

# 温县集体建设用地和农用地基准地价制定 项目

## 竞争性谈判文件

项目编号：温交易【2019】251号

采购编号：温政采【2019】235号

采 购 人：温县自然资源局

代理机构：德汇工程管理（北京）有限公司

日 期：二〇一九年十月

# 目录

一、竞争性谈判公告.....	2
二、谈判须知表.....	5
三、谈判程序.....	7
四、工程量清单.....	12
五、技术标准和要求.....	13
六、合同签订及条款.....	14
七、谈判响应性文件基本格式.....	19

# 一、竞争性谈判公告

## 温县自然资源局关于温县集体建设用地和农用地基准地价制定项目

### 竞争性谈判公告

一、采购项目名称：温县集体建设用地和农用地基准地价制定项目

二、采购项目编号：温政采【2019】235号 项目编号：温交易【2019】251号

三、项目预算金额：33.61万元

四、采购项目需要落实的政府采购政策：促进中小企业和监狱企业发展扶持政策促进中小企业和监狱企业发展扶持政策。

五、项目基本情况：温县集体建设用地和农用地基准地价制定项目（含国有农用地、标定地价）。服务期：90天。项目地点：温县。

六、供应商资格条件：

1、符合《政府采购法》第二十二条规定的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、供应商须具有独立法人资格，同时具备省级及以上自然（国土）资源部门颁发的土地估价机构备案情况函和测绘地理信息主管单位颁发的测绘乙级及以上资质；

3、项目负责人必须为土地估价机构执业的注册土地估价师；

4、执行《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》法（2016）285号文件：供应商在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）上，没有被列为失信被执行人的。企业没有处于被责令停业、被暂停或取消谈判资格、财产被接管或冻结状态；

5、供应商必须提供无行贿犯罪记录承诺书，（出具由“中国裁判文书网”网站查询近三年来法人、法定代表人、法定代表人委托人、项目负责人无行贿犯罪记录网页截图加盖企业公章证明）；若有行贿犯罪记录则取消其谈判资格；

6、本项目不接受联合体参加。

七、获取竞争性谈判文件

1、凡有意参加竞争性谈判者，请于2019年10月14日9时00分至2019年10月16日18时00分前在《河南省政府采购网》、《温县公共资源交易中心网》、《焦作市公共资源交易中心网》直接下载获取。

如有补遗网上另行通知，相应顺延开标时间。

2、竞争性谈判文件售价：人民币 300 元/份，开标前交纳。

八、响应文件提交的截止时间及地点：

1、时间：2019 年 10 月 28 日 9 时 00 分（北京时间）

2、地点：温县公共资源交易中心（具体开标室见开标当天显示牌）

九、响应文件的开启时间及地点：

1、时间：2019 年 10 月 28 日 9 时 00 分（北京时间）

2、地点：温县公共资源交易中心（具体开标室见开标当天显示牌）

十、发布公告的媒介及公告期限：

本次竞争性谈判公告在《河南省政府采购网》、《温县公共资源交易中心网》、《焦作市公共资源交易中心网》上同时发布。

公告期限为三个工作日。

七、联系方式

采购人：温县自然资源局

联系人：刘先生

电 话：13513817399

地 址：温县黄河路东段

采购代理机构：德汇工程管理（北京）有限公司

联 系 人：张女士

电 话：18790018635

地 址：温泉镇黄河路南、良友路西

监督部门：温县财政局

联系电话：0391-6197778

发布人：德汇工程管理（北京）有限公司

发布时间：2019 年 10 月 12 日

## 二、谈判须知表

序号	项目	内容
1	采购人	温县自然资源局
2	代理机构	德汇工程管理（北京）有限公司
3	项目名称	温县集体建设用地和农用地基准地价制定项目
4	招标控制价	<b>33.61 万元</b>
5	服务期	90 天
6	成果质量要求	所有成果符合电子化备案的基本要求。要建立成果质量控制制度，落实质量责任制度，于 2019 年 12 月 10 日前完成电子化备案工作。
7	谈判有效期	60 日历天
8	谈判文件份数及装订要求	<u>正本份数壹份，副本份数陆份，电子版 U 盘壹份，在每一份谈判响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。响应谈判文件的正本与副本应采用左侧胶粘方式装订，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订。</u>
9	谈判文件的密封	<p>供应商应将谈判响应文件正本和所有副本、电子版U盘装在一个包装封袋中，密封口处加盖供应商单位公章。</p> <p>在谈判响应文件的密封袋上应标明：</p> <p>项目名称：<u>（项目名称）</u></p> <p>项目编号：<u>（项目编号）</u></p> <p>投标供应商名称：<u>（加盖供应商公章）</u></p> <p>未按以上要求密封和加写标记的响应文件，采购人不予接受。</p>
10	谈判时间及地点	<p>2019 年 10 月 28 日 9 时 00 分（北京时间）</p> <p>温县公共资源交易中心（温县慈胜大街天天大酒店南邻）</p>
11	廉政建设责任书	在确定中标单位后，建设单位和中标单位应在签订《项目建设合同书》的同时，由双方单位法定代表人或委托项目管理人（即项目法人或项目负责人）签订《廉政建设责任书》。
12	履约担保	<p>履约担保的形式：现金或转账。</p> <p>履约担保的金额：中标金额的 5%。</p> <p>中标公示期结束无异议后三个工作日内，中标单位需向采购人缴纳履约担保金，逾期未缴纳的，视为自动放弃中标资格。</p>

