

广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年 资产评估服务公开建库

建库文件

建库单位：广州安居商业运营有限公司

招标代理：广东粤能工程管理有限公司

2026 年 06 月



第一章 建库公告

(另册)

第二章 入库申请文件编制要求

1. 入库申请文件编制要求

1.1 入库申请文件的编制要求

(1) 入库申请文件应用不褪色的材料书写或打印，申请人的授权代理人盖章的，入库申请文件应附由法定代表人签署的授权委托书。入库申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由申请人的法定代表人或其授权的代理人签名或盖章确认。

(2) 入库申请文件的正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。入库申请文件的正本与副本应分别装订成册，各册独立装订的入库申请文件均采用不易松散的书式装订。

(3) 入库申请文件的规格：入库申请文件封面应列明建库名称、建库单位名称，入库申请文件封面必须加盖申请人法定印章，并经法定代表人或授权委托代理人签字或盖章。入库申请文件电子版以光盘（或U盘）的形式密封在不透明的信封中加盖申请人法定印章。

1.2 入库申请文件的密封和标记

(1) 入库申请文件的密封要求：申请人应确保入库申请文件密闭封装，外包装材料不应留有可在包封后添加或抽取入库申请文件的空隙。

(2) 入库申请文件的标记要求：

建库单位名称：_____

建库单位地址：_____

申请人名称：_____

申请人地址：_____

（建库名称）_____入库申请文件[正本或副本]

在____年____月____日时前不得开启

2. 入库申请文件的组成

序号	组成内容	证明资料	备注
一	商务文件 (含初步审查资料)		
1	初步审查资料	按照建库公告第3条“申请人资格要求”提供所有证明资料;	
2	申请书及附录	按建库文件格式2。	
3	申请人承诺书	按建库文件格式3。	
4	满足项目评审的其他资料	按照建库文件附表2详细评审标准中的“商务部分”评审内容及规则提供所有证明资料,格式自拟。	
5	申请人认为应该提供的其他资料	格式自拟。	
二	技术文件		
1	服务方案	按照建库文件附表2详细评审标准中的“技术部分”评审内容及规则提供所有证明资料,格式自拟。	
2	申请人认为应该提供的其他资料	格式自拟。	

3. 若出现以下情况之一的, 建库单位将拒绝接收入库申请文件

3.1 逾期送达的、未送达指定地点的入库申请文件, 建库单位(或招标代理)将予以拒收。

3.2 不按照建库文件要求密封的入库申请文件, 建库单位(或招标代理)将予以拒收。

第三章 评审办法

4. 开启入库申请文件

4.1 建库单位（或招标代理）按规定的的时间和地点对入库申请文件进行公开开启，并邀请所有申请人参加，若申请人已按要求递交入库申请文件但不参加开启的，或未在开启记录表上签字确认的，视同该申请人认可开启入库申请文件的结果。

4.2 按规定提交合格的撤回通知的入库申请文件不予开封，并退回给申请人。

4.3 按要求提交入库申请文件的，开启时都当众予以拆封、宣读。

4.4 由申请人或其推选的代表检查入库申请文件的包封、标记和密封情况，也可以由建库单位或其委托的招标代理机构检查。

4.5 若申请人代表对开启过程提出异议，该申请人代表须同时出示本人身份证原件。建库单位应当当场作出答复，并制作记录。

4.6 经确认无误后，由建库单位（或招标代理）当众拆封，宣读申请人名称、项目负责人、综合单价报价及其他等内容，并予以记录，申请人在开启记录表上签名后，将提交至评审委员会。

4.7 开启入库申请文件结束。

5. 评审委员会

评审委员会由建库单位依法组建。

6. 评审办法

本项目评审办法采取综合评分法。评审委员会对满足建库文件初步审查标准的入库申请文件，按照建库文件详细评审标准进行评分，评审程序如下：

6.1 评审委员会首先按照初步审查标准（见附表1），对按要求递交入库申请文件的申请人进行初步审查，只有通过初步审查的申请人才能进入下一阶段评审。如评审委员会成员的评审意见不一致时，以评审委员会过半数成员的意见作

为评审委员会对该情形的认定结论。评委发现入库申请文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求申请人作必要的澄清、说明后再判定申请人是否通过初步审查，不得直接否决其入库申请文件。

