

# 政府采购项目需求方案

采购单位：莱州市自然资源和规划局

采购代理机构：烟台盛达招标代理有限公司

项目名称：莱州市自然资源和规划局土地价格评估项目

编制时间：2024年12月

## 一、项目概况及预算情况

1、项目名称：莱州市自然资源和规划局土地价格评估项目。

2、采购方式：公开招标。

3、采购预算：630 万元。单项收费标准不得超过《山东省物价局 山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知（鲁价费发[2012]112 号）》收费标准的 60%。

4、服务期限：自合同签订之日起三年。若服务期限三年内相应区域未启动评估程序，合同到期后自动失效。

5、招标内容：本项目为莱州市自然资源和规划局土地价格评估项目，共 2 个标包，A 包为文昌路街道、三山岛街道、金仓街道、郭家店镇、金城镇、平里店镇、驿道镇、朱桥镇 8 个镇街的土地价格评估服务；B 包为永安路街道、程郭镇、城港路街道、文峰路街道、柞村镇、夏邱镇、虎头崖镇、沙河镇、土山镇 9 个镇街的土地价格评估服务。

## 二、服务内容及要求

### 1、服务内容

国有建设用地使用权出让底价评估、国有建设用地使用权收回的土地价格评估、延长土地使用权年限的土地价格评估、容积率调整的土地价格评估、改变土地用途的土地价格评估、划拨土地补办出让手续的土地价格评估以及地价咨询等。

### 2、项目清单

包号	项目	评估值 (万元)	宗地 (宗)	单宗评估值 (万元)	备注
A	文昌路街道、三山岛街道、金仓街道、郭家店镇、金城镇、平里店镇、驿道镇、朱桥镇8个镇街的土地价格评估服务	120000.00	150.00	800.00	服务期限3年
B	永安路街道、程郭镇、城港路街道、文峰路街道、柞村镇、夏邱镇、虎头崖镇、沙河镇、土山镇9个镇街的土地价格评估服务	120000.00	150.00	800.00	服务期限3年

注：以上数值均为约数，本项目具体付款根据实际评估数量据实结算。

<b>最终结算值（元）=根据实际工作量和收费标准计算的服务费*中标费率（%）</b>
--

### 3、服务要求

（1）中标人应遵循评估原则，遵守评估程序，选用合理的评估方法，依法开展评估工作，根据土地价值评估要求，计算出符合实际的评估结果，出具符合国家相关规范、标准的评估报告，并对评估报告的真实性和准确性、合法性负全责。

（2）中标人应当坚持独立、客观、公正的原则，严格执行土地评估规范和标准，不得迎合高估或者低估要求。

（3）中标人接到委托后，应当安排本公司具有相关资格的人员进行评估，评估应当实行估价和复核制度，估价和复核工作不得由同一人担任。服务机构、评估人员与被评估的双方有利害关系的，可能影响公正的，应当回避。

（4）中标人根据招标人提供的资料进行评估，应按照招标人出具的时限要求，提出完整的评估报告，特殊项目需要延长评估时间的，经招标人批准后时限可适当延长。

（5）中标人出具评估报告应由具体评估人员、中标人负责人签字盖章确认的书面意见。

（6）中标人应加强对评估资料的保管，评估工作完成后，中标人应按规定存档保管，并应及时满足招标人对评估资料有关调用、审核等要求。

（7）中标人应确保评估质量，严格遵守国家的有关法律、法规、制度规定、有关执业规范，并对评估意见的真实性、完整性、可靠性负责。接受有关部门的监督指导，并承担相应的审查评估责任。对提供虚假或不合格评估结果，除由中标人自行承担责任外，招标人有权要求重新评估（估值不准确的评估费用应退还给招标人）。招标人对出具虚假评估报告的中标人有权终止其合作协议；情节严重的，将依法提请有关部门追究评估单位和相关责任人的行政及法律责任。

（8）招标人将联合有关职能部门对服务机构进行不定期抽查，对不按照国家规定，没有客观、公正、科学、合理、实事求是进行评估的，或因过失或提供不实用的评估成果，招标人将取消其资格，造成相应后果的，中标人应承担经济责任和法律责任。

