# 采购需求

说明：

1. 为落实政府采购政策需满足的要求

（1）本竞争性磋商采购文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

2.“实质性要求”是指采购需求中带“▲”的条款或者不能负偏离的条款或者已经指明不满足按响应文件作无效处理的条款。

3.采购需求中出现的品牌、型号或者生产服务商仅起参考作用，不属于指定品牌、型号或者生产服务商的情形。服务商可参照或者选用其他相当的品牌、型号或者生产服务商替代。

4.服务商必须自行为其竞标产品侵犯他人的知识产权或者专利成果的行为承担相应法律责任。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标的的名称 | | 数量及  单位 | 所属行业 | 技术要求 |
| 1 | 防城港市自然资源局土地评估服务工作项目 | | 1项 | 其他未列明行业 | **一、服务内容**  A分段：片区一；B分段：片区二；C分段：片区三；D分段：片区四；E分段：片区五（具体划分范围详见附图）共五个片区范围内“招拍挂”出让土地、协议出让土地、划拨土地补办出让、调整土地使用条件、个人住宅用地、土地置换、土地作价出资、土地收回（收购）等评估业务以及委托人委托协助开展的其他相关评估业务工作。   1. **服务技术背景要求**   1.全面理解、掌握防城港市历次城市土地定级估价工作成果，并能够在估价实务中熟练、正确地加以运用，重点要求掌握以下内容：  (1)历次城市基准地价的价格内涵；  (2)历次城市土地定级估价工作的概况及特点（含工作开展时期、技术路线、定级估价方式、地价表现形式、成果特点、城市地价水平分析、重点区域地价变迁历程等方面）；  (3)历次城市土地定级估价成果的具体应用（含基准地价修正体系运用特点、修正公式、各用途基准地价在应用中须注意的具体技术细节等）。  2.能够全面掌握并熟练运用国家有关补缴地价的政策或规定,重点要求掌握以下内容：  (1)需补交土地出让价款的业务类型；  (2)补地价土地估价基准日确定原则和方法；  (3)补地价土地估价需引用的价格标准确定原则和方法；  (4)补地价土地估价所需了解、掌握的估价依据；  (5)补地价土地估价大体计算公式。  3.了解防城港市城市地价管理的有关政策及制度规定，重点要求掌握以下内容：  (1)涉及政府土地出让地价确定的估价业务类型；  (2)政府土地出让地价确定的审批办法及工作流程。  4.了解防城港市土地市场情况。  5.国内注册（指按国家有关规定要求注册的），具备独立法人资格，并根据《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》（国土资规〔2017〕6号）和《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发开展土地估价机构备案工作的通知》（桂国土资办〔2017〕431号）的要求，通过广西壮族自治区国土资源厅备案，取得广西壮族自治区国土资源厅颁发的备案公函和广西土地估价师协会核发的《土地评估机构备案登记证书》的，从事土地评估业务资质的供应商。  **三、服务具体技术工作要求**  **1.估价依据**  (1)估价过程中引用的政策或技术文件依据要准确，且要与方法运用过程的描述相对应一致；  (2)估价过程中采用的参数、指标或案例真实可靠，并需提供相关的资料调查记录和分析测算过程；  2.技术方法的运用  以《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）为标准；  (1)基准地价系数修正法：土地级别、区片、区段及价格引用正确，修正系数引用正确，计算公式引用正确；  (2)收益还原法：收益调查资料来源可靠、数量充足（分析样点资料数量三至五个），成本费用扣除项目合理，还原利率确定正确（要求提供分析过程），估价对象个别因素对价格的影响要进行合理分析；  (3)剩余法（假设开发法）：预期收益确定调查资料来源可靠、数量充足（分析样点资料数量三至五个），建安成本费用构成要逐一列出并注明依据，利润率确定合理（要求提供分析过程），其它扣除项目确定合理并符合本地实际情况；  (4)成本逼近法：土地取得费确定依据充分，土地开发费调查资料来源可靠、数据准确，还原利率确定正确（要求提供分析过程），估价对象个别因素对价格的影响要进行合理分析；  (5)市场比较法：优先选取近三年与估价对象区位、用途、规模相近的正常交易实例（非特殊场景交易），比较案例不少于3个；建立区域因素（如商服、交通）、个别因素（如容积率、形状）、时间因素等修正体系，修正系数需有市场数据支撑；单案例修正幅度不得超过±30%，多案例间最高与最低价差≤40%，超限时需替换案例或说明样本不足的权重调整依据，并在报告中明确披露案例筛选逻辑及价格校验过程。  如国家或自治区有新的政策文件要求，按新文件的标准执行。  3.