瀚景项目管理有限公司

HANJING

招 标 文 件

项目编号：HJMS-2026-028

项目名称：区创发集团招商第三方代理服务项目

招标人：黄石市西塞山区创发企业管理集团有限公司

招标代理机构：瀚景项目管理有限公司

2026 年 9 月

招标文件备案表

项目名称：区创发集团招商第三方代理服务项目

招标人：黄石市西塞山区创发企业管理集团有限公司

招标代理机构：瀚景项目管理有限公司

招标文件制作人：占月月 招标文件审核人：李浪 （盖章） 2026 年 9 月 10 日
招标人审核意见： （盖章） 2026 年 9 月 10 日

目 录

第一章 招标公告 1

一、 项目基本情况 1

二、 投标人资格要求 1

三、 获取招标文件 2

四、 提交投标文件截止时间、方式、开标时间和地点 2

五、 公告期限 3

六、 其他补充事宜 3

七、 联系方式 3

第二章 投标人须知 5

一、 投标人须知前附表 5

二、 投标人须知 9

（一） 总则 9

1. 适用范围 9

2. 基本定义 9

3. 资金来源 9

4. 投标人资格要求 9

5. 费用承担 10

6. 保密 10

7. 语言文字 10

8. 计量单位 10

9. 现场考察和答疑会 10

10. 中标后分包 11

11. 投标说明 11

（二） 招标文件 11

12. 招标文件的组成 11

13. 招标文件的询问、澄清或者修改 11

（三） 投标文件 12

14. 投标文件的组成 12
15. 投标报价 13
16. 投标有效期 14
17. 投标文件的编制 14
（四） 投标 14
18. 投标文件的加密 14
19. 投标文件的递交 15
20. 拒收 15
21. 投标文件的修改与撤回 15
22. 实物样品 15
23. 演示 16
（五） 开标 16
24. 开标会议准备 16
25. 开标时间和地点 16
26. 开标程序 16
27. 开标疑义及回避情形 17
（六） 资格审查 17
28. 资格审查及审查主体 17
（七） 评标 18
29. 评标委员会 18
30. 评标 18
（八） 中标 18
31. 确定中标人 18
32. 中标结果公告 19
33. 中标通知 19
（九） 签订合同 19
34. 履约保证金 19
35. 签订合同 19
（十） 质疑和投诉 20
36. 质疑 20

37. 质疑答复 20
38. 投诉 21
（十一） 采购代理服务费 21
39. 收取方式和标准 21
（十二） 无效投标和废标 21
40. 无效投标 21
41. 废标 22
（十三） 其他 22
42. 需要补充的其他内容 22
43. 解释权 22
第三章 采购需求 23
第四章 资格审查方法及标准 24
一、 资格审查方法 24
二、 资格审查程序 24
（一） 资格审查 24
（二） 信用信息核查 24
（三） 资格审查结果 24
三、 资格审查标准 25
第五章 评标办法及标准 27
一、 评标办法前附表 27
二、 评标程序 27
（一） 符合性审查 27
（二） 投标文件澄清及修正 27
（三） 比较和评价 28
（四） 评标报告 29
（五） 应予废标的情形 30
（六） 停止评标的情形 30
三、 评标标准 31

（一） 符合性审查表 31
（二） 评分标准 32
第六章 委托代理招商合同书 35
第七章 投标文件的格式 35
（一） 投标函 46
（二） 报价一览表 47
（三） 法定代表人（负责人）身份证明 48
（四） 法定代表人（负责人）授权书 49
（五） 诚信投标承诺书 50
（六） 资格证明文件 51
（七） 商务部分 53
1. 商务响应偏离表 53
2. 业绩证明文件 54
3. 拟派项目团队 55
4. 其他商务文件 56
（八） 技术部分 57
1. 技术响应偏离表 57
2. 技术方案 58
3. 其他技术文件 59
（九） 投标人认为需要提供的其他资料 60

第一章　招标公告

项目概况：

区创发集团招商第三方代理服务项目的潜在投标人应在黄石市公共资源交易网-其他项目获取招标文件，并于 2026 年 10 月 10 日 09 点 00 分（北京时间）前提交投标文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：HJHS-2026-028

2. 项目名称：区创发集团招商第三方代理服务项目

3. 招标方式：公开招标

4. 最高限价：（1）租赁招商代理费单价不超过 2 元/平方米/月的价格，累计支付不超过 24 个月，以招商引进企业最终签署租赁合同所约定的厂房建筑面积为计价依据，实际收取到厂房租金比例后再支付招商代理费用；

（2）出售招商代理费单价不超过 3.5 万元/亩，按出售项目实际占地面积（亩）折算支付招商代理费用。

5. 采购需求：选择不超过 3 家招商服务单位，负责电子信息产业园、科技创新产业园、瑞苑小区门面等约 22.05 万平方米的闲置资产招商运营服务，提供专业客户挖掘、企业对接、实地考察等招商服务，具体详见招标文件第三章采购需求。

6. 合同履行期限（服务期）： 3 年 。

二、投标人资格要求

1. 满足以下规定，即：

（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.投标人近五年(投标截止日前五年)完成过一项类似产业/厂房招商业绩，须提供合同等证明材料，认定时间以合同签订日期为准。

3.投标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，提供查询截图，并加盖公章。

4.本项目不接受联合体参与投标，不接受转包、分包，投标人须承诺中标后不得转包、分包本招商代理服务。

三、获取招标文件

1.时间：2026 年 9 月 15 日至 2026 年 9 月 24 日,通过互联网用户名密码登录“黄石公共资源交易信息网”“其他项目交易系统”明确所投项目，下载招标文件。

2.地点：黄石公共资源交易信息网“其他项目交易系统”。

3.方式：凡有意参加本次投标的投标人，应当在黄石市公共资源交易网（以下简称“市电子交易平台”）进行网员注册（投标人注册）。具体操作参见《黄石市公共资源交易网→市场主体注册→黄石市本级→投标人注册》。

四、提交投标文件截止时间、方式、开标时间和地点

1.提交投标文件截止时间及开标时间：2026 年 10 月 10 日 09 点 00 分（北京时间）。

2.本次采购活动在黄石市公共资源交易中心使用不见面开标系统召开开标会议、评审专家现场评审投标文件的方式进行。

3.本次项目采取网上递交投标文件及网络开标的方式进行(详见招标文件)，开标截止时间后递交的投标文件不予接收。即投标人在招标文件上规定的截止时间前，将已加盖公章的电子加密投标文件（PDF 格式）上传到（68853732@qq.com）邮箱。其中投标人递交投标文件时一定要在“邮件主题”上标注参与的“项目名称”+“投标人名称”。

4.由于本次开标采用网络开标，采用的会议软件为“天翼云会议”，请各投标人授权代表(即参会人员)提前用带视频功能的手机或电脑下载“天翼云会议”，并提前自行测试，防止意外出现。招标代理机构在投标文件递交截止时间后、项目开标前将本次开标会的会议 ID 及密码以邮件回传给在规定时间内递交了投标文件的投标人的邮箱，投标人应提前准备好身份证原件。投标人请不要使用 163、162 邮箱（该类型邮箱下载限速，影响开标进程），也不要将文件压缩，项目开标时间前后请注意查收邮箱信息，收到会议 ID 及密码后及时进入网络会议室参加开标会。

