

亳州逸合府项目 2026 年销售代理业务服务

# 询 比 文 件

项目编号：BZJK-2025-045 号

采 购 人：亳州通恒置业有限公司

编制日期：2025 年 12 月 4 日

## 目录

第一章 询比公告.....	1
第二章 供应商须知.....	4
第三章 评审办法（综合评估法） .....	16
第四章 合同条款及格式.....	22
第五章 采购需求.....	33
第六章 响应文件格式.....	36

# 第一章 询比公告

## 亳州逸合府项目 2026 年销售代理业务服务询比公告

亳州逸合府项目 2026 年销售代理业务服务已具备采购条件，现对该项目进行公开询比。

### 一、采购项目简介

（一）项目名称：亳州逸合府项目 2026 年销售代理业务服务

（二）项目编号：BZJK-2025-045 号

（三）采购人：亳州通恒置业有限公司

（四）资金落实情况：已落实

（五）最高限价（含税 6%）：本次项目按固定标准结算佣金，供应商无需报价。本次亳州逸合府项目销售代理业务佣金费用（含住宅和商铺）标准为：

（1）若满足当月成功签约 1-6 套（含）任务，则本月佣金按 5400 元/每套结算佣金；

（2）若满足当月成功签约 7 套（含）以上任务，则本月佣金按 7000 元/每套结算佣金；

（3）其他佣金标准详见采购文件第四章合同条款及格式。

供应商报价与固定结算标准不一致的，按无效报价处理；报价应包括为完成本项目采购范围内各阶段工作内容所需的全部费用，成交后不予调整，其他未尽事宜应统一考虑在报价内。不含税价格不因国家税率变化而改变，在合同履行期间，如遇国家税率调整，则价税合计的价格应相应调整，以开具发票的时间为准。

### 二、采购范围及相关要求

（一）采购范围：代理商品房数量暂定 120 套，供应商主要工作包含但不限于全程营销策划、设计推广、案场销售（含内场的接待、催款、签约、收集客户按揭资料、办理移交、备案、预抵押、回款、售后等）方面工作。

(二) 服务日期：自合同签订之日起 1 年。

(三) 服务地点：逸合府项目位于华佗大道西、利辛路北。

(四) 服务要求：符合国家、地方、行业现行相关规范合格标准，且满足采购人要求。

### 三、供应商资格要求

(一) 供应商需具有独立法人资格，具有有效的营业执照，并在人员、设备、资金等方面具有承担本项目的能力；

(二) 提供 2020 年至今企业类似项目业绩至少 1 个，以合同签订时间为准。类似项目业绩指：建筑面积不少于 10 万平方米的小区住宅项目的营销代理业绩；

注：供应商需提供业绩合同复印件装订入响应文件内。

(三) 供应商（含分公司，不含子公司）不得存在下列情形之一：

(1) 供应商被人民法院列入失信被执行人的；

(2) 供应商被市场监督管理部门列入企业经营异常名录的；

(3) 供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

(4) 供应商在以往承接亳州交通投资控股集团有限公司及下属企业项目过程中被记入“黑名单”。

备注：信用情况请供应商自行登录“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）将查询结果等相关资料复印件或扫描件装订入响应文件中。

(四) 本项目委托代理人必须是供应商正式人员，须提供供应商为其缴纳的 2025 年 1 月起任意 3 个月及以上养老保险证明，否则按无效响应处理。

(五) 本次采购不接受联合体。

### 四、询比文件的获取

凡有意参加者，请于响应文件递交截止时间前到亳州交通投资控股集团有限公司官网（[www.bzjkjt.com](http://www.bzjkjt.com)）、安徽省招标投标信息网（[www.ahtba.org.cn](http://www.ahtba.org.cn)）或优质采云采购平台（[www.youzhicai.com](http://www.youzhicai.com)）自行下载电子采购文件及其他附件。

### 五、响应文件的递交与开启

（一）开启时间（响应文件递交的截止时间）：2025年12月11日9时00分（北京时间）；

（二）响应文件递交地点：安徽省亳州市高新技术产业开发区神农大道与酒城大道交叉口西北高铁南站金融商务中心2号楼1层108开标室；

（三）响应文件应由供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人递交（允许邮寄的采购项目除外），逾期送达的、未送达指定地点的或者不按照询比文件要求密封的响应文件，采购人将予以拒收。

（四）本次采购活动不允许供应商以邮寄方式递交响应文件。

## 六、响应担保

本项目响应保证金：5000元（人民币），缴纳方式详见询比文件。

## 七、联系方式

采 购 人： 亳州通恒置业有限公司

地 址：亳州市金融商务中心2号楼6楼

联 系 人：李工

电 话：0558-5998967

采购平台：亳州交控集团招投标中心

地 址：安徽省亳州市高新技术产业开发区神农大道与酒城大道交叉口西北高铁南站金融商务中心2号楼5层514室

联 系 人：田工、张工

电 话：0558-5190035（工作日8:00-12:00，14:30-17:30）

亳州通恒置业有限公司

2025年12月4日

## 第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	名 称	编 列 内 容
1	采购方式	询比采购
2	供应商资格要求	详见询比公告。
3	采购人	详见询比公告。
4	项目名称	详见询比公告。
5	供应商资格要求	详见询比公告。
6	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织，自行踏勘现场 <input type="checkbox"/> 组织
7	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，分包要求：
8	构成询比文件的其他材料	采购人发出的澄清、修改及补充文件等。
9	供应商提出问题的截止时间	<u>2025</u> 年 <u>12</u> 月 <u>9</u> 日前，供应商应仔细阅读和检查询比文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。供应商如对询比文件有任何疑问，应及时与采购人联系，递交纸质材料，要求采购人对询比文件予以澄清。否则，供应商无权再因询比文件等与本次询比活动有关的资料而提出质疑、投诉。
10	采购人澄清的时间	响应文件开启截止时间前，询比文件的澄清、修改、补充等将由采购人按照采购文件发布途径统一发出。
11	供应商确认收到询比文件澄清时间	询比文件的澄清、修改、补充等在采购人发出的时间，视为供应商确认收到询比文件澄清的时间。
12	构成响应文件的其他材料	供应商的书面澄清、说明和补正（但不得改变响应文件的实质性内容）。
13	增值税税金的计算方法	详见第一章询比公告。
14	最高限价或其计算方法	详见第一章询比公告。

15	响应文件有效期	响应文件递交截止之日起 <u>90</u> 天
16	响应保证金	<p>是否要求递交响应保证金</p> <p>不需要 <input type="checkbox"/></p> <p>需 要 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>响应保证金的形式：银行汇款或转账</p> <p>响应保证金的金额：<u>5000 元</u></p> <p><b>收取响应保证金的账号信息：</b></p> <p>开户名称：亳州交通投资控股集团有限公司</p> <p>开户银行：中国农业银行亳州分行营业部</p> <p>银行账号：12670801040009482</p> <p><b>提示：汇款时注意“毫（音 bó）州”二字，请勿打错成“毫（háo）州”。</b></p> <p><b>其他要求：</b></p> <p>响应保证金必须在响应文件递交截止时间前，由供应商在中华人民共和国境内注册经营的银行基本账户汇入到指定银行账号，确保银行记录可查询，转账或电汇时须在附言处备注“BZJK-2025-045 号保证金”，否则，责任自负。</p> <p>响应保证金以到账时间为准，未按时汇入或非供应商基本账户汇出或收款银行账号错误无法判定保证金对应关系的，保证金无效；现金存入或以其他方式存入（转入）的视为无效。</p> <p><b>响应保证金的退还（本金无息）：</b></p> <p>（1）询比不成功（或开启现场拒收响应文件）的，10 个工作日内直接退还至该供应商汇出账户。</p> <p>（2）成交候选人公示期满且确定成交人后，未成交人的响应保证金在 10 个工作日内直接退还至该供应商汇出账户。</p>
17	签字或盖章要求	<p>（1）盖章：除另有规定外，响应文件封面、封套封口处及文件中规定盖章处均须加盖供应商公章（鲜章），不得使用其他如带有“专用章”“合同</p>

