

2026 年度土地评估服务  
采购需求和采购实施计划

武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局

2026 年 1 月

## 目录

前言	3
一、项目基本情况	3
1.1 项目名称和预算金额（或最高限价）	3
1.2 采购项目的功能或者目标	3
1.3 预算绩效目标	4
二、需求调查情况	4
三、公开征求意见情况	4
四、采购需求	4
五、采购实施计划	6
5.1 合同订立安排	14
5.2 合同管理安排	22
六、审查情况	27
6.1 审查意见	27

## 前言

根据财政部《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）、武汉市财政局关于做好政府采购需求管理有关工作的通知（〔2021〕1479号）相关规定，武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局编制了2026年度土地评估服务采购实施计划，主要内容包括：项目基本情况、需求调查情况、公开征求意见情况、采购需求、采购实施计划五方面内容，目的是保障2026年度土地评估服务采购工作有序实施并顺利完成采购目标。

### 一、项目基本情况

#### 1.1 项目名称和预算金额（或最高限价）

##### 1.1.1 项目名称

2026年度土地评估服务

##### 1.1.2 项目预算和最高限价：

项目采购预算金额为78（万元）；最高限价78（万元）；

#### 1.2 采购项目的功能或者目标

东西湖区是武汉市重要的发展片区之一。当前，伴随着城市化的加速和人口的增长，片区土地资源日益稀缺。为满足城市规划建设和经济发展的需求，及时掌握土地市场动态，依法依规加强地价与市场管理，充分发挥地价在调控市场中的作用，促进本地区土地市场均衡发展，拟采购“2026年度土地评估服务”项目。

投标人按照《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等国家和地方的法律、法规、规

章技术规范要求，独立、客观、公正地出具评估报告，在自然资源部土地估价报告备案系统进行电子化备案，并对出具的评估报告承担相应的法律责任。

### 1.3 预算绩效目标

投入指标：项目绩效目标合理、资金到位率 100%。

过程指标：项目管理必须要做到职责明确、制度完善、进度达标、服务质量过关，财务制度健全，做到专人负责，执行有效、资金使用合规，支用规范、监控有效。

产出指标：完成本项目规定工作量、达到预计服务质量目标、有效控制成本。

## 二、需求调查情况

不适用本项目包。

## 三、公开征求意见情况

根据《政府采购需求管理办法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》等相关规定，本项目公开征求意见时间拟定于 2026 年 1 月在湖北省政府采购网上发布。

## 四、采购需求

### 4.1 采购标汇总表

#### 4.1.1 采购清单

序号	采购标的名称	数量	单位	所属行业	要求/备注
1	2026 年度土地评估服务	1	个	其他未列明行业	/

#### 4.1.2 要求/备注说明

核心产品	非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目的技术构成、产品价格比重等合理确定一个核心产品（采购清单中与核心产品“相同〈或同一〉品牌”要求的产品，视为一个核心产品），并以“核心产品”在采购清单要求/备注栏中标注。
节能产品	采购清单要求/备注栏中注明“节能产品”的标的，为强制采购节能产品。依据财库〔2019〕9号文的规定，应提供国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。
进口产品	采购清单要求/备注栏中注明“进口产品”的标的。可使用进口产品参加投标竞争。
适宜中小企业提供	采购清单要求/备注栏中注明“适宜中小企业提供”的标的，应当按照招标文件要求全部或部分由联合体提供或进行合同分包。
合同分包	采购清单要求/备注栏中未注明“允许分包”的标的，不得合同分包。

#### 4.1.3 其他要求

服务期 (合同履行期)	一年。
----------------	-----

#### 4.2 项目概述

东西湖区是武汉市重要的发展片区之一。当前，伴随着城市化的加速和人口的增长，片区土地资源日益稀缺。为满足城市规划建设和经济发展的需求，及时掌握土地市场动态，依法依规加强地价与市场管理，充分发挥地价在调控市场中的作用，促进本地区土地市场均衡发展，拟采购“2026年度土地评估服务”项目。

投标人按照《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等国家和地方的法律、法规、规章技术规范要求，独立、客观、公正地出具评估报告，在自然资源部土地估价报告备案系统进行电子化备案，并对出具的评估报告承担相应的法律责任。

