

三亚市土地评估项目合同

三亚市自然资源和规划局 制定



甲方： 三亚市自然资源和规划局

乙方： 三盈土地资产评估咨询有限公司

见证方： 海南金阳光招标有限公司

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》和《中华人民共和国民法典》，经过双方友好协商，双方同意签订以下合同条款，以便双方共同遵守、履行合同。

一、合同内容

(一) 项目片区划分

将整个三亚市行政辖区划分为 10 个片区，具体情况如下表：

序号	项目片区	测区范围
1	一号片区	东临：大海；南临：龙江路-林旺路-海岸大道-海南环岛高速；西临：海棠区与吉阳区分界线；北临：海棠区边界。
2	二号片区	东临：大海；南临：海棠区与亚龙湾分界线；西临：海棠区与吉阳区分界线；北临：龙江路-林旺路-海岸大道-海南环岛高速。
3	三号片区	东临：海棠区与吉阳区分界线；南临：亚龙湾路-迎宾路东段-荔枝沟路；西临：吉阳区与天涯区分界线-海南环岛高速-三亚河；北临：吉阳区边界。
4	四号片区	东临：大海；南临：大海；西临：大海；北临：海棠区与亚龙湾分界线-亚龙湾路-榆亚路-三亚河入海口。
5	五号片区	东临：榆亚路东段；南临：榆亚路西段；西临：三亚河；北临：迎宾路东段-荔枝沟路-金鸡岭路。
6	六号片区	东临：三亚河；南临：三亚河入海口；西临：大

		海；北临：金鸡岭路。（含凤凰岛）
7	七号片区	东临：吉阳区与天涯区分界线-海南环岛高速-三亚河；南临：凤凰路北段-海榆西线；西临：314省道；北临：天涯区边界。
8	八号片区	东临：三亚河-金鸡岭路、314省道；南临：大海；西临：天涯区与崖州区分界线；北临：凤凰路北段-海榆西线。
9	九号片区	东临：天涯区与崖州区分界线；南临：海南环岛高速；西临：崖州区边界；北临：崖州区边界。
10	十号片区	东临：天涯区与崖州区分界线；南临：大海；西临：崖州区边界；北临：海南环岛高速。

（二）乙方承接（成交）片区

乙方承接（成交）片区为：七号片区。

二、工作内容

（一）根据甲方关于土地评估工作的相关规定，甲方委托乙方开展的工作业务包括承接（成交）片区中除土地置换、土地有偿收回以外的所有土地评估业务，以及承接（成交）片区外通过摇号方式中签的二级市场土地评估业务。土地置换、土地有偿收回两类土地评估业务由甲方与土地权利人在本次中标的10家土地评估机构中共同摇号选定。二级市场土地评估业务具体包括国有建设用地使用权划拨补办出让、增加容积率、改变土地用途、用地结构调整、延长使用年限及多项条件同时调整等评估业务，不包括个人私宅用地的地价评估。具体工作内容如下：

1. 核查宗地情况

乙方根据甲方提供的资料进行现场勘查及宗地权属、面积、用途、规划指标等核查，若发现实际不符应与甲方联系。

2.编写宗地市场调研报告

为确保待估宗地的土地市场评估价值符合土地市场实际情况，乙方在开展土地评估工作时，须先开展待估宗地周边的市场调研工作，包括房屋售价、租金或收益等情况，并形成调研报告。

3.编写宗地土地使用权价格评估报告

乙方应严格遵守《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《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）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等法律法规及技术规范的要求，公平、公正、客观、独立的完成宗地土地使用权价格评估报告。

4.宗地土地使用权价格审查

乙方将编写完成后的土地使用权价格评估报告提交甲方，并配合甲方组织专家委员会对其宗地土地使用权价格评估报告进行审核。待专家委员会通过后乙方应对该宗地土地使用权价格评估报告进行上传备案，取得二维码。乙方负责支付专家评审费。

（二）对于甲方因工作需要而发起的，除委托评估业务以外但有利于监管、平衡三亚市地价水平的工作事项，乙方应积极配合并开展相关工作，甲方不再另行支付评估费用。此类工作具体包括地价测算、相关评估数据整理等事项。

三、服务要求

（一）宗地评估要求

1、技术规范要求

乙方应严格遵守《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《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）、《城镇土地估

