

招 标 文 件

招标编号：GK2019-113 附 1

项目单位：兰州市自然资源局

项目名称：兰州市农用地和集体建设用地基准
地价体系制定

兰州市公共资源交易中心

2019 年 8 月

目录

投 标 邀 请 函.....	4
投标须知前附表.....	5
1、 总 则.....	7
1.1 招标文件涉及术语的内涵及解释.....	7
2、 投标须知.....	8
2.1 招标.....	8
2.1.1 综合说明.....	8
2.1.2 招标文件的修改与补充.....	8
2.2 投标.....	8
2.2.2 投标综合要求及说明.....	9
2.2.3 投标文件的制作格式.....	9
2.2.4 投标报价.....	10
2.2.5 投标有效期.....	10
2.2.6 投标保证金.....	10
2.2.7 投标文件的份数和签署.....	11
2.2.8 投标文件的密封.....	11
2.2.9 投标文件递交.....	12
2.2.10 投标截止时间.....	12
2.2.11 投标文件的修改与撤回.....	12
2.3 开标.....	12
2.4 合同的授予.....	13
2.4.1 中标通知书.....	13
2.4.2 合同授予原则.....	13
2.4.3 合同的签署.....	13
2.4.4 其他.....	13
3、 澄清和质疑.....	14
3.1 对招标文件的质疑.....	14
3.2 对招标文件的澄清.....	14
3.3 对招标过程和拟中标结果的质疑.....	14
3.4 澄清或质疑不予受理的情况.....	15
4、 评标原则及办法.....	16
4.1 评标工作中的原则及组织.....	16
4.1.1 原则.....	16
4.1.2 组织.....	16
4.2 评标委员会的职责和义务.....	16
4.2.1 评标委员会的职责.....	16
4.2.2 评标委员会的义务.....	16
4.3 评标内容及标准.....	17
4.3.1 评标内容.....	17
4.3.2 评标标准.....	17
4.4 评标的程序.....	18

4.5 评标方法.....	18
4.6 中标供应商的确定.....	18
4.7 废标.....	21
4.8 无效投标.....	21
5、项目具体需求及售后服务要求.....	22
5.1 项目具体参数附后.....	23
5.2 售后服务要求：双方合同约定.....	23
6、附件.....	24

投 标 邀 请 函

兰州市公共资源交易中心受兰州市自然资源局的委托, 现对兰州市农用地和集体建设用地基准地价体系制定项目以公开招标方式进行采购, 欢迎依法在中华人民共和国注册及经营, 财务独立, 运作合法, 遵守国家有关法律、法规, 具有相应资格的投标人前来投标。

一、招标文件编号: GK2019-113 附 1

二、招标项目主要内容: 兰州市农用地和集体建设用地基准地价体系制定。

三、该项目采购预算: 100 万元。

四、获取招标文件的时间、方式

1、获取招标文件的时间: 2019 年 8 月 21 日至 2019 年 8 月 27 日 00:00:00-23:59:59。

2、获取招标文件方式(即报名方式)

网上方式: 已注册为会员的供应商可登陆兰州市公共资源交易网(<http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn/>) 在线报名并获取招标文件。

五、投标文件递交截止时间及地点: 2019 年 9 月 10 日 9:30:00 (北京时间) 之前, 在兰州市公共资源交易中心 11 楼开标四室 (兰州市城关区甘南路石油大厦对面 (互助巷 1 号) 伊真大厦), 逾期不予受理。

六、开标时间及地点: 2019 年 9 月 10 日 9:30:00 (北京时间) 在兰州市公共资源交易中心 11 楼开标四室 (兰州市城关区甘南路石油大厦对面 (互助巷 1 号) 伊真大厦)。

项目经办人: 杨莉萍 电 话: 0931-4608327

邮 编: 730000

地 址: 兰州市公共资源交易中心 (兰州市城关区甘南路石油大厦对面 (互助巷 1 号) 伊真大厦)。

网 址: <http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn/>

<http://www.gsyzfcg.gansu.gov.cn/>

兰州市公共资源交易中心

2019 年 8 月 20 日

5	<p>投标保证金交纳及退回方式：</p> <p>1、投标人（须为投标人的基本账户）应于开标前 3 天下午 4 点之前将投标保证金 10000 元以电汇或网银的方式进账到兰州市公共资源交易中心保证金账号（开户名称：兰州市公共资源交易中心，开户行：兰州银行恒通支行，收款账号：项目不同包段账号系统随机生成）。</p> <p>2、投标人必须自行缴纳投标保证金，不能以现金方式缴纳投标保证金，且投标保证金单位名称必须与投标人报名时登记的单位名称一致，不得以分公司、办事处或其他机构名义缴纳投标保证金，否则视为无效投标保证金，其投标文件将被拒绝。</p> <p>3、投标人投两个及以上包段的，必须按每个包段分别交纳投标保证金，否则投标将予以拒绝。</p> <p>4、开标前，投标人须自行在兰州市公共资源交易网打印针对本项目的到账记录单，开标时，投标人在递交投标文件的同时，须出示该到账记录单，否则投标将予以拒绝。</p> <p>注：投标保证金具体操作方法详见兰州市公共资源交易网新版网站“服务指南-操作手册”中的“兰州市公共资源电子招投标交易平台保证金操作手册”。</p> <p>在招标活动结束后，兰州市公共资源交易中心在中标通知书发出后 5 个工作日内退还未中标供应商的投标保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还中标供应商的投标保证金。投标保证金退回到投标人针对本项目缴款的账户上。如果投标人有以下情况，视其情节轻重将记入不良记录名单或取消其参加兰州市政府采购的资格。</p> <p>1) 在投标截止时间后撤回其投标文件的；</p> <p>2) 中标后无正当理由不与采购人签订合同的；</p> <p>3) 未能在规定期限内签署合同的。</p>
6	<p>中标供应商在领取中标通知书前，需向兰州市公共资源交易中心缴纳中标金额的 3% 的履约保证金。以电汇或网银的方式（须为基本账户）进账到指定帐号（开户名称：兰州市公共资源交易中心，开户行：兰州银行恒通支行，账号：101182000118008），验收合格后，无息退还。</p>
7	<p>投标文件份数：</p> <p>投标文件份数：正本 <u>1</u> 份，副本 <u>1</u> 份，装袋密封并签章。</p>
8	<p>投标有效期：<u>90</u> 天</p>
9	<p>该采购项目不收取任何招标服务费用。</p>

