招标文件编号：GXJC20160630-01

“广信·万汇城”住宅项目营销代理招标

招

标

文

件

招标单位：[武汉田子民族文化村游乐有限公司](http://www.baidu.com/link?url=MFGG9OxLz0Pgek3qPfLd8MsNKcAl1ccnqL5s8R1EQ3lBYGDD6PvFJOHLKhzG9L4SFgo3V5IHcejmWIPyXzHQc_)

二〇一六年三

**目 录**

投标人须知前附表 2

第一部分 投标人须知 3

第二部分 招标范围与标书要求 6

第三部分 投标程序与时间安排 8

第四部分 开标 8

第五部分 评标、定标与合同谈判 9

第六部分 版权与相关事项 14

第七部分 联系方式 15

第八部分 附录文件 15

# 投标人须知前附表

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** | 广信•万汇城 |
| **建设地点** | 江夏区庙山经济开发区江夏大道14号 |
| **招标方式** | 邀请招标 |
| **项目情况** | 广信•万汇城项目处于武汉市江夏大道坐落于庙山开发区与武汉主城区连接的江夏大道第一站，斜对武咸城际铁路庙山站、西临汤逊湖、南依梅南山、紧靠武昌理工学院。规划总用地面积79646.5m²，总建筑面积254360.39m²。计容建筑面积182610.39m²，其中商务楼建筑面积18700m²，商业街建筑面积25785.48m²，住宅建筑面积136716.19m²。绿地率34.43%，住宅停车位1162辆。住宅面积大约78 m²~170 m²。生活配套：中商平价、武商量贩；大型商业中心：奥特莱斯；金融配套：工商银行、建设银行、民生银行、农业银行；教育配套：武汉市外国语学校美加分校、武汉海淀外国语实验学校、枫叶国际学校、附近2所旺斯达国际幼儿园、湖北华一寄宿学校、华师一附中、新东方技术学校、武昌理工学院、武汉信息传播职业技术学院。 |
| **招标内容** | 项目住宅营销代理公司（商业自持） |
| **招标目的** | 通过方案提报，对公司专业、服务、实力进行比选，确定项目营销代理合作公司。营销代理公司进入项目全面营销工作。 |
| **投标人****资格** | 1. 在中华人民共和国合法注册的法人实体及一般纳税人资格
2. 投标人有服务过国际、国内知名房地产企业项目营销策划的成功案例。
3. 有成熟完善的公司体系，人员构架，服务制度。
4. 能提供明确的主创人员的背景及作品。
 |
| **投标文件** | 一套正本，二套副本及其电子文档。 |
| **投标截止时间** | 2016年7月22日17:00 |
| **评标办法** | 综合打分法 |
| **招标文件递交** | 地　址：武汉市江夏区江夏大道16号行政楼302室 接收人：马军 |
| **招标联系人** | 何铨铂 | **联系方式** | 电话：13296567951传真： |

# 第一部分 投标人须知

**1.1 本次招标文件使用的词语有如下定义：**

投标人:指接到投标邀请书，并在规定时间领取了招标文件的当事人。

中标人：通过招标人组织相关人员按招标文件规定的办法评选后确定的当事人。

业主：本项目投资主体，即[武汉田子民族文化村游乐有限公司](http://www.baidu.com/link?url=MFGG9OxLz0Pgek3qPfLd8MsNKcAl1ccnqL5s8R1EQ3lBYGDD6PvFJOHLKhzG9L4SFgo3V5IHcejmWIPyXzHQc_)。

招标文件：由招标人发出的有关本次项目招标的文件，包括投标邀请书、全部章节和附件、补充文件、答疑文件、会议纪要等相关文件和资料。

投标文件：投标人根据招标文件要求向招标人提交的全部文件。

**1.2 合格的投标人**

1.2.1 本次招标招标人已对潜在投标人通过业内口碑、实地考察等方式进行了资格预审。

1.2.2 具有投标须知前附表要求的相应资质并收到投标邀请书的投标单位，均可参加投标。

**1.3 投标文件**

1.3.1、投标文件的组成包括下列内容：

1. 营业执照
2. 法人授权委托书及被授权人身份证
3. 投标函；
4. 报价方案表；
5. 服务实施方案说明；
6. 项目管理机构配备情况。内容中涉及到的人、单位等为实名。
7. 项目管理机构配备情况表；
8. 项目经理简历表、社保号；
9. 拟投入项目组人员简历表、社保号；
10. 项目管理机构配备情况辅助说明资料。

