

亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次

(项目编号：BZSJ2024CGQT001 号)

## 招标文件

采购人：亳州市晔瀚置业有限公司

政府采购代理机构：红城国际工程项目管理有限公司

2024 年 01 月 30 日

# 目 录

- 第一章 招标公告
- 第二章 投标人须知
- 第三章 评标办法
- 第四章 采购内容及需求
- 第五章 合同条款及格式
- 第六章 投标文件格式

# 第一章 招标公告

## 项目概况

亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次的潜在投标人应在亳州市公共资源交易中心网站 (<http://ggzy.bozhou.gov.cn>) 获取招标文件, 并于 2024 年 02 月 27 日 8 点 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: BZSJ2024CGQT001
2. 任务书编号: RWS202401-0036
3. 项目名称: 亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次
4. 预算金额: (人民币): 地上可售物业货值 3.2% (约 4000 万元)
5. 最高限价: (人民币): 地上可售物业货值 3.2% (约 4000 万元)
6. 采购需求: 亳州市 2023-9 地块, 项目总用地面积 114567 平方米 (合 171.850 亩), 总建筑面积 273250 平方米, 容积率 1.8, 拟对项目代建单位进行采购 具体详见招标文件采购需求。
7. 合同履行期限: 地块在中标通知书发出之日起, 至项目最后一期集中竣工交付后半年且地上可售面积去化 95%。
8. 本项目不接受联合体投标。

## 二、申请人(投标人)的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定:
  - (1) 具有独立承担民事责任的能力;
  - (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
  - (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
  - (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
  - (5) 参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
  - (6) 法律、行政法规规定的其他条件。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求: /
3. 本项目的特定资格要求:

(1) 按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据评审时“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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的供应商，拒绝其参与政府采购活动。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员之一存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

注：评标小组按采购文件要求在评标系统对投标人（含联合体成员）进行交互查询，以评标时亳州市公共资源交易评标系统与“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”平台实时交互数据为准。遇系统故障，以评标小组通过“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”人工查询为准，人工查询仍有故障的，则此项评标时不作要求。评标小组应对故障页面证据截图存档。

(2) 标包划分：共分为 1 个标包，分别为： /。

(3) 其他资格要求：

(一) 具备行政主管部门颁发的房地产开发二级及以上资质；

(二) 代建单位在人员、设备、资金等方面具有相应的能力，拟派的项目负责人须具有建筑类工程师及以上技术职称，相关工作经验。

### 三、获取招标文件

1. 获取时间：2024 年 01 月 30 日至 2024 年 02 月 05 日（提供期限自本公告发布之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 8:00 至 12:00，下午 12:00 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）。投标人须仔细阅读“投标人资格要求”，谨慎参与。

2. 获取地点：请潜在投标人于发布时间内登录亳州市公共资源交易中心网站网上系统（<http://ggzy.bozhou.gov.cn>），按照有关程序办理参与事宜（注册、获取、下载招标文件）。

3. 获取方式：网上下载。

4. 招标文件售价：每标包人民币 0 元整，招标文件售后不退。

### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 提交投标文件截止时间（开标时间）：2024 年 02 月 27 日 8 点 30 分（北京时间），投标人应在投标截止时间前通过电子招标投标交易平台（亳州市公共资源交易系统）

递交电子投标文件；逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台（亳州市公共资源交易系统）将予以拒收。

2. 开标地点：亳州市谯城区希夷大道南段 455 号（市政府向南 300 米路西）亳州市政务服务中心三楼（具体开标室详见亳州市公共资源交易中心网站“开标日程安排”或者开标当天指示牌）。

**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**

（一）投标保证金的递交：本项目不收取投标保证金。

（二）招标公告发布媒介

本次招标公告在亳州市公共资源交易中心网站（<http://ggzy.bozhou.gov.cn>）等媒体上发布。

（三）服务热线

1.CA 数字证书及电子签章咨询电话：4008804959

2.电子投标技术支持电话：4009980000

（四）注意事项

1. 本项目只接受安徽省公共资源交易市场主体库（以下简称主体库，安徽省公共资源交易市场主体库登录地址：<https://ggzy.ah.gov.cn/ahggfwpt-zhutiku/dengludenglu>）已审核通过的注册用户参与，因未及时办理注册手续导致无法参与的，责任自负。

2.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同（标包）项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.省属采购人的政府采购项目，中标供应商必须在中标（成交）以后、签订采购合同前成为安徽省政府采购网供应商注册用户。

4.获取响应文件须知

（1）登录安徽省公共资源交易市场主体库登录地址：<https://ggzy.ah.gov.cn/ahggfwpt-zhutiku/dengludenglu>）免费注册用户，按照有关程序办理相关事宜。技术咨询电话：4009980000

（2）点击网上参与后，及时下载招标文件及其他资料（含答疑或相关说明）。如本项

目有两个或两个以上标包，潜在供应商参加其中任何一个标包的投标，必须对该标包进行网上参与。

(3) 只有成功下载招标文件后方完成全部参与程序。网上发布系统将于获取时间（即招标文件获取时间）截止后准时关闭，各潜在供应商须及时参与并下载招标文件。因未及时下载招标文件导致参与无效的，责任自负。以亳州市公共资源交易系统自动生成的投标参与表为依据。

5. 本项目招标文件（电子版）随招标公告同时发布，仅为各类市场主体和社会公众平等、快捷、准确地获取招标信息。潜在投标人（供应商）如有意参与本项目投标，仍须在招标文件发售时间内登录亳州市公共资源交易中心网站（<http://ggzy.bozhou.gov.cn>）下载招标文件等相关事宜，逾期未办理的，责任自负。

6. 本项目在线提交投标（响应）文件，投标人（供应商）在线解密响应文件、无须现场参加开标。

## 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：亳州市晔瀚置业有限公司

地址：安徽省亳州市谯城区药都路 1289 号

联系方式：0558-5998970

### 2. 采购代理机构信息

名称：红城国际工程项目管理有限公司

地址：西安市高新区高新六路 21 号 CROSS 万象汇 6 幢 1 单元 7 层

联系方式：17775094567

### 3. 项目联系方式

项目联系人：李聪

电 话：18119960707

### 4. 监督单位

单位名称：亳州交通投资控股集团有限公司纪检监察室

单位地址：药都大道 1289 号

联 系 人：徐阿慧

电 话：0558-5196757

2024 年 01 月 30 日

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	条款内容
1.1.1	采购方式	公开招标
1.1.2	采购人	名称：详见招标公告。 地址：详见招标公告。 联系人：详见招标公告。 电话：详见招标公告。
1.1.3	政府采购代理机构	名称：详见招标公告。 地址：详见招标公告。 联系人：详见招标公告。 电话：详见招标公告。
1.1.4	项目名称	详见招标公告。
1.2	资金来源及落实情况	自筹资金，已落实。
1.3.2	交货（供货）时间	详见第五章合同条款前附表。
1.3.3	交货地点	详见第五章合同条款前附表。
1.4	投标人资格要求	详见招标公告。
2.1.1	投标人提出问题的截止时间	<u>2024年02月05日16:00</u> 前，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，应及时向采购人提出，以便补齐。投标人如对招标文件有任何疑问均在此时间以前登录亳州市公共资源交易中心网站业务系统进行网上提问。如遇系统故障等原因不能登录系统、提出疑问，请及时与采购人或政府采购代理机构联系，递交纸质材料。否则，投标人无权再因为招标文件等与投标有关的资料而提出质疑、投诉。
2.1.2	采购人澄清的时间	<u>2024年02月06日</u> ，招标文件的澄清、修改、补充等将在亳州市公共资源交易中心网站业务系统或通知答疑栏上发布。所有下载招标文件的投标人须在网上自行查询或登录网上系统进行查询，无需以纸质形式回复。如遇系统故障等原因不能登录系统，请及时与采购人或政府采购代理机构联系。否则，造成的一切后果由投标人自行承担。
2.2.1	构成招标文件的其他材料	采购人发出的澄清、修改及补充文件等。

2.2.2	投标人确认收到招标文件澄清的时间	招标文件的澄清在亳州市公共资源交易中心网站业务系统或通知答疑栏的发布时间, 视为投标人确认收到招标文件澄清的时间。
2.3.1	投标人确认收到招标文件修改、补充的时间	招标文件的修改、补充在亳州市公共资源交易中心网站业务系统或通知答疑栏的发布时间, 视为投标人确认收到招标文件修改的时间。
3.1	构成投标文件的其他材料	投标人的书面澄清、说明和补正(但不得改变投标文件的实质性内容)。
3.2	投标有效期	投标截止之日起 60 天。
3.3.1	投标保证金	详见招标公告。
3.3.2	投标保证金的退还	本项目不收取投标保证金
3.3.3	签字或盖章要求	按照招标文件要求进行签字或盖章。 按照《电子招标投标相关要求》, 投标人须在投标文件的指定位置加盖投标人、法定代表人电子印章。投标文件中需要签字盖章的内容, 如不能加盖电子章或电子签名的, 投标人须上传加盖公章(彩色)或签名的扫描件。
4.1.1	投标文件的递交要求	具体详见招标公告。
4.1.2	是否退还投标文件	否。
5.1	开标时间和地点	开标时间和地点: 详见招标公告。 投标人有关人员参加开标会的要求: 投标人的法定代表人或其委托代理人应持有效身份证件、法定代表人证明或授权委托书参加开标会, 并在投标截止时间前进行现场签字登记。 有效身份证件是指: 中华人民共和国第二代居民身份证、中华人民共和国第二代居民身份证临时证, 其他证明无效。
5.2	开标程序	按招标文件规定的开标程序进行开标。
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成: <b>5人以上单数(含5人)</b> 。 评标委员会组建: 按有关规定组建。



6.3.2	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐的中标候选人数量：3名。
7.2	中标结果公告媒介	在亳州市公共资源交易中心网站等网站上发布。
7.3	履约保证金的缴纳和退还	<p>履约保证金为合同金额的 2%</p> <p>履约保证金缴纳形式：1.银行汇款；2.银行转账；3.银行保函或汇票或本票。</p> <p>履约保证金缴纳要求：</p> <p>1.履约保证金可以以上述形式缴纳。投标保证金以银行汇款或银行转账缴纳的，自动转作履约保证金，不足部分可以以上述形式补齐差额；也可以提交足额的银行保函或保兑支票或银行汇票形式的履约保证金，申请退还投标保证金。</p> <p>2.如采用银行汇款或银行转账形式缴纳履约保证金，中标人须在中标通知书发放后3个工作日内且在合同签订前，从其银行基本账户转入采购人指定账户，否则，视为放弃中标资格。</p> <p>收取履约保证金账号信息：</p> <p>公司名称：亳州市晔瀚置业有限公司  开户行：亳州药都农村商业银行股份有限公司  银行账号：20010402568766600000016</p> <p>采用银行汇款或银行转账形式缴纳履约保证金，须注明项目名称和项目编号。</p> <p>3.如采用银行保函或汇票或本票缴纳履约保证金，中标人须在中标通知书发放后3个工作日内且在合同签订前向采购人开具，开具的银行保函或汇票或本票有效期不少于项目规定服务期（供货期），否则，视为放弃中标资格。</p> <p>履约保证金退还：无违约行为发生或违约行为已处理的情况下，项目验收合格后，采购人按规定返还全部履约保证金。</p> <p>注：中标（成交）单位在网上中标通知书运转完成后，须按要求缴纳履约保证金，并将转账凭证扫描件或履约保函扫描件提交给代理机构具办人员（邮箱：641990307@qq.com），代理机构具办人员上传合同时作为附件上传，如采用履约保函，提交前须经采购人核验并在保函上注明核验意见。</p>
7.4	知识产权	1. 投标人须保证，采购人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律或经济纠纷。如投标人不拥有相应的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知

		<p>识产权的一切相关费用。如因此导致采购人损失的，投标人须承担全部赔偿 责任。</p> <p>2. 投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，须在投标文件中声明，并提供相关知 识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人须提供开发接口和开发手册等技术文档。</p>
<p><b>需要补充的其他内容</b></p>		
<p>1</p>		<p>1.各投标人需及时从亳州市公共资源交易中心网站业务系统中自行下载招标文件、补充文件等与投标有关的资料，因未下载或下载不及时，所引起与投标有关的一切后果责任自负。如对从业务系统中自行下载的以上资料有疑问的，请及时提出。各潜在投标人在投标截止时间前，每天均应登录亳州市公共资源交易中心网站及业务申报系统页面，查看或下载有关资料信息；</p> <p>2.投标人应认真阅读本招标文件，按招标文件中的要求制定投标文件；</p> <p>3.在发放中标通知书前，采购人将会同有关部门对中标人资格材料原件、基本账户开户许可证原件等相关资料进行核验；</p> <p>4.开标后至授予中标人合同，凡与本次招标有关人员对于属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，均不得向投标人或其他无关的人员透露；</p> <p>5.在公共资源交易活动过程中，同一项目（标包）的不同投标人，针对投标文件制作机器码或相同的情况，将对其投标文件按无效投标处理，请各潜在投标人在编制投标文件、上传投标文件等环节谨慎操作，避免出现投标文件制作机器码相同的情况。</p> <p>6.投标人应依法行使自己的质疑、投诉权利。对于恶意质疑、投诉、弄虚作假及其他违法违规行为的，一经查实，将按照有关规定进行处理。</p> <p>7.关于中小企业投标：①中小企业投标是指符合《中小企业划型标准规定》的投标人，通过投标提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小微企业制造的货物。本项所指货物不包括使用大型企业注册商标的货物。中小企业投标应提供《中小企业声明函》；提供其他中小企业制造的货物的，应同时提供制造商的《中小企业声明函（制造商）》，并对声明的真实性负责。中小企业划分见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。</p> <p>②根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，</p>

	<p>各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所,以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时,提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件,并对其真实性负责,不再提供《中小企业声明函》。</p> <p>③根据财库〔2017〕141号《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》,在政府采购活动中,残疾人福利性单位视同小型、微型企业,享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时,应当提供《残疾人福利性单位声明函》,并对声明的真实性负责。</p> <p>④本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为:房地产开发经营。</p>		
2	<p>1. 勘探现场 本项目不组织现场勘探,如有需要供应商自行勘探现场。</p> <p>2.采购预算(招标控制价、最高投标限价,下同) 详见招标公告。</p> <p>3. 投标文件份数 按照《电子招标投标相关要求》,网上提交<b>加密投标文件</b>一份。</p>		
3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">电子招标 投标</td> <td style="padding: 5px;">本项目采用全流程电子招标投标,包括网上报名、网上投标、网上开标、网上评标等。具体要求详见《电子招标投标相关要求》</td> </tr> </table>	电子招标 投标	本项目采用全流程电子招标投标,包括网上报名、网上投标、网上开标、网上评标等。具体要求详见《电子招标投标相关要求》
电子招标 投标	本项目采用全流程电子招标投标,包括网上报名、网上投标、网上开标、网上评标等。具体要求详见《电子招标投标相关要求》		
4	<p>一、本招标文件要求的大写数字为:零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿。</p> <p>二、投标文件中承诺书格式须与招标文件中承诺书格式保持一致,请供应商在编制文件时按招标文件格式进行制作。</p> <p>三、本项目实行不见面交易,现就有关事项补充如下:</p> <p>1、本项目开标时,投标人在互联网上参与开标,并解密其投标文件,无需委派法定代表人或其委托代理人(授权委托人)参加现场开标,无需携带数字证书在开标现场(投标时)对其投标文件解密,无需现场递交投标资料。投标人的投标文件不会因未委派法定代表人或其委托代理人(授权委托人)参加开标被认定为无效投标。</p> <p>2、删除:投标人须知前附表 5.1 条款中“投标人有关人员参加开标会的要求:投标人的法定代表人或其委托代理人应持有效</p>		

身份证件、法定代表人证明或授权委托书参加开标会。”的要求。  
3、供应商应在投标截止时间起 30 分钟内，通过互联网解密采购文件，超过 30 分钟未解密的将不能进入评标程序。（以交易系统时间为准）。

4、电子招标投标相关要求中：

“（二）开标程序

1. 宣布开标纪律；

2. 宣布开标人、采购人等有关人员姓名；

3. 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，检查投标文件的数字证书有效性和加密状况，核验参加开标会议的投标人的法定代表人或委托代理人等人员的身份证（原件）、法定代表人身份证明或授权委托书，以确认其身份合法有效。

4. 投标人在前附表规定的时间内解密其投标文件；

5. 对投标截止时间前递交的投标文件由投标人解密后再由采购人或政府采购代理机构解密，当众开标；

6. 当众唱标，并记录在案；

7. 开标结束。

（注：开标主持人可根据项目情况适当调整开标程序。）”

