

# 合山市 2026 年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作 技术服务 采购合同

合同编号： /

采购单位（甲方）：合山市自然资源局

供应商（乙方）：广西开元行土地房地产评

估

有限责任公司

项目名称：合山市2026年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作技术服务

项目编号：LBZC2026-C3-810010-HXZX

签订地点：合山市

签订时间：2026 年 4 月 30 日

本合同为中小企业预留合同：是。

本着平等、公平、自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国测绘法》等法律、法规、政策和本项目采购文件、乙方响应文件、成交通知书等，经双方协商一致签订本合同，并承诺严格履行。

## 第一条 合同标的及合同金额

序号	服务名称	数量	单位	磋商报价
1	合山市2026年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作技术服务	1	项	¥720000.00

合同履行期限：城镇基准地价更新自签订合同之日起90个工作日内完成工作并提交项目成果给采购人；标定地价体系更新自签订合同之日起，2026年-2028年每年开展1次，总共3次，持续到2028年。

详见磋商报价表

## 第二条 工作内容

### （一）城镇基准地价更新主要工作内容

#### 1. 实施新一轮的土地价格基础数据调查更新工作

完成合山市城镇土地价格基础调查工作，调查工作侧重于与上轮成果的对比与沿袭。主要内容包

(1) 合山市历年土地、房地产市场交易的基础性分析数据和分析成果，包括土地使用权流转（一级市场和二、三级市场）、房地产产权交易及投资（租赁等）、土地及房地产开发等各个方面。对这些基础数据和分析成果的调查，目的是全面掌握合山市城镇房地产市场、房地产市场发展的历史演进、现状和未来趋势，把握并客观判断区域地价水平及分布规律，并为具体开展市场分析、价格分析测算等工作准备基础素材。

(2) 收集、整理历年合山市开展土地定级估价、城市地价动态监测等基础性工作所获取的数据信息和分析成果，并根据实际情况需要组织开展以土地质量评价为主的资料补充调查工作。对这类信息和资料的调查，目的是要结合此次研究项目的技术思路，整合相关资源，充分利用以往轮次基准地价更新及地价监测等工作积累的原始数据，完成合山市城镇土地质量空间分布规律分析，并以之为辅完成地价变化趋势分析和判断工作。

(3) 全面调查、收集合山市城市建设、城市规划、自然资源管理、房地产市场管理等相关数据信息及资料，包括基准地价更新所需调查收集的城市规划、工程建设、土地征用及房屋拆迁、园区管理、市场管理等与价格分析直接或间接相关的信息资料。对这类信息和资料的调查，除可使市场分析、价格分析等工作获益外，要把握影响城市建设用地价值及价格分布的外部因素，如政策、制度、管理措施等，为满足地价应用方面的需求奠定基础。

(4) 调查、收集与项目工作有关其它信息资料，如为确保项目工作顺利开展所需要的基础图件等必需的信息资料调查。

## **2. 完成合山市城镇基准地价体系的更新工作**

在基础资料调查和分析基础上，根据合山市当前的房地产和土地市场情况，遵循相关技术规范的要求，完成项目研究要求的各项具体技术工作，即：通过优化土地定级估价技术，整合基准地价评估、地价监测、土地质量评价等技术资源，更新合山市城镇土地级别、级别基准地价以及其地价成果，取得以商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地为基础，以及各用途级别基准地价相结合的综合性基准地价体系，并根据实际应用的需要编制基准地价修正体系。

**3. 根据《广西城镇基准地价数据库建设标准》、《全国基准地价备案系统-用户手册》要求，完成基准地价数据库建设及备案**

在已完成合山市城镇基准地价成果更新的基础上，根据广西标准建设基准地价数据库，并上报自治区自然资源厅进行成果审核及备案。根据全国基准地价备案系统的要求，将基准地价数据库按照国家标准进行处理、转换、归拢，上传全国基准地价电子化备案系统。

## **（二）城镇标定地价体系建设主要工作内容**

### **1. 基础资料的全面调查采集**

调查、收集现行合山市城镇基准地成果以及城镇地籍图、国土空间规划图、遥感影像图等；规划、自然资源管理、房地产市场管理、经济发展等相关数据信息及资料；历年土地、房地产市场交易的台帐信息、重置价格、规费、交易税费等；对地价有影响的经济、造价等变动指数、价格标准、土地利用规划、乡镇村规划、国土空间规划、产业发展规划等社会经济发展相关资料；对土地质量存在明显辐射影响的城镇中心及其他商服设施、基础公共服务设施等资料。综合内外业查档、外业调查、问卷访谈、会议座谈等多种形式全面获取并进行分类整理。

