

# 开平市 2025 年城镇国有建设用地区基准地 价更新项目

合

同

书

委托单位（甲方）：开平市自然资源局

承托单位（乙方）：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

签订时间：2025年 10 月 27 日

签订地点：开平市

委托单位（甲方）：开平市自然资源局

承托单位（乙方）：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

根据中选中介服务机构通知书（编号：JM2509260644），受开平市自然资源局委托，开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目（采购项目编码：4407830070820022509111667）中选中介服务机构为广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司，按照《中华人民共和国民法典》及国家、广东省有关等法律、法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用原则，一致同意签订《开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目合同书》，合同内容如下：

## **第一条 评估范围和评估对象**

本次评估范围为：开平城区（含三埠街道、长沙街道、水口镇及翠山湖工业园规划控制区）及下辖12个乡镇的规划控制区（苍城镇、月山镇、赤坎镇、沙塘镇、龙胜镇、赤水镇、金鸡镇、马冈镇、蚬冈镇、百合镇、塘口镇和大沙镇）范围。

评估对象包括：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五种用地类型。

## **第二条 工作内容**

### **（一）项目工作内容**

1.划分土地级别，按《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的要求，在上一轮基准地价成果的基础上，根据开平市最新的城市土地利用状况，采用多因素综合评价法初步划分商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地的土地级别。

2.划分调整城区土地价格区片，在初步划分各用途土地级别的基础上，依据近年来开平市土地房地产市场、土地利用状况、土地开发程度以及房价水平等方面的情况，划分调整价格区片。

3.更新基准地价，根据样点地价，分别更新级别和区片基准地价。此外，根据开平市主要商业街道的实地调查，筛选符合设立商服路线区段标准的商服街道，并测算商服路线价。

4.完善地价修正体系，在分析宗地地价影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，完善国有建设用地基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

5.编制成果，包括基准地价文字成果、图件成果及数据库成果。

6.协助完成开平市国有建设用地价格计收办法更新。

## **（二）项目成果**

1.文字成果（含纸质版及电子版）

（1）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工作报告；

（2）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新技术报告；

（3）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新成果汇编及应用指南。

2.图件成果（含纸质版及电子版）

（1）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新各用途级别基准地价图；

（2）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新城区各用途区片基准地价图。

3.其他成果

（1）开平市国有建设用地价格计收办法；

（2）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新数据库数据库；

（3）地价管理系统的更新与维护。

## **第三条 工作依据**

### （一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 4.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 5.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 6.《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
- 7.《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2017〕115号）
- 8.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；
- 9.《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）；
- 10.《广东省国土资源厅关于做好2018年城乡地价调查与监测工作的通知》（粤国土资利用函〔2018〕1532号）
- 11.《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号）；
- 12.《广东省自然资源厅关于印发<广东省基准地价成果评审验收规范>和<广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南>的通知》（粤自然资利

用〔2020〕730号）；

13.《广东省自然资源厅关于2020年度土地市场动态监测监管情况的通报》（粤自然资利用〔2021〕14号）；

14.《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）；

15.《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）；

16.《广东省人民政府关于印发广东省土地要素市场化配置改革行动方案的通知》（粤府函〔2022〕301号）；

17.《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）；

18.《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》；

19.国家、广东省、江门市及开平市有关的法规、政策、文件。

## （二）技术依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

4.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

5.《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

6.其他相关行业标准和技术规范。

## 第四条 项目技术服务费

（一）开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目的合同总金额：¥700,000（大写人民币柒拾万元整）。

(二)项目总金额为人民币含税全包价。包括所有项目的基础资料收集、数据处理、成果编制、文件编制印刷、技术审核、专家咨询、交通运输、验收、公示及后期服务等一切费用。

## **第五条 甲方的权利和义务**

### **(一) 甲方的权利**

- 1.甲方有系统软件和成品软件供货单位的选定权。
- 2.甲方有选定项目方案的决定权；甲方对项目规模、标准、系统集成设计、使用功能设计、技术开发方法具有认定权，以及对项目成果及其项目变更的审批权。
- 3.乙方若要更换项目经理或其项目班子主要成员、或更改项目工作计划，需提前向甲方提出书面申请，甲方对此具有审批权。
- 4.甲方有权要求乙方提交项目工作报告及项目任务范围内的专项报告。
- 5.甲方有权要求乙方更换不称职的项目人员。

