

# 2026年东莞市房屋租金参考价价格评估体系

## 服务采购需求书



序号	类别	要求
1	名称	2026年东莞市房屋租金参考价价格评估体系服务
2	项目业主情况	东莞市住房和城乡建设局
3	中介服务名称	租金参考价服务，行业统计分析服务
4	对中介服务机构的资质要求(资格要求)	服务商需具有履行合同所必需的专业技术能力(大数据处理、价格评估、市场调研、市场研究、软件开发及运维等)
5	服务内容和 service 要求	<p><b>一、服务内容</b></p> <p>1、在历年东莞市房屋租金参考价成果的基础上，继续优化租金批量评估模型和评估体系，同时，利用数据采集技术和市场调研，采集本年度所需的房屋租赁数据，结合数据分析处理和批量评估技术，进一步完善居住、商业、办公和工业用房各用途租金成果条目，提升租金成果覆盖率，其中工业用房细化到栋租金。</p> <p>2、在上述居住、商业、办公和工业用房各用途租金参考价测定成果的基础上，通过定性定量分析，对东莞市房屋租赁市场进行全面系统性分析。另外，从政府精细化管理的角度出发，结合东莞城市发展特点，对城中村生态链和工业园区生态链分区域进行专题研究，最终形成2026年东莞市房屋租赁市场各项研究报告。</p> <p>3、配合采购人完成租金参考价格信息数据与主管部门信息平台的对接、汇集及使用工作，在完成“莞租一键查”小程序运维及2026年租金落图数据更新的基础上，完成租金参考价格信息数据及“莞租一键查”小程序与主管部门信息平台的对接工作。</p> <p><b>二、服务要求</b></p> <p>1、服务商必须具备采购需求书规定所需的相关资历和实力，并向采购人如实提供相关证明材料，以及其他的服务商认为有必要提供的资料。</p> <p>2、服务商必须具有东莞或其他城市的市级政府单位</p>

		<p>委托的租金参考价同类项目业绩(提供相应的合同证明材料)。</p> <p>3、服务商需要成立项目服务团队，项目负责人具有城市级别租金参考价项目服务经验，同时具有以下证书及资格：硕士研究生（或以上）学历、高级经济师职称（提供相应的证明材料）。</p> <p>4、其他项目团队成员需具备计算机、统计、数学与应用数学、城乡规划、建筑和房地产相关专业（提供相应的证明材料）。</p> <p><u>注：项目负责人与其他团队成员必须为本公司工作人员，提供本公司社保资料证明，如为退休返聘人员则提供劳务合同或返聘协议（提供相应的证明材料）。</u></p> <p>5、服务商需要具备房屋租赁市场大数据系统，且有数据产品合规性相关法律意见书（提供相应的证明材料）。</p>
6	合同履行地点和方式	具体工作地点视实际情况确定
7	公开选取方式和计价标准	<p>1、公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2、报价方式：报总价。</p> <p>3、计价标准：按照项目实际情况填写。</p>
8	服务时间	自签订合同之日起一年。
9	验收	<p><b>一、验收标准</b></p> <p>1.项目成果需符合合同约定的服务内容，严格按照合同约定的工作内容、工作要求和研究成果等相关要求提交；</p> <p>2.项目成果提交时间： 租金参考价成果表初稿于2026年9月15日前提交，小程序租金落图数据更新及市场分析报告等其他成果于2026年10月20日前提交。最终成果根据甲方的具体修改要求和意见，于修改意见提出后的10个工作日内提交。 具体提交时间以最终签订合同中约定的时间为准。</p> <p><b>二、专家评审验收时间</b></p> <p>供应商按照行政验收相关意见和建议修改完成并提交修改后成果（包括租金参考价成果表和租赁市场分析报告）后,组织专家验收。</p>

		<p>注：行政验收是指租金参考价成果面向市委社工部、市公安局、市统计局、镇街政府等相关部门进行意见征集。</p> <p><b>专家评审验收程序</b></p> <p>由采购人组织评审会，对租金参考价测定成果及租赁市场分析报告进行评审，从数据来源、分析方法、成果合理性等方面进行专业论证，并形成书面验收意见（出具评审通过的书面意见即为验收合格）。</p> <p>注：评审费用（含场地费、专家费等相关费用）由中标人承担。</p> <p><b>四、验收不合格的处理方式</b></p> <p>验收结论为验收不合格的，中标方必须限期整改，整改后重新申请验收。具体处理方式根据《中华人民共和国合同法》等法律以及项目实际情况确定。</p>
10	结算方式	<p><b>1期：</b>支付比例 50%，采购方和中标方正式签订合同并生效，收到中标方请款资料后 10 个工作日内向中标方支付合同总价的 50%。</p> <p><b>2期：</b>支付比例 30%，中标方提交初步成果，并收到中标方请款资料（包括但不限于正式发票，居住/商业/办公/工业四类用途的租金参考价成果表初稿）后 10 个工作日内向中标方支付合同总价的 30%。</p> <p><b>3期：</b>支付比例 20%，中标方提交全部成果，最终验收合格通过，并收到中标方请款资料（包括但不限于正式发票，居住/商业/办公/工业四类用途的租金参考价成果表终稿、市场分析报告、专题研究报告和租金落图数据更新等）后 10 个工作日内向中标方支付合同总价的 20%。</p> <p>因本项目使用的市财政资金，结算规定的付款时间为向市财政部门提出办理财政支付申请手续的时间，采购方在规定时间内提出支付申请手续后即视为已经按时支付。</p>
11	违约责任	<p>1、合同签订后，因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方应当根据乙方已完成的工作量支付技术服务费。</p> <p>2、合同签订后，如乙方擅自变更、中止或解除合同，乙方应向甲方赔偿本合同总价的 20%作为违约金，并</p>

		<p>归还甲方已付的全部技术服务费。</p> <p>3、乙方因自身原因未能按本合同规定的日期提供服务及相关成果，从逾期之日起每日按本合同总价的1%向甲方偿付违约金。逾期一个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。但因政府行为或甲方提供的资料不准确等客观原因或不可抗力造成的项目拖期，乙方不承担赔偿责任。</p> <p>4、乙方提供的全部审核服务及相应成果质量不合格的，乙方应负责无偿予以重审或采取补救措施，以达到质量要求。因乙方原因导致服务质量不符合合同要求，甲方有权解除合同，乙方应对因此造成的直接责任和损失承担赔偿责任，并承担相应的法律责任，如由于甲方提供的资料原因所产生的责任由甲方自己负责。</p> <p>5、对于甲方提供的相关资料以及属于甲方的测绘成果，乙方或其现在或以前的雇员有保密义务，不得向第三人转让或披露，否则乙方应对由此给甲方造成的所有损失、损害和费用给予足额赔偿，上述损失、损害和费用包括但不限于收益的损失、权利的丧失、诉讼费、仲裁费以及合理的调查费、鉴定费、律师费、担保费、保全费、评估费、公证费等所有费用。</p> <p>6、若乙方未经甲方书面同意，将本项目转包或分包给第三方进行服务，甲方有权单方面解除本合同，且由转包或分包第三方单位开展的工作部分不予以结算，若已支付的，乙方应当退回。乙方除承担因此造成的损失外，还须按本合同总价的20%支付违约金。</p>
12	补充合同和解决争议方式	<p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国合同法》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过仲裁的方式解决。</p>
13	备注	<p>1、如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定自行拟定合同。</p>

		<p>2、合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等。</p> <p>3、合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。</p>
--	--	---