1.3.2 除投标邀请书外，招标人以书面形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。

1.3.3 投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有需要澄清的问题应在获得招标文件后3日内以书面形式向招标人提出，否则，由此引起的损失由投标人自行承担。投标人同时应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险由投标人自行承担。，

1.3.4 招标文件的修改

招标人在对招标文件的重大澄清或修改内容应在提交投标文件截止时间前三日内，以书面形式发给所有投标人。

1.3.5 投标人在此前所收到的问询函、通知等文件内容与本招标书文件有矛盾时，以本招标文件为准；在招标期间招标人发出的答疑文件与其它技术文件内容有矛盾时，以最新的答疑文件为准。

**1.4 踏勘现场和招标答疑**

1.4.1 投标人应自行对项目现场及周围环境进行踏勘，以便获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料以及其它任何足以影响项目思考的有关情况。投标人自行承担踏勘现场所发生的费用。

1.4.2 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的可能被投标人利用的资料，招标人对投标人据此做出的任何推论、理解和结论不承担任何责任。

1.4.3 经招标人允许，投标人可以踏勘目的进入招标人的项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。

1.4.4 招标人对于项目现场的各种情况，包括(但不限于)项目位置、道路情况、地上建筑构筑物情况等，不承担书面说明的义务，投标人应自行认真踏勘现场，投标人的投标行为视为投标人自行踏勘后对项目现场的认可。

1.4.5 招标人和投标人之间的任何疑问和解释均应采用书面形式传送。任何口头提问及答复均无效。

**1.5 投标费用**

无论投标是否中标，投标人应承担其参加本次招标活动所发生的所有费用。

**1.6 评标办法**

招标人采用综合打分法评标，通过对公司业绩、营销策划方案、项目销售方案、等对本项目的重视程度和报价按本招标文件规定的分值进行评分，总分最高者为本次招标活动的中标人。（详见招标文件第五部分）

**1.7 其他说明**

1.7.1 投标文件的真实性要求：投标人所递交的投标文件（包括有关资料、澄清）应真实可信，应是已发布作品，不存在虚假以及假借别人的作品或者某人历任公司的非自主创作作品（包括隐瞒）。如投标文件存在虚假，在评标阶段，评标委员会应将该投标文件作废标处理；中标候选人确定后发现的，招标人可以取消中标候选人或中标资格，投标人应承担由此产生的一切后果，并赔偿招标人因此而进行二次招标的一切损失

1.7.2 不论投标结果如何，投标人的投标文件均不退回，若有采纳，另行协商。

1.7.3 评标过程对外保密，投标人应服从招标人的评标委员会做出的评标结论。

1.7.4 招标人保留更改此次招标时间安排的权利，如有改动，将会在合理时间内书面通知所有投标人。

**1.7 最终解释权**

# 本次招标活动的最终解释权归招标人所有。第二部分 招标范围与标书要求

**2.1、项目概况与招标范围**

2.1.1、项目概况：另以附件形式发送。

2.1.3、招标范围：对广信万汇城项目进行项目项目定位、产品优化建议、营销策划，销售策略。

**2.2、投标文件组成**

**第一部分：资格审查文件（主要包括但不限于以下内容）：**

（1）公司简介及资质：公司的成立时间、公司规模、办公地点、企业负责人、相关证件及网站。需提供企业营业执照复印件、资质证明文件、法人代表身份证复印件、法人委托代理人（需为本单位人员）身份证复印件。

（2）公司业绩：包括服务过的国内国际知名房地产企业及其项目名称；服务过的武汉本地知名房地产企业及其项目名称；服务过的其他地产企业及其项目名称及服务时间。

**第二部分：项目营销策划书（主要包括但不限于以下内容）：**

本项目作为武汉田子民族文化村游乐有限公司未来数年在江夏区庙山开发的主要项目，具有重大的战略意义。一期作为总体项目的启动区，在做方案时要求，要求先对项目整体定位，之后将一期项目要放在总体项目中进行通盘研究,并作为重点对象。投标单位须按以下要点（包括但不限于）编写营销策划书：