### **(二) 甲方的义务**

- 1.应当保证乙方的调查队伍顺利进入现场工作。
- 2.甲方按相关程序支付项目款，以保证项目的顺利进行。
- 3.负责召开评估成果意见征询会议，收集对评估成果的调整修改等反馈信息，并及时反映给乙方。
- 4.负责召开专家会议的组织工作。
- 5.负责组织开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目的听证、评审验收或公示等工作。
- 6.项目完成后，与这项工作有关的各种资料属甲方所有并予以收回。
- 7.甲方应当负责本项目建设的外部关系的协调，为项目工作提供外部条件，提供与本项目有关的协作单位、配合单位的名录。
- 8.甲方应当协助乙方收取与本项目有关的、甲方认为项目班子所需要的

其他项目资料 and 用户需求资料。

9.甲方应当在约定的时间内就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜做出书面决定和答复。

10.甲方应当授权一名熟悉本项目情况、能迅速做出决定的常务代表，负责与乙方联系。甲方若要更换常务代表，应提前通知乙方。

11.甲方应当根据国家标准制订详细的审核标准，对项目的每一个环节进行跟踪检查，及时提出修改意见。

12.如果项目班子需要甲方提供现场工作条件和设施、或人员配合，则甲方在条件许可的情况下应尽量配合提供。

## **第六条 乙方的权利和义务**

### **(一) 乙方的权利**

1.甲方在委托的项目范围内，授予乙方以下项目权利：

(1) 对所委托的项目范围内各内容的调研权；

(2) 对所委托的项目范围内各项内容的用户需求调查与分析权；

(3) 对项目建设有关事项包括项目规模、标准、规划设计、技术设计方法，按照先进、成熟和优化的原则，向甲方的建议权。

(4) 对所委托的项目范围内各项内容的开发权；

(5) 对所委托项目的各项内容的建设指导和协调权；

(6) 甲方授予的其它权利。

2.项目班子在甲方授权下，可向第三方索取与本项目有关的资料，或与任何第三方商讨有关本项目的技术问题。在遇到与甲方提供的情况、资料或要求有矛盾的问题时，应及时向甲方报告，并提出解决问题的建议，协助甲方做出决策。

3.在委托的项目范围内，项目班子有权及时知道或掌握项目建设的变动或变更情况，并根据新情况向甲方提出相应建议。

## （二）乙方的义务

- 1.组织人员进行实地勘察和基础资料收集。
- 2.向甲方提交项目成果内容。
- 3.乙方应当根据要求确保开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目任务如期完成。
- 4.未经甲方允许，乙方不得将本合同的全部或部分转包给第三方。
- 5.乙方负责项目整体工作与制定工作方案、技术方案。
- 6.乙方完成资料调查收集阶段的技术要求设计与调查表格设计，完成资料调查收集工作，并提供技术指导。
- 7.乙方负责对野外调查资料进行处理和数据建库。
- 8.乙方完成成果汇总工作，以及配合甲方组织成果验收等工作。
- 9.乙方负责提交开平市国有建设用地基准地价技术报告、工作报告、成果汇编及应用指南，提交各项成果图件及属性数据库（光盘）。
- 10.乙方确保全部图件资料不遗失，工作结束后，向甲方移交与这项工作有关的所有资料和成果。
- 11.乙方向甲方报送委派的项目负责人及其项目班子主要成员名单、项目工作计划。
- 12.为履行本合同，乙方应委派具有丰富经验的专业人员为项目负责人，乙方委派余伟斌（联系电话：15018733844），负责与甲方沟通协调。乙方若要更换项目负责人或其项目班子主要成员、或更改项目工作计划，应提前向甲方提出书面申请，在获得甲方书面同意之后才能更换或更改。
- 13.乙方应全面落实执行并完成本合同规定的项目任务及相关的工作任务。
- 14.项目班子在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，到甲方所在地认真地对本项目进行全面、深入、细致的调查和分析，应合理运用当前

先进、成熟的技术，向甲方提交满足本合同要求的高水平的项目成果，以高度的责任心帮助甲方实现本合同预定的目标。

15.乙方应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

16.在本合同期内，乙方对下列文件、图纸、资料负有保密责任，未经甲方书面同意，不得向甲方之外的任何其它单位或个人提供；合同终止后，乙方应将所有资料归还甲方：

(1) 与本项目、本合同业务活动有关的保密资料；

(2) 甲方提供的各种数据、文件、文档资料、图纸、需求分析资料、来往公文或函件、通知等；

(3) 乙方对项目所作的一切项目成果、概算预算资料以及有关的一切文档资料。

## **第七条 项目完工期**

在2025年年底，按相关要求提交开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目所有成果，并上报市政府审批，进行成果公示、备案。