投标文件不允许使用压缩包形式上传，需要提交的投标文件应逐一上传。如投标人未按要求上传投标文件，由此造成的不利后果由投标人自行承担。

五、公告期限

自招标公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

本项目招标公告在黄石公共资源交易信息网 https://www.hsztbzx.com/上发布。

若招标时间、地点以及招标项目其它相关内容发生变更，招标代理机构将在以上网站发布变更公告，请各投标人随时关注相关信息。

七、联系方式

1.招标人信息

名称：黄石市西塞山区创发企业管理集团有限公司

地址：湖北省黄石市西塞山区黄石大道 18 号-1501

联系人：李工

联系方式：0714-6313958

2.招标代理机构信息

名称：瀚景项目管理有限公司

地址：黄石市下陆区苏州路阳光新干线 2-附 7 室

联系人：占月月

联系方式：13972760126

瀚景项目管理有限公司

2026 年 9 月 14 日

第二章　投标人须知

一、投标人须知前附表

投标人应仔细阅读本招标文件的第二章“投标人须知”，下面所列资料是对“投标人须知”的具体补充和说明。如有矛盾，应以本表为准。

条款名称	内　容
招标人	黄石市西塞山区创发企业管理集团有限公司
招标代理机构	瀚景项目管理有限公司
项目名称	区创发集团招商第三方代理服务项目
项目需求	详见第一章”招标公告”。
项目属性	服务
资金来源	自筹
投标人资格要求	详见第一章”招标公告”第二项“投标人资格要求”。
报价方式	按照招标文件要求填写报价。
最高限价	详见第一章”招标公告”
投标有效期	投标截止日期后 90 日历日。
投标截止时间	详见第一章”招标公告”。
递交投标文件地点	详见第一章”招标公告”。
开标时间和地点	详见第一章”招标公告”。
提出疑问的方式及截止时间	递交投标文件截止之日十五日前，提交书面质疑函一份(法人代表签字、加盖单位公章)，并附相关证据材料，同时将质疑函电子文档传至代理机构邮箱。
答疑方式及答疑时间	递交投标文件截止之日十日前。

是否接受联合体投标	☑不接受 ☐接受，应满足下列要求： 应当向招标人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方应当共同与招标人签订采购合同，就采购合同约定的事项对招标人承担连带责任。联合体中有同类资质的投标人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投标人确定资质等级。
现场考察和答疑会	☑不组织，投标人自行前往 ☐组织 时间：_____。 地点：_____。
中标后分包	☑不允许 ☐允许，分包内容要求： 仅允许对本项目的非主体、非关键性工作进行分包。 分包金额要求：_____。 分包人资质要求：_____。
服务质量目标	协助入驻企业完成落地工作，确保入驻企业按期进场、顺利投产运营。
付款方式	具体内容详见招商合同书。
评标委员会的组成	评标委员会构成：_5_人，其中招标人代表_1_人，评审专家_4_人。 评标委员会由招标人代表和评审专家共5人或以上单数组成，其中评审专家人数不得少于评审小组成员总数的2/3，评审专家依法从专家库中随机抽取。若招标人不派代表，则评审小组全部成员依法从专家库中随机抽取。
评标方法	综合评分法
推荐中标候选人	中标候选人数量不超过_3_家。评标委员会按照综合评分结果，按照最终得分由高到低的顺序确定不超过_3_名中标候选人。
确定中标人	招标人按评审报告中推荐的不超过3名中标候选人确定中标人，本项目确定不超过3家中标单位，以各家报价（租赁+出售报价总和）算术平均值作为基准价，采用报价最接近平均值的金额作为中标价签订合同。 （按各中标人报价与基准价差值绝对值从小到大排序，绝对值最小的为中标价；差值相同取低价。） 示例：假设3家中标人租赁+出售报价总和分别为：A=3.5万，B=3.6万，C=3.7万 1. 计算基准价：(3.5+3.6+3.7)÷3 = 3.6万元 2. 计算各报价与基准价的绝对差值： A：|3.5- 3.6| = 0.1

	B：|3.6- 3.6| = 0 C：|3.7- 3.6| = 0.1 3. 绝对值排序：B（0）＜A（0.1）=C（0.1），则 B 报价为中标价。
中标结果公告	公告媒介：黄石公共资源交易信息网
履约保证金	☑无 ☐有，履约保证金金额：_____。 履约担保形式：_____。
招标代理服务费收取方式和标准	根据招标人和招标代理机构签署的委托代理协议书约定： 1.采购代理服务费：☐由招标人支付 ☑由中标人支付 2.支付标准：每家中标单位招标代理费按人民币 6000 元（大写：陆仟元整）包干价收取。 3.支付时间：由中标人在领取中标通知书时向代理机构一次性支付。 4.支付方式：现金或转账。
中标后须递交的纸质投标文件	纸质投标文件：1 正 2 副，纸质投标文件应当与提交的电子投标文件内容一致。
开标流程	投标人在开标规定时间前半小时进入天翼云会议，并将称呼改为“XX 公司+姓名”后参与本次视频开标。招标代理机构在开标前 15 分钟，组建本次开标会微信群，每家投标人的法人授权委托代表“公司名称+姓名”实名进入。具体流程如下： 1.将开标倒计时投屏至会议界面。 2.宣布本次开标会开始，强调会议纪律及要求。除主持人和联合主持人会议麦克风打开外，其他参会人员麦克风保持静音，需发言时自行打开。 3.确认本次开标会有效投标人。如有投标保证金的，将投标保证金到账和匹配情况投屏至会议界面，确认有效投标人。无投标保证金的，将招标代理机构邮箱打开并投屏至会议界面，根据文件递交截止时间确认有效投标人。 4.下载投标文件。根据邮箱中邮件递交时间顺序，依次下载投标人投标文件。下载过程全程投屏至会议界面。在此过程中，投标人代表应对下载其投标文件的数量通过微信群确认并告之解密密码。招标代理机构在本地电脑上新建该项目投标文件夹，再在这个文件夹内建立每家投标人子文件夹，将投标文件下载至此，将投标人代表告之的解密密码标注在对应的文件名上。 5.验证投标人身份。招标代理机构按顺序逐个打开投标人的投标文件，将投标人法人授权委托书页投屏至会议界面，同时对应的投标人代表打开摄像头，左手持本人身份证至头部

	的左下方，招标代理机构截屏保存。如无异议，逐个确认及截屏。 6.唱标。招标代理机构按顺序逐个打开投标人投标文件，将其投标文件中的报价页投屏至会议界面并唱标，投标人代表应在微信群中确认投屏的报价无误。如无异议，逐个唱标。 7.招标代理机构再次询问各投标人代表，对此次开标会有无异议。如无异议，书面手写 XXX 项目开标确认书，附法人授权委托人身份证原件拍照上传至本次开标会微信群； 8.宣布开标结束，进入评审程序。