#### 4.3 国家相关行政主管部门颁布的强制标准、规范

序号	名称	标号或文号
1	《中华人民共和国土地管理法》	/
2	《中华人民共和国城乡规划法》	/
3	《中华人民共和国城市房地产管理法》	/
4	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	/
5	《城镇土地估价规程》	GB/T 18508-2014
6	《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
7	国家和省、市其它法律、法规和技术标准、规范等	/

#### 4.4 技术要求

##### （一）项目范围

本次工作范围为武汉市东西湖区内的相关土地评估服务。

##### （二）工作内容及要求

###### 1、服务内容：

武汉市东西湖区 2026 年度土地收益及税费征收项目土地评估服务工作，对土地出让价值、划拨土地使用权补办出让（租赁）、增加容积率、扩大土地面积、延长土地使用年限、改变土地用途、土地置换、上级部门交办地价相关任务等项目类型开展土地评估服务工作。对单宗土地评估项目出具《土地估价报告》、《土地估价技术报告》。

2、技术要求：对土地评估工作的项目背景情况了解全面、清晰解读项目目标要求及项目的必要性及相关要求；在合理分析武汉市及东西湖区城市地价管理的有关政策及制度规定的基础上，把握土地评

估工作的重难点，根据土地评估的工作特征和特点，注重工作统筹协调及沟通，综合利用新技术和新方法，提出清晰明确、科学合理的工作思路与技术路线法。

3、技术标准：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《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）、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）等文件规定，以及委托方提供的宗地信息，对宗地价格进行评估，出具评估报告，并在自然资源部系统备案。评估报告内容应包含宗地基本信息，估价方法，估价结果，基准地价，评估机构及评估师资质等内容。经审查不符合上述相关标准要求的部分，中标人应根据采购人要求限时进行返工修改、补充和完善，并承担由此引起的一切后果和费用。

4、交付地点：临空港大道台商大厦；

5、单宗项目提交土地评估成果期限：自采购人发出委托评估通知书之日起3个工作日内完成并交付采购人，经采购人认可的特殊项目需按采购人要求时间节点完成并交付。单宗项目土地评估成果包括《土地估价报告》和《土地估价技术报告》，包括纸质版一式三份及盖章扫描件电子版一份。中标人逾期提交成果报告（提交成果报告不符合要求亦视为未提交，直至返工修改后的提交视为实际提交时间），或因中标人提交成果报告存在重大缺陷或错误导致采购人被追究责任的，中标人均应就采购人因此发生的损失向采购人承担损失赔偿责任。

6、人员要求：投标人应根据本项目采购需求配置具有土地估价专业人员的项目团队（土地估价专业人员是指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师）；

（1）项目负责人要求：1名，具有相关职称及执业资格。

（2）项目团队人员要求：为保障技术服务能力，确保项目由具备足够专业资质的人员主导，供应商需针对本项目拟派具有相关资格和相关职称的团队，并在无其他理由或未经采购人同意的情况下不得更换。

（3）严格按照投标文件中承诺的拟派人员名单开展工作，在特殊情况下可以用同等资历的人员代替，但应事先得到采购人的批准；采购人有权要求中标人更换不合格的服务人员，中标人应接受。如采购人认为中标人投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求中标人及时调配或增加符合资格要求的人员，所增加人员的工资、奖金、补贴、加班费、办公费、差旅费、管理费等所有费用已包括在投标报价中。

## 7、其他要求

（1）评审服务工作中的各项取证资料要完整，做好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。

（2）中标人应主动配合采购人对土地评估机构的不定期检查。

（3）中标人在服务期限内被发现违纪违规行为，采购人有权取消其成交资格。

（4）中标人应满足采购人在本次服务之内的其他合理要求。

(5) 中标人必须严格遵守执业规则，未经采购人书面同意，中标人不得以任何理由和任何形式向其他单位和个人提供项目成果，包括调查资料、评审资料、中间成果、最终报告及其他相关资料。

## 五、商务要求

(一) 服务期：一年。

(二) 报价要求：

1、本项目单宗土地评估基准价为湖北省物价局湖北省财政厅文件《湖北省资产评估机构法定业务服务收费标准》（鄂价工服规(2011)24 号）。

2、本次投标报价采用标准收费竞争优惠率（F）的方式进行。即投标人进行优惠率（F）报价，结算时根据基准价和优惠率报价进行结算，即结算费用=基准价\*F。投标人的投标报价为完成承接具体项目所有工作内容的价格，即包干；

