

桐城经开区和平新城 部分商业委托销售代理

(工程招标编号: JKQJT—2024058)

招 标 文 件

招 标 单 位	桐城市房地产开发有限责任公司
招标组织部门	桐城经开区建设投资集团招投标办公室
日 期	2024 年 09 月 9 日

投标须知前附表



序号	内容、要求
1	项目名称：桐城经开区和平新城部分商业委托销售代理
2	招标内容：详见招标文件。
3	服务期：本次委托的期限设定为不超过一年，在委托期限内，若《龙腾街道和平苑棚户区改造及配套设施建设 EPC 项目工程》总承包合同中的配套住宅代销售合同发生重新签订的情况，则本商业部分销售委托合同将自行终止。
4	投标报价及费用：1. 本项目投标应以人民币报价；2. 不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用。
5	投标保证金：人民币壹万元整。
6	答疑与澄清：投标人如认为招标文件表述不清晰、存在歧视性或者其他违法内容的，应当于 2024 年 9 月 12 日 12 时前，以书面形式要求招标单位作出书面解释、澄清或者向招标单位提出书面质疑， 逾期不再受理 ；如有投标人提出质疑的，招标单位视情况将以答复；答疑内容是招标文件的组成部分，
7	投标文件组成： 报价文件：正本一份、副本一份； 资信技术文件：正本一份、副本一份； 投标文件份数不符合要求的，视其投标无效。
8	具体见招标公告
9	具体见招标公告
10	评标办法及标准：本次招标将采用综合评分法，根据投标公司的综合实力、代理经验及销售目标等因素进行综合评分，择优选择中标单位。
11	具体见招标公告
12	中标通知书：招标结果在中标公示结束后，招标单位以书面形式发出《中标通知书》。
13	签订合同：中标通知书发出后3日内。
14	投标文件有效期：90 天。
15	解释：本招标文件的解释权属于招标单位。
16	本项目招投标活动适用《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规规章及其他规范性文件。

桐城经开区和平新城部分商业销售代理

招标文件



第一章：招标公告

根据桐城经开区建设投资集团 2024 年 9 月 4 日党委会会议纪要(桐开建投委办秘【2024】22 号)，现将经开区和平新城部分商业用房销售代理权进行邀请招标。有关事项公告如下：

一、项目概况

龙腾街道和平苑棚户区改造及配套设施建设 EPC 项目分地块建设，总建筑面积约 43.5 万平方米，其中棚改安置房工程建筑面积约 208821 m² (含地库 20870 m²)，配套住宅工程建筑面积约 226697 m² (含地库 50051 m²) 项目同时建设小区配套道路等。具体见规划条件和红线图。

二、委托内容

和平新城 10-19 号楼商业部分营销代理权，代理销售面积约 3456 m²。营销代理工作主要包括：市场调研、项目定位、售楼部内外场销售、全案策划、营销推广 (含广告推广费)、渠道整合等。

三、委托期限

本次委托的期限设定为不超过一年，在委托期限内，若《龙腾街道和平苑棚户区改造及配套设施建设 EPC 项目工程》总承包合同中的配套住宅代销售合同发生重新签订的情况，则本商业部分销售委托合同将自行终止，以确保项目整体运营的连续性和合规性。代理期满后，

甲方有权收回销售代理权。

四、被邀请投标单位资格要求:

凡被邀请参加投标的投标单位须具有房地产营销经营范围且具备完成本项目服务能力的国内独立法人资格。



(1) 具有合法经营资格的企业;

(2) 未被列入失信被执行人名单、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, 信用信息以信用中国网站 (www.creditchina.gov.cn) 公布为准;

(3) 本项目不允许转包或者分包;

(4) 本项目不允许联合体投标。

五、投标报名及招标文件获取、答疑澄清:

1、凡被邀请参加投标并符合资格要求的投标单位, 请于 2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 12 日自行在桐城经开区建设投资集团有限公司网站下载。具体流程如下: 登陆桐城经开区建设投资集团有限公司网站 (<http://tc-house.com.cn/zhaobiao>), 进入“招标采购项目”模块, 下载招标文件进行线下投标。