区创发集团招商第三方代理服务项目 开标确认书

（代理机构名称）：

本人对 区创发集团招商第三方代理服务项目 的投标、开标和唱标过程无异议。

（附法人授权委托人身份证原件）

投标人名称：（盖章）

（法人授权委托人签名）

XXXX 年 X 月 X 日

关于天翼云会议的下载方式

1.天翼云会议下载地址：

https://cloudmeeting.189.cn/meetingnow.html

2.天翼云会议手机客户端下载：

Android	HarmonyOS	ios
扫码下载 版本号：V3.0.50 2026-04-01	鸿蒙手机端 扫码下载 版本号：V2.0.30 2026-04-02	扫码下载 版本号：V3.0.50 2026-04-01

二、投标人须知

（一） 总则

1. 适用范围

1.1 本招标文件仅适用于本次公开招标中所述项目的采购活动。

2. 基本定义

2.1 招标人：见“投标人须知前附表”。

2.2 招标代理机构：见“投标人须知前附表”。

2.3 监督管理部门：见“投标人须知前附表”。

2.4 项目名称：见“投标人须知前附表”。

2.5 项目地点：见“投标人须知前附表”。

2.6 项目内容：见“投标人须知前附表”。

2.7 项目属性：见“投标人须知前附表”。

3. 资金来源

3.1 资金来源：见“投标人须知前附表”。

4. 投标人资格要求

4.1 投标人资格要求：见“投标人须知前附表”；

4.2“投标人须知前附表”规定接受联合体投标的，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中

投标。

5. 费用承担

5.1 不论投标的结果如何，投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。

6. 保密

6.1 参与招标投标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。

7. 语言文字

7.1 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。

8. 计量单位

8.1 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

9. 现场考察和答疑会

9.1 “投标人须知前附表”规定组织现场考察的，招标代理机构按“投标人须知前附表”规定的时间、地点组织投标人项目现场考察。

9.2 投标人现场考察发生的费用自理。

9.3 在现场考察中，因投标人自身原因发生的人员伤亡和财产损失，由投标人自行负责。

9.4 招标人在现场考察中介绍的项目场地和相关的周边环境情况，仅供投标人在编制投标文件时参考，招标人和招标代理机构不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9.5 “投标人须知前附表”规定召开答疑会的，招标代理机构按“投标人

须知前附表”规定的时间和地点召开答疑会，澄清投标人提出的问题。

10. 中标后分包

10.1 “投标人须知前附表”规定允许分包的，投标人应当遵守其分包规定。

10.2 投标人未遵守招标文件分包规定的，其**投标无效**。分包规定见“投标人须知前附表”。

11. 投标说明

11.1 本次项目采取网上递交投标文件及网络开标的方式进行。（见招标公告及“投标人须知前附表”）

（二） 招标文件

12. 招标文件的组成

12.1 本招标文件包括下列文件及根据本章第 9 款、第 13 款对招标文件所作的澄清或者修改。

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 采购需求

第四章 资格审查方法及标准

第五章 评标办法及标准

第六章 合同草案

第七章 投标文件的格式

13. 招标文件的询问、澄清或者修改

13.1 投标人对招标项目有疑问的，可以按照“投标人须知前附表”中的规定提出询问。招标人或招标代理机构将在收到询问后依法予以答复。对招标文件

询问的答复，在必要时将以澄清形式推送给每个获取招标文件的潜在投标人(答复中不包括问题的来源)。

13.2 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。

13.3 招标文件的澄清或者修改以书面形式发给所有领取招标文件的投标人，但不包括问题的来源。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人或者招标代理机构应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人或者招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

13.4 本”投标人须知”所称“书面形式”包括黄石公共资源交易信息网中发布的公告。

（三） 投标文件

14. 投标文件的组成

一、投标函及报价文件

（一）投标函

（二）报价一览表

（三）分项报价表

（四）法定代表人（负责人）身份证明

（五）法定代表人（负责人）授权书

二、资格证明文件

（一）企业法人营业执照、事业单位法人证书或团体组织法人证书

（二）诚信投标承诺书

（三）资格证明文件

（四）联合体协议书【如适用】

（五）分包意向协议书【如适用】

（六）其他资格证明文件

三、其他响应文件

（一）商务部分

1. 投标人基本情况表

2. 商务响应偏离表

3. 业绩证明文件

4. 拟派项目团队

5. 其它商务文件

（二）技术部分

1. 技术响应偏离表

2. 技术方案

3. 其他技术文件

（三）投标人认为需要提供的其他资料

15. 投标报价

15.1 投标人的报价均应以人民币进行报价。

15.2 投标人应按照本招标文件规定的报价方式进行报价，具体报价方式见“投标人须知前附表”。投标报价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。投标报价中也不得遗漏招标文件所要求的内容，否则，其**投标无效**。

15.3 投标人应根据本招标文件的规定和要求、市场价格水平及其走势、投标人的管理水平、投标人的方案和由这些因素决定的投标人之于本项目的成本水平等提出自己的报价。报价应合理，并包含完成本招标文件采购需求全部内容的所有费用，所有根据本招标文件或其它原因应由投标人支付的税款和其他应交纳的费用都应包括在投标人提交的投标报价中。

15.4 投标人在投标文件中注明免费的项目将视为包含在投标报价中。

15.5 每一种采购内容只允许有一个报价，否则其**投标无效**。

15.6 投标报价不得超过“投标人须知前附表”中规定的最高投标限价，否则评标委员会将否决其投标。

16. 投标有效期

16.1 投标有效期见“投标人须知前附表”，投标人承诺的投标有效期不足的，其投标文件将被视为**投标无效**。

16.2 特殊情况下，在原投标文件有效期截止之前，招标代理机构或招标人可要求投标人延长投标有效期。需要延长投标有效期时，招标代理机构或招标人将以书面形式通知所有投标人，投标人应以书面形式答复是否同意延长投标有效期。

16.3 投标人同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标文件在原投标有效期满后将不再有效。

17. 投标文件的编制

17.1 投标人应当按照本招标文件的要求编制投标文件，并对其提交的投标文件及全部资料的真实性、合法性承担法律责任，并接受招标代理机构对其中任何资料进一步核实的要求。

17.2 投标人应认真阅读招标文件中所有内容，并对本招标文件提出的要求和条件作出实质性响应。

如投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者投标文件没有对本招标文件在各方面都做出实质性响应的，其投标将被视为无效投标。

17.3 投标人应完整地按本招标文件的要求提交所有资料并按要求的格式填写规定的所有内容。如未规定格式的，相关格式由投标人自定。

（四） 投标

18. 投标文件的加密

18.1 按“投标人须知前附表”规定的要求加密投标文件。

19. 投标文件的递交

19.1 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投标文件。

19.2 投标人递交投标文件的地点见“投标人须知前附表”。

19.3 投标人所递交的投标文件不予退还。

20. 拒收

20.1 超过投标文件提交截止时间或者不按照本章要求加密的投标文件，招标代理机构应当拒收。

21. 投标文件的修改与撤回

21.1 在规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

21.2 投标人对投标文件进行撤回的，应将撤回投标文件的函件以邮件形式通知代理机构，撤回投标文件的邮件到达代理公司指定邮箱后，其投标文件自然失效。

21.3 投标人修改投标文件的，应先按撤回程序撤回原投标文件，然后将修改后的投标文件按照招标文件规定重新上传至代理机构指定邮箱。

21.4 如投标人未以函件形式通知代理机构，上传了两份及以上内容不同的投标文件和投标报价表的，其所有投标文件和投标报价表均无效。

21.5 在投标文件递交截止时间之后，投标人不得撤回或者修改其投标文件。

22. 实物样品

22.1“投标人须知前附表”要求提供样品的，样品的具体要求及评审详见“第三章 采购需求”和“第五章 评标办法及标准”。

22.2 样品退还：未中标的投标人应于中标结果公告发布之日起 10 日内自行联系招标人取回投标样品；中标人的样品由招标人进行保管、封存，并作为履约验收的参考（招标文件另有规定的从其规定）。

