

采购合同书

项目名称：防城港市自然资源局土地评估服务采购项目

项目编号：FCZC2025-G3-990014-GXZY

需方（甲方）：防城港市自然资源局

供方（乙方）：广西向阳房地产土地资产评估有限公司

签订合同地点：防城港市自然资源局

签订合同时间：2025年4月27日

《防城港市自然资源局土地评估服务采购项目采购合同》

合同编号：

采购人（甲方） 防城港市自然资源局 采购计划号 FCGCG[2025]161号-001

供 应 商（乙方） 广西向阳房地产土地资产评估有限公司

招 标 编 号 FCZC2025-C3-990014-GXZY

签 订 地 点 防城港市自然资源局 签 订 时 间 2025年4月27日

本合同为中小企业预留合同：（否）。

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和乙方投标文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、项目一览表

项号	服务名称	服务内容	投标费率	备注
1	防城港市自然资源局土地评估服务采购项目	一、服务内容 B 分段：片区二；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、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。 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。 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；	50%	

	(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。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。 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。 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。 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接地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。		
服务时间：自签订合同之日起2年。			

2、合同合计金额包括但不限于满足本次投标全部采购需求所应提供的服务，以及伴随的货物

和工程（如有）的价格；包含投标服务、货物、工程的成本、运输（含保险）、安装（如有）、调试、检验、技术服务、培训、税费等所有费用。如招标文件对其另有规定的，从其规定。

第二条 双方应履行的义务

1、甲方应当履行的义务：

- （1）、甲方提供的资料及有关文件必须及时、真实、可靠、合法，不得弄虚作假；
- （2）、为评估机构进行评估工作提供必要的工作条件及合作；
- （3）、按照约定条件及时足额支付评估费用；

2、乙方应当履行的义务：

- （1）、按照土地评估准则的要求出具土地估价报告；
- （2）、按照约定时间完成土地估价业务；
- （3）、如因工作需要外出进行评估工作，一切费用由乙方负责；
- （4）、对在执行估价业务过程中知悉的商业秘密保密；

第三条 土地估价报告的使用范围

土地估价报告的使用权归甲方所有，并为本报告所列明之评估目的而作。除按规定送土地行政主管部门、估价行业管理机构或授权的单位审查土地估价报告书所使用，未经甲方许可估价机构不得随意向他人提供或公开。

第四条 土地评估时间

土地评估时间从甲方与乙方签订委托协议之日起计算。如果甲方不能在规定时间内提供评估机构所需的资料，则提供估价报告的时间按延误的时间顺延。

第五条 土地评估费结算与支付方式

1、甲方根据广西物价局（桂价房字[1999]086号）文件规定的收费标准及乙方投标文件所承诺的中标报价（即投标费率）50% 结算土地评估费用。

2、土地评估支付程序：

乙方完成评估工作向甲方提交土地评估报告，经验收确认后，向甲方出具土地评估收费通知，甲方根据收费通知经审核确定后在30天内向市财政局申请支付款项后向乙方支付土地评估服务费。乙方自收到合同款之日起三个工作日内开具发票给甲方。

3、甲方认定的同一宗地块调整后，乙方再次评估不得重复收取二次费用。

第六条 质量保证

乙方所提供的服务及服务内容必须与投标文件承诺相一致，有国家强制性标准的，还必须符合国家强制性标准的规定，没有国家强制性标准但有其他强制性标准的，必须符合其他强制性标准的规定。

第七条 权利保证

1、乙方应保证所提供服务在使用时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、工业设计权等知识产权及其他合法权利，且所有权、处分权等没有受到任何限制。

2、没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或者任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或者资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。乙方的保密义务持续有效，不因为本合同履行终止、解除或者无效而解除。

第八条 交付和验收

- 1、乙方应按投标文件的承诺向甲方提供相应的服务，并提供所服务内容的相关技术资料。
- 2、乙方提供不符合投标文件和本合同规定的服务成果，甲方有权拒绝接受。
- 3、乙方完成服务后应及时书面通知甲方进行验收，甲方应在收到通知后七个工作日内进行验收，逾期不开始验收的，乙方可视同验收合格。验收合格后由甲乙双方签署验收单并加盖采购人公章，甲乙双方各执一份。
- 4、甲乙双方应按照《广西壮族自治区政府采购项目履约验收管理办法》、双方合同、投标文件验收。
- 5、甲方在初步验收或者最终验收过程中如发现乙方提供的服务成果不满足投标文件及本合同规定的，可暂缓向乙方付款，直到乙方及时完善并提交相应的服务成果且经甲方验收合格后，方可办理付款。
- 6、甲方验收时以书面形式提出异议的，乙方应自收到甲方书面异议后五个工作日内及时予以解决，否则甲方有权不出具服务验收合格单。

第九条 履约保证金

不收取履约保证金。

第十条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担，合同另有约定的除外。

第十一条 违约责任

- 1、甲方违约，造成乙方损失的，应按《中华人民共和国民法典》有关规定赔偿损失。
- 2、乙方违约，视乙方违约情况，向政府采购监管部门提出处理意见。
- 3、乙方出具的土地估价报告存在虚假等情形，造成甲方经济损失的，乙方承担赔偿责任。
- 4、乙方提供的服务如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或者诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

第十二条 不可抗力事件处理

- 1、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。
- 2、不可抗力事件延续三十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十三条 合同争议解决

- 1、因服务质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合标准的，鉴定费由乙方承担。
- 2、因履行本合同引起的或者与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果

协商不能解决，可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

3、诉讼期间，本合同继续履行。

第十四条 合同生效及其它

1、合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或者补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报财政部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3、如因乙方的原因在规定的期限内无法按时完成评估服务，导致甲方后续工作无法按时开展，甲方将再通过抽签等公开方式从本次招标采购活动中标的其余 4 家中标单位中选择其中的 1 家或多家中标单位进行评估。

4、下述合同附件为本合同不可分割的部分并与本合同具有同等效力：

(1) 土地评估费报价表；

(2) 投标函及澄清内容；

(3) 土地评估服务方案；

(4) 本合同适用的特殊条款。

5、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

第十五条 合同的变更、终止与转让

1、除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或者终止。

2、乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十六条 签订本合同依据

1、成交通知书；

2、竞标报价表；

3、商务要求偏离表和技术要求偏离表；

4、服务方案；

5、投标文件中的其他相关文件。

6、上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或者不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

第十七条 本合同一式四份，具有同等法律效力，财政部门（政府采购监管部门）、采购代理机构各一份，甲乙双方各一份（可根据需要另增加）。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起七个工作日内，甲方应当将合同副本报同级财政部门备案。

本合同自签订之日起 2 个工作日内，甲方应当将采购合同在广西壮族自治区财政厅指定的媒体上公告。

甲方（章）	乙方（章）
单位地址：防城港市港口区云南路 30 号	单位地址：防城港市港口区马正开路 76 号北部湾创业投资大厦主楼第十六层办公室 16~办公室 20
法定代表人或者委托代理人： 	法定代表人或者委托代理人： 
电话：0770-2820128	电话：0770-6100068
电子邮箱：	电子邮箱：gxxy2006@163.com
开户银行：	开户银行：中国建设银行股份有限公司防城港分行营业部
账号：	账号：45001659588050701323
邮政编码：	邮政编码：538001