修改为：

（二）开标程序

1、公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，检查投标文件的数字证书有效性和加密状况；

2、投标人在规定的时间内解密其投标文件；

3、对投标截止时间前递交的投标文件由投标人解密后再由采购人或政府采购代理机构解密；

4、唱标，并记录在案；

5、开标结束。

（注：开标主持人可根据项目情况适当调整开标程序。）

五、删除：电子招标投标相关要求（三）开标时出现下列情形之一的，拒绝其投标或投标无效中：

“2. 未在投标截止时间前进行现场登记的； 3. 开标现场法定代表人未提供有效身份证明及法定代表人身份证明书的； 开标现

	<p>场委托代理人未提供有效身份证明及授权委托书的；”的要求。</p> <p>六、开评标过程中，投标人应始终保持在线状态。投标人可以通过亳州市电子招投标交易平台依法对开标过程提出异议（质疑），并加盖投标人电子签章对质疑内容进行确认。取消招标文件中开评标现场有关书面提出异议（质疑）及澄清说明的内容。</p> <p>七、如有询标事宜，评标委员会通过互联网向投标人发起询标。投标人通过亳州市电子招投标交易平台接受评标委员会发起的询标，并在规定的时间内（从评标委员会发起询标起不超过 20 分钟），对询标内容答复并填写联系人姓名、联系电话，加盖投标人电子签章。逾时不回复的，视为投标人自愿放弃澄清回复的权利</p> <p>八、取消招标文件中评标委员会可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正和投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式的内容。</p> <p>九、投标人可通过亳州市公共资源交易中心网站（<a href="http://ggzy.bozhou.gov.cn/BZWZ/">http://ggzy.bozhou.gov.cn/BZWZ/</a>），查看评审结果。</p> <p>十、投标人须通过亳州市公共资源交易中心网站，点击“投标单位登录”，进入亳州市电子招投标交易平台，进行远程解密；投标人可以通过交易平台中的“模拟解密”功能，自行验证其解密环境，如有技术问题请联系：4009980000，0558-5122006。解密不成功的，后果自负。投标人不得通过非加密电子报价文件（光盘）直接将电子投标文件导入评标系统。</p>
5	<p>本项目异议（质疑）、投诉环节的授权委托人（代理人）须为投标时投标文件中的授权委托人（代理人）。</p>
6	<p>本项目支持供应商运用政府采购合同进行信用融资（即政采贷），采购人应在政府采购合同中或通过签订补充协议的方式与供应商约定唯一收款账户；因政采贷需要更改供应商收款账户的，采购人、融资机构、供应商三方应共同签订《政采贷收款账户变更备案表》（格式详见合同条款及格式附件），其他任何情况下均不得更改上述唯一收款账户。</p>
7	<p>1. 本工程招标代理服务费由中标人支付，不单独列项。请投标人在报价中充分考虑上述 费用，中标后，由中标单位在领取中标通知书时支付。中标单位应在中标公示结束后 5 个工作日内与招标代理机构核对招标代理服务费数额，逾期不核对，视为已认同。</p>

2. (1) 招标代理费参照《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）、《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）等文件规定，以4000万元为计算基数，分标段按下表规定计算后乘以15.88%向中标人收取。

招标代理费参照《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）、《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）等文件规定，以4000万元为计算基数，分标段按下表规定计算，后乘以15.88%向中标人收取。

中标价	费率（货物）	费率（服务）	费率（工程）
100万元以下	1.5%	1.5%	1.0%
100万元-500万元	1.1%	0.8%	0.7%
500万元-1000万元	0.8%	0.45%	0.55%
1000万元-5000万元	0.5%	0.25%	0.35%
5000万元-10000万元	0.25%	0.1%	0.2%
10000万元-50000万元	0.05%	0.05%	0.05%
50000万元-100000万元	0.035%	0.035%	0.035%

说明：招标文件相关内容与投标须知前附表不一致的，以投标须知前附表为准。

## 电子招标投标相关要求

### 一、注册登记

(一) 本项目只接受安徽省公共资源交易市场主体库(以下简称主体库,安徽省公共资源交易市场主体库登录地址: <https://ggzy.ah.gov.cn/ahggfwpt-zhutiku/dengludenglu>)已审核通过的注册用户参与,未在安徽省公共资源交易市场主体库注册的潜在投标人请及时注册办理手续,因未及时办理入库手续导致无法参与的,责任自负。

(二) 投标企业自行上传投标企业资料,投标企业资料的有效性在评标时由项目评标委员会负责认定。

(三) 注册用户应及时对录入的信息进行维护,并对信息的真实性、准确性和完整性负责。如出现相应资料不全、不清楚、超出有效期等情况,由此产生的一切后果由投标人自行承担。

(四) 投标人应当取得和使用数字证书及电子印章,其在系统中所有操作都具有法律效力,并承担法律责任。如未办理的,请及时办理(地址:亳州市政务服务中心三楼CA窗口,技术支持联系电话: 4008804959)。投标人需通过数字证书对投标文件相关内容进行加密并电子签章,妥善保管数字证书,及时到证书颁发机构续期。出现下列情形的,投标人必须对投标文件重新加密和电子签章,并在投标截止时间之前上传至系统:

- 1.数字证书到期后重新续期;
- 2.数字证书因遗失、损坏、企业信息变更等情况更换新证书。

投标人由于数字证书遗失、损坏、更换、续期等情况导致投标文件无法解密,由投标人自行承担

### 二、报名下载招标文件

投标人须在发布期内,持数字证书登录系统进行参与、打印参与凭证、下载招标文件和其他相关资料。

投标人如有疑问,须按招标文件规定的时间通过系统提出,否则,责任自负。

如有补充、答疑、澄清和修改,采购人在网上“通知答疑”栏目或通过系统发布相关内容,投标人应及时上网查阅,通过系统下载最新的答疑补充文件,据此制作投标文件。

### 三、制作投标文件

(一) 投标人在交易系统中下载“投标文件制作软件”,通过软件制作、生成投标文件。技术问题咨询电话: 4009980000。

(二) 制作电子投标文件时请插上数字证书、打开投标文件制作软件、导入电子招标文件(答疑文件等),按要求制作投标文件。

(三) 投标文件中相关资格审查材料可以从注册用户之前自己录入的资料库中挑选;投标文件如有图表等其他格式文件,可用附件形式上传至投标文件制作软件中。

(四)经数字证书加密的投标文件必须在投标截止时间前完成上传,加密和解密必须使用同一数字证书。

#### **四、递交投标保证金**

投标保证金的到账截止时间详见投标须知前附表。

#### **五、投标**

(一)电子投标文件的递交是指投标人使用系统完成上传投标文件,未在投标截止时间前完成上传的投标文件视为逾期送达。

(二)为了保障电子开评标活动正常进行,投标人必须在网上递交加密的投标文件。

(三)投标截止时间前,投标人可以修改或撤回已提交的投标文件,投标文件以投标截止时间前完成上传至系统的最后一份为准。

(四)投标截止时间以交易系统显示的时间为准,逾期系统将自动关闭,未完成上传的投标文件将被拒绝。

#### **六、开标**

(一)开标时间、地点和人员。在规定的投标截止时间(开标时间)和地点公开开标,邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人以及投标须知前附表规定的其他人员(如要求)准时参加,并在投标截止时间前进行现场签字登记。

(二)开标程序

1.宣布开标纪律;

2.宣布开标人、采购人等有关人员姓名;

3.公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称,检查投标文件的数字证书有效性和加密状况,核验参加开标会议的投标人的法定代表人或委托代理人等人员的身份证(原件)、法定代表人身份证明或授权委托书,以确认其身份合法有效。

4.投标人在前附表规定的时间内解密其投标文件;

5.对投标截止时间前递交的投标文件由投标人解密后再由采购人或政府采购代理机构解密,当众开标;

6.当众唱标,并记录在案;

7.开标结束。

(注:开标主持人可根据项目情况适当调整开标程序。)

**(三) 开标时出现下列情形之一的,拒绝其投标或投标无效:**

1.未在投标截止时间前通过系统递交电子投标文件的;

2.未在投标截止时间前进行现场登记的;

3.开标现场法定代表人未提供有效身份证明及法定代表人身份证明书的;开标现场委托代理人未



提供有效身份证明及授权委托书的；

4.投标人进行开标现场解密或远程解密，须在开标时间开始后 30分钟 内完成；对特殊情况，由采购人或开标主持人按实际情况决定是否延长解密时间。

**（注：本项目可以在亳州市辖区范围内的公共资源交易场所解密机进行解密。）**

部分投标人的投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续；

5.经检查数字证书无效的投标文件；

6.投标文件未按招标文件要求进行加密和数字证书认证的；

7.不符合招标文件其他要求或对电子开标活动造成严重后果的。

## 七、评标

（一）根据有关规定开展评标活动，依法组建的评标委员会按招标文件规定的评标办法进行电子评标，并对评标报告签字或电子签章确认。

（二）投标人在评标期间应保持在场（开标现场）或在线状态，确保联系畅通，随时通过系统接受评标委员会可能发出的询标信息，在规定时间内澄清，未能按时澄清的，评标委员会将视同其放弃澄清。

（三）投标人需补充注册用户登记资料的，须在投标截止日2个工作日前完成，否则影响评标，责任自负。

（四）项目评审中，投标文件出现下列情形之一的，评标委员会应终止对投标文件做后续评审：

- 1.投标文件无法打开或不完整的；
- 2.投标文件中携带病毒并造成后果的；
- 3.恶意递交投标文件，企图造成网络堵塞或瘫痪的；
- 4.评标委员会认定的其他情形。

（五）项目评审中，澄清文件如出现下列情况的，应终止对澄清文件作进一步的评审，视同放弃澄清：

- 1.澄清文件无法打开或不完整的；
- 2.澄清文件中携带病毒并造成后果的；
- 3.恶意递交澄清文件，企图造成网络堵塞或瘫痪的；
- 4.评标委员会认定的其他情形；

（六）本项目评审如涉及计算，均精确到小数点后两位。

## 八、意外情况的处理

出现下列情形导致交易系统无法正常运行，或者无法保证招标投标过程的公平、公正和信息安全时，除投标人责任外，其余各方当事人免责：

（一）网络服务器发生故障而无法访问网站或无法使用网上招标投标系统的；

(二) 网上招标投标系统的软件或网络数据库出现错误，不能进行正常操作的；

(三) 网上招标投标系统发现有安全漏洞，有潜在泄密危险的；

(四) 计算机病毒发作导致系统无法正常运行的；

(五) 电力系统发生故障导致网上招标投标系统无法运行的；

(六) 其他无法保证招标投标过程公平、公正和信息安全的。

出现上述情形而又不能及时解决的，公共资源交易中心应及时向公共资源交易监管部门报告。经批准同意后，采取以下办法处理：

1.项目暂停，待系统或网络故障排除并经过可靠性测试后，重新实施。

2.停止该项目此次网上招投标操作程序，并通知投标人采用其他方式操作。

因投标人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵等不能正常登录系统下载文件、交纳投标保证金、提交的投标文件本身含有计算机病毒或非完整文件等无法参与开标等招标投标活动的，后果由投标人承担，招标投标活动不暂停、不终止。

九、其他

如本要求与招标文件其他条款不一致时，以本要求为准。

---

## 1. 总则

### 1.1 招标项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》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，现进行公开招标，欢迎符合条件的供应商参加投标。

1.1.2 采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 政府采购代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 项目名称：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：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 采购内容及需求、交货时间和地点

1.3.1 采购内容及需求：见投标人须知前附表。

1.3.2 交货（供货）时间：见投标人须知前附表。

1.3.3 交货（供货）地点：见投标人须知前附表。

### 1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人资格要求详见投标人须知前附表。

1.4.2 招标公告规定接受联合体投标的，联合体除应符合招标公告的要求外，还应遵守以下规定：

（1）2 个以上供应商可以组成 1 个投标联合体，以 1 个投标人的身份投标。

（2）以联合体形式参加投标的，联合体各方均应当符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件。

采购人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。

（3）联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

（4）联合体各方之间应当签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交采购单位。

（5）以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联

---

合体参加同一合同项下的政府采购活动，否则各相关投标均无效。

(6) 采购单位不得强制投标人组成联合体共同投标，不得限制投标人之间的竞争。

(7) 其他规定见投标人须知前附表。

## 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。不论投标的结果如何，采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 1.6 保密

参与政府采购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

招标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 响应和偏差

1.9.1 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采购人的响应，否则，投标人的投标将被否决。

1.9.2 投标人应根据招标文件的要求提供投标货物或服务技术性能指标的详细描述、技术支持资料及技术服务和质保期服务计划等内容以对招标文件作出响应。

1.9.3 投标文件中应针对实质性要求和条件中列明的技术要求提供技术支持资料。技术支持资料以制造商公开发布的印刷资料，或检测机构出具的检测报告或采购内容及需求允许的其他形式为准。提供技术支持资料的具体时间见采购内容及需求。

1.9.4 招标文件规定了可以偏差的范围和最高偏差项数的，偏差应当符合招标文件规定的偏差范围和最高项数，超出偏差范围和最高偏差项数的投标将被否决。

---

## 1.10 定义

1.10.1 采购（招标），是指以合同方式有偿取得货物、工程和服务的行为。

货物，是指各种形态和种类的物品，以及货物采购中所伴随的服务。

1.10.2 采购单位：是指具体负责和从事政府采购业务的集中采购机构、社会中介代理机构和采购人的总称。

供应商：是指对本项目表现出兴趣，并有可能实际参与该项目投标的法人、其他组织或者自然人。

投标人：是指按照一定的程序，获取了招标文件，并实际参与了该项目投标活动的供应商。

## 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）采购内容及需求；
- （5）合同条款及格式；
- （6）投标文件格式。

根据本章第 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，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式将提出的问题送达采购人，要求采购人对招标文件予以澄清。

2.2.2 除非采购人认为确有必要答复，否则，采购人有权拒绝回复投标人在投标人须知前附表规定的时间后的任何澄清要求。

本项目采用电子招标投标，按照投标须知前附表的相关要求进行澄清（下同）。

### 2.3 招标文件的修改

采购人可以书面形式修改招标文件，并通过公共资源业务系统告知已下载招标文件的投标人。修改招标文件的时间距投标人须知前附表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。

本项目采用电子招标投标，按照投标须知前附表的相关要求进行修改（下同）。

## 2.4 招标文件的解释

本招标文件由采购人或其委托的采购代理机构负责解释。

## 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：

- (1) 投标函；
- (2) 开标一览表；
- (3) 投标分项报价表；
- (4) 规格响应表；
- (5) 供货及投标技术方案；
- (6) 投标人关于产品质量和售后服务方面的承诺；
- (7) 资格证明及有关材料（资格性检查、符合性检查、业绩、信誉等相关材料）；
- (8) 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 招标文件规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括联合体协议书。

### 3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第六章“投标文件格式”的要求进行报价并填写投标分项报价表。

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 投标人在投标截止时间前修改开标一览表中的投标报价总额，应同时修改投标文件“分项报价表”中的相应报价。

3.2.4 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；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。对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

3.2.5 采购人设有采购预算（招标控制价、最高投标限价）的，投标人的投标报价不得超过采购预算，采购预算在投标人须知前附表中载明。

---

3.2.6 投标报价包括采购、运输、人工、安装、调试、售后服务、税费等所有与本项目相关的费用，中标单位应承担相应风险，并认真履行合同，采购人不再为本合同范围内的工作支付额外的费用。

3.2.7 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 60 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，采购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，应按招标文件规定的金额、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。联合体投标的，其投标保证金可以由牵头人或联合体其他成员递交，并应符合招标文件的规定。

3.4.2 投标人不按招标文件要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 采购人或采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标供应商的投标保证金（具体要求详见投标人须知前附表）。

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文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约担保；
- (3) 招标文件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

资格审查资料详见评标办法。

### 3.6 备选投标方案

3.6.1 除招标文件规定允许外，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，采购人可以接受该备选投标方案，但备选投标方案的报价不得高于其投标报价。

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供货方案的，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供货期、投标有效期、供货要求、招标范围等实质性内容作出响应。投标文件在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

3.7.3 签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。由投标人的法定代表人（单位负责人）签字或加盖电子印章的，应附法定代表人（单位负责人）身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人（单位负责人）签署的授权委托书。

3.7.4 投标人应认真阅读和充分理解招标文件。如果投标没有满足招标文件的有关要求，其风险由投标人自行承担。

## **4. 投标**

### **4.1 投标文件的递交**

4.1.1 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。

4.1.2 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。

4.1.3 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

### **4.2 投标文件的修改与撤回**

4.2.1 在投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应“按照电子招标投标相关要求”执行。

4.2.2 投标人撤回投标文件的，采购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. 开标

### 5.1 开标时间和地点

采购人在本招标文件规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点或通过电子招标投标交易平台公开开标，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。

