

# 政府采购项目采购需求

采购单位：洪雅县规划和自然资源局

所属年度：2024年

编制单位：洪雅县规划和自然资源局

编制时间：2024年04月09日

## 一、项目总体情况

(一) 项目名称：2024年土地评估服务项目

(二) 项目所属年度：2024年

(三) 项目所属分类：服务

(四) 预算金额（元）：800,000.00元，大写（人民币）：捌拾万元整

(五) 项目概况：

对拟出让国有建设用地进行土地价值评估，同时包括但不限于调整容积率补缴土地出让金、改变土地用途补缴土地出让金、增加使用年限补缴土地出让金、土地使用权划拨转出评估等价值评估。

(六) 本项目是否有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商：否

## 二、项目需求调查情况

依据《政府采购需求管理办法》的规定，本项目不需要需求调查，具体情况如下：

(一) 需求调查方式

(二) 需求调查对象

(三) 需求调查结果

1. 相关产业发展情况

2. 市场供给情况

3. 同类采购项目历史成交信息情况

4. 可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况

5. 其他相关情况

## 三、项目采购实施计划

(一) 采购组织形式：分散采购

(二) 采购方式：竞争性磋商

(三) 本项目是否单位自行组织采购：否

(四) 采购包划分：不分包采购

(五) 执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

本项目专门面向中小企业采购。面向中小企业采购金额为800000.00元，总体预留比例为100.00%，其中，面向小微企业采购金额为0.00元，占0%。

(六) 是否采购环境标识产品：否

(七) 是否采购节能产品：否

(八) 项目的采购标的是否包含进口产品：否

(九) 采购标的是否属于政府购买服务：否

(十) 是否属于政务信息系统项目：否

(十一) 是否属于高校、科研院所的科研仪器设备采购：否

(十二) 是否属于PPP项目：否

(十三) 是否属于一签多年项目：否

#### 四、项目需求及分包情况、采购标的

(一) 分包名称：合同包一

##### 1、执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

1) 专门面向中小企业采购

2) 面向的企业规模： 中小企业

3) 预留形式： 设置专门采购包

4) 预留比例： 100%

2、预算金额（元）： 800,000.00 ， 大写（人民币）： 捌拾万元整

最高限价（元）： 800,000.00 ， 大写（人民币）： 捌拾万元整

3、评审方法： 综合评分法

4、定价方式： 其他

5、是否支持联合体投标： 否

6、是否允许合同分包选项： 否

7、拟采购标的的技术要求

1	采购品目	其他服务	标的名称	2024年土地评估服务项目
	数量		单位	项
	合计金额（元）		单价（元）	800,000.00
	是否采购节能产品	否	未采购节能产品原因	无
	是否采购环保产品	否	未采购环保产品原因	无
	是否采购进口产品	否	标的物所属行业	其他未列明行业

标的名称： 2024年土地评估服务项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p style="text-align: center;"><b>采购项目技术、服务及其他商务要求</b></p> <p>一、项目名称 洪雅县规划和自然资源局2024年土地供应评估服务项目</p> <p>二、服务内容 对拟出让国有建设用地进行土地价值评估，同时包括但不限于调整容积率补缴土地出让金、改变土地用途补缴土地出让金、增加使用年限补缴土地出让金、土地使用权划拨转出让评估等价值评估。</p>

### 三、服务要求

(一) 评估机构必须严格按照《中华人民共和国资产评估法》；《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；《标定地价规程》(TD/T1052-2017)；《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；《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)；《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函〔2019〕922号)等相关法律法规要求独立、客观、公正地开展土地价值评估等相关工作，并对评估结果承担法律责任。

(二) 中标的评估机构应根据采购人业务要求及时开展评估工作，在接到土地评估委托任务并收集相关评估基础数据完毕后2日内提交评估结果，或根据采购人业务要求及时出具评估结果。

(三) 通过评审复核的评估报告根据《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》要求及时完成评估结果电子备案。

### 四、商务要求

(一) 服务期限：中标之日起至2024年12月31日。

(二) 付款方式：采购合同签订后支付合同金额的30%作为预付款(若中标单位为民营企业则支付合同金额的40%作为预付款)，剩余合同金额根据一年内实际完成工作量据实结算，年底结算，供应商应当在每次结算前向采购方开具相应的发票，最终以财政结算时间为准，最终结算费用不超过项目预算资金。

(三) 报价及结算方式：本项目以下浮率方式报价，最终结算按实际工作量\*最高单项限价\*(1-磋商成交下浮率)。

(四) 报价要求：本项目投标报价下浮率不低于50%。

#### ★本项目计费方式：

(1) 非工业土地评估：按照国家计委和国家土地管理局颁布的(计价格〔1994〕2017号)标准乘(1-磋商成交下浮率)计费(评估费用不足600元/宗的按600元/宗计费)；

(2) 工业土地评估：按固定2000元/宗计费；

(3) 改变土地用途、调整容积率、增加土地使用年限、土地使用权划拨转出让、土地使用权收回等评估计费：按照国家计委和国家土地管理局颁布的(计价格〔1994〕2017号)标准乘(1-磋商成交下浮率)计费(评估费用不足600元/宗的按600元/宗计费)；

