

# 采购需求

## 1. 项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目供应商所响应价格应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用，合同存续期间采购人不额外支付任何费用。

1.3 属于信息网络开发服务的，供应商成交后应向采购人提供源代码以及文档等技术资料。

1.4 根据财政部等三部门《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》要求，政府采购货物、工程和服务项目中涉及商品包装和快递包装的，要参考包装需求标准，在采购文件中明确政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求。

## 2. 服务要求（包括附件、图纸等）

### 2.1 项目概况

根据自然资源部、山东省自然资源厅和青岛市自然资源和规划局要求，开展城阳区城市地价动态监测工作。在2023年城阳区城市地价动态监测的基础上，开展并完成2024年城阳区城市地价动态监测工作。

### 2.2 目标任务

城阳区地价动态监测范围涵盖城阳、夏庄、流亭、惜福镇、棘洪滩、上马、红岛和河套八个街道办事处，扣除高新区范围、水库、山体、河流面积后，监测区域面积494.17平方公里，要求布设土地监测点不少于200个。

### 2.3 文件依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人大常委会第十二次会议通过，2019年8月26日第三次修正）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人大常委会第十二次会议通过，2019年8月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共

和国务院令 第 256 号发布；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订；根据 2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订)；

5. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

6. 《城镇土地分等定级规程》(GB/18507-2014)；

7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

8. 《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)；

9. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)；

10. 国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51 号)；

11. 《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》(自然资办发〔2023〕35 号)；

12. 《山东省自然资源厅办公室关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》(鲁自然资办函〔2023〕75 号)；

13. 青岛市自然资源和规划局《关于调整完善城市地价动态监测工作的通知》；

14. 国家其他相关法规、规范。

#### 2.4 工作内容

承担青岛市城阳区 2024 年度城市地价动态监测工作，具体任务如下：

1. 制定青岛市城阳区城市地价动态监测的工作方案和技术方案；

2. 更新青岛市城阳区城市地价动态监测范围、布设标准宗地、划分区段；

3. 建立以标准宗地为基础的地价动态监测数据库；

4. 组织土地估价师按季度、年度采集和处理标准宗地地价信息，并对其进行初步审核整理与汇总，收集整理土地和房地产市场交易、供应等信息，测算城市地价水平、增长率等；

5. 对各类监测信息进行汇总、分析，撰写上报青岛市城阳区年度地价状况分析报告；

6. 对承担标准宗地地价信息采集工作的土地估价师进行技术指导；

7. 形成城市地价动态监测体系成果；

8.更新、补充、维护标准宗地，维护地价动态监测系统，按要求上报地价动态监测成果；

9.各类专业人员配置齐全、合理，具有完成本项目的软、硬件条件及软件开发能力，承办机构具备组织土地估价师参加城市地价动态监测项目的能力。承办机构应与参与本项目的估价师签订责任书，确保项目保质保量、按期完成。

## 2.5 成果资料

2024年城阳区城市地价动态监测工作成果形成报告、表格、图件等成果。文字类电子成果为Word格式，表格类电子成果为Excel格式，图形数据类电子成果为GeoDatabase格式，图像类电子成果为jpg格式。

### 2.5.1 年度成果

年度成果包括表格成果、报告成果和图件成果。

(1)表格成果：技术承担单位标准宗地汇总表、标准宗地地价评估技术要点表等；

(2)报告成果：标准宗地地价评估报告、年度地价状况分析报告；

(3)图件成果：地价动态监测监测点分布图。

### 2.5.2 季度成果

标准宗地汇总表、标准宗地地价评估报告、地价动态监测指标（季度）调查表、地价动态监测指标测算过程表、“异常点标准宗地价格结果确定说明”、第四季度需加报地价动态监测指标（年度）调查表。

## 2.6 资料汇编

主要包括基础资料汇编、中间资料汇编及成果资料汇编。

## 2.7 对中标单位的责任与要求

### (一) 中标单位责任

1、中标供应商对其现场服务人员的一切行为负全部责任。

2、中标供应商现场服务人员的正常来去和更换需事先与招标人协商。

3、中标供应商应对采购文件中的条款做到正确理解，有疑义的条款应在询标答疑中提出，有疑义又没有在询标答疑中提出的，应按招标人的解释为准。

### (二) 对中标单位的要求

★1.交货完工期：按季度上报季度成果，2024年12月10日前上报年度成

果资料。

2. 服务承诺：中标供应商需综合考虑项目的前瞻性、重要性、保密性、政策标准符合性等因素，为甲方提供专业、完善、周到的服务。

3. 中标方责任：中标方提供服务时必须服从甲方工作安排和管理，中标供应商因工作失误等非主观原因造成的损失由甲方根据实际情况对其进行相应的处理，并告知中标方；中标方主观故意造成的损失，由中标方承担相应责任。

4. 人员需求：

具备土地估价师资格的人员应满足 8 人，具备房地产估价师注册执业资格的人员应满足 8 人，同一人员具有多个资格证书可重复计算。

5. 办公要求：

因项目时间紧、任务重、要求高，为提高工作效率，保证项目工作质量，未在青岛地区注册的投标人需在青岛设分支机构或常驻协议服务机构。

6. 工作要求：

投标人在接招标人通知，至少派出 2 名同时具备土地估价师和房地产估价师资格的专业技术人员按时到达现场，且本项目实施方案中的所有人员需按下表对相应要求作出承诺。

人员姓名	身份证号码	执业资格	相应承诺	签字
			承诺达到本项目的服务要求	
			承诺达到本项目的服务要求	
			承诺达到本项目的服务要求	
			承诺达到本项目的服务要求	
			承诺达到本项目的服务要求	