		<p>章”“财务章”“业务章”、下属单位或分支机构印章代替，否则其响应无效；</p> <p>(2) 签字：除文件另有规定外，均应为手写签字，否则其响应无效。</p>
18	响应文件副本份数	<p>响应文件份数：正本 1 份、副本 2 份</p> <p>是否要求述标：<input type="checkbox"/>不要求 <input checked="" type="checkbox"/>要求</p> <p>是否要求提交电子版文件：<input type="checkbox"/>不要求 <input checked="" type="checkbox"/>要求</p> <p>提交电子版响应文件的形式：响应文件电子版指供应商现场递交响应文件正本的扫描件（PDF 格式）。供应商应于响应文件开启现场递交 U 盘（随响应文件密封），或在开启程序完成后发送至电子邮箱 bzjkwbgys@163.com，本次项目响应文件电子版仅用于档案保存，不纳入评审范围。</p> <p>述标要求：供应商针对各自响应文件中的营销方案向评审小组进行 PPT 演示与讲解（供应商自带 PPT 演示所需的 U 盘和其他相关彩页、展品及资料，采购人提供笔记本电脑、投影仪等设备）；每家供应商述标人员不得超过 3 人，PPT 演示时间不得超过 20 分钟，现场答辩时间由评审小组根据实际需要进行控制。</p> <p>其他要求：</p> <p>(1) 所有正本与副本封装在一个密封袋中，且在响应文件封面标明“正本”或“副本”的字样；</p> <p>(2) 响应文件应按要求密封，密封袋封口加盖供应商单位印章；</p> <p>(3) 响应文件须采用胶粘方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。</p>
19	封套上应载明的信息	<p>开启地址：安徽省亳州市高新技术产业开发区神农大道与酒城大道交叉口西北高铁南站金融商务中心 2 号楼 1 层 108 开标室</p> <p>采购人：亳州通恒置业有限公司</p>



		<p><u>亳州逸合府项目 2026 年销售代理业务服务项目</u></p> <p><u>且响应文件</u></p> <p>项目编号：BZJK-2025-045 号</p> <p>在 2025 年 12 月 11 日 9 时 00 分前不得开启</p>
20	是否退还响应文件	不退还
21	响应文件开启时间和地点	<p>开启时间：同响应文件递交截止时间</p> <p>开启地点：同递交响应文件地点</p>
22	开启程序	<p>密封情况检查：由供应商代表检查确认。</p> <p>开启顺序：按签到正顺序开启。</p>
23	供应商不足 3 家时，是否转换采购方式	<input type="checkbox"/> 不转换 <input checked="" type="checkbox"/> 转换
24	评审委员会	<p>构成：3 人以上单数（含 3 人）。</p> <p>组建：按有关规定组建。</p>
25	是否授权询价小组确定成交供应商	否，推荐的成交候选人数：1-3 名。
26	成交候选人公示媒介及期限	<p>公示媒介：亳州交通投资控股集团有限公司官网（www.bzjkjt.com）、安徽省招标投标信息网（www.ahtba.org.cn）等网站上发布。</p> <p>公示期限：不少于 3 日</p>
27	成交结果异议提出时间	成交结果公示期内提出。
28	异议渠道	<p>联系人：亳州交控集团招投标中心 张工、田工</p> <p>联系方式：0558-5190035</p> <p>地址：<u>安徽省亳州市高新技术产业开发区神农大道与酒城大道交叉口西北高铁南站金融商务中心 2 号楼 5 层 514 室</u></p> <p>其他：<u>供应商或其他利害关系人应按照询比文件规定的程序提出异议，否则视为无效异议，不予受理。</u></p>
29	履约担保	<p>是否要求成交人提交履约保证金：</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求</p> <p>开户名称：亳州通恒置业有限公司</p>

		<p>开户银行：中国建设银行股份有限公司亳州市分行 银行账号：34050188860800002404</p> <p>履约担保的形式：成交后，响应保证金自动转为履约保证金，履约保证金不足部分由成交人在收到成交通知书后 10 日内从其基本账户开户行银行汇款。</p> <p>履约担保的金额：<b>50000 元</b></p> <p>履约保证金的退还：无违约行为发生或违约行为已处理的情况下，服务期满且无合同纠纷后退还全部履约保证金（本金无息）。</p>
30	需要补充的其他内容	
31	电子询比采购	<input checked="" type="checkbox"/> 否
32	解释权	<p>构成本询比文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除询比文件中有特别规定外，仅适用于询比阶段的规定，按询比公告、供应商须知、评审办法、响应文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。</p>
.....	.....	

说明：

## 一、说明

### 1.合格供应商

1.1 凡来自中华人民共和国或是与中华人民共和国有正常贸易往来的国家或地区的法人均为合格供应商。

1.2 供应商之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加本次询比活动：

- (1) 与采购人存在利害关系且可能影响询比公正性；
- (2) 与本询比项目的其他供应商为同一个法定代表人（单位负责人）；
- (3) 与本询比项目的其他供应商存在控股、管理关系；
- (4) 为本询比项目的采购平台；
- (5) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (6) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (7) 法律法规或供应商须知前附表及询比公告规定的其他情形。

## 2.费用承担

供应商应承担所有与准备和参加本次询比采购活动有关的费用。无论结果如何，或项目因故取消，采购人和采购平台对上述费用不承担任何责任和义务。

## 3.保密

参与询比活动的各方应对询比文件和响应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。

## 4.语言文字

询比响应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。

# 二、询比文件

## 5.询比文件的组成

供应商应检查询比文件中所有的须知、格式、条款、技术规格和其他资料。如果供应商没有按照询比文件的要求提交全部资料，或者提交的资料没有对询比文件在各方面作出实质性响应，可能导致其响应被拒绝，该风险由供应商承担。

## 6.询比文件的澄清

6.1 供应商要求对询比文件进行澄清的，应以书面或扫描电邮方式通知采购人/采购平台。对前附表规定的时间以前收到的对询比文件的澄清要求，采购人/采购平台予以答复。供应商应当在响应截止时间之前自行查看，如有遗漏，供应商自行承担责任。

6.2 供应商要求对询比文件的澄清必须在供应商须知前附表规定的时间内提出。采购人/采购平台有权不接收逾期提出的异议。

## 7. 询比文件的修改

7.1 采购人或采购平台可以因任何原因，在响应文件递交截止期前对询比文件进行修改，并通知所有获取询比文件的供应商。

7.2 询比文件的修改内容将作为询比文件的组成部分，对供应商具有同样约束力。当询比文件的答疑、澄清、变更、通知或补充等在同一内容的表述上不一致时以最后发出的书面文件为准。供应商应主动查询。采购人/采购平台不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

