公章）。
2	授权委托书	投标人须提供法定代表人身份证扫描件或被授权人身份证扫描件及法人授权书。
3	财务审计报告	投标人须提供 2023 年度会计事务所审计的财务审计报告（成立不足一年的企业须提供相关证明材料）。
4	纳税凭证	投标人须提供税收缴纳证明材料，缴纳期限应当为参加政府采购活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳税收的投标人，应当提供相应说明材料。（如完税说明或零申报记录等）。
5	社保缴纳凭证	投标人须提供社保缴纳证明材料，社保缴纳期限应当为参加政府采购活动前 6 个月的任意一个月，依法不需要缴纳社会保障资金的投标人，应当提供相应说明材料。

6	庆阳市公共资源交易诚信承诺书	投标人须提供签署完整的《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》。
7	信用查询	投标人须提供未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”，不处于禁止参加政府采购等招投标活动期间，查询渠道“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）网站等信用查询平台。
8	联合体投标	本项目不接受以联合体方式参加投标。

### 审查通过的投标人后进入评标环节

#### 5.5 磋商小组

##### 5.5.1 磋商小组的组成

磋商小组由采购人代表和评审专家共5人组成，其中采购人1人，环县公共资源交易中心专家库随机抽取专家4人组成。评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家中随机抽取。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。市场竞争不充分的科研项目，需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经监督部门、主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

##### 5.5.2 磋商小组的责任

（一）严格遵守评审工作纪律，按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

（二）评审专家与参加采购活动的投标人存在利害关系的，应当回避；

（三）发现采购文件内容违反国家有关强制性规定或者采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，应当停止评审并向采购人或

者采购代理机构书面说明情况。

(四) 配合答复投标人的询问、质疑和投诉等事项,不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密。确定成交候选人名单,以及根据采购人委托直接确定成交人;

(五) 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

(六) 未完成评审工作擅自离开评审现场,或者在评审活动中有违法违规行为的,不得获取劳务报酬和报销异地评审差旅费。

### 5.6. 符合性审查

评标委员会将审查响应性文件是否完整、有无计算上的错误、是否按照竞争性磋商文件要求签署、响应性文件的总体编排是否有序,是否完全响应竞争性磋商文件等方对投标人投标文件进行审查。如果评标委员会认定投标人未完全响应磋商文件,其投标将被视为无效投标。审查内容如下:

符合性审查表		
序号	评审因素	评审标准
1	投标文件签署	文件是否按规定编制、盖章。
2	投标函	是否按招标文件要求提交有效的投标函。
3	报价完整性	是否有分项报价表或投标报价是否存在严重缺漏项目的。
4	报价是否超最高限价	投标报价超出最高限价的。
5	附加条件	投标文件无采购人不能接受的附加条件。
6	是否存在串标	投标人是否存在串标。
7	投标有效期	投标有效期是否符合招标文件要求。
8	投标内容	投标文件中关于合同履行期限、付款方式等要

		求是否符合本招标文件要求。
9	其他要求	投标文件不符合法律、法规及招标文件中规定的其他无效投标情形。

### 5.7. 竞争性磋商

通过资格、符合性审查的投标人进入磋商环节，进入磋商环节后由磋商小组组织对投标人进行逐一单独磋商，并给予所有参加磋商的投标人平等的磋商机会。

2.1 磋商内容：主要包括技术内容及标准、合同条款。

2.2 磋商程序如下：

由磋商小组通过电子开评标系统提出磋商内容，投标人回复磋商小组提出问题。

磋商内容包括磋商文件的技术内容及标准、合同条款等内容，在磋商过程中可对磋商文件技术内容及标准、合同条款等内容做实质性变更，但不得变动磋商文件中的其他内容，实质性变动的内容须经采购人代表确认，确认后以通过电子开评标系统通知所有参加磋商的投标人，并要求其在规定时间内重新提交响应性文件或投标方案。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，投标人应当对变更内容进行实质性响应。否则将被视为无效投标。

经磋商小组磋商确定投标投标人投标方案后，由磋商小组按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家或 3 家以上投标人的投标方案，并要求在规定的时间内提交最后报价。

### 5.8 综合评审

#### 5.8.1 综合评审的说明：

“综合评分法”，即是指在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下，按照竞争性磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为拟成交投标人。

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的投标人后，由磋商小组

采用综合评分法对提交最后报价的投标人响应文件和最后报价进行综合评分。

### 5.8.2 综合评审标准

评分项	评分因素	评审标准	分值
<b>报价部分（10分）</b>			
投标报价	投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×(价格权值)×100%；评标基准价等于有效投标单位中价格扣除后报价的最小值，评标价等于价格扣除后的报价。		10分
<b>商务部分（6分）</b>			
团队组成	1、拟投入本项目团队人员需满足用户需求的最低人数，每增加1名得1分，最高得3分。 2、团队人员构成满足项目任务需求、结构合理、责任分工明确的得3分，在3分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。		6分
<b>技术部分（84分）</b>			
服务响应	投标人符合招标文件服务内容及要求无偏离者得15分，每有一项负偏离该项扣3分，扣完为止。		15
服务能力	1、投标人针对本项目提供的整体销售经营思路及管理目标（包括市场分析、规模定位、区域规划及主要特征、服务设施、市场策略、行动计划等）进行综合评价，方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得18分；在18分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣3分，扣完为止。 2、投标人针对本项目提供的销售经营中风险预测(包括营业收入预测、经营风险等)进行综合评价，符合项目实际要求的得2分；在2分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。 3、投标人针对本项目提供的日常销售服务方案（包括服务流程、服务质量、保证措施等），方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得3分；在3分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。 4、投标人针对本项目提供的预销售合同签订及网签备案流程服务方案（包括协助签订销售合同、收取销售款、办理网签备案等），方案完		33分

	<p>整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得6分；在6分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣2分，扣完为止。</p> <p>5、投标人针对本项目提供的客户房贷咨询及助贷业务服务方案（包括各商业银行住房贷款政策、公积金住房贷款政策、各类住房贷款利率、办理贷款流程等），方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得4分；在4分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。</p>	
营销实施方案	<p>投标人针对本项目制定的项目实施方案（包括项目营销工作计划、营销目标、保障措施、完成时限、形象定位及客源市场分析、营销策略、项目营销机制及管理措施、营销宣传计划、合理化建议等），方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得27分；在27分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣3分，扣完为止。</p>	27分
营销团队管理方案	<p>投标人针对本项目提供的营销团队管理方案（包括营销人员管理责任明确、人员培训计划、人员日常管理制度、人员绩效奖罚管理制度等），方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得4分；在4分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。</p>	4分
后期服务方案	<p>投标人需提供后期服务方案（包括服务期限、后期业主房产办证服务方案、证件办理流程、业主销售资料与开发企业整理移交方案、业主销售资料与物管企业整理移交方案等），方案完整，清晰可行、科学合理，符合项目实际要求的得5分；在5分基础上，每有一项不全面或欠合理的扣1分，扣完为止。</p>	5分

### 5.8.3 评审报告

评标委员会完成评标后，提出书面评审报告。评审报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，主要内容包括：

