**采购需求**

**一、项目概况**

为进一步规范三亚市辖区范围内的国有建设用地使用权地价评估工作，为三亚市国有建设用地使用权出让、用地指标调整、土地置换及土地收回等开展土地价值评估，现对三亚市土地评估项目（2023年度）组织政府采购。

（一）项目工作区域划分

将整个三亚市行政辖区划分为10个片区，具体情况如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目片区 | 测区范围 |
| 1 | 一号片区 | 东临：大海；南临：龙江路-林旺路-海岸大道-海南环岛高速；西临：海棠区与吉阳区分界线；北临：海棠区边界。 |
| 2 | 二号片区 | 东临：大海；南临：海棠区与亚龙湾分界线；西临：海棠区与吉阳区分界线；北临：龙江路-林旺路-海岸大道-海南环岛高速。 |
| 3 | 三号片区 | 东临：海棠区与吉阳区分界线；南临：亚龙湾路-迎宾路东段-荔枝沟路-金鸡岭街东段；西临：吉阳区与天涯区分界线-海南环岛高速-三亚河；北临：吉阳区边界。 |
| 4 | 四号片区 | 东临：大海；南临：大海；西临：榆亚路东段-榆亚路西段-海花路-大海；北临：海棠区与亚龙湾分界线-亚龙湾路。 |
| 5 | 五号片区 | 东临：榆亚路东段-榆亚路西段-海花路-大海；南临：大海；西临：三亚河-三亚河入海口-大海；北临：迎宾路东段-荔枝沟路-金鸡岭街东段。 |
| 6 | 六号片区 | 东临：三亚河；南临：三亚河入海口；西临：大海；北临：金鸡岭街西段。（含凤凰岛） |
| 7 | 七号片区 | 东临：吉阳区与天涯区分界线-海南环岛高速-三亚河；南临：凤凰路北段-海榆西线；西临：314省道；北临：天涯区边界。 |
| 8 | 八号片区 | 东临：三亚河-金鸡岭街西段、314省道；南临：大海；西临：天涯区边界-天涯区与崖州区分界线；北临：凤凰路北段-海榆西线、天涯区边界。 |
| 9 | 九号片区 | 东临：天涯区与崖州区分界线；南临：海南环岛高速；西临：崖州区边界；北临：崖州区边界。 |
| 10 | 十号片区 | 东临：天涯区与崖州区分界线；南临：大海；西临：崖州区边界；北临：海南环岛高速。 |

（二）片区任务安排

每个片区拟选定一个服务单位完成工作内容。

**二、工作内容**

（一）根据采购人关于土地评估工作的相关规定，采购人委托供应商开展的工作业务包括承接片区的所有土地评估业务，以及承接片区外通过摇号方式中签的二级市场土地评估业务。二级市场土地评估业务具体包括国有建设用地使用权划拨补办出让、增加容积率、改变土地用途、用地结构调整、延长使用年限及多项条件同时调整等评估业务，不包括个人私宅用地的地价评估。具体工作内容如下：

1.核查宗地情况

供应商根据采购人提供的资料进行现场勘查及宗地权属、面积、用途、规划指标等核查，若发现实际不符应与采购人联系。

2.编写宗地市场调研报告

为确保待估宗地的土地市场评估价值符合土地市场实际情况，供应商在开展土地评估工作时，须先开展待估宗地周边的市场调研工作，包括房屋售价、租金或收益等情况，并形成调研报告。

3.编写宗地土地使用权价格评估报告

供应商应严格遵守《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508－2014）等法律法规及技术规范的要求，公平、公正、客观、独立的完成宗地土地使用权价格评估报告。

4.宗地土地使用权价格审查

供应商将编写完成后的土地使用权价格评估报告提交采购人，并配合采购人组织专家委员会对其宗地土地使用权价格评估报告进行审核。待专家委员会通过后供应商应对该宗地土地使用权价格评估报告进行上传备案，取得二维码。供应商负责支付专家评审费。

（二）对于采购人因工作需要而发起的，除委托评估业务以外但有利于监管、平衡三亚市地价水平的工作事项，供应商应积极配合并开展相关工作，采购人不再另行支付评估费用。此类工作具体包括地价测算、相关评估数据整理等事项。

**三、服务要求**

（一）宗地评估要求

1.技术规范要求

供应商应严格遵守《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508－2014）及海南省土地管理相关政策文件等要求等法律法规及技术规范的要求。

