

政府采购项目需求方案

采购单位：青岛市即墨区鳌山卫街道办事处

项目名称：2024 年度鳌山卫街道项目腾地拆迁、土地征收地上
物评估服务

编制时间：2023 年 11 月 20 日

一、项目概况及预算情况

2024 年度鳌山卫街道项目腾地拆迁、土地征收地上物评估服务，采购预算为 100 万元。本项目为预采购，可能因意外情况终止或变更。

二、采购需求

1. 项目说明

1.1 本内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为一个包进行招标。

2. 服务要求

2.1 项目名称：2024 年度鳌山卫街道项目腾地拆迁、土地征收地上物评估服务。

2.2 项目概况：因腾地拆迁土地征收需要，对鳌山卫街道项目占用区域内地上物根据有关规定和实际需要委托进行相关评估服务工作。

★2.3 结算方式：本项目服务费用=实际评估额 * 0.5% * (1-优惠率)。
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 号文件)

2.4 具体工作内容包括但不限于：

委托供应商进行房地产评估服务，出具评估报告。并提供与房地产评估、土地评估项目有关的法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般范例的咨询服务。

按采购人要求，参加采购人组织召开的各项工作会议。

按采购人要求协助采购人处理有关项目的调解工作。

★2.5 人员要求：

2.5.1 项目负责人需要具有国家注册房地产估价师资格；其他团队成员至少具有 1 名注册房地产估价师全程参与房地产评估服务，并且能根据项目情况和采购人需要，随时增加专业人员。开标时需要提供上述人员证书、社保证明。

2.5.2 项目组成人员必须为本单位专职人员，服务期内不得随意更换，如因特殊情况需要更换须提前 5 天书面征得采购人的同意，且保证更换后的人员资质不得低于原来的人员，并且专业相同。更换人员数量不能超过投标承诺的人员数量的三分之一，并提供变更人员的劳动保险证明和网站相关认证查询，采购人同意后方可变更。

2.6 工作要求：

(1) 中标后房地产评估机构须向采购人出具严格执行国家有关规定、规范和计算标准方法、廉洁从业及行业规定的业务承诺书；应当与采购人依法订立房地产评估委托合同，按照规定的程序和要求认真负责地完成 2024 年度鳌山卫街道项目腾地拆迁、土地征收地上物评估服务项目；遵守诚实信用原则，认真履行合同；

(2) 房地产评估机构及房地产评估人员必须遵守国家有关法律法规及行业规定，严格履行其职责，服从采购人管理，接受社会监督。不参与非法转包、资质挂靠等违法行为，不以行贿、受贿等非法手段谋取利益；

(3) 房地产评估机构专业人员应当熟悉国家及地方相关规定和规范等，具有较高的政策理论和业务水平；遵守山东省、青岛市评估管理相关规定，并严格执行采购人相关规定。提供优质、高效服务并对房地产评估

项目进行重点、难点分析，提出合理化建议。

2.7 项目要求：

(1) 服务期内，成交供应商须独立完成委托任务，不得以任何形式将委托任务转包或分包；不得无故不接受委托服务任务或中途终止服务，超过三次自动放弃资格，已接受委托的服务任务，成交供应商必须按照协议要求按时按质完成任务。

(2) 从业人员能够按现行法律、法规和标准、规范组织房地产评估业务，近三年无不良从业记录，无重大犯罪记录。

(3) 工作开展时，成交供应商依据采购人的要求，合理调度力量，根据实际情况安排相应的专业人员，成交供应商必须按采购人要求日期提交评估成果。

(4) 供应商自行进行组织并派员参与现场踏勘全过程，供应商必须派该项目负责人参加；成交供应商必须现场勘查、测算价格，并随时接受采购人的监督、管理和协调，保证随叫随到。在保证质量的前提下，应能按时完成采购人交给的工作任务。

(5) 具有开展评估服务所必备的软、硬件设施设备。

2.8 质量要求：成交供应商必须严格按照采购人要求进行房地产评估，保证资料、工作稿件的正确完整和规范，评估完成后出具房地产评估报告，结论及意见须客观公正，符合法律法规、相关文件及满足采购人的要求，对出具的评估报告及结论承担法律责任，并接受财政部门的监督管理。

2.9 报价方式：本项目采用优惠率方式进行报价，以实际评估额*0.5%为基准价。

实际结算金额=基准价*（1-优惠率）。

（注：评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。）

★3. 商务条件

3.1 服务期限

服务期限：本项目服务期限为一年。

3.2 服务地点

服务地点：采购人指定地点。

3.3 付款方式

付款方式：在供应商提交项目成果文件并经采购人验收合格后，采购人向供应商一次性付合同金额的 100%。（以财政实际拨款时间为准）

3.4 服务成果验收

完成服务成果后，采购人应对服务的成果以国家现行相关规范及采购人的相关规章制度为验收标准进行详细而全面的验收。采购人有权根据验收结果对中标人提出索赔要求。验收合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

3.5 服务保障

3.5.1 成交供应商应提供及时周到的服务，为本次服务提供充足的人员配备，相关人员保持电话畅通，确保能够随时联系到成交供应商，并根

据采购人需求及时增派人员，做到快速反应，积极服务，服务响应时间不超过 1 小时。

3.5.2 保密责任：成交供应对本项目所涉及的内容负有保密责任。

注：上述要求以及标注中：

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照采购文件的要求做出实质性响应。

政府采购相关政策

1. 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；
2. 《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕 68 号）；
3. 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》财库[2017]141 号；
4. 其他政府采购制度办法。

三、论证意见

无

四、公示时间

本项目采购需求公示期限为 3 天：自 2023 年 11 月 21 日起，至 2023 年 11 月 23 日止。

五、意见反馈方式

本项目采购需求方案公示期间接受社会公众及潜在供应商的监督。请遵循客观、公正的原则，对本项目需求方案提出意见或者建议，并请于 2023 年 11 月 24 日前将书面意见反馈至采购人或

者采购代理机构，采购人或者采购代理机构应当于公示期满 5 个工作日内予以处理。

采购人或者采购代理机构未在规定时间内处理或者对处理意见不满意的，异议供应商可就有关问题通过采购文件向采购人或者采购代理机构提出质疑；质疑未在规定时间内得到答复或者对答复不满意的，异议供应商可以向采购人同级财政部门提出投诉。

六、项目联系方式

1. 采购人信息

名 称： 青岛市即墨区鳌山卫街道办事处

地 址： 青岛市即墨区鳌山卫街道办事处莱青路17号

联 系 人： 焦国昌

联系方式： 0532-86552088

2. 采购代理机构信息（如有）

名 称： 山东光鑫盛工程项目管理有限公司

地 址： 青岛市即墨区福泰国际大厦918

联系方式： 18561877873