

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 1 页 共 13 页

项目名称	深圳市公共住房租金定价和动态管理技术服务项目		
项目编号	SZCG2017155062	合同编号	--
采购人	深圳市住房和建设局		
履约供应商	深圳市房地产和城市建设发展研究中心		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
政府集中采购机构	深圳市政府采购中心		



签发人: 周维凤

审核: 石晓峰

主检: 陈心平

签发日期: 2020 年 7 月 15 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 2 页 共 13 页

一、抽检总结

项目名称	深圳市公共住房租金定价和动态管理技术服务项目		
项目编号	SZCG2017155062	合同编号	--
采购人	深圳市住房和建设局		
履约供应商	深圳市房地产和城市建设发展研究中心		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
政府集中采购机构	深圳市政府采购中心		
现场抽检地点	设计大厦 5 层第二会议室	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
现场抽检日期	2020 年 7 月 13 日	环境条件	--
抽检依据	<input checked="" type="checkbox"/> 采购文件 <input checked="" type="checkbox"/> 标准 <u>SZDB/Z 319-2018 政府采购项目合同履约抽检及评价规范</u>		
现场抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对深圳市公共住房租金定价和动态管理技术服务项目的履约情况进行现场检查, 分项检查条款共 41 项, 经抽检, 发现如下条款不符合:</p> <ol style="list-style-type: none">项目目前配备的高级研究人员、一般研究人员中, 具备房地产估价师资质的人员合计 7 人, 不足 22 人, 与抽检方案第 7 项要求“配备的高级研究人员、一般研究人员中, 具备房地产估价师资质证书的项目人员不低于 22 人”不符。 <p>根据现场抽检评价结果, 本项目履约评价总分为 97.6 分, 抽检结果评价等级为优。</p> <p>具体检测结果详见政府采购项目抽检明细。</p> <p style="text-align: right;">抽检机构代表签字:  (14) 2020 年 7 月 15 日</p>		

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 3 页 共 13 页

二、抽检明细

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
1	a	为本项目成立项目小组,项目小组不少于 36 人,提供人员名单(纸质、电子文件)、近半年社保购买记录、参与本项目的证明材料	符合要求	符合
2	b	项目人员中包含项目主管 1 名(王峰)、项目主管职务应为研究中心主任,具备研究员职称	符合要求	符合
3	b	项目人员中包含项目负责人 1 名(叶先权),项目负责人应为研究中心部长职务	符合要求	符合
4	b	项目人员中(除项目主管、项目负责人外)包含高级研究人员不少于 5 名	符合要求	符合
5	b	项目人员中(除项目主管、项目负责人外)包含一般研究人员不少于 29 名	符合要求	符合
6	b	配备的高级研究人员、一般研究人员中,具有硕士或以上学历的项目人员不低于 27 人	符合要求	符合
7	b	配备的高级研究人员、一般研究人员中,具备房地产估价师资质证书的项目人员不低于 22 人	项目目前配备的高级研究人员、一般研究人员中,具备房地产估价师资质的人员合计 7 人,不足 22 人	不符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 4 页 共 13 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
8	b	合同履行期间,履约供应商替换项目组主要成员必须征得采购方同意,如有人员变更情况,提供采购方审批意见	符合要求	符合

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
9	c	履约供应商应及时向采购方汇报各阶段的工作	符合要求	符合
10	b	履约供应商应制定有数据出入库管理制度,提供制度文件	符合要求	符合
11	b	履约供应商应制定数据更新工作规则,提供工作规则文件	符合要求	符合
12	b	履约供应商应制定数据代码编写规范,提高规范文件	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 5 页 共 13 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
13	c	为确保租金测算结果的准确，参考 IAAO 标准的检验方法对全市存量普通商品住房单套租金的评估结果进行数据结构和准确度的检验	符合要求	符合
14	c	通过与网上挂牌数据、实际抽样数据等多种对比数据进行检验	符合要求	符合
15	c	通过诸如交易案例筛选、时间系数修正、可比案例筛选、比准租金求取等多种技术手段，最大限度减小模型评估结果与市场真实水平之间的偏差	符合要求	符合
16	c	利用关系型数据库及文件系统实现业务及对象的持久化储存	符合要求	符合
17	c	数据库可支持通过 SQL 语句和 JDBC 对数据库进行创建、查询、更新、删除等操作	符合要求	符合
18	c	平台构建技术：本项目平台构建应采用 J2ee 架构	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT201500227