- （一）招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- （二）投标人名单和评标委员会成员名单；
- （三）评标方法和标准；
- （四）开标记录和评标情况及说明，包括无效投标人名单及原因；
- （五）评标结果，确定的成交候选人名单或者经采购人委托直接确定的成交人；
- （六）其他需要说明的情况，包括评标过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者补正，评标委员会成员的更换等。

---

评审报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此做出书面说明并纪录在案。

#### **5.8.4 成交投标人的推荐**

根据“综合评分”结果，评标委员会按照综合的分由高到低的顺序依次推荐排名靠前的三名投标人为成交候选人。

### **6. 成交及合同签订**

#### **6.1 成交投标人的确定**

采购人或代理机构原则上在确定评标最高总得分，且由评标委员会推荐的第一成交候选人为成交投标人。当评标总得分最高的投标投标人放弃成交、或因不可抗力提出不能履行合同，采购人可以确定评标委员会推荐的下一成交候选人为准备投标人，但不能依次类推，也可以重新组织招标。

拟成交投标人确定后，由代理机构以公告的方式向社会公示，拟成交公示届满后由采购人或代理机构向成交人发出拟成交通知书，并要求其按实际供货（服务）量与采购人签订合同。

#### **6.2 成交通知书**

采购人或代理机构根据评标委员会的评议结果，公布拟成交结果，在法定公示时间后且无质疑的情况下，采购人或代理机构将向成交人发出成交通知书，通知其成交被接受，成交通知书做为正式成交或签订供货合同的凭据，对采购人和成交投标人具有同等法律效力。

成交通知书将成为合同的组成部分。

#### **6.3 合同的授予**

采购人将把合同授予经评标委员会评议推荐、采购人确认、在法定公示时间后、收到成交通知书的投标人。若因成交人违约或因不可抗力等原因不能被授予合同，则合同将授予排序在该投标人之后的下一个投

---

标人，也可以重新组织采购。

合同签订应当遵循以下原则：

1. 采购人与成交人是合同的权利与义务的直接、全部责任人。
2. 成交人应按照《成交通知书》的要求与采购人签订合同，如对抗或拖延履行签订合同责任和义务时，将没收其投标保证金。
3. 合同签订不得改变采购文件的实质性内容。
4. 在不违背各方认可的采购文件内容的前提下，合同当事人可对合同范本中个别非实质性条款共同协商补充修定。
5. 合同生效后一切行为均适用于政府采购法规及《中华人民共和国合同法》，履约期间有违约过错的一方，须承担相应的责任。
6. 成交通知书发出后，采购人拒绝签订供货合同或擅自改变成交内容的，按照《政府采购法实施条例》、《中华人民共和国合同法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》承担相应法律责任。若成交人不能在规定时间内与采购人签订合同，采购人可取消其成交资格并没收其投标保证金，并按照《政府采购法实施条例》第七十二条、第七十七条，《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条、第三十三条之规定办理。此时可由采购人或代理机构按照排名顺序与下一投标人签订合同或重新组织采购，对此造成的损失由过错方按政府采购相关法律规定相关进行补偿。

## **6.4 履约保证金**

### **6.4.1 履约保证金缴纳：**

为保证项目实施质量，采购人可根据项目需要在合同签订前向成交人收取履约保证金，履约保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。

### **履约保证金的退还：**

合同履行完成，并通过验收后 5 个工作日内予以退还。

---

### **履约保证金不予退换的情形：**

a 拒绝履行合同的；b 履约验收不合格且不予改正的；c 法律及政府采购合同规定的其他情形。

### **7. 废标**

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）除本办法第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的投标人或者报价未超过采购预算的投标人不足 3 家的。但以下两种情况投标人数量可以是 2 个。

a 市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目；

b 采用竞争性磋商采购方式采购的购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的投标人（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。采购过程中符合要求的投标人（社会资本）只有 1 家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

### **8. 采购终止**

在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的投标人，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送本级财政部门。

### **9 质疑和澄清**

---

## 9.1 询问

投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或代理机构提出询问，采购人或代理机构应当及时予以答复，但答复的内容不得涉及商业秘密（投标人询问实行实名制），询问的提出及答复可以为口头方式。

## 9.2 质疑

9.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、成交或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内（应当在采购文件公告期限届满之日即获取采购文件截止之日起7个工作日内提出、对采购过程及结果的质疑应当为该程序结束之日起7个工作日内），以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

针对同一采购程序环节的质疑原则上应当一次性提出。

9.2.2 投标人提出质疑应当提交质疑函。质疑函应当包括但不限于下列内容：

- （一）投标人的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）质疑事项；
- （四）事实依据和证明材料；
- （五）法律依据；
- （六）请求和主张；
- （七）提出质疑的日期。

质疑函应当署名。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字盖章并加盖公章。

9.2.3 投标人质疑应当有事实根据，不得进行虚假、恶意询问或质疑，干扰政府采购正常的工作秩序。

9.2.4 投标人提起质疑应当符合下列条件：

- 
- a 必须是参与被质疑项目的投标人；
  - b 必须在规定的质疑有效期内提起质疑；
  - c 监督管理部门规定的其他条件；
  - d 质疑应当提交书面方式提出。

### 9.3 质疑的答复

9.3.1 采购人或代理机构应当在收到投标人的质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式或网上公告的方式通知质疑投标人和其他有关投标人。

9.3.2 质疑答复应当包括但不限于下列内容：

- （一）质疑投标人名称；
- （二）收到质疑函的日期、质疑项目名称及编号；
- （三）质疑事项、质疑答复的具体内容、事实依据和法律依据；
- （四）告知质疑投标人依法投诉的权利；
- （五）质疑答复日期。

质疑答复的内容不得涉及商业秘密。

9.3.3 采购人、采购代理机构认为投标人质疑不成立的，继续开展采购活动；认为质疑成立的，按照以下情况处理：

（一）对采购文件提出的质疑未对响应性文件编制产生影响的，继续开展采购活动；影响响应性文件编制的，但依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动，否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

（二）对采购过程、采购结果提出的质疑未对采购结果构成影响的，继续开展采购活动；对采购结果构成影响但合格投标人仍不少于 3 家时，可以从合格的成交或者成交候选人中另行确定成交、成交投标人的，应当依法另行确定成交、成交投标人，否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致成交、成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

---

递交质疑的投标人和其他有关投标人在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向采购人或代理机构回函确认。未确认将被应当视为对质疑答复的知晓，也将视为对质疑答复内容接受的默认，对其产生的不利因素由其自行承担。

**9.4 其他澄清或质疑函递交地点：**见公告采购人地址。

## 10. 优惠政策

### 10.1 支持中小微企业发展

本次采购小微企业价格扣除率为 15%（具体政策见附件）

### 10.2 节能产品或环保产品

政府采购属于节能清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能清单所列的节能产品，在本次采购中对取得“节能产品”或“环保产品”认证证书或被列入最近一期财政部节能产品清单或环境标志产品政府采购清单的予以优先采购。（属节能、环保产品的需附最近一期财政部公示清单截图，见附件）

