

西安市房产交易中心
房地产市场监测和预警预报项目

服 务 合 同

项目编号：HZJZS2025-0101

甲 方：西安市房产交易中心

乙 方：西安天正房地产资产评估顾问有限公司

2025 年 7 月



甲方（采购人）：西安市房产交易管理中心

甲方地址：陕西省西安市莲湖区西大街 116 号

乙方（成交供应商）：西安天正房地产资产评估顾问有限公司

乙方地址：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华·金贸国际 4 号楼 29 层

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就房地产市场监测和预警预报项目相关事项达成一致意见，订立本合同。

一、项目名称

房地产市场监测和预警预报项目

二、服务期限及服务地点

1、服务期限：2025 年 7 月 18 日-2026 年 7 月 17 日

2、服务地点：采购人指定地点

三、服务内容：

1. 全国房地产政策收集和整理分析。实时收集整理国家部委及各省、直辖市、其他副省级城市、省会城市等重点城市出台的房地产相关政策，梳理政策调整重点，并作分类汇总和科学分析，准确把握房地产市场调控方向。按日（工作日）编制简要动态日报、按月度编制《房地产市场政策月度报告》。对其他城市出台的重要政策开展专项研究和阶段性跟踪分析，结合我市实际对政策适用性进行评估，提出政策建议，按季度编制《房地产市场政策专题报告》。

2. 西安市房地产市场运行情况监测分析。对我市房地产市场运行情况及发展趋势进行监测分析和研究，每周形成简报一次，按月度编制《房地产市场监测分析报告》。内容包括但不限于市本级及各区县、开发区的土地招拍挂及成交，房地产开发投资，商品房上市及库存、销售面积及价格等情况；其他重点城市的政策分析比较及相关交易数据采集比对；对全市在售商品房项目销售情况开展跟踪监测；全面分析政策环境；未来房地产市场发展情况的研判；居民购房意愿调查分析；开发企业市场预期分析；促进房地产市场平稳健康发展的对策建议等。

3. 西安市存量房市场运行情况监测分析。对我市存量房市场运行情况及发展趋势进行监测分析和研究，每周形成简报一次，按月度编制《存量房市场监测分析报告》。内容包括但不限于市本级及各区县、开发区存量房交易面积、交易价格等情况；全市

主要经纪机构房源挂牌量、带看量、房源调价、各区域代表性小区价格变动等情况；其他重点城市存量房交易数据采集比对；对交易结构、交易特点、变化趋势展开分析研究；促进存量房市场健康发展的对策建议等。

4. 西安市房价走势监测分析。对商品住房、二手住房成交价格开展监测分析和专项研究，按月度编制《房地产市场价格指数报告》。

5. 房地产市场专题研究。对当前房地产市场出现的新情况、新形势、新问题进行专题研究，研究内容不限于房地产市场监测指标体系、住宅市场止跌回稳趋势、商办类项目去库存举措等。针对市场存在的具体问题进行专题研究，结合我市实际提出合理化建议措施，累计编制《专题研究报告》10项。

6. 房地产市场课题研究。深入探讨研究房地产市场工作新情况、解决新问题，立足工作实际，开展专项课题研究，研究内容不限于房地产市场发展新模式、房地产市场调控长效机制的构建与完善研究等。通过着力找准问题、破解难题，推动房地产市场高质量发展。累计完成课题研究3项。

7. 其他临时性工作。根据工作需要，完成房地产市场管理工作相关的临时性数据统计、分析报告撰写、图表制作、咨询服务等。

四、组成本合同的文件

1、协议书；

2、成交通知书、竞争性磋商响应文件、竞争性磋商文件、澄清、磋商补充文件（或委托书）；

3、相关服务建议书。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

五、验收及评价方式

（一）按国家有关服务规范和合同规定的验收评定标准等要求进行验收，验收工作应在服务完成后的5个工作日内由甲方在指定地点进行。如验收不通过，乙方应在接到甲方通知后的5个工作日内进行整改，并安排再次验收。

（二）验收依据

1、本项目竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件；

2、本合同；

3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范，相关规范约定不一致的，按照

规格较高者执行；

4、乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

六、费用及支付

1、合同价款形式：固定总价合同。

2、本项目合同总价为：人民币大写 壹佰贰拾伍万元整（小写：¥1250000.00 元）。

该价款为含税固定价，合同履行过程中，乙方不得提出费用增加请求。

3、支付比例和方式

（1）付款方式：

①付款条件说明：合同签订后一个月内，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 30.00%。

②付款条件说明：甲方根据项目服务进度（服务至 2025 年 12 月上旬）验收合格后，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 40.00%。