如果在工作过程中，因政策或上级主管部门的安排和部署发生变化导致工作提前或延期的，乙方服务有效期限相应提前或顺延。

## **第八条 对乙方完成的项目成果内容所有权、使用权和著作权归属的约定**

(一) 乙方所提交成果的所有权和使用权归属甲方所有。

(二) 对乙方已经拥有知识产权并在本项目成果中予以应用的技术及其所有文件，甲方有权在本项目建设中使用或复制，而且甲方无需为此支付项目费之外的额外费用。但未经乙方同意，甲方不得将上述技术或其文件直接或间接用于与自然资源管理无关的其它项目或服务之中，或将上述技术或其

文件转让给第三方。

## **第九条 合同金额及支付方式**

### **（一）合同金额**

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目的合同总金额：¥700,000（大写人民币柒拾万元整）。

### **（二）支付方式：**

1.第一期：合同签订生效并向甲方提交项目初步成果的15个工作日内，甲方将支付给乙方项目经费的50%，即金额：¥350,000（大写人民币叁拾伍万元整）；

2.第二期：项目成果通过评审验收后的15个工作日内，甲方将支付给乙方项目经费的50%，即金额：¥350,000（大写人民币叁拾伍万元整）

3.甲方支付每笔款项时，乙方应提供相应金额的正式发票。

4.因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。

## **第十条 知识产权归属**

（一）本项目所有成果的著作权等知识产权和所有权益归甲方所有。未经甲方同意，乙方不得引用、发表和向第三方提供。

（二）甲方有权利用乙方的阶段性工作成果形成新的技术成果，其相关权益归甲方所有。

（三）项目成果涉及知识产权的技术方法及内容，乙方必须确保甲方拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权索偿或诉讼。

## **第十一条 保密**

乙方应对本项目实施过程中涉及的技术方案、数据资源、文件资料及合同具体内容等项目相关资料进行保密。未经过甲方书面文件许可，乙方不得

以任何方式向第三方透露，且保密责任不因合同的中止或解除而失效。如有关技术文档和数据资料被泄密，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究乙方刑事责任。

## **第十二条 违约责任与赔偿损失**

（一）乙方有下列情形之一的，甲方将有权进行处罚，乙方须承担由此给甲方造成的全部损失：

1.乙方利用专业技术和行业信息优势之便，以不道德的手段，故意隐瞒和掩盖自身缔约过失，违背投标承诺和未尽义务，损害甲方合法权益的；

2.拒不配合甲方提出的成果汇报、审查、修改、提交等项目实施要求达2次以上的；

3.未经甲方同意，逾期提交成果达15日以上的；

4.成果不能通过法定程序审批或不能通过甲方组织验收的；

5.项目工作人员与投标承诺不一致的，且未提交书面申请经过甲方同意的。

（二）乙方提供的服务不符合采购文件、投标文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价5%的违约金。

（三）乙方未能按本合同规定的时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价万分之二的数额向甲方支付违约金；逾期15天以上（含15天）的，甲方有权终止合同，要求乙方支付违约金，并且给甲方造成的经济损失（包括但不限于维权所需的诉讼费、律师费等）由乙方承担赔偿责任。

（四）甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总价5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的万分之二向乙方偿付违约金；逾期15天以上（含15天）的，乙方有权终止合同，除要求甲方支付合同所约款项外亦要求甲方支付违约金，并且给乙方造成的经济损失（包括但不限于维权所需的诉讼费、律师费等）由甲方承担赔偿责任。

任。

（五）其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

### **第十三条 争端的解决**

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

### **第十四条 不可抗力**

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

### **第十五条 税费**

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

### **第十六条 合同备案与监督检查**

（一）本合同生效后，应当报送政府采购监督管理部门备案；双方经协商一致需要变更合同内容或订立补充协议的，应当报请政府采购监督管理部门批准备案。

（二）双方均应当接受和配合政府采购监督管理部门的监督和检查，如实反映情况。

（三）如合同被宣告无效的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

### **第十七条 其它**

（一）在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

（二）如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

(三) 除甲方事先书面同意外, 乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

### **第十八条 合同生效**

(一) 合同自甲乙双方代表或其授权代表签字盖章之日起生效。

(二) 合同壹式肆份, 其中甲乙双方各执贰份。

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>甲</p> | <p>法定代表人：<br/>(或委托代理人)</p>  <p>单位名称 (盖章)：开平市自然资源局</p> <p>地 址：江门市开平市新海东路1号</p> <p>日 期：2015年10月27日</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <p>乙</p> | <p>法定代表人：<br/>(或委托代理人)</p>  <p>单位名称 (盖章)：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司</p>  <p>地 址：广州市海珠区沥滘路328号西塔14层自编1401、1402、1403、1404单元 (仅限办公)</p> <p>开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司广州分行</p> <p>帐 号：8201 0158 0000 01832</p> <p>日 期：2015年10月27日</p> |