6.2 对通过初步审查的各申请人报价进行算术校核。对通过初步审查的各申请人报价进行算术校核，评审委员会对报价存在算术错误的按以下原则进行修正，修正的价格经申请人确认后具有约束力。申请人不接受修正价格的，评审委员会应当否决其入库申请文件：

(1) 报价大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

(2) 含税报价与所报税率计算出的不含税报价不一致的，以含税报价与税率为准，修正不含税报价。

6.3 评审委员会对通过初步审查的申请人按详细评审标准（见附表 2）对各申请人进行评分，申请人综合得分为评审委员会各成员的算术平均值，得分精确到小数点后两位，第三位小数四舍五入。

6.4 评审委员会按申请人的综合得分由高到低排序，综合得分相等时，以报价得分高的排前，如仍存在相同情况，则由评审委员会采用记名投票方式，以得票多的优先。

注：记名投票方式确定排序的具体操作步骤为：由评审委员会对出现该情况的申请人进行编号，然后通过记名投票方式依次确定申请人的排序。

6.5 评审委员会完成评审后，向建库单位提交评审报告，并按建库公告第 1.8 点规定向建库单位推荐入库单位。

7. 入库申请文件的澄清和补正

7.1 为有助于入库申请文件的审查、评价和比较，评审期间，经评审委员会中过半数或以上成员以书面形式提出动议，评审委员会应当书面发出澄清通知，要求申请人对入库申请文件含义不明确的内容作出澄清。

7.2 申请人应以书面形式进行澄清，澄清中的承诺性意思表示在入库申请文

件有效期内均对申请人有约束力。除评审委员会对评审中发现算术错误进行修正后要求申请人以澄清形式进行的核实和确认外，澄清不得超出入库申请文件的范围或改变入库申请文件的实质性内容，超出部分不作为评审委员会相应评审的依据。

7.3 评审委员会各成员均应当阅读申请人的澄清，但应独立参考澄清对入库申请文件进行评审。

7.4 如果入库申请文件实质上不响应建库文件的各项要求，评审委员会相应评审将按照初步审查标准予以拒绝，不接受申请人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留。

8. 确定入库单位

建库单位依据评审委员会的评审结果依法确定入库单位，并以书面形式向入库单位发出入库通知书。

9. 合同协议书的签订

9.1 建库单位与入库单位应于入库通知书发出之日起 30 日内，按照建库文件和入库单位的入库申请文件签订《广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库框架合同》。

9.2 入库通知书发出之日起 30 日后，入库单位未按上款的规定与建库单位订立入库框架合同，建库单位将解除入库通知书，原入库单位依法承担相应法律责任。原入库单位应当对建库单位造成的损失予以赔偿。

10. 其他

10.1 满足初步审查的申请人不足 6 名、或经评审有效的申请人不足 6 名时为建库失败，建库单位可重新组织建库。

10.2 由建库单位向申请人提供的所有资料，均被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到建库单位的同意，不能向任何第三方透露。开启入库申请文件结束后，应建库单位要求，申请人应归还所有从建库单位处获得的保密资

料。

10.3 申请人如在本项目中存在串通报价、弄虚作假骗取入库、行贿等情形的，申请无效。该申请人将被建库单位列入黑名单并限制其参与建库单位及其各级全资下属企业后续所有项目的招投标活动。

10.4 申请人准备和参加本次入库活动发生的费用自理；入库单位按广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）发布的《关于公共资源交易服务费标准及相关指引的说明》要求缴纳公共资源交易服务费（如有），建库单位不另行支付。

10.5 本建库文件的解释权归建库单位所有。

附表：1. 初步审查标准

2. 详细评审标准

格式：1. 法定代表人证明书及授权委托书

2. 申请书及附录

3. 申请人承诺书

4. 广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库需求书

5. 广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库框架合同（另册）

附表 1

初步审查标准

序号	审查内容	申请人 1	申请人 2	申请人 3
1	申请人参加本项目的意思表示清楚，申请人代表被授权有效。				
2	申请人必须是在中华人民共和国注册的独立法人。持有有效的工商行政（市场监督）管理部门核发的企业法人营业执照或各级政府事业单位登记管理机关颁发的事业单位法人证书，按国家法律经营。				
3	申请人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。				
4	本项目不接受联合体申请。				
5	按建库公告附件要求提供签署盖章的《申请人声明函》。				
6	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次入库申请（按申请人提供的《申请人声明函》第四条内容进行评审）。如不同申请人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关申请人的入库申请文件均作无效处理。				
7	申请人满足建库公告第 3.7 点要求。				
8	按建库文件格式 2 要求提供签署盖章的《申请函及附录》。				
9	按建库文件格式 3 要求提供签署盖章的《申请人承诺书》。				
10	满足服务期限要求的。				

