

# 招标项目技术、服务、商务及其他要求

(注：当采购包的评标方法为综合评分法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。)

(注：当采购包的评标方法为最低评标价法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。)

## 3.1 采购项目概况

成都东部新区管理委员会公园城市建设局 2024-2026 年土地评估服务采购

## 3.2 服务内容及服务要求

### 3.2.1 服务内容

采购包 1:

采购包预算金额(元): 630,000.00

采购包最高限价(元): 630,000.00

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属 行业	是否 涉 及 核 心 产 品	是否 涉 及 采 购 进 口 产 品	是否 涉 及 采 购 节 能 产 品	是否涉 及采购 环境标 志产品
1	2024-2026 年土地评估 服务采购 (包 1)	1.00	630,000.00	项	其他 未列 明行 业	否	否	否	否

采购包 2:

采购包预算金额(元): 120,000.00

采购包最高限价(元): 120,000.00

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属 行业	是否 涉 及 核 心 产 品	是否 涉 及 采 购 进 口 产 品	是否 涉 及 采 购 节 能 产 品	是否涉 及采购 环境标 志产品
----	------	----	-------------	----------	----------	----------------------------------	--	--	--------------------------

						品			
1	2024-2026年土地评估服务（包2）	1.00	120,000.00	项	其他未列明行业	否	否	否	否

### 3.2.2 服务要求

采购包 1:

标的名称：2024-2026 年土地评估服务采购（包 1）

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	<p><b>一、服务内容</b></p> <p>1. 东部新区非 TOD 范围内的招标、拍卖、挂牌出让土地评估事项；</p> <p>2. 东部新区范围内的有偿划拨土地市场价格评估事项；</p> <p>3. 其他有需要与土地相关的估价事项。</p> <p><b>二、服务要求</b></p> <p>1. 投标人须严格按照 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》、GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》、国土资厅发(2018)4号《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》、TD/T 1061-2021《自然资源价格评估通则》以及自然资源办函(2019)922号《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》等法律法规要求独立、客观、公正地进行评估，并对评估结果承担法律责任；</p> <p>2. 在获取评估宗地所需相关材料后依法定评估程序2个工作日内，出具初评意见，向委托方告知初评结果，初评结果采纳后根据采购人要求出具正式评估报，并按规定及时上报备案；</p>

3. 投标人应熟悉东部新区范围内的土地市场,具有丰富的供地地价评估方面的经验;

4. 评估时应由专业估价人员到现场进行实地踏勘、拍摄照片、留取勘验证据、存档备查;

5. 投标人在执业过程中应遵守职业道德,在工作中应注意保密原则,不得对外披露、泄露被评估宗地的任何信息。

6. 投标人完成的土地估价报告一律实行电子化备案。在向采购人提交土地估价报告之前,投标人应当在中华人民共和国自然资源部(<https://www.mnr.gov.cn/>)进行报告备案,取得电子备案号。

注:若国家发布有最新技术规范或标准的,按最新的技术规范或标准执行。

### 三、相关标准及规范

1. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

3. 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021);

4. 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021);

5. 《标定地价规程》(TD/T1052-2017);

6. 《城市地价动态监测技术规范》TD/T 1009-2007。

注:若国家发布有最新技术规范或标准的,按最新的技术规范或标准执行。

### 四、质量与成果要求

应达到国家现行的法律法规规定的合格要求,单宗土地评估报告提供不少于3套纸质版,并根据《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资

		厅发〔2012〕35号)要求,完成备案。
--	--	----------------------

采购包 2:

标的名称: 2024-2026 年土地评估服务 (包 2)