1、 总 则

1.1 招标文件涉及术语的内涵及解释

1) “政府采购当事人”是指在政府采购活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括采购人、供应商和采购代理机构等。

2) “采购人”和“需方”是指兰州市自然资源局。

3) “集中代理机构”是指兰州市公共资源交易中心。

4) “投标人”是指向本次代理机构提交投标文件的供应商。

5) “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

6) “招标文件”是指由代理机构发出的文本、文件，包括全部章节和附件及答疑会议纪要。

7) “投标文件”是指投标人根据本招标文件向代理机构提交的全部文件。

8) “采购文件”是指包括采购活动记录、采购预算、招标文件、投标文件、评标标准、评标报告、定标文件、合同文本、验收证明、质疑答复、投诉处理决定及其他有关文件、资料。

9) “货物”是指投标人中标后根据招标文件和合同的规定须向采购人提供的各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备等。

10) “安装”是指投标人中标后按招标文件和合同的规定在项目现场所进行的安装、调试、检验、验收及修补缺陷等内容。供方应对所有现场作业、所有全部安装的完备性、稳定性和安全性负责。

11) “服务”是指投标人中标后根据招标文件和合同的规定承担与供货、安装有关的服务，包括运输、仓储、保险以及其它的伴随服务，如售后、维修、更换和应承担的其它义务。

12) “工程”是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等。

12) “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

13) “节能产品”是指纳入财政部、国家发展和改革委员会公布的《节能产品政府采购清单》的货物。

14) “环境标志产品”是指纳入财政部、国家环境保护总局公布的《环境标志产品政府采购清单》的货物。

15) “书面形式”是指任何手写、打印或印刷的各种函件原件，不包括电传、电报、传真、电子邮件。

2、 投标须知

2.1 招标

2.1.1 综合说明

本项目按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法规，已办理招标申请，并得到招标管理机构批准，现通过招标来择优选定供货商。本招标文件包括本文所列内容及按本须知发出的全部和补充资料。投标人应认真阅读本招标文件中所有的事项、格式、条款、技术规范等实质性的条件和要求。投标人被视为充分熟悉本招标项目的全部内容及与履行合同有关的全部内容，熟悉招标文件的格式、条件和范围。投标人没有按照招标文件的要求提交相关资料，或者投标人没有对招标文件相关内容都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标无效。

2.1.2 招标文件的修改与补充

代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构在投标截止时间至少 15 日前，招标文件的修改将以网上公告的形式通知所有获取招标文件的投标人，不足 15 日的，代理机构顺延提交投标文件的截止时间。投标人在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对招标文件修改的知晓，也将视为对修改内容接受的默认。对于未在投标文件中对修改内容做实质性响应的，对其产生的不利因素由未确认者自行承担。

2.2 投标

2.2.1 合格的投标人

1) 供应商须为未被列入“信用中国（甘肃兰州）”网站记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为记录名单；未被列入“信用中国（甘肃兰州）”网站记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等；不处于中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录中的禁止参加政府采购活动期

间的方可参加项目投标，查询网址：信用中国（甘肃兰州）（<http://credit.lanzhou.gov.cn/>），中国政府采购网（www.ccgd.gov.cn）

2) 凡有能力提供本招标文件所述货物及服务的，符合本招标文件规定资格要求的境内供货商或制造商均可能成为合格的投标人。

3) 投标人应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

4) 一个投标人只能针对一个包段提交一个投标文件。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5) 为该项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2.2.2 投标综合要求及说明

1) 投标人应按照招标文件要求按包段进行投标，且每包只能报一个方案进行报价投标，否则，按无效投标处理。投标时，投标文件既可按包段分装，也可将各包段汇总于一个总标书中。

2) 代理机构不接受超出采购预算的报价，当投标人的报价超出采购预算时，视为未实质性响应招标文件的要求。

3) 投标人对投标文件的描述因欠缺或漏报而影响对投标人投标文件的评比，不利后果由投标人承担。

4) 投标人在投标文件中所列出的项等均视为包含在投标项目的报价中。

5) 代理机构发现具有《政府采购法》第七十七条中第一至五项情形之一规定的，有权宣布投标程序和结果无效，在涉标的公证性与违法问题的调查或检查中，中标供应商如拒绝有关部门的监督检查，视其情节，代理机构也有权宣布中标结果视同无效。代理机构同时报备同级财政部门确认，并对投、中标人的损失不承担任何责任。

6) 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，代理机构和需方均无义务和责任承担这些费用。

7) 本次投标不接受联合体投标。

8) 如技术参数具有特指性将不作为评判依据。

2.2.3 投标文件的制作格式

投标人须制作投标文件一份正本，一份副本。制作投标文件必须按照下列编制顺序给文件编制页码并装订成册，在封面分别加盖“正本”或“副本”印样。

- 1) 目录
 - 2) 投标函（见附件 2）
 - 3) 投标人资质证明文件（见投标须知前附表）以及参数中要求的必要资质文件
 - 4) 投标人基本情况简介：包括企业简史与经营业务范围、组织机构、职工人数、工程技术人员、资信情况（包括固定资产原值、净值、流动资金、近 3 年销售额与净利润及纳税）
 - 5) 法人授权函（见附件 3）
 - 6) 投标报价表（附件 4）
 - 7) 投标数量、价格明细表（见附件 5）
 - 8) 中小企业声明函（附件 6）
 - 9) 投标人认为有必要提供的其他有关资料
 - 10) 代理机构认为有必要提供的其他有关资料
- 招标文件未提供的格式由投标人自行编写。

2.2.4 投标报价

此次投标价格应包括完成招标文件规定的招标范围全部内容所需的全部费用。除非招标文件另有规定，投标报价应包括完成本项目所需用料、人工、机械安装、检测、调试、保修、保险、利润、税金、劳保统筹、政策性文件规定及合同包含的所有风险、优惠率、责任等各项应有费用。