13	付款方式	<p>中标人领取中标通知书后且合同签订后，待完成温县集体建设用地和农用地基准地价和国有农用地基准地价制订工作，且通过上级自然资源主管部门验收合格后付合同款的 85%；完成温县城区标定地价体系建设工作且经过验收后，付合同款的 10%；剩余 5%作为质保金一年后付清。</p>
14	诚信要求	<p>执行《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》法（2016）285 号文件）：供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）上，没有被列为失信被执行人的。企业没有处于被责令停业、被暂停或取消谈判资格、财产被接管或冻结状态；</p>
15	无行贿犯罪记录承诺书	<p>出具由“中国裁判文书网”网站查询近三年来法人、法定代表人、法定代表人委托人、项目负责人无行贿犯罪记录网页截图加盖企业公章证明。</p>
16	信用查询	<p>在谈判阶段，采购人或者代理机构、谈判小组会通过“信用中国”网站、“中国裁判文书网”或各级信用信息共享平台查询相关投标单位是否为失信被执行人，是否有行贿犯罪记录。</p>

## 二、谈判程序

### （一）开标要求

1、采购代理机构在“谈判须知表”中规定的时间组织谈判；

2、所有供应商应按时参加谈判会议并签到，逾期到达者将视为自动弃权；

3、供应商参加谈判会议须出示的资质证件：营业执照（副本）、税务登记证（副本）、企业组织机构代码证书（三证合一单位只需提供营业执照副本）、企业资质证（副本）、项目负责人注册土地估价师注册证书、法定代表人持本人身份证明及身份证复印件（复印件须加盖公章）或授权委托人持法人授权委托书及本人身份证（复印件须加盖公章）、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明、供应商须提供投标截止时间前近六个月任意三个月缴纳增值税的完税凭证和缴纳养老保险的凭据、财务状况报告（投标文件递交截止日期前十二个月内任一个月的资产负债表或损益表或年度财务会计报表或会计事务所出具的审计报告）、（执行《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》法（2016）285号文件）：供应商在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）上，没有被列为失信被执行人的。企业没有处于被责令停业、被暂停或取消投标资格、财产被接管或冻结状态（供应商出具网页截图加盖企业公章和法定代表人印章证明）。无行贿犯罪记录承诺书（供应商出具由“中国裁判文书网”网站查询近三年来法人、法定代表人、法定代表人委托人、项目负责人无行贿犯罪记录网页截图加盖企业公章证明）。（以上证件均为原件，并须留存一套加盖单位公章的复印件，其中无行贿犯罪记录承诺书、企业法定代表人证明或法定代表人授权委托书为原件）

（注：以上均为原件。）

（二）有下列情形之一的，采购人不予受理：

1、谈判文件逾期送达的或者未送达指定地点的；

2、未按谈判文件要求密封的；

（三）谈判程序

1、宣布会场纪律；

2、介绍与会的供应商和有关人员；

3、投标供应商各派出一名代表对各谈判方的谈判文件密封情况进行查验；

4、经确认以上程序无误后，开始谈判。

（四）谈判顺序

**谈判顺序：对符合开标有效性和完整性的投标供应商，以签到的逆顺序确定谈判顺序，谈判小组按顺序，分别与每位谈判响应人就价格、商务、技术等按谈判文件要求的内容进行谈判。**

**（五）谈判评审小组的组建**

谈判小组成员由 3 人组成，其中采购人代表 1 人，有关技术、经济类专家 2 人。

**（六）谈判文件的初步评审**

- 1、评标过程将遵循“公平、公正、科学、择优”的原则进行。
- 2、评标将严格按照谈判文件的要求和条件进行。
- 3、初步评审标准

评审因素		评审标准
一 资格 评审 标准	企业营业执照（副本）、税务登记证（副本）、组织机构代码证（副本）（或三证合一的营业执照）	具备有效的企业营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照（原件）
	法人代表证明或授权委托书	法人代表（负责人）证明或法人授权委托书（原件）
	资格要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、符合《政府采购法》第二十二条规定的条件：               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）具有独立承担民事责任的能力；</li> <li>（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；</li> <li>（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；</li> <li>（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；</li> <li>（5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；</li> <li>（6）法律、行政法规规定的其他条件。</li> </ol> </li> <li>2、供应商须具有独立法人资格，同时具备省级及以上自然（国土）资源部门颁发的土地估价机构备案情况函和测绘地理信息主管单位颁发的测绘乙级及以上资质；</li> <li>3、项目负责人必须为土地估价机构执业的注册土地估价师；</li> <li>4、供应商在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)上，没有被列为失信被执行人的。企业没有处于被责令停业、被暂停或取消投标资格、财产被接管或冻结状态(供应商出具网页截图加盖企业公章和法定代表人印章证明)。</li> <li>5、供应商必须提供无行贿犯罪记录承诺书，(出具由“中国裁判文书网”网站查询近三年来法人、法定代表人、法定代表人委托人、项目负责人无行贿犯罪记录网页截图加盖企业公章证明)；若有行贿犯罪记录则取消其谈判资格；</li> <li>6、本项目不接受联合体参加。</li> </ol>
二 形式 评审	供应商名称	与营业执照、资质证书等证件一致
	谈判文件	按照谈判文件规定要求密封、签署、盖章的