③付款条件说明：甲方根据项目服务最后一次验收合格后，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 30.00%。

（2）结算方式：银行转账。

（3）结算单位：乙方须在每次付款前 5 个工作日向甲方出具合法有效的完税发票，甲方对乙方服务考核后并减去服务不合格扣罚费用后，甲方进行支付结算。

七、双方的权利和义务

除本合同其他条款约定的权利、义务外，双方约定如下：

1、甲方权利

（1）有权对合同约定范围内乙方的服务进行监督和检查，拥有监管权；

（2）按本项目具体情况提供乙方所需资料，甲方协助乙方完成资料、文件收集工作，配合乙方完成外业调查工作；

（3）根据本合同约定，按时向乙方支付相关服务费用；

（4）有权审查乙方的服务内容及进度，对乙方服务内容的质量、进度等情况进行监督检查，有权向乙方表达对服务内容的意见和建议，乙方应予以充分考虑，如乙方未达到标准或出现不合格情况，甲方有权要求乙方进行整改和完善；

2、甲方义务

（1）按约定向乙方支付报酬；

(2) 按约定验收技术服务成果。

3、乙方权利

(1) 应全面完成项目所要提交的成果，并对成果质量负责，承担因成果不合要求给甲方造成的损失等一切责任；

(2) 应对甲方提供的资料、数据、信息等严格保密，包括但不限于研究报告、调查数据、文字及图片等所有相关资料；未经甲方书面同意，乙方不得将上述保密信息披露给任何第三方或用作本合同外其他用途；

(3) 应解答甲方提出的与项目有关的询问，接受甲方监督和检查；

(4) 所派的项目负责人，在合同履行中未经甲方同意不得擅自更换他人。

乙方项目负责人：赵晶，联系电话：13991228233。

(5) 所交成果不符合国家法律法规和合同规定的，甲方有权拒收并拒绝支付合同价款，并由乙方承担一切费用；

(6) 应向甲方移交项目所有的成果及过程性资料，包括但不限于研究报告、调查数据、文字及图片等所有相关资料的知识产权，包括著作权、专利权、商标权等，均归甲方所有；

(7) 需保证本成果或其授予的权利不会侵犯任何第三人的知识产权或其他权利。

4、乙方的义务

(1) 乙方在进入甲方办公场地时，须遵守甲方规定和纪律，如因违反甲方规定和纪律造成乙方损失，责任由乙方自行承担；

(2) 有在技术服务项目验收后，向甲方传授与该技术服务项目相关的技术知识，提供相关的技术资料 and 必要的技术指导的义务。

八、双方承诺

1、乙方向甲方承诺，按照本合同约定提供相关服务。

2、甲方向乙方承诺，按照本合同约定支付服务款项。

九、质量保证

1、服务方案科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

2、符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到竞争性磋商文件的技术服务要求。

3、乙方提供的技术服务，若发生侵权而产生的一切后果，由乙方负责，甲方保

留索赔权力。

十、保密条款

1、本项目所有工作成果（包括不限于研究报告、调查数据、文字及图片等），未经甲方书面同意，乙方不得将保密信息披露给任何第三方。

2、乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

3、甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

4、本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

5、甲乙双方应另行签订保密协议。

6、本保密条款在本合同终止后，仍具有法律约束力。

十一、成果交付要求

1、应充分、准确、完整的理解本项目背景与需求，并具有丰富数据积累及专业市场分析能力，确保数据采集的及时性、数据传递的准确性、分析判断的科学性，对策建议切实可行，并具有一定的前瞻性。

2、应采用有关部门提供的统计数据和自行研究储备及开展抽样调查数据开展市场监测分析研究，并对数据的真实性和准确性负责。

3、所有研究成果包括但不限于日报、周报、月报、年报、专题研究、课题研究报告、应急临时性统计分析等，投标人须严格按采购方要求时间节点提交，并提供纸质版与电子版。日报、周报仅提供电子版，其他纸质类成果报告需彩色 A4 纸装订打印。

