# 中山市2025年国有建设用地基准地价更新项目采购需求书

## **一、项目概况**

### 1项目名称：中山市2025年国有建设用地基准地价更新项目

### 2服务期限（含质量保证维护期）：自服务合同签订之日起至项目全部完成及项目质量保证维护期满。项目质量保证维护期为项目地价验收通过后至该地价下次更新验收通过前，包括项目成果的维护。

3 预算金额：770000.00元（77万元）

4 最高限价：770000.00元(报价超过限价，视为无效报价)

**二、总体要求**

1项目背景概述：为加强地价管理，及时反映中山市土地市场变化情况，构建符合中山市实际情况的公示地价管理体系，结合国家和省对自然资源管理的要求，开展本次地价更新工作。具体项目背景如下：根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）等规定，政府应定期确定并公布基准地价，基准地价原则上每2至3年更新一次，最长不得超过3年；《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号），基准地价应定期更新完成，存在未完成事项的地区，要同步推进相关工作事项，抓紧完善城乡公示地价体系建设；《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号），基准地价原则上每3年全面更新一次，土地级别因素、土地质量空间分布或不动产市场价格水平发生重大变化时，基准地价应当及时更新。中山市现行国有建设用地基准地价基准日为2022年1月1日，距今已超过3年，需按时开展中山市2025年国有建设建设用地基准地价更新工作。

2报价费用界定：采购需求中如未特殊注明费用由采购人支付的，则默认由中标人支付。投标人需充分了解本项目需求后进行综合考虑，报出合理价格并承担相应风险。

3报价构成及风险说明：投标人投标报价包括但不限于：进驻人员工资、加班费用、社会保险、各类补贴、福利费等人员成本费用，以及离职经济补偿费用、交通费、就餐费、通讯费等各项费用、税费、合理利润、风险费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等。

4保密规定：合同期内，中标人对本项目收集到的有关文件、图纸、资料等负有保密责任，未经采购人许可，不得向采购人以外的任何其他单位或个人提供。否则，采购人保留追究中标人法律责任的权利。

### 4.1中标人应采取有效的措施，预防工作人员泄露本项目的保密信息，严禁对保密内容进行与本项目无关的复制。

### 4.2保密内容：根据《中华人民共和国保密法》及相关法规的规定，本项目的保密内容为中标人在履行本项目过程中涉及的会议内容、业务程序及方式、管 理的方法制度、专业技术及全部资料。

### 5工作效率优化提升,信息化技术手段：投标人尽可能地利用信息化技术手段提供服务效率，提升服务品质，投标人需阐述拟投入的信息化技术使用的总体设计，或是与之相关的软件开发的体系架构、功能模块、实现思路和关键技术路线等，提供针对本项目的相关管理信息化技术应用方案，并在中标后投入使用。

### 6禁止转包：不得将本项目转包。

### 7分包内容：需要将非主要内容分包的应征得采购人同意。

### 8做好交接工作：合同服务期限到期或服务结束后，中标人应配合做好相关交接工作。

### 9积极提供合理化建议：中标人在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

## **人员配置及具体服务要求**

### （一）服务人员岗位设置

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位名称 | 岗位人数（人） | 人员要求 |
| 1 | 项目负责人 | 1 | 本科以上学历，具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业职称。 |
| 2 | 项目团队人员 | 16 | 具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业职称；项目团队成员中属于省级或以上不动产登记与估价专业人员协会或土地估价师协会的“公示地价组”专家库专家或“土地估价报告评议组”专家库专家。 |
| 合计 | 17 |  |

### **（二）服务具体要求**

### 1工作范围：中山市行政辖区内全域。

### 2估价期日：2025年1月1日。

### 3工作内容：

### 3.1完成中山市土地定级

### 按照《城镇土地分等定级规程》的要求，采用计算机技术手段，对影响城镇用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价的差异划分土地级别，全面完成中山市商服用地定级、住宅用地定级、工业用地定级、公共服务项目用地定级工作。

### 3.2完成中山市基准地价区片

### 在土地定级的基础上，根据中山市土地市场、土地条件、利用状况和房价水平等因素，进一步对各用途、各级别的土地进行区片划分。

### 3.3完成中山市基准地价评估

### 根据外业调查资料，在土地定级的基础上，按照《城镇土地估价规程》的要求，完成商服、住宅、工业和公共服务项目用地级别基准地价和区片基准地价更新，以及针对商服繁华路段的商业路线价更新工作。

### 3.4编制基准地价修正体系

### 在定级估价的基础上，建立中山市商服、住宅、工业、公共服务项目用地基准地价和商业路线价修正体系，同时应结合中山市地下空间管理的相关政策，提供地下空间相应用途的修正体系。

### 3.5建立用地类型修正系数

### 根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），结合中山市的实际情况，就商服、住宅、工业、公共服务项目用地的二级分类建立用地类型修正系数，适应不同用地类型土地评估的需要。

