# 服务需求书

**★本章服务需求书内容为项目正常开展的基本要求，投标人必须完全响应满足招标文件第六章服务需求书的全部内容，否则将导致投标无效。如投标人中标后被发现不能满足招标文件第六章服务需求书的，采购人有权拒绝签订合同，一切后果由投标人承担。**

|  |  |
| --- | --- |
| **服务范围简介** | 根据《深圳市发展租房租赁市场中央财政专项资金管理办法》（送审稿）和《深圳市住房和建设局关于申报2020-2023年各区发展住房租赁市场购买服务项目的函》，形成了包括房屋租赁基础数据市场监测分析在内的我区2020-2023年度宝安区政府利用中央财政专项资金发展住房租赁市场购买服务项目，经局长办公室会审议通过后，形成包括了住房租赁市场专题研究在内的六大项工作。为更好地进行全区产业空间梳理，助力招商引资工作，我科拟采购2020年宝安区房屋租赁市场数据调研及分析报告服务。 |
| **服务期限** | 本项目合同履行期限为一年。本项目合同履行期限满后，采购单位可根据实际需要及中标供应商履约情况确定合同是否续签，但总合同履行期限最长不超过3年，第一年为本次招标的中标合同履行期限，合同一年一签。续签合同的各项费用按照本项目中标价执行。 |
| **服务需求（工作内容）** | 通过实地调研、以及结合宝安区网格系统和租赁管理服务系统等租赁数据，提供宝安区住宅类租赁市场调研分析报告。  分析报告主要内容包括但不限于：  内容一，政策梳理。理清国家、广东省、深圳市及宝安区关于住房租赁的相关政策。  内容二，宝安区存量住房空间分析。对宝安区现有的商品住宅、城中村住房、宿舍等物业的分布情况及存量情况进行分析。  内容三，宝安区住房租赁市场调研与分析。通过组织工作人员调研全面摸清宝安区住房租赁成本，同时安排具有丰富工作经验且持房地产估价师资格证的估价师对租金调研数据进行审核，剔除异常数据，以此真实反映宝安区住房租赁成本。  内容四，宝安区住房租赁居住品质调研与分析 。通过组织工作人员对宝安区的商品住宅、城中村租赁品质进行实地调研，获取宝安区用于出租的住房面积段、租金段分布等数据，并进行相关分析。  内容五，宝安区住房规模化租赁调研与分析。通过组织工作人员对宝安区内典型长租公寓进行调研，获取现行宝安区住房用于出租的招租渠道、典型住房租赁纠纷等数据，并进行相关分析。  内容六，与其他行政区及湾区城市对比分析。通过调研获取的相关数据，就宝安区城中村住房、商品住房的租金水平与深圳市各行政区及湾区部分城市进行对比分析。  内容七，问题分析与政策建议。基于以上分析，对宝安区住房租赁市场的问题进行分析，并提出建议。 |
| **工作要求** | 1、根据国家有关法律法规、规章、政策规定，遵循合法、公平、公正、公开的原则，根据本项目规定的程序和时限，开展相关工作，完成工作成果。  2、中标供应商指派1名项目负责人负责随时与我局进行联系协调工作。  3、保证调查工作的顺利进行，适时汇报工作进展，发现问题及时与我局商议解决。  4、对我局提供的文件及资料须妥善保管,并尽保密之责,未经同意不得擅自公开或泄漏给他人或挪作它用。  5、提交工作成果后，根据我局要求，需要中标供应商对其工作成果的内容给予汇报、修改、解释说明的，中标供应商应予以协助，直到我局确认为止。  6、中标供应商应在双方约定的时间内完成本合同范围内的全部工作，同时将正式工作成果及相关资料移交给我局，如我局变更提交时间，则另行通知。 |
| **人员要求** | 1、为使项目按时、按质、按量、有序实施，本项目必须有一个固定完善的项目小组及项目负责人。  2、中标方必须安排专项项目负责人 1 人，项目组工作团队人员（负责人除外）不少于 20 人，其中项目负责人必须取得评估资格证书，团队成员具有一定的项目经验。 |