(4) 已出评估报告并结算费用后，对需要修改或规划条件调整等项目事项导致评估结果与原来评估结果有差异，收费根据差异值按上述标准计算。

(五) 质量要求：评估机构必须达到《中华人民共和国资产评估法》；《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；《标定地价规程》(TD/T1052-2017)；《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

);《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);《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函〔2019〕922号)等相关法律法规规定的要求,并对评估结果承担法律责任。中标人应按相关要求提交评估结果并通过评审复核。评估报告根据《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》要求及时予以备案。

(六) 服务地点: 洪雅县。

(七) 验收方式及标准:

(1) 成交供应商与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》(财库〔2016〕205号)、磋商文件规定的要求和响应文件及合同承诺的内容进行验收,以满足采购人的实际需求为准。

(2) 评估结果符合《国土资源部办公厅关于印发<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)等相关法律法规规定及具体要求,因评估数据不准确导致的相关后果由中标人负责。评估结果被采用的视为验收合格。验收结果合格的,中标人凭验收报告办理相关支付手续;验收结果不合格的,将不予支付采购资金。

(八) 服务响应时间: 根据采购人具体工作安排,中标人需以最快速度到达指定地点开展评估相关工作。

(九) 其他要求: 本项目在作业期间发生的所有安全事故,全部责任由供应商自行承担。

#### 五、其他要求

(一) 评估过程中,必须按照国家的相关规定、规范操作。如发生违规操作或其他违法违规行,一经发现将立即终止该评估活动。

(二) 在合同有效期内,中标供应商未按《城镇土地估价规程》等相关规定及合同约定完成工作的,采购人有权解除合同。

(三) 供应商的报价为开展项目产生的交通、税费等所有费用的总和。

(四) 项目实施期间所产生的一切安全责任事故,一律由供应商自行负责。

(五) 后续服务要求: 采购人在评估成果使用过程中如有任何需要供应商配合的情况,供应商应承诺自愿、自费在规定时间内提供全部相关配合的服务。

#### 8、供应商一般资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	具有独立承担民事责任的能力。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。
2	具有良好的商业信誉	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
3	具有健全的财务会计制度。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。{如需提供其他材料，需代理机构手动填写具体要求并关联相应格式要求，以下是样例：供应商财务状况证明材料包括采购代理机构在采购文件中明确需要供应商提供的财务状况证明材料。如XXXX或XXXX年度经审计的财务报告（包含审计报告和审计报告中所涉及的财务报表和报表附注）；XXX X或XXXX年度供应商完整的全套财务报表（应当包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表、附注）；截至采购文件（资格预审申请文件）提交截止之日前一年内银行出具的资信证明；供应商注册时间截至采购文件（资格预审申请文件）提交截止之日前不足一年的，也可提供在相关主管部门备案的公司章程等证明材料。供应商需在项目电子化交易系统中按要求上传相应证明文件并进行电子签章。}
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
6	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
7	不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
8	不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。

#### 9、供应商特殊资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
----	--------	----------

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	供应商应具有自然资源部门（原国土资源管理部门）颁发的土地估价机构备案函。	供应商应具有自然资源部门（原国土资源管理部门）颁发的土地估价机构备案函。

10、分包的评审条款

评审项编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
1	详细评审	项目需求理解	投标人针对项目的区域情况包括但不限于：①区域整体分析②市场分析③重点难点分析④供应商完成本项目的优势分析。项目需求理解最高得8分。方案每缺失一项内容的扣2分，扣完为止；方案每有一处内容表述存在错误或瑕疵，每一处扣1分，扣完为止。未提供的不得分。注：本项所述错误是指：项目名称、实施地点、涉及的规范、标准与本项目要求不一致；本项所述瑕疵是指：内容阐述与实际不符或存在与本项目无关的内容描述或过于简略等。	8.00	否
2	详细评审	工作实施方案	投标人针对本项工作实施方案，包括但不限于：①工作程序②工期安排③进度控制及保障措施④团队人员分工⑤保密措施等。工作实施方案最高得10分。方案每缺失一项内容的扣2分，扣完为止；方案每有一处内容表述存在错误或瑕疵，每一处扣1分，扣完为止。未提供的不得分。注：本项所述错误是指：项目名称、实施地点、涉及的规范、标准与本项目要求不一致；本项所述瑕疵是指：内容阐述与实际不符或存在与本项目无关的内容描述或过于简略等。	10.00	否
3	详细评审	技术服务方案	投标人针对本项目的技术服务方案，包括但不限于：①技术路线②资料收集③评估程序④评估方法⑤成果评估报告。技术服务方案最高得15分。方案每缺失一项内容的扣3分，扣完为止；方案每有一处内容表述存在错误或瑕疵，每一处扣1.5分，扣完为止。未提供的不得分。注：本项所述错误是指：项目名称、实施地点、涉及的规范、标准与本项目要求不一致；本项所述瑕疵是指：内容阐述与实际不符或存在与本项目无关的内容描述或过于简略等。	15.00	否
4	详细评审	质量保证及措施	投标人针对本项目质量保证措施，包括但不限于：①有执业质量保险②质量检查制度③评估工作计划④评估原始文件记录和保存措施⑤售后服务承诺及措施。质量保证及措施最高得15分。方案每缺失一项内容的扣3分，扣完为止；方案每有一处内容表述存在错误或瑕疵，每一处扣1.5分，扣完为止。未提供的不得分。注：本项所述错误是指：项目名称、实施地点、涉及的规范、标准与本项目要求不一致；本项所述瑕疵是指：内容阐述与实际不符或存在与本项目无关的内容描述或过于简略等。	15.00	否
5	详细评审	人员配置	1、本项目负责人：具有注册土地估价师资格的得4分； 2、项目技术负责人：具有注册土地估价师资格的得3分； 3、项目团队人员：①供应商针对本项目拟投入8人以上团队人员的得4分，团队配备4-7人的得2分，配备不足4人的不得分；②项目团队人员中至少配备土地估价师2人，得3分，每增加1人加1.5分，最多加3分，配备土地估价师不足2人的不得分。满分10分。注：①以上人员均须为注册在本单位的人员，证明材料加盖公章，未提供证明材料的不得分；②以上相关人员需提供相关证书复印件加盖公章；③估价师需同步提供信息查询网址截图加盖公章；④项目负责人、技术负责人不可以交叉计分，不参与团队人员计分。	17.00	是