2.保密要求

供应商应对待估宗地的土地评估情况、结果等严格保密。供应商不得私下联系业主单位，与业主单位透露评估的相关事宜。

**四、成果要求**

1.供应商在收到宗地评估委托书后，应在评估委托书约定的提交报告期限内完成宗地土地使用权价格评估工作，并提交相应的市场调研报告及评估成果至专家委员会审核。

2.宗地土地使用权价格评估报告的编制须符合相关规范要求，并保证资料的准确性和规范性，供应商应对其出具的评估报告质量负责。

3.供应商应对宗地评估报告进行存档。

**五、成果提交**

1.一级市场：纸质版评估报告一份（含结果报告和技术报告）、电子版评估报告（含结果报告和技术报告）、海南省自然资源和规划厅备案表、土地估价结果一览表等。

2.二级市场：纸质版结果报告两份（提交业主单位）、电子版评估报告（含结果报告和技术报告）、土地估价结果一览表等。

3.根据采购人工作需要，需供应商提供的其他项目成果资料。

**六、后续服务要求**

1、供应商出具正式生效的土地评估报告后，如在评估报告有效期内，受相关政策变化等因素的影响，导致估价宗地的实际指标与原评估指标相比发生变动的，供应商应本着诚实守信的售后服务原则，按照采购人的要求对此前出具的土地评估报告进行修改完善，修改完善后的评估结果应通过专家委员会审核，且不再另外收取土地评估费和专家评审费。

2、供应商出具正式生效的土地评估报告后，如超出评估报告有效期后的，由原供应商按照采购人的要求重新开展土地评估工作。同时，根据“同一土地评估项目只能支付一次土地评估费用”的原则，重新出具的土地评估报告应通过专家委员会审核，且不再另外收取土地评估费和专家评审费。

**七、服务期限及实施地点**

服务期限：1年（起始时间以合同签订之日算起）。

项目实施地点：海南省三亚市

供应商须在合同签订后一个月内在三亚设立办公地点，供应商在其办公地点向采购人解答项目用地办事程序、所交税费及目前的土地市场价格等事宜，并在规定时间向采购人提交项目用地的《土地估价报告》。

**八、项目技术团队及经验要求**

1.项目技术团队应当具备专职估价师、注册土地估价师等专业技术人员，并持证上岗。

2.未经采购人同意不得更换相关技术团队人员。

3.供应商应具有同类项目经验。

**九、收费标准（项目单宗地评估费）**

依据原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文，单宗土地评估费用如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 收费项目 | 计算单位（万元） | 收费标准（元） |
| 宗地评估收费按土地价格总额（万元）计，（宗地评估费采取差额定率累进计数） | 100以下（含100） | 5‰ |
| 101-200（部分） | 3.39‰ |
| 201-1000（部分） | 2.5‰ |
| 1001-2000（部分） | 2.0‰ |
| 2001-5000（部分） | 1.0‰ |
| 5001-10000（部分） | 0.5‰ |
| 10000以上部分 | 0.13‰ |

**十、合同价格**

1.本项目预算金额：单宗地土地评估费用依据原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文进行计算，具体情况如下：

（1）对于涉及“招拍挂”出让、协议出让及土地收回等类别的土地评估业务，以待估宗地的土地评估总价值作为一个标的，收费标准参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

（2）对于涉及改变土地用途、用地结构调整、延长土地使用年限及多项条件同时调整等类别的土地评估业务，以待估宗地用地指标调整前及调整后的土地评估价值分别作为标的，收费标准参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

（3）对于涉及土地置换类别的土地评估业务，以被置换地和拟置换地的土地评估价值分别作为标的，收费标准参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

（4）对于涉及划拨补办出让类别的土地评估业务，以待估宗地在现行规划指标下的宗地价值作为一个标的，收费标准参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

（5）对于涉及增加容积率类别的土地评估业务，以待估宗地在现行规划指标或实则指标下的宗地价值作为一个标的，收费标准参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

（6）除上述类别以外的土地评估业务，由甲乙双方根据宗地评估实际情况共同协商确定土地评估费用的核算标准。

（7）各标的参照海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文核算的土地评估费用超过人民币15万元整的，按人民币15万元计算。

（8）供应商承接标段外通过摇号方式中签的二级市场土地评估业务，其土地评估费用的核算标准，以甲方下发的《三亚市自然资源和规划局关于进一步规范我市国有建设用地使用权地价评估有关事宜的规定》为准。