### 4项目成果要求：

### 4.1文本成果

### （1）工作报告；

### （2）技术报告；

### （3）更新成果汇编及应用指南。

### 4.2图件成果（含全市图、分镇街图）

### 包括各用途土地级别和基准地价图、各用途土地价格区片图等。

### 4.3数据库成果

### 上述成果需分别提交纸质和电子版文件以及相应基准地价成果数据库，中标人提供的数据库成果除须符合备案以及需向上级主管部门提交的汇交数据成果要求外，还须符合中山市地价管理系统（内网端、外网端、移动端）数据库标准的要求。

## **四、工作依据**

### **（一）法律法规依据**

1《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

3《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

4《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

6《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，实施日期2019年4月23日）；

7《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第113号，自2022年8月1日起施行）

8《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020修订）》；

9《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

10《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）；

11《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）；

12《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）；

13国家、省市其他有关的法规、政策、文件。

### **（二）技术依据**

1《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

2《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

3《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

5《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

6《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

7《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

8其他相关行业标准和技术规范。

## **五、其他要求**

1项目工期需根据国家、省出台的政策或文件的要求按时提交项目成果，实施过程中，若相关要求发生变化，则项目工期要求应以最新文件为准。

2本项目涉及的征求意见、听证、评审、验收、备案等工作，中标人应按采购人要求提供相应阶段的成套成果材料；本项目地价成果经验收并公布实施后，中标人应向采购人提供编制成册的档案材料。

3本项目成果的所有权归采购人所有。

4本项目成果须由中标人负责维护至本项目全部成果下次更新通过验收前，期间发现地价成果及其修正体系等有缺陷的，中标人应接到采购人通知之日起两个自然日内采取相应的补救措施予以跟进，相关费用包含在本项目中标价中。

5本项目报价包含完成全过程所有服务内容的费用（包括各种税费、必须的辅助材料费、评审等项目实施过程中的一切费用）及质量保证维护期内所需一切费用。

6中标后在中山市城区（城区指东区、西区、南区、石岐区）设置至少一处服务点。

7本项目工作过程、工作方法、采用的技术路线以及项目成果等必须符合和满足国家、省规定；工作方法与技术、评价指标的选取、参数的确定以及计算模型的建立等必须符合中山市实际；项目要求所要完成的结果，是根据量化的评价指标和数学模型计算得出，不只是单纯的定性评价。

8本项目涉及地价成果管理及应用系统更新维护：为中山市地价管理系统（内网端、外网端、移动端）提供符合相关要求的地价数据。如供应商具备与地价相关的计算机软件制作工作经验则能较好完成项目所要求的地价成果管理及应用系统更新维护工作。

## **付款方式**

1一期：合同签订后30日内，采购人向中标人支付该项目合同总价款的50%。

2二期：项目公布实施后30日内，采购人向中标人支付该项目合同总价款的50%。

3具体结算时间由采购人根据财政资金安排情况决定，如由于当年财政资金不足全额支付当年费用的，不足部分将由以后年度的财政资金解决，中标人需无条件同意采购人的费用结算方式及时间安排。

