**服务类项目采购需求模板（通用）**

|  |  |
| --- | --- |
| **\***项目名称 | 2025年度深圳市土地的市场价格评估及应用 |
| **\***采购人名称 | 深圳市规划和自然资源局 | **\***采购方式 | 单一来源 |
| 计划立项批文号 |  | **\***资金来源 | 一般公共预算 |
| **\***财政预算限额（元） | 1200万元 |  |  |
| 项目背景 | 党的十九大报告将要素市场化配置作为经济体制改革的两个重点之一，中共中央国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。为贯彻落实党的十九大报告和中共中央国务院相关要求，落实审计巡视整改要求和国家地价改革试点精神，我局对深化地价管理体系改革和公示地价动态调整机制进行了探索，核心内容包括两个方面：一是基于标定地价评估出土地的市场价格，建立以标定地价为核心的公开透明的市场价格体系；二是通过修订地价测算规则，建立以产权为导向、易于操作的地价政策体系。2019年10月21日，《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）和《市规划和自然资源局关于发布深圳市2018年度标定地价成果的通告》（深规划自然〔2019〕562号）正式发布，标志着我市正式启用以标定地价为核心的土地的市场价格体系，土地的市场价格成为确定全市供应建设用地使用权价格、租金及临时用地使用费的价格基础，将全面应用在我市地价管理中，成为我市新出让用地、城市更新、土地整备、棚改等地价测算的唯一价格标准。为充分保障土地的市场价格及《深圳市地价测算规则》在全市地价管理工作中的全面应用，每年都需要投入持续稳定的人力、物力开展土地的市场价格评估及应用工作。目前，相关工作已在顺利开展，为充分保障下一年度的全市土地管理工作，对《2025年度深圳市土地的市场价格评估及应用》进行立项，具有很强的必要性和迫切性。（1）该项目是落实中共中央国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》的必要项目。2020年4月，中共中央国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，就深化要素市场化配置改革，促进要素自主有序流动，提高要素配置效率等提出“顶层设计”，提出完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。2022年，深圳被选为开展实践探索的代表性城市，土地的市场价格评估及应用工作是探索完善政府公示地价制定、更新、发布、调整制度，构建公示地价动态调整机制必不可少的项目。（2）该项目是我局根据省、市政府文件每年度必须开展的常规性工作。根据《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通知》（自然资办发〔2022〕13号）和《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）关于完善城乡公示地价体系建设的要求，开展《2025年度深圳市土地的市场价格评估及应用》非常必要。同时，根据市政府发布的《深圳市地价测算规则》第1.3条，我市土地的市场价格由市自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估，权重分别取70%和30%。根据《深圳市地价测算规则》第4.2条，标定地价成果由市自然资源主管部门组织按年度更新，并定期发布。《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）对标定地价按年度更新也做了相关要求。因此，我市土地的市场价格是以标定地价为核心且随着标定地价成果的年度更新而更新，土地的市场价格评估及应用工作成为我局每年度必须要开展的重要工作。（3）该项目是落实全市土地供应、保证公平公开、稳定国土基金收入的重要技术支撑。地价是土地资源市场化配置的重要手段，是土地市场无形之手的“指挥棒”和“信号灯”，是影响土地供应和国土基金收入的核心要素。我市土地的市场价格及《深圳市地价测算规则》适用于全市供应建设用地使用权价格、租金及临时用地使用费的确定，覆盖新出让用地、城市更新、土地整备、棚改等各类地价测算情形，可以实现地价测算的自动化、智能化和便民化，可以大幅压缩地价测算时限、极大提升土地管理效率，对落实全市土地供应、保证公平公开、稳定国土基金收入起到极其关键的作用。而在这地价测算效率提升的背后，正是需要每年度将地价评估工作前置，需要在全市土地的市场价格评估及应用方面给予充分保障。（4）该项目是防止国有资产流失，社会主义先行示范区高效建设的重要保障。该项目将为全市地价测算提供公开透明唯一的土地市场价格标准，直接服务我市统一地价体系、完善地价管理工作，2024年1月至2024年12月测算新供应用地和存量用地涉及的总地价近600亿元，防止了国有资产的流失，对全市经济建设有重要贡献。同时，土地的市场价格每年更新、加强对重点发展区和重点片区内标准宗地价格的重点分析和客观评估，也保障了深圳市重点发展区和重点片区的建设，引导土地集约高效利用，推进社会主义先行示范区的高效建设。 |
