

第三章 采购需求

为规范灵璧县房屋征收评估工作，保障房屋征收当事人的合法权益，确保征收评估工作独立、客观、公正开展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《房地产估价机构管理办法》等相关法律法规及政策规定，灵璧县房屋征收管理服务中心拟面向社会公开征集具备相应资质的评估机构，参与我县房屋征收相关评估工作。

（一）服务工作内容

1. 负责灵璧县房屋征收范围内的房产、附属设施及相关资产的评估工作，包括但不限于房屋建筑面积、结构、用途、成新率、市场价值等核心指标评估，附属设施（如围墙、棚屋、水井等）价值评估，以及征收范围内其他需评估资产的价值认定；
2. 按照要求出具完整、规范、合法的评估报告，确保评估报告真实、客观、公正，符合相关法律法规及政策要求，能够作为房屋征收补偿的重要依据；
3. 配合灵璧县房屋征收管理服务中心免费出具征收项目残值报告；
4. 不得擅自对外提供估价过程中获知的商业秘密和业务资料；
5. 对时间跨度长、服务次数多的单个项目无条件按质按量完成房屋征收评估工作；
6. 参与委托征收项目房产评估、公示、送达等工作，针对征收当事人提出的评估相关疑问，及时提供专业、准确的解答或书面答复；
7. 按照征收工作进度要求，按时完成评估任务，提交评估成果，配合做好评估资料的整理、归档工作，确保评估报告符合行业标准，相关档案资料规范、完整；
8. 配合司法部门，按要求完成被征收人对评估报告复议、诉讼等工作；
9. 报告完成时限:评估工作完成后3日内出具正式评估报告，特殊、紧急情况按征集人要求1日内出具正式评估报告。

（二）技术依据

本次评估服务工作严格遵循以下技术依据开展，确保评估结果合法、合规、准确：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；
4. 《房地产估价机构管理办法》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
6. 国家、安徽省及宿州市关于房屋征收评估的相关政策、规范性文件；
7. 灵璧县房屋征收相关工作要求及现场实际情况。

（三）服务时间和质量要求

1. 服务时间：自双方签订服务协议之日起，至该批次房屋征收评估工作全部完成、评估报告完成送达并归档完毕止；具体服务进度需严格按照灵璧县房屋征收管理服务中心的工作安排执行，不得无故拖延。

2. 质量要求：评估结果需真实、客观、公正，符合相关技术依据及政策要求，评估报告格式规范、内容完整、数据准确，无遗漏、虚假、违规等情况；评估过程需严格遵守职业道德，坚持独立评估原则，不得受任何单位或个人干预；评估资料需妥善保管，确保档案完整、规范，可追溯。

（四）人员要求及响应时效

1. 拟派团队人员：供应商拟派人员按3人配备，其中1名为项目负责人，为了保证选派人员的相对稳定性，非经征集人许可，不得中途随意更换。拟派人员需为投标人单位正式员工，提供投标人为其缴纳社保的有效证明材料，投标人为其缴纳社保的起始时间必须在本招标公告发布之日前。

2. 人员要求：参与本次评估服务的人员需具备相应的执业资格，其中房产评估需由专职注册房地产估价师全程负责，资产评估需由具备相应资质的评估师负责；参与人员需熟悉房屋征收评估相关法律法规、政策及技术规范，具备丰富的评估工作经验，责任心强，能够高效完成服务任务；评估机构需明确1名项目负责人，负责对接本次服务相关事宜，确保沟通顺畅。

3. 响应时效：评估机构需建立24小时应急响应机制，确保征收工作期间，相关负责人及现场工作人员24小时保持通讯畅通，能够随时接听灵璧县房屋征收管理服务中心的工作通知、咨询及现场勘查需求；接到现场勘查、应急处置等相关通知后，需在6小时内到达指定现场开展工作。

4. 处罚规定：若评估机构在服务期间，一次未按照约定的6小时响应时效到达现场，灵璧县房屋征收管理服务中心提出警告函，累计3次未按照约定的6小时响应时效到达现场，视为严重违约，灵璧县房屋征收管理服务中心有权终止服务协议，不再使用该评估机构，并将其列入不良合作名单，今后不再纳入我县房屋征收评估机构征集范围。

（五）入围供应商的清退和补充的其他情形

1、征集人将通过注册房地产估价师查询系统对入围供应商为本项目配备的注册房地产估价师注册信息进行核实，入围供应商须无条件配合。若核实信息与响应文件中信息不相符(具有注册房地产估价师管理部门出具有效证明的除外)或入围供应商不配合或人员信息无法核实，尚未签订框架协议的，取消其入围资格;已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议;情节严重的，报请政府采购监管部门依规处理。

2、入围供应商在响应文件中做出的承诺未在承诺时间内兑现，尚未签订框架协议的，取消其入围资格;已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议;情节严重的，报请政府采购监管部门依规处理。

3、征集人每年将对入围供应商进行信用管理考核，如不符合要求，尚未签订框架协议的，取消其入围资格;已经签订框架协议的，解除与其签订的框架协议;情节严重的，报请政府采购监管部门依规处理。