

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1、采购项目概况

自贡市城市地价动态监测维护工作的任务目标是以城市标准宗地为核心，开展标准宗地及地价相关指标数据采集与维护，按照国家要求上报数据，保障城市地价动态监测数据源的及时、真实、准确、完备以及规范，为国土部门参与宏观调控提供基础数据。

3.2、服务内容及服务要求

3.2.1 服务内容

采购包 1:

采购包预算金额（元）：447,000.00

采购包最高限价（元）：447,000.00

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	自贡市自然资源和规划局自贡市城区地价动态监测项目（2023-2025年）	3.00	447,000.00	年	租赁和	否	否	否	否

					商 务 服 务 业				
--	--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--

3.2.2 服务要求

采购包 1:

标的名称：自贡市自然资源和规划局自贡市城区地价动态监测项目（2023-2025 年）

参数性质	序号	技术参数与性能指标
	1	<p>1、技术依据：</p> <p>1.1 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；</p> <p>1.2 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；</p> <p>1.3 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009—2007）；</p> <p>2、技术线路：按照《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009—2007）的要求，通过对标准宗地数据采集和维护，采用评估等手段获取自贡市城区不同级别、不同区段、不同用地类型土地价格的各种数据，对地价现状进行调查和观测，然后通过系列的指标对城市地价状况进行全面的描述，同时对城市的地价状况做出基本的评价和判断，最后生成相关地价信息。通过对地价动态监测体系进行日常维护，以测算城市地价</p>

	<p>的水平及分析地价变化趋势，并依据地价动态监测成果按时调整城镇基准地价。具体流程如下：</p> <ul style="list-style-type: none">2.1 确定地价动态监测的范围；2.2 划分地价区段；2.3 建立以标准宗地为基础的数据源；2.4 标准宗地的维护；2.5 地价动态监测数据的采集；2.6 地价动态监测指标测算；2.7 地价动态监测成果的形成与上报；2.8 发布地价动态监测成果； <p>3、在自贡市城市地价动态监测平台体系建立确定的标准宗地的基础上，每个季度开展地价动态监测维护工作。具体工作内容为：</p> <ul style="list-style-type: none">3.1 地价信息调查<ul style="list-style-type: none">3.1.1 在自贡市城市地价动态监测平台体系建立确定的标准宗地的基础上，展开标准宗地信息调查：主要调查核实标准宗地的基本情况与平台建立时是否发生变化，对变化情况实行更新。<ul style="list-style-type: none">a.标准宗地土地权属核实：包括土地使用者、位置、面积、使用权类型、土地年限、国有土地使用证编号、宗地图等标准宗地权属基本情况b.标准宗地土地使用状况：包括土地用途、现状
--	--

	<p>开发程度、宗地形状、建筑面积、建筑容积率、土地利用现状照片等。</p> <p>c.标准宗地区域条件：包括区域距市中心距离、所在土地级别、基准地价水平、周围交通条件、周围环境条件、规划及其它限制条件。</p> <p>d.标准宗地个别条件：包括地质条件、临街状况、宗地内建筑物等。</p> <p>3.1.2 交易样点调查：主要包括土地、房屋交易样点资料，对基期资料进行补充和更新</p> <p>a.土地交易样点：主要是招标、拍卖、挂牌交易样点，包括交易样点编号、所在级别、用途、土地位置、土地面积、容积率、土地使用年期、开发程度、交易价格、交易方式、交易日期等。</p> <p>b.房地产交易样点：包括位置、用途、结构、建筑面积、交易价格、租金水平、重置价格、所在土地级别、使用年期等。</p> <p>3.1.3 城市一般信息：主要为与房地产相关的经济信息和基础设施信息，对基期信息进行更新和补充</p> <p>a.城市基础资料：包括城市行政区划、自然因素、基础设施、环境总量等。</p> <p>b.城市社会经济发展有关资料，包括国内生产总值、固定资产投资额、房地产开发投资额等。</p>
--	---

		<p>c.土地供需资料：包括土地年度计划供应量、年度实际供应量。</p> <p>3.2 地价信息整理、计算、分析。</p> <p>3.2.1 标准宗地评估：通过调查的标准宗地地价信息，对标准宗地按标准宗地设定条件进行评估，取得分析基础计算资料。</p> <p>3.2.2 编制地价指数：通过各标准宗地评估价格和地价区段面积统计，计算各类用地各个地价区段、级别区域和城市总体平均地价，确定各类用地不同区域及城市整体的各季度及年度地价指数。地价指数包含环比指数和以基准地价更新成果为基期的定比指数。</p> <p>3.2.3 整理自贡城市一般经济信息，计算各经济指标增长率。</p> <p>3.2.4 对比分析地价增长与经济增长的关系；</p> <p>3.3 标准宗地更新</p> <p>3.3.1 更换部分标准宗地。对部分需要更换的标准宗地，根据实际情况选择和补充新的标准宗地进行替代。</p> <p>3.3.2 增加部分标准宗地。由于城市建设的发展，对于部分需要添加的标准宗地，按照初始设置的方法进行添加设置。</p> <p>3.3.3 进行标准宗地变更登记，并更新标准宗地登</p>
--	--	--