第 6 页 共 13 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
19	c	依托 GIS 地图、三维地图将全深圳市所有住房涉及的宗地、行政区、标准分区、楼盘、楼栋等信息直观展现、智能分析，实现整个深圳市的公共住房信息统一管理	符合要求	符合
20	c	项目平台与数据库之间的关联采用 Blend 技术	符合要求	符合
21	c	通过抽样数据调查等方式，不断增加整体评估、多种物业类型修正体系构建所需要的租赁案例数量和样本覆盖范围	符合要求	符合
22	c	通过整体评估技术，实现所有存量住房市场租金的评估	符合要求	符合
23	c	通过专题研讨去解决在落实公共住房租金定价过程中所遇到的困难和问题	符合要求	符合
24	c	前期研究与调研工作阶段： 进行文献阅读、实地调研，形成文献综述成果	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 7 页 共 13 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
25	c	基础数据调查与分析:应对全市的存量公共住房项目和单套数据进行校对、整理、入库,并对数据上报工作中存在的问题,制定针对性的解决方案	符合要求	符合
26	c	基础数据调查与分析:根据动态调整需要,对各项目的楼龄、电梯、公交、地铁、房屋类型等项目相关因素进行调查整理	符合要求	符合
27	c	基础数据调查与分析:对项目配租数量、租赁合同期限、配租对象类型等信息进行分类搜集整理	符合要求	符合
28	c	租赁案例抽样整理工作阶段: 根据相关技术路线进行测算、整理,形成租赁案例数据整理结果,于2019年9月提交(经双方协商一致,可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整,并将最终成果提交日期顺延)	符合要求	符合
29	c	理论与定价模型更新工作阶段: 根据实际情况变化,对定价模型进行更新,形成定价模型成果,于2019年9月提交(经双方协商一致,可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整,并将最终成果提交日期顺延)	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 8 页 共 13 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
30	c	片区租金测算工作阶段： 根据相关技术路线进行片区租金测算，形成片区租金测算结果，于 2019 年 10 月提交（经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延）	符合要求	符合
31	c	新供应及存量公共住房项目基准租金和单套住房租金测算工作阶段： 在片区市场租金基础上，进行因素修正确定新供应项目基准租金和单套住房租金；依据新政规定，测算存量项目单套住房租金标准，形成项目基准租金和单套住房租金成果，于 2020 年 8 月提交（经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延）	符合要求	符合
32	b	项目成果验收工作阶段： 根据技术路线进行租金测算，并按要求撰写报告，形成公共住房租金定价报告，于 2020 年 8 月提交（经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延）	符合要求	符合
33	b	项目成果验收工作阶段： 应组织专家评审	符合要求	符合
34	c	租金争议处理机制构建：建立全市统一的租金定价争议处理机制，形成闭环的租金定价工作机制体系	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT201500227

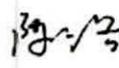
第 9 页 共 13 页

技术条款 (二): 服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
35	c	履约供应商应配合采购方组织、举办本课题项目的公开展示及公众咨询等工作	符合要求	符合
36	b	对于已提交成果验收的各阶段成果文件, 履约供应商应按照采购方提供的书面成果审查或审批意见进行修改和完善, 并向采购方提供相应的书面报告说明成果修改的详细情况	符合要求	符合
37	b	未经采购方同意, 履约供应商不得随意修改已经验收的成果文件	符合要求	符合
38	b	履约供应商应以纸质资料并附电子数据的形式向采购方提供最终成果	符合要求	符合
39	b	合同履行期间, 技术核心环节, 未经采购方同意, 履约供应商不得将委托项目分包给第三方或与第三方合作	符合要求	符合
40	b	合同履行期间, 履约供应商承担第三方委托的本项目研究范围内的其他项目时, 应书面告知采购方, 如有上述情况, 提供书面告知文件	符合要求	符合
41	b	自项目合同期满之日起三年内, 履约供应商应免费提供解读、咨询、协助修订等相关服务, 提供服务承诺函	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT201500227