序号	审查内容	申请人 1	申请人 2	申请人 3
11	申请人的综合单价报价未超过本项目综合单价限价。				
12	申请人之间不存在《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》第十六条所禁止的情形的。				

注：1. 每一项目符合有效的记“○”无效的记“×”，全部审查项目均为有效的，结论为“通过”，否则为“不通过”。

2. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以评审委员会过半数成员的意见作为评审组对该情形的认定结论。

3. 不得将文件顺序、明显的文字错误等列为否决其入库申请文件的情形。评委发现入库申请文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求申请人作必要的澄清、说明后再判定申请人是否通过初步审查，不得直接认定其不通过初步审查。

附表 2

详细评审标准

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人 1	申请人 2	申请人 3
一、商务部分（30 分）					
1	项目业绩 (12 分)	<p>自 2023 年 1 月 1 日至递交入库申请文件截止时间止，申请人承接过同类项目业绩（同类项目业绩是指：资产评估服务业绩），每提供一项得 2 分，本小项最高得 12 分。</p> <p>注：本项评分需提供合同关键页（合同信息包括但不限于项目名称、项目内容、执行时间、项目金额、双方落款盖章、合同签订时间等）、资产评估报告关键页（资产评估报告信息包括但不限于资产评估业务报告备案回执、摘要页及评估师签字页等）等相关证明复印件并加盖公章，承接的业绩时间以合同签订时间为准。没有提供证明材料或提供的证明资料不齐全不得分。</p>			
2	拟投入项目负责人 (8 分)	<p>1. 项目负责人资历评审：</p> <p>（1）具有房地产估价师职业资格证书（新版/旧版），得 1.5 分；</p> <p>（2）具有土地估价师资格证书，得 1.5 分。</p> <p>本小项最高得 3 分。</p> <p>2. 项目负责人执业时间 10 年（含）以上的得 5 分；7 年（含）-10 年（不含）的得 3 分，4 年（含）-7 年（不含）得 2 分，4 年（不含）以下得 1 分。本小项最高得 5 分。</p> <p>注：1. 须提供执业证书复印件，资格证书复印件及提供通过了 2026 年中国资产评估协会年检的资产评估职业资格证书登记卡复印件。执业时间以毕业证书发证日期开始计算，提供的证明资料须加盖公章。不按要求提供或提供不全不得分。</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		<p>2. 根据住房和城乡建设部和自然资源部于 2021 年 10 月 15 日印发的《关于印发〈房地产估价师职业资格制度规定〉〈房地产估价师资格考试实施办法〉的通知》（建房规〔2021〕3 号），房地产估价师资格证书分为新旧版，具体如下：</p> <p>（1）房地产估价师资格证书（旧版）是指同时加盖“人力资源和社会保障部”和“住房和城乡建设部”印章的旧版证书，申请人需在复印件备注“旧版”。</p> <p>（2）房地产估价师职业资格证书（新版）是指同时加盖“住房和城乡建设部”和“自然资源部”印章的证书，申请人需在复印件备注“新版”。</p> <p>3. 申请人还须提供 2026 年 5 月申请人（不含申请人的子公司，但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构）为拟投入本项目的项目负责人购买的社会保险证明文件复印件并加盖申请人公章。</p>			
3	项目组主要成员(10分)	<p>项目服务团队成员要求（不含项目负责人），本项最高得 10 分。</p> <p>（1）服务团队总人数≥ 6 人，且资产评估师≥ 3 人，得 10 分；</p> <p>（2）$3 \leq$ 服务团队总人数< 6 人，且资产评估师≥ 3 人，得 6 分；</p> <p>（3）资产评估师< 3 人，得 0 分；</p> <p>（4）服务团队总人数< 3 人，得 0 分。</p> <p>注：1. 申请人须提供团队成员有效的须提供执业证书复印件及通过了 2026 年中国资产评估协会年检的资产评估职业资格证书登记卡复印件。执业时间以毕业证书年限为准，提供的证明资料须加盖公章。不按要求提供或提供不全不得分。</p> <p>2. 上述人员不得兼任，需为申请人正式员工，须提供</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		2026年5月申请人（不含申请人的子公司，但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构）为拟投入本项目人员购买的社会保险证明文件复印件并加盖申请人公章。			
二、技术部分（55分）					
1	项目工作实施方案（5分）	<p>根据申请人对本项目的工作实施方案进行评分（对项目整体目的理解充分、有详细、完整、全面的且可操作的方案，评估方法描述准确等）：</p> <p>优：项目总体工作实施方案符合项目的要求，方案内容分析合理明确，能够保障项目的完成，得[5, 4)分；</p> <p>中：项目总体工作实施方案符合项目的要求，方案内容分析基本合理明确，基本能够保障项目的完成，得[4, 3)分；</p> <p>差：项目总体工作实施方案符合项目的要求，方案内容分析模糊，保障项目完成程度不高，得[3, 0)分；</p> <p>注：不提供方案不得分。</p>			
2	内部管理和质量控制水平（40分）	<p>根据申请人对本项目的内部管理安排、进度安排、质量控制措施进行综合评分：</p> <p>优：项目内部管理安排明确，进度安排合理，质量控制措施可操作性强，得[40, 32)分；</p> <p>中：项目内部管理安排较明确，进度安排较合理，质量控制措施可操作性一般，得[32, 25)分；</p> <p>差：项目内部管理安排基本明确，进度安排基本合理，质量控制措施可操作性较差，得[25, 0)分；</p> <p>注：不提供不得分。</p>			
3	风险承担能力水平（5分）	<p>优：建立执业风险准备金、差错赔付、违约赔偿机制，机制合理可行，得[5, 4)分；</p> <p>中：建立执业风险准备金、差错赔付、违约赔偿机制，机制较合理，得[4, 3)分；</p>			

