

一、中介服务名称

茂名市电白区 2026 年度第十三批次城镇建设用地报批及项目成片开发方案调整综合技术服务

二、项目业主情况

项目业主名称：茂名市自然资源局高新区分局

地址：茂名市高新区七迳镇素水开发区素水路

联系电话：0668-2638222

联系人：钟观祝

三、对中介服务机构的资质要求

1、中介服务机构资质要求：具有独立承担民事责任的能力，具备有效期内的乙级（或以上）测绘资质。

2、需要回避的机构：无

四、服务内容和 service 要求

（一）工作任务

根据属地管理原则，完成茂名市电白区2026年度第十三批次城镇建设用地包含茂名高新区储备地中碳五扩建项目（鲁众华）、环氧乙氧扩建项目（奥克）、坡心变电站项目相关技术服务内容，需编制茂名市电白区2026年度第十三批次城镇建设用地报批及项目成片开发方案编制综合技术服务工作，涉及范围为茂名市高新区以上相关项目用地范围。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部令第69号）以及国家和省的有关规定，完成：1、主要完成上述3个项目涉及的茂名市电白区2023年度土地征收成片开发方案（第三批）的调整，以及配合高新区用地需求做好其它2023年度成片开发方案调整；

2、茂名市电白区2026年度第十三批次城镇建设用地范围用地报批组卷、编制《社会稳定风险评估报告》、《勘测定界报告》等综合技术服务工作，本项工作主要包括以下内容：

1、成片开发方案

1.1、前期准备及资料收集

收集编制方案所需要的基础资料，包括：基础地理、国民经济和社会发展规划、土地利用现状、国土空间规划等相关基础资料，成片开发范围的基础设施条件，拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划等项目基本情况资料。

1.2、明确土地征收成片开发范围

在编制土地征收成片开发方案前，需结合相关国土空间规划、产业发展规划等确定的成片开发范围，确保地块符合相关规划，成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性的比例要求、涉及地块征求意见情况等符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）要求，作为编制土地征收成片开发方案的基础。

1.3、编制成片开发方案及土地征收成片开发方案调整

按照《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）要求整理材料编制土地征收成片开发方案及完成茂名市电白区

2023年度土地征收成片开发方案（第三批）（调整）。充分论述成片开发范围原因，做到论证充足，有依有据。

1.4、方案公示

在完成土地征收成片开发方案材料编制后，进行公示。

1.5、逐级上报审批

根据意见修改完善成果后，按有关程序将方案上报市局审查，并协助批次组卷逐级上报至市人民政府审批。

2、勘测定界报告

2.1、资料收集

资料收集包括项目实测1：2000以上大地2000坐标系的地形图，所有权数据库、土地利用现状数据库、历年土地现状变更数据库等。

2.2、地形图测量

在外业调研的基础上，完成项目用地范围的地形图测量。

2.3、土地分类面积量算统计

根据土地利用现状变更调查成果，按照有关规定进行各类土地分类面积统计。土地分类面积统计以采购人提供的用地范围线为准，以行政村为单位统计土地分类面积并统计汇总。

2.4、编制土地勘测定界技术报告书

根据《土地勘测定界规程》的有关规定，编制土地勘测定界技术报告书。技术报告书内容有勘测定界技术说明、勘测定界表、勘测面积表、土地分类面积表、界址点坐标成果表、各种图件资料。

3、征地社会稳定风险评估报告

3.1、制定评估方案

对本项目制定评估方案，明确具体要求和工作目标。

3.2、组织调查论证

根据实际情况，将本项目相关事项通过公告公示、走访群众、问卷调查、座谈会、听证会等多种形式，广泛征求意见，科学论证，预测、分析可能出现的不稳定因素。

3.3、确定风险等级

对本项目社会稳定风险划分为A、B、C三个等级。群众反映强烈，可能引发重大群体性事件的，评估为A级；群众反映较大，可能引发一般群体性事件的，评估为B级；部分群众意见有分歧，可能引发个体矛盾纠纷的，评估为C级。

