**《南山区总部用地及产业用地地价评估》采购需求文件（集中采购）**

|  |  |
| --- | --- |
| **\***项目名称 | 《南山区总部用地及产业用地地价评估》 |
| **\***采购人名称 | 深圳市规划和自然资源局南山管理局 | **\***采购方式 | 单一来源（集中采购） |
| 计划立项批文号 | 市规划和自然资源局南山管理局2025年第2次局长办公会议纪要 | **\***资金来源 | 区财政预算 |
| **\***财政预算限额（元） | 1,000,000.00 |  |  |
| 项目背景 | 1.根据我市现行的土地政策，商业用地（含总部项目用地）及产业用地基本通过招拍挂方式出让。因此，上述用地在出让前均由我局委托市自然资源和不动产评估发展研究中心进行土地底价评估和备案手续。2025年度，根据市、区政府的工作部署，南山区拟陆续开展大疆超总地块等8个地块招拍挂用地出让。上述项目土地出让过程中所必须的评估经费问题需予以保障。2.根据自然资源部、省自然资源厅的有关通知要求，我市加大了对存量闲置土地的处置力度。截至2025年1月21日，南山区目前存量闲置土地8宗，其中，有3宗地（即华润五丰用地T402-0019、高新北区T401-0021、T401-0052）属于政府、政府有关部门的行为造成土地闲置，拟通过协商有偿方式收回土地使用权，补偿标准按照市场评估地价确定。上述项目在闲置土地处置过程中所必须的评估经费问题需予以保障。3.在日常办理业务的过程中，需进行地价评估的项目，均由我局拟定评估条件委托市自然资源和不动产评估发展研究中心进行地价评估，此部分评估经费也需予以保障。 |
| 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.供应商必须具有深圳市政府采购注册供应商资格（供应商注册网址：http://www.szggzy.com/。以网站查询供应商资格状态显示“有效”的为准；由采购代理机构对注册供应商资格进行查询，投标文件无需提供证明材料）；2.参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；3.参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《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；4.参与政府采购项目投标的供应商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《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；注：“信用中国”中“信用服务”栏的“重大税收违法案件当事人名单”、“失信被执行人”，“中国政府采购网”中的“政府采购严重违法失信行为记录名单”，“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，相关信息以开标当日的查询结果为准。5.本项目不接受联合体投标，本项目不允许转包分包;6.供应商的报价总价不得超过本项目的财政预算限额，否则将作投标无效处理。7.不存在不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不存在不同投标供应商存在单位负责人为同一人或直接控股、管理关系。（由供应商提供《供应商基本情况表》并加盖供应商公章，同时提供供应商社保缴纳证明材料及股权关系证明材料，如供应商存在未提供《供应商基本情况表》、社保缴纳证明材料及股权关系证明材料或所提供证明材料不符合采购文件要求的情形，按资格审查不通过处理） |
| 商务需求 | **一、项目内容及数量**（一）项目内容1.出具土地估价报告根据采购人提供的拟出让宗地设定的规划建设条件、宗地选址方案、产权限制条件、已形成的土地出让方案等估价资料和依据，对拟出让宗地的地价进行评估，并出具土地估价报告，估价过程及估价报告须严格执行以下标准、技术规范和法律、法规及相关政策。2.履行土地估价报告电子备案程序在土地招拍挂出让方案和出让底价经市政府和相关主管部门集体决策后，按照《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〔2012〕35号）、广东省国土资源厅《关于填写土地估价报告备案号的通知》（粤国土资利用发〔2014〕143号）要求履行电子备案程序，取得电子备案号。3.其他需要出具地价评估报告的情形。4.应按采购方的要求参加本项目审查和讨论的全部工作会议。5.提供良好的售后服务在售后服务期限内（最后成果提交采购人之日起一年）提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持；安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、email；如人员需要调整应及时通知采购人。**二、项目依据及参考标准**1.为进一步完善国有建设用地使用权出让底价确定程序，加强出让地价评估管理，促进土地市场平稳健康运行，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号，2007年）、《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）规定，国有建设用地使用权出让地价需经专业评估，底价应由集体决策。市、县国土资源主管部门或国有建设用地使用权出让协调决策机构，应以土地估价结果为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。2.土地估价机构要按照《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）要求履行电子备案程序，通过国家估价报告备案系统进行报告备案，并取得电子备案号。根据《国土资源部关于部署运行土地市场动态监测与监管系统的通知》（国土资发〔2008〕284号），供地计划、出让公告、成交公示、供地结果和出让地价报告的电子备案号等信息必须按要求及时录入土地市场动态监测与监管系统。3.根据市规划国土委关于印发《深圳市贯彻执行<闲置土地处置办法>的实施意见（试行）》的通知》（深规土〔2013〕22号），协商有偿收回土地使用权的补偿标准：属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国土资源部门与土地使用权人协商有偿收回土地使用权时，补偿标准按照市场评估地价确定。4.取费依据：收费标准参照2013年深圳市不动产估价协会颁布的《深圳市不动产估价行业收费管理规定》（深估协字【2013】04号），采取差额定率累进计费，依据土地价格总额分段累进计收。