	谈判响应文件格式	基本符合谈判文件格式要求
三 符合 性评 审标 准	谈判内容和技术标准	符合本谈判项目内容的规定
	服务期	90 天
	成果质量要求	所有成果符合电子化备案的基本要求。要建立成果质量控制制度，落实质量责任制度，于 2019 年 12 月 10 日前完成电子化备案工作。
	商务报价	只能有一个有效报价，且不超过业主报价
	谈判保证金	符合本谈判文件“谈判须知表”有关规定
	谈判有效期	响应文件递交截止日起 60 日历天
	谈判文件的其他响应	符合法律、法规和竞争性谈判文件中规定的其他实质性要求的

谈判小组依据以上初步评审标准对谈判响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作无效响应处理。

#### （七）谈判

1、谈判小组所有成员集中与单人分别进行谈判。谈判中，谈判的任何一方不得透漏与谈判有关的信息。谈判文件有实质性变动的，谈判小组应当以书面形式通知所有参加谈判的人。

2、在谈判过程中，符合评审标准后，方可进行第二轮谈判。第二轮报价不得高于上一轮报价。

（竞争性谈判报价：一轮报价不得高于业主报价。业主报价计算方法：业主报价=招标控制价×G，G 值：92%）

注：投标单位为小型或微型企业（含监狱企业）时，报价给予 C1 的价格扣除（C1 的取值为 6%），即：评标价=投标报价（谈判最终报价）×（1-C1）。

1、投标单位如是小型或微型企业需提供：

1.1《中小企业声明函》（见格式），并提供全国企业信用信息公示系统内小微企业库截图。监狱企业视同小、微企业，但必须出具省级以上司法部门认定的监狱企业证明文件。

1.2 所投产品品牌型号及生产企业名称以及生产企业为小微企业的全国企业信用信息公示系统内小微企业库截图，并加盖投标单位公章。

以上两项，不提供不予以认可。

2、提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，不包括提供或使用大型企业注册商标的货物。

3、小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的，视同为中型企业；小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的，视同为大型企业。

4、监狱企业视同小型、微型企业，享受小型、微型企业同等政策待遇。监狱企业参加政府采购活动时，应当提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

3、如不按上述规定报价，视为未响应谈判文件实质性要求，按废标处理。

#### （八）评审标准

采用最低评标价法，即在全部满足谈判文件实质性要求的前提下，依据统一的价格要素评定最低报价，

## 以提出最低报价的供应商作为成中标候选人的评审方法。

### **（九）推荐和确定中标候选人**

根据评审标准，谈判小组应当从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价由低到高的顺序提出3名中标候选人，并编写评审报告。

### **（十）谈判结果的公示**

谈判结束后，谈判结果将在《河南省政府采购网》、《温县公共资源交易中心网》上公示，同时向成交供应商发放成交通知书。

### **（十一）成交合同的签订**

采购代理机构应当在评审结束后2个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后5个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交供应商，也可以书面授权谈判小组直接确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的最后报价最低的供应商为成交供应商。最后报价最低的成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同，不按照竞争性谈判文件要求提交履约保证金，或者查实存在影响成交结果的违法行为、经行政主管部门依法认定并取消成交资格等情形的，采购人原则上应重新谈判；特殊情况下，确需顺延成交候选人的，采购人写出书面申请，由其主管副县长召集相关单位集体研究同意后，可以相应顺延成交候选人。上述情形中除因不可抗力不能履行合同外，有其他情形的，该成交候选人的谈判保证金不予退还，取消其1年内在温县的投标资格，并在温县公共资源交易中心网站进行通报。

采购人自成交通知书发出之日起，30日内按谈判文件的要求与供应商递交谈判响应文件的约定，与成交供应商签订施工合同。

**（十二）争议的解决：**双方友好协商；提请主管部门进行调解；由需方所在地人民法院诉讼管辖。

**（十三）谈判费用：**无论谈判过程中的作法和结果如何，供应商应自行承担所有参与谈判有关的全部费用，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

### **（十四）质疑和投诉**

供应商认为谈判文件、谈判过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑，否则不予受理。

对于成交结果提出质疑、投诉的事项，经采购人或行政监督部门查证属实的，按相关法律法规和谈判文件规定，取消被质疑人或被投诉人的成交资格。同时由行政监督部门对被取消成交资格的企业记录不良行为，限制一定期限内温县从事招谈判活动，并在温县公共资源交易中心网站予以公示。对于故意捏造事实、伪造证明材料的，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意质疑、投诉的企业，由采购人、行政监督部门驳回质疑和投诉，同时由行政监督部门对其记录不良行为，限制一定期限内温县从事招谈判活动，并在温县公共资源交易中心网站予以公示。