序号	评审项目	评审内容及规则	申请人1	申请人2	申请人3
		差：建立执业风险准备金、差错赔付、违约赔偿机制，机制基本合理，得[3, 0]分； 注：不提供不得分。			
4	信息安全管理（5分）	根据申请人对本项目的业务数据保密制度、客户资料保密制度、档案保密制度进行综合评分： 优：业务数据保密制度、客户资料保密制度、档案保密制度完善，合理可行，得[5, 4]分； 中：业务数据保密制度、客户资料保密制度、档案保密制度较完善，较合理，得[4, 3]分； 差：业务数据保密制度、客户资料保密制度、档案保密制度基本完善，基本合理，得[3, 0]分； 注：不提供不得分。			
三、报价部分（15分）					
	报价评审标准（15分）	当通过初步审查的有效申请人，以各有效申请人的综合单价报价的算术平均值为评审基准价，评审基准价精确到小数点后两位。 价格计算公示如下：价格得分=（1- 评审基准价-申请人综合单价报价 /评审基准价）×报价所占权重分值（15）。 注：价格得分最低为0分；若价格计算得分低于0分，该申请人价格得分为0分。得分精确到小数点后两位。			
四、合计（一+二+三）					

注：申请人综合得分为评审委员会各成员的算术平均值，得分精确到小数点后两位，第三位小数四舍五入。

格式 1

法定代表人证明书及授权委托书

法定代表人证明书

() 第 号

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：法定代表人性别： ____ 年龄： ____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： 详见企业法人营业执照经营范围内容。

单位： _____ (盖章)