### 5.2 开标程序

详见投标人须知前附表《电子招标投标相关要求》。

## 6. 评标

### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由采购人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由采购人代表以及有关技术、经济等方面的专家组成。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由采购人或其委托的政府采购代理机构依法确定。

6.1.2 评审专家与参加采购活动的供应商存在下列利害关系之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

（2）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（3）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系；

（4）应当回避的其他情形。

评审专家发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系的，应当主动提出回避。采购人或者采购代理机构发现评审专家与参加采购活动的供应商有利害关系的，应当要求其回避。

6.1.3 出现评审专家缺席、回避等情形导致评审现场专家数量不符合规定的，采购人或者采购代理机构应当及时补抽评审专家，或者经采购人主管预算单位同意自行选定补足评审专家。无法及时补足评审专家的，采购人或者采购代理机构应当立即停止评审工作，妥善保存采购文件，依法重新组建评标委员会进行评审。

### 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 评标完成后，评标委员会应当向采购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 定标

采购代理机构应当自评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送交采购人。采购人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内在评审报告推荐的中标候选人中按顺序确定中标供应商。

在确定中标供应商前，采购单位不得与投标供应商就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

### 7.2 中标结果公告和中标通知

采购人或者采购代理机构应当自中标供应商确定之日起 2 个工作日内，发出中标通知书，并在本招标文件约定的媒体上公告中标结果，招标文件随中标结果同时公告。

### 7.3 履约担保

7.3.1 履约保证金的缴纳和退还详见投标须知前附表；

7.3.2 中标人不能按本章第 7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给采购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。

### 7.4 政府采购合同

7.4.1 采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标供应商投标文件的约定，与中标供应商签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。

采购单位不得向中标供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

7.4.2 中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。

7.4.3 中标供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排在中标供应商之后第 1 位的中标候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

7.4.4 采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在本招标文件约定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

7.4.5 采购人应当按照政府采购合同规定，及时向中标或者成交供应商支付采购资金。政府采购项目

---

资金支付程序，按照国家有关财政资金支付管理的规定执行。

7.4.6 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。

## **8.纪律和监督**

### **8.1 对采购人的纪律要求**

采购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采购人串通投标，不得向采购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。

## **6.2 评标原则**

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### **8.5 质疑与投诉**

8.5.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问。

采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不

---

得涉及商业秘密。

8.5.2 供应商认为招标文件、招标过程和中标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七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

供应商须在法定质疑期内一次性提出针对招标文件的质疑。

采购人应当在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

8.5.3 供应商提出的询问或者质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。

评审专家应当配合采购人或者采购代理机构答复供应商的询问和质疑。

8.5.4 供应商应知其权益受到损害之日，是指：

- (1) 对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；
- (2) 对招标过程提出质疑的，为各招标程序环节结束之日；
- (3) 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

8.5.5 询问或者质疑事项可能影响中标结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。

8.5.6 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级监督管理部门投诉。

8.5.7 供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

8.5.8 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由监督部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

## 9. 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。

## 10. 电子招标投标

采用电子招标投标，对投标文件的编制、递交、开标、评标等的具体要求，见投标人须知前附表。

## 第三章 评标办法

### 评标程序：

#### （一）资格性检查

项目开标结束后，应当依法对投标人的资格进行审查，对出现不符合下列情形之一时，作无效标处理。

《资格审查表》如下：

条款序号	评标因素	评标标准
1	营业执照	提供合法有效的“多证合一”证件
2	《中华人民共和国政府采购法》第二十二 条所规定的条件	符合招标文件投标人资格声明函要求 (格式附后)
3	无重大违法记录声明 函	符合招标文件要求（格式附后）
4	投标人信用	<p>按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据评审时“信用中国”网站（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）、“中国政府采购网”（<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）的信息，对列入失信被执行人、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的供应商，拒绝其参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据截图存档。</p> <p>两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加</p>

		<p>政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员之一存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。</p> <p>遇系统故障则此项不作要求。</p>
5	联合体协议书	符合招标文件要求（格式附后）

## （二）符合性检查

资格性检查结束后，应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性检查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《符合性检查表》如下：

条款序号	评标因素	评标标准
1	履行合同的设备和专业技术能力	符合招标文件要求（格式附后）
2	法定代表人身份证明书、法定代表人授权书	符合招标文件要求（格式附后）
3	投标保证金有关证明材料	投标人按招标文件要求提供投标人基本存款账户开户许可证和投标保证金转账或电汇凭证（或者基本存款账户开户银行出具的《基本存款账户信息》）（格式附后）
4	其他资格要求	符合招标公告中的其他资格要求
5	投标文件制作机器码	同一项目（标包）的不同投标人，针对投标文件制作机器码不得相同。
6	投标人名称	与营业执照或有效“多证合一”证件一致
7	投标文件格式	按规定格式填写，关键字迹清晰、可以辨认，并按招标文件要求盖章或签字
8	投标报价	投标报价唯一
9	投标函	符合招标文件要求（格式附后）
10	承诺书	符合招标文件要求（格式附后）
11	投标文件的规格响应	投标文件满足招标文件要求（审查《规格响应表（格式）》）
12	投标文件其他内容	响应招标文件的实质性要求，包括报价、交货时间、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（非投标单位自身单独出具），原件的扫描件（印章须为彩色）装入电子投标文件或从亳州市公共资源交易中

心网站注册用户系统中上传，原件中标后由采购人核验，如发现弄虚作假的，取消其中标资格，并按有关规定进行处理。

2. 按照招标文件要求进行签字或盖章，具体要求详见投标须知前附表 3.7.3。

### （三）综合评审表

评分项目	分值	评分内容及标准
代建费	10分	本项目投标限价为 3.2%，投标单位报价 3%得 10 分，3.1%得 9 分，3.2%得 8 分。其余报价得 0 分。
服务方案	30分	<p>供应商应对本项目服务编制服务方案，方案内容包括：</p> <p>1、项目前期策划方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>2、可行性研究报告、概念性方案、勘察设计管理方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>3、项目推广、销售方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>4、项目施工过程中建设施工管理方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>5、项目交付及物业管理服务方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>6、客户投诉及房产保修管理方案。此项满分 5 分，方案整体描述清晰合理的 5 分，方案整体描述一般 3 分，方案整体描述不清晰不合理 0 分。</p> <p>所有评委的评分去掉一个最高分和一个最低分后的平均值，即为该投标人的最终得分，最终得分四舍五入保留两位小数。</p>
企业业绩	15	<p>1、2019 年 1 月 1 日至投标截止之日止（以合同签定的时间为准）具有类似业绩得 5 分；每提供一个加 5 分，此项满分 10 分。</p> <p>2、自 2019 年 1 月 1 日以来，代建企业所代建的项目获得省级质量或安全奖项的得 2.5 分，最高得 5 分。代建企业所代建的项目获得省级优质工程奖或等同于安徽省建设工程“黄山杯”奖的得 5 分，最高得 5 分。本项满分 5 分。（获奖得分不能累加，同一项目获不同奖项以最高奖项计分，投标文件中须提供获奖证书和颁奖文件扫描件、否则不得分）</p> <p>注：（合同业绩信息须能体现评审要素，以合同签订时间为准。须提供相对应的业绩列表，并附上上述证明文件；在合同复印件中涉及评分的部分标下划线，以便评委审核。）</p>

拟派人员	15分	<p>1、拟派项目负责人具有类似项目管理经验，具有中级职称及以上（项目负责人类似管理经验详见采购需求）得2分，满分2分。需要提供相关工作年限证明和缴纳养老保险的证明。</p> <p>2、拟派项目负责人2019年1月1日至投标截止之日止（以合同签订的时间为准）具有类似业绩；得3分，满分3分。</p> <p>3、拟派项目组成员中工程及营销主要负责人具备中级及以上职称每有1人得2分，具备副高级及以上职称每有1人得4分，满分10分，需要提供相关职称证件和缴纳养老保险的证明。</p> <p>以上人员及其他团队成员均需要在响应文件中附上相关职称证件及缴纳养老保险的证明，养老保险须提供2023年1月以来在投标单位已缴纳的任意3个月的养老保险证明（指养老保险管理单位出具的养老保险证明，加盖养老保险管理单位的公章或电子章；投标时将原件、复印件或扫描件制作在投标文件中）。</p>
企业影响力	10分	<p>投标人提供的对本项目的授权企业实力进行综合评价，评审因素包括代建业绩排名，公司实力、企业以往融资偿债情况、市场信誉与本项目定位的匹配性。</p> <p>评委结合优秀得10分；良好得8分；一般得6分；差得4分。</p> <p>证明材料：企业自行提供并对提供资料真实性负责。</p>
项目利润	20分	<p>项目要求利润不得低于100万元，投标单位自行承诺，每增加50万利润，加1分，最高得20分。报价得分小数点后保留2位小数，四舍五入，承诺制，承诺书格式附后。</p>
<p>注：综合评审表中涉及的相关证照、证明、证书、证件、合同等（非投标单位自身单独出具），原件的扫描件（印章须为彩色）或从亳州市公共资源交易中心网站注册用户系统中选择上传，否则不得分。原件中标后由采购人核验，如发现弄虚作假的，取消其中标资格，并按有关规定进行处理。</p>		

1. 评标总得分=F1 +F2 +……+Fn（F1、F2……Fn分别为综合评审表各项评分因素的汇总得分）。

评标时，评标委员会各成员应当独立对每个有效投标人的标书进行评价、打分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分，按评审后得分由高到低顺序排列（1、2、3、…）。

2. 评标委员会成员对于小型、微型企业的价格扣除，依据投标人填写的相关声明函。

按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
1	供应商须为小型、微型企业	对小型和微型企业产品的价格扣除6%	评标价 = 总投标报价 - 小型和微型企业产品的价格 × 6%

注：（1）中型企业不享受以上优惠；

（2）小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。



(3) 小型和微型企业产品包括货物及其提供的服务与工程，无法认定小型和微型企业的，不享受价格扣除。

(4) 监狱企业视同小微企业，监狱企业投标的提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小微企业声明函》。

(5) 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

计算价格评分：价格分统一采用固定报价法计算，各有效投标人的评标价（指投标报价经算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除后的价格）中，取投标单位报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

价格评分=（评标基准价 / 评标价）×10 分

评标价仅用于计算价格评分，中标金额以实际投标价为准。

3、投标产品为单一产品的，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

非单一产品的，多家投标人提供的核心产品品牌“◎”相同的，按单一产品规定处理。

**(四) 本次评标采用综合评分法。**综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标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中标候选供应商或者中标供应商的评标方法。

## 1 评审原则

1.1 合法、合规原则。

1.2 公平、公正、科学、择优原则。

1.3 高分优先原则。衡量投标文件满足招标文件规定各项评审标准的程度，折算为综合得分分值，依据每个投标人的综合得分由高到低，依次确定排名顺序。

## 2. 评审标准

评审标准见评标办法前附表。

## 3. 评标

### 3.1 评标应当遵循下列工作程序：

---

3.1.1 资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

3.1.2 符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

**3.2 澄清有关问题。**对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

**3.3 比较与评价。**按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

#### **4.推荐中标候选供应商名单。**

中标候选供应商数量应当根据采购需要确定，推荐 1-3 名中标候选供应商，必须按顺序排列中标候选供应商。

采用综合评分法，按评审后综合得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分且投标报价均相同的，按技术得分由高到低顺序排列。综合评分相同、投标报价和技术得分均相同的，由评标委员会综合评审讨论后确定中标候选人顺序（评标委员会应出具相应的评审讨论过程的纸质材料并签字）。

#### **5.编写评标报告。**

评标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，其主要内容包括：

- 5.1.招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- 5.2.下载招标文件的投标人名单和评标委员会成员名单；
- 5.3.评标方法和标准；
- 5.4.开标记录和评标情况及说明，包括投标无效投标人名单及原因；
- 5.5 评标结果和中标候选供应商排序表；
- 5.6.评标委员会的授标建议。

#### **6.保密**

招标采购单位应当采取必要措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

---

任何单位和个人不得非法干预、影响评标办法的确定，以及评标过程和结果。

## 7.特殊情况的处置程序

### 7.1 关于评标活动暂停

7.1.1 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。只有发生不可抗力导致评标工作无法继续时，评标活动方可暂停。

7.1.2 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待不可抗力的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

### 7.2 关于评标中途更换评标委员会成员

7.2.1 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

- (1) 因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动。
- (2) 根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

7.2.2 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行评标。

### 7.3 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评审结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。（须形成文字材料并签字）。

## 8.无效投标的情形

投标文件属下列情况之一的，应当在资格性、符合性检查时按照无效投标处理：

- (1) 不符合《电子招标投标相关要求》的有关规定，见投标人须知前附表《电子招标投标相关要求》；
- (2) 未按照招标文件要求递交投标保证金的；
- (3) 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；
- (4) 不具备招标文件中规定资格要求的；
- (5) 若允许联合体投标，投标人以联合投标、但未附联合体投标协议的；
- (6) 未按照招标文件要求注明投标产品品牌、型号，只简单写上“响应”、“符合”或“满足”等字样的；
- (7) 投标报价超出本项目预算金额（控制价）的；
- (8) 在资格性、符合性检查评审中，评标委员会认定投标人的投标不符合评标办法前附表中规定的任何一项评审标准的；
- (9) 未按招标文件规定的格式填写、内容不完整以至影响投标文件评审且不符合招标文件错误修正条件的或关键字迹模糊、无法辨认的；

---

(10) 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交投标替代方案的除外；

(11) 投标人名称与网上报名时不一致的；

(12) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；所谓实质上响应，是指投标文件应与招标文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招标人的权利和投标人的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的投标人的竞争地位产生不公正的影响；

(13) 未按照招标文件要求进行承诺的；

(14) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的；

(15) 在公共资源交易活动过程中，同一项目（标段）的不同投标人，存在投标文件制作机器码相同的情况；

(16) 不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

备注：评标委员会对其否决的投标，应附否决投标情况说明，并向投标人公布结果。

## 9.废标

在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

(一) 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

(二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(三) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

(四) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购人应当将废标理由通知所有投标人。

**附则：评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻找外部得证据。**

---

## 第四章 采购需求

### 一、采购需求总体说明

本项目为：亳州市晔瀚置业有限公司采购亳州市 2023-9 地块开发代建单位。项目总用地面积 114567 平方米(合 171.850 亩),总建筑面积 273250 平方米,容积率 1.8,包括但不限于完成本项目的开发商自有品牌(或其所属品牌)输入及推广审核、房地产开发前期策划及定位、(含住宅、商业及机动车位)营销管理(包括但不限于对项目的广告制作、策划、推广、预售证办理、销售等进行全面管理);可行性研究报告、概念性方案、勘察设计管理、建设手续办理、协助招标、目标成本编制及动态管理、提供数字化管理措施、监理管理、组织“飞检”、材料封样管理、协助办理工程竣工结算和财务决算,维护社会关系管理,组织竣工验收及专项工程报验完成并达到交付标准,各个环节建立健全档案资料汇编,城建档案馆建档,产权移交,不动产权证办理,直至施工质量缺陷期结束,施工合同保修期结束等。

### 二、采购内容及技术要求

(一) 本次代建费用不超过项目货值的 3.2%。

1. 项目货值以项目地上可售物业货值为基础,作为代建费过程提取依据,不含地下车库可售物业,最终代建费用金额以项目公司实际销售货值为准乘以实际投标报价进行清算。

2. 该代建费包含:项目品牌费、代建方人员工资、公积金、社保、绩效列入项目代建费。

代建费用分为两部分发放。

(1) 地上可售物业货值的 1%作为考核指标结算,根据每年考核完成情况支付。

(2) 其余代建费用按季清算,自代建合同签订后开始计算,乙方应按照规定开具增值税专用发票按照付款节点及时报送甲方审核,审核同意后将代建费用拨付至乙方基本存款账户。乙方应将工资发放记录及各类福利证明材料及时报甲方备案。用于乙方人员工资开支。每年的 1 月 15 日、4 月 15 日、7 月 15 日、11 月 15 日对上一季度代建费用进行结算【季度代建费用=本季度实际销售的银行到账金额\*(实际代建费报价费率-1%)-45 万】。

(3) 项目代建费累计支付至 2%时暂停支付,余下代建费在项目达到清算条件后予

---

以支付。

(二) 代建范围：包括但不限于完成本项目的开发商自有品牌（或其所属品牌）输入及推广审核、房地产开发前期策划及定位、（含住宅、商业及机动车位）营销管理（包括但不限于对项目的广告制作、策划、推广、预售证办理、销售等进行全面管理）；可行性研究报告、概念性方案、勘察设计管理、建设手续办理、招标、目标成本编制及动态管理、提供数字化管理措施、监理管理、组织“飞检”、材料封样管理、协助办理工程竣工结算和财务决算，维护社会关系管理，组织竣工验收及专项工程报验完成并达到交付标准，各个环节建立健全档案资料汇编，城建档案馆建档，产权移交，不动产权证办理，直至施工质量缺陷期结束，施工合同保修期结束等。