投标价格采用唯一价格，即不得为某一范围价格。投标货币为人民币。

2.2.5 投标有效期

投标文件在正式递交日期起 90 日内有效。

2.2.6 投标保证金

1、投标人（须为投标人的基本账户）应于开标前 3 天下午 4 点之前将投标保证金 10000 元以电汇或网银的方式入账到兰州市公共资源交易中心保证金账号（开户名称：兰州市公共资源交易中心，开户行：兰州银行恒通支行，收款账号：项目不同包段账号系统随机生成）。

2、投标人必须自行缴纳投标保证金，不能以现金方式缴纳投标保证金，且投标保证金单位名称必须与投标人报名时登记的单位名称一致，不得以分公司、

办事处或其他机构名义缴纳投标保证金，否则视为无效投标保证金，其投标文件将被拒绝。

3、投标人投两个及以上包段的，必须按每个包段分别交纳投标保证金，否则投标将予以拒绝。

4、开标前，投标人须自行在兰州市公共资源交易网打印针对本项目的到账记录单，开标时，投标人在递交投标文件的同时，须出示该到账记录单，否则投标将予以拒绝。

注：投标保证金具体操作方法详见兰州市公共资源交易网新版网站“服务指南—操作手册”中的“兰州市公共资源电子招投标交易平台保证金操作手册”。

在招标活动结束后，兰州市公共资源交易中心在中标通知书发出后5个工作日内退还未中标供应商的投标保证金，在采购合同签订后5个工作日内退还中标供应商的投标保证金。投标保证金退回到投标人针对本项目缴款的账户上。如果投标人有以下情况，视其情节轻重将记入不良记录名单或取消其参加兰州市政府采购的资格。

- 1) 在投标截止时间后撤回其投标文件的；
- 2) 中标后无正当理由不与采购人签订合同的；
- 3) 未能在规定期限内签署合同的。

2.2.7 投标文件的份数和签署

投标人应编制正本（1份）、副本（1份）投标文件，并明确标明“正本”和“副本”字样。投标文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

投标文件中除要求由投标人法定代表人或被授权人签字的内容必须签字、盖章外，其他每页也须加盖公章。投标文件应使用不能擦去的墨水打印或书写。全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据代理机构的变更公告进行的，或者是投标人造成的必须修改的错误。修改处应由投标人法定代表人或被授权人签字证明。

2.2.8 投标文件的密封

投标人应将投标文件正、副本用标有“正本”和“副本”字样的信封密封，并在信封上标明“项目名称”、“招标编号”、“投标商名称”（盖章）、“详细地址”、“邮政编码”、“电话”和“请勿于：2019年9月10日9:30:00之前启封！”（盖骑缝章）的提示警句等。如果外层包封没有按上述规定密封并加注标志，将被视为无效投标，且代理机构将不承担投标文件错放或提前开封的责任。

投标人请另做一份由投标人法定代表人或被授权人签字、盖投标人公章的

书面投标报价表（格式见附件4），单独密封于一小信封内，在该信封上注明“投标人单位名称（盖章）、项目名称和投标报价表”字样。密封的信封及报价表，未按上述要求签字、盖章的，密封、封装的，将被视为无效投标，对投标人产生的不利因素由其自行承担。

2.2.9 投标文件递交

投标文件应在投标截止时间之前送达兰州市公共资源交易中心11楼开标四室，代理机构将拒绝接受在投标截止时间后递交的投标文件。

2.2.10 投标截止时间

投标截止时间为2019年9月10日9:30:00（北京时间）。

2.2.11 投标文件的修改与撤回

投标人可以在递交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以书面形式向代理机构递交修改或撤回其投标文件的通知。在投标截止时间以后，不能更改投标文件。

投标人的修改或撤回通知，应单独密封在一个信封中，在信封上注明“修改”或“撤回”的字样。同时，信封上还须按投标文件的密封要求加写标志。

2.3 开标

代理机构将于“投标邀请函”规定的开标时间和地点举行开标会议，投标人的法定代表人或授权代表人必须参加开标会议。

开标会议在有关监督部门的监督下，由代理机构组织并主持，对投标文件进行检查，除投标截止时间前递交合格撤回通知的投标文件不予开封外，将检查投标文件是否符合投标文件的密封要求。

开标后，将由代理机构按照递交投标文件的先后顺序公开宣读有效投标人的投标报价表所有内容，以及代理机构认为必要的其它内容。代理机构有权就投标文件中含混之处向投标人提出询问或澄清要求。

开标后直到向中标的投标人授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意见等均不得向投标人及与投标无关的其他人透露。

2.4 合同的授予

2.4.1 中标通知书

中标供应商确定后，中标结果在甘肃省政府采购网和兰州市公共资源交易中心网站发布公告。在发布公告的同时，向中标供应商发出中标通知书，中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。

中标通知书发出后，采购人改变中标结果或者中标供应商放弃中标，要承担相应的法律责任。中标通知书将成为合同的组成部分。

2.4.2 合同授予原则

代理机构将把合同授予经评标委员会评议推荐，收到中标通知书的投标人。

2.4.3 合同的签署

政府采购合同适用合同法。采购人和供应商之间的权利和义务，按照平等、自愿的原则以合同方式约定。

采购人与中标、成交供应商在中标、成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。合同要以书面形式。

中标、成交通知书发出后，采购人改变中标、成交结果的，或者中标、成交供应商放弃中标、成交项目的，按照《中华人民共和国政府采购法》等相关规定办理。

政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同，否则依法承担法律责任。

2.4.4 其他

中标后招标文件和投标文件未尽事宜另行商定。本招标文件由代理机构负责解释。

3、 澄清和质疑

3.1 对招标文件的澄清

采购人、采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响响招标件编制的，采购人、采购代理机构应在提交首次响应文件截止时间至少 15 前，以书面形式或者电话形式通知所有获取招标文件的潜在投标人，不足 15 日的，顺延提交投标文件截止时间。

