

采购需求

一、项目背景

为贯彻落实《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见（试行）》（琼府〔2019〕13号）和《海南省自然资源和规划厅关于建立和完善城乡一体基准地价体系的通知》（琼自然资用〔2019〕5号）等有关文件精神，海口市自然资源和规划局组织开展海口市城镇建设用地土地定级与基准地价评估工作。

二、工作任务

以2019年7月1日为基准日进行海口市城镇建设用地土地级别调整与基准地价更新。包括以下工作任务：

2.1 结合社会经济发展水平、土地市场情况、总体规划和“多规合一”成果，对海口市城镇建设用地土地定级与基准地价进行全面更新。

2.2 根据海南省及海口市的产业类别，完善商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的用途修正体系，细化各类产业用地基准地价，研究制定有针对性的基准地价适用技术方法。

2.3 制作土地级别图，基准地价图，主要商业街道的路线价图，主要商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地用地片区的地价图；

2.4 完成海口市城镇建设用地土地定级与基准地价工作报告和技术报告；

2.5 协助我局组织对基准地价成果的听证、评审验收和报批公布实施工作。

三、工作范围

本项工作主城区涉及工作范围参考海口市‘多规合一’总体规划、海口市总体规划（空间类）、海口市城市总体规划、海口江东新区产业发展规划（以现行最新的城市总体规划为准）确定，基本覆盖规划范围内的所有城镇国有建设用地。大致空间范围：东与文昌市接壤、西南至石山城区、东南至美兰机场、西至澄迈边界、北至琼州海峡。

此外，海口市辖区范围内的三江镇、大致坡镇、遵谭镇、新坡镇、龙泉镇、龙桥镇、东山镇、石山镇、永兴镇、云龙镇、红旗镇、甲子镇、大坡镇、旧州镇、龙塘镇、三门坡镇等 16 个建制镇的城镇国有建设用地也属于此次土地定级与基准地价更新的工作范围。

四、评估基准日

二〇一九年七月一日

五、技术路线要求

熟练掌握《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），在原海口市城镇土地分等定级和基准地价测评工作的基础上，采用科学适用的技术路线及技术手段，综合分析制定海口市城镇土地定级与基准地价评估成果。

5.1 土地定级技术路线：采用“以网格为基本定级单元，采用多因素综合评定法确定基本定级单元作用总分值，根据模糊聚类原理，采用总分频率法确定土地级别界限分值，依次划分土地级别，利用市场交易样点地价进行校核”的技术路线，进行商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的分类定级。

5.2 基准地价评估技术路线：采取以土地定级为基础，用市场交易价格等资料分商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用途评估基准地价，以级控价，以价验级的技术路线，利用“样点地价与样点所在的网格单元定级因素总分值建立数字模型”和“交易样点地价评估路线价”相结合来评估海口市城区的基准地价，并采用“级别内的样点均价评估基准地价”来检验基准地价。

六、提交成果要求

6.1 海口市城镇建设用地土地定级及基准地价评估工作报告书；

6.2 海口市城镇建设用地土地定级及基准地价评估技术报告书；

6.3 海口市城镇建设用地基准地价修正体系成果；

6.4 海口市城镇建设用地土地级别及基准地价图件成果。

七、时间要求

服务期限：2019年12月31日前。

八、其他

8.1 中标供应商须对由政府相关职能部门提供的信息实行严

格的保密，并保证不伤害采购单位及关联单位的利益。

8.2 通过招标确认的中标供应商应按采购单位提供的业务要求独立开展工作，不得将本项目工作肢解分包或转包。

8.3 其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。