### **2. 权属资料查询**

对初选标准宗地的权属材料进行查询。主要查询标准宗地的土地使用权证号、土地使用者、土地坐落、面积、使用权类型、登记用途、土地终止日期、房屋所有权证号、产权人、建筑面积、建筑结构等信息。查询标准宗地的信息主要从土地出让合同、国有土地使用权证或不动产权证、土地登记卡等材料中获取。

对初选标准宗地的规划材料进行查询。主要查询标准宗地的规划指标、竣工验收的指标数据，如容积率、建筑面积、商住比例等指标。查询标准宗地的信息主要从建设工程规划许可证、总平面图、竣工验收合格单等材料中获取。

### **3. 标定区域划分**

由于土地利用现状的不同，同性质用地类型的分布密度有差异等因素，需将同用途土地进行均质区域划分，以更好地选取适用的标准宗地，为标定地价的建立奠定更好的基础。按《标定地价规程》（TD/T1052-2017）的要求，根据市场发育程度和政府的服务监管需求确定，结合收集的资料数据，采用叠加法、地价水平归纳法进行划分，完成标定区域划分工作，并对标定区域进行编码登记。

### **4. 标准宗地设立**

合理布设标准宗地是建立标定地价的关键，它既要考虑布设的数量以及空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标定地价公示的基本要求。根据标准宗地选取要求，筛选确定标准宗地，对标准宗地进行编码与登记。

## 5. 标准宗地评估

按《标定地价规程》（TD/T1052-2017）的要求，确定标准宗地的内涵，选择适当的评估方法，分别对各类标准宗地进行评估。每宗标准宗地的价格由两名估价师分别独立负责评估，两名估价师的评估结果差异率不超过20%，以两位估价师的算术平均值作为标定地价的建议值。

## 第三条 工作成果

根据工作范围和内容提供包含但不限于以下成果：

### 1. 项目报告

- (1) 合山市城镇土地定级与基准地价更新报告（含工作报告、技术报告）；
- (2) 合山市城镇标定地价体系建设报告（含工作报告、技术报告）。

### 2. 图件成果

- (1) 城镇土地级别与基准地价图；
- (2) 标定区域及标准宗地布设图；
- (3) 地价样点分布图。

### 3. 成果数据库（提交矢量数据成果）

- (1) 城镇基准地价成果数据库（含广西标准、国家标准数据库）；
- (2) 标定地价成果数据库。

### 4. 国家、自治区及合山市规定的其他相关成果。

## 第四条 权力保证

1. 乙方应保证所提供服务在使用时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或其他权利。
2. 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供使用服务的有关技术资料。
3. 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。如有泄露，乙方须承担相应的法律责任。
4. 乙方保证所交付的服务的所有权完全属于乙方且无任何瑕疵。

## 第五条 甲方的职责

1. 及时向乙方提交本项目工作所必需的基础工作资料，并对所提供资料的合法性、真实性和完整性负责。
2. 负责做好乙方在开展收集资料和踏勘核实工作时协调各部门的关系，提供与项目有关的各种比例尺图件及相关资料。
3. 保证工作经费按时到位，以保证工作的顺利进行。
4. 及时对乙方提交的有关成果进行审查，并提出修改完善的具体意见。
5. 负责各级协调会、评审会、验收会等有关会议的组织、协调工作。评审、验收专家劳务费由乙方支付，其他费用由甲方支付。
6. 按约定向乙方支付本项目工作委托服务费。

## 第六条 乙方的职责

1. 成立专门的项目工作组，配备熟悉业务的专业技术骨干和相关技术人员，保障各项工作顺利开展。
2. 根据相关文件要求确保项目按时按质按量完成，需要甲方协助的，提前告知甲方。
3. 对其所编制的成果质量负责，因质量问题而造成返工所发生的一切费用由乙方自理，同时乙方的工期不顺延。
4. 在未经甲方同意情况下，成果不得向第三方提供。
5. 按约定向甲方提交符合相关技术规程、规范及要求的成果资料。
6. 按要求做好各级协调会、评审会的汇报工作，根据评审论证意见，按时做好成果的修改完善。
7. 项目成果质保期为3年，质保期间内如成果基准日需要调整、更新的，乙方需对相关数据、成果资料、报告进行更新。