7.3 询比文件的修改应考虑给予供应商合理的时间制作相应的响应文件。采购人/采购平台可酌情延长响应文件递交截止日期，并通知询比文件获取人。

## 三、响应文件

## 8. 响应文件的构成

8.1 响应文件的构成：供应商应按照响应文件格式的要求装订并连续编写页码，认真按照格式填写全部内容。

注：响应文件如未按照本条要求提供相应材料可能导致其响应被否决。

8.2 如供应商无详细说明对询比文件的商务和技术不响应或者没有填写商务技术偏离表，则视为供应商默认响应询比文件的商务和技术全部要求。

8.3 所提供的全部文件应是真实的、可靠的、在有效期内的。如经审查有行为的，视其响应无效并不予退还响应担保。

8.4 不接受电话、传真等形式的响应，响应文件不退回。

## 9. 响应价格

9.1 响应报价为签订合同总价，如分项报价中存在缺漏项，则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。供应商不接受此种修正，评审委员会有权否决其响应（免费赠送部分除外）。

9.2 供应商应按照询比文件规定的商务、合同和技术责任进行报价。如响应作出商务和技术的偏离，应在相应偏离表中列出，并提供由于偏离所引起的价格差异。不提供商务和技术偏离表的，视为全部满足本询比文件的要求。

9.3 供应商所报的价格在合同执行过程中是固定的，不得以任何理由予以变更。

9.4 最低报价不能作为成交的保证。

## 10. 响应担保

10.1 供应商应按照询比文件的相关规定提交响应担保，并作为其响应文件的组成部分。

10.2 供应商以现金方式提交响应担保的，须从供应商本单位账户汇出，不接受其他单位或个人代缴的响应担保。

10.3 未按照询比文件的规定提交响应担保的，其响应将被否决。

10.4 供应商以现金方式提交的响应担保将一律按电汇或转账方式退还至供应商单位账户，不退至个人，不退纸币。

10.5 下列任何情况发生时，响应保证金将不予退还：

- （1）供应商在响应有效期内撤销其响应；
- （2）成交人未能在规定的时间内签署合同；
- （3）未能在规定的时间内提供履约担保；
- （4）供应商在响应文件中提供虚假材料或有串标、围标等恶意行为的；
- （5）法律法规规定的其他不予退还的情形。

## **四、响应文件的提交**

### **11.响应文件的密封和标识**

11.1 响应文件正本和所有的副本须密封装在包装中。若项目分包，供应商参加多个包号响应的，响应文件按包号分别密封和标示。

11.2 如果包装未按规定标记并密封，采购人或采购平台将不承担错放或提前启封的责任。

### **12.提交响应文件的截止日期**

12.1 响应文件应于规定的响应文件递交截止日期之前送达规定的地点。

12.2 采购人和采购平台可以依照法律规定延长响应文件递交截止期。在此情况下采购平台和供应商受响应截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

12.3 采购人和采购平台将拒绝并退回在响应文件递交截止期后收到的任何响应文件。

### **13.响应文件的修改与撤回**

13.1 供应商在提交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的响应文件递交截止时间前，并以书面形式通知采购平台。在响应文件递交截止时间后，供应商不得再要求修改或撤销其响应文件。

13.2 从响应文件递交截止期至响应文件有效期结束为止，供应商不得撤销其响应文件，否则将不予退还其响应担保。

## **五、开启**

### **14.开启（或开启响应文件）时间和地点**

14.1 采购平台在供应商须知前附表规定的时间和地点公开开启。出席开启仪式的供应商的授权代表携带身份证明，签名报到以证明其出席。在评审结束前，未得到采购人或采购平台的允许，供应商授权代表原则上不得离开开启现场。

14.2 在开启时，采购平台宣读供应商名称、响应价格，以及采购平台认为合适的其他内容。开启结束后，所有被开封唱标的响应文件，均提交评审委员会评审。

## 15.开启程序

15.1 评审由依照有关规定组建的评审委员会负责。评审委员会将按照询比文件确定的方法进行评审。在详细评审之前，评审委员会将判定每个响应文件是否完整以及是否实质性响应了询比文件的要求。

15.2 评审委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）供应商或供应商主要负责人的近亲属；
- （2）与供应商有经济利益关系，可能影响对响应公正评审的；
- （3）曾因在询比、评审以及其他与响应文件有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- （4）与供应商有其他利害关系。

15.3 评审过程中，评审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审的，采购人有权更换。被更换的评审委员会成员作出的评审结论无效，更换后的评审委员会成员重新进行评审。

15.4 评审委员会对响应文件响应性的判定基于响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据，无论何种原因，即使供应商开启时携带了材料的原件，但在响应文件中未提供与之内容完全一致的复制件的，评审委员会可视为其未提供。

15.5 如果响应没有实质性响应询比文件的要求，其响应将被否决。供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应成为实质性响应的响应。如现有下列情形之一的，其响应将被否决：

- （1）供应商未提交响应担保或提交的担保不符合询比文件要求的；
- （2）资格和资质证明文件不全的或不满足询比文件的资格要求的；
- （3）响应有效期不足的；
- （4）响应文件商务和技术条款有重大偏离的；
- （5）未提供询比文件要求的相关评审材料或格式文件造成重大影响无法审查的；
- （6）响应文件提供虚假材料的；
- （7）响应文件附有采购人不能接受的条件；
- （8）评审委员会发现供应商的报价明显低于其他报价，而供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料，由评审委员会认定该供应商以影响履约的异常价格进行报价竞标的；
- （9）不符合询比文件中规定的其他实质性要求的；
- （10）在评审过程中，评审委员会发现供应商以他人的名义响应、串通响应、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式响应的；
- （11）法律法规规定的其他否决响应的情形。

15.6 评审委员会只对初审中确定为实质性响应的响应文件进行进一步的详细评审。

15.7 出现下列情况之一时，评审委员会有权宣布废标：

- （1）有效供应商数量不足，导致本次询比缺乏竞争的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- （4）因重大变故，采购任务取消的；
- （5）评委评审后一致认定应予废标的。

15.8 询比文件中如明确标明需要携带各项资质证书、获奖证书、证明文件、合同成交通知书等材料原件以备评审委员会查验的，供应商须将相关原件单独用一个密封袋封装，注明“原件”和“供应商全称”字样并列明清单备查。相关原件返还时，供应商应当场清点，事后提出相关异议的，概不受理。

## 16.响应文件的澄清

16.1 对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。

16.2 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章或者由法定代表人（单位负责人）或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容

## 17.响应文件的详细评审

17.1 在初步评审中，若评审委员会成员对同一供应商的评审结论不一致的，按照少数服从多数原则确定最终初步评审结论。评审委员会只对通过初步评审的响应文件进行详细评审。

17.2 供应商响应报价修正。由评审委员会根据询比文件的要求，以询比文件规定的询比范围为基准，对各供应商的报价内容和范围进行核定，以确定其报价总价的合理性和有效性，并调整到同一可比基准。检查和评审承诺服务范围完整性，供应商缺报、漏报项的，将以其他供应商所报该项目的最高价增加该供应商的评审价。该评审价仅为评审比较之用，供应商的响应价仍然不变。若供应商提供了超过询比文件要求的功能、部件或服务，不予核减。评审后的报价总价作为价格评审的依据。

17.3 响应文件报价出现前后不一致的，除供应商须知前附表另有规定外，按照下列规定修正：

- （1）响应文件中报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；
- （2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- （3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；
- （4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照有利于非过错方的公平公正原则进行修正，修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应将被否决。

