

汕尾市市区 2026 年国有建设用地和集体建 设用地基准地价更新项目

用 户 需 求 书

汕尾市自然资源局

2026 年 5 月

一、投标人资格条件

1. 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。

2. 投标人必须已入驻广东省网上中介服务超市, 具备土地估价服务能力。

3. 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。

4. 房地产估价机构备案证书等级为壹级。

5. 投标人近五年有独立承担并完成至少一项地级以上城市国有建设用地基准地价项目工作经验。该项目成果须已通过省级自然资源主管部门的验收。

二、项目概况

1. 项目名称: 汕尾市市区 2026 年国有建设用地和集体建设用地基准地价更新项目。

采购项目需求一览表

序号	项目内容	建设规模	单位	数量
1	汕尾市市区 2026 年国有建设用地基准地价更新项目	以签订合同为准	个	以签订合同为准
2	汕尾市市区 2026 年集体建设用地基准地价更新项目	以签订合同为准	个	以签订合同为准

2. 服务期限（含质量保证维护期）：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验收通过后至该地价下次更新验收通过前，包括项目成果的维护。

3. 采购方式：方案择优选取。

4. 采购预算：金额 55 万元，下浮率 1%-3%，以实际中标价为准。

三、总体要求

1. 项目背景概述：为加强地价管理，及时反映汕尾市土地市场变化情况，构建符合汕尾市实际情况的公示地价管理体系，结合国家和省对自然资源管理的要求，开展本次地价更新工作。具体项目背景如下：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）等规定，政府应定期确定并公布基准地价，基准地价原则上每 2 至 3 年更新一次，最长不得超过 3 年；《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工作的通知》（粤自然资源利用〔2022〕1274 号），基准地价应定期更新完成，存在未完成事项的地区，要同步推进相关工作事项，抓紧完善城乡公示地价体系建设；《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），基准地价原则上每 3 年全面更新一次，土地级别因素、土地质量空间分布或不动产市场价格水平发生重大变化时，基准地价应当及时更新。汕尾市现行国有建设用地区基准地价和集体建设用地区基准地价基准日均为 2021 年 7 月 31 日，距今已超过 3 年，需按时开展汕尾市市区 2026 年国有建设用地区基准地价和集体建设用地区基准地价更新工作。

2. 报价费用界定：采购需求中如未特殊注明费用由采购人支付的，则默认由中标人支付。投标人需充分了解本项目需求后进行综合考虑，报出合理价格并承担相应风险。

3. 报价构成及风险说明：投标人投标报价包括但不限于：进驻人员工资、加班费用、社会保险、各类补贴、福利费等人员成本费用，以及离职经济补偿费用、交通费、就餐费、通讯费等各项费用、税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。

4. 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。

5. 禁止转包：不得将本项目转包。
6. 分包内容：需要将非主要内容分包的应征得采购人同意。
7. 做好交接工作：合同服务期限到期或服务结束后，中标人应配合做好项目基础数据和成果等材料交接工作。
8. 积极提供合理化建议：中标人在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

四、具体服务要求

1. 工作范围：汕尾市市区全域。
2. 估价期日：2026年6月1日。
3. 工作内容：
 - 3.1 汕尾市市区2026年国有建设用地基准地价更新工作
 - 3.1.1 完成汕尾市市区国有建设用地土地定级

按照《城镇土地分等定级规程》的要求，采用计算机技术手段，对影响国有建设用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价的差异划分土地级别，全面完成汕尾市市区国有商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地定级工作。

- 3.1.2 完成汕尾市市区国有建设用地基准地价评估

根据外业调查资料，在国有建设用地土地定级的基础上，按照《城镇土地估价规程》的要求，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、公用设施用地级别基准地价评估，以及针对商服繁华路段的商业路线价

评估工作。

3.1.3 编制国有建设用地基准地价修正体系

在定级估价的基础上，建立汕尾市市区国有商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价和商业路线价修正体系，同时应结合汕尾市市区地下空间管理的相关政策，提供地下空间相应用途的修正体系。

3.1.4 建立用地类型修正系数

根据《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），结合汕尾市市区的实际情况，就国有商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的二级分类建立用地类型修正系数，适应不同用地类型土地评估的需要。

3.2 汕尾市市区2026年集体建设用地基准地价更新工作

3.2.1 完成汕尾市市区集体建设用地土地定级

按照《农村集体土地定级与估价技术指南》的要求，采用计算机技术手段，对影响集体建设用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价的差异划分土地级别，全面完成汕尾市市区集体商服用地、宅基地、集体工业用地定级工作。