## 第七条 合同费用及付款方式

(1) 城镇基准地价项目合同款为 316800.00 元，占成交合同总金额的 44%；标定地价项目合同款为 403200.00 元，占成交合同总金额的比例为 56%。

(2) 城镇基准地价更新项目，成果报经采购人审核，自通过审核之后，采购人向成交供应商支付合同款的 30%，即 95040.00 元；成果报送自治区自然资源厅验收通过后，采购人向

成交供应商支付合同款的 40%，即 126720.00 元；成果报请合山市公布实施，自市政府批准公布实施后采购人向成交供应商支付合同款的 30%，即 95040.00 元。

(3) 标定地价体系更新项目按年度支付：2026 年度标定地价体系更新成果报来宾市自然资源局组织验收通过后，采购人向成交供应商一次性支付当年项目服务费用 134400.00 元；2027 年度标定地价体系更新成果报来宾市自然资源局组织验收通过后，采购人向成交供应商一次性支付当年项目服务费用 134400.00 元；2028 年度标定地价体系更新成果报来宾市自然资源局组织验收通过后，采购人向成交供应商一次性支付当年项目服务费用 134400.00 元。

每次付款时，成交人须开具正式发票给采购人，采购人在收到正式发票起 10 个工作日内支付。

## **第八条 税费**

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## **第九条 履约保证金**

本项目不收取履约保证金。

## **第十条 成果的知识产权及保密**

乙方依据本合同向甲方提交的评价成果，其知识产权属于甲方。乙方应妥善保管上述评价成果，除可用于本合同约定的用途外，未经甲方同意的，不得向第三方泄露。

## **第十一条 违约责任**

1. 甲乙双方均应按谈判文件要求及乙方响应文件承诺保证按时履行合同。除非遇到不可抗力等客观情况外，不得违约。
2. 如任何一方未经双方协商而更改服务内容的，即为违约，除承担守约方因履行合同而形成的损失外，还应向守约方支付违约金，违约金的金额为本合同金额的 20%。
3. 如甲方不依约支付合同金额，应按银行同期存款利率向乙方支付违约金。
4. 如果乙方未按甲方认可的服务方案开展服务或者在服务过程中有损及甲方声誉的言行的，甲方有权拒绝支付合同金额，并要求乙方赔偿相应损失。
5. 如乙方提供假发票，乙方除须向甲方补开合法发票外，并须赔偿甲方发票票面金额一倍的违约金，且甲方有权无条件终止合同，因终止合同而产生的一切损失均由乙方承担。

6. 乙方应对其提交的成果的质量负责,如成果因质量方面原因造成不能通过审查而发生返工的,返工的费用由乙方负责。

7. 非乙方责任造成返工的,返工的费用由甲方负责。

8. 因乙方原因未能按照约定期限完成相关工作,每延期一天,按委托服务费的万分之五向甲方支付违约金。

9. 甲方未按照合同约定支付委托服务费,每延期一天,按应付未付款的万分之五向乙方支付违约金。

10. 任何一方不按约定履行本合同,给对方造成损失的,应赔偿对方相应的损失。

## **第十二条 不可抗力事件处理**

1. 在合同有效期内,乙方因不可抗力事件导致不能履行合同的,则合同履行期可在甲方同意的前提下予以延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后,应在三日内通知甲方,并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续三十天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

## **第十三条 合同争议解决**

1. 因服务质量问题发生争议的,应邀请国家认可的质量检测机构对服务质量进行鉴定。服务符合标准的,鉴定费由甲方承担;服务不符合标准的,鉴定费由乙方承担。

2. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议,甲乙双方应首先通过友好协商解决,如果协商不能解决,可向项目所在地仲裁委员会申请仲裁。

3. 诉讼期间,本合同继续履行。

## **第十四条 合同生效及其它**

1. 合同经甲乙双方法定代表人、负责人、自然人或相应的授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的,需经采购单位审批,并签订书面补充协议,方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 本合同未尽事宜,遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