| 项目前期设计、规划论证单位 | 无 |
| 投标人资质要求 | **注意：采购人根据项目所需提供明确、具体的资质要求，资质要求的内容必须与项目等级相匹配且符合相关法律规定。（设置的投标人资格要求必须提交有法律法规依据的证明文件，且不具备倾向性）**1.必须是采购人推荐的供应商（提供营业执照或事业单位法人证书等注册登记证明资料扫描件，原件备查）；2.本项目不接受联合体参与谈判；3.参与本项目谈判前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由供应商在《政府采购应答及履约承诺函》中作出声明）；4.参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购应答及履约承诺函》中作出声明）；5.具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购应答及履约承诺函》中作出声明）；6.未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购应答及履约承诺函》中作出声明）。注：“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以谈判当日的查询结果为准。 |
| 需求内容 | **\*1、报价要求（明确分项报价要求）**报价应根据相关文件提供合理的计费标准和计费过程。**\*2、付款方式**本合同总价款分4期付款：首期：自双方签订合同之日起30个工作日内，根据投标人提出的付款申请，采购人支付中标人约占合同总价款的 10 %。第 2 期：投标人提交深圳市标定地价及深圳市剩余法整体估价初步成果后30个工作日内，根据投标人提出的付款申请，采购人支付中标人约合同总价款的 40 %。第 3 期：投标人提交的深圳市标定地价及深圳市剩余法整体估价初步成果通过专家验收后30个工作日内，采购人支付中标人约合同总价款的 30 %。第 4 期：投标人提交项目最终成果，并通过采购人成果验收后 30 个工作日内，采购人支付中标人约合同总价款的 20 %。最终具体以中标合同约定为准。**\*3、履约保证金**无**\*4、违约责任**（1）由于投标人工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，投标人除负责及时采取有效补救措施外，应免收受损失部分的合同价款，并支付合同总价款3%的违约金。（2）投标人未按本合同约定，擅自修改已经提交验收的成果文件的，应承担因此产生的一切后果，并赔偿采购人合同总价款3%的违约金。（3）本合同履行期间，投标人未能按合同约定的日期(含协商延缓的日期)提交成果的，采购人有权要求投标人支付该阶段合同价款每日1‰的逾期违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的 10%。（4）未经采购人同意，投标人擅自变更约定的项目组主要成员，采购人有权责成投标人采取补救措施或调整项目组主要成员构成。（5）本项目最终成果验收后2年以内，投标人未按采购人要求就本项目提供必要解释和接受咨询的，采购人可要求投标人返还合同总价款 5 %的费用。（6）合同履行期间，投标人承担第三方委托的本项目研究范围内的其他项目，但未书面告知采购人的，一经发现，无论合同正在履行或已履行完毕，采购人均有权追究投标人责任，并要求投标人支付合同总价款3%的违约金。具体以合同约定为准。**\*5、服务质量监督和项目验收要求**（1）采购人负责对投标人提交的最终成果组织评审。（2）在合同履行过程中，必要时，采购人和投标人双方可以协商调整项目最终成果。采购人如需投标人增加交付成果的数量，应由双方协商解决。（3）最终成果验收合格的标志为采购人审查通过。 **6、转让和分包**未经甲方同意，乙方不得将合同标的的全部或部分转包或分包给第三方或与第三方合作，否则，乙方应承担违约责任。但根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]51号）规定，为体现公示地价评估的公平公正，乙方可以采用公开招标方式引进社会评估机构对标准宗地及城市地价动态监测点进行评估（除此之外，乙方不得引进任何第三方机构开展本合同要求的工作内容）。  |
| 具体技术要求 | 本项目开展如下六个方面的技术工作并要求如下：1. **深圳市标定地价的评估**

