

采购需求

一、项目概况

1、本项目征集人为澄迈县自然资源和规划局，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直接选定的方式确定，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，征集人选定的入围供应商数量为 8 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，为澄迈县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和完整评估资料之日起 5 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，配备的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），并提供相应人员相关简历信息（包含学历、相关资质证明等材料），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、一级市场：纸质版评估报告叁份（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：纸质版结果报告叁份、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、平衡澄迈县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：自框架协议签订之日起至 2024 年 12 月 31 日。
- 2、项目实施地点：海南省澄迈县

八、收费标准

每宗地评估费按《海南省价格评估资格确认和价格评估收费管理办法（试行）》（琼价综字〔1998〕89 号）收费标准的费率计算，土地评估委托费用在 1 万元（不含）以下的，按文件收费标准 8 折收取，折后低于 0.2 万元的，按 0.2 万元收取；土地评估委托费用在 1 万元（含）以上的，按文件标准收费 7 折收取，折后超过 15 万元的，按 15 万元收取。

不同类型评估目的费用计算基准标准如下：

对于涉及“招拍挂”出让、协议出让、土地收回等类别的土地评估业务，以宗地的土地评估总价值计；

对于涉及改变土地用途、改变用途同时增容、划拨地补办出让同时改变用途、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，以宗地指标调整前后的土地评估总价值中的最高者计；

对于涉及增加容积率类别的土地评估业务，以宗地调整容积率后的土地评估总价值计；

对于涉及土地置换类别的土地评估业务，分别以被置换地和拟置

换地的土地评估总价值计；

对于涉及划拨补办出让类别的土地评估业务，以宗地在出让条件下的总价值计；

除上述类别以外的土地评估业务，由甲乙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。

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、履约验收方案

1、履约验收主体：征集人。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：征集人组织验收。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。

十一、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、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，征集人方可结算支付土地评估业务费。