框架协议

项目名称：2026 年-2028 年桂平市土地储备中心土地评估服务项目

项目编号：GGZC2026-K3-810115-GXXF

甲　　方：桂平市土地储备中心

乙　　方：广西九坤房地产评估咨询有限公司

2026 年 9 月

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》及其他有关法律、法规和规章的规定，就2026年-2028年桂平市土地储备中心土地评估服务项目有关事宜，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就有关事项订立如下框架协议：

一、协议事项

1、项目名称：2026年-2028年桂平市土地储备中心土地评估服务项目

2、项目编号：GGZC2026-K3-810115-GXXF

3、采购需求：2026年-2028年桂平市土地储备中心土地评估服务项目1项。

二、服务内容

2026年-2028年桂平市土地储备中心土地评估服务项目，按综合评分排名确定数量上限为10家的入围供应商协助土地评估服务工作，淘汰比例＞20%，且至少淘汰两家供应商。

三、质量控制

1、接受并服从征集人项目评估管理的有关规定和要求。

2、乙方要严格遵守国家的法律、法规和有关规章制度，严格遵守《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》；中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；广西壮族自治区人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；自然资源部颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；贵港市、桂平市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；广西壮族自治区自然资源厅、贵港市自然资源局颁布的有关政策、规定。

四、采购需求

（一）定点评估机构工作范围

接受桂平市自然资源部门或其下属单位委托的关于土地出让、租赁、土地置换、划拨转出让、改变用途、调整土地使用条件、收回（或储备）土地涉及的土地、建（构）筑物评估及桂平市人民政府或桂平市自然资源部门指定的其他土地评估。

（二）评估成果的确认及备案方式

本项目入围供应商为 10 家，确定第二阶段成交供应商的方式为直接选定，不同类型项目评估结果确定方式如下：

1、以招拍挂方式出让商业、住宅等经营性用地的评估结果：

每个项目随机选定 5 家评估机构开展预估工作，按照设定的预估时间，5 家评估机构再次集中公开预估结果，去掉一个最高和一个最低的预估结果，余下 3 家评估公司的预估结果进行均价计算，最接近均价的评估机构为最终结果采用方。若两家供应商的预估结果相同且最接近平均价，则由两家供应商抽签确定由哪家备案出报告。

2、以招拍挂方式供应工业用地的评估结果：

每个项目随机选定 3 家评估机构开展预估工作，按照设定的预估时间，3 家评估机构再次集中公开预估结果并进行均价计算，最接近均价的评估机构为最终结果采用方。若两家供应商的预估结果相同且最接近平均价，则由两家供应商抽签确定由哪家备案出报告。

3、个人或其他划拨国有建设用地补办出让手续、租赁、出让土地改变土地使用条件、改变用途、市政府确定以置换土地方式办理用地手续的土地委托评估产生方式及评估结果采纳的确定：

每个项目随机选定 5 家评估机构开展预估工作，按照设定的预估时间，5 家评估机构再次集中公开预估结果，去掉一个最高和一个最低的预估结果，余下 3 家评估公司的预估结果进行均价计算，最接近均价的评估公司为最终结果采用方。若两家供应商的预估结果相同且最接近平均价，则由两家供应商抽签确定由哪家备案出报告。

4、涉及地上建(构)筑物的评估委托产生的方式与其所在宗地土地评估委托产生方式保持相一致。

（三）评估费标准如下：

1、土地评估费执行《广西壮族自治区物价局关于加强房地产中介服务收费管理问题的通知》（桂价房字〔1999〕086 号)规定的计费标准；

2、资产评估费执行《广西壮族自治区物价局关于资产评估收费有关问题的函》（桂价费函〔2012〕772 号）规定的计费标准；

3、房地产评估费执行《关于重新规范房地产中介服务收费管理有关问题的通知》（桂价费〔2013〕33 号）规定的计费标准；

4、如按计费标准执行时所计算出来的评估费用不足 2000 元的，评估结果最接近平均价的评估机构出具报经电子化备案的土地估价报告其评估费按 2000 元支付，其他不被采用的评估结果按 1000 元支付评估费；

5、如有新的计费标准发布，则参照最新的计费标准执行，支付土地评估费用比例不变。

（四）评估费的分配

1、5 家评估机构进行土地评估的，最终结果采纳方分得评估费总额的50%，最高价和最低价的两家各分得评估费总额的 10%，其余 2 家各分得评估费总额的 15%。

2、3 家评估机构进行土地评估的，最终结果采纳方分得评估费总额的50%，其他 2 家不被采用的评估机构各分得评估费总额的 25%。

3、土地置换进行土地评估时，按照两宗涉及置换土地的评估价款之和的平均数作为执行计费标的，即平均数为计费土地价格总额；改变土地使用条件进行评估时按改变土地使用后评估价款与改变土地使用条件前的评估价款中评估价款高的作为执行计费标的，即高的评估价款为计费土地价格总额。最终结果采纳方分得评估费总额的 50%，最高价和最低价的两家各分得评估费总额的 10%，其余 2 家各分得评估费总额的 15%。