根据《标定地价规程》和自然资源部对标定地价的相关部署，结合实际情况，从更精细的角度验证和优化标定区域，全面核查并优化设立的标准宗地，基于新一年度采集的地理空间数据、房地产特征数据、房地产价格数据、收益与费用、成本与折旧等可靠有效的数据，引入市场评估机构参与按2026年1月1日估价期日重新评估全市的标定地价，通过科学规范的管理，高质高效完成合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途标定地价评估。1. **深圳市剩余法整体估价**

在房地产整体估价理论与实践基础上通过对土地剩余法的拓展应用，研究深圳市土地剩余法整体估价的技术路线，逐步构建和完善深圳市土地剩余法整体估价模型，以2026年1月1日估价期日，通过对批量评估、数理统计以及地理信息系统等关键技术的应用完成合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途土地剩余法整体估价工作。1. **深圳市土地的市场价格评估**

在标定地价和剩余法整体估价成果基础上，结合实际情况，研究深圳市土地的市场价格的技术路线，以标定地价系数修正法和剩余法整体估价为主要的评估方法，以2026年1月1日估价期日，科学系统地完成合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途土地的市场价格评估工作。根据《深圳市地价测算规则》第1.3条，我市土地的市场价格采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估，权重分别取70%和30%。1. **深圳市城市地价动态监测的评估**

按照《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号）及历年《自然资源部办公厅关于部署开展自然资源评价评估工作的通知》，城市地价动态监测每季度测算公布一次深圳市地价指数，成果需要按规定上报自然资源部，为国家土地宏观调控提供依据，向《中国城市地价报告蓝皮书》、《中国地价指数报告》、《深圳市房地产年鉴》提供数据，作为深圳市各评估机构的重要工作参数。主要工作包括不断优化监测区和监测点，组织合格的评估人员对结果进行复查，监测评估、统计数据上报及分析报告撰写。1. **深圳市（前海、深汕合作区除外）新出让居住用地底价的评估与备案**

采取土地的挂牌、招标、拍卖等方式供应土地，是国家及市委市政府确定的土地供应的重要方式。采取地价评估的方式确定地价，是实现国有土地资产价值的重要举措。根据《深圳市地价测算规则》，我市土地价格评估适用于政府采取挂牌、招标、拍卖等方式出让，而根据国家主管部门相关要求，出让底价评估需要出具评估报告并备案。工作内容主要包括：出具出让土地估价报告、履行土地估价报告电子备案程序。1. **深圳市土地的市场价格应用和其他研究**

同步开展深圳市地价测算规则的政策修订与完善、深圳市土地的市场价格测算平台数据更新等工作，加强对土地的市场价格的应用。 |
| 商务需求 | 1. **项目概况**（介绍项目的背景及项目整体情况、项目目的及建设目标）

本项目开展2025年度深圳市土地的市场价格评估及应用，重点是基于2026年1月1日的估价时点，在评估标定地价和剩余法整体估价的基础上科学评估出合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途土地的市场价格，开展城市地价动态监测和深圳市（前海、深汕合作区除外）新出让居住用地底价的评估与备案工作，并同步进行地价测算规则的政策修订与完善、土地的市场价格测算平台数据更新等各项工作，加强对土地的市场价格的应用服务支撑。 1. **项目所依据及参考的标准**

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；（2）《广东省地价管理规定》；（3）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；（4）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；（5）《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；（6）《国土资源部广东省人民政府关于深圳市土地管理制度改革总体方案的批复》（国土资函〔2012〕138号）；（7）《国土资源部办公厅关于部署开展2016年度城乡地价调查与监测工作的通知》（国土资厅发〔2016〕17号）（8）《国土资源部办公厅关于部署开展2017年城乡地价调查与监测工作的通知》（国土资厅发〔2017〕16号）（9）《自然资源部办公厅关于部署开展2018年城乡地价调查与监测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10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）《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）（12）《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2018年度标定地价成果的通告》（深规划自然〔2019〕562号）（13）《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》（自然资办发〔2020〕23号）（14）《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364号）（15）《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）（16）《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223号）（17）《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通知》（自然资办发〔2022〕13号）（18）《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）（19）《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意⻅》（2020年3月30日）1. **项目采购范围**（本次招标的项目范围，包括服务名称、服务地点、服务内容、服务要求等）

1）服务名称： 2025年度深圳市土地的市场价格评估及应用2）服务地点：深圳3）服务内容：①本合同服务期限内深圳市标定地价评估。 ②本合同服务期限内深圳市剩余法整体估价。 ③本合同服务期限内深圳市土地的市场价格评估。 ④本合同服务期限内深圳市城市地价动态监测的评估。 ⑤本合同服务期限内深圳市（前海除外）新出让居住用地底价的评估与备案。 ⑥本合同服务期限内深圳市土地的市场价格应用和其他工作。 4）服务要求：乙方提供的服务应符合国家、行业标准，符合双方约定目标与内容，成果符合约定。**4、项目服务期限**（下达的计划时间和实际服务期限不一致的，需列明实际服务期限）自合同签订之日起至2026年9月完成全部工作。1. **组织实施要求**