年 月 日

法定代表人身份证复印件

授权委托书

() 第 号

兹授权_____为我方委托代理人，其权限是：_____

有效期限：_____

附：代理人性别：__ 年龄：__ 身份证号码：_____

注册号码：_____企业类型：_____

经营范围：详见企业法人营业执照经营范围内容。

法定代表人（负责人）：_____（签名或盖章）

授权单位：（盖章）_____

年 月 日

授权委托书身份证复印件

格式 2

一、申请函及附录

(一) 申请函

致：广州安居商业运营有限公司

1. 我方已仔细研究了广州安居商业运营有限公司2026-2028年资产评估服务公开建库的建库文件全部内容，愿意按照本申请函的报价进行申请，服务期限：按建库文件要求。入库申请文件有效期：递交入库申请文件截止日后120日历天有效，如出现异议或投诉，则入库申请文件有效期自动延长至异议或投诉处理结束，确定入库单位并签订合同为止，按合同约定完成各项工作。

2. 我方的入库申请文件包括但不限于下列内容：

- (1) 申请函及附录；
- (2) 申请人声明函；
- (3) 申请人承诺书；
- (4) 法定代表人身份证明、授权委托书；
- (5) 初步审查资料；
- (6) 满足本项目评审的其他资料。

3. 我方承诺在建库文件规定的入库申请文件有效期内不撤销入库申请文件。

4. 如我方被确定为入库单位，我方承诺：

- (1) 在收到入库通知书后，在规定的期限内与你方签订《广州安居商业运营有限公司2026-2028年资产评估服务公开建库框架合同》；
- (2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
- (3) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. _____（其他补充说明）。

申请人名称： _____ （盖单位公章）

单位地址： _____

法定代表人或其委托代理人： ____（签字或盖章）

日 期： ____年__月__日

(二) 附录

项目名称	广州安居商业运营有限公司2026-2028年资产评估服务 公开建库	
综合单价报价	_____元/m ² (含税)	综合单价限价 (不动产评估 类项目): 0.72 元/m ² (含税)
项目负责人姓名	姓名	
	资产评估师职业资格证 书编号	
服务期限	按建库文件要求	
入库申请文件有效期	按建库文件要求	

备注：上述报价保留小数点后两位。

申请人名称：_____ (盖单位公章)

单位地址：_____

法定代表人或其委托代理人：___ (签字或盖章)

日 期：___年___月___日

格式 3

申请人承诺书

广州安居商业运营有限公司：

本公司就参加贵司组织的广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库的活动，向贵司递交申请，并作出郑重承诺：

1. 本公司完全同意并接受建库文件及资产评估服务合同规定的所有内容。

2. 本公司承诺遵守贵司及其各级全资下属企业现行或今后针对资产评估服务管理而制定的有关规定、考核要求及相应处罚，并做到：

(1) 不利用行贿、欺骗、弄虚作假等不正当手段承接资产评估业务。

(2) 在为贵司及其下属企业提供资产评估服务的过程中，严格按照国家法律、法规及行业规章履行自己的职责，不参与串通进行虚假招标、陪标、围标、串标等活动；在承接贵司及其下属企业各项资产评估服务业务时始终将严格按照中华人民共和国现行的法律、法规、规章的规定，履行自身职责。

(3) 能随时回复建库单位和具体委托方的电话，并保持联系方式的畅通。

(4) 本公司没有处于被责令停业的状态；没有处于被行政主管部门取消投标资格的处罚期内；没有处于财产被接管、冻结、破产的状态；在入库申请截止时间前三年内没有行政主管部门已书面认定的重大质量问题；本公司及申请负责人承诺在入库申请截止时间前三年内没有被人民法院判决犯有行贿罪的记录，没有被人民法院列入失信被执行人名单；在申请登记截止日期前三年内，本公司没有弄虚作假骗取中标、围标串标行为。

3. 本公司若有违反上述任何承诺条款(情形)之一，经查证属实后，完全愿意接受贵司的处罚，并自愿放弃资产评估服务资格。

4. 如本公司能成为广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务库的库内单位：

(1) 承诺积极响应参与贵司及其各级全资下属企业的相关资产评估业务。

(2) 承诺承接资产评估业务的服务人员均在本次提交入库申请文件的拟投入人员名单中，若因特殊情况需更换人员的，应经贵司审批同意。若我司未经贵司同意，擅自更换人员次数达到三次的，视为我司自愿放弃广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务入库单位资格。

(3) 承诺一旦承接贵司及其下属企业的资产评估业务，将按贵单位要求安排项目负责人开展资产评估服务工作，直至评估服务工作结束。若本公司违反上述承诺，完全愿意接受贵单位的处罚。