（9）所有土地评估费用的最终核算折扣标准，以供应商在竞标时的最终折扣进行计算。

2.合同价格按本项目供应商报价执行，无合同总金额。以招标文件收费标准为依据，按供应商报价折扣率进行测算。支付金额以实际完成的工作量（土地宗数）进行核算。

**十一、相关惩戒措施**

（一）地价评估期间，经发现供应商没有遵循保密原则，违规向当事人泄露评估情况、评估结果等信息的，采购人立即终止其服务关系，由采购人按照招标时推荐候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

（二）供应商未按规定时间向采购人提交土地评估报告累计达3次的，采购人立即终止其服务关系，由采购人按照招标时推荐候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

（三）供应商单个项目土地评估报告提交专家评审3次未通过的，采购人立即终止与其的服务关系，由采购人按照招标时推荐候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

（四）供应商在评估过程中，为迎合利害关系人，故意抬高或压低评估价值，出具的土地估价报告与项目用地实际情况严重不符的，一经发现立即终止其服务关系，且三年内不得参与采购人组织的地价评估机构招标采购活动。同时，采购人将其违规情况报告海南省土地估价师与土地登记代理人协会，并建议该协会作出相应的行业处罚。

（五）实行年度考核机制。对所有承担采购人地价评估的技术承担单位按年度进行考核，对于表现良好的土地评估机构，在来年再次招标时予以加分，反之，则予以扣分直至列入黑名单。

（六）供应商在评估过程中，不遵守保密纪律的，依据《保密法》及相关法律法规追究相应的法律责任；供应商在评估过程中，收受或接受相关利害关系人的吃请、财务及服务，故意抬高或压低评估价格的，依法追究相应的刑事责任。

**十二、履约验收方案**

1、履约验收主体：采购人。可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方专业机构及专家参与验收，相关验收意见作为验收的参考资料。

2、履约验收时间：应在“评估委托书”约定的提交报告期限内完成。

3、履约验收方式：采购人组织验收。根据招标文件、投标文件采购、合同等约定，对技术服务成果采用专家评估等方式验收。也可以由委托方单方认可视为验收通过。不验收方出具书面验收证明。

4、履约验收程序：成果提交、验收准备、核对凭证、出具书面验收证明等。

5、履约验收内容：按本合同“成果要求、成果提交”等标准执行。

6、履约验收标准：本着科学、公正、实事求是的原则，严格按照合同约定的要求进行验收。按本合同“服务要求、成果要求、成果提交”等标准执行。

**十三、付款方式与步骤**

1、支付金额以实际完成的工作量（土地宗数）进行核算。

2、付款方式与步骤：供应商须提供《土地评估单项业务委托合同》、《三亚市土地价格评估业务委托通知书》、土地估价结果一览表、评估费用计算表及发票，甲方在服务期限到期后90日内一次性付清土地评估业务费。

**十四、项目中标片区的确定**

1、评标委员会根据综合得分由高到低依次推荐排名顺序，推荐13名中标候选供应商。有效投标人不足13名的，以实际有效投标人人数推荐中标候选供应商。

2、采购人根据评审委员会推荐的中标候选人名单，按顺序确定排名前10名的中标候选供应商为中标人。若评标委员会推荐的中标候选供应商人数不足10名的，以实际推荐中标候选的供应商人数确认中标人。

3、所有中标人收到中标通知书后，由采购人组织所有中标人进行项目中标片区的确定。

4、根据评审委员会推荐的中标候选人名单，按排名顺序依次自主选择本项目的中标片区。

5、中标人自主选择项目中标片区，且只有一次选择机会。确定项目中标片区后不得更改，否则视为放弃中标资格。

6、中标人自主选择项目中标片区人员应当由供应商的授权代表参加，否则视为放弃中标资格。

7、若出现供应商放弃中标资格的，按推荐排名顺序顺延中标候选供应商，并依次选择中标片区。

8、所有中标人选择项目中标片区后，采购人出具书面表格，并由采购人代表及供应商的授权代表共同签字确认。

**十五、项目中标片区确定的其他情形**

1、若实际参加投标或通过资格符合性审查的供应商少于3家（不含），本项目采购失败。

2、若中标供应商（或推荐中标候选供应商人数）不足10家的，按推荐排名顺序依次自主选择本项目的中标片区后，剩余N个片区由推荐排名顺序前N名，依次自主选择第2个项目中标片区。