
2026 年直管公房及公共租赁住房租金评估

一、项目概况

项目名称：2026 年直管公房及公共租赁住房租金评估

采购人：江门市市区公房管理中心

项目背景：为满足资产出租要求，拟对采购人辖管的位于江门市蓬江区、江海区的非住宅、住宅进行租金水平评估，并出具符合相关法律法规及行业准则的评估报告。

二、采购内容与服务范围

评估对象：对采购人辖管的空置或原租赁合同期限届满的房屋实施租金评估。

物业数量：具体清单待中标后由采购人根据工作实际分批提供，总面积不超 1.6 万平方米。

物业分布：江门市蓬江区、江海区。

评估目的：确定租赁标的公开市场租金价值，为租赁定价提供价值参考依据。

价值类型：市场租金价值。

服务时间：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

三、服务要求

质量要求：

必须严格遵守《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《广东省房地产评估条例》等有关法律、

法规等规定。

人员要求:

供应商须组建固定项目团队，指定项目负责人。现场勘查及报告签字人员必须为供应商本单位在职的注册房地产估价师。

时间要求:

1. 自接到采购人通知之日起 2 个工作日内完成现场勘查，勘查获取的现场照片需发送给采购人备份。
2. 勘查完成后 3 个工作日内提交评估报告初稿。
3. 根据采购人反馈意见，在 3 个工作日内完成修改并出具正式盖章的评估报告（纸质版一式 3 份，电子版 1 份）。

后续服务:

1. 在评估报告有效期内，免费接受采购人关于评估结论的问询与解释。
2. 配合采购人接受上级单位、审计部门或监管机构的质询，必要时出具说明文件。

四、 供应商资格条件

1. 具备独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人。
2. 具备有效的省级（或以上）财政部门颁发的《资产评估资格证书》，或具有省级（或以上）住房和城乡建设主管部门颁发的《房地产估价机构资质证书》。

3. 近三年内（自采购公告发布之日起倒算）在经营活动中无重大违法记录，未受到行业主管部门或行业协会的行政处罚。

4. 近三年内具有同类物业（国有资产）的租金评估服务业绩（需提供合同关键页作为证明）。

五、 报价要求

评估费报价：请按不高于被评估房屋月租金评估价的 25% 进行报价，且招租不成功不收取评估费。评估费按照实际评估并成功出租的房屋月租金评估价乘以报价百分比结算，项目最高限价为 8 万元。

报价应为含税全包价，包括但不限于人工费、现场勘查费、差旅费、市场调查费、报告制作费、税费及后续服务费等所有费用。采购人不再支付报价以外的任何费用。

价格剔除机制：为防止低价低质，若供应商报价低于其他有效报价平均值的 60% 的，需要提供报价合理性证明材料及服务质量承诺书，否则按无效报价处理。

六、 采购方式

（一）采购方式：**择优选取**。根据评审结构在平台直接选出中选服务供应商，对采购作实质响应的供应商不足 2 家或符合资格要求供应商不足 2 家的，终止采购，经调整采购方案后重新采购。

（二）供应商根据采购服务要求编写响应文件，包括但

不仅限于以下内容：

1. 公司营业执照、资质证书复印件（盖公章）。
2. 法人代表证明书及授权委托书。
3. 项目团队人员表（附估价师证书复印件）。
4. 同类业绩证明（合同关键页复印件）。
5. 服务方案及承诺书。
6. 报价单（不高于被评估房屋月租金评估价的 X%，且招租不成功不收取评估费）。

七、 评选办法

本采购不承诺最低价中标，将采用综合评分法进行评审。

评审项分值以及评分标准

本采购项目按下表中的评审内容进行评审，最后得出其综合得分，得分最高者中标，得分相同时，报价较低者中标。

序号	评审项目	分值	评审内容
1	服务业绩评分	10	近两年业绩要求（2023 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日）： 具有本地（江门市蓬江、江海、新会）同类物业(国有资产住宅或非住宅)租金评估案例，每提供一个合同得 5 分，最高 10 分。无相关业绩不得分。
2	机构人员配置评分	10	1.房地产估价机构备案证书：一级 3 分，二级 2 分，三级 1 分。 2.配置与评估服务项目相适应的专业人员： 横向对比所有响应人，按照响应人投入项目人力情况进行对比，按照名次进行打分满分 7 分（人力投入包括不限于投入资深评估师（持证 10 年以上、配备项目负责人、固定团队等），综合得分第一名 7 分，第二名 5 分，第三名 3 分，后续名次不再打分）。

3	服务方案评分	30	制定评估工作方案，方案包括：编制评估工作流程以及采购人需要配合的时间节点和配合内容，包含各环节时间和检查人员安排，体现工作程序合法合理、工作高效高质。横向对比所有响应人，满分30分。 1.工作方案科学高效，编制依据充分有效，评估人员为在职的注册房地产估价师且持证10年以上工作经验，工作流程安排合理高效，采购人需配合内容明确精简，评估工作按时完成，得分按照21-30分进行评定； 2.工作方案合理，编制依据有效，评估人员为在职的注册房地产估价师，工作安排合理，采购人配合内容明确得当，评估工作按时完成，得分按照11-20分进行评定； 3.提供了工作方案，但不够详尽或条理不够清晰，基本满足采购需求，得分按1-10分进行评定； 4.没有提供实施方案不得分。
4	响应速度	10	收到评估通知的响应时间，横向对比所有响应人，按响应速度快慢排名，第一名10分，第二名7分，第三名4分，第四名（含）后不得分。
5	服务承诺	10	承诺免费配合审计、免费解释报告、到场答疑迅速的得10分，不承诺不得分。
6	报价评分	30	1.满足采购需求（不高于被评估房屋月租金评估价的25%，且招租不成功不收取评估费。）的有效最低报价为满分，其他有效报价每增加1%减5分； 2.价格剔除机制：为防止低价低质，若供应商报价低于其他有效报价平均值的60%的，需要提供报价合理性证明材料及保质保量提供服务的承诺书，否则视为无效报价，不得分。



八、 报价文件递交时间地址

递交截止时间：2026年3月13日 17:30

递交邮箱：1051546654@qq.com

江门市市区公房管理中心

2026年3月10日