

政府采购项目 采 购 需 求

项目名称：烟台市土地储备和利用中心土地出让价格评
估项目

采购单位：烟台市土地储备和利用中心

编制单位：山东广信招标有限责任公司烟台市分公司

编制时间：2024 年 4 月

编制说明

一、采购单位可以自行组织编制采购需求，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制。

二、编制的采购需求应当符合《财政部关于印发政府采购需求管理办法的通知》（财库〔2021〕22号）要求及政府采购的相关规定。

三、斜体字部分属于提醒内容，编制时应删除。

四、对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

一、需求调查情况

（一）是否开展需求调查

否

（二）需求调查方式

/

（三）需求调查对象

/

（四）需求调查结果

/

二、需求清单

（一）项目概况：烟台市土地储备和利用中心土地出让价格评估项目
采购项目预算：1800000 元

（二）采购标的汇总表

包号	序号	标的名称	品目 分类编码	计量 单位	数量	是否 进口
A	1	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否

B	2	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否
C	3	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否
D	4	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否
E	5	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否
F	6	烟台市土地储备和利用中心 土地出让价格 评估项目	C21030000	宗	1	否

（三）技术商务要求

一、项目说明

本次项目为烟台市土地储备和利用中心土地出让价格评估项目，共划分 6 个包。供应商须对所报内容进行响应，报价若有遗漏则视为包含在其他单价或合价中，总报价即为交付使用的价格。

包号	各包具体范围
A	1. 海上世界项目 A-05 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 1.386 公顷，商服用地。 2. 海上世界项目 A-07 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 1.574 公顷，商服用地。 3. 海上世界项目 A-12 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 0.58 公顷，商服用地。 4. 海上世界项目 A-18 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 0.76 公顷，商服用地。 5. 海上世界项目 A-25 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 0.81 公顷，商服用地。 6. 海上世界项目 B-03 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 0.71 公顷，商服用地。 7. 新亚原国安局山边棚改地块：位于芝罘区原国安北侧。面积约 1.54 公顷，商住用地。 8. 港城大街以南、原轸大路东侧地块：位于芝罘区港城大街以南、原轸大路东侧。面积约 0.3 公顷，商服用地。 9. 机动地块：A
B	1. 海上世界项目 A-24 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 3 公顷，住宅用地。 2. 海上世界项目 A-17 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 2.88 公顷，住宅用地。 3. 海上世界项目 A-11 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 2.73 公顷，住宅用地。 4. 通世南路以东，绕城高速以北地块：位于芝罘区通世南路以东，绕城高速以北，面积约 0.87 公顷，用途为商服用地。 5. 轸大路以南，蒲昌路西侧地块：位于莱山区轸大路以南，蒲昌路西侧。面积约 1.48 公顷，商服用地。 6. 机动地块：B
C	1. 海上世界项目 A-01 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 8.7 公顷，公共管理和公共服务（文化设施用地）用地。 2. 幸福东路以东、幸福中路以北地块：位于芝罘区幸福中路以北、幸福东路以东。面积约 6.87 公顷，商住用地。 3. 芝罘仙境征兵站地块：位于芝罘区胜利路以东，所城里南侧。面积约 0.48 公顷，商服用地。 4. 机动地块：C、D
D	1. 海上世界项目 A-19 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 1.13 公顷，住宅用地。 2. 海上世界项目 A-13 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 1.51 公顷，住宅用地。 3. 海上世界项目 A-03 地块：位于芝罘区一突堤内。面积约 2.41 公顷，住宅用地。 4. 海港路以西、西大街以北地块：位于芝罘区北马路以南、海港路以西、大海阳路以东、西大街以北。面积约 2.36 公顷，商住用地。 5. 机动地块：E
E	1. 大疃地块：位于芝罘岛东路以北、山体以南。面积约 6.67 公顷，商住用地。 2. 儿童影剧院地块：位于芝罘区解放路以西，烟台山医院南侧。面积约 0.88 公顷，商服用地。

