

# 采购需求书

## 一、项目基本要求

1. 采购内容：结合国内、省内、市的市场环境，对郑州航空港经济综合实验区房地产市场监控及研究、房地产行业发展及政策研究、区域住房发展体系研究（包括编制航空港区 2025 年度住房发展计划和十五五住房发展规划）等进行专题研究，并提供切实可行咨询建议及保障措施，包括但不限于调查研究、报告编制、成果汇报及修改完善、最终成果提交及相关后续服务等；

2. 合同履行期限：自合同签订生效之日起 6 个月；

3. 服务期限：自合同签订生效之日起 6 个月；

4. 质量要求：符合国家、行业相关标准及规范规定，满足采购人要求；

5. 标段划分：本项目分为 1 个标段。

6. 本项目是否接受联合体投标：否。

7. 是否接受进口产品：否。

8. 履约保证金：为优化营商环境，减轻供应商资金占押，本项目免收履约保证金。

9. 政府采购政策：本项目专门面向小微企业采购，供应商须为小型或微型企业，供应商须提供中小企业声明函；残疾人福利性单位视同小型、微型企业（财库〔2017〕141 号）；监狱企业视同小型、微型企业（财库〔2014〕68 号），除提供声明函外还应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

## 二、技术要求

### （一）服务内容要求

结合国内、省内、市的市场环境，对郑州航空港经济综合实验区房地产市场监控及研究、房地产行业发展及政策研究、区域住房发展体系研究（包括编制航空港区 2025 年度住房发展计划和十五五住房发展规划）等进行专题研究，并提供切实可行咨询建议及保障措施。服务内容包括：

1. 区域房地产市场研究，包括市场动态监控、服务期内每月/季/年度定期

市场报告（含郑州、港区范围）、区域市场周度分析报告、区域市场量销价/库存等数据类定期盘点、房地产市场典型项目案例定期汇编（含全国、省内及郑州范围）。

2. 房地产行业发展趋势及政策研究，包括每月房地产政策分析报告（含全国、省内及郑州范围）、阶段性房地产行业发展分析报告（不定期，视政策变化及行业发展形势）、区域房地产市场发展趋势研究报告。

3. 区域住房发展体系研究，包括编制航空港区 2025 年住房发展计划、航空港区“十五五”住房发展规划（调研报告和规划文本）。

4. 区域客户群体研究，包括根据需要开展不定期的区域购房群体调研、分析研究置业需求发展形势。

5. 专项课题研究，包括重点片区规划及土地价值研究、区域高品质住宅发展研究。

6. 区域阶段性房地产相关营销活动的策划、组织与实施。包括重点企事业单位定向推介活动、区域房地产住房发展相关政策宣传活动等。

7. 航空港区房票安置相关工作的协助开展与配合执行。

## （二）成果提交及验收

1. 乙方根据双方确定的研究大纲和阶段性工作计划向甲方提交阶段工作成果报告。

2. 若因甲方原因造成工作延误的，则乙方工作时间相应顺延；若因乙方原因造成工作延误的，甲方有权向乙方追究违约责任。

3. 验收标准：提交的成果必须符合国家有关标准、规范及合同的规定，内容齐全，成果文件充分表达规划方案的内容和深度。成果深度应符合有关成果数据标准的规定。文本文件和设计图纸必须做到清晰、完整，尺寸齐全、准确，同类图纸规格应尽量统一。

4. 验收方式及验收程序：甲方依据国家有关技术标准采用成果汇报、甲方验收小组（验收小组由需求部门，财务部门、审计部门组成）验收、征询意见、专家评审、方案报批等方式对技术服务成果进行验收，在完成最终验收后签署标注验收日期的验收报告。各阶段验收要求：

（1）初期验收：乙方向甲方提交书面的初步成果，并向甲方进行书面汇

报，形成内部会议记录；

(2) 中期验收：乙方对初步规划成果征询意见，根据相关人员、部门审查反馈意见，将完善后的成果组织专家进行技术审查；

(3) 最终验收：乙方根据专家技术审查意见进行完善，并将最终成果提交甲方或主管部门备案完成后，乙方向甲方移交最终档案资料，视为最终验收合格。

(4) 在服务期内发现服务质量缺陷的，乙方应当负责返工或者采取补救措施，但因甲方原因引起的问题除外。

5. 验收资料存档：将对验收过程中参与验收各方的验收资料进行书面保存，对于验收不合格的采购人将发出书面整改通知，验收通过的进行验收档案的保存。

6. 履约验收其他事项：履约验收完成后按照要求将验收结果在政府采购网站进行公示。