3.2 对招标文件的质疑

投标人对政府采购活动事项有疑问的，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。提出质疑的投标人必须是参与本项目采购活动的投标人。对招标文件提出质疑的，须在获取招标文件或者招标文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。质疑函包括以下内容：供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；事实依据；必要的法律依据；提出质疑的日期。质疑函应内容真实，证据充分，不得进行恶意质疑。由法定代表人递交质疑函时，提供法定代表人身份证复印件；由授权人递交质疑函时，还须提供法人授权函和质疑授权函（均为原件）及授权人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效，并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在 XXX 项目澄清或质疑使用”字样，并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。

采购人、代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内根据质疑函的具体内容相应作出答复，答复内容不得涉及商业秘密。以书面形式答复提出澄清或质疑的供应商和其他有关供应商，或在兰州市公共资源交易网上予以公布。递交质疑的供应商和其他有关供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对质疑答复的知晓，也将视为对质疑答复内容接受的默认，对其产生的不利因素由未确认者自行承担。

3.3 对招标过程和拟中标结果的质疑

投标人认为招标过程和拟中标结果使自己的权益受到损害的，可以在投标人

于兰州市公共资源交易中心网发布拟中标结果之日起7个工作日内，由质疑方的法定代表人或授权投标人以书面形式向代理机构递交质疑函（原件）。质疑函包括以下内容：供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；事实依据；必要的法律依据；提出质疑的日期。质疑函应内容真实，证据充分，不得进行恶意质疑。由法定代表人递交质疑函时，提供法定代表人身份证复印件；由授权投标人递交质疑函时，还须提供法人投标授权函和质疑授权函（均为原件）及被授权投标人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效，并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在XXX项目质疑使用”字样，并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。

代理机构应在受理投标人的书面质疑后，可以组织原评审委员会协助答复质疑，根据质疑函的具体内容及时向递交质疑函的投标人作出答复，答复内容不得涉及商业秘密。

3.4 澄清或质疑不予受理的情况

有下列情形之一的，属于无效质疑：

- (一)不是参与该政府采购项目活动供应商的；
- (二)被质疑人为采购人或政府采购代理机构之外的；
- (三)所有质疑事项超过质疑有效期的；
- (四)以具有法律效力的文书送达之外方式提出的；
- (五)未按上述规定递交澄清或质疑函的；
- (六)其它不符合受理条件的情形。

4、 评标原则及办法

4.1 评标工作中的原则及组织

4.1.1 原则

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规规定，代理机构从政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。评标委员会由采购人代表和评标专家共同组成，评标委员会成员应按照“客观、公正、审慎”的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

4.1.2 组织

1) 评标委员会: 由采购人代表和从专家库随机抽取的专家组成评标委员会。评标委员会成员人数为不少于 5 人的单数，其中评审专家不少于成员总数的三分之二。评标委员会成员不得参加开标活动。

2) 代理机构: 由兰州市公共资源交易中心工作人员组成，负责招标文件的制作，对外联系，开标、评标的会务工作，整理并向评标组分发投标资料、投标文件；做好投标开标和评标会议记录；对评标过程中的原始文件进行归档；随时印发需要的文件资料，对各种咨询函件及档案文件的统收统发。

3) 监督部门: 由市纪委、兰州市财政局政府采购办公室等有关监督部门组成，根据国家有关法律、法规及招标文件的规定，对整个评标过程进行监督，保证评标的公正性，防止违法行为的产生。

4.2 评标委员会的职责和义务

4.2.1 评标委员会的职责

- 1) 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- 2) 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
- 3) 对投标文件进行比较和评价；
- 4) 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；
- 5) 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为；
- 6) 采购人核对评标结果。

4.2.2 评标委员会的义务

- 1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- 2) 按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；
- 3) 对评标过程和结果，以及供应商的商业秘密保密；
- 4) 参与评标报告的起草；
- 5) 配合财政部门的投诉处理工作。

4.3 评标内容及标准

4.3.1 评标内容

评标委员会将审查投标书是否完整、有无计算上的错误、是否提交了投标保证金、文件签署是否合格、投标文件的总体编排是否有序，审查投标人提供的资格证明文件，评估投标人的财务、技术和生产能力。如果评标委员会认定投标人未完全响应招标文件，其投标将被视为无效投标。

4.3.2 评标标准

评标委员会可以对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行校核，修正错误的标准如下：

- 1) 如果用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。
- 2) 当单价与总价之间不一致时，通常以标出的单价为准。除非评标委员会认为有明显的小数点错位，此时应以标出的总价为准，并修改单价。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被视为无效投标。
- 3) 对于投标文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。
- 4) 评标委员会审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。
- 5) 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，其投标将被视为无效投

标，投标人不得通过修正或撤消不符合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。

6) 如技术参数具有特指性将不作为评判依据。

4.4 评标程序

1) 投标文件初审。初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格，对不符合资格性检查的投标人视为无效投标。

符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应，对不符合符合性检查的投标人视为无效投标。

2) 比较与评价。按照招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估。

3) 推荐中标供应商名单。中标候选供应商数量应根据采购需要确定，但须按顺序排列中标候选供应商。

4) 编写评标报告。评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告。

评标委员会全体成员须在评审报告上签字，对自己的评审意见承担法律责任，对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。对评审报告有异议的，在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意评审报告。

4.5 评标方法

4.5.1 评标方法

此次评标采用综合评分法（满分 100 分）。评标委员会以开标、审标情况为基本依据，对有效的投标文件及投标人进行商务标和技术标综合评审。评标委员会对投标商的投标文件进行审查，剔除资质不符合招标文件要求的投标商，资质条件符合招标文件要求的投标商进行下一轮评审。