17.4 供应商不足 3 家处理预案。

响应文件提交截止时间后供应商不足 3 家的，采购人可以因竞争性不足宣布流标，或在征得现场供应商同意下转为其他采购方式。

## 18.与采购人和采购平台的接触

18.1 除按评审委员会要求的澄清外，从开启到签署合同期间，供应商不得就与其响应有关的任何事项与采购平台、采购人和评审委员会联系。

18.2 供应商试图对采购平台、采购人和评审委员会的评审、确定成交人或签署合同的决定产生影响，都可能导致废标。

18.3 异议

18.3.1 如对询比文件内容有异议，请在《供应商须知》前附表规定的时间前提出。采购人及代理机构有权不接受逾期提出的异议。

18.3.2 对开启环节有异议的，供应商须在开评审现场提出。相关环节结束后，采购人及采购平台将不接收对该环节提出的异议。

18.3.3 各供应商的各项评审内容、分项得分和总分均属于需保密的评审过程内容，采购人和采购平台无义务向各供应商公布。

18.3.4 供应商认为成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在公示期内，由供应商授权代表或法定代表人（单位负责人）附身份证明材料，以书面形式向采购人或采购平台在规定的异议期内提出异议，逾期不予受理。

18.3.5 异议函内容应包括异议的详细理由和依据，并提供有关证明资料。

18.3.6 有以下情形之一的，视为无效异议：

- （1）未按规定时间或规定方式提交异议的；
- （2）异议内容含糊不清、没有提供详细理由和依据，无法进行核查的；
- （3）其他不符合异议程序和有关规定的。

18.3.7 异议人有下列情形之一的，属于虚假、恶意异议，采购人和采购平台将驳回异议，将其列入不良行为记录名单，限制或拒绝其参加采购人和采购平台组织的采购活动，并视情况上报采购人采购主管部门或单位（包括采购人内部主管采购的部门、采购人的上级单位或主管采购的其他机构）：

- （1）一年内三次及以上异议均查无实据的；
- （2）捏造事实、提供虚假投诉材料或提供以非法手段取得的证明材料异议的；
- （3）其他经认定属于虚假、恶意投诉的行为。

## 六、成交人确定

### 19.审查确认

19.1 成交候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，采购人认为可能影响其履约能力的，应当在发出成交通知书前由原评审委员会按照询比文件规定的标准和方法审查确认。

19.2 如审查第一成交候选人不符合成交条件，采购人有权取消其成交资格，重新组织询比活动或者委托评审委员会按照排名依次审查确认其他成交候选人。

### 20.确定成交人的标准

评审委员会将根据询比文件确定的评分办法及评审标准对所有响应文件进行相同程序的评审和比较，并根据评审结果推荐 1~3 名成交候选人，且标明排序。

### 21.采购人的权利

采购人在成交通知发出之前的任何时候，有取消本次询比或宣布响应无效或拒绝所有响应的权利，对因此而受影响的供应商不承担任何责任，也没有义务向受影响的供应商解释采取这一行动的理由并不承担任何赔偿费用。

### 22.成交通知书

在响应有效期满之前，采购人向成交人发出成交通知书。成交通知书将构成合同的一部分。



## 七、合同的签署

### 23.合同的签署

23.1 成交人应按法律法规及询比文件规定的时间与采购人签订合同。

23.2 采购双方必须严格按照询比文件、响应文件及有关承诺签订采购合同，不得擅自变更。合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与询比文件和成交人的响应文件的内容一致，采购人和成交人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何因双方擅自变更合同实质性内容引起的问题，由双方通过其他法律途径解决，采购平台对此不承担责任，合同风险由双方自行承担。

### 24.履约担保

24.1 成交人须按照供应商须知前附表中的规定提交履约担保。

24.2 采购人与成交人签订书面合同后，采购平台将通知所有未成交的供应商，并退还其响应担保。

24.3 如果成交人没有遵守本章 23.1、24.1 的规定，或出现法律法规规定的其他不符合成交条件的情形的，采购人有权取消其成交资格、不予退还其提交的响应担保。在此情况下，采购人可以确定下一个综合排名最高的供应商为成交人并授予其合同，或重新采购。

### 25.解释权

本询比文件的最终解释权归采购人所有。

### 第三章 评审办法

本次评审采用综合评估法，根据项目询比文件要求，实行初审和复审。

#### 评审程序：

（一）项目开启结束后，评审委员会应当对供应商进行资格性和符合性审查，对出现不符合下列情形之一时，作无效响应处理。

《资格性和符合性审查表》如下：

条款号	评审因素	评审标准
1	营业执照	提供合法有效的“多证合一”证件
2	资质证书	符合询比文件要求
3	供应商名称	与营业执照、资质证书一致
4	报价函及附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位公章
5	响应文件格式	符合询比文件要求(格式附后)
6	报价唯一	只能有一个有效报价
7	业绩要求	符合询比文件要求
8	人员要求	符合询比文件要求
9	其他资格要求	符合询比文件中供应商其他资格要求，如信用要求、联合体等。
10	报价函	符合询比文件要求（格式附后）
11	法定代表人身份证明书或授权委托书	符合询比文件要求（格式附后），若法定代表人本人参与，不需提供授权委托书；若被授权人（代理人）参与，须同时提供法定代表人身份证明。
12	响应保证金	符合询比文件要求（格式附后）
13	承诺书	符合询比文件要求（格式附后）
14	响应文件其他内容	响应询比文件的实质性要求，包括报价、服务时间、质量标准、方案、质保期及售后服务措施等。

注：1. 资格性检查和符合性检查的相关证照、证明、证书、证件、合同等，原件的扫描件编入响应文件，原件成交后由采购人核验。

2. 供应商应按照询比文件要求进行签字或盖章，否则评审委员会应按无效响应处理，具体要求详见供应商须知前附表 17。

(二) 资格性和符合性审查通过后，评审委员会按照以下评审规则确定成交候选人。

《评审规则》如下：

综合评估法	项目业绩评分标准(20)	类似项目业绩 20 分	<p>除询比公告供应商资格要求业绩外，供应商每额外提供一个建筑面积不少于 10 万平方米的小区住宅项目营销代理业绩得 10 分，本项目最高得 20 分。</p> <p>注：同一小区住宅项目的营销代理业绩仅计算一次，不重复得分。</p>
	服务方案评分标准(60 分)	团队服务能力 20 分	<p>评审小组依据供应商为本项目配备的项目管理机构人员数量、人员简历、类似工作经验等进行横向比较。</p> <p>(1) 人员配置数量齐全，人员简历丰富，结构设置合理满足项目需求得 15 分（不含）-20 分（含）；</p> <p>(2) 人员配置数量基本满足需求，配备人员结构基本健全得 10 分（不含）-15 分（含）；</p> <p>(3) 人员配置数量少，人员经验少，结构一般得 0 分（不含）-10 分（含）</p> <p>(4) 未提供项目管理机构信息或人员数量不符合采购需求的不得分。</p>
		营销方案 PPT 演 25 分钟(40 分)	<p>策划报告必须针对本项目，由评委对各供应商策划报告进行横向比较后，综合评分。</p> <p>(1) 市场分析：宏观、城市、区域、个案等。优得 4 分（不含）-6 分（含），良得 2 分（不含）-4 分（含），合格得 1 分（不含）-2 分（含），差不得分；</p> <p>(2) 项目分析：项目 SWOT、目标客群分析等。优得 4 分（不含）-6 分（含），良得</p>