23. 演示

23.1 要求投标人进行演示的，演示要求详见“投标人须知前附表”。

23.2 演示的评审详见“第三章 采购需求”和“第五章 评标办法及标准”。

（五） 开标

24. 开标会议准备

24.1 投标人应按照“投标人须知前附表”中的要求参与远程开标。

25. 开标时间和地点

25.1 开标会按“投标人须知前附表”规定的开标时间和地点准时举行，招标人、招标代理机构邀请所有投标人授权代表准时参加开标会。

26. 开标程序



26.1 投标人不足 3 家的，不得开标。

26.2 评标委员会成员不得参加开标活动。

26.3 主持人按下列程序进行开标：

投标人在开标规定时间前半小时进入天翼云会议，并将称呼改为“XX 公司+姓名”后参与本次视频开标。招标代理机构在开标前 15 分钟，组建本次开标会微信群，每家投标人的法人授权委托代表“公司名称+姓名”实名进入。具体流程如下：

1.将开标倒计时投屏至会议界面。

2.宣布本次开标会开始，强调会议纪律及要求。除主持人和联合主持人会议麦克风打开外，其他参会人员麦克风保持静音，需发言时自行打开。

3.确认本次开标会有效投标人。如有投标保证金的，将投标保证金到账和匹配情况投屏至会议界面，确认有效投标人。无投标保证金的，将招标代理机构邮箱打开并投屏至会议界面，根据文件递交截止时间确认有效投标人。

4. 下载投标文件。根据邮箱中邮件递交时间顺序，依次下载投标人投标文件。下载过程全程投屏至会议界面。在此过程中，投标人代表应对下载其投标文件的数量通过微信群确认并告之解密密码。招标代理机构在本地电脑上新建该项目投标文件夹，再在这个文件夹内建立每家投标人子文件夹，将投标文件下载至此，将投标人代表告之的解密密码标注在对应的文件名上。

5. 验证投标人身份。招标代理机构按顺序逐个打开投标人的投标文件，将投标人法人授权委托书页投屏至会议界面，同时对应的投标人代表打开摄像头，左手持本人身份证至头部的左下方，招标代理机构截屏保存。如无异议，逐个确认及截屏。

6. 唱标。招标代理机构按顺序逐个打开投标人投标文件，将其投标文件中的报价页投屏至会议界面并唱标，投标人代表应在微信群中确认投屏的报价无误。如无异议，逐个唱标。

7. 招标代理机构再次询问各投标人代表，对此次开标会有无异议。如无异议，书面手写 XXX 项目开标确认书，附法人授权委托人身份证原件拍照上传至本次开标会微信群；

8. 宣布开标结束，进入评审程序。

27. 开标疑义及回避情形

27.1 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应在开标会议中提出询问或者回避申请。招标人、招标代理机构对投标人授权代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

（六） 资格审查

28. 资格审查及审查主体

28.1 开标结束后，根据委托代理协议由资格审查的责任主体依据法律法规和本招标文件的规定，依法对投标人资格进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

28.2 资格审查按第四章“资格审查方法及标准”的规定进行。

28.3 资格审查结束后，应及时对资格性审查结果进行复核，对资格性审查错误进行及时纠正并记录。

（七） 评标

29. 评标委员会

29.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和评审专家组成。

29.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系；

（2）参加采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事；

（3）参加采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人；

（4）与投标人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；

（5）与投标人有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

30. 评标

30.1 评标委员会按照第五章“评标方法及标准”规定对投标文件进行评审。“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。

30.2 评标委员会按“投标人须知前附表”规定的中标候选人数量在评标报告中向招标人推荐中标候选人。

（八） 中标

31. 确定中标人

31.1 确定中标人详见“投标人须知前附表”。

32. 中标结果公告

32.1 招标代理机构应当自中标人确定之日起 2 个工作日内，发出中标通知书，并在“投标人须知前附表”中规定的媒体上发布中标结果公告，招标文件随中标结果同时公告，中标结果公告期限为 1 个工作日。

32.2 项目采购采用最低评标价法的，公告中标结果时同时公告中标人的评审报价；项目采购采用综合评分法的，公告中标结果时同时公告中标人的评审总得分。

33. 中标通知

33.1 招标人和招标代理机构以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将招标结果通知未中标的投标人。对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

（九） 签订合同

34. 履约保证金

34.1 在签订合同前，中标人应按“投标人须知前附表”规定的金额、担保形式和招标人认可的履约担保格式向招标人提交履约保证金。

34.2 中标人不能按本章第 34.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，给招标人造成损失的，中标人还应当承担民事责任。

35. 签订合同

35.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人因不可抗力原因迟延签订合同的，应当自不可抗力事由消除之日起 7 日内完成合同签订事宜。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。中标人无正当理由拒签合同的，给招标人造成损失的，中标人还应当承担民事责任。

35.2 招标人和中标人不得向对方提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，双方不得私下订立背离合同实质性内容的协议。

35.3 采购合同履行中，招标人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

（十） 质疑和投诉

36. 质疑

36.1 投标人认为招标文件、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 7 个工作日内，向招标人或招标代理机构提出质疑。

36.2 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

（1）质疑人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

（2）质疑项目的名称、编号；

（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（4）事实依据；

（5）必要的法律依据；

（6）提出质疑的日期。

36.3 质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

36.4 质疑函不符合上述要求的，招标人或代理机构应书面告知具体事项，质疑人应当按要求进行修改或补充，并在质疑有效期限内提交。

37. 质疑答复

37.1 招标人或招标代理机构应当在收到投标人的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人，但答复的内容不得涉及商业秘密。

37.2 质疑答复应当包括下列内容：

（1）质疑人的姓名或者名称；

（2）收到质疑函的日期、质疑项目名称及编号；

（3）质疑事项、质疑答复的具体内容、事实依据和法律依据；

（4）告知质疑人依法投诉的权利；

（5）质疑答复人名称；

（6）答复质疑的日期。

38. 投诉

38.1 质疑投标人对招标人、招标代理机构的答复不满意或者招标人、招标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 15 个工作日内向同级监督管理部门投诉。投标人投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，且投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

38.2 监督管理部门应当在收到投诉后 30 个工作日内，对投诉事项作出处理决定，并以书面形式通知投诉人和与投诉事项有关的当事人。监督管理部门处理投诉事项，需要检验、检测、鉴定、专家评审以及需要投诉人补正材料的，所需时间不计算在投诉处理期限内。