### **（十五）其他补充内容**

其它未尽事宜，按国家有关法律、法规执行。

## 四、项目内容及要求

### 一、项目概况

根据自然资源部、省厅以及市局《焦作市集体建设用地和农用地基准地价制定试点工作方案的通知》（焦自然资办[2019]30、31号）等文件精神，我县将按照工作方案要求在温县开展集体建设用地和农用地基准地价制定试点工作。为做好温县集体建设用地和农用地基准地价制定试点工作，结合我县集体建设用地和农用地现状使用情况和具体的工作内容，开展本次编制工作。同时按照上级部门要求，需要同时完成温县城区标定地价体系建设和温县国有农用地基准地价制订等工作。

### 二、工作范围确定：

根据自然资源部、省厅以及市局《焦作市集体建设用地和农用地基准地价制定试点工作方案的通知》（焦自然资办[2019]30、31号）等文件精神，我县将按照工作方案要求在温县开展集体建设用地和农用地基准地价制定试点工作。此次集体建设用地和农用地基准地价制定工作开展的范围包括温县行政辖区内现有的集体建设用地和农用地；标定地价体系建设项目工作范围为温县城区范围；国有农用地基准地价包括温县辖区内现有的国有农用地范围。

### 三、工作任务：

按照《河南省自然资源厅关于在焦作市开展集体建设用地和农用地基准地价制订试点的函》要求，以2019年1月1日为评估基准期日，完成温县行政辖区内的集体建设用地和农用地基准地价制订试点工作，具体任务如下：

#### 1、分用途确定集体建设用地和农用地的土地级别

依据国家、省相关政策及国家标准，结合焦作市实际，针对农村集体建设用地面积大，地块分散、小规模集聚和农村集体农用地面积大、用途的多样化等特点，在集体建设用地和农用地土地用途分类的基础上，依据国家技术规程及其他技术规范要求，充分考虑土地政策、区位、气候环境、地形地貌、交通条件等因素，通过计算机辅助，划分焦作市全域集体建设用地和农用地相应的土地级别，真实反映集体建设用地和农用地土地质量的客观差异。

#### 2、评估集体建设用地和农用地使用权基准地价

以集体建设用地和农用地土地质量等级成果为依据，参考国家技术规程及其他规范要求，以服务城乡建设用地管理为目标，分别从集体建设用地和农用地基准地价内涵设定，样点地价收集整理及估算，基准地价定价水平确定等各个方面制定集体建设用地基准地价，形成基准地价成果，准确量化集体建设用地和农用地使用权地价水平。

#### 3、制定集体建设用地和农用地基准地价系数修正体系

以指导集体建设用地使用权价值评估为目的，以集体建设用地土地质量等级成果、集体建设用地使用权基准地价成果为依据，参考城镇国有建设用地基准地价修正体系，制定集体

建设用地基准地价系数修正法应用体系，为有效规范中介评估机构行为、合理引导集体建设用地评估服务市场发展提供依据。

以指导农村承包土地经营权流转价值评估为目的，以集体农用地土地级别成果、集体农用地基准地价成果为依据，制定集体农用地基准地价系数修正法应用体系，为有效规范中介评估机构行为、合理引导集体农用地评估服务市场发展提供依据。制定集体建设用地基准地价系数修正体系，为有效规范中介评估机构行为、合理引导集体农用地地评估服务市场发展提供依据。

#### 4、编制集体建设用地和农用地基准地价工作成果

为保证集体建设用地和农用地基准地价制订成果质量，每个阶段或重要技术环节完成后应认真检查，编制表格成果、文字成果、图件成果及信息化成果。为探索集体农用地基准地价成果管理与应用提供依据，并按照成果验收标准和内容，做好检查验收准备工作。

#### 5、探索城乡统一的基准地价管理体制

在制定集体建设用地和农用地基准地价体系的基础上，探索建立城乡统一的基准地价管理制度，明确将农村集体建设用地和农用地基准地价纳入政府日常地价管理工作，从基准地价制定、更新、管理服务等方面建立制定，实现与国有农用地的同步制定、统一管理的制度。

#### 6、探索集体建设用地和农用地基准地价应用

为支持农村土地制度改革，提前做好政策储备，探索研究集体建设用地和农用地基准地价在指导集体建设用地和农村承包土地经营权入市交易、有偿使用及退出、税费征收等领域的应用，探索制定集体建设用地和农用地基准地价管理办法，为河南省推广试点成果提供经验借鉴。

