

## 项目业主采购需求书

| 序号 | 类别            | 建议                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 名称            | 北桥路 4 号置换危房残值评估服务采购需求书                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2  | 项目业主情况        | 项目业主名称：湛江市自然资源局<br>地址：广东省湛江市赤坎区军民路 29 号<br>联系电话：0759-3399393                                                                                                                                                                                                        |
| 3  | 中介服务名称        | 北桥路 4 号置换危房残值评估服务                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4  | 对中介服务机构的资质要求  | <p>1. 主体资格：国内独立法人企业，财务、法律独立，经营范围覆盖房地产/资产评估相关业务，不接受联合体投标。</p> <p>2. 专业资质：具备三级及以上房地产估价备案资质或财政部门备案资产评估资质；项目服务团队配置不少于 2 名持证注册估价师。</p> <p>3. 信用限制：存在失信被执行人、重大税收违法失信、政府采购严重违法违规记录的机构不得参与本次选取。</p> <p>4. 其他：无额外专项资质要求。</p>                                                 |
| 5  | 服务内容和<br>服务要求 | <p>（一）服务背景</p> <p>根据市政府批示，我局 2019 年 5 月 6 日与湛江市友源房地产开发有限公司签订土地置换协议，以原赤坎区北桥路 6 号地块置换该公司北桥路 4 号等面积地块。现地块内四层建筑物已完成住户清退移交，房屋建筑面积 1158m<sup>2</sup>，建于上世纪 70 年代。2025 年 4 月 21 日经广东南粤勘察设计有限公司鉴定为 D 级危房，存在重大坍塌安全隐患。按照市机关事务管理局国有资产处置管理规定，危房拆除前需完成残值评估工作。</p> <p>（二）工作要求</p> |

|   |             |                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |             | <p>1. 通过广东省网上中介服务超市发起项目选取，采用方案择优选取模式；</p> <p>2. 综合评审维度：机构报价、评估工作实施方案、同类老旧危房评估业绩、报告出具时效、配套服务能力；</p> <p>3. 受托机构须实地勘查、规范测算，出具具备法律效力的正式残值评估报告，满足国有资产处置、备案、审计全流程使用要求。</p>                                                           |
| 6 | 合同履行地点和方式   | 以合同约定为准。                                                                                                                                                                                                                       |
| 7 | 公开选取方式和计价标准 | <p>1. 选取渠道：广东省网上中介服务超市方案择优选取</p> <p>2. 报价形式：包干总价报价（包含现场勘查、资料搜集、评估测算、报告编制、税费、外勤交通等全部成本，采购人无需额外支付其他费用）</p> <p>3. 计价标准：本次评估收费依据《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格（1995）971号）政府指导价执行，在指导价基础上合理下浮核算；单宗评估最低收费标准 500 元，本项目预估总费用 2000 元。</p> |
| 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 30 个自然日，自合同生效之日起开始计算。                                                                                                                                                                                 |
| 9 | 验收          | <p>1. 验收节点：全部评估工作完成交付报告后一次性验收；</p> <p>2. 验收主体：湛江市自然资源局自行组织验收；</p> <p>3. 验收依据：房地产估价规范、资产评估相关国家标准、国有资产处置相关管理规定、采购需求及合同约定；</p> <p>4. 不合格处置：若评估报告内容缺漏、数据失真、</p>                                                                    |

|    |                 |                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 | 不符合资产备案要求，中选机构须限期无偿整改、重新出具报告；逾期未整改或整改后仍不达标，采购人有权解除合同并追究相应违约责任。                                                                                                                  |
| 10 | 结算方式            | 以合同约定为准。                                                                                                                                                                        |
| 11 | 违约责任            | 按照《中华人民共和国民法典》相关规定及双方签订服务合同约定执行，违约方需承担继续履约、整改、赔偿实际损失等责任。                                                                                                                        |
| 12 | 补充合同和<br>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>合同履行产生分歧优先双方协商；协商不成，向项目所在地人民法院提起诉讼。</p>                                                        |
| 13 | 备注              | <p>1. 双方统一使用中介超市标准合同范本；无范本的，依据《民法典》及中介超市管理规定拟定合同；</p> <p>2. 合同核心条款（标的、价款、资质、服务期限、验收、违约责任等）必须与本采购需求、选取公告、中选结果保持一致，不得私自变更；</p> <p>3. 合同变更、终止须双方书面确认，不得违反法律法规及广东省网上中介服务超市管理规定。</p> |