## 11. 其他事宜

成交后竞争性磋商文件和响应性文件未尽事宜另行商定。本竞争性磋商文件由采购人或代理机构负责解释。

## 12. 监督部门

根据国家有关法律，法规规定由相关监督部门依法履行对政府采购活动的监督管理。

---

## 第四章 采购需求

### 一、采购内容及要求：

#### （一）项目名称

项目名称：环县安广城乡建设有限责任公司第三方营销服务采购。

#### （二）项目规模：

环县“安广嘉苑”位于环江大道南段，北至小康路，南至交警队和消防队，东至环江大道南段，西至平安路，规划总用地89.94亩，总建筑面积为176325.85 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积为141034.80 m<sup>2</sup>，其中住宅131962.91m<sup>2</sup>，商业4798.33m<sup>2</sup>，幼儿园（含门房）3576.65m<sup>2</sup>，社区及物业用房496.91m<sup>2</sup>。机动车位总计1081个，其中地下车位973个，地上车位108个，容积率为2.88，建筑密度19.99%，绿地率35.1%，小区总户数1039户。小区周边商、校、医、交通等配套完善，现已开工。预计总销售金额约为人民币七亿元（以招标人最终确定销售单价和销售面积为准）。

#### （三）服务目标：

通过营销推广策划，明确营销推广的总体思路和策略。通过对楼盘综合形象的树立和推广，提高楼盘市场知名度，引导消费者对楼盘的关注和认同，针对目标客户群的划分，制定更有针对性的推广策略。通过客户联谊活动，通过对工程进度、工程质量、物业管理、会所设施、企业文化等综合宣传，进一步强化消费者的认同感，促使消费者购买行为的完成，最终完成项目销售清盘。

#### （四）服务期限：三年。

#### （五）服务内容：

1、根据项目实际，制定本项目整体营销策划书、营销管理实施方案，并组织实施。

---

2、从组织架构、管理职责、操作流程着手，为项目建立规范的管理体系，并在招标人协助下全面落实相关计划；

3、从市场需求、形象确立、品牌打造着手，为项目建立规范的市场营销体系，如制定全年节庆活动、品牌推广计划、市场促销计划等，并在招标人协助下全面落实相关计划；

4、制定年度、季度、月度营销服务工作计划，并组织落实，在实施过程中及时采取纠偏措施，确保年度及总目标计划的落实。

6、负责本项目的营销策划及销售代理工作。在项目销售过程中依据市场变化及时调整项目的市场营销策略；

7、制定项目的宣传推广计划书和营销工作计划表，在合同履行期间，成交企业所有的宣传推广工作必须合法、合理、有效。

8、严格执行采购人确认的销售价格及付款方式，特殊情况须经招标人同意后方可执行。

9、负责房屋销售及相关房地产开发主管部门网签备案工作。

10、按合同约定期限收集客户办理银行按揭的相关资料并催缴应收款。

11、成交企业必须每星期书面形式向甲方汇报上周销售统计情况（若遇节假日等特殊情况顺延），并于次月5日前向甲方提供上月销售报表，建立与招标人同步更新的销售台账。

#### **（六）营销团队要求：**

1、要求成交企业针对本项目营销团队人员不少于8人，团队成员有同类项目营销及管理经验；团队负责人应至少拥有十年以上从业经验，团队须能满足本项目营销服务全过程的需要。

2、成交企业必须保证在项目取得预售许可证并正式销售阶段，现场派驻人员不少于4人，项目具备开盘条件前，乙方现场派驻人员不少于6

---

人。并且所派驻工作人员必须具有丰富的行业销售经验，能够协助招标人完成一切与营销相关事务。

3、成交企业承担本项目派驻的营销服务团队的工资、提成、津贴、福利待遇、销售人员服装费等全部费用，销售人员与乙方发生的劳务用工纠纷由乙方自行承担。

4、成交企业聘用人员须为遵纪守法的良好公民，要求无违法违纪前科，所有聘用人员相关信息需报备招标人。同时要求所聘人员熟悉相关房地产开发销售相关法律法规，具体销售执行过程中必须自觉维护招标人企业形象，自觉遵守职业道德，不得泄露招标人商业秘密，不得损害招标人企业形象和企业利益。

5、成交企业应具有完善的内部管理及考核制度。相关规章制度必须挂牌悬挂。成交企业定期定时召开例会加强员工培训，及时更行销售台账杜绝一房两卖。禁止销售人员工作方式代收房款，禁止私自承诺折扣或优惠条件。

6、成交企业承担本项目销售宣传费用，宣传DM单页、户外广告牌、氛围营造、看房通道、楼体广告、围墙广告、道旗的设计及报纸、电视、抖音、快手、微信等媒体发布的信息必须经招标人审核同意后制作和发布。

7、成交企业必须保证全年无休假服务，售楼部运营时间不得迟于下午6点。售楼部工作人员必须保证统一着装，佩戴工作牌，接待客户积极热情。

### **(七) 招标人为本项目提供的条件**

1、招标人为成交企业提供楼房销售场所，售楼部装修及亮化由招标人负责。招标人提供布置楼盘沙盘模型及装修样板房。售楼部所需办公

---

设施用品（根据实际需要配置）、固定电话、网络由招标人配置。销售部水电暖费用招标人承担。

2、招标人有义务为成交企业提供楼盘建设相关手续证件复印件，配合成交企业答复业主相关楼盘建设设计、质量等方面问题。

**（八）付款方式：**项目营销（含策划和销售）按每月实际销售的房屋款到达甲方银行账户金额，按成交企业中标费率计算乙方的营销费用（佣金）支付额，经双方签字予以确认后成交企业提供增值税发票。次月5日内向成交企业支付营销费用（佣金）。

### **（九）其他事项**

项目实施过程中由于成交企业自身原因需解除服务合同须提前两月向采购人提出申请，双方协商善后事宜后方可撤场。同时由于成交企业原因造成销售滞后，招标人有权解除合同要求成交企业撤场，招标人不承担成交企业任何经济损失。

---

## 第五章 合同格式及条款（参考）

---

# 房地产营销服务合同

项目名称：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_

---

甲方（委托方）：\_\_\_\_\_

甲方负责人：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方（营销方）：\_\_\_\_\_

乙方负责人：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的招标/谈判文件等采购文件、乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

甲方为促进商品房的销售，委托乙方对甲方开发的项目进行营销（营销策划和销售代理），双方在平等互利的基础上，就委托营销的有关事宜达成如下合同条款：

**第一条：营销项目基本情况**

1、营销项目位于\_\_\_\_\_。

2、营销项目建设用地面积\_\_\_\_\_平方米，用地性质：用地，容积率\_\_\_\_\_，建筑密度\_\_\_\_\_，绿地率\_\_\_\_\_。

3、营销项目总建筑面积约为\_\_\_\_\_平方米，可销售面积约\_\_\_\_平方米，其中住宅\_\_\_\_\_套，建筑面积约\_\_\_\_\_平方米。

---

## 第二条：营销费用（佣金）计算方式

1、乙方以客户签定本项目的《商品房买卖合同》的合同金额的\_\_\_\_\_%计提项目营销（含策划和销售）佣金。

**第三条：**受甲方委托，乙方对本项目的营销周期为\_\_\_\_天（以项目取得预售许可证并实际开盘销售之日起计算）。

## 第四条：甲方相关工作内容如下：

1、提供有效的营业执照和开发资质证书复印件；

2、提供该项目的土地使用证或该宗地土地出让协议、工程规划许可证、工程建设施工许可证、商品房预售许可证等复印件；

3、向乙方提供项目施工进度计划、工程进度、综合验收时间、交房时间及交房标准，并保证合格的工程质量、项目在修建过程中，若发生工程进度、工程质量、综合验收时间、设计变更、交房时间及交房标准调整等，应当在 5 个工作日内书面通知乙方。

