

# 盐城东方投资开发集团有限公司文件

盐东开〔2019〕78号

## 关于印发《盐城东方投资开发集团有限公司 营销服务单位采购管理办法（试行）》的 通知

集团各部门、子公司：

为加强盐城东方投资开发集团有限公司（以下简称东方集团）营销服务单位采购程序的管理，保证公平竞争，按照“依法依规、可操作性强”的思路和“制度化、标准化、规范化”的要求，确保营销服务单位选定工作公平、公正、公开。根据现行《中华人民共和国政府采购法》及省、市等有关工程招标管理有关规定，结合《盐城经济技术开发区政府性投资项目建设管理办法（试行）》（盐开管〔2019〕41号）、《盐城东方投资开发集团有限公司建设工程招投标管理制度》（盐东开〔2018〕135号）及

地产营销实际情况，特研究制定《盐城东方投资开发有限公司营销服务单位采购管理办法（试行）》，现印发给你们，希遵照执行。

特此通知。



---

盐城东方投资开发有限公司办公室

2019年6月14日印发



# 盐城东方投资开发集团有限公司营销服务 单位采购管理办法（试行）

## 第一章 总 则

第一条 为加强对东方集团非工程建设项目营销服务单位的采购管理，控制营销成本、提高采购质量、保证公平竞争，根据国家相关法律法规及省、市、区及东方集团相关规定，特制定本办法。

## 第二章 适用范围

第二条 在符合市、区招投标、政府采购等相关管理规定的前提下，对东方集团选定营销服务单位制定采购制度，规范企业采购行为。

第三条 东方集团招投标管理部作为组织实施部门，负责组织营销策划咨询服务单位的选定，活动应当遵循公开、公平、公正和诚信原则，必须接受区相关行政监督部门监督。

第四条 营销服务单位选定工作按照东方集团有关规定需履行项目审批手续的，应当提前完备审批手续，取得批准后方可实施评选活动。

第五条 本办法适用于东方集团需选定营销服务单位的地产类项目，其他集团控股或全资子公司需选定营销服务单位的，



可参照本办法。

### 第三章 评审组织

**第六条** 计划拟定。由实施主体先行制定营销服务单位采购计划报东方集团领导同意后执行。

**第七条** 公告发布。营销服务单位采购由东方集团招投标管理部组织选定。在东方集团官网正式发布公告，采用公开评审方式，公告应当包含资质条件、评标办法、业绩要求、合同范本等主要条款。

**第八条** 评审小组。评审小组至少由 5 人组成，由东方集团总经理担任评审小组组长，集团分管副总经理任副组长，其他评审委员可邀请相关领域的专家参与评审。

**第九条** 资格审查。评审小组首先对所有投标申请单位的申请文件进行资格审查，如资格达不到评审文件有关要求的，将视为无效申请文件，立即取消评审资格。

**第十条** 现场介绍。申请单位应介绍单位名称、主要业绩、本项目销售方案、推广方案、开盘方案、整盘均价、代理费报价、服务质量、服务措施等有关指标。实施主体提供投影设备，申请单位自备 U 盘，展示以前服务项目的作品（限拟为本项目服务的主创人员作品）和本项目提案。

**第十一条** 详细评审。所有申请单位的提案结束后，评审小组对所有单位进行评分。评审小组成员根据每项指标情况进行打



分，按综合得分从高到低次序列出前 5 名作为中标候选单位，根据项目规模，可选前 1~3 名共同营销。当由两家或两家以上共同营销时，费用按照前三名营销服务单位所报费率最低价计算，如有营销服务单位不同意，则按前 5 名名次顺延，如均不同意则由最低价营销单位全部负责。