(三) 服务期限：地块在中标通知书发出之日起，至项目最后一期集中竣工交付后半年且地上可售物业去化 95%。项目交付后投标人可撤出主要经营管理团队但应保留足够人力确保项目后续维保、结算审计、证照办理、档案资料移交等工作的完成。项目竣工交付半年后，项目由中标人交接给委托人，交接期为三个月。

(四) 代建单位在中标通知书发出 2 个月内向委托方提交项目全景开发计划。委托单位以全景开发计划为基础向代建单位下发年度开发计划（包括施工进度、质量、农民工管理等）及年度销售计划（包括签约金额、签约套数、实际到位资金、销售费用管控等指标）以确保项目开发和销售工作推进顺利，如代建单位未能按照年度开发计划完成相应任务，委托单位有权扣除部分代建费用。施工总承包工期自开发代建中标通知书发放之日起 30 个月内完成施工任务达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。如代建单位提前按照年度开发计划完成相应任务，委托方可适当给与奖励。具体奖惩双方协商，协商不一致时以委托方最终审批的结果为准。

(五) 土地款以注资形式注入项目公司不再计息，本项目代建结束时需满足项目税前利润不低于 100 万元（形成项目税前利润 100 万元的收入为不包含地库销售收入的项目总收入，成本为项目建设总成本，可售地库产权在项目公司名下）。

1. 如项目中标单位承诺项目利润金额为  $R$ ，达到清算条件时，税前利润小于  $R$  时，招标人就差值部分可以从保证金和代建费中扣除，且有权对中标单位追索损失。最大追索范围为剩余未支付的代建费用和履约保证金。

2. 达到清算条件时，税前利润大于  $R$ ，大于  $R$  的部分视为项目超额利润。

(1) 当超额利润小于等于 1100 万元时，超额利润部分按照 30% 奖励代建方；

(2) 当超额利润大于 1100 万元，小于等于 2000 万元时，超额利润部分按照 40% 奖励代建方；

(3) 当超额利润大于 2000 万元时，超额利润部分按照 50% 奖励代建方。

注：超额奖励部分按照各区间对应比例分别计算。

(六) 代建单位资格要求，代建单位须具备以下条件：

1. 具备行政主管部门颁发的房地产开发二级及以上资质；  
2. 代建单位在人员、设备、资金等方面具有相应的能力，拟派的项目负责人须具有建筑类工程师及以上技术职称，具有相关项目管理经验。

3. 企业及项目负责人业绩要求为：2019 年 1 月 1 日至投标截止之日止所承担的（以合同签订的时间为准）总建筑面积 20 万 m<sup>2</sup> 及以上的房地产代建业绩。

4. 供应商中标后应支付项目公司 2% 的履约保证金，履约保证金缴纳形式为 1、银行汇款；2、银行转账；3、银行保函或汇票或本票缴纳。

5. 项目负责人相关工作经验，为 5 年以上大中型房地产开发项目管理经验，中标人需提供聘书或劳动合同等证明文件。

(七) 代建单位同意将地上可售物业货值的 1% 作为双方商定的考核指标，并以以下指标占比要求编制全景开发计划，同时与委托单位签订代建考核协议。每年的 1 月 31 号之前下发全年目标计划并签订当年考核书，签订考核书前完成上一年度的考核结算。

版块	管理目标	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营销	最迟不超过 2024 年 10 月 1 日开盘	0.5‰			
	自开发代建中标通知书发放之日起 4 年内整盘去化至 95%	1‰	1‰	1‰	0.5‰
建设	施工总承包工期自开发代建中标通知书发放之日起 30 个月内完成施工任务达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。	1‰	1‰	1‰	
资金	自开盘之日起 3 年内回笼 36500	0.5‰	1‰	1‰	

万元且股东可自由使用资金。				0.5‰
---------------	--	--	--	------

(八) 项目公司董事长、总经理、财务总监由委托方委派，代建方委派一名联席总经理。项目公司职能部门根据项目需要暂设综合、工程、成本、财务、设计、营销等。项目设计、项目工程管理、项目销售等职能部门由代建方主导并委派负责人，委托方委派相关副职参与管理。财务、成本、综合办相关职能部门由招标方主导并委派负责人，代建方可委派相关副职参与管理。本项目具体开发思路原则上由代建方提出，具体决策由项目公司合作双方协商，按照代建合同及项目公司相关制度执行。

(九) 招标采购：代建方负责勘察设计、施工总承包、营销招标采购事项，招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。招标采购前代建方应编制招标最高投标限价报项目公司审核同意后方可招采，招标采购中标结果需要报项目公司审核后方可对外公布。合同由项目公司与中标单位签订。监理、项目全过程跟踪审计、决算审计由甲方负责招标。

代建方委派的正式人员工资、绩效及福利列入项目代建费，因项目开发产生的管理费用计入项目管理费用；销售人员及与销售产生的相关费用计入项目销售费用。委托方委派的正式人员工资、绩效及福利按亳州市晔瀚置业有限公司的标准执行，列入项目管理费用。双方总人数原则上控制在 25 人以内，其中委托方人员不超过 8 人。项目公司其它人员，原则上以劳务用工方式使用，有关工资福利列入相应费用。项目开发全过程产生的管理费用不得超过地上可售物业货值的 1.5%，销售费用不得超过地上可售物业货值的 4.5%，具体费用解释以合同为准。项目公司有关内部管理、决策流程、招投标、工程款支付、安全质量管理、营销等业务，按项目公司有关制度执行。

### 三、注意事项：

1. 对于“采购需求”中要求提供（具有）的证书、检测报告及其他有关证明文件，投标时不作要求，供货时交采购人核验，如发现弄虚作假或不能提供齐全的，采购人有权单方面终止采购合同，不予退还履约保证金，并按有关规定进行处理。如有关要求与本条内容不一致，则以本条内容为准。
2. 投标报价包括采购、运输、人工、安装、调试、售后服务、税费等所有费用。
3. 投标价若超出该项目预算金额（最高限价）将做无效投标处理。
4. 本项目落实节能环保、中小微型企业扶持等相关政府采购政策。



---

## **第五章 合同条款及格式**

**注：本合同格式包括一部分**

**亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次合同书**

---

# 亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目 二次合同书

二〇二四年 三 月\_\_日

---

## 亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次合同书

委托方：亳州市晔瀚置业有限公司（以下简称甲方）

公司地址：安徽省亳州市谯城区药都路 1289 号

法定代表人：李向阳

受托方：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

公司地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：

**鉴于：**

1、甲方已取得位于【安徽省亳州市】的【2023-9】地块国有土地使用权，并可依法进行房地产开发建设。

2、乙方为建设单位通过公开招标选取的具规模与实力的房地产项目开发企业，乙方以品牌输出、管理输出、资源输出为核心，提供产品定位设计管控、工程营造、营销策划、及交付维保等开发全过程服务，通过专业能力提升项目开发效益，为建设单位创造卓越开发建设项目，实现共赢。

3、甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意在开发中引入“\_\_\_\_\_”品牌及\_\_\_\_\_团队，有效整合乙方的设计、工程、营销、社区服务等各方面的优势资源。并同意乙方将代建合同项下目标项目的具体管理工作委托给其下属公司实施。

为此，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，签订本合同，以资遵守。

# 第一部分 协议书

## 第一章项目基本情况

1、项目地点和土地位置：宗地位于【安徽省亳州市】，地理位置：养生大道以南、文采路以东、香蒲路以北，界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目地块面积：宗地面积【114566.7】平方米，约合【171.85】亩。

3、土地现状与交付情况：【净地】【土地平整情况】【已交付】。

4、主要规划建设指标：

项目用地规划用途为【城镇住宅兼容商业用地】。

容积率≤【1.8】；建筑密度≤【25】%；绿地率≥【35】%。

项目预计规划住宅【195,909】平方米，商业【1514】平方米，配套【8797】平方米；规划总建筑面积为【273,250】平方米，其中：地上建筑面积为【206,820】平方米，地下建筑面积为【66,430】平方米(最终以规划部门核准的指标为准)

5、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、商业、公共配套、其他】；

项目建设交付标准为：住宅为【毛坯】，商业为【毛坯】，其他物业为【毛坯】。

6、与项目有关的合同文件及审批文件：

(1)《国有土地使用权成交确认书》，编号为 / 号；

(2)《国有土地使用权出让合同》，编号为 / 号

(3)…….

7、项目进展情况：【已签订国有建设用地使用权出让合同(或土地成交确认书)】；  
本项目土地出让合同约定的动工期限暂定为【2023】年【6】月【4】日，竣工期限为【】年【】月；目前已立项、未开工、规划方案未报批，规划设计未开始。

## 第二条项目品牌管理的基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的受托管理活动实行有限制的授权管理模式。即在项目品牌管理的范围内，按项目审批权限表完成审批后，乙方得以甲方的名义行使该等权利。合同履行过程中，品牌管理范围及审批权限未经双方同意不得随意变更。

2、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有

项目开发中知情权、监督权、建议权和最终决策权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

3、乙方根据本合同的约定履行品牌管理职责和义务，组建项目管理团队，对甲方负责，在本合同约定范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力促使项目管理各项目标的实现，并有权获得本合同约定的代建费等收益和超额利润奖励，承担代建的责任和风险。

4、本项目的品牌管理活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理。

### 第三条品牌管理范围及服务期限

1、包括但不限于完成本项目的开发商自有品牌（或其所属品牌）输入及推广审核、房地产开发前期策划及定位、（含住宅、商业及机动车位）营销管理（包括但不限于对项目的广告制作、策划、推广、预售证办理、销售等进行全面管理）；可行性研究报告、概念性方案、勘察设计管理、建设手续办理、招标、目标成本编制及动态管理、提供数字化管理措施、监理管理、组织“飞检”、材料封样管理、协助办理工程竣工结算和财务决算，维护社会关系管理，组织竣工验收及专项工程报验完成并达到交付标准，各个环节建立健全档案资料汇编，城建档案馆建档，产权移交，不动产权证办理，直至施工质量缺陷期结束，施工合同保修期结束等。乙方在项目全过程开发管理工作中，对其管理范围内应该从事的具体管理事项在以下进行了不完全列举：

(1)前期管理工作：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，并负责以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续(但本合同另有约定的除外)，乙方负责勘察设计、营销、施工总承包招标采购事项，**招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。招标采购**前乙方应编制招标最高投标限价报甲方审核同意后方可招采，招标采购中标结果需要报甲方审核后方可对外公布。合同由甲方与中标单位签订。监理、项目全过程跟踪审计、决算审计由甲方负责招标。

(2)规划设计管理：根据项目类型和实际情况选择并以甲方的名义委托各阶段各类设计单位(包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等)完成设计工作，把控设计进度及设计成果质量，**招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。**

(3)工程管理：通过本合同约定方式选择各类施工单位、材料设备供应单位和监理

单位并进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，配合甲方，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理，招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。

(4) 营销管理：对项目房地产市场定位进行规划并制订营销计划，选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位(含客户研究)、策划、推广、销售过程进行全面管理，招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。

(5) 竣工验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，协助甲方完成竣工验收备案工作及综合验收，组织实施项目房产的集中交付工作。

(6) 客户投诉服务及房产保修管理：协助甲方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的管理工作。

(7) 前期物业服务咨询管理及园区服务：乙方可以推荐合作供方为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及前期物业服务，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导，招采流程按照代建方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标，并以中标结果为准。

(8) 人力资源管理：根据甲方的全景/年度经营计划，进行人力资源规划、招聘、培训、薪酬福利、绩效、员工关系、企业文化建设等人力资源管理工作。

(9) 行政管理：根据甲方的全景/年度经营计划，制定项目费用预算，做好项目工作督办、会务接待、公文印信(如有)、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务性工作。

2、 服务期限：地块在中标通知书发出之日起，至项目最后一期集中竣工交付后半年且地上可售物业去化 95%。项目交付后投标人可撤出主要经营管理团队但应保留足够人力确保项目后续维保、结算审计、证照办理、档案资料移交等工作的完成。项目竣工交付半年后，项目由中标人交接给委托人，交接期为三个月。

根据项目开发建设的需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及收费方式。品牌服务期限的届满仅意味着代建人员的撤场，不影响本项目案名永久性的享有相应品牌合法使用权。

#### 第四条 开发管理目标

1、投资控制金额：确保投资控制在经批准的初步设计概算内。

2、工程质量标准：合格。

3、安全文明控制目标：确保工程无安全事故，确保现场安全文明施工符合相关规定。

4、进度控制目标：地块在中标通知书发出之日起，至项目最后一期集中竣工交付后半年且地上可售物业去化 95%。项目交付后投标人可撤出主要经营管理团队但应保留足够人力确保项目后续维保、结算审计、证照办理、档案资料移交等工作的完成。项目竣工交付半年后，项目由中标人交接给委托人，交接期为三个月。

5、营销目标：最迟不超过 2024 年 10 月 1 日开盘，自开发代建中标通知书发放之日起 4 年内整盘去化至 95%。

6、施工总承包目标：施工总承包工期自开发代建中标通知书发放之日起 30 个月内完成施工任务达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。

7、资金回笼目标：自开盘之日起 3 年内回笼 36500 万元且股东可自由使用资金。

8、利润目标：乙方本项目代建结束时需保证项目税前利润不低于 100 万元，具体以中标金额为准，（形成项目税前利润 100 万元的收入为不包含地库销售收入的项目总收入，成本为项目建设总成本，可售地库产权在项目公司名下），如税前利润未达到中标承诺利润，招标人可以从保证金和代建费中扣除。

（1）如项目中标单位承诺项目利润金额为 R，达到清算条件时，税前利润小于 R 时，招标人就差值部分可以从保证金和代建费中扣除，且有权对中标单位追索损失。最大追索范围为剩余未支付的代建费用和履约保证金。

（2）达到清算条件时，税前利润大于 R，大于 R 的部分视为项目超额利润。

①当超额利润小于等于 1100 万元时，超额利润部分按照 30%奖励代建方；

②当超额利润大于 1100 万元，小于等于 2000 万元时，超额利润部分按照 40%奖励代建方；

③当超额利润大于 2000 万元时，超额利润部分按照 50%奖励代建方。

注：超额奖励部分按照各区间对应比例分别计算。

## 第五条代建费用

---

## (一) 代建费用的定义及范畴

1、代建费是指甲方在本项目中为获取乙方提供的专业项目开发管理服务而支付的费用。

2、乙方收取的**代建费用**不包括：项目固定资产购置费用(含工程部 用车、销售部看房车等项目公务用车，办公家具、电脑、打印机等办公设施设备)、办公场地及销售展示中心租赁装修及水电物管费用、办公费用、视频会议系统购置安装及使用费、差旅费、业务招待费、员工用餐费用、会务费、项目公务用车车辆使用费、渠道费、以及项目开发建设过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用(土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、项目策划定位费、设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、监理费、各类营销推广费用、各项税金、融资费用，和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等，但本合同另有约定的除外)。

3、代建方委派的人员工资、公积金、社保、绩效列入项目代建费，其他费用按照财务记账规则计入相应费用。

## (二) 代建费

### 1、代建费取费标准

项目代建费以项目地上可售物业总销售额为基数，按照总销售额乘以中标报价计取。分为考核计取和固定计取两部分。

### 2、项目总销售额的计算方式

(1)项目总销售额是指按照本合同约定的方式计算所得的地上可售物业的含增值税销售总额，具体计算方式如下：

项目总销售额=截至**最终结算之日**地上可售物业的实际到账销售额（包括备案及未备案的合同)+甲方保留物业按本合同约定方式计算所得的销售额(如有)+剩余物业按本合同约定方式计算所得的销售额(如有)。

(2)甲方保留物业是指实际可对外销售的但甲方自行保留不对外销售的地上可售物业（地下可售车库不在此计算中），甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。

(3)剩余物业是指扣除实际已销售物业和甲方自行保留不对外销售后剩余的物业



(地下可售车库不在此计算中)，剩余物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。

### 3、代建费的支付方式

#### (1)可售物业的代建费支付方式

乙方应按照约定开具增值税专用发票按照付款节点及时报送甲方审核，审核同意后将代建费用拨付至乙方基本存款账户。乙方应将工资发放记录及各类福利证明材料及时报甲方备案。用于乙方人员工资开支。每年的1月15日、4月15日、7月15日、11月15日对上一季度代建费用进行结算【季度代建费用=本季度实际销售的银行到账金额\*（实际代建费报价费率-1%）-45万】。但乙方代建的进度及营销的进度、营销目标、管理目标、资金回款目标任何一项未符合本合同的约定，甲方有权暂停支付代建固定费用，该部分费用暂由乙方承担。