（十一）采购代理服务费

39. 收取方式和标准

39.1 招标代理机构按“投标人须知前附表”规定的方式和标准收取采购代理服务费。

（十二）无效投标和废标

40. 无效投标

40.1 投标文件存在第四章“资格审查方法及标准”、第五章 “评标方法及

标准”规定的投标无效情形的，其**投标无效**。

41. 废标

41.1 在招标采购中出现有下列情形之一的，应予以**废标**：

（1）符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）投标人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

（十三）其他

42. 需要补充的其他内容

42.1 需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

43. 解释权

43.1 本招标文件最终解释权归招标人或招标代理机构所有。

第三章　采购需求

已建成的电子信息产业园和正在建设的科技创新产业园以及后期拟购买或划转瑞苑小区门面等闲置厂区的盘活，现就招商工作需求说明如下：

一、需盘活资产现状

电子信息产业园用地面积约 71 亩，总建筑面积 7.5 万平方米；科技创新产业园总用地面积 185.4 亩，规划总建筑面积 20.42 万平方米；瑞苑小区门面总建筑面积 0.97 万平方米；集团名下等闲置资产总面积约 22.05 万平方米。

二、服务内容

针对电子信息产业园、科技创新产业园、瑞苑小区门面等资产，提供专业招商服务，服务内容包括但不限于：

1.委托期限 3 年，每月至少提供提供 2 条符合产业规划的有效项目信息，并安排实地考察；

2.招引的项目须是根据国家发展改革委最新发布实施的《产业结构调整指导目录》中的鼓励类项目，应优先引进高端装备制造、特钢延伸加工、光电子信息、生物医药等行业的优质项目；

3.按照集团产业规划方向开展招商引资工作，主动对接目标客户、积极促成有意向的企业来园区考察洽谈，必要时，双方可共同参与项目对接，考察、洽谈等工作；

4.协助入驻企业完成落地工作，确保入驻企业按期进场、顺利投产运营。

三、费用说明

本次招商引资范围包含集团名下闲置资产，约 22.05 万平方米，若成功招商引进企业落地与我集团签订租赁合同，则以不超过 2 元/平方米/月，累计支付不超过 24 个月，以招商引进企业最终签署租赁合同所约定的厂房建筑面积为计价依据，实际收取到厂房租金比例后再支付招商代理费用。

若成功招商引进企业落地与我集团签订出售合同，则以不超过 3.5 万元/亩，按出售项目实际占地面积（亩）折算支付招商代理费用。（具体内容以实际签订合同内容为准）

第四章　资格审查方法及标准

一、资格审查方法

开标结束后，招标人或招标代理机构依据法律、法规及招标文件的规定，对投标人的资格进行审查，以确定投标人资格是否合格。

二、资格审查程序

（一）　资格审查

1.开标结束后，招标人或招标代理机构根据“第一章 招标公告”中投标人资格要求并按本章“三、资格审查标准”所列的内容，对投标人资格进行审查，不满足资格审查标准要求的按**无效投标处理**。

（二）　信用信息核查

1.资格审查当日应当核查投标人信用记录，投标人被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单的，招标代理机构拒绝其参加招标活动。

2.以联合体形式投标的，应当核查联合体所有成员的信用记录，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用信息。

3.资格审查与评标工作未在同日进行的特殊情形下，招标代理机构工作人员在评标时应当对投标人的信用信息进行复核，发现评标当日存在不良信用信息的，由评标委员会按照符合性审查不合格作无效投标处理。

（三）　资格审查结果

1.根据资格审查的情况，确定资格审查合格的投标人，并形成资格审查结果。

2.资格审查合格投标人不足 3 家的，不得评标，应予以**废标**。

三、资格审查标准

序号	资格要求	需提供的资料
1	（1）具有独立承担民事责任的能力	提供法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明。
	（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供承诺函，格式见附件。
	（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供承诺函，格式见附件。
	（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供承诺函，格式见附件。
	（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供承诺函，格式见附件。
	（6）法律、行政法规规定的其他条件	提供承诺函，格式见附件。
2	投标人近五年(投标截止日前五年)完成过一项类似产业/厂房招商业绩，须提供合同等证明材料，认定时间以合同签订日期为准。	提供证明文件复印件并加盖公章。
3	投标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)中未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，提供查询截图，并加盖公章。	投标人自公告发布之日起自行在网上查询，并将查询结果截图加盖公章放入投标文件，须反应截图日期；未提供截图或开标当日现场查询已被列入以上名单的其投标无效。
4	本项目不接受联合体参与投标，不接受转包、分包，投标人须承诺中标后不得转包、分包本招商代理服务。	提供承诺函，格式自拟。

备注：

1. 资格证明文件应为原件的扫描件或复印件，投标文件中须编入清晰的扫描件或复印件。所有证明材料须清晰可辨认，如因证明材料模糊无法辨认，缺页、漏页导致无法进行评审认定的责任由投标人自负。
2. 信用信息核查

2.1 资格审查当日应当核查投标人信用记录，投标人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的，招标代理机构拒绝其参与招标活动。

2.2 以联合体形式投标的，应当核查联合体所有成员和信用记录，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用信息。

3. 对于投标文件中有任意一条不满足上表要求的将导致其**投标无效**，不进入下一项评审。

第五章　评标办法及标准

一、评标办法前附表

下面所列资料是对评标方法和评标程序的具体补充和说明。如有矛盾，应以本表为准。

条款名称	内　容
报价修正规定	（1）投标文件中报价一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准； （2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准； （3）单价金额小数点或百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，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； （5）同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
中标候选人排序方式	☑评标结果排序按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。 ☐评标结果按照投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

二、评标程序

（一）符合性审查

1. 评标委员会应当按照本章“三、评标标准”中“（一）符合性审查”的内容对通过资格审查的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件实质性要求。不满足招标文件实质性要求的按照**无效投标处理**。

（二）投标文件澄清及修正

2. 评标期间，对于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，评标委员会应当以书面的形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

3.投标人应按照评标委员会要求在规定时间内作出澄清、说明或者补正，澄清、说明或者补正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。

4.投标人的澄清、说明或者补正是其投标文件的有效组成部分，澄清、说明或者补正应当加盖印章后提交。

5.报价合理性说明：评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员应当将其作为**无效投标**处理。

6.投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

6.1 报价修正规定见“评标办法前附表”；

6.2 修正后的报价按照第 5 条规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，按照**无效投标处理**。

（三）比较和评价

7.评标方法

7.1 综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

7.2 本项目评标方法详见《评标办法前附表》。

8.综合评分法

8.1 评审因素包括投标报价、商务评审和技术评审。评审因素及标准见本章《评分标准》。

8.2 投标报价评审

（1）价格分应当采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×100

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

（2）除算术修正的价格扣除外，不对投标报价进行调整；

（3）价格权重见本章《评分标准》。

8.3 商务技术评审

评标委员会应对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评审，并按照招标文件要求及本章“三、评标标准”中的内容进行综合比较和评价。

8.4 计分办法及复核

（1）评标过程中，各项分值一般精确到小数点后两位，评标得分应为商务评分、技术评分、报价评分之和。评标委员会各成员应汇总每个投标人的得分。

（2）评标结果汇总完成后，招标代理机构应对评标结果进行复核。经复核发现存在以下情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载：