评估为A级和B级的，将制定化解风险的工作预案。

3.4、形成评估报告

在充分论证评估的基础上，就本项目相关事项、风险的分析、评估的结论、应对的措施编制社会稳定风险评估报告。

3.5、上报审批部门审定

协助承办单位将本项目评估报告等社会稳定风险评估工作成果上报审批部门审定。必要时将根据地方审批部门具体要求召开专家评审会或听证会。

4、用地报批

4.1、数据处理技术指导，校核上报材料是否符合有关规定。

(1) 建设用地是否在需报国务院批准的范围之内。

(2) 建设项目前期工作是否执行了国家规定的有关建设程序。

(3) 建设用地是否在项目可行性研究阶段经过预审。

(4) 建设用地选址是否符合当地国土空间总体规划，用地规模是否列入土地利用年度计划。

(5) 农用地转用、补充耕地、征用土地和供地方案是否符合国家法律法规的规定和有关政策。

- (6) 用地面积是否符合国家规定的建设用地定额指标。
- (7) 土地权属、地类、面积是否清楚、准确。
- (8) 占用林地是否已经林业主管部门审核同意。
- (9) 建设项目原用地情况是否存在违法用地行为的，此行为是否已依法查处。

4.2、协助组织项目建设用地报批材料，包括《农用地转用方案》，征地公告材料、补偿安置协议、听证材料、留用地材料、耕地占补平衡材料、县（区）政府的相关材料等。

4.3、协助将用地报批材料逐级上报至有权限审批的自然资源主管部门审查，并跟踪各级自然资源主管部门、人民政府审查用地报批材料。

4.4、协助对各阶段审查用地报批材料情况进行补正完善，直至取得用地批复。

（二）工作依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《广东省城乡规划条例》；
- 5、《国土资源部关于修改〈建设项目用地预审管理办法〉的决定》（国土资源部令第68号）；
- 6、《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》（国土资源部令第69号）；
- 7、《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）；
- 8、《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自

然资发〔2023〕89号)；

9、《自然资源部关于印发〈节约集约用地论证分析专章编制与审查工作指南（试行）〉的通知》（自然资办函〔2023〕473号）；

10、《自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》（自然资发〔2024〕36号）；

11、《广东省自然资源厅关于规范开展节约集约用地论证分析专章编制审查工作的通知》（粤自然资管制〔2023〕2708号）；

12、《关于建立广东省重大事项社会稳定风险评估工作机制的意见》（粤办发〔2011〕3号）；

13、《广东省发展改革委关于印发重大项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（粤发改办重点〔2012〕1095号）；

14、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）；

15、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等有关文件

16、《土地勘测定界规程》（TD/T 1008-2007）；

17、《限制供地项目目录》；

18、《禁止供地项目目录》；

19、《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）；

20、《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）；

21、《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（征求意见稿）；

22、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

（三）工作成果

1、根据《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等文件的要求，经双方确定，形成最终土地征收成片开发方案成果。

2、根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》（粤府办〔2019〕11号）要求，经双方确定，形成用地报批资料成果。

（四）成果交付

1、成果交付的形式及数量：电子资料（PDF、JPG等可编辑格式）光盘1份，纸质文本3套。

2、在合同履行过程中，必要时，双方可以根据需要对最终成果的构成进行调整，并调整交付成果的数量及形式。

3、采购人应按阶段就成交人交付的成果进行盖章确认签收，包括但不限于初稿、终稿签收单等材料。

4、采购人有权按相关要求就已进行盖章确认的成果进行修改，成交人无条件配合。

（五）成果验收标准

以成交人按要求编制成果相关材料交付采购人上报有权审批机关批准审核的方式进行验收。

（六）工作进度安排

1、前期准备工作：建立工作小组，确定小组负责人，制定相应的工作方案和计划，确定各小组成员职责与分工。

- 2、资料收集：根据制定的基础资料收集清单，开展资料收集。
- 3、成果编制与提交：完成成果编制，并经审查后进行提交。
- 4、上报审批：成果上报有权审批机关审批。

