

**开平市集体建设用地基准地价更新项目
技术服务采购需求书**



开平市集体建设用地基准地价更新项目 技术服务采购需求书

一、供应商资格(资质)要求

1. 供应商应当是具有合法经营资格的法人或其他组织，具有良好的信誉。
2. 供应商应当具有具备土地评估二级及以上资质，在供应文件中提供具有相关资质证明等文件。
3. 供应商在保证质量的前提下，应能按时完成所有工作内容。
4. 采购合同由中标供应商与采购人双方签订。
5. 中介服务机构在信用中国和信用广东存在近两年内有失信行为记录的，项目业主有权取消该中选服务机构的报名和中选资格。
6. 供应商应具备数据安全与保密管理能力，项目参与人员须签订保密协议，严格遵守数据安全及保密规定。

二、服务内容和 service 要求

服务类型：土地评估

服务内容：供应商以有偿服务的形式完成开平市集体建设用地基准地价更新项目技术服务。供应商须严格按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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）、《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）、《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925号）等相关规定，结合开平市集体土地市场流转情况，对开平市行政辖区全域范围内的集体建设用地开展基准地价更新工作。开平市上一轮集体建设用地基准地价估价期为2020年8月1日，至今已超过5年，已达到基准地价更新的期限要求。主要内容如下：

1.前期准备

确定工作目标，拟定工作方案和技术方案；拟定工作计划，组织项目参与人员工作培训；拟定基础资料清单，开展基础资料收集与整理。全面归集开平市国土空间总体规划、各镇（街道）总体规划、控制性详细规划、土地征收及房屋交易环节各项政府规费及税费标准、房屋拆迁补偿及土地征用补偿参考标准、农村集体资产交易平台资料、建筑工程造价指标资料、集体建设用地流转登记备案资料等。

2.土地定级

根据开平市集体建设用地土地利用现状，通过现场调查、部门资料收集及调查表咨询的方式，确定和建立各用途（集体商服用地、宅基地、集体工业用地）土地质量评价因素因子体系，组织专家对因素因子体系进行多轮打分；对各因素因子进

行分值量化，计算定级单元分值，初步划分土地级别；开展土地级别外业核查与校验，最终确定各用途土地级别并完成图件处理。

3.基准地价评估

讨论确定基准地价内涵及地价评估参数；开展外业调查，收集地价测算样点（含流转案例、出租案例等）；评估测算样点地价，对样点数据进行检验和剔除；根据样点地价统计分析确定级别基准地价和区片价；编制基准地价修正体系（区域因素修正系数、个别因素修正系数）。

4.成果编制

编制文本成果（项目工作报告、技术报告、成果汇编及应用指南）；编制图件成果（商服用地级别图、宅基地级别图、工业用地级别图、商服用地区片图、宅基地地区片图、工业用地区片图）；建设数据库成果，按照省级汇交要求形成基准地价更新项目数据库。

5.成果评审验收

协助组织成果评审验收专家会，邀请专家对成果进行评审；根据评审意见修改完善成果；配合成果意见征询、成果听证、成果验收、政府审核、公布实施及成果备案全流程工作。

三、合同履行地点和方式

合同履行地点为江门开平市。合同履行方式按照国家标准、行业标准履行。

四、采购预算和公开选取方式

项目费用采购预算为：¥180,000.00元至¥200,000.00(人民币壹拾捌万元整至贰拾万元整),本次采用方案择优选取方式进行。

五、服务时间

具体工作进度应按照广东省自然资源厅和开平市自然资源局的要求完成，一年内完成全部工作并通过验收。因上级相关政策调整导致成果需提前或延后完成的，可相应进行调整。

六、违约责任

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、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

七、解决争议方式

如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充协议，但补充协议不得与法律法规和有关政府采购政策相抵触。对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