特此承诺。

申请人名称：_____（盖单位公章）

单位地址：_____

法定代表人或其委托代理人：___（签字或盖章）

日 期：___年 ___月___日

格式 4

广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库 需求书

一、项目概况：

(一) 建库名称：广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库。

(二) 建库单位：广州安居商业运营有限公司。

(三) 综合单价限价

不动产租金类评估服务综合单价限价：0.72 元/m²，其中：

(1) 对于产权交易、资产转让等非不动产租金类评估项目以及重大资产评估项目、需经专家评审或市国资委备案的特殊评估项目（以下统称“其他评估项目”），原则上根据实际工作需求在库内供应商中另行组织询价。

(2) 申请人应根据建库文件要求以及企业自身情况自行报价，报价不得缺漏建库文件所列所有内容，否则，被视为已包含在报价中。

(四) 服务期限：自 2026 年 11 月 17 日至 2028 年 12 月 31 日（合同到期或合同结算金额支付完毕，视为合同终止）。

(五) 服务内容：广州安居商业运营有限公司及下属企业的各类资产评估服务（以不动产租金类评估服务为主）

注：建库单位与入库单位签订框架合同，建库单位及其下属企业均可通过商业公司评估管理部门对入库单位发出服务委托书，并根据《广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库框架合同》相关条款支付服务报酬，库内单位应服从委托单位合理工作安排。

(六) 入库单位数量：通过综合评分法选取总得分排名前 6 名申请人入库。

(七) 入库单位的推荐规则：

1. 当“项目有效申请人 <6 个”时，该项目建库失败（有效申请人指通过初步审查的申请人，下同）。

2. 当“项目有效申请人 ≥ 6 个”时，评审委员会根据建库文件规定的评审办法确定各申请人名次，推荐总得分前6名为入库单位。

3. 如出现某入库单位退出或因不符合入库资格要求而导致终止入库资格的，其后面的候选人按评分排名顺序依次进行递补（综合评分不足60分的不得替补），直到该项目足额录满为止（如替补后不满6名按实际数量确定入库单位）。

（八）本项目不接受联合体申请。

二、服务要求

（一）资产评估服务要求包括但不限于：

1. 遵守国家有关法律法规和资产评估准则要求，督促执行评估业务的人员遵守职业道德、诚实正直、勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则，维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性，并对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算，发表专业意见、出具评估报告，且对其报告的真实性、合法性、完整性负责。

参照有关行业惯例及相关工作经验，以科学的态度进行严肃、认真的研究，遵循实事求是、客观公正的原则并按照规定程序开展工作，达到国家、行业或建库单位的有关规定和要求。

2. 入库单位应及时拟定资产评估工作方案和工作计划，确定适用的评估方法；在收到建库单位提交的《评估服务委托书》及相关项目资料后，及时组织专职评估人员做好评估对象现场勘查工作。

3. 入库单位指派从事现场勘查的人员应具备相应的专业资质和实务经验，熟悉资产评估准则及业务要求。现场勘察原则上应由项目负责人带队，入库单位人员应全程参与现场勘查工作，如实记录勘查情况并签字确认。建库单位有权要求入库单位更换不具备相应能力或履职不力的踏勘人员。

4. 服务期内，按建库单位发出的评估需求，按照相关资产评估规范中对评估质量和评估报告的要求，在合理的工作时间内分期或分批出具完整、规范、合规有效的资产评估报告。

5. 按照合同约定的时间和要求，组织项目组人员完成服务工作，对所提交报告的质量负责。未经建库单位书面同意，不允许将本合同项下的工作部分或全部转给任何第三方。未经建库单位书面同意，不得擅自更换项目负责人及核心评估人员。

6. 入库单位应向建库单位提供优质服务。全程配合建库单位完成资料提交、询问答复、报告修改、沟通协调等与本次评估相关的全部配套服务；除按合同约定的服务内容外，对建库单位要求的临时任务，应尽力提供协助或服务；入库单位应无条件配合有关部门对评估报告以及评估有关的检查、审计等工作。配合建库单位完成专家评审（如需）及国资备案等手续。

7. 对建库单位或被评估单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律法规另有规定的以外，未经建库单位书面许可，入库单位和资产评估师不得将评估报告内容，以及建库单位或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。本条约定在本合同终止/解除后继续有效。