（1）项目营销策略

（2）项目销售均价及其销售速度

（3）销售渠道的掌控及运用

备注：

各公司可按自己熟悉及擅长的方式进行论证，提纲自拟。方案撰写前期可与我公司策划部交流，我公司将就项目及标书相关事项予以解答。

**第三部分：项目合作商务书（主要包括但不限于以下内容）：**

（1）营销服务整体运作流程

1. 流程图形式说明营销服务的操作流程；
2. 与我司业务对接方式，工作单及其用途；
3. 例会制度的控制要求及说明；
4. 流程图形式说明营销服务的操作流程；
5. 预计服务周期。

（2）项目服务团队概况

1. 项目专案团队的人员构成及人员简介及社保号；
2. 专案团队的架构、职能、分工；
3. 业务繁忙时期团队服务成员的增加及具体操作方式；
4. 如何确保专案团队人员的稳定性。

（3）费用标准及收费方式

1. 保证金的取费额度
2. 销售提成比例
3. 溢价分成方式
4. 收费方式：每月销售回款额度的约定比例，以绩效考核的方式付款。（若中标，合同中服务期限以年为单位签订）

2.3、投标单位的要求

2.3.1、投标单位必须是从事该行业工作的独立法人机构，必须诚实守信，严

格执行合同。

2.3.2、投标单位应具有丰富的商品房销售经验，具有高水平的策划能力及熟

练的招商宣传、商务谈判、签订合同、办理商品房销售各种手续等的实践经验，

并能较好地处理业主的投诉。

2.3.3、投标单位应具有代理过不少于2个（含2个）规模在20万平方米以上

楼盘全程销售策划的良好业绩。

2.3.4、必须有能力协助甲方完成市场定位、产品定位、项目投资利润最大化、在项目营销工程中为甲方积累品牌资产。

2.4、投标书格式

2.4.1、设计成果需要提供电子文件，并制作文本图册3套，以及能够自动播放介绍方案的多媒体文件（PPT演示文档或DVD），并刻录光盘3套。

2.4.2、用相应规格纸张打印，装订成册，散页无效。

2.4.3、投标书应由法定代表人或法定代表人授权代表签署及加盖投标人公章。

2.4.4、投标人应将投标文件的三部分分别密封后再将其整体密封，并在封签处加盖投标人公章。一式三份，正本一份，副本两份。并分别在封面上明显位置标明“原件”及“副本”字样。当原件与副本内容不一致时以正本为准。

2.4.5、投标书信袋封条上应写明：

* 招标单位：
* 招标文件编号：
* 投标单位名称：
* 注明：开标时才能启封

# 第三部分 投标程序与时间安排

* 2016年6月30日 招标人发放投标邀请函
* 2016年7月01日17：00前 投标人递交投标回执
* 2016年7月22日17：00前 投标人递交投标文件
* 2016年7月25日前 提案演示（具体时间招标人另行通知）

特别声明：投标人必须在招标文件规定的时间内投标，超过投标截止时间送达的投标书将视为废标。

# 第四部分 开标

4.1投标单位法定代表人或授权代表人需携带本人身份证、法定代表人资格证明书或授权委托书原件到招标邀请书中规定的时间和地点参加开标会议，参加开标的投标单位代表应签名报到，以证明其出席开标会议。

4.2开标会议由招标代理单位组织并主持。对投标文件进行检查，确定他们是否密封完整；文件签署是否正确。但按规定提交合格撤回通知的投标文件不予开封。

4.3投标单位法定代表人或授权代表未参加开标会议的视为自动弃权；开标前，查验投标单位法定代表人资格证明、身份证原件或授权代表委托书、身份证原件，如果不能提供相应证件的将视为自动弃权。投标文件有下列情况之一者将视为无效：