参数性质	序号	技术参数与性能指标
★	1	<p><b>一、服务内容</b></p> <p>1. 东部新区范围内符合有关规定的土地用途变更、土地置换等需补交土地出让收入的地块和协议出让土地估价事项。</p> <p>2. TOD 范围内涉及土地供应的国有建设用地使用权地价评估。</p> <p><b>二、服务要求</b></p> <p>1. 投标人须严格按照 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》、GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》、国土资厅发〔2018〕4号《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》、TD/T 1061-2021《自然资源价格评估通则》以及自然资源办函〔2019〕922号《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》等法律法规要求独立、客观、公正地进行评估,并对评估结果承担法律责任;</p> <p>2. 在获取评估宗地所需相关材料后依法定评估程序2个工作日内,出具初评意见,向委托方告知初评结果,初评结果采纳后根据采购人要求出具正式评估报,并按规定及时上报备案;</p> <p>3. 投标人应熟悉东部新区范围内的土地市场,具有丰富的供地地价评估方面的经验;</p> <p>4. 评估时应由专业估价人员到现场进行实地踏勘、拍摄照片、留取勘验证据、存档备查;</p>

		<p>5. 投标人在执业过程中应遵守职业道德,在工作中应注意保密原则,不得对外披露、泄露被评估宗地的任何信息。</p> <p>6. 投标人完成的土地估价报告一律实行电子化备案。在向采购人提交土地估价报告之前,投标人应当在中华人民共和国自然资源部 (<a href="https://www.mnr.gov.cn/">https://www.mnr.gov.cn/</a>) 进行报告备案,取得电子备案号。</p> <p>注:若国家发布有最新技术规范或标准的,按最新的技术规范或标准执行。</p> <p><b>三、相关标准及规范</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);</li> <li>2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);</li> <li>3. 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021);</li> <li>4. 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021);</li> <li>5. 《标定地价规程》(TD/T1052-2017);</li> <li>6. 《城市地价动态监测技术规范》TD/T 1009-2007。</li> </ol> <p>注:若国家发布有最新技术规范或标准的,按最新的技术规范或标准执行。</p> <p><b>四、质量与成果要求</b></p> <p>应达到国家现行的法律法规规定的合格要求,单宗土地评估报告提供不少于3套纸质版,并根据《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)要求,完成备案。</p>
--	--	--

### 3.2.3 人员配置要求

采购包 1:

供应商根据项目情况按需配置。

采购包 2:

供应商根据项目情况按需配置。

### 3.2.4 设施设备配置要求

采购包 1:

供应商根据项目情况按需配置。

采购包 2:

供应商根据项目情况按需配置。

### 3.2.5 其他要求

采购包 1:

一、★报价要求： 1.本项目采用下浮比例报价方式，供应商在本项目单价限价（原国家计委、国家土地管理局计价格〔1994〕2017号《土地价格评估收费标准》）的基础上统一报下浮比例。报价下浮比例不低于10%，超过100%视为无效报价，投标人投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。 2.单宗土地最高收费不超过13200元/宗、最低按300元/宗收取； 3.下浮比例报价计算方式：单宗地结算价格=标准计费额×（1-中标下浮比例）（计算结果超过13200元/宗按13200元/宗收取，计算不足300元按300元/宗收取）。 二、履约能力要求（一）项目实施方案要求 1.供应商针对本项目提供的项目分析中具有：①项目所在区域市场整体分析；②一级土地市场（招拍挂出让）土地评估事项重难点和关键技术问题分析；③二级土地市场（非招拍挂）土地评估事项重难点和关键技术问题分析等三方面内容； 2.供应商针对本项目提供的整体工作方案中具有：①评估程序；②时间安排；③进度控制及保障；④配备人员分工等四个方面内容； 3.供应商针对本项目提供的项目技术方案中具有：①评估技术路线；②资料收集；③评估方法选用；④评估成果确定等四个方面内容； 4.供应商针对本项目提供的质量保障措施中具有：①质量控制措施；②职业道德控制；③评估业务承接及评估项目安排；④评估档案等四个方面内容；（二）后续服务方案要求 供应商针对本项目提供的后续服务方案中具有：①后续服务人员；②后续服务响应时间；③后续保密措施等三个方面内容（三）履约能力 1.履约经验：供应商具有类似项目履约经验，具有在类似项目提供服务后，具有业主单位对供应商项目履约服务质量评价为优秀或满意等正面评价的证明； 2.人员要求：供应商为本项目配置的人员具有房地产估价师证书或土地估价师证书，工程或经济方面中级或中级以上职称。 注：（1）供应商应当根据本项目实际情况提供真实、客观的证明材料。（2）供应商应当保证所提交的所有材料的真实性，若提交虚假材料谋取中标的，将上报同级监管部门依法处理。（3）供应商根据项目的实际需求和具体情况实事求是地编制投标文件，能具体量化，具有可行性及便于监督考核，不得违反法律、法规规定，不得夸大其词和空口许诺。