2、如有招标答疑、补遗、澄清或修改, 招标人将于招标文件规定的时间在桐城经开区建设投资集团有限公司网站补遗澄清栏发布, 请投标人在开标前自行查阅并下载打印装订在投标文件中, 否则所造成的一切后果包括但不限于作无效投标处理等, 由投标人自行承担。

六、投标保证金金额、缴纳截止时间及账户信息:

1、投标保证金金额: 人民币壹万元整;

2、投标保证金缴纳截止时间：2024年9月13日15时

3、保证金缴纳账户：

开户单位：桐城市房地产开发有限责任公司

开户行：中国建设银行桐城支行

账号：34001686101050256678



七、投标文件提交时间、地点：投标文件提交截止时间2024年9月13日下午15:00分提交到桐城经开区建投集团五楼招投标办公室逾期送达的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

八、开标时间及地点：投标文件提交截止时间的同一时间在桐城经开区建投集团五楼招投标办公室进行。请各投标单位准时参加。

九、业务咨询地点及联系人：桐城经开区建设投资集团有限公司五楼招投标办公室。联系人：胡先生 13865108771。

第二章：特别约定和提示

一、本次招标代理销售的商业用房全部为现房；位于和平新城9-19号楼区域。

二、本次代理销售的商业用房，是以标的物现状为依据进行招标的，因此，投标人在投标前，应对标的物现场进行实地查看，详细了解房屋及小区配套设施实际状况，中标人在代理销售期内，依据标的物现状开展代理销售，严禁在代理销售过程中，编造虚假信息、隐瞒事实，招标人不承担由此造成的一切纠纷；投标人中标后不得以任何理由和借口要求招标人解决销售过程中存在的问题，合同期满，中标人不得以任何借口向招标人提出延期以及补偿要求。

三、所有营销方式、方法或宣传措施全部由中标人在法律法规允许的范围内自行组织和承担相关经费，招标人不参与、不承担。



第三章：其他

（一）评标定标原则：

本次招标将采用综合评分法，评标委员会将根据投标公司的综合实力、代理经验及销售等因素进行综合评分，择优选择中标单位。（评分细则见附件一）

评标委员会成员由桐城经开区建设投资集团有限公司招投标领导小组成员组成，评标委员会对中标候选人的经济基础、组织管理协调能力、媒体制作经验等各项因素进行综合考虑，确定中标人候选人，报集团公司党委会批准后正式确定为中标人。对未中标候选人不作解释。

（二）付款方式：详见合同文本（附件二）

（三）投标文件编制格式：投标文件应包括投标函及相应资质证明，提交时密封完整。其他要求见投标前须知。

（四）投标文件的签署和份数

1. 投标人应按本招标文件规定的格式编制、装订投标文件，投标文件内容不完整、编排混乱导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。

2. 投标人应按技术资信文件正本 1 份，副本 1 份分别编制并单独装订成册，投标文件的封面应注明“正本”“副本”字样。推荐使用

胶装订本，活页装订（是指用卡条、抽杆夹、订书机等形式装订，使标书可以拆卸或者在翻动过程中易脱落的一种装订方式）的投标文件按无效标处理。

3. 投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写。正本与副本内容不一致的，以正本为准。

4. 投标文件须由投标人在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人授权人签署，投标人应写全称。

5. 投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或授权委托人签字或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

（五）投标文件的包装、递交、修改和撤回

1、未被邀请的投标单位所提交的投标文件将被拒收。被邀请的投标单位应按技术资信文件密封封装投标文件，[参照《投标文件外层包装封面格式》（见附件）的要求]在包装封面上注明投标人名称、投标人地址、投标文件名称（技术资信文件）、投标项目名称、项目编号等内容，并加盖投标人公章。

2、未按规定密封或标记的投标文件将有可能被拒绝，由此造成投标文件被误投或提前拆封的风险由投标人承担。

3、投标人在投标截止时间之前，可以对已提交的投标文件进行修改或撤回，并书面通知招标采购人；投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。修改后重新递交的投标文件应当按本招标文件的要求签署、盖章和密封。