六、合同履行地点及方式

服务地点：茂名市高新区

服务要求：项目期间，中标单位须按照委托方的要求安排不少于一名技术人员专门跟进，并安排不少于一名技术人员驻场工作。

七、公开选取方式和计价标准

1. 公开选取方式：方案择优选取。由业主组织评审专家对广东省网上中介服务超市上的中介服务机构资质条件及其上传的响应方案进行评审。评审专家根据项目实际情况和报价文件响应情况，综合比较服务响应、人员、价格等因素后，评审分数最高的中介服务机构将作为最终选定的服务机构（综合评分表详见附表1）。评审总得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序（技术部分得分由高到低的顺序）推荐，如技术部分得分仍然相同的，则按随机抽取的方式推荐。

2. 报价方式：报总价（报价明细表详见附表2）

3. 计价标准：报价须在28.5万（含）到33万（含）之间。超出此范围的报价无效。

八、服务时间

按项目业主要求将项目涉及的成片开发方案材料、用地报批材料上报至有审批权限的主管部门进行审查。具体时间要求如下：

1、从明确受托日起协助高新区自然资源主管部门组织土地征收成片开发方案、用地报批材料，在各项初步资料基本齐备的情况下，及时沟通解决组件过程中的问题，于 20 个工作日内完成材料的组件工作，并协助报茂名高新技术产业开发区管理委员会审核；

2、茂名高新技术产业开发区管理委员会审核同意后，协助高新区自然资源部门将有关材料上报至茂名市自然资源局；

3、跟进协调茂名市自然资源局相关科室对用地报批材料进行会审，于 15 个工作日内完成材料的审查，并协助报茂名市人民政府审核；

4、跟进协调新增建设用地土地有偿使用费等费用的缴纳，力争在 15 个工作日内取得用地批复文件。

5、合同履行期间，中选中介机构应定期向项目业主汇报工作进展和工作情况。

九、验收

1、茂名市电白区 2023 年度土地征收成片开发方案（第三批）（调整）需根据《自然资源部关于印发土地征收成片开发标准的通知》（自然资规〔2023〕7 号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20 号）、《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）等相关文件的要求，经双方确定，形成最终成果，并获得有审批权限的人民政府出具的批复。

2、茂名市电白区 2026 年度第十三批次城镇建设用地用地报批、《社会稳定风险评估报告》、《勘测定界报告》通过上级主管部门的审

查，取得相应茂名市电白区 2026 年度第十三批次城镇建设用地报批批复文件。报批过程中所有材料应严格按照省自然资源厅最新范本进行制作，相关成果应符合最新报批的审核要求。

十、结算方式

1、茂名市电白区 2023 年度土地征收成片开发方案（第三批）（调整）获得有审批权限的人民政府出具批复后，凭中选中介机构开具的增值税普通发票，在 30 个工作日内支付相应批次的合计金额，无法获得有审批权限的人民政府开具土地征收成片开发方案批复的则不予申请费用。

2、茂名市电白区 2026 年度第十三批次城镇建设用地项目用地报批组卷材料获得有审批权限的人民政府出具建设项目用地的批复后，凭成交人开具的增值税普通发票，在 30 个工作日内支付相应批次的合计金额，无法获得有审批权限的人民政府出具建设项目用地批复的则不予申请费用。

注：因该项目是财政资金，故项目业主已请款则视为已经履行付款义务，采购人配合跟进落实支付。

十一、违约责任

1、中选中介机构提供的服务不符合采购文件、响应文件或本合同规定的，项目业主有权拒收，并且中选中介机构需向项目业主支付本合同总价 5% 的违约金。

2、中选中介机构未能按本合同规定的时间提供并完成服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3% 的数额向项目业主支付违约金；

逾期半个月以上的，项目业主有权终止合同，由此造成的项目业主经济损失由中选中介服务机构承担。

3、其他违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十二、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《中华人民共和国合同法》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。

合同履行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，向项目业主所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其他事项和条款仍应继续履行。