A. 分值汇总计算错误的；

B. 分项评分超出评分标准范围的；

C. 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

D. 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

（3）各投标人的最终得分为评标委员会所有成员对各投标人评标得分汇总后的算术平均值。

9.最低评标价法

9.1 除算术修正的价格扣除外，不对投标报价进行调整。

（四）评标报告

10.评标委员会按照招标文件确定的评标方法、程序及标准，对投标文件进行评审。中标候选人排序方式见“评标办法前附表”。

11.评标委员会依据评标结果，向招标人推荐中标候选人名单，并形成评标报告。

12.评标委员会应当在评标报告上签名，对自己的评审意见承担法律责任。对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持

不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意评标报告。

（五）应予废标的情形

13.在招标采购过程中，出现下列情形之一的，应予**废标**：

13.1 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家的；

13.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

13.3 投标人的报价均超过了采购预算，招标人不能支付的；

13.4 因重大变故，采购任务取消的。

13.废标后，招标人应当将废标理由通知所有投标人。

（六）停止评标的情形

14.评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招标人或者招标代理机构沟通并作书面记录。招标人或者招标代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织招标活动。

三、评标标准

（一）符合性审查表

序号	审查项名称	审查内容
1	投标报价	（1）投标报价没有超过项目（采购包）预算金额或最高限价； （2）投标报价不存在缺项、漏项。
2	投标文件签署	按照招标文件要求签署、盖章。
3	实质性要求	（1）满足招标文件第三章“项目采购需求”中要求的实质性条款； （2）投标有效期满足招标文件要求； （3）没有招标人不能接受的附加条件。
4	围标串标情形	投标人不存在下列任一情形： （1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制； （2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜； （3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人； （4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异； （5）不同投标人的投标文件相互混装；
5	其他无效情形	不存在法律、法规和招标文件规定的其他无效投标情形。

（二）评分标准

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
价格部分（20 分）	投标报价	20 分	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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： **租赁招商代理费（10 分）** 投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×价格权值×100 价格权值= 10% 备注：报价得分四舍五入后保留至小数点后 2 位。 **出售招商代理费（10 分）** 投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）×价格权值×100 价格权值= 10% 备注：报价得分四舍五入后保留至小数点后 2 位。 **投标报价得分=租赁招商代理费得分+出售招商代理费得分**
商务部分（30 分）	类似业绩	10 分	除资格要求业绩外，投标人近五年(投标截止日前五年)完成过类似产业/厂房招商业绩，每提供一个得 5 分，最高得 10 分(须提供合同等证明材料，认定时间以合同签订日期为准）。
	服务评价	6 分	投标人对应上述类似业绩，提供业主反馈（评分达 90 分以上或评价为优秀、满意及以上的）意见评价，每有一项得 2 分，满分 6 分。证明材料：业主良好反馈有效证明文件（业主评价表或反馈或满意程度表等），证明材料必须有业主单位盖章。

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
	项目负责人从业年限	5 分	在本单位连续从事产业/厂房招商满 3 年及以上得 5 分；1-2 年得 3 分；1 年以下 1 分；无证明不得分。（提供社保或劳动合同等证明文件）
	招商专职团队配置	5 分	专职招商人员≥5 人，得 5 分； 3-4 名专职人员得 3 分； 1-2 名得 1 分； 无专职团队不得分。 （提供社保或劳动合同等证明文件）
	企业信用	4 分	在信用中国查询未受到行政监督部门行政处罚的得 4 分，被行政监督部门作出行政处罚的每个扣 2 分，扣完为止。提供网上查询截图（以开标当天信用中国网上查询为准）否则不得分。
技术部分（50 分）	市场分析方案	15 分	项目市场分析、定位以及目标客户的把握： 1.市场优劣分析全面、透彻，项目定位思路清晰、准确，目标客户分析到位 15 分 2.分析、理解基本到位，定位及目标客户分析良好 10 分 3.分析、理解不清、定位模糊、竞争力一般 5 分
	策划方案	15 分	策划建议及策划思路把握：招商目标，客源组织，价格策略、进度回款： 1.分年度、分厂区制定签约面积目标，月度拓客计划、推介会方案、租/售金定价策略、回款保障措施完整可行 15 分 2.有基础招商计划，措施基本可行 10 分 3.策划思路不到位，可行性一般 5 分

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
	招商推广方案	10 分	项目招商推广方案可行性：明确项目的招商诉求，强化项目的特点，从而得到目标客户的接受和认可。 方案合理，可行性、操作性强 10 分 方案一般，可行性、操作性良好 7 分 方案不到位，可行性、操作性一般 3 分
	风险管控与应急方案	10 分	根据本项目的服务特征和实际特点，提供风险管控与应急方案，包含但不限于以下几点：（1）可能出现的风险情形预估；（2）可能出现风险的控制与预防措施；（3）安全保障方案；（4）应急预案与应急组织实施方案。 方案合理，可行性、操作性强 10 分 方案一般，可行性、操作性良好 7 分 方案不到位，可行性、操作性一般 3 分
合计		100 分	

第六章　委托代理招商合同书

甲方（委托方）：

乙方（受托方）：

为加大甲方及其管理公司存量资产盘活进度，拓宽优质客户及合作资源引入渠道，提升资产运营效益，根据国家有关法律法规和政策规定，甲、乙双方本着平等互利、共谋发展的原则，甲方委托乙方开展资产招商代理服务事宜，经友好协商特订立本合同，供双方共同遵守。

一、代理招商内容及目标任务

（一）乙方招引的项目须是根据国家发展改革委最新发布实施的《产业结构调整指导目录》中的鼓励类项目，乙方应优先引进高端装备制造、特钢延伸加工、光电子信息、生物医药等行业的优质项目。

（二）在委托期限内（委托期限自合同签订之日起3年），乙方应积极履行招商代理职责，必要时安排意向客户进行实地考察。

（三）本合同项下“甲方”的委托范围包括甲方自身及各管理公司所持有的全部或部分存量资产（包括但不限于厂房、办公楼宇等）。甲方应确保各管理公司知晓并同意本合同的全部约定，并配合履行本协议项下义务。

二、甲方权利义务

（一）甲方负责向乙方提供投资指南、招商引资宣传

片、优惠政策等相关图片、文字和视频推介资料，并保证资料真实有效。

（二）甲方负责向乙方提供最新的园区规划及产业项目资料，供乙方有针对性地开展招商和推介工作。

（三）甲方有权共享和保守乙方提供的项目信息和数据，未经乙方同意，甲方不得向第三方扩散泄露。

（四）甲方负责对乙方提供的客户信息和资料进行分析研判，客户落户的选址由甲方综合研判后确定，落户方式可以以租赁厂房和盘活存量资产等形式。

三、乙方权利义务

（一）乙方须按照甲方产业规划方向开展招商引资工作，及时向目标客户推介甲方，积极促成有意向的客户来甲方考察洽谈，必要时，甲乙双方可共同参与客户对接、考察、洽谈等工作。