第 10 页 共 13 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
注：评价条款分为极重要条款、重要条款、一般条款三类，分别以代码 a、b、c 表示。				
评价分：97.6 分				
评价等级： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
抽检机构代表签字： 				
2020 年 7 月 15 日				

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 11 页 共 13 页

三、抽检照片

现场照片:

1. 项目服务团队人员资质证件



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT201500227

第 13 页 共 13 页

7. 片区市场租金测算结果

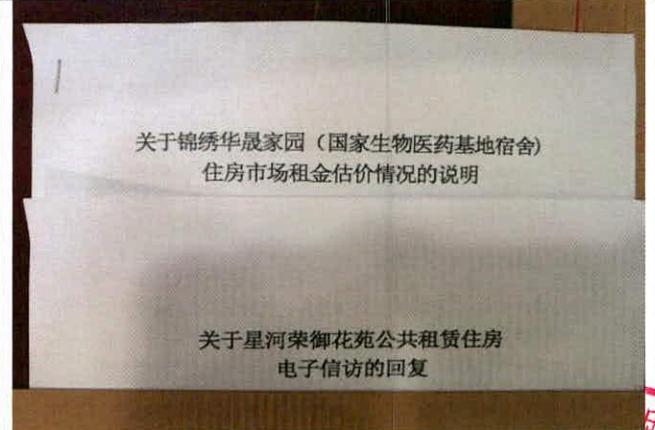
2020年度深圳公共住房片区基准租金测算结果图

序号	行政区	标准分区	市场租金 (元/㎡·月)
83	宝安		
84	宝安		
85	宝安		
86	宝安		
87	宝安		
88	宝安		
89	宝安		
90	宝安		
91	宝安		
92	宝安		
93	宝安		
94	宝安		
95	宝安		
96	宝安		
97	宝安		
98	宝安		
99	宝安		
100	宝安		
101	宝安		
102	宝安		

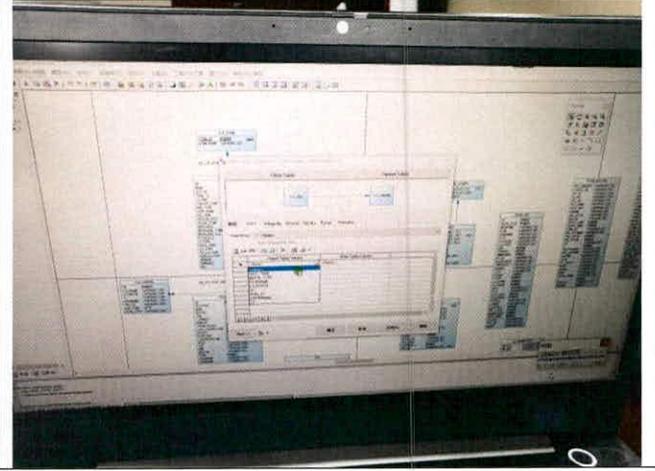
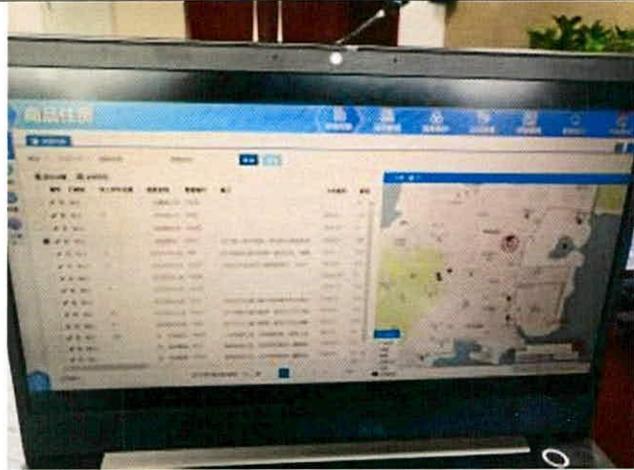
440个片区市场租金测算结果

序号	行政区	标准分区	市场租金 (元/㎡·月)
1	宝安		
2	宝安		
3	宝安		
4	宝安		
5	宝安		
6	宝安		
7	宝安		
8	宝安		
9	宝安		
10	宝安		
11	宝安		
12	宝安		

8. 配合咨询受理及回复



9. 项目平台



以下空白