

云浮新区西江新城2026年国有建设用地 使用权基准地价更新项目

采 购 需 求 书



一、项目概况

(一) 项目名称: 云浮新区西江新城2026年国有建设用地使用权基准地价更新项目。

(二) 项目业主情况

项目业主名称: 云浮新区自然资源局

地址: 云浮市云安区云泰大道云聚花园1号楼13楼

联系人: 赵先生, 联系方式: 0766-8638712

(三) 服务范围: 云浮新区西江新城最新城市总体规划确定的规划建设区国有建设用地范围。

(四) 服务期限(含质量保证维护期): 本项目采购合同自双方加盖公章后生效。本项目服务期自服务合同签订之日起至项目全部完成及项目质量保证维护期满。项目质量保证维护期为项目地价评审通过后至该地价下次更新评审通过前, 包括项目成果的维护。

(五) 采购方式: 广东省网上中介服务超市方案择优选取。

(六) 报价方式: 总价包干, 最终成交价格以中标报价为准。

(七) 计价标准: 报价须在25万(含)到30万(含)之间。

二、投标人资格条件

(一) 投标人须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

(1) 具有独立承担民事责任的能力;

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;

(4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;

(5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。

(二) 投标人必须已入驻广东省网上中介服务超市，具有履行合同所必须的专业技术人员及能力。

(三) 具备土地估价服务能力，具有广东省不动产登记与估价专业人员协会颁发的土地估价机构信用等级证书一级以上。

(四) 投标人近五年有独立承担至少一项县（区）级以上基准地价项目工作经验，需提供相关佐证材料。

三、总体要求

(一) 项目背景

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《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）、《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地区基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）等规定，基准地价原则上每3年全面更新一次。云浮新区西江新城现行国有建设用地使用权基准地价估价期日为2021年9月1日，至今已超规定更新周期，为精准反映辖区土地市场价格水平、完善公示地价体系、规范土地利用与地价管理工作，落实上级自然资源评价评估工作要求，特开展本次基准地价更新工作。

(二) 公开选取方式和计价标准

1. 公开选取方式：方案择优选取。
2. 报价方式：报总价（含税），报价以人民币为结算单位。

3. 金额说明：报价须在25万（含）到30万（含）之间，总价包干，最终成交价格以中标报价为准。所有费用包含项目实施、成果编制、验收备案、后期维护等全部费用，无额外增量费用。

4. 报价费用界定：本项目为总价包干模式，采购需求中未单独注明由采购人支付的费用，均默认包含在中标总价内，由中标人承担。投标人需充分调研项目实际需求、辖区土地现状及工作难点，综合核算成本、风险、利润后自主报价，承担所有报价风险。

5. 报价构成：投标人报价应为人民币含税全包价，包括调研费、编制费、修改费、往返交通费、食宿费、税费、人工费、赶工费、差旅费等项目所需的一切费用，以及不可预见费用等。如因不符合国家相关规范标准而产生的额外费用由中标人承担。

6. 计价标准：根据国家计委、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）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）等文件计费计算。

（三）保密规定：合同期内，中标人对本项目收集到的有关文件、图纸、资料等负有保密责任，未经采购人许可，不得向采购人以外的任何其他单位或个人提供。否则，采购人保留追究中标人法律责任的权利。

（四）成果交接：项目验收备案通过、服务期满或合同终止后，中标人须完整移交全部纸质、电子成果资料、数据库文件、技术底稿等，配合采购人完成档案归档等交接工作，确保资料完整、数据准确、可正常使用。

（五）合理化建议：中标人需结合云浮新区西江新城土地管理实际、市场变化及政策要求，主动提供地价优化、成果应用、日常管理等方面的合理化建议，提升项目成果实用性。

四、具体服务内容和 service 要求

（一）工作范围：云浮新区西江新城。

（二）估价期日：2026年8月1日（最终以实际开展为准）

（三）工作内容：

1. 工作任务：对云浮新区西江新城评估范围内的国有建设用地进行土地定级与基准地价更新。

2. 评估范围：本轮基准地价更新的工作范围包括云浮新区西江新城最新城市总体规划确定的规划建设区，评估范围土地总面积约87.62平方千米。评估用途包括：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种用途类型。