注：上述费用支付流程所指的结算资料包括：（1）合同；（2）中标人开具的正式发票；（3）项目报价书；（4）供应商承诺书；（5）采购人认为有必要提供的其他资料。

## **七、考核办法**

本项目采用综合评审法确定中选单位，评审标准如下表：

**评审标准**

投标人：

1.商务部分 50分

2.技术部分 40分

3.价格得分 10分

4.本项目为专门面向中小企业项目，价格不作扣减优惠。

**商务评分表（50分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 分值 | 评审标准 | 得分 |
| 1 | 企业认证 | 3 | 对投标人持有以下认证进行评分：1.投标人具有有效的质量管理体系认证，得3分；投标人需要提供的资料及注意事项：（1）投标文件中提供认证证书复印件。（2）投标文件中提供以上认证在“全国认证认可信息公共服务平台”的查询截图（网址：http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList），截图中必须含有证书编号内容，且显示证书处于有效状态。 （3）因企业成立时间不足3个月，导致未能取得相关认证且提供书面说明的，对应证书可得分。（4）未按要求提供的不得分。 |  |
| 2 | 国有建设用地基准地价项目业绩  | 18 | 对投标人的业绩情况进行评分：对投标人2021年以来承接过国有建设用地基准地价项目的业绩情况，每份得3分，本项最高得18分。投标人需要提供的资料及注意事项：（1）最多计算6份业绩，同一份业绩只取最高分，不得重复得分。（2）投标文件中提供业绩合同复印件，合同内容需明确体现以上要求的服务内容，合同未能体现以上内容的，应在合同后面附上合同甲方的证明文件，以上资料都未体现的视为没有该项服务。（3）业绩合同履行期限在2021年1月1日（含）之后结束的，均符合“2021年以来”的要求。（4）未按要求提供的不得分。 |  |
| 3 | 计算机软件著作权登记证书  | 10 | 对投标人持有以下认证进行评分： 投标人具有中华人民共和国国家版权局颁发的“基准地价”的计算机软件著作权登记证书，每个证书得2.5分，本项最高得10分。 投标人需要提供的资料及注意事项： （1）投标文件中提供上述证书复印件。（2）投标文件中提供上述证书在“中国版权保护中心”的版权登记查询截图（网站：https://www.ccopyright.com.cn/）（登记公告检索网址：https://register.ccopyright.com.cn/query.html），截图必须含有“登记号”“著作权人”“软件全称”的内容。（3）未按要求提供的不得分。 |  |
| 4 | 项目负责人 | 3 | 对项目负责人（仅1人）的资质进行评分： 1.具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业高级职称的，得3分； 2.具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业中级职称的，得2分； 3.具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业初级职称的，得1分。 投标人需要提供的资料及注意事项： （1）本项最高得3分。（2）投标文件中提供上述证书复印件。（3）以上岗位人员为中标后拟投入本项目的人员。（4）上述证书只取其最高等级得分，不重复计算；相同等级职称证书，只按一个证书计分，提供的职称资料未能体现证书等级的不得分；（5）为证明拟投入项目负责人为投标人员工，需要投标人提供为其购买社保证明（开标当天前三个月内的任意一个月）复印件，若投标人成立时间不足1个月的应提供《社保声明函》（见采购公告附件）代替社保证明（成立时间以营业执照注册时间为准）。 |  |
| 5 | 项目团队 | 16 | 对项目团队共16人（除项目负责人外）进行评分： 1.项目团队成员中属于省级或以上不动产登记与估价专业人员协会或土地估价师协会的“公示地价组”专家库专家或“土地估价报告评议组”专家库专家，须提供专家库成员相关聘书，每个得0.5分，未按要求提供不得分,本小项最高得8分。 2.具备政府相关职能部门颁发的国土相关专业初级职称或以上的，每个得0.5分，本小项最高得8分。 投标人需要提供的资料及注意事项： （1）本项最高得16分。（2）投标文件中提供上述证书复印件。（3）以上岗位人员均为中标后拟投入本项目的人员。（4）“公示地价组”及“土地估价报告评议组”专家库专家需在最新公布的专家库名单内，否则聘书无效，投标文件中提供公布专家库名单通知截图及专家库成员名单。（5）上述证书只取其最高证明得分，不重复计算；相同等级相关证明，只按一个资料计分；（6）为证明拟投入项目团队成员为投标人员工，需要投标人提供为其购买社保证明（开标当天前三个月内的任意一个月）复印件，若投标人成立时间不足1个月的应提供《社保声明函》（见采购公告附件）代替社保证明（成立时间以营业执照注册时间为准）。 |  |

**技术评分表（40分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 分值 | 评审标准 | 得分 |
| 1 | 项目技术方案总述 | 8 | 根据各投标人提供的项目技术方案总述进行综合评审。1.得8分：项目技术方案总述优于招标文件中“采购需求”的要求；2.得5分：项目技术方案总述基本满足招标文件中“采购需求”的要求；3.得2分：项目技术方案总述仅部分满足招标文件中“采购需求”的要求；4.得0分：项目技术方案总述不满足要求或未提供相关资料。 |  |
| 2 | 项目技术重点、难点分析及应对措施 | 8 | 对各投标人提供的项目技术重点、难点分析及应对措施进行评审。1.得8分：项目技术重点、难点分析及应对措施优于招标文件中“采购需求”的要求；2.得5分：项目技术重点、难点分析及应对措施基本满足招标文件中“采购需求”的要求；3.得2分：项目技术重点、难点分析及应对措施仅部分满足招标文件中“采购需求”的要求；4.得0分：项目技术重点、难点分析及应对措施不满足要求或未提供相关资料。 |  |
| 3 | 项目编制工作进度计划 | 8 | 对各投标人提供的项目编制工作进度计划进行评审。1.得8分：项目编制工作进度计划优于招标文件中“采购需求”的要求；2.得5分：项目编制工作进度计划基本满足招标文件中“采购需求”的要求；3.得2分：项目编制工作进度计划仅部分满足招标文件中“采购需求”的要求；4.得0分：项目编制工作进度计划不满足要求或未提供相关资料。 |  |
| 4 | 成果质量保证措施  | 8 | 对各投标人提供的成果质量保证措施进行评审。1.得8分：成果质量保证措施优于招标文件中“采购需求”的要求；2.得5分：成果质量保证措施基本满足招标文件中“采购需求”的要求；3.得2分：成果质量保证措施仅部分满足招标文件中“采购需求”的要求；4.得0分：成果质量保证措施不满足要求或未提供相关资料。 |  |
| 5 | 对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况 | 8 | 对各投标人提供的对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况进行评审。1.得8分：对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况优于招标文件中“采购需求”的要求；2.得5分：对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况基本满足招标文件中“采购需求”的要求；3.得2分：对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况仅部分满足招标文件中“采购需求”的要求；4.得0分：对项目所在城市土地市场、土地政策的熟悉情况不满足要求或未提供相关资料。 |  |

部门： 评分人： 日期：