4、提供与项目销售相关资料，包括但不限于：

（1）项目效果图、施工图、分层平面图、户型图及面积测绘报告。

（2）室内、外设施、设备配置标准。

5、提供《商品房买卖合同》范本；

**第五条：**受甲方委托，乙方负责\_\_\_\_\_的营销策划、销售代理工作，乙方相关工作内容如下：

签约后，乙方委派团队全面负责全部房屋销售及相关服务完成，包括但不限于房屋买卖合同的签订、备案、贷款申请、预告抵押手续、不动产权证书的办理等。

1、签约后，乙方委派前期团队开展项目前期阶段工作，负责办理房屋预售证、合同备案，提交必要文件资料，跟踪预售证进度，确保备案工作顺利完成。并结合市场需求，完成项目前期营销工作。

---

2、乙方负责联络协调与营销事务相关的广告公司、媒体发布公司。协助甲方确定相关单位的合作关系。督促并评审相关单位完成的项目广告文案、广告设计，以及媒体发布等工作。

3、负责组建销售团队，并负责整个团队的销售培训与日常销售管理工作。

4、协助甲方与购房者签订《商品房买卖合同》，负责收集客户相关购房资料。完成合同备案手续，将合同及相关附件提交至房地产交易管理部门备案。负责把购房者信息录入维修资金系统，督促购房者足额缴纳。

5、负责与银行办理贷款合作准入手续，协助购房者申请贷款、准备贷款所需材料、与银行沟通协调贷款事宜，办理预告抵押手续，直至贷款合同签订资金汇入甲方账户完毕。

6、在甲方项目竣工后，负责协助办理不动产权证书，确保房屋所有权的合法转移。

#### **第六条：销售价格及购房付款方式**

1、销售价格的确立：乙方向甲方提供专业建议，对项目产品价值进行专业评估，制定定价说明（包括市场依据、价格体系等）、销售价格表、价格优惠幅度、打折权限等，并经甲方书面签字认可，乙方应按照与甲方商定并经甲方签字确认的楼盘销售价格、打折权限进行销售。楼盘销售价格在开盘或内定销售之前\_\_\_\_\_天确定。

2、购房方付款方式根据市场实际情况以及项目所需的销售进度计划由甲乙双方共同商议决定。购房方的付款方式在开盘或内定销售前天确定。

#### **第七条：甲方权利、责任、义务**

---

1、为满足销售工作需要，甲方须向乙方提供项目的相关文件和资料，甲方应按双方确定的时间内及时提供给乙方；

2、甲方派出专人（姓名：\_\_\_\_\_）负责与乙方的协调联络工作，并负责售房合同审查及签署、收款、办理售房合同登记、银行按揭与房屋产权等手续。

4、对委托销售面积内的房屋进行抵押、典当、抵债、司法冻结和行政限制的情况必须及时书面告知乙方，保证提供的房源产权合法、有效。并承诺：客户购买该项目所属物业的实际情况与甲方提供资料相符，若由此发生的任何纠纷由甲方负责处理和赔偿。

5、甲方有义务向乙方提供销售必备的现场销售场所，包括但不限于：装饰好的售房部，配置必备的办公用品（办公桌椅、电脑、打印机、复印机、电话机、饮水机等）以及必要的销售辅助工具（如楼盘模型、样板房、户型模型、电视机等销售道具）。并负责销售部日常办公费用如：售房部用水（含饮用水）、暖气、办公耗材、电、通讯（售楼电话）等费用。

6、甲方有权对乙方的工作进行监督检查，如发现乙方工作人员在工作过程中业务水平低、违反售楼部规章制度的行为，影响了甲方的形象与工作，甲方有权要求乙方撤换相关人员。

7、甲方有权对乙方针对项目宣传DM单页、户外广告牌、氛围营造、看房通道、楼体广告、围墙广告、道旗的设计及报纸、电视、抖音、快手、微信等媒体发布的信息进行审核。

8、负责按时足额支付乙方销售代理佣金。

#### **第八条：乙方权利、责任、义务**

1、乙方必须提供营业执照及资质证书复印件；

---

2、乙方必须保证在项目取得预售许可证并正式销售阶段，现场派驻人员不少于\_\_\_\_\_人，营销经理为\_\_\_\_\_，若临时接待点取消，销售人员可减少，并且所派驻工作人员必须具有丰富的行业销售经验，能够协助甲方完成一切与营销相关事务。项目具备开盘条件前，乙方现场派驻人员数量由甲乙双方协商确定。

3、乙方承担本项目派驻的营销服务团队的工资、提成、津贴、福利待遇、销售人员服装费等全部费用，销售人员与乙方发生的劳务用工纠纷由乙方自行承担。

4、负责本项目的营销策划及销售代理工作。在项目销售过程中依据市场变化及时调整项目的市场营销策略；

5、按双方协商确定的宣传推广计划，乙方承担项目的宣传推广费用以及与项目销售相关的资料制作费用。

6、本项目广告宣传和活动推广费用（包括报刊、电视广告、户外广告、制作三维动画宣传片、印刷宣传材料、售楼书、展销会及促销活动等），由乙方根据推广计划及时足额支付给媒体单位和制作单位。

7、制定项目的宣传推广计划书和营销工作计划表，在合同履行期间，乙方所有的宣传推广工作必须合理、高效地使用计划内费用，宣传推广计划需经甲方签字认可，并由乙方组织实施。