投标评分	分值	评分标准
价格分	30	满足招标文件要求的投标人的最低报价为评标基准价，其价格为满分。其他投标人的价格统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×30
商务分	业绩 17	<p>投标单位为高校的，在近五年内在全国范围内开展过同类研究项目，其中开展过省会城市或副省级城市同类项目，有一个得4分，开展过普通地级市同类项目，有一个得1分，开展过县（市、区）级同类项目，有一个得0.5分，此项最多得14分。所开展的地价相关研究课题或研究项目获得过省级三等或市级二等及以上科技进步奖的，得3分，没有不得分。</p>
		<p>投标单位为评估机构的，在近五年内在全国范围内开展过同类项目的，其中开展过省会城市或副省级城市同类项目，有一个得5分，开展过普通地级市同类项目，有一个得1分，开展过县（市、区）级同类项目，有一个得0.5分，此项最多得10分。在近五年内开展过城市地价动态监测的，其中开展过省会城市或副省级城市同类项目，有一个得4分，开展过普通地级市同类项目，有一个得1分，此项最多得6分，没有不得分。所开展的地价相关工作获得过省级三等或市级二等及以上科技进步奖励的，得1分，没有不得分。</p>
		<p>投标单位为事业单位的，在近五年内在全国范围内开展过同类项目的，其中开展过省会城市或副省级城市同类项目，有一个得5分，开展过普通地级市同类项目，有一个得1分，开展过县（市、区）级同类项目，有一个得0.5分，此项最多得10分。在近五年内开展过城市地价动态监测的，其中开展过省会城市或副省级城市同类项目，有一个得4分，开展过普通地级市同类项目，有一个得1分，此项最多得6分，没有不得分。所开展的地价相关工作获得过省级三等或市级二等及以上科技进步奖的，得1分，没有不得分。</p>
技术分	技术力量 38	<p>投标单位为高校的，项目组需有土地估价师或土地管理相关专业的教授、副教授，有一名教授得2分，有一名副教授得1分，有一名土地估价师得0.5分，满分10分。（教授、副教授、土地估价师不重复记分，如重复，按最高一项分值计算得分。）</p>
		<p>投标单位为评估机构的，项目组需有在本公司注册的土地估价师或在职的高级职称技术人员，有一名正高级职称人员得2分，有一名副高级职称人员得1分，有一名土地估价师得0.5分，满分10分。（正高级职称、副高级职称、土地估价师不重复记分，如重复，按最高一项分值计算得分。）</p>

			投标单位为事业单位的,项目组需有本单位的土地估价师或在职的高级职称技术人员,有一名正高级职称人员得 2 分,有一名副高级职称人员得 1 分,有一名土地估价师得 0.5 分, 满分 10 分。(正高级职称、副高级职称、土地估价师不重复记分,如重复,按最高一项分值计算得分。)
		25	<p>项目实施方案:</p> <p>A、工作思路清晰,任务明确。</p> <p>B、技术路线正确,方法准确。</p> <p>C、工作组织明确,人员保障充分。</p> <p>根据以上 A、B、C 三条,对投标单位的项目实施方案对比评价后(方案内容应包括:工作目标与内容、工作路线与方法、进度安排、提交的成果质量要求、参加人员及分工、实施保障及措施等),内容完整得 25 分,包含部分内容得 18 分,差或没有不得分。</p>
		3	预期成果:预期成果齐全者得 3 分,否则得 0 分。
后续服务培训措施	15	7	培训方案详细,可操作性强,具有详细的培训计划和培训人员安排,方案内容详细完整得 7 分,基本完整得 5,差或没有不得分。
		8	投标人需长期有本地服务队伍,在开展及使用过程中能及时响应,有明确的后续服务承诺内容,提供保修期、后续服务响应时间、服务人员,提供相关证明材料(包括固定场地长期租赁协议和长期工作人员),承诺包括以上全部内容得 8 分,包括部分内容得 5 分,差或没有不得分。

评标委员会按评审后得分由高到低顺序排列,选择中标供应商。得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列,得分且投标报价相同的,按技术指标优劣顺序排列。提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的,按一家投标人计算,评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格;评审得分相同的,按报价最低获得中标人推荐资格。具体评标办法如下:

评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）第五条规定，对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审；大中型企业和小微企业组成联合体的，小微企业的合同金额占联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的中小企业必须提供《中小企业声明函》（原件）（见附件6）。

根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，对监狱企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的监狱企业必须提供由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（复印件，投标时原件必查）。

4.6 中标供应商的确定

根据《中华人民共和国财政部令》第87号第五十八条之规定，授权评标委员会直接确定中标供应商。

拟中标供应商确定后，由代理机构以公告的方式向拟中标供应商以及其他采购当事人公布，拟中标公示期满后，由代理机构向中标供应商发出中标通知书。对未通过资格审查的投标人，可通过电话方式询问未通过的原因以及评审得分与排序。

4.7 废标

在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

1) 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购人应当将废标理由通知所有采购当事人。

4.8 无效投标

遇到下列情况之一时，投标人的投标将被视为无效投标：

- 1) 投标人未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- 2) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- 3) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 4) 报价超过招标文件中规定的预算金额的；
- 5) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 6) 超出投标商经营范围投标的；
- 7) 投标函、法人授权函、投标报价表未按规定格式填报的；
- 8) 投标人未能提供法人授权函等证明文件和资料的，或提供的证件不齐或无效；
- 9) 投标文件未按照招标文件规定的格式填写，或者填写的内容不全，或者辨认不清产生歧义，或者涂改处未加盖投标人公章及法人或法人授权的代理人的印章或签字的；
- 10) 投标文件未能对招标文件提出的要求和条件作出实质性响应的；
- 11) 投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；
- 12) 投标有效期不足 90 天的；
- 13) 在评标过程中，如果投标人试图在投标审查、澄清、比较及授予合同方面向代理机构施加任何影响的；
- 14) 投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以弄虚作假等方式投标的；
- 15) 经核实两个或两个以上投标人的投标文件有雷同或有抄袭行为的；
- 16) 违反《中华人民共和国政府采购法》及相关规定的投标；
- 17) 招标文件规定的其它无效投标条件。

5、项目具体需求及售后服务要求

5.1 项目具体参数附后

5.2 售后服务要求：双方合同约定

6、附件

附件 1：合同格式及条款

附件 2：投标函

附件 3：法人授权函

附件 4：投标报价表

附件 5：投标数量、价格明细表

附件 6：中小企业声明函

（以上附件内容详见后附件）

注：未给出的表格形式请根据行业自身特点自行设计

附件 1

政府采购合同

(服务类待签样本)

项目名称： _____

政府采购管理部门备案编号： _____

采购文件编号： _____

甲方合同编号： _____

甲方： _____

乙方： _____

采购代理机构： _____

签订时间： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照兰州市公共资源交易中心的结果签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 中标通知书或成交通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