			<p>2分（不含）-4分（含），合格得1分（不含）-2分（含），差不得分；</p> <p>(3)项目定位：整体定位、招商运营定位、客群定位等。优得4分（不含）-6分（含），良得2分（不含）-4分（含），合格得1分（不含）-2分（含），差不得分；</p> <p>(4)项目销售价格建议：定价策略、上市均价、项目整体均价预判等。优得4分（不含）-6分（含），良得2分（不含）-4分（含），合格得1分（不含）-2分（含），差不得分；</p> <p>(5)营销推广策略：营销思路、营销创新、核心诉求等。优得4分（不含）-6分（含），良得2分（不含）-4分（含），合格得1分（不含）-2分（含），差不得分；</p> <p>(6)销售执行方案：推盘节奏、推广方案、广告预算等。优得4分（不含）-5分（含），良得3分（不含）-4分（含），合格得1.5分（不含）-3分（含），差不得分；</p> <p>(7)项目投资收益估算。优得4分（不含）-5分（含），良得3分（不含）-4分（含），合格得1.5分（不含）-3分（含），差不得分。</p>
	增值服务评分标准 (20分)	增值服务 20分	<p>评标委员会依据供应商所提供主动拓客等相关增值服务方便的反映情况，进行综合评审。</p> <p>① 方案针对性强，切合实际，合理优秀得15分（不含）-20分（含）；</p> <p>②方案安排合理，售后服务良好得10分（不含）-15分（含）；</p> <p>③方案内容存在瑕疵，服务内容不完整得0分（不含）-10分（含）；</p>

			④未提供增值服务方案的不得分。
--	--	--	-----------------

## 1.评审方法（综合评估法）

本次评审采用综合评估法。评审委员会对满足询比文件实质性要求的响应文件，按照本章第二条规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐成交候选人，或根据采购人授权直接确定成交人，但报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以报价低的优先；报价也相等的，由采购人或其授权的评审委员会自行确定。

## 2. 评审程序

2.1 评审时，应当遵循下列工作程序：

2.1.1 资格性检查。依据法律法规和询比文件的规定，对响应文件中的资格证明、响应保证金等进行审查，以确定供应商是否具备资格。

2.1.2 符合性检查。依据询比文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对询比文件的响应程度进行审查，以确定是否对询比文件的实质性要求作出响应。

2.2 澄清有关问题。对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2.3 供应商有以下情形之一的，评审委员会应当认定其响应无效：

- （1）不符合资格性和符合性审查规定的任何一种情形的；
- （2）相互串通或弄虚作假或有其他违法行为的；
- （3）不按评审委员会要求澄清、说明或补正的。

2.4 报价有算术错误的，评审委员会按以下原则对报价进行修正，修正的价格经供应商书面确认后具有约束力。供应商不接受修正价格的，评审委员会应当认定其响应无效。

- （1）响应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）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

2.5 评审委员会发现供应商的报价明显低于其他报价，使得其报价可能低于其个别成本的，应当要求供应商作出书面说明并提供相应的证明材料。供应商不能合理说明或

者不能提供相应证明材料的，评审委员会应当认定该供应商以低于成本报价竞标，其响应文件将被视为无效。

### **3 响应文件的澄清和补正**

3.1 在评审过程中，评审委员会可以书面形式要求供应商对所提交响应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。评审委员会不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

3.2 澄清、说明和补正不得改变响应文件的实质性内容。供应商的书面澄清、说明和补正属于响应文件的组成部分。

3.3 评审委员会对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足评审委员会的要求。

### **4 特殊情况处理**

经评审，有效供应商不足 3 家的，应当对响应文件是否明显缺乏竞争和是否需要否决全部响应文件进行充分论证，并在评审报告中记载论证过程和结果。并按以下情形处理：

（1）响应文件明显缺乏竞争性的（有效供应商为 2 家及以下，且报价均明显高于市场价或采购人预期的），评审委员会可以否决全部响应文件。

（2）响应文件具有竞争性的（当有效供应商为 2 家及以下，且报价没有明显高于市场价或采购人预期的），可以继续评审。

### **5 评审结果**

5.1 除第二章“供应商须知”前附表授权直接确定成交人外，评审委员会按照本询价文件的规定推荐成交候选人。

5.2 评审委员会完成评审后，应当向采购人提交书面评审报告。

### **6 转换采购方式评审程序**

#### **6.1 参照谈判采购方式评审（适用于报名单位仅有 2 家的情况）**

##### **6.1.1 谈判程序**

（1）评审委员会应按照供应商递交响应文件的顺序或评审委员会抽签确定的顺序与通过初步评审的供应商逐一进行谈判。评审委员会可以根据谈判情况决定谈判轮次，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。在谈判过程中，评审委员会可根据谈判情况修改和补充采购文件中的相关内容，但不得改变评审标准或可能影响初步评审结果的内容。

(2) 供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人应参加谈判。供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人在谈判中作出的承诺构成响应文件的组成部分。

(3) 谈判结束后，评审委员会将要求所有参加谈判的供应商在规定时间内递交最终报价。最终报价应由供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人签字或加盖单位公章。最终报价是供应商响应文件的组成部分。

#### 6.1.2 详细评审。

评审委员会将按本章第 2 条评审程序规定对响应文件及其最终报价进行详细评审。采用综合评分法的，评审委员会有权对本章规定的评审基准价和报价评分标准进行调整，但评审委员会应在谈判开始前向供应商公布，未公布的，视为评审基准价和报价评分标准不作调整；详细评审标准中除报价评审标准外的其他评审标准不作调整。

通过谈判后，评审委员会认为所有供应商的最终报价不合理的，应向采购人提出终止采购建议。

#### (4) 编写评审报告。

评审委员会按本章第 5 款规定推荐候选成交供应商或按本章第 6.1.2 规定提出终止采购建议，并向采购人提交书面评审报告。

### **6.2.参照直接采购方式评审（适用于报名单位仅有 1 家的情况）**

#### (1) 协商程序。

评审委员会所有成员集中与供应商进行协商，供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人应参加协商。在协商过程中，评审委员会可根据协商情况修改和补充采购文件中的相关内容，但不得改变可能影响初步评审结果的内容。供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人在协商中作出的承诺构成响应文件的组成部分。

#### (2) 详细评审。

评审委员会可以通过对采购成本、供应能力、风险管控、采购目标等的分析，对供应商拟提供标的的技术、商务进行综合评价。

#### (3) 编写评审报告。

评审委员会根据预期的谈判目标综合谈判纪要编写协商报告，推荐候选成交供应商或提出协商终止建议。

#### 第四章 合同条款及格式

## 亳州逸合府项目 2026 年销售代理

# 服 务 协 议

委托方（以下简称甲方）：亳州通恒置业有限公司

地址：安徽省亳州市高新技术产业开发区酒城大道高铁南站金融商务中心 2 号楼

电话：0558-5227666

代理方（以下简称乙方）：

地址：

电话：



# 亳州逸合府项目营销策划及销售代理全程服务协议

甲方就其所开发的亳州逸合府项目，采用营销策划代理模式，通过公开招标程序，确定由乙方承担营销策划代理工作。依据中华人民共和国相关法律、法规及政策，遵循平等互利的原则，经双方协商一致，特订立本合同。

## 第一章 项目概况

**第一条** 亳州逸合府项目，地块位于亳州市谯城区利辛路与华佗大道交叉口，其中项目占地约 202.021 亩，容积率不大于 2.0，商品房数量暂定 1860 套（实际以规委会审核通过为准）。

## 第二章 服务内容、目标任务、销售价格、佣金标准

### 第二条 服务内容

2.1 甲方委托乙方进行该项目的营销策划代理，主要工作包含营销策划及销售代理（含营销策划、广告设计、销售代理）等工作。根据双方约定，若乙方委托期内连续 2 个考核季度未达到考核任务，甲方有权另行委托其他商家策划销售“该项目”，组建新的销售队伍。

2.2 双方约定，乙方团队在 2025 年 12 月 30 日进场。本合同履行期限自合同签订之日起 1 年。合同期内“该项目”实际销售周期未满足 12 个月，则考核任务按照实际进场时间至合同周期结束为准。本合同到期后，经甲、乙双方协商，可延长合同服务期限，但应在本合同的基础上重新签订相关协议。乙方工作内容包含项目全程营销策划、设计推广、案场销售（含内场的接待、催款、签约、收集客户按揭资料、办理移交、备案、预抵押、回款、售后）等方面工作，并确保有关工作及资料的真实性。