3. 工作内容：本次项目仅针对云浮新区西江新城国有建设用地开展基准地价更新工作，严格按照国家、省现行技术规程完成全部工作，具体内容如下：

（1）完成云浮新区西江新城国有建设用地土地定级工作。严格依据《城镇土地分等定级规程》，运用信息化技术手段，综合分析辖区自然、经济、社会、区位等影响土地质量的各类因素，分类完成国有商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的土地级别划分工作，形成科学精准的土地定级成果。

（2）完成云浮新区西江新城国有建设用地基准地价评估工作。在外业实地调研、数据核查梳理的基础上，结合最新土地

市场交易数据，按照《城镇土地估价规程》要求，完成各类国有建设用地级别基准地价评估，同步完成核心路段商业路线价评估工作，确保地价成果贴合辖区市场实际。

（3）编制国有建设用地基准地价修正体系。基于定级估价成果，搭建适配云浮新区西江新城发展实际的国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地基准地价及商业路线价修正体系。

（4）建立用地类型修正系数。严格对照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），结合云浮新区西江新城用地现状，针对各类国有建设用地二级分类用途，建立完善的用地类型修正系数，适配不同细分用地的评估工作需求。

（四）项目成果交付要求

1. 文本成果：提交《云浮新区西江新城 2026 年国有建设用地基准地价工作报告》《云浮新区西江新城 2026 年国有建设用地基准地价技术报告》《云浮新区西江新城 2026 年国有建设用地基准地价成果汇编及应用指南》全套文本资料。

2. 图件成果：提交云浮新区西江新城 2026 年商业路线价图、国有商服用地级别与基准地价图、国有住宅用地级别与基准地价图、国有工业用地级别与基准地价图、国有公共管理与公共服务用地级别与基准地价图、国有公用设施用地级别与基准地价图，图件标注规范、数据精准、符合归档标准。

3. 数据库成果：搭建完整的云浮新区西江新城 2026 年国有建设用地基准地价成果数据库，数据库结构、数据格式、内容精度

须完全满足上级备案、数据汇交、日常管理使用要求，同步交付全套电子数据文件。

4. 成果规格：所有文本、图件成果均需提交纸质版（按采购人要求份数装订）和全套电子版文件，纸质版装帧规范、内容完整，电子版文件格式兼容、可编辑。

5. 咨询服务：在项目质量保证维护期内，免费提供地价成果应用、数据查询、政策适配、问题答疑等咨询服务，接到采购人成果整改、数据修正通知后，及时响应和完成优化完善。

（五）工作依据

1. 法律法规依据

（1）《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）；

（2）《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修订，自2020年1月1施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，实施日期2019年4月23日）；

(7) 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号，自 2022 年 8 月 1 日起施行）

(8) 《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》（国土资厅发〔2017〕27 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) 《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）；

(11) 国家、省市其他有关的法规、政策、文件。

2. 技术依据

(1) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；

(2) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

(6) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

(7) 其他相关行业标准和技术规范。

五、其他工作要求

（一）工期要求：中标人须严格按照采购人工作部署及上级文件时限要求推进项目，按时完成调研、编制、评审、备案、汇交等全部工作，若上级政策、时限要求调整，须同步适配落实。

（二）全程配合服务：中标人须全程配合采购人完成项目征求意见、成果听证、专家评审、成果公示及备案等所有环节工作，按需提供全套配套成果材料。

（三）成果权属：本项目所有工作成果、数据资料等全部知识产权归云浮新区自然资源局所有，中标人仅可用于本项目实施，不得挪作他用。

（四）成果维护：维护期内发现地价成果及其修正体系等有缺陷的，中标人应在接到采购人通知后及时做出响应，须无偿负责成果数据修正、漏洞修复等工作，保障地价成果在基准地价公布实施有效期内可正常用于土地出让、评估、管理等各项工作，相关费用全部包含在包干总价内。

（五）技术标准要求：项目工作方法、技术路线、评价指标、参数选取、计算模型等须符合国家规范及云浮新区西江新城土地市场实际，成果需通过量化分析得出，杜绝单纯定性描述，确保成果精准、科学、合规。

六、付款方式

本项目资金为财政资金，付款流程严格按照财政资金支付规定执行：

（一）项目成果通过市级自然资源局组织专家验收和政府公布成果后，采购人支付合同价款；

（二）采购人在上述时限内提交财政支付申请手续即视为按期完成付款，财政部门审核、拨付时效不计入采购人责任范围。

（三）最终付款方式按照实际签订合同双方约定为准。

云浮新区自然资源局

2026年6月8日