第二条 合同内容

服务名称：详见合同附件中《服务一览表》

第三条 合同总金额

本合同服务总金额：¥_____元。

大写：_____元。

分项价款在《服务一览表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基

础工作条件。如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签订的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(3) 其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。如招标采购文件未作特别规定，则付款进度应符合如下约定：

第一次验收合格后支付至合同总价的____%，第二次验收合格后支付至合同的____%，第____次验收合格后支付至合同总价的____%，余款____%作为质量保证金于服务运行满____月后，并经甲乙双方复验合格后的____个工作日内付清。

第六条 质量保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同质量保证金_____元（质量保证金的数额不得超过政府采购合同金额的5%）。

2. 质量保证金有效期为甲乙双方最终验收后 1 个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

第七条 验收

1. 服务期限：_____至_____。

服务地点：_____。

验收时间：_____。

验收地点：_____。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签订《验收报告》。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收。

5. 如项目实施情况需要分阶段验收，则根据实际情况分阶段出具《验收报告》。

第八条 项目管理服务

乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：_____；联系电话：_____。

第九条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收起____个月。若国家有

明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在_日（小时）之内做出及时响应，在____日（小时）之内赶到现场实地解决问题。若问题在____工作日（小时）后仍无法解决，乙方应在____日（小时）内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第十条 分包

乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十一条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十二条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起____个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价____%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用____%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的____%的违约金。如乙方逾期达____天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的,每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的____%违约金,但累计违约金总额不超过欠款总额的____%。

5. 其它未尽事宜,以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准,无相关规定的,双方协商解决。

第十三条 不可抗力

甲、乙方中任何一方,因不可抗力不能按时或完全履行合同的,应及时通知对方,并在____个工作日内提供相应证明,结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题,可由双方初步协商,并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失,免于承担责任。

第十四条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的,应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的,鉴定费由甲方承担;不符合质量标准的,鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时,双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议,双方可选择以下第____种方式解决:

①向兰州市有管辖权的法院提起诉讼;

②向兰州仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间,除有争议部分外,本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十五条 其他

1. 本合同自签订之日起生效。

2. 本合同一式贰份,甲乙双方各执壹份。

3. 兰州市公共资源交易中心为甲方的采购代理机构,根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位,但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

4. 其他未尽事宜由双方签订补充协议。
5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

供方全称（盖章）：

需方全称（盖章）：

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

法定代表人或委托代理人（签字）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

经办人：

经办人：

特别说明：

1. 本范本根据《政府采购法》、《合同法》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。
2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。
3. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章，合同双方应盖骑缝章。
4. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

附件 2:

投 标 函

致：兰州市公共资源交易中心

根据已收到的招标编号为_____的兰州市需

_____项目招标文件，我单位经认真研究上述招标文件，决定参加本次投标。我方提交投标文件正本_____份、副本_____份并保证其真实性。我方愿承担该项目的实施和保修任务，履行招标文件中对中标单位的要求和应承担的责任和义务。同时我方郑重做出如下声明：

1、我方完全接受招标文件中的内容，并将按招标文件的规定履行责任、义务。

2、我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件、参考资料及有关附件，无其他不明事项。

3、我方同意提供贵方可能要求的与投标有关的任何证据或资料。

4、如果我方中标，我方将按《中标通知书》要求签订、履行合同，承担责任、义务。

5、我方同意所递交的投标文件在 90 天的投标有效期内有效，在此期间我方将受此约束。

6、我们理解贵方不一定要接受最低报价的投标或收到的任何投标。

7、投标有关的一切资金往来请使用以下帐户：

开户行：

户 名：

账 号：

8、与投标有关的一切正式信函请使用以下地址：

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

单位公章：

法定代表人或授权代表人签字：

年 月 日

附件 3:

法人授权函

致：兰州市公共资源交易中心

本授权函声明：_____（投标人全称）任命_____（被授权人姓名）_____为我公司的授权代表人，参与招标编号为_____的兰州市所需_____项目投标活动，以投标人的名义签署投标文件、进行合同谈判、签署合同和全权处理与之有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

投标人名称：（公章）

投标人地址：

法定代表人：（签字或印章）

被授权人：（签字或印章）：

被授权人信息：性别：

年龄：

身份证号：

授权日期：_____年____月____日

附件 4:

投标报价表

项目名称:		招标编号: GK2019-	单位: 元
包号	投标报价 (大/小写)	交货时间	交货地点

注: 1、报价须包括本项目所需一切费用, 否则视为无效。报价合计必须与附件五服务明细表中的报价合计一致。

2、报价只能按一种方案报, 否则视为无效。

3、报价大写和小写不一致时, 以大写为准。

投标单位全称 (公章):

全权代表 (签字):

投标日期: 年 月 日

附件 5:

投标服务数量、价格明细表

序号	服务名称	服务内容	服务量	投标总价 (元)
合 计				

本表为样表，投标人也可根据表格内容自行编制。

附件 6:

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。

供应商全称(公章):

全权代表(签字):

联系电话:

投标日期: 年 月 日

兰州市农用地和集体建设用地基准地价体系制定技术参数

第一部分 兰州市农用地基准地价体系制定工作技术要求

根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2018 年城乡地价调查与检测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10 号）、《甘肃省国土资源厅关于做好城乡地价调查与监测工作的通知》（甘国土资利发〔2018〕25 号）的要求，在兰州市开展农用地基准地价制订试点工作。按照总体部署，为推进相关工作，结合我市实际，确定兰州市农用地基准地价制定工作的要求如下：

一、指导思想和工作依据

（一）指导思想

深入贯彻党的“十九大”乡村振兴战略的精神，巩固和完善农村基本经营制度，深化农村土地制度改革，完善承包地“三权”分置制度。保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。兰州市农用地基准地价制定试点工作为各县（区）农村土地所有权、承包权、经营权分置的先决条件，对促进农用地有序流转、土地整治项目管理、耕地占补平衡和国家征收集体土地提供了依据和价格参考。

（二）工作依据

1、法律政策依据

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令（第 62 号）2007 年 10 月 1 日）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令（第 28 号）2004 年 8 月 28 日）；