8、严格执行甲乙双方确认的销售价格及付款方式，特殊情况须经甲方同意后方可执行。

9、乙方应积极主动与甲方进行沟通与交流。通报工作进展情况及调整意见；

10、协助甲方按合同约定期限收集客户办理银行按揭的相关资料并催缴应收款；

---

11、乙方必须每周一上午 12 点前书面形式向甲方汇报上周销售统计情况（若遇节假日等特殊情况顺延），并于次月5日前向甲方提供上月销售报表。

12、乙方在销售代理期间，必须以本行业公认的业务标准，勤勉尽责提高工作效率和服务质量，不得以任何理由拖延和影响甲方工作。

13、针对本项目，乙方不得以甲方的名义进行本合同约定之外的业务；

14、乙方不得超出甲方认可的宣传资料范围进行宣传和推广。

15、未经甲方同意，乙方不得代收任何售房款项。

16、乙方人员在具体销售执行过程中必须自觉维护甲方企业形象，自觉遵守职业道德，不得泄露甲方商业秘密，不得损害甲方企业形象和企业利益。

17、未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的任何权利和义务转让第三方。

18、乙方在现场售楼部进行销售工作，乙方现场销售人员着装统一，工作时间、工作要求、销售行为及程序需符合甲方要求，并由乙方统一安排。

**第九条：全程销售代理佣金结算形式及支付方式：**

1、在满足以下条件，乙方即可获得本合同所约定的全额销售代理佣金。

A、客户签订正式《商品房买卖合同》。

B、客户支付购房全款。

C、乙方收集齐客户购房所需的相关资料，并做好客户档案移交给甲方。

2、本项目任务目标为：

---

第一周期，从取得预售许可证之日起，3个月内完成住宅销售任务套；

第二周期，6个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套；

第三周期，12个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套；

第四周期，18个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套；

第五周期，24个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套；

第六周期，30个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套；

第七周期，36个月内完成住宅销售任务\_\_\_\_套。

2、乙方以客户签定本项目的《商品房买卖合同》的合同金额的\_\_\_\_\_%计提项目营销（含策划和销售）佣金。

4、销售代理佣金支付：

4.1 项目营销（含策划和销售）按每月实际销售的房屋款到达甲方银行账户金额按乙方中标比例计算乙方的营销费用（佣金）支付额，经双方签字予以确认。次月5日内向乙方支付营销费用（佣金）。乙方需向甲方出具正式发票（营销费用（佣金）所产生的税费由乙方自行承担）。

#### **第十条：甲方违约责任**

1、甲方如未按本合同约定的期限向乙方足额支付营销费用（佣金），则按统一银行贷款利率向乙方支付违约金；若超过90天仍未能足额向乙方支付代理佣金，则视甲方违约。乙方有权单方面解除合同。

2、甲方根据工程进展在本项目具备接待客户条件后，书面通知乙方进驻现场销售场所，若乙方销售团队进驻现场销售场所6个月后仍未进行开盘销售，此后每月5日前甲方向乙方支付\_\_\_\_/月的费用，直至项目正式开盘销售。

---

3、甲方若无故单方面终止合同给乙方造成经济损失，则甲方须向乙方赔偿经济损失 \_\_\_\_\_元人民币，并立即一次性支付乙方应提取的全部佣金。

4、若甲方未能履行本合同所约定的工作内容，并给乙方造成经济损失的由甲方承担。

### **第十一条：乙方违约责任**

1、乙方不得以甲方的名义从事本合同约定的销售工作之外的任何商业活动，也不得以虚假夸大之词欺骗购房人，只能在甲方确认编制的书面宣传资料和允许的范围内对购房人推介本项目，否则造成的社会不良影响及甲方的损失由乙方承担；

2、乙方不得私收房款及预订款，乙方有任何未经甲方同意私收房款、预订款及其它挪用行为（无论数额大小），均视为违约，甲方有权立即终止乙方代理权，并追究乙方经济、法律责任；（如遇特殊情况经甲方同意乙方代收客户定金的，必须在 24 小时内存入甲方指定账户）。

3、乙方若无故单方面终止合同给甲方造成经济损失，则乙方需向甲方赔偿经济损失 \_\_\_\_\_元人民币。

4、若项目具备开盘销售条件，乙方接到甲方开盘销售的书面通知后，因乙方原因未能开盘销售，此后每月向甲方支付 \_\_\_\_\_/月的费用，直至项目正式开盘销售。

5、若乙方未能履行本合同所约定的工作内容，并给甲方造成经济损失的，由乙方承担。

6、乙方未经甲方许可，不得行使超出本合同约定的乙方权限，若因此造成甲方经济损失及其它不良后果，由乙方承担。

---

**第十二条：**本合同执行期间，在合同约定的代理销售范围内，甲方不得任意售房；如甲方有购房客户，须交乙方进行办理，售出房屋仍计入乙方销售总额中，并按合同约定结算佣金给乙方。

**第十三条：退房处理方式**

1、甲方责任：由于甲方的责任造成的退房，乙方执行退房指令，所退之房屋乙方继续销售，乙方已收之佣金不再退还甲方，乙方再售该房屋，甲方不需再支付佣金；

2、乙方责任：由于乙方的责任造成的退房，甲方扣除乙方的佣金，造成甲方的损失由乙方承担赔偿责任。

**第十四条：**本合同期未届满而甲乙双方协议中途终止时，甲方应向乙方支付全部佣金。

**第十六条：其他约定**

1、甲乙双方需每周定期进行工作例会，各自通报工作进展情况及工作计划。

2、广告文案设计及制作水平和质量效果由甲乙双方共同评审。

3、在合同实施过程中，合同双方一切联系以书面通知为准，特殊情况可先口头通知，三日内补签书面文件。双方共同签定的有关文件属于本合同补充文件。双方联系的具体约定（代表、地点、方式等）以双方的书面通知为准。

**第十七条：**合同期限：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

**第十八条：**甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成的，向项目所在地人民法院提起诉讼。

**第十九条：**本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，双方签字盖章即刻生效。

---

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或其授权的

法定代表人或其授权的

代理人：\_\_\_\_\_（签字）

代理人：\_\_\_\_\_（签字）

纳税人识别号：

纳税人识别号：

住 所：

住 所：

账 号：

账 号：

开户银行：

开户银行：

邮政编码：

邮政编码：

电 话：

电 话：

电子信箱：

电子信箱：

年 月 日

年 月 日

---

## 第六章 附件

### 附件 1

#### 财政部工业和信息化部文件 财库〔2020〕46号

各中央预算单位办公厅（室），各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、工业和信息化主管部门，新疆生产建设兵团财政局、工业和信息化主管部门：

为贯彻落实《关于促进中小企业健康发展的指导意见》，发挥政府采购政策功能，促进中小企业发展，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国中小企业促进法》等法律法规，财政部、工业和信息化部制定了《政府采购促进中小企业发展管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：《政府采购促进中小企业发展管理办法》

财政部

工业和信息化部

2020年12月18日

---

附件：

## 政府采购促进中小企业发展暂行办法

第一条为了发挥政府采购的政策功能，促进中小企业健康发展，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国中小企业促进法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条本办法所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

第三条采购人在政府采购活动中应当通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。

第四条在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

---

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

第五条采购人在政府采购活动中应当合理确定采购项目的采购需求，不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素，不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

第六条主管预算单位应当组织评估本部门及所属单位政府采购项目，统筹制定面向中小企业预留采购份额的具体方案，对适宜由中小企业提供的采购项目和采购包，预留采购份额专门面向中小企业采购，并在政府采购预算中单独列示。

符合下列情形之一的，可不专门面向中小企业预留采购份额：

（一）法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组织等非企业主体采购的；

---

(二) 因确需使用不可替代的专利、专有技术，基础设施限制，或者提供特定公共服务等原因，只能从中小企业之外的供应商处采购的；

(三) 按照本办法规定预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形；

(四) 框架协议采购项目；

(五) 省级以上人民政府财政部门规定的其他情形。

除上述情形外，其他均为适宜由中小企业提供的情形。

第七条采购限额标准以上，200 万元以下的货物和服务采购项目、400 万元以下的工程采购项目，适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。