4.3.1投标文件未按规定密封；

4.3.2 法定代表人或法定代表人授权人参加开标会时未携带本人身份证、

法人资格证明书或授权委托书的；

4.3.3投标函、投标报价方案、授权委托书未加盖投标单位公章和法定代表人印鉴；未按规定的格式填写，内容不全或字迹模糊辨认不清；

4.3.4投标截止时间以后送达的投标文件。

4.3.6实质上不满足招标文件要求的；

4.3.7招标文件中规定的其他废标情况；

4.4招标单位当众宣布核查结果，并宣读投标报价。

5、投标文件的澄清

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，评标机构可以要求投标单位澄

清其投标文件。但不允许更改投标报价或投标的实质性内容。

# 第五部分 评标、定标和合同谈判

根据我公司《招标投标管理办法》组成本次招标执行小组，本着公平、公正、公开的原则，进行综合评议。

1. 主要评审内容为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分说明** | **分值** |
| 1 | **公司资质** | 代理公司服务过武汉知名楼盘数目，合作知名开发商数量，业内知名度，服务过江夏区域知名项目数量 | **5** |
| 2 | **投入度** | 代理公司能就本项目给予极高的重视，在本项目运作过程中投入人员配置 | **10** |
| 3 | **履约保证金额度** | 代理公司是否为项目支付履约保证金及其金额 | **5** |
| 4 | **销售目标均价及依据** | 根据市场分析确定项目开盘均价，和项目最终均价，合同将以此次均价作为依据，每下浮500元/平米降0.1%的佣金取值 | **20** |
| 5 | **溢价提成** | 是否溢价，溢价方式考量 | **10** |
| 6 | **营销策划方案** | 销售策略是否符合开发方对项目的期望  | **10** |
| 7 | **销售速度、措施及依据** | 住宅整体消化速度及其完成其的措施与依据 | **10** |
| 8 | **销售配合机制建立** | 建立完整的机制配合发标人完成从客户接待到收房的销售全过程 | **5** |
| 9 | **投标报价** | 代理费用考量 | **25** |
| **合计** |  | **100** |

评标原则：

（1）评标工作遵循公正、公平、科学择优的原则；

（2）评标严格按照招标文件确定的评标办法进行，通过对投标人的投标专业深度、项目专案理解、资质、业绩、服务、报价等进行综合评价。

**5.1、顺序及细则**

5.1.1、提案先后顺序及具体时间将由招标方提前一周予以通知。

5.1.2、**配合power point及其他电子类**演示文稿进行口头汇报和交流。

5.1.3、讲稿时间控制：请贵司提前5分钟到达提案现场进行相关准备工作，50分钟汇报讲解，10分钟答疑，**合计约60分钟。**

**5.2、地点安排**

以招标人书面通知为准

**5.3、中标情况**

确定出中标单位后在投标有效期截止前，招标单位将以书面形式通知

中标的投标单位其投标被接受。

# 第六部分 版权及相关事项

**7.1、版权问题及法律**

7.1.1、招标人提供所有资料（文字、图纸、电子数据等）均受版权保护。未得授权，任何人不得将内容复制、改编、分发、发布，否则将承担法律责任。

7.1.2、应邀方案中的所有内容均由应邀者原创，不得包含任何侵犯第三者知识产权的材料。如发生侵权行为，将取消侵权方参加本次设计活动的资格。

7.1.3、方案中标，合同条约谈判完成后，招标人将与投标人签订合作协议，招标人有权对中标或未中标方案中的合理要素进行使用，若有采纳未中标公司方案局部（例如项目案名），则将另行协商。

7.1.4、适用法律

本次招标事宜受中华人民共和国法律管辖。若发生纠纷，应适用中国法律规范，通过诉讼程序解决。

**6.2、保密**

投标人应对招标人提供的提供所有资料（文字、图纸、电子数据）等商业机密保密，不得向第三方泄露任何关于项目招标人提供的资料及项目情况。如发生以上情况并给招标人造成损失的，招标人保留依据法律向投标人索赔的权利，投标人应承担相关的法律责任及损失。

所有投标文件恕不退回，未中标文件涉及的相关内容招标人将予以保密。

**6.3、用语及其它**

6.3.1、用语和时间标准：

* 本次活动一律采用简体中文表达。
* 主办单位的日程安排均以北京时间计算。

6.3.2、主办单位保留更改时间表的权力。如有改动，将及时通知各投标单位。

**6.4、双方承诺**

* 参加本次竞标的应邀者均视为承认此应邀函所有内容。
* 中标单位在确定并签订合同后，双方应履行合同各项条款。

# 第七部分 联系方式

**7.1、组织形式**

本次招标由招标人自行组织招标，本次招标活动招标人保留最终解释权。

**7.2、联系方式**

* 名称： 武汉田子民族文化村游乐有限公司
* 地址：江夏区庙山经济开发区江夏大道14号
* 联系方式：13296567951
* 联系电话：81652926

# 第八部分 附录文件

1. 标书封面格式（仅作内容参考）；
2. 法定代表人身份证明书；
3. 法定代表人授权委托书；
4. 投标函；
5. 基本情况表；
6. 近年类似项目案例；
7. 拟投入项目负责人员介绍。

