

江门市市本级保障性租赁住房提质增效项目 房地产价值及租金评估采购文件

一、项目背景

为进一步提升江门市市本级保障性租赁住房资源利用管理效率，实现资产效能提质增效，创新政府资源使用途径，缓解财政支出压力，根据《江门市市本级 2025 年政府资源资产盘活工作方案》（江财资〔2025〕18 号）要求，江门市决定推进市本级 620 套保障性租赁住房及地下停车库经营权公开交易。该项目由江门市住房和城乡建设局牵头负责项目实施工作，组织开展《江门市市本级保障性租赁住房提质增效项目房地产价值及租金评估》采购工作，制定本工作方案。

二、主要内容

（一）服务项目名称

江门市市本级保障性租赁住房提质增效项目房地产价值及租金评估

（二）服务内容

重点运用观察法、比较法等开展江门市市本级保障性租赁住房提质增效编制工作。主要内容包括对胜利新村房屋解危改造项目（盈泽园）620 套住宅、650 个摩托车停车位、143 个小车停车位等实施评估，摸清相关需求，总体掌握房产类型和现时状况。针对现场勘查的实物状况和价格水平对估价对象的经济、技术价值进行调研分析，对房地产价值及租金进行评估，形成房地产价值及租金评估报告和评估说明。

三、服务期限

完成整个房地产价值及租金评估周期约为 30 个工作日。

四、采购方式

本项目属《广东省政府集中采购目录及标准（2020 年版）》目录内，采用集中采购方式，拟通过“广东政府采购智慧云平台”系统电子卖场采用定点议价方式实施采购。按照《江门市住房和城乡建设局关于广东省网上中介服务超市和广东政府采购智慧云平台实施采购操作细则（试行）》规定，由评审组对三家及以上服务供应机构开展综合评定（评审内容见附件 2），以综合评定得分最高者为中选机构。对采购报名的机构不足三家或符合资格要求机构不足三家的，终止采购并调整采购方案后重新采购。

五、供应商资质要求

1. 供应商应具有房地产评估资质。

2. 供应商应成立项目组，派 5 名或以上专业技术人员（含项目负责人）专责开展课题研究工作。

3. 供应商应当具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。

4. 供应商应当是具有合法经营资格的法人或其他组织，提供有效的企业法人营业执照（或事业法人登记证）或者其他组织的营业执照复印件。

5. 供应商未被列入“信用中国”网站“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单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）“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。

6. 本项目不接受联合体投标。

六、验收方法

供应商按照合同约定限期内完成项目工作，并将成果资料提交采购方，采购方按程序组织验收。

七、服务费用

服务费用是完成服务内容及要求的全包价，采取总价包干方式，所有价格变动的风险均由供应商承担。

本项目采购资金最高限额为人民币陆万元整（¥60,000.00元），价格明细详见附表2。

八、项目付款方式

（一）合同签订并生效后，支付合同总价款的60%；完成项目全部内容，移交成果资料，且通过验收后，支付剩余的合同价款。

（二）因采购方使用的是财政资金，采购方规定的付款时间为采购经办人发起支付申请手续的时间（不含相关手续审核时间），在规定时间内发起支付申请手续后即视为采购方已经按期支付。

采购方因资金审批、政策变动等原因，需要取消本次采购或解除合同的、采购方不承担违约责任。

（三）供应商向采购方申请付款时，需先提供相当于采购方付款金额的发票，且收款方、出具发票方，均须与供应商合同名称一致，否则采购方有权拒绝付款。

附表 1

江门市市本级保障性租赁住房提质增效 项目房地产价值及租金评估采购评分标准

指标	评分标准	分值
业绩评分	供应商近十年具有房地产价值评估、房地产租金市场价值评估研究的，提供一个得 5 分，得分上限不超过 10 分。	10
人员评分	服务团队： 1.项目负责人为首席评估师得 15 分，注册评估师得 10 分，不符合上述要求不得分。得分上限为 15 分。 2.项目成员具有 2 名为（不含项目负责人）注册评估师得 10 分。 3.项目成员（不含项目负责人）1 名为注册评估师得 5 分，不符合上述要求不得分。 4.得分上限为 10 分。	25
服务评分	供应商根据采购方案制定服务方案，列出项目实施计划，列明具体工作内容、各项工作具体工期、成果清单，作出承诺书。横向对比所有响应人，满分为 40 分。其中： 1.供应商实施方案详尽合理，切实满足采购要求；进度安排合理高效，确保按时完成并验收合格；人员安排满足项目需求，得 40 分。	40

指标	评分标准	分值
	2.供应商实施方案合理，满足采购要求；进度安排合理，确保按时完成并验收合格；人员安排满足项目需求，个别细节需要补充，得 30 分。 3.供应商提供了实施方案，但不够详尽或条理不够清晰，基本满足采购要求，得 20 分。 4.没有提供实施方案不得分。	
价格评分	按各响应报价（下浮后的服务费，单位：万元，下同）的算术平均值为评分基准价，报价得分折算公式如下： $S = \left(100 - \frac{ B-A }{A} * 100 \right) * 25\%$ S—报价得分； B—响应人的报价； A—评分基准价； 响应人报价得分最低分为 0 分，取值保留到小数点后两位。	25
合计		100

