

广东省政府采购框架协议直接选定合同

框架协议编号: GD-KJXY-20240207440401000001

征集人: 珠海市公共资源交易中心

入围供应商: 广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

合同名称: 珠海市土地储备发展中心金湾分中心资产评估服务直接选定采购合同

合同编号: GDHT-2025-004004

甲方: 珠海市土地储备发展中心金湾分中心

乙方: 广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

合同金额(元): 3062.04

人民币大写: 叁仟零陆拾贰元零肆分

经甲乙双方达成一致, 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》等相关法律、法规的规定以及珠海市自然资源局、各分局、局属各单位关于国有建设用地使用权出让地价、收地补偿等评估服务框架协议采购(K4404012023000001)的约定签订本合同, 并共同遵守。

一、合同标的

(1) 服务名称: 珠海市范围内(横琴除外)拟出让国有建设用地使用权出让地价、地价核实、收地补偿及土地调整置换评估咨询服务。

报价优惠: 折扣率79.00% **报价单价:** 3062.04元

数量: 1 **服务价格:** 3062.04元

服务内容: 珠海市范围内(横琴除外)拟出让国有建设用地使用权出让地价、地价核实、收地补偿及土地调整置换评估咨询服务。

供应商响应内容: 对服务内容及服务要求我司(广东正拓土地房地产与资产评估有限公司)完全响应, 无偏离。具体包括: 一、服务内容响应 1、项目工作量 珠海市范围内(横琴除外)拟出让国有建设用地使用权出让地价、地价核实、收地补偿及土地调整置换评估咨询服务业务类型以往约80项评估工作。(现采购人无法预计且无法保证框架协议服务期内具体的项目需求数量。)2、委托方式 本次项目按照《政府采购框架协议采购方式管理暂行

办法》，采用封闭式框架协议采购进行公开征集，确定第一阶段入围供应商的评审办法为价格优先法，从第一阶段入围供应商确定第二阶段的成交供应商的方式为采购人直接选定。采购人根据纳入评估范围的每一个标的物的评估，从第一阶段入围供应商中选定4家供应商，自委托生效之日起，为采购人提供服务，其中1家为监理单位。本项目我司只有一个报价，且作为第二阶段的成交价。我司以折扣费率形式报价，折扣费率越小，则报价越低。商品（服务）实际结算价=约定标准计价*投标折扣率。供应商应以“%”为计算单位，且不得超过100%，否则作为无效响应处理。

3、评估费用（1）、评估费用=约定标准计价*供应商成交折扣费率，其中约定标准计价参考《关于土地价格评估收费的通知》（国家计委、国家土地管理局计价格[1994]2017号）、《关于房地产中介服务收费》（计价格[1995]第971号）的通知公布的土地、房地产价格评估收费计算，当约定标准计价超过15万元的，按15万元进行计算。采购人根据纳入评估范围的每一个标的物的评估需要，从第一阶段入围供应商中选定4家供应商。具体到每个供应商的评估费用为评估费用=（约定标准计价/4）×供应商成交折扣费率，例如：约定标准计价为1万，成交折扣费率为99%，评估费用=（10000÷4）×0.99=2475元。（2）、评估费用包括人工、材料费、技术交通等服务费及所有直接或间接费用，有关文件规定的利息、利润、税金等所有费用。

二、服务要求及标准 在工作过程中严格遵循《中国土地估价师执业行为准则》、《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）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等国家有关技术标准和土地估价师协会、房地产估价师协会制定的技术指引，结合珠海市实际情况，按照项目需求开展评估服务，确保成果的科学性、严谨性、合理性、合法性。为珠海市自然资源局、各分局、局属各单位提供可靠的价值评判依据，在服务协议期内，根据国家、省、市有关部门关于市场地价评估方面的法律、法规及相关政策，充分做好市场调查、价值评估测算及论证等工作，及时保质保量的向各采购单位提供符合客观市场水平和有关法律法规要求的评估价格。具体服务标准如下：

1、评估过程严格遵循相关法律法规、规范和行为准则在评估过程中，我司将严格按照《中国土地估价师执业行为准则》的要求，做好廉政和项目回避工作，严格按照规范要求，按程序安排经验丰富的土地估价师对估价对象开展实地查勘和市场状况调查，做好实地踏勘工作记录，选用合理的评估方法进行评估，并按委托人要求及时提供客观、科学、合理的估价结果。

2、严格执行现场勘查制度要求 根据《城镇土地估价规程》（GB 18508-2014）及《关于印发〈关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（三）〉的通知》（中估协发〔2023〕23号）、《关于在线打印现场查勘证的通知》（中估协发〔2023〕28号）、规范土地估价机构现场查勘环节，我们将确保签字土地估价师对待估宗地进行了现场查勘，现场查勘时，估价师手持或佩戴查勘证与估价对象合影，合影作为现场查勘附件之一使用。