**附件1**

 **项目营销公司**

**投标文件**

**项 目 编 号：**

**招 标 人 名 称：**武汉田子民族文化村游乐有限公司

**项 目 名 称：** 广信•万汇城

**投 标文件内 容：** 营销公司

**投 标 人：** （盖公章）

**法 定 代 表 人**

**或其授权委托人：** （签字或盖章）

日 期： 年 月 日

**附件2**

**法定代表人身份证明书**

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

经营期限：

姓名： 系 （投标人名称）的法定代表人。（职务： 电话： ）

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投标人： （单位盖章）

 年 月 日

注：1.法定代表人亲自投标而不委托代理人投标适用。

 2.法定代表人在递交投标文件时，应携带投标人企业法人营业执照副本原件、法定代表人身份证原件备查。

 3.法定代表人提供的证件、证明不齐或不符合要求的，投标文件不予接收。**附件3**

法定代表人授权委托书

 **：**

本人­­ （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托本单位人员 （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 （项目名称）投标文件、签订合同书等一切有关该项目的各种书面文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。委托期限： 年 月 日至 年 月 日投标活动结束。

代理人无转委托权。

附：1.法定代表人身份证明和法定代表人身份证复印件。

 2.委托代理人身份证复印件。

 投标人： （公章）

 法人代表： （签字）

 委托代理人： （签字）

 联系电话： （固定电话）

 （移动电话）

年 月 日

注：法定代表人委托代理人投标适用。

**附件4**

投 标 函

致：

根据贵方 广信•万汇城 项目营销公司招标（招标编号为 ）的投标邀请函，我方正式授权下述签字人 （职务）代表投标人（投标人名称），提交招标文件要求的全套投标文件，包括：

1、招标文件中要求的投标文件；

2、其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我方已详细审核并确认全部招标文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

2、我方将按照投标文件中的承诺组建项目服务小组，由投标文件所承诺的主要负责人员完成本项目的营销工作，保证在未征得招标人同意的前提下不变更主要负责人员，保证按最终签署合同中的服务内容及质量完成营销服务。

3、随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

4、补充说明事项：

（与本投标有关的一切正式往来通讯请寄： 。）

投标人： （全称、签章）

地址： 邮编：

电话： 传真：

法定代表人或授权委托人： （盖章、签字）

日期： 年 月 日

**附件5**

投 标 函 附 表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 招标编号 |  |
| 投标人名称 |  |
| 服务报价 | 投标报价：实际成交金额的 % （大写）千分之 溢价 (没有填写无)  |
| 去化周期 |  月，补充说明 |
| 保证金额度 |  元人民币，大写 (没有填写无)  |
| 服务内容 |  |
| 备注 |  |

投标人： （全称、签章）

地址： 邮编：

电话： 传真：

法定代表人或授权委托人： （盖章、签字）

日期： 年 月 日

**附件6**

**投标人基本情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人全称 |  |
| 主要业务范围 |  |
| 法定代表人名称 |  | 职 务 |  |
| 投标人地址 |  | 邮政编码 |  |
| 电 话 |  | 传 真 |  |
| 成立日期 |  | 现有职工人数 |  |
| 等级资质证书 | 等级： 证书号： |
| 公司简介以及现有服务项目： |

投标人： （单位全称） （盖章）

 日期： 年 月 日

**注：1、若为联合体投标，则每个成员均需提供此表。**

**2、投标人需随此表附上营业执照、资质等级证书等文件的复印件。（境外投标人所在国政府主管部门核发的企业注册登记证明和所在国政府主管部门或者有关行业组织核发的专业证书等文件，参照本表提供相应的中文译本）。**

**附件7**

**投标单位近年来完成类似项目情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 服务项目（业主） |  |
| 服务内容 |  |
| 服务时间 |  |
| 主要成果 |  |
| 主要负责人员情况 |  |
| 其他 |  |

投标人： （单位全称） （盖章）

 日期： 年 月 日

**注：1、投标人应随此表附上相关的业绩证明。**

 **2、如有多个已完成项目，每个项目填一张此表，附后。**

 **3、境外投标人应提供相应资料的中文译本。**

**附件8**

**拟投入项目主要人员汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **性别** | **出生日期** | **学历** | **专业** | **职位** | **于本项目担任工作内容** | **社保号** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

投标人： （单位全称） （盖章）

 法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

 日期： 年 月 日