8. 入库单位须遵守《广州安居商业运营有限公司资产评估服务机构库管理办法》及其他各项规章制度和廉政纪律要求，无条件配合建库单位的复核、复审和考核等工作。

9. 合同约定的其他服务内容。

（三）服务进度要求

乙方按委托范围的被评估对象出具评估报告：甲方在服务期内按需求分批向乙方出具评估服务委托书及提供评估工作所需的基础资料，乙方须按甲方出具的评估服务委托书约定时间内完成现场勘查，现场勘查结束后 30 个工作日内出具

初步评估结果（包含评估结果明细表）；乙方收到甲方出具评估报告征求意见稿的通知后 15 个工作日内，先以书面或电子邮件提交《资产评估报告》（包含评估说明、评估明细表、现场勘查情况、测算过程、技术分析说明等全套评估资料）；待甲方及上级主管部门审核通过后 7 个工作日内，乙方以邮寄或现场递交方式报送经乙方和经办资产评估师签章的纸质版正式评估报告，一式肆份，电子扫描件壹份。若委托单位不能及时提供资料，入库单位提交报告的时间则顺延；若因不可抗力因素需延长或需提前完成评估工作，入库单位与委托单位需另行协商确定。

委托单位提供资料不免除入库单位作为专业机构应进行的独立调查、核实和验证的责任。入库单位认为资料不完整或不充分时，应在收到资料后 5 个工作日内书面提出，否则视为委托单位提供的资料已满足评估要求。

（四）服务人员要求

1. 入库单位应配备 1 名项目负责人及至少 3 名资产评估师承办项目。项目负责人需持有有效资产评估师证书，涉及房地产的项目需同时具备注册房地产评估师资格。

备注：

（1）上述人员不得兼任，需为申请人正式员工，须提供 2026 年 5 月申请人（不含申请人的子公司，但包括申请人非独立法人的分公司、分支机构）为拟投入本项目人员购买的社会保险证明文件复印件并加盖申请人公章。

2. 入库单位在入库申请文件《拟投入本项目资产评估服务人员一览表》（格式自拟）中配备的人员表，入库单位不得擅自更换已确定为本项目的资产评估服务人员。确因特殊情况需变动时，应提前书面提出更换人员的原因及更换人员的名单，更换人员的资质、资历、职称、实际工作能力等应不低于入库申请文件中所承诺人员的素质，同时入库单位应按合同约定承担违约责任，因死亡、重大疾病等合法原因导致不能履行职责除外。

3. 资产评估服务工作必须由入库申请文件《拟投入本项目资产评估服务人员一览表》（格式自拟）中配备的人员完成。当入库单位工作进度不满足委托单位要求时，委托单位有权要求入库单位上述人员驻场办公，必要时，需按委托单位要求增加或更换相关人员，直至整改完毕。

4. 入库单位所派出的服务本项目的资产评估服务人员必须勤勉尽责，恪守职业道德，本着热情服务、秉公办事、廉洁自律的原则开展工作。对于出现未按照合同履行职责，或与第三方串通造成经济损失，或不服从工作安排，不满足工作要求，不遵守管理制度，服务态度恶劣，不胜任工作等情形的，入库单位必须在接到委托单位通知后 3 天之内予以撤换，撤换人员应等同于或优于原人员资历，且需按合同约定承担违约责任。

（五）其他服务要求

其他相关要求及违约责任约定详见《广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库框架合同》条款。

三、服务委托方式

建库单位与入库单位签订框架合同，在开展具体合作业务时，建库单位及其下属企业均可按照商业公司内部管理办法选定具体服务单位并发出评估服务委托书，根据具体委托评估服务内容，按照框架合同支付相关服务报酬。

四、服务报酬

1. 计价方式（具体详见框架合同约定）

不动产租金类评估项目结算时按单项委托的物业面积为计费基数，结合中选单价进行结算；其他评估项目在库内供应商中另行询价，选择报价最低的供应商，按单个项目另行约定结算方式。

2. 支付方式（具体详见框架合同约定）

格式 5

广州安居商业运营有限公司 2026-2028 年资产评估服务公开建库框架
合同
(另册)