#### (2)考核部分的代建费结算

乙方同意将地上可售物业货值的1%作为双方商定的考核指标，并以以下指标占比要求编制全景开发计划，同时与委托单位签订代建考核协议。每年的1月31号之前下发全年目标计划并签订当年考核书，签订考核书前完成上一年度的考核结算。

版块	管理目标	2024年	2025年	2026年	2027年
营销	最迟不超过2024年10月1日开盘	0.5‰			
	自开发代建中标通知书发放之日起4年内整盘去化至95%	1‰	1‰	1‰	0.5‰
建设	施工总承包工期自开发代建中标通知书发放之日起30个月内完成施工任务达到交付条件，最迟不得超过2026年12月31日。	1‰	1‰	1‰	
资金	自开盘之日起3年内回笼36500万元且股东可自由使用资金。	0.5‰	1‰	1‰	0.5‰

(3)项目代建费累计支付至2%时暂停支付，余下代建费在项目达到清算条件后予以支付。

4、本合同项下甲方向乙方支付的代建费用均为含税金额，在甲方支付费用前，乙方应当向甲方开具甲方支付费用等额的增值税发票(增值税税率为6%，如遇国

家税收政策调整，则按新税率执行)，或经双方协商确认后可汇总开票。

### 第六条其他事项

- 1、甲方在签署本合同前，已就本合同的签订和履行取得其充分、有效的授权和许可。
- 2、乙方不得将本合同项下目标项目的具体管理工作委托给其他第三方公司实施。
- 3、本合同中的[第一部分协议书]、[第二部分合同条件]、[第三部分合同附件]为本合同的有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。
- 4、本合同一式【捌】份，甲方执【肆】份，乙方执【肆】份，各文本具有同等法律效力。

(以下无正文，为合同签署页)

甲方: \_\_\_\_\_ (公章)

法定代表人或授权代表(签字): \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_ (公章)

法定代表人或授权代表(签字): \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

本合同于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订于\_\_\_\_\_

---

## 第二部分 合同条件

### 第一章 管理团队和管理原则

#### 第一条 项目管理团队

1、项目管理团队人员编制及配置方式原则上不得突破招标条件要求。突破编制范围的人员录用，须经甲、乙双方共同认可。除甲、乙双方委派的正式人员外，其余工作人员实行社会招聘，由乙方为主选定。

2、乙方按本合同附件三委派相关人员参与项目管理团队，乙方委派人员应具备符合相应岗位要求的工作经验和专业技能，未经甲方同意，乙方不得随意更换部门负责人及以上人员。但在本合同履行过程中，乙方委派人员离职的，乙方可另行委派适当的人员接替相应工作。

3、乙方委派的项目负责人在该项目管理过程中，履行本合同约定的项目联席总经理的职权(以下称：“项目负责人”)，对项目管理团队进行统一管理。

4、乙方委派的首批管理人员在本合同签订后【10】日内到岗。乙方其他委派人员根据项目开发进度情况逐步到位，具体到岗日期以乙方签发的人员委派函为准。乙方委派人员如参加其他项目管理的，乙方需提前 30 日向甲方提出申请，并经甲方审批同意后执行。

#### 第二条 甲乙双方代表

1、甲乙双方均需各自指定专人(1 人)为本合同履行过程中双方的代表，甲方代表为：\_\_\_\_\_，乙方代表即为其委派的项目负责人。

2、甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等均由各自代表签字确认，但双方代表对文件的签收并不表明对签收文件内容的确认。任何与本合同条款内容不一致或对本合同条款内容进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

3、甲乙双方任何一方更换代表人选的，必须提前 5 日以书面形式加盖公司印章告知另一方。

#### 第三条 人力资源管理

1、人员编制实施年度动态管理，在本合同履行过程中可根据项目开发建设实际需要调整，原则上由乙方于当年1月底前提报当年人员编制计划或调整方案，报甲方备案后执行。

## 2、劳动人事关系

(1)甲方委派人员：由甲方(或甲方所属控股母公司)与其签订劳动合同；

(2)乙方委派的正式人员应于乙方签订正式劳动用工合同，并报送甲方备案。

(3)项目管理团队其它工作人员面向社会招聘，由乙方为主负责录用把关及定薪，原则上通过劳务派遣形式录用，劳动合同与甲方或第三方签订，薪酬福利由甲方承担，五险一金等社保由甲方或者第三方负责办理并缴纳。

(4)除以上人事关系安排外，如还有其他事项劳动人事关系处理，可由甲乙双方另行协商约定。

3、考核评估：按照乙方绩效管理考核办法对项目管理团队实施考核，其中乙方委派人员的考核由乙方评定，如甲方在3日内未提出异议的，以乙方评定结果为准。若有异议的，经乙方核实后另行审定，最终考核结果以审定为准；其他人员按乙方管理权限逐级考核，考核结果报甲方备案。考核结果作为人员激励、退出的重要依据。

4、激励与退出：项目联席总经理有权依据绩效考核结果提出人员晋升、调薪或退出的建议，按项甲方及甲方控股股东相关规定执行。

经甲、乙双方认为不能胜任相应管理工作的乙方委派人员，甲方可要求乙方另行委派，乙方于1个月内完成人员调整。甲方委派人员不能胜任相应岗位要求的，乙方可要求甲方予以更换。

5、人员培养：为保证项目开发品质，提升员工工作能力，乙方应积极创造条件为项目工作团队成员(含甲方委派人员)提供进修学习的机会，甲方应予以支持和认可，由此产生的费用在项目管理费用中列支。

6、除非甲乙双方协商一致，双方均承诺不得聘用另一方工作人员。

## 第四条项目日常管理方式

1、甲乙双方同意，项目日常管理使用甲方信息化平台，在乙方首批管理人员到岗后，甲方为乙方委派人员开通OA系统账号。

2、在本合同履行过程中，双方通过甲方OA系统对项目开发管理过程中相关事项进行审批、确认，乙方代表及乙方委派人员在甲方OA系统中签署的意见视为乙方的

处理意见。

3、乙方人员发生变动的，应提前 3 个工作日书面通知甲方，甲方对相应的 OA 账号予以变更。在本合同终止后，甲方将禁用乙方代表及乙方委派人员在甲方 OA 系统账号，但甲方禁用系统账号不影响乙方授权代表及乙方委派人员已在甲方 OA 系统中签署的意见的效力。

4、按照本合同约定的审批权限，经甲方 OA 系统完成审批后，甲方应保证其指定的印章保管人对相关书面文件及时予以签盖印章，以保证项目开发建设的顺利实施。

5、甲乙双方委派至项目公司工作人员在项目开发过程中，重大事项按照甲方及甲方控股股东关于“三重一大”制度对项目公司重要事项进行研究后执行，任何个人不得超权限处理。如个人未按照相关规定私自实施，对项目公司利益造成损失的，由其委派方承担责任。

后附项目公司经理办公会会议制度（详见附件四）。

#### **第五条财务和资金管理**

1、项目财务负责人由甲方委派，项目财务和资金管理由甲方负责。项目开发建设资金由甲方负责筹措，保证开发过程中资金的充足性。乙方委派财务副职或具办人员 1 名，协助财务负责人进行预算、核算管理，并根据获取资料就融资、按揭回款、税务规划提供专业建议，甲方向其开放 1 个财务系统账户用于日常业务处理。

2、各类款项的支付，包括各类费用报销以及项目资金调出，需经过甲方委派财务人员复核，按照甲方财务管理制度规定执行。

3、项目开发过程中，由乙方根据项目建设需要于各年度 1 月 31 日前编制项目年度资金使用计划，项目年度资金使用计划经甲方核准后实施。原则上项目资金应封闭运行，当项目剩余资金超过双方确认的资金使用计划时，乙方应在合规前提下全力配合甲方将项目冗余资金调出，以保证甲方股东第一时间回收土地款。

4、项目开发建设过程中的各类应付合同款项，由甲方根据相关约定、管理制度支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需的付款证明文件，经乙方签证确认后，报甲方审核后按甲方财务制度付款。

5、项目年度管理费用预算由乙方制定，经甲方审批后执行。

---

## 第二章 项目开发品牌管理工作内容和开展方式

### 第六条项目前期管理

1、在项目总体规划方案和开发思路原则上由乙方主导，乙方在中标通知书发出2个月内向甲方提交项目全景开发计划，经甲乙双方共同评审通过后，作为双方正式确认的项目开发建设周期目标(合同履行过程中可根据实际情况相应调整，但必须经过甲方同意后才能修改)。甲方以全景开发计划为基础向乙方下发年度开发计划（包括施工进度、质量、农民工管理等）及年度销售计划（包括签约金额、签约套数、实际到位资金、销售费用管控等指标）以确保项目开发和销售工作推进顺利。

2、乙方负责办理项目建设审批手续，包括但不限于立项、建设用地规划许可、规划方案、初步设计、施工图、建设工程规划许可、施工、预售许可以及规划、防雷、交评、环评、节能、绿化、人防等专项审批，甲方可予以配合，相关审批文件交由甲方委派的管理团队统一建档保管。

3、办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用，由甲方承担，并按照规定及时缴纳。

### 第七条规划设计管理

1、乙方应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解基础上，向甲方提出产品策划书或产品定位报告，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认，作为项目产品规划设计的输入条件。

2、规划设计各阶段(包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等)的设计单位的招采流程按照乙方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。招标采购前乙方应编制招标最高投标限价报甲方审核同意后方可招采，招标采购中标结果需要报甲方审核后方可对外公布，合同由项目公司与中标单位签订。

3、乙方负责编制设计任务书，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求。

4、乙方负责协调联系各规划设计单位，督促各设计单位按规定期限及要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

5、对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，乙方在保证设计质量并满足产品规划设计标准的前提下，充分听取并尊重甲方意见。以下设计相关工

---

作成果须经甲乙双方共同认可或选定：

- (1) 规划、建筑设计方案；
- (2) 主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、玻璃幕墙、外立面门窗、外立面栏杆等；
- (3) 景观设计方案和主要材料的选定；
- (4) 室内硬装设计和软装饰设计(含样板房、精装修产品、公共空间)；
- (5) 其他对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

## 第八条成本管理

1、本项目由甲方负责项目成本管理工作，乙方必须派驻相关管理人员参与，项目全过程涉及成本的确认及管控事项，由乙方派驻人员提出，经双方共同确认后执行，因乙方原因造成本项目成本管控出现的问题及由此造成的损失均由乙方负责，甲方有权对其进行追偿。

2、本项目由甲方负责项目招标管理工作，乙方应在招标工作开始前制定招标采购方案(包括工作流程、评标办法、供方准入等)，**经甲乙双方确认后按甲方及甲方控股股东的招投标管理办法执行。**乙方可委派人员参加招投标小组，参与招标、评标、谈判，最终由甲方发出中标通知书。

### 3、材料供应管理

直接影响产品质量的材料和设备，主要包括外立面材料(石材、面砖、涂料、门窗、构架、幕墙材料)、主要设备(电梯、空调系统、锅炉、生活给水系统、智能安防系统、排污、消防)、装修主材等，在相应的设计方案确定后，由乙方根据同类或可参考类似产品，并结合本项目的实际情况，拟订具体采购标准，经甲方确定后执行。

### 4、工程变更

本项目工程变更按照甲方及甲方控股股东相关制度执行。乙方在施工过程中，乙方委派现场人员严格按照甲方工程管理办法，对工程变更进行管控，因变更程序不规范或未按变更办法实施的变更，对此造成甲方损失的，由乙方承担。如重大工程变更涉及前期政府审批手续变更的，乙方负责按规定程序报有关政府职能部门审批，甲方予以协调。

5、项目实施过程中，由甲方选取审计单位对项目进行全过程跟踪审计，并以跟踪审计结果为依据支付相关工程费用，过程中乙方应派人员参与过程管理。

具体变更办法参照甲方股东方,即亳州交通投资控股集团有限公司相关办法作为合同附件。(详见附件五)

## 第九条 工程管理

本项目施工总承包单位的招采流程按照乙方相关流程执行,需参照国家法律规定依法招标。招标采购前乙方应编制招标最高投标限价报甲方审核同意后方可招采,招标采购中标结果需要报甲方审核后方可对外公布,合同由项目公司与中标单位签订。乙方负责与项目有关的工程管理及安全工作,甲方委派人员参与管理。

1、为保障产品的品质,由乙方对关键供方(总包、景观、精装修、门窗/幕墙、智能化等)进行管理,相关产品品质由监理单位初核,乙方确认,报甲方备案后实施。

2、在项目整体或分期施工总承包合同签订后,乙方应要求施工单位及时编制工程总体施工计划及施工组织方案,并根据招投标情况及甲乙双方确认的时间目标,提出专业的审核意见,经各方确认后,乙方应责成施工单位按月、季、年编制阶段进度计划,按照标准、规范和设计图纸的要求督促施工单位按计划进行施工,并随时接受甲方的检查检验。

3、如遇下列情况,项目开发周期目标作相应调整:

(1)重大工程变更,项目建设内容和建设标准发生变化;

(2)因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整;

(3)项目所在区域市政、电力等政府配套工程不具备条件或拆迁等前期工作不能及时完成而导致延期;

(4)甲方未及时拨付建设资金造成工程延误;

(5)施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形;

(6)疫情、不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整;

(7)如扬尘管控、遇冬歇期或政府安排的停工期;

(8)其他因甲方原因导致工期顺延。

4、乙方应各对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查,掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并预计将影响到总体竣工期限时,应及时告知甲方,并提出相应的整改措施,确保按期完工。

5、乙方应充分加强对监理单位的协调和管理,充分发挥监理单位在施工监理中的作用。



---

6、项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准，乙方应根据质量管理的实际需要，参加工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改，或者返工，直至符合质量要求，否则乙方需承担管理责任。

7、乙方应做好本项目安全文明施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。乙方应对施工现场进行至少每月一次安全检查。如发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即通知甲方，并按有关规定上报有关部门，同时按政府有关部门要求处理；如乙方存在管理过错的，应根据本合同约定承担相应的赔偿责任。

8、甲乙双方在项目管理团队中指定适当的人选作为业主单位派驻现场的工程师，严格按照相关制度的授权进行现场签证及其他现场管理工作。

9、乙方负责对各施工单位提交的已完工程量报表及工程款支付申请进行审核并签署意见，再报甲方审批支付。

10、项目建设过程中，如乙方超出标准、规范和政府行政主管部门已审批的设计图纸范围，违规增加建筑物、构筑物的，由此引起的责任由乙方承担。

### **第十条 营销管理**

本项目与营销相关单位的招采流程按照乙方相关流程执行，需参照国家法律规定依法招标。招标采购前乙方应编制招标最高投标限价报甲方审核同意后方可招采，招标采购中标结果需要报甲方审核后对外公布，合同由项目公司与中标单位签订。乙方负责与项目有关营销工作，甲方委派人员参与管理。

1、营销管理的主要内容包括但不限于：项目前期定位(含客户研究)、项目楼盘名称建议、营销策略、销售定价、合作媒体及推广机构或代理机构管理等。

2、为提升项目房产品质，充分利用和发挥乙方在房地产开发领域的品牌优势和资源优势，双方一致同意在经过专业市场调查的基础上由甲方参照乙方意见决定和调整本项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其它涉及产品品质的工作环节。

3、本项目由乙方负责营销管理工作，乙方可组建营销团队承担本项目销售工作，双方一致同意相关营销人员薪酬、福利、提佣标准等按照乙方现行标准执行，项目营销团队和人员按照乙方的有关制度获取相应薪酬、佣金、福利及销售奖励。

#### 4、营销费用

(1)营销费用(包含营销推广费用、营销人员薪酬福利及佣金)暂定按项目总销售额的【4.5%】进行总体预算控制,其中渠道费用总额不超过2.5%,其他营销费用总额不超过2%,由甲方承担并于项目按实列支。

(2)如因市场环境或者甲方的营销策略、目标发生重大变化,客观需要加大营销推广投入,甲方同意增加营销推广费用,由乙方向甲方提出预算申请,经甲方审批后执行。

(3)根据项目销售需要,本项目如需分销渠道,则由乙方制定分销方案,报甲方审批后实施,此费用由甲方承担并在项目按实列支,总额不超过项目总销售额的【2.5%】,且包含在本合同约定的营销费用内。

(4)项目营销团队人员的底薪和佣金参照乙方标准,按市场化制定,经甲乙双方共同确认后执行,由甲方承担并按时发放。

5、本项目营销推广活动应严格遵守相关法律法规及政策规定,如乙方实施的营销推广违反相关规定的,由此产生的后果由乙方承担,如因此造成甲方承担责任的,乙方应承担损害赔偿责任。