估价结果的确定  (1)对各方法的运用要进行分析评价，说明方法测算结果之间差异存在的原因；  (2)以加权平均方式确定估价结果的要进行必要的分析说明；  (3)对估价结果与估价对象所在区域类似交易样点或已完成评估案例在价格确定合理性等方面的对比分析。  **四、项目服务相关要求。**投标时请提供项目实施方案、保障措施、案例估价报告等。具体要求如下：  1、能够提出为做好本项目制定实施方案，包括工作措施、工作方法、质量保障措施、人员安排、工作步骤、工作进度安排、质量保证、工作纪律等，请一并提供。  2、能够就如何做好土地出让涉及配建设施评估提出有效方案及相关服务，方案能结合防城港市土地市场交易情况进行分析，有明确的评估思路、评估方法和步骤以及相关服务等。请一并提供。  3、能根据提供的案例，进行分析评估，出具估价报告及估价技术报告，出具的估价报告及估价技术报告符合土地估价规程和地价评估规范的要求。请一并提供。  **五、其他要求**  1、除特殊情况外，在收到采购人《委托评估通知函》后，三个工作日内提交一份《土地估价技术报告》送审稿，如采购人地价审核小组对所提交的《土地估价技术报告》审核不合格的，受托机构必须重新评估，并不得额外收费。  2、采购人委托进行测算的项目无需出具正式报告的，不应收取评估费；采购人委托进行评估的招标拍卖挂牌项目，以评估价为基础加防城港市规定计提的资金设定出让起始价，经公告因无人报名报价而流挂、流拍、终止的，本次评估费用不予支付。  3、采购人委托进行评估的土地置换、分割、合并、延长年限、改变规划指标等及多个事项同时办理的项目，需按规定提交调整前后的技术、估价报告等全套资料，采购人只支付调整后的评估费用。  4、根据采购人的需求及通知，按时限要求提交《土地估价报告》和《土地估价技术报告》。  5、安排至少5名估价师专职负责采购人委托的评估业务。  6、每个季度开展市场调查工作，并形成市场调查报告提交给采购人。调查报告应包括土地交易情况、土地取得费、建安成本费用、利润率等内容。  7、采购人结合工作需要对地价评估工作进行管理的，受托机构应遵守管理制度要求。  8、相关保密要求按国家、自治区、我市的相关规定执行。 |
| **一、商务要求** | | | | | |
| ▲交付（实施）的时间（期限）和地点（范围） | | 1、服务时间：自签订合同之日起2年。  2、服务地点：广西防城港市采购人指定地点。 | | | |
| ▲合同签订时间 | | 自成交通知书发出之日起25日内 | | | |
| ▲付款条件（进度和方式） | | 本项目无预付款，供应商根据采购人审查确定的最终取值价格，核算评估服务费后，出具评估服务收费通知单，采购人审核确定后在30天内向市财政局申请支付款项。 | | | |
| ▲质保期： | | 6个月（自服务成果交付并验收合格之日起计） | | | |
| ▲其他要求 | | 1、报价必须含以下部分，包括：  （1）服务的价格；  （2）技术支持、售后服务。  2、报价要求：  （1）报价方式：本项目采取唯一的投标费率进行报价的方式，由服务商根据市场价格及自我承受能力按投标费率进行报价，报价费率参照《自治区物价局关于加强房地产中介服务收费管理问题的通知（桂价房字[1999]086号）》宗地价格评估收费标准的不超过60%作为评估收费价格范围。本项目投标报价的有效范围： 50%≤投标费率＜100%。  3、供应商承接的每个宗地（项目）土地评估服务收费核算标准，分为以下两种情形：  评估价格被采用的，每宗地（项目）评估服务费用参照桂价房字[1999]86号文的宗地价格评估收费标准，再依据宗地（项目）的中标费率来确定（即每宗地（项目）评估服务费=评估土地价格总额参照桂价房字[1999]86号文累进计费率核算收费总额×中标供应商投标费率）；单宗地折算后评估服务费低于500元的按最低500元支付。  4、供应商在合同期内如未能通过每年省级以上(含省级)土地估价师协会土地评估机构备案的或者评估报告经省级以上(含省级)国土部门抽查评议不合格的，或者评估报告经采购人或采购人委托第三方机构进行综合评定发现重大问题的，采购人有权与中标供应商解除合同不再委托其开展评估工作。  5、如中标供应商在服务期限内出现有行贿受贿等不良行为（全国范围内的服务项目），经采购人发现，立即解除合同，并追究相关责任。  6、保密要求：供应商须严格遵守采购人保密制度要求，在项目开展过程中，对本项目所有项目信息以及接触到数据予以保密，未经采购人书面允许，不得以任何形式向第三方透露本项目的任何内容。  7、本项目投标时服务商如已通过质量管理体系认证、获得相关行业行政主管部门或相关行业协会或人民政府颁发的奖项、承担过类似项目业绩，请提供相关证明材料。（如有请提供相关材料）  8、本项目合同文本中的条款如与项目需求不一致的，以采购文件项目需求表、中标供应商响应条款为准。  9、中标后采购人的下属机构防城港市港口区自然资源局和防城港市防城区自然资源局均有权委托中标人开展土地评估服务。 | | | |
| 采购人的特殊要求及说明 | | 成交供应商的数量：5家。 | | | |

附件1：