（3）《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令（第 73 号）2002 年 8 月 29 日）；

（4）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）

(5) 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过）；

(6) 《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）；

(7) 《中共中央办公厅和国务院办公厅印发<关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见>》；

(8) 《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权地价款试点的指导意见》（国发〔2015〕45号）；

(9) 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

(10) 《自然资源部办公厅关于部署开展2018年城乡地价调查与检测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10号）；

(11) 《甘肃省国土资源厅关于做好城乡地价调查与监测工作的通知》（甘国土资利发〔2018〕25号）；

(12) 《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）；

(13) 兰州市及各县（区）土地利用总体规划等相关规划；

(14) 兰州市及各县（区）经当地政府批准实施的城镇土地级别与基准地价。

2、技术依据

(1) 《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；

(2) 《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

(3) 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

(4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

二、工作范围及估价期日

（一）工作范围

农用地定级估价工作一般以县（区）为单位开展，结合兰州市社会经济发展的实际情况以及各县（区）农用地的面积和分布情况，确定兰州市近郊四区以及三县一区除城镇基准地价已覆盖的部分为兰州市农用地基准地价制订的试点范围。

（二）估价期日

兰州市农用地基准地价制订试点的估价期日为 2019 年 1 月 1 日。

三、工作任务

兰州市农用地基准地价制定试点工作的具体任务及预期目标，主要依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）及《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）和相关政策法规，结合农用地市场状况和管理的实际需要，确定具体工作任务如下：

（一）资料收集与整理

（二）农用地定级

（三）农用地基准地价制定

四、工作技术要求

（一）兰州市农用地定级工作技术要求

1、基本原则

（1）综合分析原则

（2）主导因素原则

（3）土地收益差异原则

（4）定量分析与定性分析相结合原则

2、级别划定

（1）确定级别划定方法，选择定级因素及权重

- (2) 编制因素分值图
 - (3) 划分定级单元
 - (4) 计算定级单元因素分值
 - (5) 计算定级指数
 - (6) 初步划分级别
 - (7) 级别校验
 - (8) 级别调整与确定
- (二) 兰州市农用地基准地价制定技术要求

1、基本原则

- (1) 预期收益原则
- (2) 替代原则
- (3) 报酬递增递减原则
- (4) 贡献原则
- (5) 合理有效利用原则
- (6) 变动原则
- (7) 供需原则
- (8) 估价时点原则

2、基准地价评估

- (1) 确定地价评估方法
- (2) 确定土地利用类型
- (3) 投入产出样点和市场交易资料调查
- (4) 投入产出资料和市场交易资料分析计算
- (5) 样点地价的修正及样点地价处理
- (6) 计算级别基准地价
- (7) 基准地价校验及调整

(8) 编制基准地价修正系数表

五、工作成果

所有成果均应符合相关规程、规范的要求，并充分征求相关集体经济组织及管理部的意见。成果表现形式包括电子版，应符合基准地价电子备案的基本要求。相关图件的编制要求参见《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）及《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）。

(一) 文字成果

1、兰州市近郊四区农用地定级工作报告和技术报告，兰州市近郊四区农用地基准地价评估工作报告和技术报告；

2、兰州市红古区农用地定级工作报告和技术报告，兰州市红古区农用地基准地价评估工作报告和技术报告；

3、兰州市永登县农用地定级工作报告和技术报告，兰州市永登县农用地基准地价评估工作报告和技术报告；

4、兰州市皋兰县农用地定级工作报告和技术报告，兰州市皋兰县农用地基准地价评估工作报告和技术报告；

5、兰州市榆中县农用地定级工作报告和技术报告，兰州市榆中县农用地基准地价评估工作报告和技术报告。

(二) 表格成果

1、兰州市近郊四区农用地基准地价表、地价修正系数表和影响因素指标说明表；

2、兰州市红古区农用地基准地价表、地价修正系数表和影响因素指标说明表；

3、兰州市永登县农用地基准地价表、地价修正系数表和影响因素指标说明表；

4、兰州市皋兰县农用地基准地价表、地价修正系数表和影响因素指标说明

表；

5、兰州市榆中县农用地基准地价表、地价修正系数表和影响因素指标说明表。

（三）图件成果

- 1、兰州市近郊四区农用地综合及各用途基准地价图；
- 2、兰州市红古区农用地综合及各用途基准地价图；
- 3、兰州市永登县农用地综合及各用途基准地价图；
- 4、兰州市皋兰县农用地综合及各用途基准地价图；
- 5、兰州市榆中县农用地综合及各用途基准地价图。

六、成果提交的时间

自签订合同之日起，60个工作日内完成成果提交。

第二部分 兰州市集体建设用地基准地价体系制定工作技术要求

根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2018 年城乡地价调查与监测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10 号）和《甘肃省国土资源厅关于做好城乡地价调查与监测工作的通知》（甘国土资利发〔2018〕25 号）要求，在兰州、白银开展集体建设用地基准地价试点工作。结合我市实际，确定此次兰州市集体建设用地基准地价制订（试点）工作的要求如下：

一、指导思想和工作依据

（一）指导思想

集体建设用地基准地价评估工作是落实党的十八大、十九大关于深化农村土地制度改革，加强农村集体土地管理，规范集体建设用地使用权流转市场秩序，维护土地所有者和土地使用者的合法权益的重要基础性工作。

按照《甘肃省国土资源厅关于做好城乡地价调查与监测工作的通知》（甘国土资利发〔2018〕25 号），兰州市作为甘肃省开展集体建设用地基准地价制订试点城市之一，通过科学划定试点区域土地级别，建立以级别为基础的集体建设用地基准地价和地价修正体系，为集体建设用地流转提供科学依据，以适应新形势下集体土地资源市场化配置需要，促进城乡地价一体化建设。

（二）工作依据

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令(第 62 号)2007 年 10 月 1 日)；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令(第 28 号)2004 年 8 月 28 日)；

3、《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令(第 73 号)2002 年 8 月 29 日)；

4、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013 年 11 月 12 日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过)；

5、《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）；

6、《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权地价款贷款试点的指导意见》（国发〔2015〕45号）；

