



需求部门	省局警保阳江分中心
制作人	周燕蔓
需求部门领导审核	叶小华
监狱分管领导审核	叶小华
审核时间	2026.6.17

## 广东省阳江监狱东区 17#楼（温泉市场）租金 价格评估服务采购项目需求书

### 一、项目概况

1. 项目名称：阳江监狱东区 17#楼（温泉市场）租金价格评估服务采购项目。
2. 服务地点：广东省阳江市阳东区那龙镇温泉（位于广东省阳江市阳东区，距阳江市市区约 25 公里）。
3. 服务期限：自合同生效之日起 15 个自然日内。
4. 服务费用（含税）最高限额为 ¥ 3066.66 元（大写：人民

币叁仟零陆拾陆元陆角陆分), 该费用涵盖本项目自合同签订至履行完毕期间发生的差旅交通、纸质报告制作、报告快递及其他所有与项目相关的费用, 全部税费已包含在内。

## 二、中介服务机构资质要求

1. 中介服务机构必须是具有独立承担民事责任能力的中华人民共和国境内注册的法人或其他组织。中选后需提供有效的营业执照或事业单位法人证书等证明文件。

2. 中介服务机构未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单; 不处于中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。(以投标截止时间当天查询结果为准)。

3. 中介服务机构应当具备价格评估能力, 提供价格评估服务或房地产估价服务(须持有相关主管部门核发的《房地产估价机构备案证书》), 且已入驻广东省网上中介服务超市, 拥有可满足租金评估事项开展要求的专业技能, 同时具备履行合同所必需的设备。

4. 参与本项目前三年内, 在经营活动中无违法记录, 不存

在被相关主管部门处以禁止政府采购活动期限内的情形。

### 三、服务内容及服务要求

1. 服务内容：对广东省阳江监狱东区 17#楼（温泉市场）一楼商铺进行租金价格评估并出具评估报告。详见下表：

楼号	建筑结构	建筑竣工时间	建筑面积	层数
东区 17#楼 (温泉市场) 一楼商铺	钢混结构 (原框架结 构)	2002 年前 加固工程 2025 年 竣工	597.73 m <sup>2</sup>	1

2. 服务要求：中选中介服务机构须于合同签订后的 15 个自然日内，根据采购人提供的资料信息完成现场实地勘察，对房屋（建筑）的四至范围、地形地貌、周边环境等进行详细勘察，并记录相关信息。依照相关法律法规规范，遵循独立、客观、公正的原则，对本项目所涉房屋（建筑）开展租金价格评估，并出具评估报告（纸质版三份、电子版一份）。

### 四、签订合同及期限

1. 中选中介服务机构应在《中选中介服务机构通知书》发出之日起 3 个工作日内，按照规定与采购人进行接洽；

2. 中选中介服务机构在《中选中介服务机构通知书》发出之日起 30 个自然日内，按照中选中介服务机构响应采购人需求

书内的约定和内容与采购人签订合同。如超出该期限，采购人有权顺延推选符合要求的中介服务机构作为中选中介服务机构，亦可重新启动采购。

## 五、验收要求

1. 验收时间：采购人在评估报告等成果资料交付之日起 10 个工作日内进行验收。

2. 验收方式：由采购人自行验收。

3. 验收标准：采购人依据相关行业标准开展验收工作。中选中介服务机构在本次评估过程应当遵循 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》等国家及行业标准，出具的租金评估报告，其编制深度与内容披露，尤其是财产范围、租金类型和内涵、租赁条件等事项的说明与分析，应当符合现行房地产估价规范要求及地方租金评估技术指引的相关规定。验收不合格的具体情形包括但不限于：评估报告内容存在错误、数据失准；格式不规范、内容披露不完备；未遵循相关国家及行业标准等。

4. 验收不合格的处理方式：

4.1. 若评估报告存在内容错误、数据失准等严重问题，中介服务机构应当自采购人提出整改意见之日起 5 个工作日内完成

全面整改并重新提交。

4.2. 若仅存在格式不规范、内容披露不完备等一般性问题，中介服务机构应当自采购人提出整改意见之日起3个工作日内完成整改后提交复验。

4.3. 整改完成后，采购人应当自收到整改完成后的资料之日起3个工作日内组织复验，复验仍不合格的，采购人有权终止合同，中介服务机构应当向采购人支付本项目合同总价10%的违约金。

4.4. 若因验收不合格导致采购人遭受经济损失，中介服务机构应当承担相应的赔偿责任。

## 六、违约责任

1. 若因中选中介服务机构自身原因未能按时向采购人交付工作成果，中选中介服务机构应当自逾期之日起，每逾期1个自然日按合同总金额的1%向采购人支付违约金，违约金上限为合同总金额的10%；逾期超过10个自然日的，采购人有权解除本合同并扣除全部履约保证金。

2. 采购人有权自履约保证金或尚未支付的款项中扣除违约金。

3. 若中选中介服务机构未按要求进行现场勘察，采购人有权要求其重新勘察，由此产生的费用由中介服务机构承担。若因未按要求勘察导致评估报告出现错误，中介服务机构应承担相应的赔偿责任。

## 七、款项支付

中选中介服务机构提交的成果资料须经采购人验收。中选中介服务机构应当于成果资料提交并经采购人验收合格之日起10个工作日内，开具等额且符合国家规定的发票，以书面形式提出支付申请，并提供验收合格证明、评估报告等相关资料。采购人自收到中选中介服务机构开具的发票、支付申请及相关资料之日起10个工作日内，一次性支付合同总价的100%。

## 八、资产权属

1. 项目合同不会引起任何已申请、登记的知识产权所有权的转移。

2. 中选中介服务机构、采购人双方一致同意，中选中介服务机构为履行项目合同义务所形成的服务成果的知识产权归采购人所有。

3. 中选中介服务机构保证向采购人提供的服务成果是其独立实施完成，不存在任何侵犯第三方专利权、商标权、著作权等

合法权益。如因中选中介服务机构提供的服务成果侵犯任何第三方的合法权益，导致该第三方追究采购人责任的，中选中介服务机构应负责解决并赔偿因此给采购人造成的全部损失。

## 九、解决争议方式

1. 本合同签订时若存在未尽事宜，经双方协商一致，可另行订立补充合同，补充合同内容不得违反法律法规及采购相关政策规定；

2. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向采购人单位所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 十、不可抗力

不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、政府行为等。任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件发生后24小时内以书面形式通知对方，并在不可抗力事件结束后3个自然日内向对方提供相关证明文件。双方应根据不可抗力事件的影响程度，协商决定是否延期履行、部分履行或解除合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。