

# 采购需求

## 一、项目背景

近年来，在国家培育和发展住房租赁市场的大背景下，住房租赁法制建设也在不断发展中取得了长足进步，国家及地方层面均出台了一系列重要的政策，有效地推动了城市住房租赁试点工作，对培育和发展租赁市场起到了积极作用。当前，随着住房租赁市场的快速发展，市场规模不断壮大，出现了许多新情况及新问题，市场参与主体的多元化及租赁经营方式的多样性对住房租赁立法提出了新要求。在新形势下，住房租赁法制建设必需优化与完善。项目需结合国务院发展租赁市场相关精神，长租房市场发展整体趋势，通过全面梳理相关立法，分析研究其实施效果及存在问题，提出具有针对性的、可操作性的优化与完善住房租赁立法及健全长租房政策的对策建议。

## 二、招标项目技术、服务内容及其他要求

### （一） 服务内容及要求：

1. 全面梳理全国及成都市住房租赁市场存在的问题，分析问题产生的原因及解决措施。
2. 全面梳理国家层面、住房租赁试点城市相关立法，分析研究立法背景思路、实施效果及存在的问题。
3. 结合住房租赁市场存在问题及现有立法，梳理分析成都市住房租赁立法方面存在的短板。
4. 从国家层面提出优化和完善住房租赁立法的建议。
5. 结合成都市住房租赁市场问题，结合现有立法，借鉴其他城市经验，提出规范发展我市住房租赁市场的立法建议。

### （二） 服务具体要求

1. 总体要求：供应商应充分、准确、完整的理解本项目背景与需求，全面梳理、分析住房租赁市场存在的问题，相关立法及实施效果，重点分析问题产生的原因及立法短板，对规范发展住房租赁市场提出具体建议。
2. 调研要求：

2.1 深入调研住房租赁市场存在问题，调研方式包含但不限于以下几种：梳理总结住房租赁相关法律纠纷案件情况；实地走访住房租赁企业、房地产经纪机构、社区等了解存在问题及原因；通过互联网搜集整理。问题及成因需形成问题清单，调查的相关资料（包括且不限于调查报告、调查笔录、调查视频或图片）需提交采购人查阅。

2.2 全面梳理国家、住房租赁试点城市（重点为北京、上海、广州、深圳、南京、武汉、杭州、西安、成都）相关立法情况。立法及实施情况需梳理形成立法情况清单提交采购人。

2.3 项目开始后按照采购人要求反馈项目进度及其他项目信息，并根据采购人需要随时提供项目相关材料。

3. 课题报告撰写要求：供应商应于深入调研（分析研究），在此基础上提供本项目的课题研究报告，研究报告应涵盖且不仅限于以下内容：

3.1 住房租赁市场存在问题及原因，针对问题需列出典型案例。对影响面大、比较普遍的问题进行重点分析。结合住房租赁市场存在问题，提出具体解决措施；

3.2 我国住房租赁相关立法基本情况、发展历程，全面梳理覆盖国家、省、市的住房租赁立法体系；

3.3 国内外发达国家（地区）住房租赁立法实践，提出可参考借鉴的经验、做法；

3.4 国内住房租赁立法先进城市的经验、做法；

3.5 从国家、成都市两个层面，分析住房租赁立法方面存在的短板、问题；

3.6. 从国家层面提出优化和完善住房租赁立法的建议，建议应具体且具有可操作性；

3.7 以住房租赁市场存在问题为基础，结合国家政策导向及其他城市经验，从优化和完善住房租赁立法、健全长租房政策方面提出建议，建议应具体且具有可操作性。

3.8 附件应提供住房租赁市场问题清单（分全国及成都市），住房租赁立法及实施情况清单（分城市），成都市单列。

4. 复核验收要求

调研报告经采购人组织专题评审会研究通过，课题项目通过政府采购履约验收，方为合同履行完毕。

## 5. 项目要求

5.1 投标人应具备扎实的研究基础和较高的专业能力，组织相关领域内权威专家学者主持、参与本项目，其项目负责人应组织和指导课题实施全过程，并担负实质性研究工作，确保课题成果质量和学术标准。

5.2 中标单位提交的课题成果应通过采购人及有关主管部门组织的各项评审和审查，并根据评审、审查意见进行修改完善，直至符合采购人要求。

5.3 课题研究成果应切合实际，紧密结合国家培育和发展住房租赁市场及地方住房租赁市场发展试点等工作对住房租赁立法的要求，具有科学性和实际可操作性。

5.4 投标人应针对调研和报告撰写建立科学有效的内部管理和质量控制制度，团队分工明确，工作要求具体、合理，内控制度科学有效，能够保障项目保质保量按时完成。

## 6. 人员配备要求

拟派工作人员未经采购人允许不得私自更换，确须更换的应经采购人书面同意，且保证更换人员综合实力不低于原工作人员（须提供承诺函）。

## 三、商务要求（实质性要求）

1. 完成期限：合同签订之日起至 2022 年 6 月 15 日之前完成。

2. 服务地点：采购人指定地点。

3. 成果形式：提交《住房租赁法制建设研究》课题报告全套调研数据、图文资料及电子文档各一套，纸质报告十套，以上项目成果所有权仅归成都市房屋租赁服务中心所有。

4. 验收方式：中标人与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）的要求进行验收，同时按国家国际规范及行业标准等相关法律法规、招标文件的要求、中标人的投标文件及合同约定进行验收。

## 5. 付款方式

（1）合同签订后 5 个工作日内支付合同金额 30%；课题报告经专家评审，中标人修编合格并通过履约验收后支付合同金额的 70%。（在收到发票后 15 日内支付）

（2）结算票据：结算发票须是国家统一正式发票，否则不予支付。

6. 其他未尽事项，双方合同中约定。