#### 7、开展标定地价体系建设

标定地价是在城镇国有土地基准地价成果基础上，在基准地价确定的级别区域范围内划分若干个标定区域，每个标定区域选取一宗最具代表性的标准宗地进行评估，得出的评估值代表该标定区域的地价综合水平值。为确保地价水平与实际市场相衔接，标定地价成果要求每年更新一次。

#### 8、开展国有农用地基准地价制订工作

为支撑农垦改革发展，避免国有农用地资产流失，根据部、省各级自然资源主管部门的文件精神和工作部署，要求在全省范围内开展国有农用地基准地价制订工作，工作完成时限为2019年12月10日前。

### 四、技术路线：

集体建设用地和农用地定级的技术路线

#### (1) 调查表格准备

各地应根据定级工作需要，参考《城镇土地分等定级规程》附录 A、B，结合当地实际情况制订定级工作用表。

## (2) 制作工作底图

定级工作底图应采用 2017 年度土地变更调查成果、影像图、规划图件编绘工作底图。底图均采用“2000 国家大地坐标系”。

## (3) 建立土地定级因素因子体系

### 1 土地定级因素因子选择原则

①因素因子指标值有较大变化范围；其变化对土地质量有显著影响；因素因子对不同区位土地质量影响有较大差异；

②因素因子选择应当参考《城镇土地分等定级规程》规定，并结合本地实际；

③因素因子指标便于量化；

④因素因子选择应突出本地土地利用特点；

⑤应反映农村集体建设用地定级与城镇土地定级的差别；

⑥应能充分突出已有建设用地与非建设用地的区别；

⑦分用途定级时，分用途选择不同因素。

### 2 定级因素因子的选择

①鉴于农村土地范围广、位置分散不连续、城乡结合部受建成区辐射影响、受规划及政策导向影响明显的特征，宜设置反映宏观区位、社会经济水平差异，以及相关规划等影响因素。

②商服繁华程度以定级对象空间范围内的商服设施表征。除常规商服设施外，可根据实际情况将农贸市场、大型超市、专业市场、定期开办的集市等视作商服设施参与测算。

③交通条件对集体建设用地和农用地质量和可充分利用程度有着重要影响，包括道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度三类影响因素，道路通达度中应增加考虑对定级有影响的国道、省道、县道及乡村道路的影响。在公交便捷度中，如果运行在农村的公交车辆停靠站较为灵活，无固定站点，可将其作为线状因素考量。在对外交通便利度中，应重点考虑高速公路出入口及其他对外交通节点对定级对象的影响。交通条件通常属点线状因素，当以路网密度指标表征时，可视为面状因素。

④基础设施状况包括基础设施完善度和公用设施完备度。各类设施因子的选取应结合在定级范围内的分布情况和作用特征、作用的空间差异确定，除中小学、幼儿园、医卫设施等常规因子外，可根据当地的实际情况选择有特色的因子，选取此类设施时需考虑设施的规模和稳定性。基础设施完善度通常为面状因素，公用设施完备度通常为点状因素。

⑤除各类自然环境条件外，可根据实际情况将人居环境、工程地质条件、是否受地质灾

害影响等纳入评价指标体系。环境条件因素通常为面状因素。

### 3 定级因素因子权重确定

定级因素因子权重的确定依以下原则：

①各因素因子权重反映定级因素因子对土地质量的影响程度，其值与因素因子对集体建设用地土地质量影响大小成正比，定级因素权重值在 0-1 之间选择，各因素权重值之和为 1.0。

②某一因素涉及的因子权重值在 0-1 之间，每个因素对应的因子的权重值之和为 1.0。

③各因素重要性顺序和权重值范围，根据前述内容，参考《城镇土地分等定级规程》表 E.1、E.2、E.3、E.4 确定。

④因素因子权重的确定可采用特尔斐法，也可采用其他方法。

### 4 定级资料的收集与调查

①根据各类选定的因素因子，分别进行资料的收集和调查。

②定级资料收集调查内容和范围要求，参考《城镇土地分等定级规程》中 14 有关规定，并结合当地实际确定。

③土地定级应收集相关部门资料，并结合实地调查进行测算。

④收集和调查的所有资料内容，须填入相应的工作调查表格中，并将调查样点编号、实地位置及有关数据等标绘在工作底图上。

⑤定级因素因子资料应全面、翔实、可靠。

### ⑥定级资料的整理与量化

当评价对象空间布局具有特殊性或因素之影响规律存在区域特异性时，可在深入分析的基础上，适当调整量化模型与方法。

⑦土地定级因素、因子作用分值计算的方法

⑧土地定级单元划分与取值

定级的基本空间单位是定级单元。定级单元划分应保证同一格网内、同一因素分值差异小于  $100/(n+1)$ （ $n$  为土地级别数）。

土地定级单元内的定级因素的作用分值或各因素综合作用分，以单元几何中心的分值确定。特殊情况下也可采用因素等分线平均值法、不同分值区面积加权平均法、明显变化点分值平均法等取值。