#### 第十一条竣工验收与房屋交付管理

1、乙方应建立完整的项目建设档案,根据项目档案管理制度的要求,及时建档、存档。

2、工程完工后,乙方负责组织竣工验收,一次性验收未能通过的,应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后,乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料,并完成竣工验收备案。

3、乙方应提前制定房屋交付方案,编制或于相关部门领取《房屋使用说明书》、《房屋质量保证书》等物业交付资料,在房屋具备交付条件后,及时通知业主收房并组织实施交付工作,同时向物业公司移交物业公共区域、设施设备及相关资料。乙方应负责协助甲方完成房屋建筑面积测绘;甲方应在销售合同约定期限内根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求办理房屋所有权初始登记手续。

4、乙方在项目开发建设完成后将工程档案、销售档案、行政档案及相关资料向甲方和有关部门移交。乙方可以保留项目相关档案的副本,但非因法律、政府部门的要求或未征得甲方同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

#### 第十二条物业服务和园区服务体系

---

乙方应协助甲方选定物业服务单位，对前期物业服务质量进行督导，以便更好的体现乙方品牌价值，为甲方及项目房产买受人提供延伸品牌服务。

### 第三章 品牌使用管理和维护

**第十二条** 乙方同意授权甲方在本项目宣传和推广中使用“\_\_\_\_\_”品牌，且保证该品牌使用无瑕疵。具体品牌授权使用可另行签订协议。

### 第四章 项目报告

**第十三条** 乙方应按季度向甲方提交项目管理者报告，项目管理者报告应包括以下内容：

- 1、项目开发主要工作的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析。
- 2、项目成本的发生和异动情况分析。
- 3、项目各项费用的发生和异动情况分析。
- 4、项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划。
- 5、项目人力资源的状况。
- 6、甲方书面提出的其他重点工作情况。

### 第五章 合作陈述和保证

#### 第十四条 甲方陈述和保证

1、甲方为本项目开发建设主体，系依据中华人民共和国法律合法设立的有限责任公司，拥有与本项目开发建设相适应的营业许可和房地产开发资质条件，并且甲方保证在合同期间有效存续。

2、甲方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背甲方的公司章程，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、甲方拥有本项目合法的土地使用权，不会有任何政府机关或其他实体或个人启动或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的正常开发建设存在障碍。

4、本合同签署时，甲方不存在未披露的债务，也不存在任何影响项目正常开发销售或甲方主体存在的行政处罚。

5、甲方保证在本项目开发建设过程中，合法经营、依法纳税，不会实施违反法律法规的行为或对乙方做出违反法律法规的指令，也不会安排任何交易对乙方完成本项目各项品牌管理目标产生不利影响。

### **第十六条 乙方陈述和保证**

1、乙方系依据中华人民共和国法律合法设立有限责任公司，拥有与本项目开发建设受托管理相适应营业执照和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续。

2、乙方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得充分、有效的授权和许可，并且本合同不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突。

3、乙方承诺取得按本合同约定在本项目使用“\_\_\_\_\_”商标的权利，承诺商标拥有人不会因此向甲方索赔或主张权利，否则因此引起的一切责任和后果由乙方承担。

4、乙方作为本项目开发建设的受托管理单位，应充分利用专业经验和优势解决本项目开发过程中的各类问题，勤勉、尽责、善管，按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益及导致甲方损失扩大。

## **第六章 合同的变更、解除和终止**

**第十七条** 甲乙双方经协商，可以协议变更本合同。

**第十八条** 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

1、未能按期足额支付本合同约定的项目代建费，未付款项总额累计超过【500】万元或付款延迟时间超过【90】日的。

2、甲方未按本合同的约定或超出授权范围使用“\_\_\_\_\_”品牌，经乙方向甲方书面形式通知后，甲方仍未在通知要求的期限内停止该类使用行为或无法消除由此带来的影响的。

---

**第十九条** 乙方有下列原因之一的，甲方有权解除本合同：

1、乙方主要管理人员(指乙方委派项目经营班子及各部门负责人)无故不到岗超过 10 日，导致项目管理工作不能正常开展，经甲方书面提出意见后，在 10 日内仍未改正的。

2、乙方严重违反合同约定，未能履行管理职责，连续 3 个月未能按照约定完成销售或工程建设任务，经甲方书面提出意见后仍不能完成的。

3、乙方经常不能及时提供合同约定的主要工作成果，导致项目不能正常开展或者严重延期(超出各年度下发任务时限 3 个月以上),经甲方书面提出意见后拒绝整改或整改不力的。

4、因乙方的管理原因导致项目质量与合同严重不符，经施工单位整改后仍不能够通过竣工验收的。

5、乙方未能按照合同约定在设计、施工、营销、工程管理等依法依规进行招标的，甲方一经发现，甲方书面通知后合同解除。

#### **第二十条 解除合同的程序**

1、在本合同履行过程中，发生约定解除事由的，享有解除权的一方如决定解除本合同，则应以书面方式通知另一方，本合同自书面通知送达之日起解除。

2、由于乙方已许可项目使用“ ”品牌，为避免损害业主利益和乙方品牌形象，甲乙双方均自愿放弃《中华人民共和国民法典》第 933 条规定的任意解除权，均不得根据该条规定解除合同，否则应按本合同约定承担违约责任。

#### **第二十一条 合同终止及后续事项**

1、服务期届满或者本合同因任何原因被解除的，则本合同自动终止。

2、本合同终止后的相关事项，按如下约定处理：

(1)除双方另有约定外，乙方不再履行本合同项下的项目受托管理义务，完成交接前，项目负责人及必要的工作交接人员外，乙方可以撤回其余管理团队成员。

(2)除双方另有约定外，合同中关于双方违约责任、合同终止的相关约定仍然有效。

(3)本合同终止后，若甲方继续委托乙方管理销售工作的，应与乙方另行签署销售管理合同，并向乙方支付管理服务费。

3、合同提前终止的费用结算

发生本合同提前终止情形的，对于已经实现销售的物业，按照本合同约定的费用标准计取代建费；对于未销售的物业，根据合同实际终止时间结合年度考核目标所对应的不同

---

项目进度节点进行结算。

### **第二十二中止履行**

由于乙方管理团队管理不到位导致甲方造成重大损失或法律诉讼的，相应的责任与损失全部由乙方承担。同时，甲方在中止履行本合同后仍有权根据本合同约定解除合同。

### **第二十三条项目停建或缓建**

1、当甲方终止或中断项目开发停止工作且时间持续超过 6 个月时，则视为项目“停建”。项目停建时，甲方应按实际情况给予乙方补偿。

2、当中断开发的项目于 6 个月内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时双方应继续履行本合同。缓建期间乙方委派人员薪酬福利由甲方正常发放。

3、因乙方操盘导致的项目停建或缓建，且可以证明项目停建、缓建非甲方原因所致的视同乙方严重违约。

## **第七章违约责任**

### **第二十四条甲方违约责任**

1、甲方未按时向各专业工作单位支付费用的，应承担延期付款的责任，因延期拨付工程款导致停工的，工期顺延。

### **第二十五条乙方违约责任**

1、项目的竣工交付应按照开发建设周期目标执行，如因乙方过错造成项目实际总开发建设周期超出经双方共同确认的项目开发建设周期目标，导致甲方对买房人承担违约责任的，则在甲方承担相应违约责任后，由乙方按实向甲方赔偿等额的损失。

2、开发过程中，安全生产由乙方负责，如发生安全事故给甲方造成损失的，乙方承担相应的赔偿责任。

3、项目建设质量未达到合同约定标准而致使甲方产生损失的，损失部分由乙方承担。

4、税前利润小于 R 时，招标人就差值部分可以从保证金和代建费中扣除，且有权对中标单位追索损失。最大追索范围为剩余未支付的代建费用和履约保证金。

5、如乙方主观恶意操作或不当操作导致甲方利益受损的，视同乙方严重违约，相关责任由乙方承担，乙方赔偿甲方的直接损失和间接损失，包括但不限于实现债权的费用、律

---

师费、诉讼费、鉴定费、公证费等费用

6、乙方未能按照合同约定在设计、施工、营销、工程管理等依法依规进行招标，造成合同解除的，乙方赔偿甲方一切损失，包括但不限于直接损失和间接损失、实现债权的一切费用、律师费、诉讼费、鉴定费、公证费等费用。

### **第二十六条不可抗力和减责/免责**

1、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，由甲方与乙方协商解决。如乙方仍同意为甲方提供代建的，甲方可承担部分合同约定的人员薪酬福利，具体情形可另行签订协议。不可抗力包括战争、动乱、疫情、地震等以及双方同意的其他不可抗力事件。

2、因政策变化、政府部门行政行为导致合同不能全部或部分履行，遭受该等影响的合同方在提供充分证据后可免除违约责任。

3、由于乙方的原因导致本项目的工期、质量、成本未能满足合同约定的管理目标，以及发生重大安全事故的，经乙方协助甲方向第三人索赔后获得赔偿的，可以在获得赔偿的范围内免除乙方相应的责任。如乙方已按本合同约定向甲方承担赔偿责任的，则甲方就同一损失事由对第三方索赔的权利由乙方享有，甲方应配合乙方向该等责任方索赔。

4、由于甲方的原因或其他非乙方的原因导致本项目质量、工期、销售去化、安全等未达到本合同约定的目标的，乙方不承担赔偿责任。

## **第八章 其他事项**

### **第二十七条合同的持续与转让**

1、甲乙双方均保证在本合同签订后，将积极促成本合同的持续履行。同时甲方保证在本合同履行期间，将维持公司股权结构的稳定性，甲方股权结构发生变更不得影响本合同的效力，且甲方应在股权结构变更后及时向乙方提供新一届股东会关于认可本合同内容的决议文件。

2、未经对方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予他人。

### **第二十八条排他性条款**

本合同签署后，甲乙双方应向对方保证不得就本项目的品牌管理事项再与其他任何

---

第三方进行任何形式的、与本合同所包含内容相关、相似或有冲突的磋商、谈判、协议等。

### **第二十九条通知**

任何一方在合同项下向另一方发出的要求、指示、指令、批准、报告、确认等均应应以书面形式邮寄至以下地址：

甲方收件地址： \_\_\_\_\_

收件人及电话： \_\_\_\_\_

乙方收件地址： \_\_\_\_\_

收件人及电话： \_\_\_\_\_

### **第三十条保密**

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露合作的任何内容、细节以及进程，法律法规以及申报、批准必需的除外。

### **第三十一条争议解决**

1、由本合同产生或与本合同相关的任何争议，首先应由各方以友好协商方式解决，如果在争议发生后的十五日内无法以友好协商方式解决该等争议，则双方均可向工程所在地人民法院起诉。

2、诉讼过程中，本合同不存在争议的部分应继续履行。

### **第三十二条合同生效**

1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字(或签章)并加盖公司公章后即行生效。

2、对本合同所做出的任何修订或修改，须以书面形式做出并经双方签署后生效。

生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。



---

## 第三部分：合同附件

附件一、名词定义和解释

附件二、项目管理团队人员编制

附件三、信息化平台授权及账号确认函

附件四、《亳州市晔瀚置业有限公司办公会议事规则（试行）》

附件五、亳州交通投资控股集团有限公司工程变更管理办法

## 名词定义和解释

- 1、“项目”是指甲方委托乙方管理的房地产项目。
- 2、“委托人”是指承担投资责任并进行项目开发的一方。
- 3、“受托人”是指按照本合同约定受托承担项目组织管理工作的一方。
- 4、“正常工作”是指在项目品牌管理期限内双方在本合同中约定，乙方从事的管理工作。

5、“额外工作”是指：(1)甲方在品牌管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；(2)由于甲方、政府主管部门或其他非乙方原因，使品牌管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。

6、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

7、“专业工作单位”是指由乙方在项目管理过程中确定的承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装、造价咨询、法律咨询等工作的单位。

8、“重大工程变更”包括(1)重大设计变更；(2)金额超100万元的单项工程变更；(3)导致工期延长超过10天的工程变更。

其中重大设计变更包括：

- ①规划建筑方案：整体规划布局、功能调整、平立面、产品标准的设计变更；
- ②景观方案：涉及园区空间结构；主入口、泳池区、轴线景观；水景、构筑物、泳池等核心元素的数量、体量；配置标准；
- ③精装修方案：涉及功能布局、平立面、配置标准。

9、“管理费用”是指人工成本和日常经营管理费用总和。人工成本：项目一般性管理所有人员（不含营销人员）的费用（包括但不限于工资、绩效、社保、公积金、福利、招聘及培训费用等）；日常经营管理费用：除人工成本外的管理性支出，包括差旅、办公费用、管理费用、行政费用、业务招待费、审计费用、办公场所的租赁费用（租金和物管费）、管理性的咨询服务费、开发间接费等，以及按企业会计准则规定的应在管理费用中列支的其他费用。项目的“管理费用”不包括税费、物业维修基金、股东借款资金占用费、担保费、财务利息支出等，管理费用的使用需满足项目公司的费用管理规定和合规性要求。管

---

理费用不含任何税金，不含合作各方派出的非全职董事、监事的薪金。项目工程人员相关费用计入到项目成本。

代建方委派的管理人员工资、公积金、社保、绩效列入项目代建费。

10、“预估销售额”是指甲乙双方作为项目开发品牌管理费支付依据而事先约定的项目预计含增值税销售总额，该预估销售额不作为乙方品牌管理考核目标。

11、“营销费用”是指直接为销售目的而产生的全部费用，包含营销推广费用、营销人员薪酬福利及佣金(营销总监、营销经理、策划经理及销售主管、置业顾问等薪酬福利及佣金包含在营销费用中)、销售代理费、渠道费、广告费、广告策划费、促销费、市场调查费、展览会费、营销活动组织费用、物料印刷费、销售展示中心、样板房、临时样板展示区建造、设计、装修装饰费用，以及销售展示中心相关租赁、使用费用。

代建方委派的管理人员工资、公积金、社保、绩效列入项目代建费。

13、“财务费用”是指：因融资而发生的全部成本及费用，包括但不限于利息、评估费、审计费、担保费、顾问费、银行转账手续费等。财务费用由项目公司据实列支，不在日常管理费用和销售费用中。

14“工程成本”是指建安工程费(含建筑、安装、精装修工程费)、设备工程费、室外工程费、环境工程费、弱电工程费、公共配套工程费、工程不可预见费之和。

15、“营销去化”、“营销去化”、“去化”是指项目地上可售物业完成销售的建筑面积与该类物业当期可销售面积之间的比例。

16、“ ”品牌是指在房地产项目开发品牌管理过程中使用的“ ”字样、“ ”文字商标、“ ”图形商标以及以“ ”、“ ”为主体的标志图形。

附件二：项目管理团队人员编制

### 项目管理团队人员编制

序号	部门	岗位	配置人数	配置方式	到岗时间	备注
1	经营班子	项目负责人				
2		项目副总/总助				
3	综合管理部	综管部负责人				
4		本体行政管理				
5		驾驶员				
6	产品管理部	产品部负责人				
7		前期管理				
8		设计管理				
9		景观管理				
10		精装修管理				
11		土建管理				
12		安装管理				
13		资料员				
14	成本管理部	成本部负责人				
15		土建成本管理				
16		安装成本管理				
17	财务管理部	财务经理				
18	营销管理部	营销部负责人				
19		销售经理				
20		策划经理				
21		销售内务				
22		客服管理				
23		渠道管理				
24		置业顾问				
合计						

以上人员编制为估算，可根据项目实际开发需要进行适当调整。

---

(注：人员编制估算表参照标准项目公司设置指引的配置标准，并结合项目实际情况及委托方要求拟订；配置方式分为甲方委派、乙方委派、社会招聘三种形式；到岗时间为预估，具体以委派函或签订聘用合同时间为准。)

附件三：信息化平台授权及账号确认函

## 信息化平台授权及账号确认函

\_\_\_\_\_ 有 限 公 司：\_\_\_\_\_

【\_\_\_\_\_】(下称“本公司”)同意贵司为本公司委派至【\_\_\_\_\_】项目  
的“乙方代表”及其他管理人员在\_\_\_\_\_信息化平台开通账户，就【\_\_\_\_\_】项  
目的履行处理与之有关的事务，本公司认可前述人员在\_\_\_\_\_信息化平台中签署的意见。  
本公司确认你司委派人员在\_\_\_\_\_信息化平台中账户如下：

\_\_\_\_\_】:账户: \_\_\_\_\_【\_\_\_\_\_】

【\_\_\_\_\_】:账户: 【\_\_\_\_\_】

你公司人员变动的，应在3个工作日内及时通知我方禁用，在书面通知未送达前  
仍以上述登录帐号为有效帐号，如未及时通知我方，你公司自行承担相应生效后果。

本授权函有效期为：自上述你公司委派人员账户开通之日起至【\_\_\_\_\_】项  
目终止之日止。

特此授权证明。

委托方公司名称: \_\_\_\_\_ (公章)