4、涉及地上建(构)筑物单独评估，其评估费分配比例参照土地评估费用相对应情形进行分配。

（五）评估时间要求

接受委托后，评估机构原则上需在 5 个工作日内向采购人提交经自然资源部网上备案的评估成果（含技术报告），特殊情况下按采购人规定的时间和要求完成；评估结果出来后，采购人对最终的评估成果予以确认，并明确采纳情况。

五、采购资金支付方式、时间和条件

1、本项目无预付款，供应商根据征集人审查确定的最终取值价格，核算评估服务费后，出具评估服务收费通知单，征集人审核确定后向市财政局申请支付款项。

2、合同履行期间，如乙方存在违法行为，在政府采购监督管理部门调查期间、被行政处罚期间，甲方可视情况中止合同，并延期支付评估服务费。

六、确定第二阶段成交供应商的方式

确定第二阶段成交供应商的方式为直接选定，从第一阶段入围供应商中综合考虑择优直接选定。（确定第二阶段业务安排：具体由桂平市土地储备中心选取评估机构管理办法实施。）

七、甲方的权利和义务

1、负责选定第二阶段成交供应商。

2、负责对入围单位在服务期间实施管理、考核、并根据考核结果予以处理。

3、负责对乙方及其派出人员完成的评估事项及工作结果进行审核验收评价。

4、有权要求乙方及其派出人员协助配合评估终结阶段相关工作。

5、根据乙方的有关要求，协调处理项目评估服务工作中的相关事宜。

八、乙方的权利和义务

1、在实施项目评估过程中，需要甲方协调建设单位提供的评估资料交接、延伸评估事项，可以向甲方提出，并由甲方协调、协助处理。

2、享有本协议约定收取评估费用的权利。

3、入围供应商无正当理由，不得主动放弃入围资格或者退出框架协议。

4、乙方有义务在本单位中选派符合项目要求的专业人员参与服务工作，在本协议履行期间不得自行更换服务人员。

5、乙方及其派出人员在工作中有义务接受甲方的管理指导、质量监督和考核。工作过程中服从甲方的工作安排，并按期完成服务任务，并确保结果真实、合法和准确。

6、乙方在工作中要严格执行国家有关法律法规、行业准则、政策规定依法独立、客观、公正地开展评估，做到程序合规，格式规范、内容完整，证据充分适当，评估结果报告格式规范、评估事实表述清楚、评估评价恰当、问题定性及法规适用准确。

7、乙方及其派出人员有义务全面、真实、准确的反映所承担工作事项的情况，发现违法违纪问题应及时向甲方汇报，不得隐瞒。

8、乙方及其派出人员有义务完成实施方案确定的事项，并向甲方提交内容一致的成果文件，并对其真实性、合法性、完整性、准确性负责。对其出具的评估结果报告中评估事实、定性独立承担法律责任。

9、乙方及其派出人员在工作期间应遵守廉政纪律和工作纪律，违反廉洁纪律实行“一票否决”。

10、乙方及其派出人员对承办事项及工作结果有义务参加甲方或有关部门组织的听证、复议、裁决或诉讼等工作，负责相关评估事项的解释、答疑和澄清。

11、存在应当回避情形时，乙方及其派出人员应当主动告知甲方，并予以回避。

12、乙方及其派出人员在工作中不得以甲方及其人员名义从事与委托事项无关的活动。

13、乙方及其派出人员不得使用甲方委托事项的资料和结果，用于与委托事项无关的目的。

14、乙方不得将甲方委托的工作事项转包、分包给任何第三方实施完成。

15、乙方必须在本协议约定的时间内完成相关工作，除特殊情况外，由于乙方原因导致工作延期给甲方造成的损失由乙方承担。

16、乙方人员在工作过程中的出行安全责任由乙方负责。

九、入围供应商的清退和补充规则

1、入围供应商的清退。入围供应商有以下事项的，将予以处罚或清退出框架协议评估服务范围：

（1）接受委托后 2 天内不进场开展工作的，视为自动放弃本次评估业务，同时暂停该机构下一个项目的承接资格；②）入围后无正当理由累计 3 次不接受委托工作的，将予以清退；（3）接受委托后，所提交的评估结果明显不按评估技术规范及有关文件规定进行评估取得的，出现第一次给予书面警告，出现第二次由市自然资源局书面通知该评估机构进行整改并暂停其 3 个月内承接项目资格，直到整改完成；出现第三次取消本年度承接项目资格并不得参与下一次对土地评估服务机构征集活动；累计出现 4 次的将予以清退；（4）评估报告被广西土地估价师协会抽查评为不合格的将停止该机构的承接项目资格，并予以清退。