## **第十五条 合同的变更、终止与转让**

1. 除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更，中止或终止。

2. 乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

**第十六条 签订本合同依据：**

1. 竞争性磋商文件；
2. 乙方提供的响应（或应答）文件；
3. 磋商中的磋商记录（协商后磋商报价表及协商后服务承诺书）；
4. 成交通知书。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，一式6份，具有同等法律效力，甲、乙双方各2份；政府采购合同双方自签订之日起1个工作日内将合同原件两份交采购代理机构；采购代理机构将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定媒体上公告。

甲方：合山市自然资源局（章） 2026年4月30日	乙方：广西开元行土地房地产评估有限责任公司（章） 2026年4月30日
单位地址：来宾市合山市岭南镇建安路1号	单位地址：南宁市青秀区双拥路36-1号绿城画卷B座19层2009号
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：0772-8919510	电话：0771-5887995
电子邮箱：	电子邮箱：865992412@qq.com
开户银行：	开户银行：中国建设银行股份有限公司南宁汇春路支行
账号：	账号：45001604568059888999
邮政编码：	邮政编码：530021

合同附件1:

## 响应承诺书

一般服务类

<p>1. 乙方承诺具体事项:</p> <p>(1) 合同签订时限: 自中标(成交)通知书发出之日起25日内。</p> <p>(2) 合同履行期限、服务地点: 城镇基准地价更新自签订合同之日起90个工作日内完成工作并提交项目成果给甲方; 标定地价体系更新自签订合同之日起, 2026年-2028年每年开展1次, 总共3次, 持续到2028年。服务地点为甲方指定地点。</p> <p>(3) 付款方式:</p> <p>①城镇基准地价和标定地价项目占成交合同总金额的比例为44%、56%。</p> <p>②城镇基准地价更新项目, 成果报经甲方审核, 自通过审核之后, 甲方向乙方支付合同款的30%; 成果报送自治区自然资源厅验收通过后, 甲方向乙方支付合同款的40%; 成果报请合山市公布实施, 自市政府批准公布实施后甲方向乙方支付合同款的30%。</p> <p>③标定地价体系更新项目按年度支付, 各年度更新成果报来宾市自然资源局组织验收通过后, 甲方向乙方一次性支付当年项目服务费用。每次付款时, 乙方须开具正式发票给甲方, 甲方在收到正式发票起10个工作日内支付。</p>	
<p>2. 售后服务具体事项: 合同履行期间, 乙方全力配合甲方的相关工作, 及时与甲方就履约相关事项进行沟通, 原则上乙方接到甲方处理问题通知后1小时内响应, 6小时内到达现场解决问题。</p>	
<p>3. 质保期责任: 免费质量保障服务期直到至合山市2026年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作技术服务开启下一轮更新为止。</p>	
<p>4. 其他具体事项:</p> <p>保密要求: 乙方对项目数据分析、编制、数据成果文件的内容进行严格保密, 如有泄露, 甲方有权追究法律责任, 乙方承担相关经济损失。</p>	
<p>甲方: 合山市自然资源局(章)</p> <p>2026年4月30日</p>	<p>乙方: 广西开元行土地房地产评估有限责任公司(章)</p> <p>2026年4月30日</p>

注: 售后服务事项填不下时可另加附页

## 中标(成交)通知书

广西开元行土地房地产评估有限责任公司:

经评定, 编号为LBZC2026-C3-810010-HXZX采购文件中的合山市2026年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作技术服务-分标1, 确定你公司中标(成交), 中标(成交)价格为720000元。

自此通知书发出之日起25天内, 与采购人签订政府采购合同。合同签订前, 需按本项目采购文件和你公司投标(响应)文件等约定拟定合同文本(合同格式见采购文件), 报我机构项目联系人确认。

采购人联系人: 黄主任

电话: 0772-8919510

代理机构联系人: 刘工

电话: 0772-4272608

华鑫工程咨询(广西)有限公司

2026年4月10日

投标报价明细表

投标人全称（公章）：广西开元土地房地产评估有限责任公司

项目编号及分标：合山市2026年度城镇土地定级与基准地价、标定地价体系更新工作技术服务（LBZC2026-C3-810010-HXZX）



供应商名称	报价(总价, 元)
广西开元土地房地产评估有限责任公司	720000