### 第三条 目标任务

1、甲方对乙方按照季度考核方式进行考核，年度考核销售任务为 120 套，具体考核任务表如下：

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
销售任务 (套)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

乙方若连续两个考核季度未完成本合同约定的销售目标，甲方有权无责单方面终止合同关系或引进其他销售团队，销售目标以本合同所列销售任务为准。

乙方应当于每月 3 日前向甲方提交上月推广策划总结报告，及本月推广策划工作计划。

#### **第四条 销售价格**

以该项目甲方确定的价格和优惠体系为准，若当地市场情况如需调整，经双方商讨后，最终由甲方确定，乙方须按照甲方意见执行。

#### **第五条 佣金标准（含税）**

5.1 本协议期内，自签订本合同之日起，所销售的住宅类型房源，按照以下佣金结算标准计提内场服务佣金：

1) 若满足当月成功签约 1-6 套（含）任务，则本月佣金按 5400 元/每套结算佣金；

2) 若满足当月成功签约 7 套（含）以上任务，则本月佣金按 7000 元/每套结算佣金；

3) 项目商铺产品参照住宅的销售房源佣金标准计提。

5.2 本协议期内，若出现工抵房的按揭客户签约的，按照 5000 元/套标准给予办理手续服务费并给予乙方计算考核任务：

5.3 工抵房的全款客户成交的不予结算服务佣金，给予乙方计算考核任务。

### **第三章 特殊约定**

#### **第六条 销售考核方式**

6.1 考核周期按自然季度计算，即季度首月 1 日至当季度末月最后一日，每季度最后一日结束后计算当季度考核核定，由该项目甲方案场销售负责人确认。

6.2 考核核定标准：

1) 当月签约的，按照本合同约定的佣金标准核算。签约核定标准：按揭的按照购房者交齐办理按揭所需首付款金额，生成《商品房买卖合同》编号初始时间为核定标准；一次性的按照购房者交齐款项，生成《商品房买卖合同》编号初始时间为核定标准。

2) 当月若出现退房、退款情况，对于当月考核核定套数进行重新核定。

6.3 该项目按照季度考核的方式进行考核乙方，每季度考核任务按照任务表执行（详见考核任务表），如连续两个季度未完成销售目标，甲方有权单方面解除合同，同时乙方 5 日内须移交相关资料并撤场，若乙方未按约定撤场或移交相关销售资料，每逾期一天乙方须承担 500-1000 元违约金；若甲方未予提出解除合同，不视为乙方完成季度考核任务。

## **第七条 佣金结算条件、结算时间、结算单位**

7.1 乙方成功销售的房屋，按月度考核任务及成交渠道的类别，以套为单位进行结算佣金，结算条件为：

1) 按揭客户签订《商品房买卖合同》，按合同约定付清首付款，按揭尾款全部到账，完成各项按揭手续收集整理并移交甲方案场审核验收后，给予结算佣金。

2) 全款客户，房款全部到账后，给予结算佣金。

7.2 所有费用均以人民币为结算单位，以转帐方式支付。乙方需按甲方要求开具增值税专用发票后向甲方领取相应款项（乙方需于次月向甲方提报经甲方签字认可的合同卷宗移交表，甲方审核无误后支付，每月支付一次）。

## **第八条 人员配置**

8.1 乙方人员配置项目经理 1 名、驻场策划 1 名、驻场销售经理 1 名，驻场置业顾问 6 名（暂定），驻场销售后勤 1 名，负责该项目营销策划及销售案场管理及销售环节执行，积极配合甲方展开项目前期规划及相关销售准备工作，不能随意调整团队配置。以上主要驻场管理人员（经理以上）不得随意更换，如确需更换，乙方须书面征得甲方同意，否则一经发现乙方须承担每次 1000-5000 元违约金。

## **第九条 履约保证金及双方账号**

### **1、履约保证金**

9.1 乙方同意本项目签订合同前，向甲方支付 5 万元整，作为合同履约保证金。

9.2 合同期满或解除的 14 个工作日内无息退还全部履约保证金，如在合作期间有违约行为的，则在扣除罚款后无息退还剩余部分（仅因未完成任务导致撤场的，不视为违约）。

（本金无息）

### **2、乙方帐号：**

名称：

纳税人识别号：

地 址：

开户银行：

账 号：

### **3、甲方提供增值税发票上甲方信息。**

单位名称：亳州通恒置业有限公司

纳税人识别号：91341600MA8L8AAW7D

地址电话：亳州市谯城区药都大道 1289 号 0558-5998970

开户行及账号：建行亳州市分行 34050188860800002404

#### 第四章 双方权利义务

双方约定，在销售过程中，所有的折让、条款之让步须在甲方的明确规定下方可执行。

##### 第十条 甲方责权

10.1 甲方负责该项目广告宣传及活动物料所需费用。

10.2 甲方监督乙方整个宣传、策划和销售过程。

10.3 甲方如发现乙方工作人员及代为管理的案场人员有违规或违反合同之处，甲方有权按案场管理相关办法对乙方进行处罚。

10.4 甲方负责现场销售耗材及项目所产生的办公成本。

10.5 如乙方在销售代理或推广策划工作中未严格按照本合同履行任何一项义务，甲方有权要求乙方整改，乙方接到甲方整改通知函后三天内未整改到位，甲方有权无责单方面解除本合同，甲方不承担任何违约责任，并有权追究乙方给甲方造成的所有损失。

10.6 如乙方在工作中不配合甲方任何工作，或者出现严重失误、造成不良后果，甲方享有单方面解除本合同并扣除相应的损失费用的权利。

##### 第十一条 乙方责权

11.1 整个策划、销售全过程必须遵守中华人民共和国、安徽省及亳州市的有关法规、政策文件等。

11.2 乙方指定\_\_\_\_\_作为乙方项目负责人与甲方进行沟通、协调。如乙方需更换代表，应提前一周书面通知甲方，经的甲方同意后，方可更换，未经甲方同意不得随意更换项目负责人。

11.3 乙方若未完成季度销售考核任务，不得以因向甲方提出广告、宣传、推广、活动、销售价格等方面支持不到位为由抗辩。

11.4 乙方负责项目营销活动的策划，若设计的项目宣传信息及制作的物料等违反相关法律规定，由此引起的一切法律责任均由乙方承担责任，对甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

11.5 乙方应严格按照甲方委托事项和委托范围从事销售代理活动，不得向认购者作出超过甲方委托及许可范围的书面或口头的承诺。

11.6 合作期内，乙方销售的房源在签署《商品房买卖》合同时，若出现面积错误、客户信息错误、合同条款等信息错误的，由乙方负责解决，甲方有权追究乙方的违约责任。

11.7 本合同结束后，乙方需将甲方提供的办公用品（易耗品除外）、已售客户的所有资料移交甲方并承诺未保留任何副本，以便甲方继续跟进。

11.8 乙方不得以任何形式收取客户任何费用，不得以甲方名义收取客户所付的购房款，应指导客户将购房款交由甲方财务部。乙方严格按照甲方所定价格表销售。不得以低于甲方所确定的价格销售本项目，一经发现处以 1000-5000 元违约金。