法定代表人(签字或盖章):

签字日期: 2023 年\_\_月\_\_日

# 亳州市晔瀚置业有限公司办公会议事规则

## （试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为明确亳州市晔瀚置业有限公司（以下简称“晔瀚置业”）办公会职责权限，规范办公会的议事和决策行为，使办公会的决策制度化、科学化，建立高效、有序的工作秩序，特制订本规则。

**第二条** 晔瀚置业办公会依据国家有关法律、法规和《公司章程》行使职权。

### 第二章 议事范围

**第三条** 晔瀚置业（建筑事业部合并决策）办公会议事范围。

（一）晔瀚置业下列事项应提交通晔瀚业办公会决议：

1. 研究“三重一大”事项，即重大决策事项，重要人事任免事项，重大项目安排事项，大额度资金运作事项，在权限范围内研究决定，其他由会议确认方案后上报集团；
2. 研究决定晔瀚置业基本管理制度和具体规章制度；
3. 研究决定晔瀚置业合同金额3万元（含）以上事项；
4. 研究决定晔瀚置业内部考核分配方案（奖励工资兑现）；
5. 研究决定一次支付额度（单笔或同一事项）3万元（含）以上的大额支出（依法发放的工资、依法缴纳的税费、合同履行支出

---

的资金、依据法院生效的判决文书和仲裁委的仲裁文书支出相关费用，差旅费和招待费除外）；

6. 研究决定职工年度绩效考核分配方案、综合考核结果；

7. 下列事项研究上报集团研究：晔瀚置业对外融资事项、工程造价变更增减事项、向集团申请借款事项、对外资本性投资事项、对外提供担保事项及其他必须上报事项；

8. 研究决定集团党委会或集团办公会授予的其他职权。

（二）晔瀚置业公司下列事项交集团办公会决议：

1. 研究决定晔瀚置业年度经营业绩考核指标、结果及兑现；

2. 研究决定晔瀚置业年度预算及调整、资产清查报告；

3. 研究决定晔瀚置业向集团借款 5000 万元（不含）及以下事项；

4. 研究决定晔瀚置业对外借款 5000 万元（不含）以下事项（不含子公司之间的相互借款）；

5. 研究决定晔瀚置业人才招聘、人才晋升方案或计划；

6. 研究决定晔瀚置业资 10 万元（含）1000 万元（不含）以下的资产处置（含转让、捐赠等）；

7. 研究决定晔瀚置业对外单项投资超过注册资本 5%或者 100 万元（含）的；

8. 研究决定晔瀚置业非业主投资中，超过注册资本 1%或 50 万元（含）的；

9. 研究决定工程单次变更造价增减 10 万元（含）至 100 万元事项；

10. 研究决定其他需上报集团办公会审批的事项。



---

(三) 晔瀚置业公司下列事项应提交集团党委会决议：

1. 研究决定重要人事，晔瀚置业负责人任命；
2. 研究决定向集团公司申请 5000 万（含）以上的借款事项，对外提供 5000 万（含）以上事项的借款事项；
3. 研究决定工程单次变更造价增减 100 万元（含）以上事项；
4. 研究决定晔瀚置业人员招聘事项；
5. 研究决定晔瀚置业领导班子及班子成员综合考核事项，晔瀚置业年度经营业绩考核指标、结果及兑现；
6. 研究决定晔瀚置业对外融资事项、对外投资事项；
7. 研究决定其他需上报集团党委会审批的事项。

### 第三章 与会人员

**第四条** 晔瀚置业办公会的出席人员：建筑开发事业部领导班子成员及合作方相关人员，议题汇报人和列席人员。

**第五条** 晔瀚置业办公会原则上每周召开一次。遇特殊情况时，也可临时召集办公会议。

**第六条** 与会成员因故不能出席会议时，会前应向主要负责人请假，许可后另行安排熟悉情况的人员参会。对会议议题有意见或建议亦应同时提出。

### 第四章 议事程序

**第七条** 晔瀚置业办公会由办公室承办。

**第八条** 晔瀚置业办公会议题由各部门或项目现场填写《办公会议题申请表》，符合要求的议题由主办部(室)或项目现场报分管领导审批同意后，报通办公室汇总，由办公室统一报送总经理、董事长审核同意后方可上会。

---

**第九条** 会议议题确定后，一般不再追加，迟报、缓报议题原则上列入下次晔瀚置业办公会研究，对重大突发事件或紧急工作确需上会的，由分管领导报晔瀚置业董事长同意后方可安排上会。

**第十条** 议题需相关公司或部门列席的，应提前充分沟通，形成一致意见，并请相关公司或部门负责人在议题提报表上签字确认，未形成一致意见的议题原则上不予上会研究。提报议题名称要简洁准确，写明请示事项。每项议题由部门或项目现场负责人汇报，要阐明议题的主要内容和主导意见。

**第十一条** 列席人员有发言权，但无表决权。

**第十二条** 晔瀚置业办公会研究讨论的问题和决定的事项，未经会议批准传达或公布的，与会人员不得向外泄露，注意保密。

## **第五章 议定事项的实施和督查**

**第十三条** 办公会通报和议定事项，由办公室负责拟草会议纪要，报晔瀚置业总经理审阅，晔瀚置业董事长签发。会议纪要应载明以下事项：（1）会议名称、次数、时间、地点；（2）主持人、出席、列席、记录人员姓名；（3）通报、研究、审议事项的案由及决定。

**第十四条** 会议记录由办公室负责保管和存档备查，借阅会议记录需严格审批。

**第十五条** 办公会形成的决议、决定事项，各分管领导、部门和各项目现场必须服从，并按照分工负责组织实施，不得抵触或按个人意愿行事。

**第十六条** 办公室负责对晔瀚置业办公会形成的决议、决定事项进行督查，并向晔瀚置业主要负责人汇报督查结果。

---

## 第六章 附 则

第十七条 本规则由办公室负责解释。

第十八条 本规则自晔瀚置业会议审议通过之日起执行。

---

## 办公会会议题申请表

申报部门		部门负责人 签字	
议 题			
提请研究 事 项			
列席单位	<input type="checkbox"/> 财务部	<input type="checkbox"/> 营销部	
	<input type="checkbox"/> 工程部部长	<input type="checkbox"/> 办公室	
	<input type="checkbox"/> 成本部	<input type="checkbox"/> 其他 _____	
办公室审核			
列席部门意见			
财务总监意见			
联席总经理意见			
总经理意见			
董事长意见			
备 注			

---

# 亳州交通投资控股集团有限公司

## 工程变更管理办法

**第一条** 为加强亳州交通投资控股集团有限公司(以下简称“集团”)项目实施过程中工程变更及结算管理,规范工作流程,有效控制投资造价,依据《中华人民共和国建筑法》《民法典》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程价款结算暂行办法》等有关法律法规,结合集团实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于集团本部、集团全资或控股子公司投资建设项目的工程变更管理工作。

**第三条** 工程变更应以提高工程质量、节省建设投资、节约资源和推动技术进步为目标,符合国家强制性标准和技术规范的要求,符合建设工程质量和使用功能的要求,符合环境保护的要求。

**第四条** 下列情形不予办理工程变更

- (一) 因工程质量不合格,需要进行返工的;
- (二) 利用投标清单子目不平衡报价,变更施工方案的;
- (三) 因施工工序安排不合理、施工方式不正确或技术保障措施不到位,导致工程返工的;
- (四) 对施工图理解不够,或对地质、地形、气候条件不熟悉导致施工方案改变(增加工程量)或工程返工的;
- (五) 未按照规划、设计方案或建设单位(或监理工程师)指令要求,在施工图和工程量清单范围之外实施的工程量;
- (六) 工程合同和施工图中虽未明确,但根据国家有关强制性

---

标准、技术规范和施工工艺要求必须实施的辅助性工作内容；

（七）对能够预见的特殊事件未采取措施，或不可预见的特殊事件发生后未采取有效措施进行控制或采取措施不力的；

（八）其他不予办理工程变更的情形。

### **第五条** 工程变更签证的一般程序

（一）项目参建单位提出工程变更申请或指令；

（二）建设单位（实施代建的项目，由代建单位履行建设单位职责）组织施工、监理、跟踪审计（若有）、设计等单位实地勘察、核实工程变更的原因、变更工程量及具体费用，并提出明确的变更意见；

（三）建设单位签批、运转《工程变更联系单》（附件1）和《工程变更签证单》（附件2）。若变更工程造价在变更工程实施前能够确定，则《工程变更联系单》和《工程变更签证单》同时签批、运转；反之，可先签批、运转《工程变更联系单》（须明确变更工程预估造价，并在结算时不得突破；签批完成后，方可实施变更工程），待变更工程实施完成并经验收后，施工单位应及时报批《工程变更签证单》（施工单位须会同监理、建设等单位商定具体的变更工程造价，并填报明确）。同时应满足以下要求：

1.原则上《工程变更联系单》《工程变更签证单》须注明工程变更的原因、变更工程量及具体的变更工程造价等。

2.建设单位履行工程变更报批程序时，应附变更工程所涉及的设计变更文件、施工方案、跟审成果文件（若有）、各级会议纪要等一整套资料；以上资料全部完善签批手续后，方可作为施工、验

---

收及结算的有效资料。反之，不得作为计量支付、结算的依据。

3.建设单位应搜集、保留变更工程实施前、中、后的影像资料。施工完成后，施工单位应及时申请报验，建设单位或监理单位应及时组织相关单位对已完工的变更工程进行验收，并形成完备的验收资料。

4.经跟踪审计单位审定且经建设等相关单位（部门）签批、认可的变更工程造价，可作为项目（过程）结算依据。

（四）针对施工中遇孤石、软弱地层、暗河暗沟等不可估算工程量，且必须连续施工的情况，建设单位应组织相关单位进行实地勘察，签批专项施工方案后，邀请集团项目管理部参与确认，经各方共同签认后，可继续施工，并应及时完善相关手续。

## 第六条 办理原则

（一）书面原则。工程变更需遵守“先批准、后变更、再实施”的原则，必须有一整套完善的工程变更手续作为支撑，并严格控制事后补办。

（二）独立、准确原则。对计划实施的变更工程，施工、监理、建设等单位的项目负责人应独立签署准确的意见，附变更工程量计算书、相关图纸及说明、影像等资料，在所附资料难以表达清楚变更工程量（价）时，必须用文字表述清楚。不得签署“属实”“情况属实”“拟同意”“拟同意，请XX单位审批”“请领导审批”等模糊意见。

## 第七条 计价及结算

（一）执行月结的建设工程项目，在完善变更工程批准手续和

---

验收资料后，变更工程纳入下期工程计量周期，在施工单位申报工程进度款时同期申请，同比例支付。

（二）执行最终审计结算的建设工程项目，施工单位应提供工程变更台账汇总表（并附完整的工程变更签批资料），不在双方确认的签证台账内的工程变更一律不予办理结算，最终结算价以造价咨询机构提供的结算报告为依据。

原则上施工单位报送的变更工程费用结算资料，必须与已签批的《工程变更联系单》《工程变更签证单》逐一对应编制。

#### **第八条** 工程变更报批时，需提供以下资料

（一）工程变更申请（含项目基本情况、工程变更原因，对项目的影响情况及变更建议）；

（二）工程联系单（须注明工程变更的原因、变更工程量及具体的变更工程造价等关键信息）；

（三）工程签证单（变更工程实施前，能确定具体造价金额时附）；

（四）工程变更部位的原施工图纸、设计单位出具的设计变更图纸（若有）以及施工方案；

（五）需进行专家论证的，应提供专家论证会议纪要。组织专家论证前，建设单位应将拟邀请专家名单、擅长专业等关键信息报集团项管部审查；

（六）纸质版变更签证预算书及计算底稿（并上报电子版及软件版一份）；

（七）其他应当提供的支撑、证明材料。



---

## 第九条 相关单位（部室）职责

### （一）建设单位职责

1.负责执行本办法，组织、参与、审核、监督工程变更工作的有序实施；

2.负责履行工程变更实施前的报批手续

3.负责变更工程实施情况的检查、监督、确认工作；

4.负责工程变更验收及核定工程量；

5.负责项目的工程变更、设计变更统计台账的搜集、整理，定期汇总并上报集团项管部。

6.建设单位对项目工程变更负责。若建设单位未遵守“先批准、后变更、再实施”的原则实施工程变更审批；或对非必要实施的变更进行审批；或对不应予办理工程变更的情况进行审批的，集团纪检部门将追究项目建设单位责任。

### （二）项目管理部部门职责

1.对集团建设工程项目所涉工程变更进行全面把控，承担监督、检查、指导、审核等工作；

2.参与重大工程变更的技术讨论和专家论证，参与重大工程变更的造价编制审查，参与重大工程变更的过程控制及验收工作，参与重大经济签证的审查及采购询价工作；

3.监督、检查集团建设工程项目有关工程变更、设计变更的统计台账，不定期进行抽查、分析、报告。

## 第十条 工程变更造价分歧的处理

未配备跟踪审计单位的建设工程项目，建设单位和施工单位对

---

工程变更造价有争议的,由项管部按集团造价咨询管理相关制度的规定,抽取一家造价咨询机构协助审定。

**第十一条** 工程变更按以下权限审批

工程变更的一般审批逻辑:项目建设单位(子公司或事业部)→集团项目管理部部门会议(必要时)→集团办公会(集团党委会)。具体按以下原则执行:

1. 单次变更造价增减100万以上(含)的工程变更属于重大变更,由集团党委会审批;

2. 单次变更造价增减10万以上(含)、100万以下(不含)的工程变更属于较大变更,由集团办公会审批;

3. 单次变更造价增减10万以下(不含)的工程变更属于一般变更,由项目建设单位(子公司或事业部)会议审批,但工程变更签批过程中,应邀请项目管理部参与。同时,工程变更手续审批完成后,建设单位应及时将一整套资料扫描报集团项管部备案;

4. 建设单位负责履行各级会议提案的签批;