⑨土地级别划分和验证确定

土地级别划分采用总分频率曲线的方法进行划分。

⑩土地级别的验证与确定

各类土地级别划定后，应通过市场交易价格法或土地极差收益测算法对划定后的土地级别进行验证，通常应符合高级别内的集体建设用地交易价格或利用收益相对较高，且级间差

异逐步缩窄的一般规律，并聘请当地有关专家进行论证。

## 集体建设用地和农用地基准地价评估的技术路线

### （1）基准地价定义

集体建设用地基准地价定义是：集体建设用地基准地价为在正常市场条件下，适用于流转目的，对平均开发利用条件下、不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅用地、工矿仓储、公共管理与公共服务等用途，分别评估确定的某一特定估价期日下一定使用年期的集体建设用地使用权区域平均价格。

集体农用地基准地价定义是：基准地价是指在土地利用总体规划确定的集体农用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的集体农用地，按照耕地、园地、林地等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日一定使用年期土地权利的区域平均价格。。

### （2）基准地价内涵

各类集体建设用地和农用地，各土地级别或均质地域，在一定的开发程度、一定的土地容积率、一定的使用年限、某一估价基准日的同一土地利用类型完整土地权益的平均价格。

### （3）基准地价估价基准日

本次基准地价评估的估价基准日为 2019 年 1 月 1 日。

### （4）土地容积率

根据不同用途、不同地域分布，以现状及规划情况为参考，合理设定平均容积率。

### （5）估价原则

土地估价应遵循预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递减原则、贡献原则和变动原则。

根据《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》（征求意见稿），除《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中规定的原则外，还应遵循城乡统筹原则、因地制宜原则、明确权利异同原则。

### （5）基准地价评估的方法

集体建设用地：目前，我国仅出台了农用地和城镇建设用地估价的技术标准和相应的技术方法，对于农村集体建设用地基准地价评估尚无相关技术规定。由于集体建设用地与城镇国有建设用地在土地质量、价格影响因素、影响规律、利用特征等方面具有一定的相似性，故参照《城镇土地估价规程》，结合农村集体建设用地特点，有三种方法可以选择：样点地价法、城镇国有基准地价修正法、成本法。

集体农用地：根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）规定，农用地基准地价评估有三种方法：样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法。

## （6）基准地价修正体系的建立

①选择宗地地价影响因素。参考《城镇土地估价规程》并根据当地情况选择和确定。

②各因素影响地价修正幅度参考《城镇土地估价规程》计算。

③按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数，编制修正系数表和指标说明表。

④根据市场交易资料，编制容积率修正系数表等。

国有农用地基准地价体系建设可参照上述技术思路确定

标定地价体系建设具体参照《标定地价规程》技术思路进行建设

## 五、成果要求：

按照规程及技术方案要求，提供最终的资料成果包括：文字成果、图件成果、表格成果、数据库成果及其他成果等五个部分。

1、文字成果：集体建设用地和农用地土地定级与基准地价评估工作报告、技术报告；国有农用地基准地价技术报告、工作报告；标定地价体系建设技术报告等；

2、图件成果：

（1）各用地类型土地级别与基准地价图；

（2）各类地价样点分布图；

（3）定级因素作用分值图；

（4）标定地价体系建设成果图。

3、表格成果：集体建设用地和农用地土地级别基准地价表。集体建设用地和农用地级别空间描述、级别面积、级别基准地价水平值、基准地价内涵界定等。

4、数据库成果：各地类定级因素及地价样点数据库、基准地价成果图及其他矢量数据。

5、其他成果：前期收集的资料成果、听证材料以及其他相关资料成果。

成果质量要求

所有成果符合电子化备案的基本要求。要建立成果质量控制制度，落实质量责任制度。按照自然资源部要求，于2019年12月10日前应完成电子化备案工作。



## 五、合同签订及条款

(本合同仅作为参考,可结合本项目进行更明确的约定)

### 合同主要条款(参考样本)

委托方(甲方):

受托方(乙方):

根据《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规规定,经甲、乙双方协商一致签订本合同:

#### 一、项目内容及范围

依据温县土地利用总体规划,结合温县近期城乡规划、村镇规划等,此次工作开展的范围为温县行政辖区内现有的集体建设用地和农用地以及国有农用地等。

#### 二、估价基准日

本次基准地价评估的估价基准日为2019年1月1日。

#### 三、工作任务

按照《河南省自然资源厅关于在焦作市开展集体建设用地和农用地基准地价制订试点的函》要求,以2019年1月1日为评估基准期日,完成温县行政辖区内的集体建设用地和农用地基准地价制订试点工作,具体任务如下:

- 1、分用途确定集体建设用地和农用地的土地级别;
- 2、评估集体建设用地和农用地使用权基准地价;
- 3、制定集体建设用地和农用地基准地价系数修正体系;
- 4、编制集体建设用地和农用地基准地价工作成果;
- 5、探索城乡统一的基准地价管理体制;
- 6、探索集体建设用地和农用地基准地价应用。

