

项目业主采购需求书



	类别	建议
1	名称	惠州市惠城区水口街道上村经济联合社联合厂厂房项目采购房地产估价服务需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：惠州市惠城区水口街道上村村委员会 地址：惠州市惠城区水口街道上村村党群服务中心 联系电话：3310048 联系人：陈先生
3	中介服务名称	房地产估价服务。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 报名企业须具备独立法人资格，国内合法注册，营业执照经营范围包含房地产价格评估相关业务。 2. 已入驻广东省中介超市，平台状态正常，未被限制业务、未列入黑名单。 3. 持有房地产估价三级及以上资质或财政部门备案资产评估机构资质。 4. 近三年无重大违法违规执业记录，信用中国、行业主管部门、中介超市无失信惩戒记录。

		<p>5. 近三年内有厂房、集体物业租金评估同类服务业绩，熟悉本地租赁市场及农村集体资产管理规定。</p>
5	服务内容和服务要求	<p>一、服务内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 资料收集对接：收集不动产权资料、资产现状资料、历史租赁资料，核对评估范围，确定评估基准日。 2. 现场实地查勘：持证专业人员上门现场踏勘，核查资产位置、面积、结构、装修、配套、周边环境，拍摄现场照片，做好踏勘记录并经采购方签字确认。 3. 市场调研分析：采集同区域、同类型物业近期租赁交易案例、市场行情、空置情况，整理真实有效的参考数据。 4. 专业评估测算：采用市场比较法、收益法等合规评估方式，客观公允测算市场租金价值。 5. 评估报告编制：出具格式规范、要素齐全的正式租金价值评估报告书。 6. 成果交付：提交纸质正式报告及全套电子版资料。 7. 配套服务：配合完成村务公开、资产备案、

上级检查、审计答疑等后续相关工作，全程资料归档、严格保密。

二、服务要求

1. 执业规范：严格遵守资产评估法、房地产估价规范，坚持独立、客观、公正原则，严禁人为抬高或压低租金、串通操控价格。
2. 时效要求：资料齐全且现场查勘完成后，15日内出具报告初稿；初稿确认后30日内出具正式报告，紧急情况需免费加急办理。
3. 人员要求：固定项目负责人全程跟进，未经采购方书面同意不得随意更换人员；工作需求24小时内响应。
4. 报告质量：数据前后一致、测算依据充分、无重大错漏错别字，能够顺利通过集体资产备案审核。
5. 保密要求：对本次项目所有资产信息、评估数据、未公开结果严格保密，不得向第三方泄露。
6. 售后保障：报告交付后6个月内免费提供答疑、复核、资料配合服务；因机构自身原因造成报告错误、不合规的，必须无偿重新评估、重做报告。

6	合同履行地点和方式	<p>服务时间：自合同签订之日起 30 日内</p> <p>服务方式：1. 专属对接服务：指定唯一固定项目负责人作为对接人，全程负责沟通、资料对接、进度汇报、问题答疑。</p> <p>2. 上门实地服务：所有踏勘、现场核查均由评估机构人员上门完成，全程上门服务，不增加采购方办事负担。</p> <p>3. 一站式闭环服务：从资料收集、现场查勘、市场测算、报告编制、修改定稿到售后答疑，全流程独立完成，不拆分不外派。</p> <p>4. 限时响应服务：采购方咨询、修改需求 24 小时内回复，踏勘通知 48 小时内安排人员到场。</p> <p>5. 规范交付服务：按要求送达纸质报告、发送电子版全套资料，满足归档、公示、备案使用。</p> <p>6. 核查配合服务：主动配合村务监督、上级主管部门各类复审、核查，随时提供评估底稿和相关佐证材料。</p>
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：本项目服务费金额最低 25000</p>

		<p>元，最高 30000 元，以最终中选的方案金额为准，费用包含：人工、现场踏勘、市场调研、资料收集、报告编制、盖章出稿、纸质打印装订、电子版资料、税费、售后答疑、备案配合、往返交通、上门服务等一系列相关费用。</p> <p>服务期间不作任何价格调整，业主不另行支付其他任何费用。</p>
8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 30 个自然日，自合同生效之日起开始计算。</p>
9	验收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 验收时间：服务完成后验收。 2. 验收程序：双方共同验收。 3. 验收标准：行业标准。 4. 验收不合格的处理方式：凡存在下列情形之一的，均认定为验收不合格： <ol style="list-style-type: none"> 1. 成果资料缺失、报告残缺模糊、未按约定份数交付成果，无法正常归档使用。 2. 报告签字盖章不全、印章过期、人员资质无效，不具备合法执业效力。 3. 资产位置、面积、现状等核心信息与现场严重不符，评估数据前后矛盾、脱离市场行

情。

4. 未实地上门踏勘、凭空编写报告，无现场照片、无踏勘确认记录。

5. 存在转包分包、挂靠人员执业、擅自更换项目负责人等违规行为。

6. 无故逾期交付成果、消极不配合整改、额外收取合同外费用。

7. 泄露集体资产评估信息、与利害关系人串通刻意干预租金价格。

8. 一次整改后仍达不到规范要求，报告无法用于备案、招租等正式工作。

2. 验收不合格处理方式

根据《中华人民共和国民法典》及本项目约定，按以下方式处理：

(1) 限期整改：采购人有权要求中选机构在3个工作日内无条件免费重新现场勘测、修正数据、重新编制并提交合格成果，直至验收通过。

(2) 重新评估：经整改仍不合格的，中选机构须免费重新全面评估，重新出具成果并承担全部费用，不得另行收费。

(3) 支付违约金：因成果不合格、逾期整

		<p>改、拖延服务等造成项目延误的，中选机构应向采购人支付合同金额 20%的违约金；违约金不足以弥补损失的，继续赔偿。</p> <p>(4) 赔偿全部损失：因评估成果错误、虚假、失实导致采购人产生返工费、补办费、罚款、资金占用损失、项目延误损失、第三方索赔等一切损失的，由中选机构全额赔偿。</p> <p>(5) 解除合同并追究责任：中选机构拒绝整改、整改 2 次仍不合格、存在弄虚作假或严重违约的，采购人有权单方解除合同，不予支付服务费，同时没收履约相关保证，并追究其法律责任。</p> <p>(6) 其他责任：因违法违规评估造成后果的，采购人有权依法追究其行政责任、民事赔偿责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。根据《中华人民共和国民法典》等法律以及项目实际情况确定。</p>
10	结算方式	1. 一次性付款—服务期满并验收合格后的 10 个工作日内，项目业主向中选中介服务机构一次性支付合同总金额。
11	违约责任	当事人一方不履行合同义务或者履行合同

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>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、中选中介机构应当根据《中华人民共和国民法典》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</p>

		<p>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（即表格中的序号 1-10）。</p> <p>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。</p>
--	--	--