为确保本次项目投标工作管理规范、实施有力，投标方应成立项目组，按采购单位要求完成项目成果。根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号）规定，为体现公示地价评估的公平公正，乙方可以采用公开招标方式引进社会评估机构对标准宗地进行评估（除此之外，乙方不得引进任何第三方机构开展本项目要求的工作内容）。1. **成果要求**

本项目要求提交如下六个方面的工作成果：1）深圳市标定地价成果按照《标定地价规程》规定的成果形式与内容，提交合同年度一套完整的深圳市标定地价成果，主要包括：①文本成果：标定地价评估报告、标定地价体系建设报告（DOC格式）；②表格成果：标准宗地信息登记表、标准宗地评估技术要点表、标定地价建议及审核结果表、标定地价信息公示表、标定地价修正体系表（DOC/XLS格式）；③图件成果：深圳市标定地价标准宗地与标定区域布设图（JPG格式）；④数据成果：深圳市标定地价成果数据(含数据结构说明文件，DOC格式)（GIS格式，2000国家大地坐标系）；⑤标定地价管理信息系统数据更新：深圳市标定地价管理信息系统数据更新。2）深圳市剩余法整体估价成果完成合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途土地剩余法整体估价评估工作，提交一套完整的深圳市剩余法整体估价成果。主要包括：①文本成果：深圳市剩余法整体估价成果报告（DOC格式）；②图件成果：深圳市剩余法整体估价空间分布图（JPG格式）；③数据成果：深圳市剩余法整体估价数据成果(含数据结构说明文件，DOC格式)（TIFF格式，2000国家大地坐标系）。3）深圳市土地的市场价格成果完成合同年度深圳市住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施等用途土地的市场价格评估工作，提交一套完整的深圳市土地的市场价格成果。主要包括：①文本成果：深圳市土地的市场价格成果报告（DOC格式）；②图件成果：深圳市土地的市场价格空间分布图（JPG格式）；③数据成果：深圳市所有有效宗地的土地的市场价格数据成果(含数据结构说明文件，DOC格式)（GIS格式，2000国家大地坐标系）。4）深圳市城市地价动态监测的评估成果完成深圳市合同年度全市地价动态监测工作，提交相关监测成果：①季度成果：包括深圳市交易样点登记表，房地租金、房地产价格统计表、地价监测点地价评估技术要点表、城市地价动态监测变化成果表（DOC/JPG/XLS格式）；②年度成果：包括土地（年度）供需情况调查表、年度地价状况分析报告、分用途土地交易样本分布图、商品房成本构成调查与监测成果、年度调整的监测区范围及监测点情况说明及宗地信息表（如年度无调整不需提供）等（DOC/JPG/XLS格式）。5）深圳市（前海除外）新出让居住用地底价的评估与备案成果。 完成合同年度全市新出让居住用地出让底价的评估并进行备案，提交新出让用地出让底价评估的《土地估价报告》（纸质材料）。6）深圳市土地的市场价格应用和其他工作成果①完成合同年度《深圳市地价测算规则》的政策修订与完善工作，提交相关成果（DOC格式）；②完成合同年度深圳市土地的市场价格测算平台数据更新工作；③完成合同年度深圳市存量用地地价测算统计分析工作，提交相关报告（DOC格式）；④完成合同年度深圳市新供应、城市更新、土地整备用地地价测算统计分析工作，提交相关报告（DOC格式）；⑤完成合同年度全市地价测算的跟踪、调研、服务等工作，提交相关报告（DOC格式）。1. **项目人员安排要求**