11.9 乙方团队必须服从甲方制订的经乙方认可的各项“案场管理制度”，甲方有权对乙方人员违反制度的行为按案场管理相关办法进行处罚。

11.10（1）合同签订一个月内，乙方完成项目销售的各项筹备工作，包括项目的销售管理制度、培训计划书、完善各种销售应对预案等，书面提交甲方并获得甲方的确认。

（2）合同签订后乙方正式进场，进场后 30 天内组建本项目销售团队并完成销售团队培训，按制度进行团队管理。

（3）销售现场管理：乙方代表甲方负责项目销售现场的管理，

维持现场销售秩序。

（4）项目负责人对项目营销进行总控，根据甲方要求把握项目各个阶段营销方案、推盘计划及推广计划，对项目团队实时管理和监控。项目负责人每月驻场不少于 5 日，原则上节假日取消休假。如遇重大活动节点或开盘前，乙方公司总监驻场不少于 2 日，重大节点所有工作由公司总监与甲方对接。

（5）本项目正式公开发售前，在不违反国家及地方法律、法规情况下，乙方须对本项目进行推广并对意向客户进行调查统计，完成客户积累及登记工作。

（6）乙方负责接洽客户、市调人员以及交流参观人员、负责接待甲方团购客户、合作单位的参观。

（7）乙方负责收集来电来访客户信息，向甲方反馈客户意见。

（8）本项目正式公开发售后，乙方协助甲方与客户签订《认购书》。客户签订《认购书》的同时交纳定金，认购行为按照双方事先共同制订的认购流程执行。

（9）乙方应及时督促购房客户在《认购书》约定的期限内与甲方签订《商品房买卖合同》及相关文件，督促购房客户交纳购房款，在甲方规定时间内要求客户备齐按揭资料，协助客户在签约时办理贷款相关手续，跟进银行按揭回款，并协助甲方完成业主房产证办理工作。签约行为按照双方事先制订的签约流程执行。

（10）乙方负责按照甲方书面确认的房号销控表，组织好楼盘的销售工作，及时将日报和销控表更新电子档给甲方。

（11）在本项目销售过程中，协助甲方维护好媒体关系和新闻动态的更新和发布。并协助甲方妥善做好与本项目相关的营销推广舆论

公关处理工作。

（12）乙方制订媒体广告发布、公关活动等方面的计划、策划方案、广告设计、包装及费用预算，经甲方审核批准后实施，所发生的费用由甲方直接支付给有关承办方。乙方应全面参与以上工作，并有义务协助甲方将费用控制在合同约定的范围之内。

（13）乙方协助甲方办理房源签约、备案手续；协助甲方完成房屋交付工作、办理房屋不动产权证、他项权证及其他需要乙方协助的事项。乙方应当保存与客户交易过程中各环节的文件，同时向甲方及时提交本项目完善的客户资料并确保其真实性。对存在违约情况的客户（如逾期付款、逾期拿房等），乙方应每日汇总向甲方提交书面情况报告，并按照甲方意见进行催收处理等工作。对于由乙方原因出现的问题客户，由乙方负责处理，若对甲方造成一切损失由乙方负责。

（14）整理成交客户档案（包括客户姓名、房号、合同金额、付款方式、款项支付情况、优惠情况、特殊承诺、联系方式、年龄、职业、住址、文化程度、月收入情况、家庭结构、身份证复印件等），交予甲方。

（15）对来电来访咨询客户、活动登记客户等潜在交易客户信息，乙方应于当日报入销售管理系统，并确保其资料准确性，同时将纸质资料移交甲方，不得将客户信息带离销售现场、对外传播或用于其他项目。

（16）乙方应当于每月 3 日前向甲方提交上月销售总结报告，及本月销售工作计划。

11.11 在计划工作单中注明各项执行工作完成的时间节点。乙方若未按照甲方要求时间提交相关设计文稿、策划文稿、营销方案或者未落实执行工作的，甲方有权对乙方项目负责人处以每次 1000 元工



作过失罚款，此费用可从当月佣金或履约保证金中扣除。

11.12 乙方应当做如实介绍，不得夸大、隐瞒或超越甲方授权范围向客户做出过度宣传、邀约或者承诺。

11.13 乙方所有策划成果等一经提交给甲方，其版权归甲方所有。乙方应保证其提交的所有成果和其所制定的宣传、策划方案、资料等均不涉及对第三方知识产权、著作权的侵权。如若存在违法、侵权情况，乙方应负责对外交涉、处理，并承担全部经济、法律责任。甲方有权要求乙方赔偿甲方由此产生的损失并有权单方无责解除本合同。若因此导致甲方无法使用乙方工作成果的，甲方有权拒绝支付此部分合同价款（已支付价款的，甲方有权要求乙方退还此部分已付价款）。

11.14 乙方的销售代理权不得转让。乙方不得将本合同中的全部或部分工作转委托第三人完成，否则甲方有权拒绝支付所有佣金并追究违约责任。

11.15 乙方不得在本合同有效期内担任距离本项目五公里范围内任何楼盘项目销售代理、推广策划。否则甲方有权解除合同、扣除佣金并追究违约责任。

11.16 乙方根据国家和项目所在地有关部门制定的相关法律、规定，负责广告画面设计、规划，若因乙方设计原因对外发布的广告或画面内容受到相关政府机构处罚的，责任由乙方承担。

11.17 乙方需维护甲方企业和项目品牌形象，如乙方有损甲方企业和项目品牌的行为发生，一经发现，甲方将视情节严重给予乙方处罚并追究相关责任。

11.18 委托期内，乙方不得对外作出超过甲方书面认可的书面或口头承诺。否则，由此产生的一切后果由乙方承担且甲方有权追究其违约责任。

## 第五章 其它

### 第十二条

12.1 因不可抗力的因素或各级政府行政行为因素造成本合同无法继续履行，由甲、乙双方各自承担损失。

12.2 甲乙双方对本合同的所有条款均应共同遵守、严格执行。

12.3 甲乙双方同意无论甲方向乙方提供的有关信息情报、资料、合同或乙方向甲方提交的咨询报告及相关条件，均是商业机密文件，未经过对方许可，任何一方不得向第三方或第三人出示。

12.4 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商签定补充协议，补充条款与本合同具同等法律效力。

12.5 本合同在履行过程中发生纠纷，双方应及时协商解决，在确实协商不成的情形下，甲、乙双方一致同意将争议事项依法向项目所在地法院提起诉讼。

12.6 招标文件是合同的组成部分，合同与招标文件不一致的，以招标文件为准。

12.7 本代理合同一式肆份，于双方公司盖章后生效，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

12.8 本合同到期前，若甲乙双方继续合作，可续签合同。

甲 方：

乙 方：

（盖章）

（盖章）

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

2025 年 月 日

2025 年 月 日

签订地点：中国·亳州

签订地点：中国·亳州

## 第五章 采购需求

### 采购人要求包括但不限于以下内容：

#### 一、服务要求

供应商人应当根据项目情况在本章中明确相应的设计要求，一般应包括以下内容：

1.服务地点：华佗大道西、利辛路北

2.服务范围及内容：包括但不限于营销策划及销售代理（含营销策划、广告设计、销售代理等）。

#### 3.营销策划

- （1）房地产市场现状分析
- （2）同类项目竞争优劣势分析
- （3）项目所在地块的优劣势、机会点与威胁点分析
- （4）目标客户定位、项目形象定位
- （5）项目营销总体策略
- （6）项目阶段性营销计划
- （7）入市时机选择
- （8）销售分期控制
- （9）价格定位及策略