**第十二条** 政府投资城建项目参照《亳州市政府投资城建项目工程变更管理办法(试行)》执行。

**第十三条** 本办法关于工程变更审批的权限,按照集团党委会、办公会议事规则执行,并随之调整。

**第十四条** 本管理办法由亳州交通投资控股集团有限公司项目管理部负责解释。

**第十五条** 本管理办法自下发之日起执行,原2020年9月下发的《亳州交通投资控股集团有限公司工程变更管理办法(试行)》

---

同时废止。

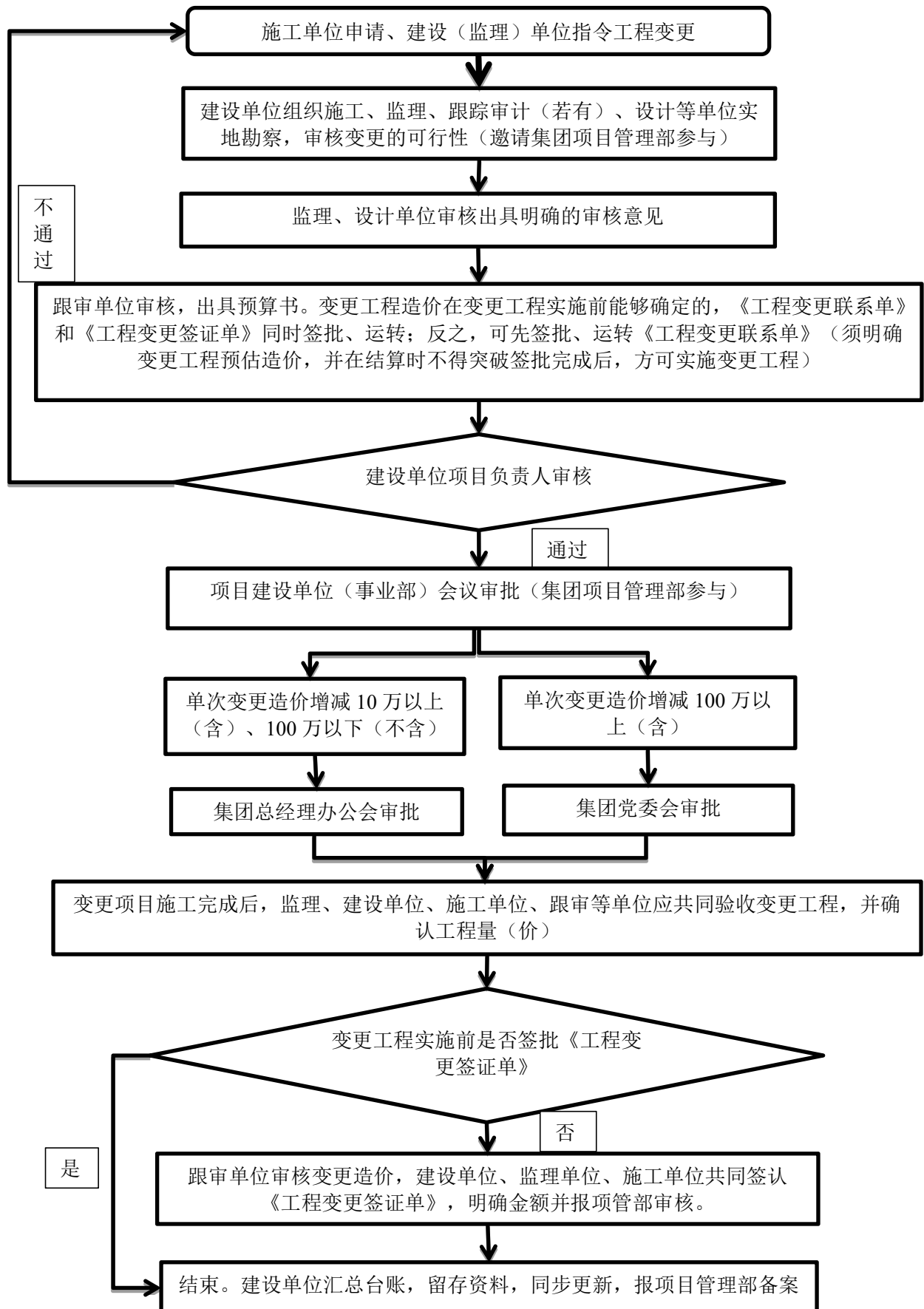
附件：1.变更流程图

2.工程变更联系单

3.工程变更签证单

附件 1

# 变更流程图



附件 2

# 工程变更联系单

工程名称：

联系单编号：

主送单位		抄送单位	
施工单位			

联系内容：（须注明工程变更原因、工程量及变更工程造价）

施工单位：（盖章）

项目经理：

日期： 年 月 日

监理单位意见：

监理单位：（盖章）

总监理工程师：

日期： 年 月 日

设计单位意见：

设计单位：（盖章）

项目负责人：

日期： 年 月 日

建设单位意见：

建设单位：（盖章）

项目负责人：

日期： 年 月 日

## 附件 3

## 工程变更签证单

工程名称：

签证单

编号：

施工单位填写	合同名称：_____ 合同编号：_____
	施工期限：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日
	签证依据： <input type="checkbox"/> 工程联系单 <input type="checkbox"/> 其他
	对应的工程联系单编号：_____
	附件资料及目录：_____
签证内容	变更工程量：_____
	变更工程造价（必须填写具体金额）：_____
	施工单位项目负责人：_____ 施工单位盖章：_____
	日期：_____
监理单位	审核意见：_____
	总监理工程师：_____ 监理单位盖章：_____
	日期：_____
建设单位 (子公司或 事业部)	审核意见：_____
	建设单位项目负责人：_____ 建设单位盖章：_____
	日期：_____
项目管理部	审核意见：_____
	部门经办人：_____ 部门负责人：_____
	日期：_____

亳州交通投资控股集团有限公司  
印发

2022年9月19日

---

## 第六章、投标文件格式

项目

(项目编号：BZCG2021)

### 投标文件

投标人：\_\_\_\_\_XXX

XXX 年 XXX 月 XXX 日

## 评审评分项索引表

投标文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，并标注评审内容在投标文件中的页码位置，否则有可能影响评审结果，责任自负。

本章有提供格式文件的请按格式要求填写并提供。（盖章要求：完成投标文件的制作后，可点击“一键签章”按钮进行批量电子签章。）

符合性检查			
序号	评审内容	盖章要求	在投标文件中的页码位置
1	营业执照	电子签章	
2	《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件（投标人资格声明函）	电子签章	
3	投标人近三年无重大违法记录声明函	电子签章	
4	联合体协议书	电子签章	
符合性检查			
5	履行合同的设备和专业技术能力	电子签章	
6	法定代表人身份证明书或法定代表人授权书	电子签章	
7	投标保证金有关证明材料	电子签章	
8	其他资格要求	电子签章	
9	投标报价	电子签章	
10	投标函	电子签章	
11	承诺书	电子签章	
12	投标文件的规格响应表	电子签章	
13	投标文件其他内容	电子签章	
综合评审			
14	技术（规格响应表）	电子签章	
15	信誉一览表	电子签章	
16	业绩一览表	电子签章	
17	服务（货物服务技术方案及产品质量和售后服务方面的承诺）	电子签章	
18	安装、调试方案	电子签章	



19	中小企业声明函	电子签章	
20	残疾人福利性单位声明函	电子签章	
21	其他	电子签章	

## 一、投标函（格式）

亳州市晔瀚置业有限公司：

1. 我方授权\_\_\_\_XXX\_\_\_\_(姓名和职务)代表我方\_\_\_\_XXX\_\_\_\_(投标单位的名称)全权处理  
**项目名称及编号(如为划分标包项目注明标包号)**\_\_\_\_项目投标的有关事宜。遵照招标文件(含补充文  
件)的要求承担本招标项目的实施,向甲方提供所需的货物和服务。

2. 我方同意接受招标文件中投标有效期的相关规定。

3. 一旦我方中标,我方将严格履行合同规定的责任和义务。

4. 我方同意按照招标文件的要求,向贵单位递交金额为人民币(大写)\_\_\_\_XXX\_\_\_\_元(小写:\_\_\_\_XXX\_\_\_\_元)  
的投标保证金。并且承诺,在投标有效期内如果我方撤回投标书或中标后拒绝签订合同,我方将放弃要  
求贵单位退还该投标保证金的权力。

5. 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  
文件是真实的、准确的。

6. 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。

7. 我方完全理解不一定将合同授予最低报价的投标人。

投标人:\_\_\_\_XXX\_\_\_\_(盖单位电子签章)

单位地址及邮政编码:

法定代表人:\_\_\_\_XXX\_\_\_\_(盖法定代表人电子签章)

联系电话(传真):\_\_\_\_XXX\_\_\_\_

XXX 年 XXX 月 XXX 日

## 二、开标一览表（格式）

投标人名称：XXX

项目名称 (第 XXX 标包)	
投标报价或费率 (%)	人民币大写(元):XXX 人民币小写(元): XXX 或 %
交货期(交货时间)	合同签订之日起 XXX 日内供货并安装调试完毕
备注	

注：1. 表中投标报价即为优惠后报价，并作为评审及定标依据。任何有选择或有条件的投标报价或者表中某一包填写多个报价，均为无效报价。报价包括采购、运输、人工、安装、调试、售后服务、税费等所有费用。

2. 投标报价、折扣率或费率精确到小数点后3位，最后一位采用四舍五入的方法进行填写。

法定代表人（盖电子签章）：

投标人(盖单位电子签章)：

XXX年 XXX 月 XXX 日

### 三、投标分项报价表（格式）

投标人名称：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 招标项目编号：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 标包号（如为整包发标项目可不填）：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

序号	产品名称	产品品牌及规格型号	单位	数量	单价（元）	金额（元）	交货（供货）期
1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
2							
3							
...							
合计							

投标人(盖单位电子签章)\_\_\_\_\_

法定代表人（盖电子签章）\_\_\_\_\_

- 注：1. 如果按单价计算的结果与合计总价不一致，以单价为准修正合计总价。  
 2. 如果不提供详细分项报价将视为没有实质性响应招标文件。  
 3. 上述单价为综合单价，应包含一切税费。  
 4. 投标人根据项目实际填写，表中单项，项目招标要求不涉及的可留空或自行调整。  
 5. 表格不够可以自行加页；具体配置请投标人填写完全，没有填写完全的则按无此配置评标。

## 四、规格响应表（格式）

投标人名称：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 招标项目编号：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 标包号（如为整包发标项目可不填）：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

序号	货物名称	招标文件要求部分		投标文件响应部分		响应情况
		技术参数	数量	技术参数	数量	
1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
2						
3						

投标人(盖单位电子签章)\_\_\_\_\_

法定代表人（盖电子签章）\_\_\_\_\_

注：1 本表填写时，应据实填写。

2. 如果不提供规格响应表将视为没有实质性响应招标文件。

3. 投标人根据项目实际填写，表中单项，项目招标要求不涉及的可留空或自行调整。

---

## 五、货物服务技术方案

投标人：\_\_\_\_\_ (盖单位电子签章)

日期：\_\_\_\_\_ XXX 年 XXX 月 XXX 日

---

## 六、投标人关于产品质量和售后服务方面的承诺

如：产品质量、保修范围、保修期长短及服务、保修期满后的服务等。投标人须提供盖单位公章的产品质量承诺和售后服务承诺。

投标人：\_\_\_\_\_ (盖单位电子签章)

日期：\_\_\_\_XXX\_\_\_\_年\_\_\_\_XXX\_\_\_\_月\_\_\_\_XXX\_\_\_\_日

---

## 七、资格证明及有关材料

1. 营业执照
2. 投标人资格声明函
3. 履行合同的设备和专业技术能力
4. 投标人近三年无重大违法记录声明函（格式自拟）
5. 法定代表人身份证明书、法定代表人授权书（格式附后）
6. 投标保证金有关证明材料（格式附后）
7. 承诺书（格式附后）
8. 联合体协议书（格式附后）
9. 其他资格要求（按招标公告要求提供）



---

格式 1:

提供营业执照扫描件或复印件

---

格式 2:

## 投标人资格声明函

亳州市畔瀚置业有限公司:

关于贵方 XXX 年 XXX 月 XXX 日发布关于“XXX 采购项目”（项目编号：）的采购公告，我方愿意参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定：

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力，提供以下相关证照的扫描件（见附件）：企业法人营业执照；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（六）法律、行政法规规定的其他条件。

备注：如我方中标，我方愿意在发放中标通知书前向本项目采购人提供符合招标公告要求的（二）、（四）、（六）项具体证明材料供采购人核验。如采购人发现我方有违法、违规、弄虚作假行为，可取消我方中标资格，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我方承担。

**特此声明！**

日期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

格式 3:

## 履行合同的设备和专业技术能力

### 一、服务于本项目的专业设备一览表

序号	设备名称	购入时间	价值	数量	产地	备注
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

### 二、服务本项目人员一览表

类别	姓名	职务	职称	手机号	证件	
					名称	号码
管理人员	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
技术人员	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
其他						

注：1. 关于项目人员职称：招标文件如对相关人员职称有要求的，须按招标文件要求填写。

投标供应商名称(盖单位电子签章)：

日期： XXX 年 XXX 月 XXX 日

---

格式 4:

## 投标人近三年无重大违法记录声明函

我单位近三年（从 XXX 年 XXX 月至 XXX 年 XXX 月）无重大违法记录，特此声明。

投标供应商名称(盖单位电子签章):

日期: 年 月 日

---

格式 5（1）：

## 法定代表人身份证明书（格式）

投标人名称：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 日

经营期限：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

年 龄：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_

系 \_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ （投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证正反面的扫描件或者复印件

投标人：\_\_\_\_\_（盖单位电子签章）

日 期：\_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_XXX\_\_\_\_\_ 月 XXX\_\_\_\_\_ 日

格式 5（2）：

## 投标授权委托书（格式）

本人 XXX（姓名）系 XXX（投标人名称）的法定代表人，现委托 XXX（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 XXX（项目名称）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。

代理人无转委托权。

法定代表人身份证正反面的扫描件或复印件
授权委托人身份证正反面的扫描件或复印件

投标人： XXX（盖单位电子签章）

法定代表人： XXX（签字或盖章或机打印）

法定代表人身份证号码： XXX

委托代理人： XXX（签字或盖章或机打印）

委托代理人身份证号码： XXX

委托代理人联系电话： XXX

XXX 年 XXX 月 XXX 日

注：如法定代表人代表公司参与本项目投标，则不需要授权委托书。

---

格式 6:

## 保证金有关证明材料

### 1. 投标人存款账户:

提供人民银行核发的《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》均予以认可。

### 2. 保证金转账或电汇凭证的复印件:

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。

---

格式 7:

## 承诺书（格式）

我公司郑重承诺如下：

一、完全接受采购文件的全部内容，提交的所有资料扫描件或复印件与原件一致，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，承担由此造成的一切法律责任和经济赔偿。

二、在投标过程中，无围标、串标、出借资质及弄虚作假等违法违规行为。

三、本项目授权委托人为我公司正式工作人员。投标时（以投标截止时间为准），我公司无被限制投标的记录（有效期内）。

四、投标时（以投标截止时间为准），我公司未被人民法院及相关部门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。

五、如被确定为中标（成交）供应商，保证按照合同约定进行履约。

六、依法行使自己的质疑、投诉权利，提供的质疑、投诉证明材料来源合法，不存在捏造事实、提供虚假材料或恶意投诉等行为。

如有违反上述承诺之一，或存在其他虚假、违法违规行为，我公司自愿接受相关部门的处理，并自愿放弃索要投标（履约）保证金的权利，承担由此产生的一切后果。

投标供应商名称(盖单位电子签章):

日期： XXX 年 XXX 月 XXX 日



格式 8:

## 联合体协议书

(如果采用联合体投标的, 则适用此表, 否则不适用)

\_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (所有成员单位名称) 自愿组成 XXX \_\_\_\_\_ (联合体名称) 联合体, 共同参加 \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (项目名称) (第 \_\_\_\_\_ 包) 投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (某成员单位名称) 为 \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (联合体名称) 牵头人。

2. 联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动, 并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示, 并处理与之有关的一切事务, 负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3. 联合体将严格按照招标文件的各项要求, 递交投标文件, 履行合同, 并对外承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下: \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ 。

5. 本协议书自签署之日起生效, 合同履行完毕后自动失效。

6. 本协议书一式 \_\_\_\_\_ 份, 联合体成员和采购人各执一份。

牵头人名称: \_\_\_\_\_ (盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

成员一名称: \_\_\_\_\_ (盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

成员二名称: \_\_\_\_\_ (盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

.....

\_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ XXX \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_

注: 如果允许联合体投标且投标人以联合体名义进行投标的, 则适用此表, 否则不适用。

## 八、业绩一览表

投标人名称：

招标项目编号：

标包号（如为整包发标项目可不填）：

序号	项目名称	委托单位	合同签订时间	项目所在地（XX省XX市）	中标金额（万元）	备注
1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
2						
3						
...						

投标人（盖单位电子签章）

法定代表人（盖电子签章）

填表要求：1. 依据综合评审中的业绩要求填写本表并提供相关证明材料，合同可只提供首页、含金额页、盖章页。2. 请投标人严格按照业绩一览表业绩项目名称排列顺序提交相应业绩相关证明材料并注明相应的页面位置，否则有可能影响评审结果，责任自负。

## 九、信誉一览表

投标人名称：                      招标项目编号：                      标包号（如为整包发标项目可不填）：

序号	证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期
1	XXX	XXX	XXX	XXX
2				
3				
...				

投标人(盖单位电子签章)

法定代表人（盖电子签章）

填报要求：1. 填写投标人获得资质、认证或企业信誉证书。（或根据评分项对应内容的要求填写）2. 请投标人按照本信誉证书一览表信誉证书名称的排列顺序提供相关的证书资料，否则有可能影响评审结果，责任自负。

## 十、中小企业声明函

### 中小企业声明函

#### 中小企业声明函（工程、服务）

（如果是中小企业的，则适用此表，否则不适用）

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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）；承建（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）；承建（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（盖单位电子签章）：

日期：XXX年XX月XX日

1 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

---

## 十一、残疾人福利性单位声明函

### 残疾人福利性单位声明函

(如果是中小企业的，则适用此表，否则不适用)

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，且本单位参加 (XXX) 单位的 (XXX) 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。

残疾人福利性单位：盖电子签章

XXX年XXX月XXX日

---

## 十二、其他资料

### 1、营销去化、建设周期、项目回款承诺函

我公司郑重承诺亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务。

一、自本代建项目中标通知书发放之日起48个月内完成去化率 95%。

二、自本代建项目中标通知书发放之日起30个月内完成施工任务并达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。

三、自开盘之日起之日起36个月内回笼资金 36500 万元，且保证招标人股东可以自由使用。

如超出所承诺的时间，我公司愿意承担超出部分每项每个月 50 万元的罚款，直至项目任务完成。

承诺人：

时间：

---

## 2、项目利润承诺

我公司承诺亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务，我公司承诺项目利润保底 100 万元，去除保底另外增加\_\_\_\_\_万元利润。如我公司未达成所承诺的利润，我公司愿意承担违约赔偿，同意招标人从投标保证金及代建费中扣除。

承诺人：

时间：