

项目业主采购需求书编制建议

编制单位: 东莞市寮步镇公共服务办公室

说明: 1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容, 使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	东莞市寮步镇敬老院物业租赁评估服务采购需求 书
2	项目业主情况	项目业主名称: 东莞市寮步镇公共服务办公室 地址: 东莞市寮步镇富兴路 149 号 联系人及电话: 梁小姐 83321504
3	中介服务名称	资产评估服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介机构需入住广东省网上中介服务超市。 2. 具有独立承担民事责任的能力, 持有合法有效的营业执照。 3. 具备开展资产评估的业务能力。 4. 需要回避的机构: 无。
5	服务内容和服	包括但不限于:

	要求	1. 项目概况。为积极应对人口老龄化，落实上级养老服务体系建设工作部署，立足寮步镇养老发展实际，依托镇敬老院现有载体资源，规划改造建设寮步镇综合养老服务中心。 2. 服务内容。全面摸排敬老院现状、设施布局及运营情况，开展区域同类物业租赁市场调研；结合项目公建民营养老服务属性，选用合规评估方法开展租金测算评定，助力优化寮步镇养老服务供给，满足辖区普惠性、多元化养老需求。 3. 工作要求。依据相关评估准则开展现状分析与市场调研，规范实施评定估算，形成客观公允评估结论，为项目资产盘活、租金定价、公建民营运营管理提供合法有效依据；按规定出具《资产评估报告》或《房地产租金估价报告》，全程配合答疑复核、资料完善等工作，确保项目合规闭环。
6	合同履行地点和方式	1. 履行地点：广东省东莞市 2. 履行方式：采取“接受委托和前期准备工作阶段+现场清查阶段+评定估算阶段+编制和提交评估报告”的方式，中选机构需赴现场进行查勘，并根据情况完成评估报告编制及提交。
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报总价（人民币 15000-9000 元）。

		3. 计价标准：按照《关于资产评估收费有关问题的通知》(粤价(2010)142号)，结合(寮财[2024]13号)《寮步镇政府性投资事项相关服务费用计费指引》的文件要求进行计费。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 2 个月，自合同生效之日起开始计算。
9	验收	1. 验收时间：中选机构提交评估报告终稿后 7 个工作日内，由采购人组织验收。 2. 验收程序：采购人自行组织验收等。 3. 验收标准：内容完整，符合相关准则、规范，符合采购目标和采购人要求。 4. 验收不合格的处理方式：如果未达到验收标准，中选人应根据采购人意见于 5 个工作日内进行修改完善，直至验收合格。因中选机构原因而无法验收合格的，采购人有权解除合同并追究相关责任。
10	结算方式	服务完成并验收通过后，5 个工作日内，项目业主收到发票及相关资料后，一次性向中选中介服务机构支付合同总金额 100%。
11	违约责任	当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。 当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要

		求其支付合同款。 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。当事人就迟延履行约定违约金的,违约方支付违约金后,还应当履行债务。
12	补充合同和 解决争议方式	1、合同未尽事宜,双方可通过协商一致后签订补充合同; 2、因合同履行过程中发生的争议,双方应首先协商解决;协商不成,双方均有权向项目所在地有管辖权的人民法院进行起诉。
13	备注	1. 本项目未尽事宜按照《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市等法律法规和规定执行。 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。 3. 合同的变更、终止等,适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。