项目业主采购需求书

	类别	建议
1	名称	珠海经济技术开发区经济发展局“2宗工业用地土地使用权及地上建筑物所有权市场价值评估服务”采购项目
2	项目业主情况	项目业主：珠海经济技术开发区经济发展局 地址：珠海市金湾区高栏港大道1961号国际海事服务中心三楼301室 项目联系人：胡阳 联系电话：0756-7268021
3	中介服务名称	位于珠海经济技术开发区2宗工业用地土地使用权及地上建筑物所有权市场价值评估服务采购项目
4	对中介服务机构的资质要求	1.中介服务机构要求：中选评估单位须持有土地估价机构信用等级二级证书以上机构及房地产估价机构备案证书；须配备专业土地估价技术团队，项目负责人具备土地估价师执业资格。 执业/职业人员总数：2人 执业/职业人员要求：项目负责人须持有房地产估价师或土地估价师执业登记证书；单位

		专业人员具备土地、规划、不动产等相关专业背景。 备案要求说明：按国家相关规定完成备案。 2.需要回避的机构：无 3.根据项目实际需要的其他要求：中介服务机构需入驻广东省网上中介服务超市，在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作的独立法人，经营范围必须满足本次公开选取范围。
5	服务内容和服务要求	1.服务内容：按照工作要求，对两处资产开展市场价值评估服务。一是珠海经济技术开发区南水镇珠海大道9599号约10万平方米工业用地使用权及约3万平方米建筑物；二是珠海经济技术开发区装备制造区海工一路西南侧7万平方米工业用地。评估工作应做到依据充分、数据真实准确，严格依照法律法规及行业规范出具正式合规的土地估价报告，评估结论作为本次国有土地收储价款核算、收储协议签订、财政审核以及项目归档的法定依据。 行政管理的中介服务项目采购：否 中介服务事项：否

		投资审批项目：否 投资审批项目编码：无 2.服务要求： （1）中选机构为本项目安排工作人员时应选择核心、稳定的专业队伍为项目业主提供服务。提供的服务须及时、到位、全面，确保项目的顺利进行。 （2）中选机构须遵循《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号）、《关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）及土地估价、房地产估价相关行业规范、政策文件开展评估工作，评估流程合规、结论客观公正。 （3）后续（售后服务要求）：按照项目业主具体进度要求提交相关成果，如有特殊情况以合同为准。 3.服务类型：资产评估。 进度要求：自签订合同之日起服务至2026年12月31日止，法定节假日、专家评审、公示、上级审批及企业补正材料等时间不计入作业工期。

		质量要求： （1）报名参与选取的机构须同步提交项目初步实施方案，作为方案择优选取评审依据。 后续（售后）服务要求：按照项目业主具体进度要求提交相关成果，如有特殊情况以合同为准。 （2）须遵循《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号）、《关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）及土地估价、房地产估价相关行业规范、政策文件开展评估工作，所有取证资料须真实完整，评估结论客观公允。完整交付纸质及电子版专项审核报告。审核程序完整、取证充分，成本分摊逻辑清晰，数据可追溯；评估报告格式规范、结论明确，可直接用于土地出让、财政审核及归档。
6	合同履行地点和方式	1.提供服务的时间：中介超市中选通知书出具后，7个工作日内完成合同签订、人员及筹备工作；服务期自签订合同之日起至2026年12月31日止，中选机构须按照采购

		方需求提交地价评估相关成果，特殊情况以双方签订合同约定为准。 2. 提供服务的地点：位于珠海经济技术开发区南水镇珠海大道 9599 号、面积约 10 万平方米工业用地和约 3 万平方米建筑物；位于珠海经济技术开发区装备制造区海工一路西南侧、面积约 7 万平方米工业用地。 3.提供服务的方式：中选机构自行配备符合资质专业人员，自主调配人员完成资料核查和报告编制；按期提交全套评估成果，并全程配合项目业主现场核查、项目验收、问题整改及技术答疑工作。
7	公开选取方式和计价标准	选取中介服务机构方式：以方案择优选取方式采购。 1.报价方式：本项目报价区间为 26000 元（大写：贰万陆仟元整）至 28000 元（大写：贰万捌仟元整）。响应报价超出上下限区间的，作无效报价处理。 2.计价标准：本项目为总价包干，报价包含完成全部服务内容所需的人工、税费、售后等一切费用。中选机构须结合市场成本合理报价，不得以低于成本价格的方式竞标。

		3.资质要求：评估单位需持有土地估价机构信用等级二级证书。 4.所需服务：资产评估。 有无回避情况：无 需回避机构：无 回避原因：无
8	服务时间	本项目采购合同自双方加盖公章后生效，服务期自合同签订之日起，服务至2026年12月31日止。
9	验收	1.验收时间：服务完成后验收，以合同约定为准。 2.验收程序：项目业主自行组织验收。中选机构交付全套正式审核报告后7个工作日内开展资料审查；对照采购文件、合同等逐项核验，存在问题出具整改通知，整改完成后方可复验，全部核查合格出具验收报告。 3.验收标准：《城镇土地估价规程》《房地产估价规范》等相关政策文件，审核成果完整、数据真实、结论可信。 4.验收不合格的处理方式：评估成果存在错漏、数据不实、资料缺失的，项目业主有权要求中选机构限期重新核查、修改报告。

10	结算方式	一次性付款：本项目服务期满并验收合格后10个工作日内，项目业主向中选机构支付合同全部款项。
11	违约责任	1.当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施、支付违约金或者赔偿损失等违约责任。 2.中选机构逾期交付审核成果、报告质量不达标、多次整改仍无法通过审核、伪造审核资料、虚列成本数据的，项目业主可暂缓支付款项、按合同计收违约金。 3.项目业主未按约定支付服务款项的，应按合同约定承担逾期付款违约责任；支付违约金后仍需足额支付服务费用。
12	补充合同和解决争议方式	采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。对于合同履行中出现的纠纷，双方应优先友好协商解决；协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

13	备注	1.如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。 2.合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号1-10）。 3.合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。