

第四章 采购需求

1. 项目说明

1.1 本章内容是根据征集项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为 1 个包进行招标。

2. 服务要求

2.1 青岛市城阳区财政局采用框架协议方式公开采购 10 家中介机构参与对城阳区征迁、资产评估复核业务以及采购人委托的其他事项。

★2.2 支付标准：（1）基本费用：按照审核确认后的资产评估值支付评审费，2000 万元（含 2000 万元）以下部分，支付评审费 0.2 万元；评估值每增加 100 万元，增加评审费 0.01 万元；（2）奖励费：按照审减值的 1.5% 给予奖励。

（3）每项业务的评审费最低支付额为 2000 元，支付上限额为 5 万元。如遇政策调整，按照最新政策执行。

2.3、具体工作内容包括但不限于：

（1）委托供应商进行征迁、资产的评估复核服务，出具复核报告。并提供与征迁、资产评估项目有关的法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

（2）按采购人要求，参加采购人组织召开的各项工作会议。

（3）按采购人要求协助采购人处理有关项目的调解工作。

2.4、项目实施人员安排：至少配备 1 名资产评估师全程参与征迁和资产评估复核服务，并且能根据项目情况和采购人需要，随时增加专业人员。

★2.5、项目负责人具有本单位注册（登记）的资产评估师或注册房地产估价师，熟悉评估复核有关制度和业务，技术实力应比较突出；

2.6、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。

2.7、服务期内，入围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者中途终止服务，超过三次自动放弃资格，已接受委托的服务任务，入围供应商必须按照协议要求按时按质完成任务。

2.8、从业人员能够按现行法律、法规和标准、规范组织评估复核业务，近三年无不良从业记录，无重大犯罪记录。

2.9、质量要求：成交供应商必须严格按照采购人要求进行评估复核，保证资料、工作稿件的正确完整和规范，复核完成后出具评估复核报告，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，对出具的复核报告及结论承担法律责任，并接受财政部门的监督管理。

2.10、工作要求：

(1) 评估复核机构须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；应当与委托人依法订立评估复核委托合同，按照规定的程序和要求认真负责地完成征迁、资产评估复核项目；遵守诚实信用原则，认真履行合同；

(2) 评估复核机构及评估复核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) 评估复核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，并严格执行城阳区相关规定。提供优质、高效服务并对评估复核项目进行重点、难点分析，提出合理化建议。

2.11、项目要求：

(1) 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复核成果。

(2) 采购人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、复核，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的任务。

(3) 工作程序

(3.1) 采购人向成交供应商下达委托业务通知；

(3.2) 采购人向成交供应商提供项目资料，介绍项目情况，提供需要明确的重要事项。

(3.3) 成交供应商建立项目工作组，应当根据复核业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等具体情况编制复核计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度，确定项目工作方案，在入场前报采购人，预订现场勘查时间；

(3.4) 成交供应商对项目开展工作，应当通过询问、核对、勘查对复核对象进行现场调查，获取业务需要的资料，了解复核对象现状；

(3.5) 成交供应商向采购人汇报情况；

(3.6) 采购人征求被审核单位意见；

(3.7) 成交供应商出具完整、准确的书面报告。

(4) 成交供应商职责：

(4.1) 成交供应商一旦确定，应积极参加采购人委派的各项任务，无特殊情况不得拒绝采购人的委派。如成交供应商在前一天接到到达现场通知时，必须按时到达指定地点；如当天接到紧急情况入场通知时，必须在 1 小时内到达指定地点，按应急处理规范开展工作，应及时控制和妥善处置。

(4.2) 按照有关管理办法及采购人要求，组织相应人员依法开展工作，协助对项目评估技术结果进行检查，并对有争议的评估结果和问题进行论证。任务完成后，向采购人出具书面报告并对报告的真实性、准确性、合法性负责。报告陈述的内容应当清晰、准确，不得有误导性的表述。报告应当提供必要信息，使评估报告使用人能够正确理解评估结论。

(4.3) 成交供应商因过失或故意提供不实或内容虚假的评审报告，应承担相应经济责任，需要追究法律责任的，依法追究有关责任人的法律责任。不得隐瞒被复核单位存在的任何违法、违纪问题；

(4.4) 在工作过程中，对评估工作遇到的难点和重大事项需结合地方特点制定解决方案，遵守有关法律法规；为城阳区征迁、资产评估复核工作有关法规、政策制度、技术标准的制定及其宣传培训提供支持；

(4.5) 独立完成工作业务，不得以任何形式将工作任务再委托给其他机构。对有特殊技术要求的项目，确需聘请有关专家共同完成委托业务的，需事先征得采购人同意；

(4.6) 对工作中遇到的重大问题和潜在风险应及时向采购人报告，并提出建议，制定防范措施，主动接受采购人指导；

(4.7) 编制完整的工作底稿，并经经办人员签字确认；

(4.8) 建立严格的项目档案管理制度，并妥善管理项目档案，完整、准确、真实地反映和记录项目审核的情况，做好各类资料的存档和保管工作；应当按照法律、行政法规的规定，建立健全合同管理制度；工作完成后，除按规定可以留存的文档外，将工作底稿复印件、复核报告等全部文档移交采购人。安排专人进行合同签订，财务结算等工作；