**三、项目服务期限**项目服务期限为自合同签订之日起12个月内，售后服务期限从最终成果提交采购人之日起至少12个月。**四、组织实施要求**为确保本次项目工作管理规范、实施有力，中标方应成立项目组，按采购方要求完成地价评估项目成果。中标方须配合采购方组织、举办本项目各工作阶段的汇报、会议等工作。**五、成果要求**（一）本项目的主要成果如下：单个地价评估项目的《土地估价报告》及电子备案号；单个地价评估项目的地价测算结果（函）；相关会议汇报材料等。（二）成果交付形式及数量土地估价报告以纸质件装订成册，一式二份，提交数量应能满足招标人的使用要求；电子备案号以word格式提交电子文档。；地价测算结果（函）以纸质或电子文档形式提交；相关会议汇报材料按照甲方要求提供相关材料。（三）成果交付时间估价资料完备的情况下，中标单位应在15个工作日内提交估价结果，并在土地出让方案审定后3个工作日内提交正式估价报告书及电子备案号；估价资料不完备或者采购人有特殊需要的情况下，由采购人与中标单位双方协商具体工作时间要求，中标单位应配合采购人按时完成土地供应计划。（四）基于成果的特殊性，成果交付应有安全、保密渠道。**六、项目人员安排要求**（一）人员要求投标人须承诺中标后在本项目投入的土地估价报告的评估人员必须是报告评估单位的专业技术人员，且主要评估人员（三人或以上）应当具备土地估价师或房地产估价师执业资格。以上承诺，投标人须提供承诺函，否则视为未能实质性满足招标文件要求。（二）工作量要求中标单位根据地块实际情况安排实物工作量，以满足相关法律法规及行业规范为准。（三）项目总体要求1.项目成果要严格依照国家、省、市颁布的有关法律、法规、政策要求，符合相关的技术规范和标准。2.地价评估过程中应当进行深入调查研究，按照规定的程序和方法，参照正常市场价格水平，结合土地、房地产市场实际情况，评估拟出让宗地土地使用权价格。 3.中标单位须及时、保质地对拟出让宗地进行估价。（四）项目服务要求委托进行地价评估，最终以实际工作量进行结算，结算总额不得超过中标价；中标单位应按合同要求按时、按质、按量推进项目工作；中标单位项目组成员应按采购方的要求参加本项目相关工作会议。**七、售后服务内容、要求和期限**本项目最后成果提交采购人后即进入售后服务期，要求由中标单位提供1年的技术支持；投标人在投标文件中应提供详细的售后服务承诺书，并加盖投标人的单位公章；安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、Email；如人员需要调整应及时通知采购人；中标单位应配合采购方进行与本项目相关的技术审查工作，并提供专业技术意见；按采购人要求完成售后服务。 |
| 具体技术要求 | 中标单位应严格执行的技术规范、遵守的法律政策包括但不限于：《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）、GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》、GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》、GB/T 21010-2007《土地利用现状分类》、TD/T 1009-2017《城市地价动态监测技术规范》、《深圳市城市规划标准与准则》、《中华人民共和国民法典》、《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院732号令）、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规[2019]4号）。 |
| 需求内容 | 1.报价要求（1）投标人不得以低于企业成本的报价竞标；（2）投标单位提供报价详细清单；（3）在合同实施期间，服务费用不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整。2、付款方式具体以签订合同为准。3、履约保证金无。4、违约责任（1）任何一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定条件的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。（2）合同生效后，任何一方无正当理由解除合同或不按期履行合同时，应向对方支付合同款10%的违约金。（3）因中标方原因未按合同期限提交技术咨询成果，超过30日以上，甲方有权解除合同。5、服务质量监督和项目验收要求（1）中标方应按照合同规定，在限定期限内完成该项目所有工作。项目售后服务期限自最终成果提交采购方之日起的12个月内，中标方须与采购方保持密切沟通，随时跟进项目后续的服务需求，为深圳经济特区湿地保护制度体系构建和立法提供相关技术支持。（2）中标方需按采购方的招标技术及时间要求，完成项目成果并由深圳市规划和自然资源局南山管理局专题会审议验收。。 |
| 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：强成武 |
| 联系电话：15211090723 |
| 评标信息 | **评标方法：****采购方式：单一来源。**该项目符合《深圳经济特区政府采购条例》第二十一条第（三）项规定的“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的”情形。一方面，根据《深圳市地价测算规则》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。深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心（以下简称“评估中心”）属我局事业单位，不承接市场业务，是非盈利性评估机构，同时根据市编办《关于深圳市国土房产评估发展中心“八定”的批复》（深编办〔2009〕81号）、《深圳市机构编制委员会办公室关于市规划国土委下属事业单位有关机构编制问题的批复》（深编办〔2016〕10号）、《中共深圳市委机构编制委员会办公室关于市规划和自然资源局所属单位有关机构编制事项的通知》（深编办〔2019〕58号）规定的职能，评估中心是我市唯一能够开展该类业务的非盈利性评估机构。另一方面，土地的市场价格评估过程复杂、专业性强，需要大量的基础数据支撑，地价管理工作有相当的敏感性、特殊性、保密性。因此，我局长期以来均委托评估中心开展深圳市南山区出让地价评估、补地价评估、土地置换评估等工作。综合考虑到评估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。