

汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目

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地价动态监测工作经验。

二、采购内容简述

1. 项目名称：汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目。

2. 服务内容：包括但不限于完成汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目工作；按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档。

3. 服务期：中标后 15 个日历天提交 2026 年一季度成果，其他季度及年度成果按省自然资源厅要求提交。

三、项目概况及要求

1. 采购项目需求一览表

序号	项目	建设规模	单位	数量
1	汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目	以签订合同为准	个	以签订合同为准

2. 项目背景（采购服务原因）概述：按照《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》（自然资办发[2023]35号）《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》（粤自然资利用〔2022〕1274号）等有关文件要求，汕尾市市区已初步建立城市地价动态监测体系，并完成省级城市地价动态监测数据报送。为政府部门把握土地市场运行态势和价格走势，进一步增强市场监管和调控能力提供服务，现根据《城市地价动态监测技术规范》（TDT 1009-2007）要求，开展汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测工作。

3. 采购方式：方案择优选取。

4. 采购预算：金额 56 万元，下浮率 1%-3%，以实际中标价为准。

四、工作内容

根据《城市地价动态监测体系技术规范》（TD/T 1009-2007）、《完善地价监测工作技术要点》等文件要求，本次汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目的工作内容包括汕尾市市区城市地价区段的划分与地价监测点的维护与更新、地价动态监测数据采集、地价动态监测指标与地价状况分析、汕尾市市区城市地价动态监测管理信息系统。实施过程中若国家、省出台新的技术规范、政策或文件，应以最新文件要求为准。

1. 地价区段的划分与地价监测点的设立

- (1) 确定监测地价估价期日
- (2) 确认地价动态监测范围
- (3) 确认地价区段
- (4) 地价监测点的更新

2. 地价动态监测数据采集

- (1) 完成地价动态监测数据采集

按照《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）、《完善地价监测工作技术要点》的要求及地价监测点布设的实际情况，完成地价监测点数据、土地交易样本数据、房屋交易样本数据、城市一般数据的采集工作，并形成相应的数据成果。每宗地的地价信息由两名土地估价师独立采集，同一估价师采集评估监测点数量不应超过30个。

- (2) 完成地价监测点的评估

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）、《完善地价监测工作技术要点》的要求完成监测点地价的评估。

3. 地价动态监测指标与地价状况分析

- (1) 地价动态监测指标值计算

根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）的要求，地价动态监测指标主要包括完成地价水平值计算、地价变化量计算、地价增长率计算、地价指数计算。

- (2) 地价状况分析

根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）的要求完成包括地价水平状况、地价变化趋势、地价与土地供需协调状况、

地价与房屋市场协调状况、地价与社会经济协调状况、地价与城市土地利用协同状况等分析。

4. 完善、升级汕尾市市区城市地价动态监测地价管理信息系统
系统采用 GIS 技术以及网络信息传输技术，满足日常工作中各类用地的地价查询、评估需要，实现城市地价动态监测地价的电子化管理要求。系统要求通过互联网实现项目成果浏览功能、地类查询功能。

5. 其他

其他需要配合的汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目工作。

五、编制依据

1. 法律、法规及规范性文件依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）
- (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通过修改）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过修改）；
- (4) 《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行）；
- (5) 《广东省人民政府批转省国土厅、物价局关于加强国有土地使用权出让和转让价格管理的请示的通知》（粤府〔1993〕117 号文）；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 29 号）；
- (7) 《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；
- (8)《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕

20 号)；

(9) 《广东省国土资源厅转发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》(粤国土资利用发〔2017〕115号)；

(10) 《国土资源部办公厅关于部署开展 2016 年度城乡地价调查与监测工作的通知》(国土资厅发〔2016〕17 号)；

(11) 《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)；

(12) 《广东自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资利用〔2020〕1364 号)；

(13) 《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》(粤自然资利用〔2022〕1274 号)；

(14) 《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》(自然资办发[2023]35 号)；

(15) 国家、省市及地方有关的法规、政策、文件。

2. 技术依据

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

(3) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

(4) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)；

(5) 《城镇地籍调查规程》。

六、项目成果

汕尾市市区 2026 年-2028 年城市地价动态监测项目成果主要包括：

1. 地价监测点设立与维护成果

- (1) 地价监测点分布图；
- (2) 地价区段分布图；
- (3) 地价监测点宗地图；
- (4) 地价监测点影像照片。

2. 监测数据采集成果

(1) 年度数据采集成果，包括地价监测点(年度)调查表、地价监测点(年度)变更统计表、地价动态监测指标(年度)调查表、地价监测点评估技术要点表、地价监测点分布图、地价监测点宗地图和影像照片等；

(2) 季度数据采集成果，包括地价监测点(季度)调查表、地价动态监测指标(季度)调查表、土地招拍挂出让情况(季度)调查表、土地交易样本(季度)调查表等。

3. 监测报告成果

- (1) 城市地价监测季度评估报告；
- (2) 城市地价监测年度分析报告。

4. 计算机成果

- (1) 上述文字报告及图件成果的电子文件；
- (2) 成果数据库；
- (3) 地价动态监测应用管理系统。

最终成果以部、省自然资源主管部门的实际要求为准。

七、商务要求

1. 报价要求：总报价应包括各种人力成本、货物成本、资料费、服务费、税费及合同实施过程中的所有费用。

2. 成果要求：依照《城市地价动态监测技术规范》、《完善地价

监测工作技术要点》和汕尾市自然资源局相关要求完成项目成果，并上报广东省不动产登记与估价专业人员协会审查通过。

3. 付款要求：分四期支付。签订合同后，按合同款的 30%支付首期款，完成 2026 年度项目成果并上报广东省不动产登记与估价专业人员协会后支付 20%，完成 2027 年度项目成果并上报广东省不动产登记与估价专业人员协会后支付 20%，完成 2028 年度项目成果并上报广东省不动产登记与估价专业人员协会后支付 30%尾款。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。

4. 服务要求：响应要及时（紧急事项需按要求 24 小时内回复采购人，一般事项涉及咨询、答疑等需按要求 48 小时内回复采购人），工作服务态度要好。

汕尾市自然资源局

2026 年 5 月 7 日