（六）投标无效的情形

实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。



在符合性审查和商务评议时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效投标：

- （1）投标文件超过投标截止时间送达的或未按规定地点送达的；
- （2）未按规定密封、签章、装订的；
- （3）超出经营范围投标的；
- （4）资格证明文件原件提供不全的，或者不符合招标文件标明的资格要求的；
- （5）投标文件无法定代表人或委托代理人签字，委托代理的未提供法定代表人授权委托书或者委托书填写项目不齐全或者委托书无效的；
- （6）投标文件内容虚假的；
- （7）投标文件的实质性内容未使用中文表述、意思表述不明确、前后矛盾或者使用计量单位不符合招标文件要求的（经评标委员会认定允许其当场更正的笔误除外）；
- （8）投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的，或者投标文件中经修正的内容字迹模糊难以辨认或者修改处未按规定签名盖章的；
- （9）投标有效期、服务期不能满足招标文件要求的；
- （10）未实质性响应招标文件要求或者投标文件有招标方不能接

受的附加条件的。

（七）招标失败：符合投标条件的报价单位不足三家，桐城经开区建设投资集团有限公司招投标领导小组办公室则重新组织招标。

（八）信访投诉：本工程招投标过程中若发现违规违纪行为，请及时以书面（或电话）反馈至桐城经开区建设投资集团有限公司纪检组。联系人：陈先生；联系电话：13956533076。

桐城市房地产开发有限责任公司



附件一：

评分细则

1、销售成交目标均价：（30分）

以进入评标程序、满足招标文件要求且报价最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分30分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）X 价格权值 X100（价格权值为30%）

2、销售总金额目标（40分）

①自签订合同之日起3个月内销售总金额目标（20分）

以进入评标程序、满足招标文件要求且报价最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分20分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）X 价格权值 X100（价格权值为20%）

②自签订合同之日起6个月内销售总金额目标（20分）

以进入评标程序、满足招标文件要求且报价最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分20分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）X 价格权值 X100（价格权值为20%）

3、公司综合评定（30分）：① 三年以上桐城地区代理经验，投标公司具有三年以上桐城地区代理经验，需提供相关证明材料。（10分）
②代理超过15万m²以上楼盘数量，超过2个或2个以上（附上代理合同）：投标公司需提供与桐城地区楼盘代理合同的复印件，并详细说明代理楼盘的数量、规模、销售情况等。（10分）



③代理商业销售额 5000 万以上（附上代理合同及销售台账）：投标公司需提供与代理楼盘的销售台账，证明其商业销售额达到 5000 万元以上。台账应详细记录销售情况，包括销售时间、客户信息、成交金额等。（10 分）

桐城市房地产开发有限责任公司



附件二

和平新城部分商业委托销售代理合同



甲方(委托人): 桐城市房地产开发有限责任公司 (简称“甲方”)

住所:

乙方(代理人): _____ (简称“乙方”)

住所:

甲方为项目的开发主体,甲方系“项目”的发包人,乙方系承包人。现甲乙双方根据《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国民法典》等法律法规的有关规定,经友好协商,就甲方经过邀请招标委托乙方对甲方开发经营的项目进行营销代理事宜,在互惠互利的基础上达成以下协议,并共同遵守。

一、项目概况

龙腾街道和平苑棚户区改造及配套设施建设 EPC 项目分地块建设,总建筑面积约 43.5 万平方米,其中棚改安置房工程建筑面积约 208821 m² (含地库 20870 m²), 配套住宅工程建筑面积约 226697 m² (含地库 50051 m²) 项目同时建设小区配套道路等。具体见规划条件和红线图。

二、委托内容

和平新城 10-19 号楼商业部分营销代理权, 代理销售面积约 3456 m²。营销代理工作主要包括: 市场调研、项目定位、售楼部内外场销售、全案策划、营销推广 (含广告推广费)、渠道整合等。

三、委托期限

甲方委托乙方为本项目独家营销代理方, 本次委托的期限设定为不超过一年, 在委托期限内, 若《龙腾街道和平苑棚户区改造及配套设施建设 EPC 项目工程》总承包合同中的配套住宅代销售合同发生重新签订的情况, 则本商业部分销售委托合同将自行终止, 以确保项目整体运营的连续性和合规性。代理期满后, 甲方有权收回销售代理权, 乙方须在合同终止后 3 日内将相关资料交予甲方并撤场, 不得以任何

理由要求甲方给予补偿。



四、营销代理服务费付费机制

1、溢价销售部分的收益：双方根据销售率及整体溢价收益进行分成。
溢价销售的定义：实际销售单价超过销售底价部分，商品房销售底价由商品房建设成本+合理利润组成，具体价格由发包人确定。