评审项编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
6	详细评审	履约能力	2019年至今，供应商独立完成过具有类似土地评估业绩，提供一个得3分，最多得21分。类似业绩是指国有建设用地的土地出让底价评估、土地使用权收回评估、调整容积率补缴土地出让金、改变土地用途补缴土地出让金、增加使用年限补缴土地出让金、土地使用权划拨转出价值评估。注：提供中标（成交）通知书或合同复印件并加盖投标人公章（转（分）包合同无效），未提供的不得分。	21.00	是
7	详细评审	服务响应情况	供应商在采购人电话通知后1小时内能够赶到项目现场得4分，采购人电话通知后1-2小时内能够赶到项目现场得3分，采购人电话通知后4小时内能够赶到项目现场得2分，采购人电话通知后4小时以上赶到项目现场的得分1分。注:提供证明材料或承诺函（格式自拟）	4.00	是
1	价格分	价格分	以满足磋商文件要求且最后报价下浮比例最低的报价为评审基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：报价得分=[(1-磋商基准价下浮率) / (1-磋商报价下浮率)]×100%×10。	10.00	是

## 11、合同管理安排

1) 合同类型：买卖合同

2) 合同定价方式：其他

3) 合同履行期限：240

4) 合同履行地点：业主指定

5) 支付方式：分期付款

6) 履约保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳履约保证金：否

7) 质量保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳质量保证金：否

8) 合同支付约定：

1、付款条件说明：采购合同签订后（若中标单位为民营企业则支付合同金额的40%作为预付款），达到付款条件起15日内，支付合同总金额的30.00%。

2、付款条件说明：项目完成后（若中标单位为民营企业则支付合同金额的60%），达到付款条件起15日内，支付合同总金额的70.00%。

9) 验收交付标准和方法：（1）成交供应商与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）、磋商文件规定的要求和响应文件及合同承诺的内容进行验收，以满足采购人的实际需求为准。（2）评估结果符合《国土资源部办公厅关于印发〈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）等相关法律法规规定及具体要求，因评估数据不准确导致的相关后果由中标人负责。评估结果被采用的视为验收合格。验收结果合格的，中标人凭验收报告办理相关支付手续；验收结果不合格的，将不予支付采购资金。

10) 质量保修范围和保修期：签订合同时约定

11) 知识产权归属和处理方式：本项目成果所有权和使用权均属于采购人。未经采购人书面同意，成交供应商不得以任何理由留存、使用、转让本项目成果，否则承担由此产生的一切法律和经济责任。

12) 成本补偿和风险分担约定：签订合同时约定

13) 违约责任与解决争议的方法：签订合同时约定

14) 合同其他条款：签订合同时约定

## 12、履约验收方案

1) 验收组织方式：自行验收

2) 是否邀请本项目的其他供应商：否

3) 是否邀请专家：否

4) 是否邀请服务对象：否

5) 是否邀请第三方检测机构：否

6) 履约验收程序：一次性验收

7) 履约验收时间：

计划于2024-12-31组织验收

8) 验收组织的其他事项：签订合同时约定

9) 技术履约验收内容：签订合同时约定

10) 商务履约验收内容：签订合同时约定

11) 履约验收标准：（1）成交供应商与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）、磋商文件规定的要求和响应文件及合同承诺的内容进行验收，以满足采购人的实际需求为准。（2）评估结果符合《国土资源部办公厅关于印发〈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）等相关法律法规规定及具体要求，因评估数据不准确导致的相关后果由中标人负责。评估结果被采用的视为验收合格。验收结果合格的，中标人凭验收报告办理相关支付手续；验收结果不合格的，将不予支付采购资金。

12) 履约验收其他事项：签订合同时约定

## 五、风险控制措施和替代方案

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定，本项目是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案：否