根据工作需要,同时应按要求完成温县城区标定地价体系建设以及温县境内国有农用地基准地价制订等工作。

#### 四、项目价款及付款方式

中标人领取中标通知书后且合同签订后，待完成温县集体建设用地和农用地基准地价和国有农用地基准地价制订工作，且通过上级自然资源主管部门验收合格后付合同款的 85%，履约保证金同时退还；完成温县城区标定地价体系建设工作且经过验收后，付合同款的 20%；剩余 5%作为质保金一年后付清。

#### 五、合同履行进度

- 1、2019 年 12 月 10 日前完成电子化备案工作。
- 2、由于甲方或其他原因，延误了工期，工期相应顺延。
- 3、提交技术成果资料地点在温县自然资源局。
- 4、保证项目款支付到位。

#### 六、甲方义务

- 1、负责向乙方提交有关资料和提出技术要求。
- 2、为乙方工作提供方便条件和进行必要的配合。

#### 七、乙方义务

- 1、乙方负责按时保质保量完成甲方委托的全部工作义务。
- 2、乙方应当根据有关规程规范与政策要求完成全部项目。

#### 八、验收标准和方法

满足国家及省有关规定及其他规范、规程、文件等要求，并应通过上级主管部门的审查和验收。

#### 九、技术成果

按照规程及技术方案要求，提供最终的资料成果包括：文字成果、图件成果、表格成果、数据库成果及其他成果等五个部分。

1、文字成果：集体建设用地和农用地土地定级与基准地价评估工作报告、技术报告；国有农用地基准地价技术报告、工作报告；标定地价体系建设技术报告等；

2、图件成果：

- (1) 各用地类型土地级别与基准地价图；
- (2) 各类地价样点分布图；
- (3) 定级因素作用分值图；
- (4) 标定地价体系建设成果图。

3、表格成果：集体建设用地和农用地土地级别基准地价表。集体建设用地和农用地级别空间描述、级别面积、级别基准地价水平值、基准地价内涵界定等。

4、数据库成果：各地类定级因素及地价样点数据库、基准地价成果图及其他矢量数据。

5、其他成果：前期收集的资料成果、听证材料以及其他相关资料成果。

#### 成果质量要求

所有成果符合电子化备案的基本要求。要建立成果质量控制制度，落实质量责任制度。按照自然资源部要求，于 2019 年 12 月 10 日前应完成电子化备案工作。

#### 十、违约责任与风险承担

- 1、任何一方违约，按总价款的 30%赔偿对方损失。
- 2、因不可抗力的自然灾害、战争因素，双方共同承担风险责任。

#### 十一、技术成果资料的保密

- 1、技术成果资料提交甲方后，副本由乙方保存，事后如甲方需要使用，乙方予以提供，只收成本费。
- 2、甲、乙双方应执行国家有关保密法规，对成果资料进行保密。

#### 十二、解决争议的方法

和解解决有关争议，若达不成和解协议，可向有管辖权的人民法院起诉。

#### 十三、附则

本合同由双方代表签字，或加盖双方公章或合同专用章即生效，成果交接完毕和工程费结算完成后，本合同终止，未尽事宜双方可协商解决。

本合同一式陆份，甲方贰份，代理机构及备案机构各执壹份，乙方贰份。

委托方（甲方）：（盖章）

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

地址：

联系电话：

受委托方（乙方）：（盖章）

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

## 六、谈判响应文件基本格式

正本/副本

(项目名称)

# 响应文件

项目编号：温交易[2019] 号

采购编号：温政采[2019] 号

供应商：（盖章）

法定代表人或授权委托人：(签字或盖章)

供应商地址：

日 期： 年 月 日

## 1、谈判响应函

致：采购人（名称）

根据贵方项目编号为   号的（项目名称）的竞争性谈判文件，签字代表：（法定代表人）正式授权（授权委托人）并代表供应商单位（单位名称、单位地址）提交以下文件正本份和副本份，并对之负法律责任。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、我方已仔细研究了  （项目名称）竞争性谈判文件的全部内容，愿意以总报价为人民币                                    元（大写：                                    ）的报价金额，承担本项目的工作，服务期为                                    。

2、如果我们的响应文件被接受，我们将履行竞争性谈判文件中规定的各项要求，按期、按质、按量完成中标、验收等义务。

3、供应商已详细审查全部竞争性谈判文件，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

4、本谈判自谈判日起有效期为 60 日历天。

5、如果在规定的谈判时间后，供应商在谈判有效期内撤回响应文件，其将自愿接受采购人及监督部门的任何处罚。

6、供应商同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的响应或没收任何响应。

供应商名称（公章）：                                    

法定代表人或授权委托人（签字）：

日 期：        年 月 日

## 2、第一轮报价表

项目名称			项目编号	
			采购编号	
报价金额	人民币大写： 人民币小写：			
成果质量要求				
服务期				
项目负责人		注册编号		
其他声明				