7、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

8、《自然资源部办公厅关于部署开展2018年城乡地价调查与监测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10号）；

9、《甘肃省国土资源厅关于做好城乡地价调查与监测工作的通知》（甘国土资利发〔2018〕25号）；

10、《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）；

11、兰州市各县区(含各乡镇)土地利用总体规划、城市规划等相关规划；

12、兰州市各县区(含各乡镇)经当地政府批准实施的城镇土地级别与基准地价；

13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)；

14、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)；

15、《农用地定级规程》(GB/T 28405—2012)；

16、《农用地估价规程》(GB/T 28406—2012)；

17、《农用地质量分等规程》(GB/T 28407—2012)；

18、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)；

19、其它相关依据。

二、估价期日、范围

（一）估价期日

本次兰州市集体建设用地基准地价制订（试点）估价期日为2019年1月1

日。

（二）工作范围

集体建设用地定级估价工作一般以区县为单位开展，结合兰州市社会经济发展的实际情况，考虑土地利用总体规划和城市规划，并参考正在审议中的《土地管理法》、《城市房地产管理法》修正案草案，本次兰州市集体建设用地基准地价制订的试点范围可采用以下原则划定：兰州市各县区集体建设用地基准地价工作范围与各县区颁布实施的国有建设用地基准地价范围相衔接，具体确定为兰州市近郊四区以及三县一区除城镇基准地价已覆盖的区域。

三、工作任务

本次兰州市集体建设用地基准地价工作的具体任务及预期目标，主要参考《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)和相关政策法规，结合兰州市集体建设用地实际情况，确定具体工作任务如下：

（一）通过全面调查兰州市集体建设用地地价影响因素和土地市场及相关资料，掌握集体建设用地土地交易情况、土地价格类型、土地价格形成的机制、地价水平，揭示兰州市集体建设用地土地质量敏感因素、土地市场情况及存在问题；

（二）在前述实际调查、资料收集、整理和分析的基础上，建立兰州市集体建设用地土地质量影响因素因子指标体系，通过定量测算和定性分析科学划分兰州市集体建设用地土地级别；

（三）学习借鉴先进城市基准地价制订的科学方法，测算兰州市集体建设用地基准地价，征求相关部门意见，确定符合当地实际需求的基准地价，并编制基准地价修正体系。

（四）撰写兰州市集体建设用地土地定级技术报告和基准地价评估技术报告、工作报告，绘制兰州市集体建设用地级别与基准地价图。

四、工作成果的技术要求

(一) 兰州市集体建设用地定级的技术要求

1、定级因素因子体系建立及量化方法

(1)定级因素选择原则

*er*广泛性原则

*&*区域差异性原则

●因地制宜原则

(2)定级因素因子选择和确定

*er*宏观区位影响度

*&*社会经济发展状况

●繁华程度

○交通条件

■基本设施状况

□环境条件

□区域规划

(3)评价指标体系权重值确定

(4)评价指标量化

2、定级单元划分与单元总分值测算

(1) 定级单元划分

(2) 定级单元作用分值的计算

(3) 单元作用总分值的计算

3、土地级别划分、验证与确定

依据定级单元总分值，选用总分数轴确定法、总分频率曲线法、总分剖面图法等方法初步划分土地级别后，应通过市场交易价格法或土地级差收益测算法进行验证，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。级别划分结果应征求相关集体经济组织和管理部门的意见。当同一村（组）内的连片建设用地初步判定为具有明显质量差异需划入不同级别时，应充分考虑集体经济组织的接受程度，并与相关管理政策导向衔接。

（二）兰州市集体建设用地基准地价制订技术要求

1、评估资料调查与调整

(1)交易样点资料

(2)法律政策资料

(3)社会经济等相关资料

(4)其他资料。

2、基准地价测算与确定

(1)基准地价的测算

(2)基准地价确定

3、基准地价修正体系的编制

(1)宗地地价影响因素的选择

(2)确定各影响因素的权重

(3)基准地价修正幅度值的计算

(4)编制基准地价修正系数表和宗地地价影响因素指标说明表

五、提交成果的要求

所有成果均应符合相关规程、规范的要求，并充分征求相关集体经济组织和管理部门的意见。成果表现形式包括电子版，应符合基准地价电子备案的基本要求。相关图件的编制要求参考《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），图面基础地理要素可根据定级评价区域的情况适当简化。

1、文字成果

(1)兰州市近郊四区（城关区、七里河区、安宁区、西固区）集体建设用地定级工作报告和技术报告，兰州市近郊四区（城关区、七里河区、安宁区、西固区）集体建设用地基准地价评估工作报告和技术报告；

(2)兰州市红古区集体建设用地定级工作报告和技术报告，兰州市红古区集体建设用地基准地价评估工作报告和技术报告；

(3)兰州市榆中县集体建设用地定级工作报告和技术报告，兰州市榆中县集体建设用地基准地价评估工作报告和技术报告；

(4)兰州市永登县集体建设用地定级工作报告和技术报告，兰州市永登县集体建设用地基准地价评估工作报告和技术报告；

(5)兰州市皋兰县集体建设用地定级工作报告和技术报告，兰州市皋兰县集体建设用地基准地价评估工作报告和技术报告。

2、表格成果

(1)兰州市近郊四区（城关区、七里河区、安宁区、西固区）集体建设用地级别基准地价表、基准地价修正体系表；

(2)兰州市红古区集体建设用地级别基准地价表、基准地价修正体系表；

(3)兰州市榆中县集体建设用地级别基准地价表、基准地价修正体系表；

(4)兰州市永登县集体建设用地级别基准地价表、基准地价修正体系表；

(5)兰州市皋兰县集体建设用地级别基准地价表、基准地价修正体系表。

3、图件成果

(1)兰州市近郊四区（城关区、七里河区、安宁区、西固区）集体建设用地级别基准地价图；

(2)兰州市红古区集体建设用地级别基准地价图；

(3)兰州市榆中县集体建设用地级别基准地价图；

(4)兰州市永登县集体建设用地级别基准地价图；

(5)兰州市皋兰县集体建设用地级别基准地价图。

六、成果提交的时间

自签订合同之日起，60个工作日内完成成果提交。