

招标项目需求

一、项目背景

房屋租赁市场是房地产市场重要的组成部分。《深圳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（深府办〔2013〕12号）提出，进一步加强住房市场运行监测管理和预期引导，提高市场监测频率，细化监测区域，加强热点片区监测力度。继续加强市场监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深府办规〔2017〕6号）明确要培育和发展住房租赁市场，加强住房租赁市场监管，健全完善租赁信息动态监测体系。近期，国务院公布《住房租赁条例》，作为我国首部专门规范住房租赁的行政法规，标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段，将对住房租赁市场产生结构性影响。

在当前推动房地产市场高质量发展的关键时期，持续对深圳市、全国尤其北上广等重点城市房屋租赁相关的政策部署、市场动态、企业动向开展信息收集和监测，有助于掌握最新社会动态、民意趋势和潜在问题，为深圳市房屋租赁相关工作的开展提供丰富、实时、科学的信息支撑。

二、技术要求

（一）总体目标要求

1. 建立信息报送机制，加强数据采集与整合，以数据为依托对深圳市各区涉房屋租赁住房热点信息进行评估分析、做好风险研判。
2. 及时配合开展宣贯信息处置、提高应急响应能力，并做好总结复盘工作。
3. 梳理汇总国内重点城市在住房租赁管理领域的政策创新与实践动态，为深圳市房屋租赁政策的优化升级提供丰富的外部经验借鉴与决策参考。

（二）工作内容要求

1. 信息采集与整合。收集梳理住房租赁领域多源动态信息，协助建立与各区住建部门的信息报送协同机制，按月收集并跟踪监测各区房屋租赁市场热点信息。
2. 台账建立与分类管理。按行政区域形成台账，对采集及报送信息按事由性质进行分类标记与管理。

3. 评估分析与风险研判。通过对台账数据进行分析总结，识别租赁市场中的风险点与问题区域，并选取具有代表性的重点案例进行深度剖析。

4. 相关信息处置与应急响应。对突发的重大负面信息事件，或其他交办事项，开展研判、处置形成报告。

5. 全国重点城市租赁市场热点信息及政策动态跟踪。持续追踪国内重点城市在住房租赁管理领域的政策创新与实践动态，对全国各城市在房屋租赁管理方面发布的政策措施等文件进行定期更新和要点解读。

（三）成果要求

1. 《深圳市房屋租赁市场热点信息月度分析报告》（含台账）
2. 《深圳市房屋租赁市场热点信息年度分析报告》
3. 《深圳市房屋租赁市场热点信息分析报告》

（四）项目人员安排要求

项目负责人和团队成员需具有丰富的房屋租赁相关研究经验。

★三、商务要求（注：以下商务要求条款均为实质性条款，供应商投标时不得负偏离，否则按投标无效处理）

（一）服务期限

自合同签订之日起一年内，自合同签订之日起生效。

（二）付款方式

本项目采用分三期付款方式：

首期：自双方签订合同之日起，采购方在收到发票后 10 个工作日内，支付中标方合同总价款的 50%；

中期款：中标方提交项目阶段性成果，并通过采购方相关部门初审，采购方在收到发票后 10 个工作日内，采购方支付中标方合同总价款的 40%；

尾款：中标方完成合同规定的各项工作内容，按照合同约定提交全部成果并通过成果验收，采购方在收到发票后后 10 个工作日内，采购方支付中标方合同总价款的 10%。

注：以上为预计付款方式，合同订立时，采购人可根据实际情况最终确定支付方式，并在合同中予以明确。

（三）进度安排

第一阶段：按月收集全市各区涉房屋租赁信息报送数据，建立台账管理，加强数据分析，完成全市房屋租赁市场热点信息月度报告。

第二阶段：根据采购方需求，不定期分析重大热点事件，撰写完成全市房屋租赁市场热点信息专项报告，提出相关建议。

第三阶段：采购方组织开展项目中期验收，中标方提供中期成果并汇报项目进展。

第四阶段：完成全市房屋租赁市场热点信息年度报告。按年度对房屋租赁市场热点信息进行归纳，总结全市年度热点信息情况、提出相关建议，形成年度分析报告。

第五阶段：采购方组织安排项目结题验收，中标方在合同期内完成项目、形成成果并进行结题汇报。

（四）验收要求

1. 中标方需按合同约定进度要求，完成相应工作成果，完成全部成果后，提交采购方，并同时提交电子版。

2. 采购方组织项目成果验收。中标方应结合验收意见对项目成果进行修改完善。

（五）售后服务要求

自项目服务期限截止之日起一年内，中标方须与采购方保持全面沟通，随时跟进与项目相关的工作，并就项目成果实际使用过程中出现的问题提供咨询、分析和解决方案。

（六）报价要求

1. 项目服务价格上限：本次项目服务的控制金额为人民币 64 万元整，参加单位的报价不可高于控制金额，否则参加单位的投标文件视同无效。

2. 本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费、企业的利润和不可预见费等一切费用。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由中标方自行承担，采购方将不再另支付任何费用。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标方与采购方签订的合同金额，合同期限内不做调整。

3. 投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

4. 除非招标代理机构通过修改招标文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价或总价。投标人未填综合单价或总价的项目，在实施后，将不予支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或总价内。

5. 投标人应充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

6. 投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险；

7. 投标人应根据本企业的成本自行决定报价。评审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，应当要求其在评审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；在此情况下，投标人仍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。（评审委员会成员对投标人提供的说明材料判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见）。