	3. 机动地块：F、G
F	1. 蓁山地块：位于芝罘区蓁山路以北，山体以南。面积约 7.47 公顷，商住用地。 2. 总部基地 A-4-2 地块：位于莱山区，东至山海南路，北至用地边界，西至山海南路辅路，南至用地边界。面积约 1.23 公顷，商服用地。 3. 总部基地 A-4-3 地块：位于莱山区，东至山海南路，北至用地边界，西至山海南路辅路，南至规划路。面积约 1.23 公顷，商服用地。 4. 机动地块：H、I

注：

(1) 机动地块依据规划条件出具时间排序。

(2) 供应商可参与上述任意一个包或多个包的投标，为保证本项目供应商在规定的期限内完成服务，最多只能中取一个包。如供应商在多个包中评审总得分均最高的，则按包号顺序中取一个包，其他包由评审总得分次高的供应商成交。

二、相关要求

(一) 土地估价要求

1、评估机构（以下简称：供应商）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》《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》及其他法律、法规的规定开展工作。

2、土地估价应遵循估价原则，遵守估价程序，选用合理的估价方法，根据土地价值评估要求，计算出符合实际的估价结果，撰写完整真实的土地估价报告。

3、供应商应当坚持独立、客观、公正的原则，严格执行土地估价规范 and 标准，不得以迎合高估或者低估要求。

(二) 项目要求

1、供应商接到委托后，应当安排本公司具有估价师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。

评估机构、评估人员与被评估的各方有利害关系的，可能影响公正的，应当回避。

2、供应商根据采购人提供的资料进行评估，应按照采购人出具的“土地价格评估委托书”规定的评估方法、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，经采购人批准后时限可适当延长。

3、供应商出具评估报告，应由具体评估人员、评估机构负责人签字盖章确认。

4、供应商应加强对评估资料的保管，评估工作完成后，供应商应按规定存档保管，并应及时满足采购人对评估资料有关调用、审核等要求。

5、供应商应确保评估质量，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。对提供不实或内容虚假的评估结果，除由供应商自行承担责任外，采购人有权要求供应商重新评估，或更换供应商重新评估（评估费用应退还给评估委托人）。采购人对出具虚假评估报告的供应商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供应商和相关责任人的刑事、行政及民事法律责任。

6、供应商应严格遵守国家的有关法律、法规及执业规范等，在资质许可的范围内进行评估，接受有关部门的监督指导，并承担相应的审查评估责任。

7、未尽事宜按国家有关法律法规规定执行。

（三）其他工作要求及说明

1、供应商须向采购人出具符合国家有关规定及行业规定的业务承诺书。

2、供应商专业人员应当熟悉国家相关规定和规范等，具有较高的政策理论和业务水平。

3、供应商若为烟台市行政区域以外的土地评估机构，确定成交后，应在烟台行政区域内设立服务机构，并有不少于 6 名土地评估专业人员在服务机构执业。

4、供应商应根据项目实际情况结合自身实际，编写土地评估服务方案、项目进度保证措施、项目质量保证措施、服务承诺、后续跟踪服务、拟投入本项目的设备情况、拟投入本项目人员、保密措施。

三、监督、管理措施

采购人将联合有关职能部门对土地评估估价机构进行不定期抽查，对违反法律规定的，未按照客观、公正、科学、合理、实事求是的原则进行评估的，或因过失、偷工减料提供不实用的评估成果的，采购人有权解除合同。造成损失的，评估机构应承担赔偿责任，需要追究法律责任的，有关机关依法追究相关人员的法律责任。

四、项目风险承担

成交供应商在服务期限内违反国家相关法律法规，均由成交供应商负责处理，采购人不承担任何责任。

注：

1、供应商可提供相当于或优于以上要求的服务方案，同时填写偏离表；

2、服务内容不得变更。

2、供应商所提供的成果应不存在任何权利上的瑕疵，保证采购人使用该成果或成果的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权、著作权或其它知识

产权的起诉，其成果的使用不侵犯第三人合法权益。任何第三方如果提出侵权指控，供应商需与第三方交涉并承担由此引起的一切法律责任和费用。