**第十二条 中标公示。**评审结果在东方集团网站上公示，公示时间按照具体实施事项满足相关规定。公示无异议后，确定中标单位。

**第十三条 争议处理。**评审过程中发生重大情况或重大争议，需要进一步调查了解、协调处理的，经评审小组同意后可暂时休会，待有关问题得到澄清后再行复会。休会期间，所有招投标资料一律封存招标人处，所有与会人员一律不得泄露评标情况。

**第十四条 特殊事宜。**详细评审前，递交评审文件的申请单位不足三家时，实施主体取消本次采购程序，重新组织采购。

#### **第四章 考核管理**

**第十五条** 为有效评价营销服务单位的工作业绩，全面提高营销质量，需实行营销考核计划，考核形式以业绩考核为主，多种考核形式综合运用。根据双方确认的销售指标，实施主体对营销服务单位的执行情况进行监督。



第十六条 在业务开展过程中，营销服务单位应忠实于实施主体提供的各种资料，保证各种宣传准确无误，不得任意夸大和捏造，不得损害实施主体的利益和市场形象，否则其应承担由此引起的一切后果。

第十七条 顾客对营销服务单位的服务提出投诉，实施主体应对其核实。确系营销服务单位责任的，实施主体将根据其所造成不良影响的程度给予相应的处罚。

第十八条 考核具体内容及考核实施细则应在实施主体及营销服务单位合同条款里详细表述。

## 第五章 纪律要求

第十九条 所有参加评审活动的工作人员不得与任何申请单位或者与评审结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受申请单位、中介单位、其他利害关系人的财物或者其他好处。本人的亲属、关系密切的朋友直接或间接参与本项目的评审，或者进行与本评审有关的代理等活动时，评审活动工作人员应主动回避。

第二十条 被选定的代理机构及其工作人员不得对外透露应当保密的评选活动情况和资料等；不得与实施主体、申请单位串通，搞虚假评选，必须承诺遵守东方集团的相关管理规定，在代理过程中，一经发现违反法律、法规及相关规定，将根据情节严重程度及影响情况上报区主管部门，由区主管部门将该代理机



构进行网上公示或加入黑名单,暂停在区内的代理活动或从区内代理库中剔除,取消在区内代理资格。

**第二十一条** 参与评审活动的人员不得有下列行为:依本办法规定应评审而未评审;与申请单位、实施主体相互串通,或在确定选定单位前,与申请单位就评审价格、评审方案等实质性内容进行谈判;暗箱操作,向申请单位透露评审文件的评审细节、中标候选人的推荐、与评审有关的其他情况;在评审小组推荐的候选人以外选定营销服务单位,或者在申请单位被评审小组否决后选定营销服务单位。一经发现评审小组有以上行为,3年内禁止其担任东方集团任何项目的评审委员。

**第二十二条** 对违反本办法的营销服务单位,3年内禁止参加东方集团任何项目投标活动。情节严重构成犯罪的,依法移交司法机关处理。

## 第六章 附则

**第二十三条** 本办法由东方集团招投标管理部负责解释。

**第二十四条** 本办法自印发之日起施行,原《盐城东方投资开发有限公司地产营销单位公开选定管理办法(试行)》(盐东开〔2018〕85号)同时废止。

附件:评审评分表样式



附件：评审评分表

序号	评分要素	评分依据及评判要点	分值	得分
1	综合实力	1. 企业实力。近3年内类似项目业绩。销售业绩以投标人提供的合同原件为准。		
		2. 团队实力。投标人项目负责人近3年内类似项目业绩。项目负责人业绩以投标人提供的合同中约定的项目负责人为准。		
		3. 合作单位。投标人近3年内服务过的开发商（前一年中国房地产业协会TOP20强）。		
2	商务报价	1. 房屋平均销售底价。		
		2. 销售佣金。		
		3. 房屋销售溢价分成比例。		
3	销售能力	1. 销售周期1/3时段销售率累计承诺。		
		2. 销售周期2/3时段销售率累计承诺。		
		3. 销售到期时销售率累计承诺。		
4	服务方案	1. 项目情况。包括但不限于对项目的市场调查分析、数据支持、项目定位、目标客户定位等内容。		
		2. 营销策划方案。包括但不限于项目营销总体策略、产品策略、价格策略、销售策略、推售策略、媒体推广策略、渠道策略等内容。		
		3. 项目负责人答辩。		
	总分			

注：以上评审评分表仅为参照样式，实施主体可根据项目规模、特征、需求等自行增减评分要素、自行制定分值。