

# 采购需求

为保证存量房估价结果的科学性、准确性、完整性，根据本县市场交易活跃程度，对已经完成的存量房数据库进行更新完善，做好存量房数据库维护工作。以保证在存量房交易税收征管环节，逐步实行计税基准价制度，通过计算机信息化、自动化、规范化管理，合理确定交易计税价格。现欲通过招标确定社会中介机构，委托社会中介机构更新和完善存量房交易计税基准价系统。

## 一、建设目的

为了更规范乐东县存量房交易纳税申报行为，加强对存量房成交价格的监管，进一步提高存量房交易计税基准价体系的科学性、准确性、完整性，以保证在存量房交易税收征管环节，逐步实行计税基准价制度，通过计算机信息化、自动化、规范化管理，合理确定交易计税价格的目的。

## 二、建设目标

充分利用乐东县各自部门协作好、信息共享程度高；征管基础好、历史成交数据齐全；GIS（Geographic Information System）地理信息系统、计算机应用技术日渐成熟等优势，通过存量房交易计税基准价系统，确定规范、科学、合理的存量房交易计税基准价，建立以存量房交易计税基准价为主要征收依据的征管新模式，实现存量房交易税收征管的便捷、高效、利民。

## 三、建设原则

1、要把握动态管理原则。存量房交易以实际成交价格为计税依据，成交价格受宏观经济发展、政策调控、市场供需关系等多种因素的综合影响，是不断波动而不是一成不变的。所以不能将基准价系统做成一个死的数据库，而是应该随着时间的推移以及数据库成交信息、挂牌信息等的不断变化，定期动态更新，公正反映当时房地产交易的市场价格，达到动态管理的目的。

2、要把握科学、合理、规范的原则。基准价系统形成后，必须经过多方面专家论证，保证所建立基准价管理系统逻辑结构严密、数学计算模型科学，参数设置合理，所产生的计税基准价准确。

3、要把握高效、便捷、利民的原则。计税基准价系统要方便招标人操作，方便纳税人申报，缩短存量房交易的办证时间，实现征管和服务的有机结合。

#### **四、计税基准价应用范围**

已经完成的存量房数据库进行完善及更新，做好存量房数据库维护工作。

#### **五、业务要求**

1、应用乐东县计税基准价系统基本信息库。

(1)招标人授权并委托中标人到相关职能部门获取已有的房地产相关信息，并利用其各种有效的方法取得物业配套信息、物业的建成年代、楼层状况、朝向情况、房屋结构、设备设施、小区总平面图等必要的相关信息，并用平面图示意，路径包括：所在城区、街道、社

区、小区、楼盘名称、房屋坐落（幢）。中标人须按规定的格式和要求进行采集。

## 2、计算确定基准价。

（1）基准价的确定采用市场比较法原理（或其他合理的方法），充分考虑历史成交数据、市场挂牌信息，并考虑以下因素：①房屋所处的地域、区块、地段位置的地价；②区域因素和环境差价（物业配套状况、所处小区的景观位置）。

（2）中标人按招标人要求考虑以下因素：①成新（建成年份）系数；②楼层系数；③面积系数；④朝向系数等其它必要指数进行因素修正，提供修正系数表，并阐述修正比例的理由，通过计算机自动计算出每套房屋的基准价。

（3）基准价指每平方米的单价（元）。

## 3、密切与软件开发商配合，实现动态基准价计算系统建设。

根据招标人提供的信息，中标人应对异常数据进行核实，配合软件开发商建设动态基准价计算系统。

4、协助税务机关根据有关税法规定，确定价格明显偏低的幅度范围，并完成论证测试。

5、需配合软件开发商，建立乐东县房地产交易挂牌信息数据库，便于税务机关在确定成交案例较少或没有的房屋计税基准价格时发挥重要参考作用。

## 六、几点重要说明

1、投标人须根据招标文件要求结合本身从业经验，做出方案和说明，详细阐述该方案设计原则、依据、功能、性能及所设计系统的技术先进性、科学性、合理性和操作的便捷性，提供能有助于阐明设计思路的表单和计算书等。

2、采购需求只是提出乐东县存量房交易计税基准价系统的一些原则性规定和思路，并不是详尽的要求，无论某些需求是否被明细列在招标文件中，投标人均有责任完善整个方案设计。

3、投标人须对由政府相关职能部门提供的房屋信息实行严格的保密，并保证不伤害招标人及关联单位的利益，须与招标人签订有关保密协议。

4、招标人协助配合中标人开展相关业务，包括与一些政府职能机构的协调、疏通；对此招标文件中未明确的事项，及时向中标人进行补充和解释。

## **七、对投标人的的要求**

- 1、必须符合本次招标文件中指明的投标资格要求。
- 2、近三年无违法违规行为被有关部门处罚的记录；
- 3、应严格遵守有关法律法规，对违反行业规范和委托合同约定的，要承担相应的法律责任。