（二）乙方对外宣传甲方招商政策时必须符合客观事实，乙方仅有权使用甲方书面提供的招商资料（如投资指南、政策汇编），不得自行编撰或修改政策内容。乙方不得以甲方名义对外签署任何具有法律约束力的文件或承诺书，不得超标准宣传或者承诺投资方，否则由此造成的后果由乙方负责。

（三）乙方在开展代理招商工作时，须严格遵纪守法，遵守社会道德风尚，维护社会公序良俗，不得影响和损害甲方良好形象。对违反相关法律法规和本合同约定，造成不良影响或人身伤害的，由乙方自负后果。如造成甲

方损失，由乙方赔偿相关一切损失。

（四）乙方在向甲方引荐客户并双方考察结束后，应提交《客户信息报备表》向甲方进行首次报备。报备内容应至少包含：

1.客户的全称及工商注册信息；

2.客户的具体联系人及联系方式；

3.客户的基本需求（如面积、用途、楼层等）

甲方及其管理公司收到《客户信息报备表》并核实客户信息无误后加盖公章确认，该客户即被认定为乙方引进的客户（以下简称“乙方客户”）。

四、其他约定

（一）甲方与乙方客户签订房屋租赁合同后，甲方凭房屋租赁合同和《客户信息报备表》按照本合同要求支付乙方招商代理服务费。

（二）乙方客户可享受甲方最新的招商政策，具体兑现方式以甲方与乙方客户签订的房屋租赁合同为准。

（三）甲乙双方对项目涉及的文件资料、数据及本合同条款负有保密的义务，未经甲乙双方书面同意，均不得向第三方透露和公开。

五、招商代理费用及支付方式

（一）代理费用标准

1.资产租赁项目代理费用标准：在本合同有效期内，甲方与乙方客户签订正式《房屋租赁合同》的投资项目（以下简称“租赁项目”），甲方同意按照乙方客户的实

际租赁面积，向乙方支付招商代理服务费（以下简称“代理费”）。代理费按以下标准计算：

代理费=实际租赁面积（平方米）×每月每平方米代理费单价×计费月数。

其中，每月每平方米代理费单价为人民币___元，计费月数根据甲方实际已收到乙方客户支付的租金所对应的租赁月数确定。就同一引进项目，甲方累计支付代理费的计费月数总和不得超过 24 个月，自甲方累计支付代理费达到 24 个月代理费总和之日起，甲方在本合同项下对该项目的支付义务自动终止。费用计算示例如下：

例：若乙方客户与甲方签订了为期三年的《租赁合同》，承租面积为 10000 平方米。甲方在首次收到丙方支付的三个月租金后，应向乙方支付的代理费为：10000 平方米×___元/平方米/月×3 个月=_____元。后续代理费的支付，以此类推，就同一引进项目，甲方累计支付代理费的计费月数总和不得超过 24 个月，即该项目代理费最多不超过 10000 平方米×___元/平方米/月×24 个月=代理费。

2.资产出售项目代理费用标准：在本合同有效期内，甲方与乙方客户签订正式《资产买卖合同》的投资项目（以下简称“出售项目”），甲方同意按照该出售项目实际占地面积（以不动产权证书记载的宗地面积为准；如为分层、分幢出售，则按其所占土地面积比例折算）向乙方支付招商代理服务费。代理费按以下标准计算：

代理费 = 出售项目实际占地面积（亩）× 人民币___

万元/亩

3.先租后售类项目代理费用标准：在本合同有效期内，对于乙方客户以“先承租、后购买”方式取得甲方闲置资产的项目（以下简称“先租后售项目”），甲方按以下规则支付代理费：

在乙方客户租赁期间，甲方按照本合同第五条约定的资产租赁项目代理费用标准，向乙方正常支付代理费。

当该客户最终与甲方签订《资产买卖合同》并完成交易时，甲方按照本合同第五条约定的出售项目标准计算出售代理费总额，但需扣除在租赁阶段已支付给乙方的全部租赁代理费后，支付剩余差额部分。若出售代理费总额低于租赁阶段已支付的代理费总额，乙方应在出售项目完成产权过户之日起15个工作日内，将差额部分退还至甲方指定账户。

先租后售的认定条件：租赁合同与买卖合同的主体为同一企业、组织或自然人；买卖合同的标的资产与租赁合同的标的资产为同一不动产单元。

（三）付款主体

甲方确认，就某一具体招商项目，与乙方客户签订《房屋租赁合同》或《资产买卖合同》的主体（即出租方或出售方，为甲方或各管理公司）即为该项目代理费的付款义务主体。乙方应依据该项目《房屋租赁合同》或《资产买卖合同》的签约主体信息，向其开具等额、合法的增值税发票。甲方对下属各管理公司的代理费支付义务承担

连带清偿责任。

（四）支付前提

资产租赁项目代理费用的支付，需同时满足以下全部前提条件：

1.甲方与乙方客户签订合法有效的《租赁合同》。

2.该《租赁合同》已实际履行，且甲方已足额收到乙方客户支付的相应期间租金。

3.乙方应在每次付款前向相应的付款义务主体开具等额、合法的增值税发票，否则甲方有权拒绝付款。

4.若该《租赁合同》在约定的租赁期满前因任何原因（包括但不限于乙方客户违约解除、双方协商一致解除等）提前终止的，则自提前终止之日起，甲方就该项目不再产生新的代理费支付义务，后续期间的代理费不再计付。

5.若乙方客户逾期支付租金，甲方有权相应顺延支付该项目代理费，直至该笔租金足额到账。

资产出售项目代理费用的支付，需同时满足以下全部前提条件：

1.甲方与乙方客户签订合法有效的《资产买卖合同》。

2.乙方客户已按照合同约定向甲方支付全部购房款项，且标的资产已完成产权过户登记手续。

3.乙方客户投资项目投产运营后 30 日内支付该项目代理费金额的 60%，该项目企业进规后 30 日内兑现代理费金

额的 40%。

4.乙方应在每次付款前向相应的付款义务主体开具等额、合法的增值税发票，否则甲方有权拒绝付款。

（五）支付时间

甲方在满足本合同约定的支付前提条件后，应于 7 日内向乙方指定账户支付对应期间产生的代理费。在委托期限内乙方成功招商引进的乙方客户，甲方均应按本合同约定向乙方足额支付代理费。

六、违约责任

（一）乙方的违约责任

1.虚假信息违约责任：若乙方提供的客户信息存在重大虚假、欺诈情形，导致甲方与之签订《租赁合同》并造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部直接及间接损失（包括但不限于租金损失、空置损失、解约赔偿、诉讼仲裁费用、律师费等），且甲方有权拒绝支付与该等项目相关的所有代理费，已支付的，乙方应在接到甲方书面通知后 10 日内全额退还。

2.严重违约：若乙方出现违反本合同第三条第（三）款（超标准宣传）、第（四）款（违法违纪及损害甲方形象）约定，或因自身原因导致客户流失或给甲方造成重大负面影响（包括但不限于被政府主管部门通报、处罚或引发重大舆情）的，甲方有权单方解除本合同。