2、补充规则：框架协议有效期内，不再补充征集供应商。

十、用户反馈和评价机制

（一）考核由委托项目评估的单位按项目进行考核（满分 100 分）。

（二）人员选派及工作配合情况（满分15分）

考核内容：是否按约定选派评估人员，如数量符合项目要求，专业对口，具备执业资格，具有相应的工作经验；工作态度端正，积极主动，服从安排；评估期间人员无更换变动，未兼顾其他项目。

评分标准：选派的评估人员专业不对口的，发现一人扣 3 分；不在《供应商拟投入评估人员情况表》的一人扣 10 分；评估人员更换变动一人扣 3 分，另对工作态度等酌情扣分。

（三）工作效率（满分 10 分）

考核内容：评估工作按征集人的要求进行，实现预定的评估程序及评估目标，按规定的时限完成评估任务。

评分标准：无故超时限的，每延误一天扣 3 分；未在规定或约定时间内完成评估报告的修改，每延误一天扣 3 分。

（四）评估质量（满分 50 分）

考核内容：评估过程记录在工作底稿中，评估质量符合合同质量要求，未出现重大失误或漏项，未出现返工现象。

评分标准：需要市场调查的价格未提供相关询价记录的，扣 10 分；没有执行必要的评估程序的，扣 5 分。

（五）评估报告编写情况（满分 25 分）：

考核内容：评估说明内容完整、反映全面、数字准确、依据充分。评估内容全面、完整，评估结论定性客观，定量准确，依据充分，表达清楚、完整；评估建议及分析措辞规范，客观公正、分析透彻。评估报告是否按有关规定装订齐全，有无缺、漏、错误发生。

评分标准：评估说明内容没有按规定要求、格式编写的，酌情扣分，最多扣 10 分；报告数字与送审资料和审定结论不相符，扣 2 分；评估过程发现的重大问题没有在评估结论中反映，每项扣 2 分；评估结论没有按规定要求表达清楚、完整或与工作底稿不相符的，扣 5 分

：评估建议及分析没有根据项目实际特殊情况编写，扣 2 分；每缺一份重要附件的，扣 1 分：附表勾稽不准确、与文字说明不一致，扣 2 分；《审核减情况一览表》不按要求格式编写的，扣 5 分。

（六）职业道德：具有良好的职业道德，遵守公正、客观和独立评估的原则，遵守廉政纪律。发现如存在违反职业道德，不遵守公正、客观和独立评估的原则及廉政纪律的，一经发现，财政部门将其列入的政府投资项目入围供应商黑名单，取消其评估资格。

（七）项目考核合格标准为 60 分。考核累计 1 次不合格，则暂停 2 个月的项目安排，累计 2 次不合格，则暂停 3 个月的项目安排；累计 3 次考核不合格的，终止其业务安排，予以清退。

（八）本征集文件未约定的，按桂平市土地储备中心相关规定及现行的土地评估管理相关规定执行。

十一、违约责任

1、甲方违约，造成乙方损失的，应按《中华人民共和国民法典》有关规定承担责任。

2、乙方违反《中华人民共和国政府采购法》等有关规定的，按规定进行处罚。

3、因乙方违约造成甲方损失的，应按《中华人民共和国民法典》等相关法律法规赔偿因违约给甲方造成的损失。

4、乙方在履约期间违反有关规定，情节严重造成不良影响的，取消今后一定时期内参加项目评估入围的投标资格。并按照有关法律法规进行处罚。

十二、不可抗力事件处理

1、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并附送有关权威机构出具的证明。

2、不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为桂平市内。

十四、框架协议期限

本合同有效期为贰年。从 2026 年 9 月 12 日起至 2028 年 9 月 11 日。

十五、协议生效及其它

1、协议经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2、协议执行中，如需修改或补充协议内容，由双方协商另签署书面修改或补充协议作为主协议不可分割的一部分执行。

3、当事人一方要求变更或解除协议时，应当在变更或解除协议前 5 个工作日通知对方，因变更或解除协议使一方遭受损失的，除依法可以免除的责任外，应由责任方负责赔偿。变更或解除协议的通知必须采取书面形式，新的协议未达成之前，原协议仍然有效。

4、下述协议附件为本协议不可分割的部分并与本协议具有同等效力：

征集文件

征集文件答疑、补充通知

响应文件

入围通知书

5、本协议一式 8 份。甲方执 4 份，乙方执 2 份，具有同等法律效力。送桂平市财政局备案 1 份，采购代理机构 1 份。

甲方（盖章）：桂平市土地储备中心

法定代表人：

或授权委托代理人：

地址：桂平市西山镇西山泉商业街 2#楼

邮政编码：

电话：0775-3331913

传真：

签订日期：2026年9月12日

乙方（盖章）：广西九坤房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

或授权委托代理人：

地址：南宁市青秀区合作路6号五洲国际A栋1502号

邮政编码：530000

电话：0771-5385323

传真：

签订日期：2026年9月12日