供应商名称：（公章）

法定代表人或授权委托人：（签字）

年 月 日

### 3、法定代表人资格证明书

单位名称：\_\_\_\_\_。

地 址：\_\_\_\_\_。

姓 名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人。

为\_\_\_\_\_项目的报价，签署上述项目的响应文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

供应商：（盖章）\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：法人代表身份证复印件



## 4、法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（单位名称）的\_\_\_\_\_（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_项目的谈判活动。

代理人在谈判、合同签订过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。本授权书自出具之日起生效。

代理人无权转让委托权。特此委托。

供应商代表： 性别： 身份证号：

单位： 部门： 职务：

详细通讯地址： 邮政编码： 电话：

法定代表人：（签字或盖章）

供应商：（公章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：授权委托人身份证复印件

## 5、项目实施方案



## 7、供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间				员工总人数：		
企业资质等级				其中	高级职称人员	
营业执照号					中级职称人员	
注册资金					初级职称人员	
经营范围						
备注	投标单位可跟据企业实际情况增加或删减填写此表					

## 8、服务承诺及优惠条件

项目名称	
供应商名称	

供应商名称：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日 期：年 月 日

## 9、资格证明文件

1. 营业执照（副本）、税务登记证（副本）、组织机构代码证（副本）（或三证合一的营业执照）；
2. 省级及以上自然（国土）资源部门颁发的土地估价机构备案情况函和测绘地理信息主管单位颁发的测绘乙级及以上资质证书；
3. 项目负责人具有土地估价机构执业的注册土地估价师证书；
4. 法定代表人证明或法定代表人有效委托书及本人身份证；
5. 开标前六个月内任三个月依法缴纳税收的凭证；
6. 开标前六个月内任三个月依法缴纳社会保障资金的证明；
7. 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明；
8. 财务状况报告（投标文件递交截止日期前十二个月内任一个月的资产负债表或损益表或年度财务会计报表或会计事务所出具的审计报告）；
9. 供应商必须提供无行贿犯罪记录承诺书（出具由“中国裁判文书网”网站查询近三年来法人、法定代表人、法定代表人委托人、项目负责人无行贿犯罪记录网页截图加盖企业公章证明）；若有行贿犯罪记录则取消其谈判资格；
10. 供应商认为有必要提供的其他材料。

以上复印件必须加盖单位公章

## 10、第二轮报价表（格式）

项目名称			项目编号	
			采购编号	
报价金额	人民币大写： 人民币小写：			
质量				
服务期				
项目负责人		注册编号		
其他声明				

供应商名称：（公章）

法定代表人或授权委托人：（签字）

年 月 日

## 11、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在（项目名称）谈判活动中，我公司保证做到：

一、公平参加本次谈判活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、回扣、佣金等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与谈判的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定处罚。

公司法人代表：（签字）

法人授权代表：（签字）

供应商：（公章）

年 月 日



## 12、廉政建设承诺书

致：（采购人）：

根据收到贵方（项目名称）的谈判文件，我方已仔细阅读了谈判文件等资料，并且研究上述谈判文件谈判须知等其他有关文件，我方决定参加本项目的竞标，并且完全接受贵方谈判文件的所有内容，同时在廉政责任方面作出如下承诺：

我方保证遵守廉政建设各项规定，规范自身廉政行为，在竞标及工程建设过程中不发生不廉洁行为。

我方若违反上述承诺，愿承担一切责任并接受处罚。

法定代表人或授权人：（签字）

供应商：（盖单位章）

年 月 日

## 13、无行贿犯罪记录承诺书

### 承诺书

（采购人名称）：

我方在此声明，我方在（项目名称）谈判过程中所涉及的包括法人、法定代表人、法定代表人委托代理人、项目负责人近三年来均无行贿犯罪记录。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺

供应商：（单位盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年 月 日

## 14、 中小企业声明函

### 中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：（单位盖章）

年 月 日

注：

- 1、该声明函是针对小微型企业的，非小型、微型企业投标时不用提供该声明；
- 2、供应商应提供相应证明材料附后。

## 15、 投标承诺函

### 投标承诺函

我单位对\_\_\_\_\_项目(采购编号:\_\_\_\_\_)

投标行为做出承诺, 保证所提交材料的真实性。

我单位承诺:

1、在投标文件递交截止时间后至确定成交人的投标有效期内, 我单位不得要求退出竞标或者修改投标文件且对递交的投标文件负责, 受其约束。

2、若我单位中标, 在接到成交通知书后, 除不可抗力因素外, 及时按规定与采购人签订合同并认真履约。

3、非因不可抗力因素放弃成交或未按规定期限与采购人签订合同, 愿赔偿采购人由此造成的损失(损失费由采购人按相关规定计算), 并愿接受采购金额千分之五以上千分之十以下罚款、列入不良行为记录名单、在1至3年内禁止参加政府采购活动、给予通报的处罚。

4、不存在法律法规规定的其他违法违规行为。

投标单位名称(盖章):

法人代表或授权委托人(签字或盖章):

年 月 日