记表。

3.3.4 对城市土地利用状况以及地价水平在前述分析判断基础上，如果有需要，对地价区段界线进行适当调整，并同时更新区段面积等相关资料。

3.3.5 根据更新后的标准宗地资料及地价区段情况，修编标准宗地分布图。

4.1 编制成果

4.1.1 更新标准宗地档案：包括标准宗地基本情况登记表、宗地图、宗地照片、宗地评估报告。

4.1.2 编制地价指数表；

4.1.3 地价区段和标准宗地更新分布图；

4.1.4 编制年度地价分析报告。

5、成果资料

5.1 季度成果

5.1.1 估价师标准宗地调查表（季度）

5.1.2 技术承担单位标准宗地汇总表（季度）

5.1.3 标准宗地地价评估技术要点表

5.1.4 地价动态监测指标（季度）调查表（季度）

5.1.5 标准宗地地价评估报告

5.1.6 地价动态监测指标测算过程表（季度）

5.1.7 土地交易样本（季度）调查表

5.1.8 异常点汇总表

季度内未发生土地交易或评估异常点，仍需上报空白的（5.1.7）、（5.1.8）。上报的（5.1.2）中，如确实仅能采用一种评估方法进行标准宗地评估的，需提交当地国土资源行政主管部门出具的正式证明文件（一年一次），并明确能够采用两种评估方法的预计时段；如采用的不同评估方法所确定的评估值之间存在30%以上差异时，需在（5.1.2）的备注栏中填写各评估方法权重确定理由的说明。

5.2 年度成果

表格类成果：

5.2.1 地（年度）供需情况调查表

注：如城市基准地价更新，还应填写城市基准地价更新情况调查表、路线价更新情况调查表）、区片地价更新情况调查表（无级别价、路线价、区片价中任意一种或几种的，应上报相应空表）连同基准地价成果图、表一并上报；如年内城市基准地价未更新，仍需上报与上一年度相同的表格。如基准地价成果已通过电子备案，取得电子备案号，则无需在此重复上报。

报告类成果：

5.2.2 年度地价状况分析报告

注：上报的年度地价状况分析报告中应有市场形势变化、地价变动趋势分析等。

		图件成果： 5.2.3 用途土地交易样本分布图(一种用途一张， 每张图上包含该用途全年交易样点) 5.2.4 基准地价更新图件。
--	--	---

3.2.3 人员配置要求

采购包 1:

/

3.2.4 设施设备要求

采购包 1:

/

3.2.5 其他要求

采购包 1:

/

3.3、商务要求

3.3.1 服务期限

采购包 1:

自合同签订之日起 1095 日

3.3.2 服务地点

采购包 1:

自贡市自然资源和规划局

3.3.3 考核（验收）标准和方法

采购包 1:

严格按照《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）的要求进行验收，按国家有关规定以及采购文件的质量要求和技术指标、成交供应商的响应文件及承诺进行验收；采购人与成交供应商双方如对质量要求和技术指标的约定标准有相互抵触或异议的事项，由采购

人在采购文件与响应文件中按质量要求和技术指标比较优胜的原则确定该项的约定标准进行验收。

3.3.4 支付方式

采购包 1:

分期付款

3.3.5 支付约定

采购包 1: 付款条件说明: 签订合同后(预付款在每年结算时直接抵扣, 预付款如不足 14.9 万元, 按 14.9 万元作为预付款), 凭供应商提供有效票据支付, 达到付款条件起 14 日, 支付合同总金额的 30.00%。

采购包 1: 付款条件说明: 按照每年工作进度实际完成情况和所有成果编制, 并经四川省自然资源厅、省国土科学技术研究院审核通过且提交正式成果, 供应商交付有效票据后 30 日内支付, 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 3.00%。

采购包 1: 付款条件说明: 按照每年工作进度实际完成情况和所有成果编制, 并经四川省自然资源厅、省国土科学技术研究院审核通过且提交正式成果, 供应商交付有效票据后 30 日内支付, 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 33.00%。

采购包 1: 付款条件说明: 按照每年工作进度实际完成情况和所有成果编制, 并经四川省自然资源厅、省国土科学技术研究院审核通过且提交正式成果, 供应商交付有效票据后 30 日内支付, 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 34.00%。

3.3.6 违约责任及解决争议的方法

采购包 1:

双方根据本合同原则, 友好协商解决; 协商无效的, 可向自贡仲裁委员会申请仲裁。

3.4 其他要求

★1、合同签订生效后于 2023-2025 年每年的 12 月 31 日之前, 完成项目每年所有约定工作内容。★2、成交人须按采购人的要求提供合法有效的增值税发票及必要的支付凭证资料后, 采购人方可进行支付结算; 因成交人未及时提供支付凭证资料导致采购人无法按时完成合同款支付的, 采购人不承担违约责任。★3、知识产权 3.1、供应商在本项目使用任何产品和服务(包括部分使用)时, 不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷, 如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷,

由供应商承担所有相关责任。 采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权，并依据实际情况对采购标的涉及的知识产权的进行处理。 3.2、如采用供应商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。 供应商须对上述所有内容单独进行承诺，否则作无效投标处理。