（9）中标人在服务期限内，相关服务人员因执行本项目出现的伤亡或在服

务中造成他人人身伤亡、财产损失或服务期限中违反国家相关法律法规，因过失造成他人人身伤亡的，均由中标人负责处理，招标人均不承担任何责任。

### **三、提交报告要求**

1. 接到委托评估通知书以后，中标人工作人员在规定时间内到达工作现场。
2. 收集资料及勘察完现场后，中标人拟定评估作业计划，就评估的技术路线进行商榷。确定评估的基本事项，明确评估对象和评估目的。
3. 在接下来的 2 个工作日内，对评估报告进行试算并出具评估报告的初稿。
4. 3 个工作日内提交评估报告，由招标人进行审核。
5. 中标人提交的评估报告未能达到招标人质量要求，或中标人拒绝按照招标人的要求对其评估报告进行修订的，招标人有权视情况解除本合同，并无须支付服务费。
6. 中标人负责提交评估报告后的后续服务工作。
7. 对评估报告的所有权、使用权归招标人拥有。
8. 对工作中遇到的重大问题应及时向招标人报告，主动接受招标人指导。
9. 编制完整的工作底稿，并经中标人负责人签字确认。
10. 建立严格的项目档案管理制度，完整、准确、真实地反映和记录项目审核的情况，做好各类资料的存档和保管工作；工作完成后，除按规定可以留存的文档外，将全部文档移交招标人。
11. 成果提交要求：
  - (1) 中标人须在规定时间内向招标人提交成果文件纸质版不少于 3 份，同时提供电子版 1 份。包括但不限于文本、图纸和附件等。
  - (2) 其余资料以招标人要求为准。

### **四、拟投入本项目人员要求**

1. 中标人应成立专门的项目组，项目组成员必须稳定，明确拟委派的项目负责人和其他相关专业人员。项目组成员因不可抗力因素更换的，必须提前向招标人提交书面申请，经招标人书面同意后方可更换，更换人员必须与原工作人员经验水平相当或高于原工作人员经验水平。
2. 中标人需为本项目提供技术人员、专门车辆、仪器驻场，提供 7\*24 小时技术服务，在项目实施验收过程中，如招标人需要，中标人管理人员、技术人员做到 2 小时内到场。需提供相关服务承诺，若两次不符合服务承诺，招标人有权

单方解除劳动合同，一切后果由中标人承担。

3. 在本项目实施过程中，招标人认为中标人项目负责人无法有效组织项目组成员完成该项目所要求的工作内容时，或项目组成员无法有效完成该项目所要求的工作内容时，招标人有权要求中标人更换项目负责人或项目组成员，中标人无正当理由不得拒绝。

## **五、知识产权**

1. 投标人一旦成交，应保证招标人在使用本项目的成果或其任何一部分时不受第三方提出的侵犯专利权、商标权和工业设计权等的起诉。如果任何第三方提出侵权指控，中标人须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。

2. 招标人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权的使用权。

3. 投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在投标文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人需承诺提供无限期技术支持，招标人享有永久使用权。

4. 如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

## **六、项目联系方式**

1. 采购单位：莱州市自然资源和规划局

联系人：李先生

联系方式：0535-2952577

地址：莱州市建新东街 28 号

2. 采购代理机构：烟台盛达招标代理有限公司

联系人：侯明慧

联系方式：0535-2697777

地址：莱州市华旗绿城商务楼 B 座 301 室

# 政府采购实施计划

1. 项目类别：服务类

2. 项目名称：莱州市自然资源和规划局土地价格评估项目

3. 采购预算：人民币630万元。单项收费标准不得超过《山东省物价局 山东省财政厅关于规范资产评估服务收费的通知（鲁价费发[2012]112号）》收费标准的60%。

4. 采购数量（规模）：1宗

5. 组织形式：分散采购

6. 采购方式：公开招标

7. 合同类型：固定费率合同

8. 合同文本的主要条款：参考山东省政府采购合同格式，依据项目特点编制。

9. 履约验收方案：依据《山东省政府采购履约验收管理办法》（鲁财采【2021】25 号）文件，根据项目特点依法依规验收。

10. 投标人资格要求（A、B包）：

10.1在中国境内注册的法人或其他组织，持有合法有效的营业执照，具有提供相关服务的能力，并满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）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；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

10.2落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小企业采购，参与本项目的投标人须为财政部、工业和信息化部制定的《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二条规定的中小企业，并提供加盖公章的《中小企业声明函》。

10.3本项目的特定资格要求：

（1）投标人须具有经省级及以上主管部门备案的土地评估资质（《土地估价机构备案函》），并在人员、设备、资金等方面具备相应的服务能力。

（2）投标人未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中

国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）的失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单以及政府采购严重违法失信行为记录名单。

投标人须根据《关于在招标投标和政府采购活动中实行应用信用信息报告制度的通知》（烟发改公管[2022] 334号）登录信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）下载信用信息报告或提供国家认可资质的第三方信用服务机构出具的信用信息报告。投标人对提供信用信息报告的真实性的真实性负责。

10.4本项目不接受联合体投标。

**11. 项目负责人及联系方式：**

联系人：侯明慧

联系电话：0535-2697777

**12. 采购代理机构：**烟台盛达招标代理有限公司