4、房地产市场课题研究成果应具有理论价值或实践价值，有助于解决实际问题或推动工作创新开展。课题研究题目确定后，需 30 个日历日内形成开题报告；90 个日历日形成课题中期成果；135 个日历日形成课题研究报告初稿，提交专家评议审查；根据审查结果，对研究报告进行修改完善，并于 165 个日历日提交最终研究报告和简本。

5、提供专家智囊服务。投标人应选派固定一名熟悉业务的工作人员作为项目联络人，及时协调沟通解决工作需求，并提供便捷高效的专家咨询服务，包括但不限于电话、邮件、会议、上门办公等方式解答问题、提供建议。

十二、不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，互不承担违约责任。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续 60 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、违约责任

1、乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求不能满足合同要求，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付合同价款 20% 的违约金，并赔偿甲方因此造成的所有损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、鉴定费等。同时，政府采购监管部门有权依据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

2、在本合同履行过程中，甲方有权提前解除本合同，并不承担任何违约责任。

3、乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方应向甲方支付本合同价款 20% 的违约金，若违约金不能弥补甲方损失，乙方还应赔偿损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、鉴定费等费用。

4、乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同价款万分之二的数额向甲方支付违约金；逾期 30 日以上的，甲方有权解除本合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担，包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、鉴定费等费用。

5、乙方未经甲方同意，不得擅自将本合同服务转包第三方承担，否则甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付本合同价款 20% 的违约金，由此造成的甲方经济损失由乙方承担，包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、鉴定费等费用。

6、未经甲方书面同意，乙方将本项目工作成果等相关信息披露给任何第三方的，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付本合同价款 20% 的违约金，由此造成的甲方经济损失由乙方承担，包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、鉴定费等费用。

7、本合同中各条款约定的违约金可自甲方未支付款项中直接扣除，违约金若不能弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

十四、合同的生效、变更、终止

1、本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。

2、除本合同另有约定外，甲乙双方的任何一方均不得擅自变更或解除合同，合同中如有未尽事宜，应由甲乙双方共同协商做出变更协议。合同附件与本合同不一致的，以本合同为准；变更协议与本合同不一致的，以变更协议为准。本合同的变更必须由双方协商一致，并以书面形式加盖公章予以确定。

3、有下列情形之一的，本合同终止：

- (1) 合同已经按照约定履行完毕；
- (2) 甲乙双方协商一致终止合同；
- (3) 一方依下列第 14.4 款规定解除本合同。

4、如本合同任何一方发生下述情况，在不影响本合同约定的其他救济手段的前提下，另一方有权书面通知全部或部分解除合同：

- (1) 发生破产、清算；
- (2) 不可抗力事件持续 30 日历日，致使不能实现合同目的；
- (3) 未能履行本合同项下的保密义务；

(4) 未能履行本合同项下义务，且在违约后 60 日历日或双方商定的补救期限内仍未能对违约行为做出补救。

十五、争议的解决

在本合同履行过程中发生争议时，甲乙双方应及时协商解决。如协商不成，选择以下第 2 款方式解决。

1、提交仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁委员会的仲裁条款，仲裁地点在西安市。仲裁裁决是最终决定，对双方具有约束力。在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，合同其他部分应继续执行。

2、向甲方所在地有管辖权法院起诉。

十六、其它约定

1、本合同一式 4 份，具有同等法律效力，双方各执 2 份。各方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效。

2、甲方有权根据实际需要，依法将本合同项下的权利义务进行转让，届时乙方将同意这种转让，并履行相关的协助义务，办理相应的手续。

3、如无特殊说明，本合同中所说的“日”均为日历日。

(以下无正文)

甲方（盖章）：	西安市房产交易管理中心 	乙方（盖章）：	西安天正房地产资产评估顾问有限公司 
法定代表人(委托代理人)：		法定代表人(委托代理人)：	
地 址：	陕西省西安市莲湖区 西大街 116 号	地 址：	陕西省西安市高新区 沣惠南路 16 号泰 华·金贸国际 4 号楼 29 层
开户银行：		开户银行：	西安银行劳动北路支 行
银行帐号：		银行帐号：	610011570000004645
电 话：	87639970	电 话：	029-87639977
传 真：		传 真：	029-87639977
签约日期：	2025 年 7 月 18 日	签约日期：	2025 年 7 月 18 日