3、严格执行三级审核制度要求 根据《城镇土地估价规

程》(GB 18508-2014)及《土地估价报告三级审核制度指导意见》(中估协发

(2023) 31号)要求,严格对评估结果报告、技术报告、附件等进行审核,审核内容包括但不限于文字描述、方法选择、数据来源、参数选取、结果论证等资料。初审人员负责对土地估价报告进行全面自检,确保土地估价报告符合规范要求。初审主要内容如下:(1).核对委托方提供资料的规范性、完整性,如是否加盖委托方公章等;(2).核对估价对象基本情况与委托资料记载内容、现场查勘表及沟通过程中形成的记录一致性;(3).根据估价目的,确认收集估价资料的完整性,核查材料的真实性与客观性;(4).核实估价依据的现势性与合理性;(5).核对估价中引用的案例、关键参数、市场数据等是否与原始材料一致;(6).核对土地估价结果报告和土地估价技术报告一致性,附件资料的完整性。审核内容包括报告文字校核(如是否存在前后矛盾、错别字等低级错误)、估价方法的合理性分析、计算过程的正确性判定、测算表格关系是否正确、测算表格结果与估价报告是否一致等;(7).对特殊事项做出准确披露,提示复审、终审需要重点审核的相关内容;(8).核对估价报告是否符合估价委托书的约定;(9).在审核流转单上填写审核意见,并签字确认。复审人员负责对报告进行全面复核。复审主要内容如下:(1).复核收集的估价资料是否齐全;(2).复核估价工作底稿是否完整;(3).复核估价对象是否符合估价目的土地处置的有关规定等;(4).复核估价程序是否按要求执行;(5).复核土地估价方法选择及运用是否合理;(6).复核估价依据是否充分;(7).复核估价案例是否真实;(8).复核估价参数确定是否恰当;(9).复核估价计算是否正确;(10).复核测算表格数据与估价报告是否一致;(11).对报告文字、格式进行必要的阅改,复核其是否符合相关规程、规范及各类指导意见;(12).检查特殊事项披露是否合理、是否有遗漏;(13)复核估价报告是否符合估价委托书的约定;(14).在审核流转单上填写审核意见,并签字确认。终审人员主要负责对复审后的土地估价报告及工作底稿进行重点审核。终审主要内容如下:(1).审核估价目的与方法选择的逻辑一致性;(2).审核参数选取与结果的逻辑一致性;(3).审核估价计算是否正确;(4).审核估价结论是否合理;(5).审核估价报告是否存在重大问题,并提出处理意见;(6).分析判断估价结果存在的问题及改进措施;(7).审核估价程序是否规范,签字盖章是否严谨;(8).审核估价报告是否符合估价委托书的约定;(9).在审核流转单上填写审核意见,并签字确认。审核过程按照初审、复审、终审的顺序进行流程管理。各级审核人根据职责分工对送审土地估价报告存在的问题提出审核意见,并书面反馈签字评估师;签字评估师根据审核意见进行补充、修改、完善,并将修改完善后的报告及相关资料(测算过程、工作底稿)送交原审核人再次审核;审核人员在审核流转单上填写审核意见,并签字确认,审核通过后送交下一级审核人员审核。如签字评估师对复审意见有异议可提请终审人员审核。4、备案制度要求 我司将根据《国土资源部办公厅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)、《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(粤国土资利用发[2012]101号)文件要求,登录国土资源部土地估价报告备案系统(tdgj.mnr.gov.cn/)或中国土地估价师协会网站

(www.creva.org.cn),通过“土地估价报告备案系统”,进行报告备案,取得电子备案号。凡提交到珠海市土地储备发展中心及金湾分中心、斗门分中心的相关业务土地评估报告,我司将按规范进行备案后,将“电子备案号封面”作为必备材料一并提交给委托方。5、评估档案要求 我司将依据《档案法》《资产评估执业准则——资产评估档案》要求,严格对评估档案进行管理,编制的工作底稿做到真实完整、重点突出、记录清晰,编制工作底稿目录,建立必要的索引号,以反映工作底稿间的勾稽关系。及时将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案,保管期限不少于30年,对评估档案严格执行保密制度。

二、服务时间、地点

1.服务时间:合同生效之日起365个日历天内。

2.服务地点:广东省珠海市金湾区红旗镇联湖路西侧、金城北路北侧12104.09平方米用地。

三、验收标准

国家相关法律及规章制度;招标文件规定及乙方投标文件承诺的服务要求;《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、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)及其他的房地产法律、法规与规章制度。

四、付款期限

验收合格后60个工作日内,甲方按合同约定向乙方支付全部合同款。由于本采购项目资金来源为财政资金,采购人向财政部门递交付款申请即视为支付,因资金审批等可能会延迟支付时间,供应商不能以此为理由进行索赔。

五、违约责任

本合同生效后,甲乙双方不能随意单方解除合同。未作明确约定的事宜,按照珠海市自然资源局、各分局、局属各单位关于国有建设用地使用权出让地价、收地补偿等评估服务框架协议采购项目(征集项目编号:K4404012023000001)所约定的条款执行。任何一方违反本合同所规定的义务,除本合同另有规定外,违约方应按合同总价5%的金额向对方支付违约金。

六、解决纠纷方式

因本合同引起的争议,甲乙双方应友好协商解决。协调不能达成一致的,按照民法典规定申请仲裁、诉讼等方式进行处理。

七、其他

- 1.本合同由甲乙双方签字盖章后生效。
- 2.合同内容如遇国家法规及政策另行有规定的，从其规定。



甲方(公章):

甲方代表: 潘丰

甲方联系人: 周巧云

联系电话: 13417727851

单位地址: 珠海市金湾区航空新城金鑫路137号市民服务中心B2栋209室

合同履约开始日期: 2025-01-07

2025年01月07日

合同履约截止日期: 2026-01-06

乙方(公章):

乙方代表: 李秀标

开户银行: 中国建设银行股份有限公司珠海紫荆支行

银行账号: 44001646136059008888

乙方联系人: 阳金波

联系电话: 18688171396

2025年01月07日