

# 采购需求

## 一、项目概况

1、本项目征集人为海口市自然资源和规划局，负责组织征集第一阶段入围供应商，第二阶段项目委托依据第一阶段入围供应商评审结果的排名采用**顺序委托**的方式确定，并与成交供应商签订采购合同，委托其开展相关服务工作。

2、征集供应商数量：征集标准按照总得分从高到低排序，征集人按 20%的比例进行末位淘汰后选定入围供应商，选定的入围供应商最高数量上限为 30 家。

3、本项目服务质量应达到符合国家及地方规定的服务标准和现行技术规范、规程要求。

## 二、工作内容

本着提高土地评估工作效率和质量，更好的服务海南自贸港建设发展新要求，进一步规范土地评估业务，为海口市国有建设用地使用权出让、改变土地用途、划拨地补办出让、用地结构调整、增加容积率、延长土地使用年限、土地置换及土地征收、土地分宗合宗、土地储备等征集人工作需要业务的土地价值提供评估服务。

## 三、服务要求

### 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。供应商不得与业主单位或其他无关人员透露评估的相关事宜。

## 3、时效要求

入围供应商须在收到委托书之日起3个工作日内提交评估成果。若未达到以上时效要求，视为自动放弃入围资格

## 4、技术团队要求

供应商应建立项目服务团队，负责征集人评估项目的工作，并承诺全部服务必须及时、到位、全面，有合理的工作计划、进度安排，以确保项目的顺利进行。本项目必须配备1名项目总负责人及至少2名注册土地估价师，注册土地估价师需保证能及时现场踏勘和参加专家评审答疑。服务团队人员的变更，须事先经征集人同意。所有人员必须属于供应商在册员工（提供社保缴纳证明为认定依据或出具承诺函），并提供相应人员相关简历信息（包含学历、相关资质证明及工作经验等材料），相关证明须加盖供应商公章。如中标后提供的服务团队与征集时提供的团队名单材料不符，征集人有权终止服务关系。

## 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，评估成果经专家评审后给予备案确认。

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、供应商应按法定保存期限对宗地评估报告进行存档。

## **五、成果提交**

1、纸质版评估报告两份（含结果报告和技术报告）和电子版评估报告一份（含结果报告和技术报告）、土地估价结果一览表、备案表等。

2、根据征集人工作需要，需供应商提供的其他项目资料。

## **六、后期服务**

1、供应商出具正式生效的土地评估报告后，对估价宗地评估指标发生变动，需修改完善的，遵循一个仅支付一次费用及诚实守信的售后服务原则，按照征集人的要求对已出具的土地评估报告按程序修改完善，征集人不再支付土地评估费。

2、对于征集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、平衡海口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，征集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。对于任务急重、工作量较大的项目测算，服务价格可按一事一议另行商定。

3、鼓励供应商每个季度开展市场调查工作，并形成市场调

查报告供征集人参考，调查报告含土地交易情况、土地取得费、建安成本费用、利润率等内容。

## **七、服务期限及实施地点**

1、服务期限：自入围合同签订后 2 年。

2、项目实施地点：海南省海口市

## **八、收费标准**

1、以正式生效的评估报告及合同作为付费依据。

2、最高限制单价：土地评估费参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89 号文的收费标准的 60%执行。单宗地折后评估费最低 800 元，最高 10 万元人民币。具体标准参照最新的《海口市自然资源和规划局土地使用权评估业务委托管理规定》执行。

## **九、相关惩戒措施及退出机制**

1、地价评估期间，若存在以下情况：一是经发现入围供应商没有遵循保密原则，违规向任何第三方泄露评估情况、评估结果等信息的；二是入围供应商未按规定时间向征集人提交土地评估成果的；三是服务期内累计专家评审 2 次不合格的；四是受到部、省、市等相关通报批评的供应商；五是对存在不积极配合征集人工作、推诿拖延等情形严重的；征集人将立即终止其框架协议服务关系。

2、入围供应商在评估工作的过程中，应坚持廉洁自律，如违反职业操守，在评估过程中，迎合利害关系人，故意抬高或压低评估价值，以致评估结果显失公平公正的，一经发现立即终止

其服务关系，不得参与征集人组织的地价评估服务采购活动。同时，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，建议该协会作出相应的行业处罚，并按《中华人民共和国资产评估法》追究相应的法律责任。

3、当剩余入围供应商不足入围供应商总数 70%且影响框架协议执行的情形的，框架协议有效期内，征集人将按照征集时的候选供应商得分顺序予以补充。

## **十、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》原件、《评估业务委托书》原件、备案表原件、正式生效的评估报告封面（加盖公章）、评估费用计算表及发票，征集人每季度结算支付一次土地评估业务费。