期间发生的协调、诉讼费用、律师费用等因违约方导致守约方需要支付或预缴的费用均由违约方承担。

十三、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《中华人民共和国合同法》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。

3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。

附表 1: 综合评分表

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分40.0分，技术部分50.0分，报价得分10.0分	
技术部分	工作方案内容、思路、理念及可行性 (15.0分)	1. 方案内容全面具体、思路清晰完整、研究理念先进、专业性强、可行性强、切合本项目，得15分。 2. 方案内容较为全面具体、思路清晰较完整、研究理念较先进、专业性较强、可行性较强、较为切合本项目，得11分。 3. 方案内容全面具体性一般、思路清晰一般、研究理念性一般、专业性一般、可行性一般、一般切合本项目，得7分。 4. 方案内容不全面具体、思路不清晰、研究理念性差、专业性差、可行性差、不切合本项目，得3分。 5. 未提供不得分。
	对项目重点难点及关键技术问题分析和解决方法 (15.0分)	1. 分析准确、应对措施合理、解决方法好、建议有针对性，得15分。 2. 分析较准确、应对措施较合理、解决方法较好、建议适宜，得11分。 3. 分析一般、应对措施一般、解决方法可行、建议适宜，得7分。 4. 分析较差、应对措施较差、解决方法较差、建议较差，得3分。 5. 未提供不得分。
	工作进度计划安排 (10.0分)	1. 工作进度计划安排的科学性、合理性高，可行性强，得10分。 2. 工作进度计划安排的科学性、合理性较高，可行性较强，得7分。 3. 工作进度计划安排的科学性、合理性一般，可行性一般，得4分。 4. 工作进度计划安排的科学性、合理性一般，可行性较差，得1分。 5. 未提供不得分。
	后续服务计划方案 (10.0分)	1. 后续服务方案合理，全面完善，响应时间、出现紧急情况时的服务及应急措施优于采购要求的，得10分。 2. 后续服务方案合理，响应时间、出现紧急情况时的服务

		<p>及应急措施响应采购要求的，得7分。</p> <p>3. 后续服务方案一般，响应时间、出现紧急情况时的服务及应急措施响应采购要求的，得4分。</p> <p>4. 后续服务方案不合理，响应时间、出现紧急情况时的服务及应急措施响应采购要求的，得1分。</p> <p>5. 未提供不得分。</p>
商务部分	<p>企业综合实力 (9.0分)</p>	<p>具有质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系三个认证证书且在有效期内的，每提供一个证书得3分，本项最高得9分。</p> <p>注：须提供以上证书复印件并加盖报价单位公章，否则不予计分。</p>
	<p>拟委派服务人员实力 (15.0分)</p>	<p>1. 项目管理人员、技术人员、上岗证齐备、搭配合理，投入的人员情况最优，得15分。</p> <p>2. 项目管理人员齐备、搭配基本合理，投入人员情况良好，得9分。</p> <p>3. 项目管理人员配置单薄、搭配不合理，投入人员情况一般，得3分。</p> <p>4. 未提供不得分。</p> <p>注：须提供以上人员相关证件资料及近三个月（不含报价截止日当月）单位为其购买社保证明材料复印件并加盖报价单位公章，否则不予计分。</p>
	<p>类似项目业绩 (16.0分)</p>	<p>2020年1月1日至今，独立承担过类似项目业绩，每提供一个得4分，本项最高得16分。</p> <p>注：须提供合同复印件并加盖报价单位公章，否则不予计分。</p>
<p>投标报价</p>	<p>报价得分 (10.0分)</p>	<p>报价得分=以所有合格服务机构评标价的最低价作为基准价。服务机构的价格分按下式计算：价格分=(评标基准价/评标价)×10</p>

附表 2、价明细报价表

茂名市电白区 2026 年度第十三批次城镇建设用地报批及项目成片开发方案综合技术服务报价明细报价表	
服务内容	报价（元）
土地征收成片开发方案	
编制社会稳定风险评估报告	
编制勘测定界报告	
用地报批组卷	
合计：人民币_____元（¥_____）	