

销售代理方案招标公告

2025年12月1日，湖南省宁乡市人民法院作出（2025）湘0182破申17号《民事裁定书》，受理湖南金洲凤凰谷投资有限公司（以下简称“凤凰谷公司”）破产重整申请；2025年12月5日，湖南省宁乡市人民法院作出（2025）湘0182破23号《决定书》，指定湖南泓锐律师事务所担任凤凰谷公司管理人。2026年3月16日，湖南省宁乡市人民法院作出（2025）湘0182破23号《民事裁定书》，裁定批准湖南金洲凤凰谷投资有限公司重整计划草案。

为执行《湖南金洲凤凰谷投资有限公司重整计划草案》，实现破产财产价值最大化，现就创合·美墅湾项目未售房产销售事宜，发布销售代理方案招标公告，对外公开招标专业的房地产销售代理机构。

一、项目基本情况

项目名称：创合·美墅湾(以下简称本项目)

项目地址：宁乡市高新区金洲大道与规划外环交汇处

项目特点：本项目所处长沙与宁乡交界处，紧邻长沙高铁西站和长宁轻轨，处在湘江新区宁乡副中心对接梅溪湖主中心的桥头堡地段，紧邻多家高新技术企业与产业园区。除此之外，周边有九龙仓奥特莱斯大型商场，并且处在优质教育圈内，碧桂园国际学校、珺堆学校、金海学校均在周边。本项目房屋采用新中式国风设计，得房率高，在现有的市场环境下房屋性价

比高，目前项目所剩货源以高层为主，叠墅为辅。

委托代理房源：高层 203 套，叠墅 63 套，商铺 27 套，车位 348 个（其中高层 78 套，叠墅 8 套，商业 8 套已抵押）。最终可售房源数量以实际为准。

二、招标要求

1. 投标人要求

(1) 投标人必须是独立法人企业，有效的营业执照内须具有房地产营销策划、代理等经营范围。

(2) 投标人在经营期内具有大型住宅楼盘项目的全程策划、销售的良好业绩。

(3) 本项目仅接受联合体或单一销售代理机构对全部物业的投标。

2. 投标人需提交的资料

(1) 公司简介；

(2) 住宅楼盘全程策划、代理销售成功案例材料。案例材料应包含项目规模（建筑面积、货值）、代理周期、销售、客户满意度等关键数据，并附合同关键页及成果证明文件；

(3) 拟派本项目人员配置及团队的简介——请将团队每个人的历史工作业绩充分展示；

(4) 针对本项目的营销方案。营销方案具体内容包括但不限于：

a. 项目定位与策略：需结合项目的区位、客群、竞品情况，

提出清晰明确的市场定位以及差异化的营销思路。

b. 销售目标与计划：明确代理期内的销售套数、面积、金额等预期目标，以及分阶段（开盘前、强销期、尾盘期）的执行计划。

c. 渠道与推广方案：阐述线上（新媒体、房产平台）、线下（案场、拓客、活动）渠道的组合策略。

d. 客户服务体系：涵盖客户接待、认购转化、售后跟进等全流程的服务标准，以及客户投诉处理机制。

e. 销售定价建议：需要结合本项目的区位、业态、客群等情况，针对住宅、商业、地下车位分别提出销售定价建议和销售节奏安排建议。

(5) 报价函。报价函需明确说明代理费用计算方式、费用结算周期、是否同意以房屋抵顶销售佣金的方式进行结算。报价应符合市场惯例，明确透明。报价应为含税价（需说明开具增值税普通发票或专用发票），除按照报价计取代理费用外，不存在隐藏费用，期间不另增加费用，并附详细的费用计划支出说明；

(6) 代理机构有效期内的经纪机构备案证；

(7) 代理机构没有受到行政处罚或进入行业“黑名单”的承诺函；

投标申请人提供以上资料均一式两份，并按上述顺序装订，复印件加盖公章。投标文件包装应密封，密封口处加盖公章，

若未按要求包装当废标处理。

3. 投标时间和联系方式

(1) 投标截止时间为 2026 年 5 月 20 日 17 点整；

(2) 投标材料收件地址：湖南省宁乡市高新区金洲大道与规划外环路交汇处金钟美墅湾售楼部；

(3) 联系人：欧阳璟波 13574188887；

(4) 投标申请人可采用现场或邮寄方式递交投标材料。投标申请人应于报名截止时间前将投标材料密封递交至管理人处，邮寄需备注“湖南金洲凤凰谷投资有限公司销售代理机构投标资料”。

三、评选方式

管理人在收到投标申请人提交的投标资料后，将在政府和法院的监督指导下，组织园区专班、共益债投资人、债权人列席评选会议，公开评选。根据投标申请人的资格、方案、报价等进行综合评选对比以此确认中选单位。管理人将评选情况报请政府和法院，在批准后确定本项目销售代理团队。

评选时间另行通知。

四、特别说明

本公告由管理人编制，本公告及评选过程不适用《中华人民共和国招标投标法》，本公告的最终解释权归管理人所有。

湖南金洲凤凰谷投资有限公司管理人

2026年5月6日