价规程》（GB/T18508-2014）及海南省土地管理相关政策文件等要求等法律法规及技术规范的要求。

2、保密要求

乙方应对待估宗地的土地评估情况、结果等严格保密。乙方不得私下联系业主单位，与业主单位透露评估的相关事宜。

四、成果要求

1、乙方在收到宗地评估委托书后，应在评估委托书约定的提交报告期限内完成宗地土地使用权价格评估工作，并提交相应的市场调研报告及评估成果至专家委员会审核。

2、宗地土地使用权价格评估报告的编制须符合相关规范要求，并保证资料的准确性和规范性，乙方应对其出具的评估报告质量负责。

4、乙方应对宗地评估报告进行存档。

五、成果提交

1、一级市场：纸质版评估报告一份（含结果报告和技术报告）、电子版评估报告（含结果报告和技术报告）、海南省自然资源和规划厅备案表、土地估价结果一览表等。

2、二级市场：纸质版结果报告两份（提交业主单位）、电子版评估报告（含结果报告和技术报告）、土地估价结果一览表等。

3、根据甲方工作需要，需乙方提供的其他项目成果资料。

六、售后服务

1、乙方出具正式生效的土地评估报告后，如在评估报告有效期内，受相关政策变化等因素的影响，导致估价宗地的实际指标与原评估指标相比发生变动的，乙方应本着售后服务的原则，

按照甲方的要求对此前出具的土地评估报告进行修改完善,修改完善后的评估结果应通过专家委员会审核,且不再另外收取土地评估费和专家评审费。

2、供应商出具正式生效的土地评估报告后,如超出评估报告有效期后的,由原供应商按照采购人的要求重新开展土地评估工作。同时,根据“同一土地评估项目只能支付一次土地评估费用”的原则,重新出具的土地评估报告应通过专家委员会审核,且不再另外收取土地评估费和专家评审费。

七、服务期限及实施地点

服务期限: 2022年2月25日起至2022年12月31日止。

项目实施地点: 海南省三亚市

乙方须在合同签订后一个月内在三亚设立办公地点,乙方在其办公地点向甲方解答项目用地办事程序、所交税费及目前的土地市场价格等事宜,并在规定时间内向甲方提交项目用地的《土地估价报告》。

八、项目技术团队

1、项目技术团队应当与乙方响应文件的相应技术人员保持一致,并持证上岗。

2、未经采购人同意不得更换相关技术团队人员。

3、供应商应具有同类项目经验。

九、收费标准(项目单宗地评估费)

依据原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文计算本项目单宗地的土地评估费用。具体标准如下:

收费项目	计算单位(万元)	收费标准(元)
宗地评估收	100以下(含100)	5‰

费按土地价格总额(万元)计,(宗地评估费采取差额定率累进计数)	101-200(部分)	3.39‰
	201-1000(部分)	2.5‰
	1001-2000(部分)	2.0‰
	2001-5000(部分)	1.0‰
	5001-10000(部分)	0.5‰
	10000以上部分	0.13‰

十、合同价格

1、本项目预算金额：单宗地土地评估费用依据原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文进行计算，具体情况如下：

(1) 对于涉及“招拍挂”出让、协议出让及土地收回等类别的土地评估业务，以待估宗地的土地评估总价值作为一个标的，收费标准参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

(2) 对于涉及改变土地用途、用地结构调整、延长土地使用年限及多项条件同时调整等类别的土地评估业务，以待估宗地用地指标调整前及调整后的土地评估价值分别作为标的，收费标准参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

(3) 对于涉及土地置换类别的土地评估业务，以被置换地和拟置换地的土地评估价值分别作为标的，收费标准参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

(4) 对于涉及划拨补办出让类别的土地评估业务，以待估宗地在现行规划指标下的宗地价值作为一个标的，收费标准参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

(5) 对于涉及增加容积率类别的土地评估业务，以待估宗地在现行规划指标或实则指标下的宗地价值作为一个标的，收费标准参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文执行；

(6) 除上述类别以外的土地评估业务，由甲乙双方根据宗

地评估实际情况共同协商确定土地评估费用的核算标准。

(7) 各标的参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文核算的土地评估费用超过人民币15万元整的,按人民币15万元计算。

(8) 土地评估费用的最终核算标准,以成交人在竞标时的最终折扣进行计算。

(9) 乙方承接(成交)片区外通过摇号方式中签的二级市场土地评估业务,其土地评估费用的最终核算标准,以甲方下发的《三亚市自然资源和规划局关于进一步规范我市国有建设用地使用权地价评估有关事宜的规定》为准。

2、合同价格按本项目成交价格执行,无合同总金额。以磋商文件收费标准为依据,按供应商报价折扣率进行测算。支付金额以实际完成的工作量(土地宗数)进行核算。

3、根据2022年1月29日的开标及评审结果,并经乙方确认无误,乙方报价折扣率为44%。

十一、相关惩戒措施

(一) 地价评估期间,经发现乙方没有遵循保密原则,违规向当事人泄露评估情况、评估结果等信息的,甲方立即终止其服务关系,由甲方按照招标时成交候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

(二) 乙方未按规定时间向甲方提交土地评估报告累计达3次的,甲方立即终止其服务关系,由甲方按照招标时成交候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