3.2.2 完成汕尾市市区集体建设用地基准地价评估

根据外业调查资料，在集体建设用地土地定级的基础上，按照《农村集体土地定级与估价技术指南》的要求，完成集

体商服用地、宅基地、集体工业用地级别基准地价评估工作。

3.2.3 编制集体建设用地基准地价修正体系

在定级估价的基础上，建立汕尾市市区集体商服用地、宅基地、集体工业用地基准地价修正体系。

4. 项目成果要求：

4.1 汕尾市市区 2026 年国有建设用地基准地价

4.1.1 文本成果

(1) 汕尾市市区 2026 年国有建设用地基准地价工作报告；

(2) 汕尾市市区 2026 年国有建设用地基准地价技术报告；

(3) 汕尾市市区 2026 年国有建设用地基准地价成果汇编及应用指南。

4.1.2 图件成果

(1) 汕尾市市区 2026 年商服路线价图；

(2) 汕尾市市区 2026 年国有商服用地级别与基准地价图；

(3) 汕尾市市区 2026 年国有住宅用地级别与基准地价图；

(4) 汕尾市市区 2026 年国有工业用地级别与基准地价图；

(5) 汕尾市市区 2026 年国有公共管理与公共服务用地级别与基准地价图；

(6) 汕尾市市区 2026 年国有公用设施用地级别与基准地价图。

4.1.3 数据库成果

上述成果需分别提交纸质和电子版文件以及相应国有建设用地基准地价成果数据库，开发国有建设用地基准地价应用系统，中标人提供的数据库成果须符合备案以及需向上级主管部门提交的汇交数据成果要求。

4.1.4 咨询服务

提供项目质量保证维护期项目成果相关的咨询等服务。

4.2 汕尾市市区 2026 年集体建设用地基准地价

4.2.1 文本成果

(1) 汕尾市市区 2026 年集体建设用地基准地价工作报告；

(2) 汕尾市市区 2026 年集体建设用地基准地价技术报告；

(3) 汕尾市市区 2026 年集体建设用地基准地价成果汇编及应用指南。

4.2.2 图件成果

(1) 汕尾市市区 2026 年集体商服用地级别与基准地价图；

(2) 汕尾市市区 2026 年宅基地级别与基准地价图；

(3) 汕尾市市区 2026 年集体工业用地级别与基准地价图。

4.2.3 数据库成果

上述成果需分别提交纸质和电子版文件以及相应集体建设用地基准地价成果数据库，开发集体建设用地基准地价应用系统，中标人提供的数据库成果须符合备案以及需向上级主管部门提交的汇交数据成果要求。

4.2.4 咨询服务

提供项目质量保证维护期项目成果相关的咨询等服务。

四、工作依据

（一）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. 《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（2020 修订）》；

9. 《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）；

10. 《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）；

11. 《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》（粤自然资源利用〔2022〕1274 号）；

12. 《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）；

13 国家、省市其他有关的法规、政策、文件。

（二）技术依据

1. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

2. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

5. 《农用地定级规程》（GBT 28405-2012）；

6. 《农用地估价规程》（GBT 28406-2012）；

7. 《农村集体土地定级与估价技术指南》
(T/CREVAT1201-2021)；

8. 《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)；

9. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

10. 其他相关行业标准和技术规范。

五、其他要求

1. 项目工期需根据国家、省出台的政策或文件的要求按时提交项目成果，实施过程中，若相关要求发生变化，则项目工期要求应以最新文件为准。

2. 本项目涉及的征求意见、听证、评审、验收、备案等工作，中标人应按采购人要求提供相应阶段的成套成果材料；本项目地价成果经验收并公布实施后，中标人应向采购人提供编制成册的档案材料。

3. 本项目成果的所有权归采购人所有。

4. 本项目成果须由中标人负责维护至本项目全部成果下次更新通过验收前，期间发现地价成果及其修正体系等有缺陷的，中标人应接到采购人通知之日起两个自然日内采取相应的补救措施予以跟进，相关费用包含在本项目中标价中。

5. 本项目报价包含完成全过程所有服务内容的费用（包括各种税费、必须的辅助材料费、评审等项目实施过程中的一切费用）及质量保证维护期内所需一切费用。

6. 中标后在汕尾市市区（市区指汕尾市城区、红海湾经

济开发区)设置至少一处服务点。

7. 本项目工作过程、工作方法、采用的技术路线以及项目成果等必须符合和满足国家、省规定; 工作方法与技术、评价指标的选取、参数的确定以及计算模型的建立等必须符合汕尾市实际; 项目要求所要完成的结果, 是根据量化的评价指标和数学模型计算得出, 不只是单纯的定性评价。

8. 本项目涉及地价成果管理及应用系统更新维护: 为汕尾市地价管理提供符合相关要求的地价数据。如供应商具备与地价相关的计算机软件制作工作经验则能较好完成项目所要求的地价成果管理及应用系统更新维护工作。

六、付款方式

1. 一期: 合同签订后 30 日内, 采购人向中标人支付该项目合同总价款的 50%。

2. 二期: 项目公布实施后 30 日内, 采购人向中标人支付该项目合同总价款的 50%。

3. 因采购人使用的是财政资金, 采购人在前款规定的付款时间为向财政部门提出办理财政支付申请手续的时间(不含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采购人已经按期支付。

汕尾市自然资源局

2026 年 5 月 7 日