第八条超过200 万元的货物和服务采购项目、超过400 万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，预留该部分采购项目预算总额的30%以上专门面向中小企业采购，其中预留给小微企业的比例不低于60%。预留份额通过下列措施进行：

(一) 将采购项目整体或者设置采购包专门面向中小企业采购；

(二) 要求供应商以联合体形式参加采购活动，且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例；

(三) 要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业。组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。

---

第九条对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，采购人、采购代理机构应当对符合本办法规定的小微企业报价给予6%—10%（工程项目为3%—5%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的3%—5%作为其价格分。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予2%—3%（工程项目为1%—2%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的1%—2%作为其价格分。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

价格扣除比例或者价格分加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。具体采购项目的价格扣除比例或者价格分加分比例，由采购人根据采购标的相关行业平均利润率、市场竞争状况等，在本办法规定的幅度内确定。

---

第十条采购人应当严格按照本办法规定和主管预算单位制定的预留采购份额具体方案开展采购活动。预留份额的采购项目或者采购包，通过发布公告方式邀请供应商后，符合资格条件的中小企业数量不足3家的，应当中止采购活动，视同未预留份额的采购项目或者采购包，按照本办法第九条有关规定重新组织采购活动。

第十一条中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》

（附1），否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

第十二条采购项目涉及中小企业采购的，采购文件应当明确以下内容：

（一）预留份额的采购项目或者采购包，明确该项目或相关采购包专门面向中小企业采购，以及相关标的及预算金额；

（二）要求以联合体形式参加或者合同分包的，明确联合协议或者分包意向协议中中小企业合同金额应当达到的比例，并作为供应商资格条件；

（三）非预留份额的采购项目或者采购包，明确有关价格扣除比例或者价格分加分比例；

（四）规定依据本办法规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业；

---

（五）采购人认为具备相关条件的，明确对中小企业在资金支付期限、预付款比例等方面的优惠措施；

（六）明确采购标对应的中小企业划分标准所属行业；

（七）法律法规和省级以上人民政府财政部门规定的其他事项。

第十三条中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，应当在公示中标候选人时公开中标候选人的《中小企业声明函》。

第十四条对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

第十五条鼓励各地区、各部门在采购活动中允许中小企业引入信用担保手段，为中小企业在投标（响应）保证、履约保证等方面提供专业化服务。鼓励中小企业依法合规通过政府采购合同融资。

第十六条政府采购监督检查、投诉处理及政府采购行政处罚中对中小企业的认定，由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业主管部门负责。

---

中小企业主管部门应当在收到财政部门或者有关招标投标行政监督部门关于协助开展中小企业认定函后10个工作日内做出书面答复。

第十七条各地区、各部门应当对涉及中小企业采购的预算项目实施全过程绩效管理，合理设置绩效目标和指标，落实扶持中小企业有关政策要求，定期开展绩效监控和评价，强化绩效评价结果应用。

第十八条主管预算单位应当自2022年起向同级财政部门报告本部门上一年度面向中小企业预留份额和采购的具体情况，并在中国政府采购网公开预留项目执行情况(附2)。未达到本办法规定的预留份额比例的，应当作出说明。

第十九条采购人未按本办法规定为中小企业预留采购份额，采购人、采购代理机构未按照本办法规定要求实施价格扣除或者价格分加分的，属于未按照规定执行政府采购政策，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究法律责任。

第二十条供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，投标企业按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于弄虚作假骗取中标，依照《中华人民共和国招标投标法》等国家有关规定追究相应责任。

---

第二十一条财政部门、中小企业主管部门及其工作人员在履行职责中违反本办法规定及存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国监察法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，依法移送有关国家机关处理。

第二十二条对外援助项目、国家相关资格或者资质管理制度另有规定的项目，不适用本办法。

第二十三条关于视同中小企业的其他主体的政府采购扶持政策，由财政部会同有关部门另行规定。

第二十四条省级财政部门可以会同中小企业主管部门根据本办法的规定制定具体实施办法。

第二十五条本办法自2021年1月1日起施行。《财政部工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》（财库〔2011〕181号）同时废止。

---

## 中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

---

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

---

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

---

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

---

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

---

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计局据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

---

## 第七章 响应文件格式

---

## 响应文件封面格式

项目名称：

项目编号：

## 投标文件

投 标 人： \_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人或被授权人： \_\_\_\_\_（签字）

日 期： \_\_\_\_\_

---

# 目 录

## 第一部分 资格文件

1. 营业执照
2. 法定代表人身份证明、法定代表人授权书
3. 2023年度审计报告
4. 投标人须提供税收缴纳证明材料,缴纳期限应当为参加政府采购活动前6个月的任意一个月,依法不需要缴纳税收的投标人,应当提供相应说明材料。(如完税说明或零申报记录等)。
5. 投标人须提供社保缴纳证明材料,社保缴纳期限应当为参加政府采购活动前6个月的任意一个月,依法不需要缴纳社会保障资金的投标人,应当提供相应说明材料。
6. 信用查询记录
7. 投标人须提供签署完整的《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》。
8. 其他

(以上内容如未要求可不添加,如以上内容无法包含资格审查全部项时,投标人可根据实际情况按顺序扩充)

## 第二部分 商务部分

1. 投标函格式
2. 开标一览表
3. 政府采购政策证明文件
4. 投标人业绩证明材料

---

5. 拟投入项目团队组成人员情况表

6 . 其他资料

(投标人可根据实际情况按顺序扩充)

### **第三部分 技术部分**

1. 技术（服务）偏离表

2. 服务能力

3. 营销实施方案

4. 营销团队管理方案

5. 后期服务方案

6. 其他证明材料

(投标人可根据实际情况按顺序扩充)

---

## 资审文件（资格证明文件）

---

## 一、营业执照

投标人须提供有效的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证（三证合一的营业执照不需提供税务登记证、组织机构代码证）。

## 二、法定代表人身份证明

投标人名称：\_\_\_\_\_

注册号：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

经营期限：\_\_\_\_\_

经营范围：\_\_\_\_\_ 主营：\_\_\_\_\_ ； 兼营：\_\_\_\_\_

法定代表人姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证

复印件（正反面）

投标人（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：年 月 日

---

## 法人授权函

\_\_\_\_\_（采购人名称）：

本授权声明：\_\_\_\_\_（投标人名称）\_\_\_\_\_（法定代表人姓名、职务）  
授权\_\_\_\_\_（被授权人姓名、职务）为我方“\_\_\_\_\_”项目\_\_\_\_\_（招  
标文件编号）投标活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关投  
标、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

法定代表人身份证 复印件（正反面）	委托代理人身份证 复印件（正反面）
----------------------	----------------------

投标人（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

日 期：年 月 日

（如投标企业法人代表参加招标会议的此项不填写）

---

### 三、审计报告

投标人须提供2023年度会计事务所审计的财务审计报告（成立不足一年的企业须提供相关证明材料）。

### 四、税收缴纳证明材料

投标人须提供税收缴纳证明材料,缴纳期限应当为参加政府采购活动前6个月的任意一个月,依法不需要缴纳税收的投标人,应当提供相应说明材料。（如完税说明或零申报记录等）。

