**营口市政府采购项目**

**采购需求**

**项目名称：大石桥市自然资源局评价评估**

**项目编号：DSQZC2021-002**

**编制单位：大石桥市自然资源局**

# 采购需求详细信息

采购人应对服务提出详细的内容、标准及相关要求。

本部分一般应包含但不限于如下主要内容：

**大石桥市自然资源评价评估工作采购工作**

**相关情况说明**

**一、项目名称：**大石桥市自然资源评价评估工作项目

**二、资金预算：**预算内资金120万元

**三、申请事由：**根据《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）、《辽宁省国土资源厅关于加强公示地价体系建设和管理工作的通知》（辽国土资办发〔2017〕178号）文件、《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、自然资办发〔2020〕23号、自然资利用函〔2020〕130号要求，建立大石桥市自然资源价格体系，完成大石桥市城镇标定地价、城乡基准地价（更新调整）、集体建设用地和农用地（含国有）基准地价制订工作。

**四、成交供应商的确定：**由磋商小组直接确定得分最高的为成交供应商。

**五、服务时间：**签订合同之日起至2021年4月30日

**六、是否允许联合体投标：**本项目不允许联合体参与投标。

**七、合格供应商的资格条件**

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、合格供应商还要满足的其它资格条件：投标人应当具有有效的土地评估中介机构格质证书（由自然资源厅或原国土资源厅）核发的土地估价机构备案函。

**说明：上述合格供应商条件，如政府采购部门有固定要求，按固定要求执行。**

**八、 应达到的要求：**

**（一）大石桥市城镇基准地价成果**

工作成果包括文字成果、图件成果、表格成果、项目原始资料及中间成果等，根据相关文件规定，本次基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价、地下空间及划拨土地使用权基准地价。具体要求如下：

1、文字成果：大石桥市城镇土地定级及基准地价评估工作报告及技术报告。

2、图件成果：大石桥市城镇土地级别及商业用地基准地价图、城镇土地级别及住宅用地基准地价图、城镇土地级别及工业用地基准地价图、土地级别及公共服务项目基准地价图。

3、表格成果：大石桥市城镇土地级别范围描述表、土地级别面积统计表、各级各类用地基准地价表、基准地价系数修正表及指标说明表。

4、项目原始资料及中间成果：含项目开展中所收集的各种外业资料及测算中形成的中间成果资料。

**（二）大石桥市农用地基准地价成果**

工作成果包括文字成果、图件成果、数据表格成果及基础资料汇编等，具体要求如下：

1、文字成果：大石桥市农用地基准地价评估工作报告及技术报告。

2、图件成果：

（1）图件包括定级单元图、定级因素因子分值图、定级修正系数图、农用地级别图、样点分布和基准地价图等；

（2）农用地定级工作图采用1:2000~1：50000的土地利用现状图，原则上与最新土地利用现状调查一致；

（3）农用地级别图应清晰反映不同级别农用地的分布状况，上图要素包括县级、乡级、村居行政界线、级别界线和重要的现状地物或明显地物点等；

（4）图件编制正确，色差明显，图面色调和谐，图示、符号、标记、图例等正确，与基准地价表一致。

3、表格及数据库资料

（1）表格资料包括级别范围描述表、级别面积统计表、基准地价表、基准地价系数修正表及指标说明表、其他表格资料及成果；

（2）定级因素分值表数据表格（数据库）、样点数据表格（数据库）符合规程和实际工作要求。

**（三）大石桥市集体建设用地基准地价成果**

工作成果包括文字成果、表格成果、图件成果、数据表格成果等，具体要求如下：

1、文字成果：大石桥市集体建设用地定级及基准地价评估工作报告及技术报告。

2、图件成果：大石桥市集体建设用地级别及商业用地基准地价图、级别及住宅用地基准地价图、级别及工业用地基准地价图、公共服务项目基准地价图。

3、表格成果：大石桥市集体建设用地级别范围描述表、集体建设用地面积统计表、集体建设用地各级各类用地基准地价表、集体建设用地基准地价系数修正表及指标说明表；

**（四）大石桥市城镇标定价成果**

工作成果包括文字成果、表格成果、图件成果、数据表格成果及

基础资料汇编等，具体要求如下：

1、文字成果：大石桥市城镇标定价评估工作报告及标定地价体系建设报告。

2、表格成果：标准宗地基本信息登记表、标准宗地评估技术要点表、标定地价建议及结果表、标定地价信息公示表、标定地价修正体系表。

3、图件成果：标准宗地与标定区域布设图。主要内容包括本市县各用途标准宗地的位置、编码和标定区域的范围。

4、表格及数据库资料：包括由标定区域、标准宗地的空间要素、属性要素及标定地价各相关成果表格等内容构成的标定地价成果数据库。

**九、地价体系制定依据**

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修改）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修改）

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

4、《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令第73号）

5、《资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

6、《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（中发〔2015〕33号）

7、《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）

8、自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）

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》（国土资发〔2017〕27号）

10、《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）

11、辽宁省自然资源办公厅文件《转发自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（辽自然资办发〔2020〕56号）

12、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》（农业部令2005年第47号）

13、《国土资源听证规定》（国土资源部令第22号）

14、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）

15、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）

16、《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）

17、《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）

18、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

19、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）

20、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

21、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

22、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）

23、《标定地价规程》（TD/T 1052-2017 ）

24、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）

25、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）

26、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

27、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

28、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51号）

29、《营口市国有建设用地使用权供应管理办法》（营政发〔2018〕21号）

30、《营口市人民政府关于公布实施营口市征地区片综合地价的通知》（营政发〔2018〕121号）

31、与本次地价体系制定有关的其他法律法规

**评审专家，从省级专家库抽取评审专家**

**评审标准 （附后）**