(三)乙方单个项目土地评估报告提交专家评审3次未通过的,甲方立即终止与的服务关系,由甲方按照招标时成交候选供应商得分顺序确定其他土地评估机构或另行招标选定土地评估机构开展区片地价评估工作。

(四)乙方在评估过程中,为迎合利害关系人,故意抬高或压低评估价值,出具的土地估价报告与项目用地实际情况严重不符的,一经发现立即终止其服务关系,且三年内不得参与甲方组织的地价评估机构招标采购活动。同时,甲方将其违规情况报告海南省土地估价师与土地登记代理人协会,并建议该协会作出相应的行业处罚。

(五)实行年度考核机制。对所有承担甲方地价评估的技术承担单位按年度进行考核,对于表现良好的土地评估机构,在来年再次招标时予以加分,反之,则予以扣分直至列入黑名单。

(六)乙方在评估过程中不遵守保密纪律的,依据《保密法》及相关法律规定追究相应的法律责任;乙方在评估过程中,收受或接受相关利害关系人的吃请、财物及服务,故意抬高或压低评估价格的,依法追究相应的刑事责任。

十二、履约验收方案

1、履约验收主体:甲方(采购人)。可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方专业机构及专家参与验收,相关验收意见作为验收的参考资料。

2、履约验收时间:应在“评估委托书”约定的提交报告期限内完成。

3、履约验收方式:采购人组织验收。根据磋商文件、响应文件采购、合同等约定,对技术服务成果采用专家评估等方式验

收。也可以由委托方单方认可视为验收通过。

4、履约验收程序：成果提交、验收准备、核对凭证、出具书面验收证明等。

5、履约验收内容：按本合同“服务要求、成果要求、成果提交”等标准执行。

6、履约验收标准：本着科学、公正、实事求是的原则，严格按照合同约定的要求进行验收。按本合同“服务要求、成果要求、成果提交”等标准执行。

十三、付款方式与步骤

1、支付金额以实际完成的工作量（土地宗数）进行核算。

2、付款方式与步骤：

乙方须提供《三亚市土地价格评估业务委托通知书》、土地估价结果一览表、评估费用计算表及发票，甲方在服务期限到期后 90 日内一次性付清土地评估业务费。由于甲方内部财政审批手续时间存在不确定性，乙方对此知悉并认可甲方内部财政审批手续时间不视为违约时间。

十四、知识产权

（一）甲方按照合同约定向乙方支付全部报酬后，本合同项目评估成果的版权或其他知识产权归甲方所有。

（二）乙方应当保证其交付的成果不侵犯任何第三人的知识产权，如发生第三人指控本合同规划设计成果侵犯其知识产权的，由乙方承担相关法律责任。

十五、双方责任

（一）甲方的权利义务

（1）甲方应向乙方提供本项目所需的相关资料，并保证提

供材料的真实、合法、有效性。

（二）乙方的权利义务

（1）乙方应按照国家 and 地方有关法律法规、技术规范标准以及合同要求，在约定期间内完成服务，并对成果质量负责，确保成果的合理性、一致性和规范性。

（2）乙方应遵守合同约定的工作计划、进度安排。

十六、合同生效及其它

本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。本合同正本一式六份，甲方留存二份，乙方留存二份，政府采购主管部门一份，采购代理机构一份。

十七、不可抗力

在合同规定的履行期限内，由于受不可抗力事件影响而不能履行合同时，受阻一方在提供合法证明后可免于承担违约责任，本合同自行终止。不可抗力事件系指供、需双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事件。


十八、纠纷处理

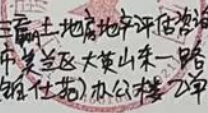

（一）本合同发生争议产生的诉讼，由项目所在地人民法院管辖。


（二）在合同执行过程中发生的与本合同有关的争议，双方应通过友好协商解决。经协商在 60 天内不能达成协议时，按照《中华人民共和国民法典》有关条款执行。

十九、合同的修改和补充

欲对合同条款作出任何修改和补充，均须由甲、乙双方法定代表人或其授权的代表签署书面协议。

甲方：(盖章)
地址：三亚中河东路182号
邮编：/
开户行：/ 
账号：/
电话：0898-88276629
传真：0898-88276629
法定代表人签字：王一帆
(授权代表人)
签订时间：2022年2月25日

乙方：(盖章)海南土地资产评估咨询有限公司
地址：海南省海口市美兰区大英山东一路10号海南天控
国瑞城(银仕苑)办公楼29层601房
邮编：/ 
开户行：中国工商银行海口美舍支行
账号：2201021409200090989
电话：0898-65226887
传真：/ 
法定代表人签字：惠唐
(授权代表人)
签订时间：2022年2月25日

见证方：(盖章) 
地址：/
邮编：/
开户行：/
账号：/
电话：/
传真：/
法定代表人签字：陈公强
(授权代表人)
签订时间：2022年2月25日