1）项目主要负责人应熟悉市规划和自然资源局职责范围业务领域。2）本项目工作人员硕士及以上学历占比应不低于40%、中级及以上职称占比应不低于40%。3）参与人员名单、项目参与时间在项目实施过程中不能更换，如确需更换，必须得到采购方的同意。**8、售后服务内容、要求和期限**投标人应配合采购人组织、举办本项目项目各工作阶段的汇报、审查、研讨、公开展示及公众咨询等工作，并负责解答相应的技术问题。本项目最终成果验收后2年以内，投标人仍应配合采购人就本项目提供必要的解释和咨询。**（以上内容，可根据实际项目作增减）** |
| 其他要求 | **特定供应商的名称、项目负责人及联系方式** |
| 特定供应商 | 单位名称：深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心 |
| 项目经办人：刘颖 |
| 联系电话：0755-83139032 |
| 评标信息 | **采购方式：单一来源。****评标方法：最低价法**。**该项目符合《深圳经济特区政府采购条例》第二十一条第（四）款情形，“其他具有复杂性、专门性、特殊性的项目，且只有唯一供应商的”。**目前，我局已实行《深圳市地价测算规则》，规则将土地出让、城市更新、土地整备等各类地价政策统一到新的土地市场价格体系内，且规定我市土地的市场价格由市自然资源行政主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。土地的市场价格建立在标定地价和剩余法整体估价的评估成果基础上，评估过程复杂、专业性强，需要大量的基础数据支撑，同时，地价既要体现政府的管理需求和导向，又要与政策紧密联系，地价形成的过程及成果，地价政策的评估敏感且具有特殊性、保密性。并且，非盈利性机构指组织的经营、运作目的不是获取利润的组织，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心归属我局事业单位，不承接市场业务，符合非盈利性机构定义，是非盈利性评估机构。根据我市法定机构的性质和市编办赋予的职能，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心是我市唯一能够开展该类业务的非盈利性评估机构，各区政府均无同类非盈利性评估机构，是能够实施该项目的唯一供应商。因此该项目适用单一来源方式采购。**该项目符合《深圳经济特区政府采购条例》第二十一条第（三）款情形，“为保证与原有政府采购项目的一致性或者服务配套的要求，需要向原供应商添购”。**我局一直以来都是直接委托深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心开展全市基准地价更新评估、标定地价评估、地价动态监测、出让底价评估、补地价评估、土地置换评估等工作，充分保障了我市国土基金收入的完成量和完成进度，为全市经济社会持续健康发展提供了有力支撑。近五年来，我局每年都组织深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心开展标定地价、剩余法整体估价等前期研究工作，在土地的市场价格评估及应用服务支撑方面进行了积极探索和积累，已在全国取得领先地位。并且，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心承担了《2019年度深圳市土地的市场价格评估及应用技术服务支撑》、《2020年度深圳市土地的市场价格评估及应用技术服务支撑》、《2021年度深圳市土地的市场价格评估及应用技术服务支撑》、《2022年度深圳市土地的市场价格评估及应用技术服务支撑》、《2024年度深圳市土地的市场价格评估及应用》项目，并都采用单一来源方式采购。为保证土地的市场价格评估及应用工作的“一致性”要求，建议采用原供应商。供应商资质、业绩情况。根据深编办〔2009〕81号、深编办〔2016〕10号、深编办〔2019〕58号等文件,深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心承担了我市地价标准制定及地价评估等方面的多项职能，包括：负责政府各类土地招标拍卖挂牌出让底价、特殊用地价格的评估，以及收回、收购、置换中涉及土地房产及相关资产价格的评估等；负责国有建设用地使用权出让合同变更涉及的地价评估；负责全市公告基准地价的建立维护及数据更新；承担土地市场运行状况的动态监测、预警预报及调查评估等工作；承担土地资产资本评估职责等。综合考虑到深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心历年来承担我市不动产评估和标定地价体系的建立和维护工作，专业性强，专业基础扎实，人才队伍素质高，有利于工作的顺利开展，拟按单一来源采购的方式由深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心承担本项目。 |

注：

1、带“\*”号的为必填表内容，其他内容可根据项目作适当增减。

2、其他要求栏目仅适用非公开招标采购方式项目，采购推荐供应商名单必须经过主管部门报批，并将主管部门批复材料提交至采购中心。根据采购条例第十九条规定适用非公开招标方式需要公示的，应同时向采购中心提交公示的证明材料。

3、采购单位以上填报的商务条款、技术条款若存在倾向性或不公正性条款，由此引起的不良后果将由采购单位自行承担。

4、项目需要提供带车服务的，需核查中标单位提供的车型，避免违规出现豪华或超标准车型。