甲乙双方溢价收益进行分成约定：

销售溢价超出甲方制定底价 0-20%，超出部分收益按照八二比例分成，甲方 80%，乙方 20%；销售溢价超出甲方制定底价 20%，超出底价 0-20% 部分收益按照八二比例分成，甲方 80%，乙方 20%，超出底价 20% 以上部分收益按照三七比例分成，甲方 70%，乙方 30%。

2、营销代理工作主要包括：市场调研、项目定位、全案策划、售楼部内外场销售、营销推广（含广告推广费）、渠道整合费等。

3、营销代理服务费：未达到投标文件销售额的按照实际销售金额的 2% 费率计取；达到或超过投标文件销售额的按照实际销售金额的 3% 费率计取

4、本项目房源凡达到以下标准即视为该房源完成销售并达到结算标准：

A、一次性付款者：付清合同金额的 100%；

B、按揭贷款付款者：银行审批结束、购房客户已办理抵押登记，银行放款至甲方账户；

5、乙方收款账号：

开户行：

户名：

。

6、甲方应依照本协议约定按时支付乙方营销代理服务费，乙方应遵照国家规定向甲方提交结算清单时一并提供正规发票。

六、销售代理费结算付款方式：

乙方于每两个月月底提供销售佣金和溢价款结算清单，经甲方核实无误后，由乙方提供全额发票，甲方于次月 15 个工作日内支付销售佣金和溢价款。营销代理服务费最终按实结算，未达到投标文件销售额前

暂按 2% 费率计取，达到投标文件销售额后，营销代理服务费最终按销售金额乘以相应费率，在下一个结算周期进行结算。

五、甲乙双方权利与义务

- 1、甲方须确保本项目销售手续合法合规，无任何权利纠纷、无查封无抵押，否则因此产生的纠纷或对乙方造成的损失由甲方负责。
- 2、乙方全权负责本项目的销售工作，不得进行转委托。
- 3、因代理销售本项目所产生的各项费用，包括但不限于销售人员工资、销售场所日常开支、与项目有关的广告宣传费用等由乙方承担。
- 4、甲方负责定单及合同盖章、合同备案、收款、核对数据等手续，合同期内，乙方应积极进行销售，并进行账款的催收事宜，针对部分客户的退定金退房行为，甲方财务人员在退款及盖章手续上给予配合。
- 5、甲乙双方的每期销售底价、优惠体系及其他相关联的商业秘密事宜，双方均不得泄露。

八、保密条款

- 1、甲乙双方同意，对其因履行本协议而取得的所有有关本协议其他方的商业信息、资料、文件、协议、补充协议等文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）承担保密义务，一方非经本协议其他方书面同意，不得向任何其他方披露。上述限制不适用于：在披露时已成为公众一般可取的资料和信息。
- 2、依照法律要求，有义务向有关政府部门披露，或任何一方因其正常经营所需向其直接法律顾问和财务顾问披露上述保密信息，但要求其法律顾问和财务顾问遵守保密义务。
- 3、本保密条款不因本协议的终止而无效。

九、违约责任

- 1、甲乙双方均应诚信按照约定履行本协议，不得单方面变更或解除合同，否则应承担违约责任。
- 2、甲方不得无正当理由单方面解除乙方营销代理权，并应以乙方为独

家营销代理方，若乙方营销有损害甲方利益的情形下，甲方有权解除乙方的营销代理权，并要求乙方赔偿相应损失。

3、因不可抗力的因素造成经济损失，由甲、乙双方各自承担。

4、如有未尽事宜，双方应本着友好合作的态度协商解决，修改条款由甲、乙双方共同签定补充合同。如协商不能解决，约定由本项目所在地人民法院裁定。

十、附则

1、本协议为中文法律文本，一式伍份，甲方肆份，乙方壹份。

2、本协议附件为本协议的有效组成部分，与本协议正文具同等法律效力。

3、双方对本协议约定内容如有补充的，可以签订本合作协议的补充协议，补充协议内容与本协议内容有冲突的，应当以补充协议内容为准。

4、本协议经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方： 桐城市房地产开发有限责任公司 （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____ （签字或盖章）

乙方： _____ （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____ （签字或盖章）

合同签订时间：2024 年 月 日