| **服务要求** | 1、根据国家有关法律法规、规章、政策规定，遵循合法、公平、公正、公开的原则，根据本项目规定的程序和时限，开展相关工作，完成工作成果。  2、对文件及资料须妥善保管,并尽保密之责,未经我局同意不得擅自公开或泄漏给他人或挪作它用。  3、服务方分析小组应当及时收集或保全相关的数据，注重数据或证据材料的客观性、真实性，客观记录存在的问题，如实撰写情况；  4、服务方分析小组人员组成必须与投标承诺配备人员一致。 |
| **考核办法/验收方式** | 考核依据：根据国家、省、市及行业相关法律、法规及标准，招标文件，中标人投标文件，用户需求；  考核验收结论：优秀、良好、合格、不合格。 |
| **付款方式** | 1、合同签订之后20日内，支付合同价款的 50%。  2、甲方收到正式调研报告后20日内，支付合同价款的 50%。  3、付款前，需服务方提供相应金额的发票。  4、收到付款后，需服务方提供收款证明。 |
| ★**报价要求** | 投标人报价文件中需包含服务方案、价格、服务小组人员组成名单及相关资格证明，另外服务期间产生的交通费用及餐饮费用，由投标人自行解决。  投标人需按年度进行报价，最终付款总额不超过44万元。 |
| **其他需说明的事项** | 1、服务期内乙方须按本招标文件及合同履约，否则甲方有权解除合同，并将被作为不良行为记录在案，并影响其以后参加政府采购的项目投标。乙方如果两次或两次以上履约评价结果为不合格，则甲方有权解除合同。  2、若乙方项目团队成员不服从工作安排、不能履行本服务工作、或随意更换人员的，甲方有权随时要求更换人员，乙方必须在72小时内更换符合甲方要求的有资质的成员，每延迟24小时乙方需向甲方支付延迟违约金5000元，超过15天仍未更换的甲方有权解除合同，乙方除须向甲方退回已付款项外还应支付合同总价20%的违约金，给甲方造成损失的乙方负责赔偿。  3、乙方提供的服务不符合本招标文件及合同规定的，甲方有权拒收并解除合同，乙方除须向甲方退回已付款项外还应支付合同总价20%的违约金，给甲方造成损失的乙方负责赔偿。  4、乙方未能按本招标文件及合同规定的时间完成服务，从逾期之日起每日按合同总价3‰的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的一切后果由乙方承担。  5、其它违约责任按《中华人民共和国合同法》处理。  6、双方在履行合同过程中发生争端时，应本着相互谅解、相互信任、平等互利的原则充分友好协商解决争端，或通过建设行政主管部门进行调解。若经协商或调解仍不能达成一致时，任何一方可依法向甲方住所地人民法院提起诉讼，无过错方有权要求过错方承担因诉讼所支付的仲裁费、律师费、保全费等费用。在调解和诉讼的过程中，双方应继续履行本合同义务，保证项目检查工作的正常进行。  7、乙方须对提交的所有检查报告和结果的真实性、准确性、有效性负一切法律责任，并须对第三方保密，不得泄露。乙方检查人员不得索取不正当利益，禁止弄虚作假。如发现乙方检查人员在检查过程中有渎职或玩忽职守，对安全隐患隐瞒不报，检查报告弄虚作假，或利用检查权利索取不正当利益、向第三方泄露检查报告等情形，视为严重违约。乙方须立即更换检查人员，并对由此引发的后果负一切法律责任。甲方每发现乙方出现上述行为一次可扣除合同总价的20%作为罚款，若累计三次甲方可无条件与乙方解除委托合同，不再支付乙方任何费用，并有权追回已付费用，因乙方人员的上述行为给甲方造成损失的，乙方负责赔偿。  8、乙方应与其检查人员建立劳动关系，依法购买社保及住房公积金等，甲方不对乙方人员开展工作期间的劳动关系及安全负任何责任。因乙方人员给第三方带来的人身及财产损失，由乙方承担，甲方不承担任何责任。 |