采购包 2:

一、★报价要求：1.本项目采用下浮比例报价方式，供应商在本项目单价限价（原国家计委、国家土地管理局计价格（1994）2017号《土地价格评估收费标准》）的基础上统一报下浮比例。报价下浮比例不低于10%，超过100%视为无效报价，投标人投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。2.单宗土地最高收费不超过24000元/宗、最低按300元/宗收取；3.下浮比例报价计算方式：单宗地结算价格=标准计费额×（1-成交下浮比例）（计算结果超过24000元/宗按24000元/宗收取，计算不足300元按300元/宗收取）。二、履约能力要求：（一）项目实施方案要求：1.供应商针对本项目提供的项目分析中具有：①对项目背景的解读；②对项目实际情况的把握；③对项目重点难点理解及应对等三方面内容；2.供应商针对本项目提供的管理方案中具有：①人员数量与组成结构；②内部管理组织架构；③人员岗位职责；④日常管理制度；⑤考核办法等五个方面内容；3.供应商针对本项目提供的实施方案中具有：①技术支持体系；②项目进度安排；③按期提交成果的保障措施；④特殊情况下的应急处理办法；⑤与采购人衔接节点安排等五个方面内容；（二）后续服务方案要求：供应商针对本项目提供的后续服务方案中具有：①后续服务人员；②后续服务响应时间及承诺；③服务保障措施和计划等三个方面内容（三）履约能力：1.供应商需为本项目投入正版GIS软件、正版CAD软件以及用于用地调查的无人机。2.履约经验：供应商具有类似项目履约经验；3.人员要求：供应商为本项目配置的人员具有国土资源管理或国土规划或土地资源管理相关专业职称证书。注：（1）供应商应当根据本项目实际情况提供真实、客观的证明材料。（2）供应商应当保证所提交的所有材料的真实性，若提交虚假材料谋取中标的，将上报同级监管部门依法处理。（3）供应商根据项目的实际需求和具体情况实事求是地编制投标文件，能具体量化，具有可行性及便于监督考核，不得违反法律、法规规定，不得夸大其词和空口许诺。

### 3.3 商务要求

#### 3.3.1 服务期限

采购包 1:

自合同签订之日起 1095 日

采购包 2:

自合同签订之日起 1095 日

#### 3.3.2 服务地点

采购包 1:

成都东部新区

采购包 2:

成都东部新区

#### 3.3.3 考核（验收）标准和方法

#### 采购包 1:

1.验收组织方式：自行验收。 2.是否邀请本项目其他供应商：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.验收程序：一次性验收； 7.验收时间：供应商提出验收申请之日起 10 日内组织验收。 8.技术验收内容：包括采购内容、具体技术参数指标（技术服务要求）、商务条件等所有内容。 9.商务验收内容：验收时如发现乙方所提交的成果不符合标准及合同规定之情形者，甲方应做出详尽的现场记录，或由甲乙双方签署备忘录，此现场记录或备忘录可用作补充、缺失和整改的有效证据，由此产生的时间延误与有关费用由乙方承担，验收期限相应顺延。 10.如验收合格，双方签署验收报告； 11.项目验收结果合格的，乙方凭《验收报告》办理相关手续；验收不合格且拒不整改的，甲方将不予支付采购资金，还可能上报本项目同级财政部门按照政府采购法律法规等有关规定给予行政处罚； 12.验收标准：按国家有关规定以及采购文件的质量要求和技术指标(包括每一项技术和商务要求的履约情况)、乙方的投标文件及承诺与本合同约定标准进行验收；甲乙双方如对质量要求和技术指标的约定标准有相互抵触或异议的事项，由甲方在国家有关规定、采购文件、投标文件及承诺与采购合同约定中按质量要求和技术指标比较优胜的原则确定该项的约定标准进行验收； 13.履约验收其他事项：其他未尽事宜应严格按照《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)、《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22 号)及招标文件相关规定组织验收。

#### 采购包 2:

1.验收组织方式：自行验收。 2.是否邀请本项目其他供应商：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.验收程序：一次性验收； 7.验收时间：供应商提出验收申请之日起 10 日内组织验收。 8.技术验收内容：包括采购内容、具体技术参数指标（技术服务要求）、商务条件等所有内容。 9.商务验收内容：验收时如发现乙方所提交的成果不符合标准及合同规定之情形者，甲方应做出详尽的现场记录，或由甲乙双方签署备忘录，此现场记录或备忘录可用作补充、缺失和整改的有效证据，由此产生的时间延误与有关费用由乙方承担，验收期限相应顺延。 10.如验收合格，双方签署验收报告； 11.项目验收结果合格的，乙方凭《验收报告》办理相关手续；验收不合格且拒不整改的，甲方将不予支付采购资金，还可能上报本项目同级财政部门按照政府采购法律法规等有关规定给予行政处罚； 12.验收标准：按国家有关规定以及采购文件的质量要求和技术指标(包括每一项技术和商务要求的履约情况)、乙方的投标文件及承诺与本合同约定标准进行验收；甲乙双方如对质量要求和技术指标的约定标准有相互抵触或异议的事项，由甲方在国家有关规定、采购文件、投标文件及承诺与采购合同约定中按质量要求和技术指标比较优胜的原则确定该项的约定标准进行验收； 13.履约验收其他事项：其他未尽事宜应严格按照《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)、《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22 号)及招标文件相关规定组织验收。

### 3.3.4 支付方式

#### 采购包 1:

分期付款

#### 采购包 2:

一次付清



### 3.3.5.支付约定

采购包 1： 付款条件说明： 合同签订生效并收到发票后 ， 达到付款条件起 10 日内， 支付合同总金额的 45.00%。

采购包 1： 付款条件说明： 每三个月根据实际完成的宗地评估数量据实结算， 支付时， 先抵扣预付款， 预付款抵扣完毕后， 再进行支付剩余款项， 若实际服务的工作量超过每年度预算金额以预算金额结算， 具体由中标后签订的采购合同确定 ， 达到付款条件起 10 日内， 支付合同总金额的 55.00%。

采购包 2： 付款条件说明： 本项目本包不适用支付预付款， 待项目验收合格后， 并收到合法有效的发票后， 根据供应商实际完成的宗地评估数量据实结算， 若实际服务的工作量超过每年度预算金额以预算金额结算， 具体由中标后签订的采购合同确定 ， 达到付款条件起 10 日内， 支付合同总金额的 100.00%。

### 3.3.6 违约责任与解决争议的方法

采购包 1:

一、违约责任 1、采购人违约责任 (1) 因采购人原因逾期支付合同款的， 除应及时支付合同款外， 应向中标人支付欠款总额万分之一/天的违约金； 逾期付款超过 30 天的， 中标人有权终止合同； (2) 采购人支付的违约金不足以弥补中标人损失的， 还应按中标人损失尚未弥补的部分， 支付赔偿金给中标人。 2、 中标人违约责任 (1) 中标人不能按时完成服务内容而违约的， 除应及时完成服务内容外， 应向采购人支付合同金额千分之一/天的违约金； 未能按时完工超过 10 天， 采购人有权立即终止本项目， 中标人则应按合同总价的百分之十的合同总价向采购人支付赔偿金， 并须全额退还采购人已经付给中标人的合同款。 (2) 中标人支付的违约金不足以弥补采购人损失的， 还应按采购人损失尚未弥补的部分， 支付赔偿金给采购人。 (3) 如出现下列情况， 采购人有权停止付款、 收回已支付的资金、 追究中标人违约责任。 ① 中标人验收考核不合格， 整改后仍无法达到项目的要求； ② 中标人申请拨款时或财务审计时提供虚假的或不完整的资料； ③ 中标人项目资金的使用不符合协议书及其附件的规定。 二、 解决争议的办法 1. 因服务的质量问题发生争议， 由甲方或其指定的第三方机构进行质量鉴定。 服务符合标准的， 鉴定费由甲方承担； 服务不符合质量标准的， 鉴定费由乙方承担。 2. 合同履行期间， 若双方发生争议， 可协商或由有关部门调解解决， 协商或调解不成的， 向项目所在地具有管辖权的人民法院起诉。

采购包 2:

一、违约责任 1、采购人违约责任 (1) 因采购人原因逾期支付合同款的， 除应及时支付合同款外， 应向中标人支付欠款总额万分之一/天的违约金； 逾期付款超过 30 天的， 中标人有权终止合同； (2) 采购人支付的违约金不足以弥补中标人损失的， 还应按中标人损失尚未弥补的部分， 支付赔偿金给中标人。 2、 中标人违约责任 (1) 中标人不能按时完成服务内容而违约的， 除应及时完成服务内容外， 应向采购人支付合同金额千分之一/天的违约金； 未能按时完工超过 10 天， 采购人有权立即终止本项目， 中标人则应按合同总价的百分之十的合同总价向采购人支付赔偿金， 并须全额退还采购人已经付给中标人的合同款。 (2) 中标人支付的违约金不足以弥补采购人损失的， 还应按采购人损失尚未弥补的部分， 支付赔偿金给采购人。 (3) 如出现下列情况， 采购

人有权停止付款、收回已支付的资金、追究中标人违约责任。①中标人验收考核不合格，整改后仍无法达到项目的要求；②中标人申请拨款时或财务审计时提供虚假的或不完整的资料；③中标人项目资金的使用不符合协议书及其附件的规定。二、解决争议的办法 1.因服务的质量问题发生争议，由甲方或其指定的第三方机构进行质量鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。 2.合同履行期间，若双方发生争议，可协商或由有关部门调解解决，协商或调解不成的，向项目所在地具有管辖权的人民法院起诉。

### **3.4 其他要求**

一、本项目的各包采购预算均为单年采购预算；服务期限三年，合同一年一签。二、因系统固化原因，本章节 3.3 商务要求中的条款与招标文件其他部分有相同条款存在不一致时，以 3.3 商务要求中的条款为准（支付约定除外）。三、支付约定以此为准： 第一包：1.合同签订生效并收到发票后 10 个工作日内，采购人向中标人支付预算金额的 45%。 2.每三个月根据实际完成的宗地评估数量据实结算，支付时，先抵扣预付款，预付款抵扣完毕后，再进行支付剩余款项，若实际服务的工作量超过每年度预算金额以预算金额结算，具体由中标后签订的采购合同确定。 3.采购人在收到中标人提供的正规发票后 10 个工作日内支付评估费。 第二包：1.每年合同服务期结束后根据实际完成的宗地评估数量据实结算。若实际服务的工作量超过每年度预算金额以预算金额结算。 2.采购人在收到中标人提供的正规发票后 10 个工作日内支付评估费。