（二）甲方的违约责任

出现下列情形之一的，乙方有权追究甲方的违约责

任，但乙方的索赔总额不得超过甲方因此违约行为给乙方造成的直接经济损失，且不得超过该违约行为所涉项目代理费总额：

1.因甲方自身原因，未按与乙方客户签订合同约定兑现招商政策的。

2.因甲方自身原因，未按与乙方客户签订合同约定期限交付厂房，致使项目延期或流产，造成乙方重大经济损失的。

（三）免责条款

出现下列情形导致合同无法履行的，甲乙双方互不承担违约责任：

1.不可抗力因素发生导致本合同无法履行的。

2.甲、乙双方协商一致同意终止本合同和导致本合同终止的其他法定事由。

3.国家法律法规和政策发生重大变化，导致甲、乙双方不能履行本合同的。

七、其他事项

（一）甲、乙双方在履行本合同过程中，需对部分条款进行变更修改的，经甲、乙双方友好协商后可另行签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。

（二）甲、乙双方在履行本合同的过程中，如发生争议或纠纷，应先协商解决;如协商不成，则任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（三）本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签

字并加盖公章后生效。甲、乙双方法定代表人委托他人签字的，需提供授权委托书及被委托人身份证复印件。

（四）本合同文本壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：　　乙方（签章）：

法定代表人：　　法定代表人：

委托代理人：　　委托代理人：

客户信息报备表

年　　月　　日

基本信息			
客户名称		项目名称	
法定代表人		联系方式	
负责人		联系方式	
项目类型	租赁项目/出售项目/先租后售项目		
项目需求			
项目建设内容			
甲方盖章确认			
乙方盖章确认			
备注			

第七章　投标文件的格式

封面：

投 标 文 件

项目编号：_____

项目名称：_____

投标人名称：_____

年　　月　　日

（一）投标函

致：（招标人和招标代理机构）

根据贵方（项目名称）（项目编号）项目的招标文件，我方签字代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交投标文件。

根据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
2. 我方已详细审查全部招标文件。包括招标文件修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。
3. 投标有效期为自提交投标文件的截止之日起 90 个日历天。
4. 我方同意提供按照贵方投标文件要求的与其投标有关的一切数据或资料，采用综合评分法时，我方完全理解贵方不一定接受最低价的投标。
5. 本项目如由中标人支付采购代理服务费，我方同意按投标人须知前附表中规定向招标代理机构支付采购代理服务费。

我方在本投标文件中所提供的全部资料均真实有效，我方承诺对其真实性负责并承担相应后果。

投　　标　　人：_____（盖章）

通　讯　地　址：_____

电　　　　话：_____

授　权　代　表：_____

日　　　　期：_____

（二）报价一览表

项目名称：_____

项目编号：_____

投标报价	（1）租赁招商代理费： 单价不超过_____元/平方米/月
	（2）出售招商代理费： 单价不超过_____万元/亩
合同履行期限 （服务期）	
服务质量目标	
备注	

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

注：为方便开标唱标，投标人应将《报价一览表》PDF 格式单独**加密**提交。

（三）法定代表人（负责人）身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地　　址：_____

成立时间：_____

经营期限：_____

姓　　名：_____性别：_____

年　　龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人（负责人）。

特此证明。

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

附：法定代表人（负责人）身份证复印件

注：法定代表人（负责人）参加投标时提供，为方便开标核验身份，投标人应将证明书 PDF 格式单独提交。

（四）法定代表人（负责人）授权书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人（负责人），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、说明、补正、递交、撤回、修改_____（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。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人（负责人）身份证明

投标人：_____（盖章）

法定代表人（负责人）：_____

身份证号码：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

日　　期：　　年　月　日

附：法定代表人（负责人）和授权代表身份证复印件(正反面)

注：授权代表人参加投标时提供，为方便开标核验身份，投标人应将授权书 PDF 格式单独提交。

（五）诚信投标承诺书

单位名称：_____

法定代表人：_____

身份证号码：_____

手机：_____

固定电话：_____

为维护市场公平竞争，营造诚实守信的招投标交易环境，我在此慎重作出如下承诺：

1、我单位提供的一切材料都是真实、合法、有效的；

2、我单位不与招标人、其他投标人及招标代理机构串通投标，损害国家利益、社会利益和他人的合法权益；

3、我单位不向招标人、评标委员会成员及相关人员行贿，牟取中标；

4、我单位不以他人名义投标或者其他弄虚作假的方式参与投标、骗取中标；

5、我单位不出借资质，不接受任何形式的挂靠，不扰乱招投标市场秩序；

6、我单位不在投标中哄抬价格或恶意压价；

7、我单位不在招投标活动中虚假投诉；

8、我单位在中标后不转包和非法分包；

9、我单位在中标合同履行中不违背合同实质性条款；

10、我单位在招投标活动中严格遵守相关法律、法规、规章、规定，诚实守信。

本单位如有违反承诺内容的行为，自愿接受相关行政监督部门的处罚，记不良行为记录，并上网公示，并愿意承担因此产生的一切法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：　　年　月　日

（六）资格证明文件

1. 投标人须提供的资格证明文件详见第四章《资格审查表》、《符合性审查表》。

2. 投标人认为需提供的其它相关资格证明材料。

3.关于资格条件的有关承诺及声明

致：招标人/招标代理机构

我方承诺完全满足招标文件对投标人的资格要求：

1.满足以下规定；

（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）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：

A. 我方未因违法经营被追究过刑事责任；

B. 我方未因违法经营被责令停产停业、吊销许可证或者执照；

C. 我方未因违法经营被处以较大数额罚款等行政处罚。

（6）满足法律、行政法规规定的其他条件。

2.我方未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方保证上述信息的完整、客观、真实、准确，并愿意承担我方因提供虚假材料谋骗取成交所引起的一切法律后果。

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

（七）商务部分

1. 商务响应偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	招标文件的商务条款	投标文件的响应内容	响应情况	说明及索引
1	*******	*******	响应/偏离	
2	*******	*******		
3	*******	*******		
……	……	……	……	

注：

投标人应按照招标文件第三章 采购需求“五、商务要求”填写。

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

2. 业绩证明文件

项目名称：

项目编号：

序号	完成时间	项目名称	服务内容	甲方名称	联系人	联系电话
1						
2						
3						
…						

注：投标人须按上表提供相应的业绩证明资料。

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

3. 拟派项目团队

序号	姓名	年龄	身份证号	在本项目中担任职位	从业经历	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

4. 其他商务文件

1. 招标文件要求提供的其它商务资料和证明材料；
2. 投标人认为需要提供的其它商务资料和说明。

（八）技术部分

1. 技术响应偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	招标文件技术、服务要求条款	投标文件内容对应简述	响应情况	说明及索引
1	********	******	响应/正偏离/负偏离	
2	********	******	响应/正偏离/负偏离	
……	……	……	……	

说明：投标人应按照招标文件第三章“采购需求“四、技术要求”填写。

投标人名称：_____（盖章）

日　　期：　　年　月　日

2. 技术方案

投标人应按照招标文件的要求，提供详细的服务方案，包括文字描述或图表显示。格式自拟。

3. 其他技术文件

1. 招标文件要求提供的其它技术资料和证明材料；
2. 投标人认为需要提供的其它技术资料和说明。

（九）投标人认为需要提供的其他资料

1. 招标文件要求投标人须提交的其它资料；

2. 投标人认为需加以说明的其它内容。