### 五、社保缴纳证明材料

投标人须提供社保缴纳证明材料,社保缴纳期限应当为参加政府采购活动前6个月的任意一个月,依法不需要缴纳社会保障资金的投标人,应当提供相应说明材料。

### 六、信用查询记录

投标人须提供未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”,不处于禁止参加政府采购等招投标活动期间,查询渠道“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)网站、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)网站等信用查询平台。

## 七、庆阳市公共资源交易诚信承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标采购人）

我方\_\_\_\_\_（企业名称）自愿参加编号为\_\_\_\_\_（项目编号）的\_\_\_\_\_（项目名称）的招标采购活动。按照《招标投标法》

《招标投标法实施条例》《政府采购法》《政府采购法实施条例》，中共庆阳市委、庆阳市人民政府《关于进一步优化全市营商环境的实施意见》（庆发〔2022〕4号），庆阳市政府根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室《关于在全市公共资源交易活动中实行拖欠农民工工资“诚信承诺+信息推送”制度的通知》（庆治欠办发〔2020〕15号）、庆阳市政府根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室《关于取消工程建设项目招投标无欠薪证明事项的公告》，庆阳市公共资源交易管理委员会办公室《关于在全市工程建设项目招标投标过程中落实项目经理任职行为有关规定的通知》（庆公管办发〔2018〕2号）、庆阳市财政局、庆阳市审计局、庆阳市发展和改革委员会、庆阳市公安局《关于开展联合惩戒加强源头管理防治政府采购领域串通投标行为的通知》（庆市财采〔2018〕11号）等法规文件规定，我方已知晓承诺内容，现郑重作出如下承诺：

序号	承诺事项	是否承诺	备注
1	不挂靠、不转包、不违法分包承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	必须承诺
2	投标材料真实性保证承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	必须承诺
3	农民工工资支付诚信承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	涉及农民工
4	项目经理无在建项目承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	涉及建造师

	建造师姓名_____注册编号____ 身份证号码_____		
5	三年内无重大违法记录书面申明	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	政府采购项目
6	庆阳市政府采购供应商诚信承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	政府采购项目

注：投标人（供应商）根据实际情况，选择相应承诺并用“√”勾选“是”，无需承诺的勾选“否”，未选择或不据实承诺的视为无效投标。

承诺人（盖章）：

法定代表人签字：

年 月 日

特别提示：

1. 本信用承诺书必须由投标人（供应商）法人代表本人签字，否则视为无效投标；
2. 投标人（供应商）未做出承诺或私自修改承诺内容的，视同自愿放弃投标（响应）资格；
3. 未履行或未全面履行承诺的，依法依规处罚，并记入不良行为记录名单。

---

## 承 诺 事 项

### 一、不挂靠、不转包、不违法分包承诺（必须承诺）

我方自愿参加该项目的招标采购活动，已知悉并理解本项目招标采购文件的各项要求，并对不挂靠、不转包、不违法分包、不参与围标串标等违法活动郑重承诺如下：

1. 在参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动中，不向其他单位或个人出借或借用资质证书、营业执照等行政许可证件和证书，不接受任何形式的挂靠。

2. 如我方中标，不以任何非正当理由拒绝与招标（采购）人签订合同，将严格履行合同责任和义务，不随意变更项目部人员，不以任何形式或名义向其他单位（个人）转包中标项目，除特殊专业工程征得招标采购单位同意外，不向其他单位或个人分包合同约定外的单位工程或部分项工程。

3. 不组织或参与围标串标活动，不以提供虚假资料、不以低于成本价或恶意低价等不正当手段谋取中标。

如违反上述承诺，我方自愿接受招标采购单位、行政监督部门依法取消投标、中标资格，终止合同，没收投标保证金，实施行政处罚、信用惩戒，追究刑事民事责任等惩戒措施。

### 二、投标材料真实性保证承诺（必须承诺）

我方以“线上不见面”的方式参加该项目投标，不能现场提供各类企业和人员证书及相关资料原件，特在此郑重承诺如下：

---

1. 我方在电子投标文件中提供的各类企业和人员证书及相关资料的扫描件与原件一致，真实有效；

2. 我方愿意在中标公告中公示相关资质、证书和资料，接受社会监督；

3. 招标采购单位或其他潜在投标人（供应商/竞买人）对我方投标文件中的相关资料如有异议，我公司随时提供资料原件进行核实；

如我方提供的投标资料不真实或不能按要求及时提供原件，自愿接受行业监管部门及其他部门依法依规给予的处罚，并承担相关损失。

三、农民工工资支付诚信承诺（适用于有农民工参与合同履行的项目）

我方参与该项目的招投标事项，现就农民工工资支付工作承诺如下：

**（一）基本信息**

详见营业执照等相关资料。

**（二）承诺事项**

1. 严格遵守《劳动法》《劳动合同法》《保障农民工工资支付条例》等法律、法规相关规定，切实履行农民工工资支付主体责任，确保农民工工资按月足额支付；

2. 按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付本工程建设项目农民工工资；

3. 对本企业及分包单位所招用的农民工实行实名制管理，分别签订劳动合同，并对分包单位的劳动用工和工资发放等情况进行监督；

4. 按照有关规定存储农民工工资保证金，专项用于支付为该工程项

---

目提供劳动的农民工被拖欠的工资；

5. 愿意承担不实承诺的法律责任；

6. 本承诺可核查方式包括：各级劳动保障监察部门调查核实、“陇明公”平台查询、现场检查，本人愿意配合对承诺内容的调查、核查、核验；

7. 本承诺文书中填写的基本信息真实、准确。

我所承诺事项可到有关部门、单位进行核查或者申请有关部门、单位进行协查，或者进行现场检查，或者通过其他方式进行核查。如果经核实我作出虚假承诺，我自愿承担全部法律责任和不利后果。

四、项目经理无在建项目承诺（适用于有项目经理参与投标的项目，项目经理为一级或二级建造师）

我方在此申明，拟派的项目经理在现阶段没有担任过任何在施建设工程项目的项目经理。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

五、三年内无重大违法记录书面申明（适用于政府采购项目）

按照《政府采购法》第二十二条和《政府采购法实施条例》第十七条、第十九条相关规定，现做出以下承诺：申明在参加本次政府采购活动前3年内，我方在经营活动中无重大违法记录。其中“重大违法记录”是指违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚、被禁止在一定期限内参加政府采购活动。

“较大数额罚款”是为200万元以上的罚款；法律、行政法规以及国务

---

院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。

#### 六、庆阳市政府采购供应商诚信承诺（适用于庆阳市政府采购项目）

我方自愿参加该项目的招标采购活动，我方已知悉并理解本项目采购文件的各项要求。为贯彻公开、公平、公正和诚实信用的政府采购原则，共同维护庆阳市政府采购市场良好秩序，我方郑重声明和承诺如下：

（一）在参加本次政府采购活动中严格遵守《中华人民共和国政府采购法》等法律、法规、规章及庆阳市有关规定。

（二）我方郑重声明，在参加本次政府采购活动前三年内，无因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等重大违法记录。我方同时声明，在参加本次政府采购活动前，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方对以上声明的真实性负责，接受采购人、采购代理机构根据相关政策规定进行的信用记录查询。如发现以上声明不实，我方承担相应后果。