(4.9) 严格执行保密制度，未经采购人批准，不得以任何形式向无关人员提供、泄漏或公开因审核工作和论证（咨询）而知悉相关资料情况，应当注意保密，如违反保密协议，泄露评估信息的，终止成交资格；

(4.10) 评估机构应当建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责；应当建立健全征迁、资产评估复核业务突发事件应急处理办法；

2.12、监管与考核

采购人对成交供应商的评估复核质量进行监督考核，具体执行采购人的考核办法，供应商必须无条件配合采购人的业务复核和考核工作。

征集人允许偏离范围或者幅度如下：

序号	技术指标	允许偏离范围或者幅度	备注
1			
2			

3. 商务条件

3.1. 服务期限

服务期限：自合同签订之日起一年。根据服务考核情况和工作时效情况可续签一年。

★3.2. 服务地点

采购人指定地点（限城阳区）。按照采购人要求提供相应的项目团队驻场服务。

3.3. 付款方式

采购合同签订时具体约定。

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. 入围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入围供应商，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：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，供应商必须按照征集文件的要求做出实质性响应。

城阳区中介机构征迁、资产评估复核工作质量考核办法

为进一步加强中介机构参与征迁、资产评估复核工作的管理和监督，促进中介机构参与征迁、资产评估复核工作的制度化、规范化和科学化，结合我局征迁、资产评估复核工作实际，制定本办法。

一、考核主体

城阳区财政局对接受委托从事征迁、资产评估复核工作的中介机构进行工作质量考核。

二、考核对象

考核对象是指依法设立并具有相应资质，接受区财政局委托，按有关规定开展征迁、资产评估复核的中介机构。

三、考核内容

考核主要内容为中介机构进行征迁、资产评估复核机构配合、人员表现、工作效率和服务质量等四个方面，考核实行百分制。具体考核内容及评分标准见《中介机构征迁、资产评估复核工作质量考核评分表》（附件）。

四、考核方式

（一）征迁、资产评估复核工作结束后，区财政局对考核对象的征迁、资产评估复核工作质量进行考核。考核主要采取检查征迁、资产评估复核报告、查阅佐证资料、实地调查等方式进行。

（二）同一考核对象当年度内从事多个征迁、资产评估复核项目的，区财政局将按照《中介机构征迁、资产评估复核工作质量考核评分表》对每个项目进行考核评分，所有项目考核得分的算术平均值为该考核对象年度征迁、资产评估复核工作质量考核最终结果。

（三）考核结果分“优秀”、“合格”、“不合格”三个等次。得分在90分以上（含90分）的为“优秀”；得分在70分（含70分）90分以下的为“合格”；得分在70分以下的为“不合格”。

存在以下情况之一的，均为不合格，取消入围服务资格：

1. 隐瞒需要回避事项的；
2. 在执业人员等方面弄虚作假、挂靠、提供不实信息资料的；
3. 不能独立完成评审工作，将项目转包或分包的；

4. 无正当理由拒不接受合同授予的或无故中止服务的；
5. 未经委托方允许，私自联系，泄露项目信息的；
6. 出具的成果文件严重失实或存在严重质量问题，或对委托方提出的疑义不能有效解释落实或3次以上达不到委托方要求的；
7. 违反廉洁纪律要求；
8. 恶意扰乱市场秩序的；
9. 不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，经征集人通知履行后仍不履行或者仍未按约定履行的；
10. 框架协议有效期内，因违法行为被禁止或限制参加政府采购活动的；
11. 存在其他违纪违规行为的；

五、结果应用

（一）考核结果与委托周期内后续业务委托挂钩。

（二）考核结果为“优秀”等次者，在同等条件下优先委托其参与其他征迁评估复核相关业务工作。

（三）考核结果为“合格”等次者，可参与委托其他征迁评估复核相关业务工作。

（四）考核结果为“不合格”等次者，区财政局将督促其整改，并根据整改情况确定是否启用框架协议清退机制。

城阳区财政局征迁资产评估复核项目考核表

年 月 日

项目：			
供应商：			
考评内容	考评标准	满分	得分
人员情况	全面理解、认真落实委托方各项工作要求；能主动与委托方沟通项目开展中存在的问题，寻求解决办法和途径；针对项目存在的问题能提出切实可行的项目优化方案或合理化建议。	5	
	现场勘查人员情况：一名资产评估师或项目负责人每次均到场，根据项目合理配备服务团队。	10	
供应商配合	约定的项目组成员均全程参与受托业务工作，项目组人员未兼顾其他项目。具备必要的工作条件和工具、器材等。	5	
	及时参加委托方召开的对接会、现场勘查、座谈会。高度配合评估复核工作，按规定程序实施评估复核。	10	
服务质量	对标评估执业准则对业务成果文件质量综合考核。	50	
	提报相关资料完整齐全、真实有效成果文件格式规范、内容完整、依据充分、表述清楚、分析透彻；积极配合工作，及时对评估报告进行分析并作出评价，通过现场勘查、核实，并做好详细记录，保存相关文字、影像资料。	10	
工作情况	能够及时通报工作进度情况，存在异议问题的，沟通及时、处理合理。进行合理调整，提报复核成果文件。	5	
	一般项目时间为接收委托任务次日起 3 日内完成；特殊项目符合采购需求；复核出具时间符合采购需求。	5	
考核得分		100	