#### 4.广告策划

- （1）项目推广主题
- （2）项目卖点整合包装
- （3）整体广告计划（包含但不限于以下内容）推广策略建议：媒介策略、推广费用计划、公关活动及现场包装建议针对项目开发进度，进行电视、互联网等媒介广告、户外广告、新闻发布会、开盘等活动
- （4）广告预算及媒体组合
- （5）项目形象策划 A.项目基本形象设计——项目 VI 系统及应用包装设计；B.项目标志形象应用设计——内部应用（名片、信封、信签、识别卡、文件袋、贺卡、水杯、手提袋等）、销售中心（售楼处及外卖场、展示中心整体风格及布局建议；售楼处展板、LOGO 墙、吊旗等设计）、户外应用（建筑物、围墙、道旗、引导路牌等工地现场包装设计；示范区、景观区、样板间等导视系统包装设计；看房车包装设计；户外广告牌、道旗、公交车体等户外广

告平面稿件创意、设计等）。

（6）传播工具的创意与设计：楼书创作（创意、文案、设计）、折页及海报创作（创意、文案、设计）、报广创作（创意、文案、设计）、广播、电视稿文案等。

#### 5.项目销售代理执行

（1）建立销售队伍，依据合同授权的范围执行销售行为。

（2）制定销售文件及管理文件；

（3）销售道具使用；

（4）销售人员培训、管理；

（5）客户资源库的建立；

（6）销售价格定位及策略，销售付款方式的拟定（经招标人审定认可）；

（7）项目销售节点控制、制定销控计划；

（8）客户接待、咨询、洽谈、成交、协助签约、跟进客户付款、协助办理入伙等销售组织及案场、展销会具体实施工作。

（9）开盘方案制定及开盘活动组织；

（10）建立健全销售执行的内外部协调程序；

（11）建立售后服务机制；

（12）定期报送各项统计报表及分析报告，书面汇报实际销售情况，提交详细销售报表、客户统计分析、策划及销售工作分析报告等）；

（13）销售回款；

（14）与销售相关的其他工作。

#### 二、成果要求

采购人的成果要求：

1.成果文件的组成：前期策划方案、营销策划方案、广告策划方案、各类活动，需经采购人审核批准。

2.成果文件的深度：匹配市场行情，满足采购人需要。

3.成果文件的份数要求：纸质 3 份，电子版 1 份。

4.成果文件的载体要求

（1）纸质版的要求：胶装成册营销策划相关方案

（2）电子版的要求：U 盘

#### 三、其他要求：

1.供应商必须满足本地化服务要求，成交后须成立项目策划咨询服务小组，须有满足服

务要求的配置人员及驻场人员：供应商团队人员需配置项目经理 1 名、驻场策划 1 名、驻场销售经理 1 名，驻场置业顾问不少于 6 名（暂定），驻场销售后勤 1 名，负责该项目营销策划及销售案场管理及销售环节执行，积极配合采购人展开项目前期规划及相关销售准备工作，项目主要管理人员不得更换，未经采购人同意，不能随意调整团队配置。

2.服务期间，成交人派驻的服务团队全部人员必须遵守采购人的管理要求，否则采购人有权要求成交人予以更换，直至符合采购人要求，否则采购人将不予退还成交人的履约保证金，并有权解除合同，由此造成的一切损失，由成交人自行承担。

## 第六章 响应文件格式

\_\_\_\_\_（项目名称）

# 响 应 文 件

项目编号：BZJK-2025-\_\_\_\_号

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 目 录

序号	资料名称	页码范围
一	报价函	
二	法定代表人身份证明/授权委托书	
三	响应保证金	
四	商务和技术偏差表	
五	报价表	
六	承诺函	
七	资格审查资料	
八	响应方案	
九	其他资料	

## 一、报价函

\_\_\_\_\_（采购人名称）：

1.我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号：\_\_\_\_\_）项目询比文件的全部内容，愿意以销售代理业务佣金费用（含住宅和商铺）标准：（1）若满足当月成功签约 1-6 套（含）任务，则本月佣金按 5400 元/每套结算佣金；（2）若满足当月成功签约 7 套（含）以上任务，则本月佣金按 7000 元/每套结算佣金；（3）其他佣金标准详见采购文件第四章合同条款及格式的报价（其中，增值税税率为 6%），服务期限：自合同签订之日起 1 年。质量要求：符合国家、地方、行业现行相关规范合格标准及采购人要求。按合同约定完成全部工作。

2. 我方同意接受询比文件中响应文件有效期的相关规定。

3. 如我方成交，我方承诺：

（1）在收到成交通知书后，在成交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）按照采购文件要求递交履约保证金；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

4.我方愿意提供可能另外要求的、与本次询比有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

5.我方提供的此项目所有证件的扫描件与原件相符，是真实、合法、有效的，提供的综合业绩资料是真实的。如发现虚假证件或虚假陈述，我方愿承担与此相关的一切法律后果。

6. 我方完全理解不一定将合同授予最低报价的供应商。

7. \_\_\_\_\_（其他补充说明）。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 二、法定代表人身份证明

供应商名称：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

注：本身份证明需由供应商加盖单位公章。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、授权委托书

（适用于有委托代理人的情况）

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）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、修改询比项目响应文件、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：法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件

注：本授权委托书需由供应商加盖单位公章并由其法定代表人和委托代理人签字。

供 应 商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、响应保证金

1.中国人民银行核发的《基本存款账户开户许可证》或基本存款账户开户银行出具的《基本存款账户信息》（加盖银行印章或供应商公章）：

2.保证金转账或电汇凭证：

**备注：**缴纳保证金的开户行、账号等信息须与基本存款账户信息一致

四、商务和技术偏差表

序号	采购文件章节及条款号	响应文件章节及条款号	偏差说明
1			
2			
3			
4			
5			
.....			

供应商保证：除商务和技术偏差表列出的偏差外，供应商响应采购文件的全部要求。

## 五、承诺书（格式附后）

### 承诺书

我单位自愿参加该项目的采购活动，为此，我们郑重承诺：

一、遵守法律法规，诚实守信，合法经营，严格自律，不参与、不做任何违法违纪的事。

二、确保提供的材料真实、合法、有效，对他人的知识产权不构成侵权。如因材料弄虚作假，或导致知识产权侵权行为，或给采购方的使用带来严重影响，造成经济损失，我单位愿承担由此造成的一切法律责任和经济赔偿。

三、如果我单位被确定为成交人，将保证服务质量符合采购文件和合同要求，承诺在合同规定的时间内完成服务工作，并认真履行合同约定的后续服务义务。

四、本项目授权委托人和拟派项目负责人均为我单位正式工作人员。我单位和拟派项目负责人目前没有被限制参加采购活动的不良行为记录。

五、我公司郑重承诺，在参加本次采购活动前三年内，经营活动中没有重大违法记录。

如违反上述承诺，愿意接受取消我单位响应（报价）、成交或正在实施项目的资格，自愿放弃索要响应保证金的权利，接受不予退还响应保证金（或履约保证金）以及拒绝我单位在一定时期内进入采购人和亳州交通投资控股集团有限公司及下属企业进行采购活动的处理，由此引起的一切后果和经济损失均由我单位承担。

供应商名称（公章）：

法定代表人签字或盖章：

日期：        年    月    日

## 六、报价表

本项目无需报价。

## 七、资格审查资料

### （一）供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目负责人		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

(二) 项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明					备注
			证书名称	级别	证号	专业	养老保险	



### （三）项目负责人简历表

[illegible]

#### （四）近年完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
采购人名称	
采购人地址	
采购人电话	
合同价格	
项目描述	
备注	

## 八、响应方案

格式自拟,, 包括但不限于项目管理机构、营销方案、增值服务方案。

## 九、其他资料

第六章“响应文件格式”未详尽列举，但询比文件要求或供应商认为有必要提供的资料。