（三）我方郑重承诺，在参加本次政府采购活动中：

1. 不向采购人、采购代理机构和评审专家提供任何形式的商业贿赂或者提供其他不正当利益。对索取或接受商业贿赂的单位和个人，及时向财政部门和监察机关举报；

2. 不与其他供应商串通采取围标、陪标等商业欺诈手段谋取中标（成交）；

- 
3. 不出借或借用资质；
  4. 不与采购人、采购代理机构、评审专家恶意串通；
  5. 不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
  6. 不以虚假材料谋取中标（成交）；
  7. 不以低于成本价或恶意低价竞争；
  8. 不与采购人在招标采购过程中进行协商谈判；
  9. 中标或者成交后不提供假冒伪劣产品；
  10. 中标或者成交后非因不可抗力不变更投标（响应）文件中承诺的项目管理实施人员；
  11. 中标或者成交后无正当理由不得拒不与采购人签订政府采购合同；
  12. 不得有未按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容协议的行为；
  13. 不转包或违法分包政府采购合同，不得擅自变更、中止或者终止政府采购合同；
  14. 不捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑、投诉；
  15. 不得有拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的行为；
  16. 不得有其他违反国家法律法规和规章要求的违法犯罪或者失信行为。

（四）如有违反以上声明或者承诺之一情形的，我方知悉并接受采购人、采购代理机构和政府采购监督管理部门等政府职能部门将采取以

---

下一种或几种方式追究我方责任：

1. 投标（响应）无效；
2. 不予退还投标保证金或者履约保证金；
3. 约谈法人代表或者主要负责人，责令整改；
4. 中标（成交）无效；
5. 处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；
6. 没收违法所得；
7. 吊销营业执照；
8. 政府相关部门的联合惩戒措施；
9. 追究刑事责任；
10. 法律法规规定的其他处理处罚措施。

---

## 八、其他

（如以上内容无法包含资格审查全部项时，投标人可根据实际情况按顺序扩充。）

---

## 商务部分

---

## 一、投标函

\_\_\_\_\_（采购人名称）：

我方全面研究了“\_\_\_\_\_”项目竞争性磋商文件（文件编号）\_\_\_\_\_，决定参加贵单位组织的本项目采购活动。我方授权（姓名、职务）代表我方\_\_\_\_\_（投标单位的名称）全权处理本项目投标的有关事宜。

1. 我方自愿按照采购文件规定的各项要求向采购人提供所需货物/服务，总投标价为（费率）\_\_\_\_\_%（大写：\_\_\_\_\_）。

2. 一旦我方成交，我方将严格履行合同规定的责任和义务。

3. 我方的投标有效期为提交响应文件的截止之日起\_\_\_\_\_天。

4. 我方承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“信用甘肃”失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.cccp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

5. 我方若成交，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

6. 如违反上述承诺，我方投标无效且接受相关部门依法作出的处罚。

7. 我方为本项目提交的电子投标文件\_\_\_\_\_份。

---

8. 我方愿意提供贵单位可能另外要求的，与投标有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

9. 我方完全理解采购人不一定将合同授予最低报价的投标人的行为。

附件 1：法定代表人身份证明(法定代表人参加投标)

2：法定代表人授权书(委托代理人参加投标)

投标人(盖章)：

法定代表人或委托代理人(签字)：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

日 期： 年 月 日

## 二、开标一览表

投标人名称：

项目名称：

项目编号：

包号：

币种：人民币

包号	项目名称	投标报价（费率%）	服务期限（年）	备注
		小写：  大写：		

注：此格式不允许变动

投标人（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

说明：

1. 以上报价包含营销策划和销售代理全过程所需的一切费用，包括营销策划服务费、咨询、人员工资、差旅、餐食、材料费、税费、保险费等全部费用。

2. “开标一览表”必须签字盖章，否则为无效投标，

3. “开标一览表”以包为单位填写。

4. 开标一览表必须与网上开评标系统所填内容一致，若不一致的，以系统提交（唱标）价格为准。但投标人必须对唱标的内容进行确认，不确认的视为无效投标。

---

### 三、政府采购政策证明文件

#### 政府采购政策证明文件

1. 小微企业声明函
2. 监狱企业声明函及相关证明材料
3. 残疾人福利性单位及相关证明材料

---

注： 本节投标人可根据实际情况填写

附件：

以下声明函需加盖投标人（制造商）公章，否则不予认可。

### 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员    人，营业收入为    万元，资产总额为    万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

---

## 残疾人福利性单位声明函（投标人）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

投标人（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：\_\_\_

日期： 年 月 日

注：提供其他残疾人福利性单位制造的货物，必须同时提供该残疾人福利性单位的声明函。

---

## 残疾人福利性单位声明函（制造商）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

制造商（单位公章）：

日期：20 年 月 日

## 四、投标人业绩证明材料

### (一) 投标人类似项目业绩一览表

序号	用户单位名称	项目内容及项目负责人	实施地点	用户联系人及联系方式	项目起止时间	合同金额	用户盖章的成功履行合同或中标（成交）通知书的复印件等相关证明材料所在页码

备注：若公开招标文件评分因素及评标标准中要求提供业绩的，投标人所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后，并在表中标明材料所在页码。

投标人（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## (二) 业绩证明文件



---

## 六、其他资料

（商务部分评审需用到的资料及其他商务资料格式自拟。）

---

## 技术部分

---

## 一、技术（服务）偏离表

项目名称：

项目编号：

包 号：

项目（采购）需求书所有条款的应答				
序号	招标文件要求	投标应答	偏离说明	备注

注：

- 1、此表应当与招标文件采购需求内容一一对应。
- 2、偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。
- 3、此格式可拓展但不允许变动

投标人（盖章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 二、服务能力

(一) 整体销售经营思路及管理目标(包括市场分析、规模定位、区域规划及主要特征、服务设施、市场策略、行动计划等)。

(二) 销售经营中风险预测(包括营业收入预测、经营风险等)。

(三) 日常销售服务方案(包括服务流程、服务质量、保证措施等)。

(四) 预销售合同签订及网签备案流程服务方案(包括协助签订销售合同、收取销售款、办理网签备案等)。

(五) 客户房贷咨询及助贷业务服务方案(包括各商业银行住房贷款政策、公积金住房贷款政策、各类住房贷款利率、办理贷款流程等)。

## 三、营销实施方案

(包括项目营销工作计划、营销目标、保障措施、完成时限、形象定位及客源市场分析、营销策略、项目营销机制及管理措施、营销宣传计划、合理化建议等。)

## 四、营销团队管理方案

(包括营销人员管理责任明确、人员培训计划、人员日常管理制度、人员绩效奖罚管理制度等。)

---

## 五、后期服务方案

（包括服务期限、后期业主房产办证服务方案、证件办理流程、业主销售资料与开发企业整理移交方案、业主销售资料与物管企业整理移交方案等。）

## 六、其他证明材料

（投标人根据实际情况进行编辑格式自拟。）