3、投标报价=优惠率（F）。其中投标报价具体要求如下：

(1)  $0 < F \leq 100\%$ ，未按此要求报价的将作投标无效处理；

(2) 投标人参与投标只允许报唯一投标报价，不允许填报 2 个（或以上）的“优惠率（F）”，否则其投标无效；

(3) “优惠率（F）”缺填、漏填将按投标无效处理。

4、本项目设置最高投标限价。最高限价为： $0 < \text{优惠率} \leq 100\%$ ，未按此要求报价的将作投标无效处理；最高结算上限为：78 万元；

(三) 其他要求

1、中标人对采购人指定项目提供土地评估服务，待供地策划的

项目完成供地服务后，其服务费根据单宗项目土地价格进行据实结算，服务期内整体结算上限金额为 78 万元。

2、若按工作量计算服务期内费用总额超过结算上限的，采购人仅按结算上限金额支付，且中标人在服务期内仍应按采购人要求完成土地评估工作，不得以任何理由拒绝。

3、合同签订后采购人未提出增加工作内容的情况下，合同价不得调整。

## 六、付款结算

（一）本项目预算金额作为服务总费用封顶价，服务费用结算分两期支付完成：

1. 服务满六个月办理第一期结算，按已完成项目据实结算，支付已完成项目金额 80% 的服务费，余款在合同到期后支付。

2. 合同到期后办理第二期结算，如全年实际完成工作的总服务费用低于封顶价的则据实结算，若全年累计的总服务费用高于封顶价的以封顶价上限金额支付剩余差额款项。

（二）若合同到期有已委托未完成交付的项目，经双方协商同意按以下方式处理：①常规项目：中标人在采购人发出委托评估通知书之日起 3 个工作日内完成并交付的，采购人验收合格后按结算流程支付服务费。②经采购人认可的特殊项目：延期 90 个自然日，中标人在延时期限内完成并交付的，采购人验收合格后按结算流程支付服务费；超出延时期限中标人还未完成并交付的，该项目服务终止，已产生的数据资料归采购人所有，中标人免收该项目服务费。

## 七、评审要求

序号	条款	要求	备注
1	合同履行期限	一年。	
2	履约地点	采购人指定地点	
3	报价要求	<p>(1) 报价方式：本次投标报价采用标准收费竞争优惠率（F）的方式进行。即投标人进行优惠率（F）报价，结算时根据基准价和优惠率报价进行结算，即结算费用=基准价*F。</p> <p>(2) 本项目设置最高投标限价。最高限价为：<math>0 &lt; \text{优惠率} \leq 100\%</math>，未按此要求报价的将作投标无效处理；最高结算上限为：78万元；供应商的响应总报价不得超过该项目的最高限价。</p> <p>(3) 响应报价应包括人员工资、保险、税金、调研、宣发推介费用等，对在合同实施过程中可能发生的其他费用，采购方概不负责；对于本采购文件未列明，而响应供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。</p> <p><b>(4) 评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务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；供应商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。</b></p>	评审点
4	付款条件	待中标方与采购人签订供货合同时具体协商。	
5	违约责任	(1) 供应商提供的所有服务，应严格按照本招标文件及响应的各项服务具体内容执行，经采购人验收不合格的均提供无条件	

序号	条款	要求	备注
		<p>免费整改，直至满足合同要求为止。</p> <p>(2) 供应商未按采购人要求和响应内容提供服务的，采购人有权终止合同。采购人终止合同后，有权以其认为适当的条件和方式购买本合同内未交付部分的服务，由此发生的额外费用由供应商承担；供应商提供的服务不符合合同约定的或验收不合格的，采购人有权要求供应商及时整改；整改不合格的或逾期完成整改的，采购人有权视为供应商提供的服务超过合同规定的期限。</p> <p>(3) 供应商在提供服务的过程中如侵犯了第三方合法权益应该承担全部责任，给采购人造成损失的应该承担赔偿责任。采购人依法必须参与诉讼的，采购人律师费由成交人承担。</p> <p>(4) 中标人在项目实施或服务过程中确保人身安全，或因中标人管理不善等原因造成的人员伤亡等责任事故均由中标人负责，采购代理机构、招标人不承担任何法律及经济责任。</p>	
6	验收方式	<p>(1) 采购人自行组织验收，时间和地点由采购人与成交供应商双方协商确定。如未通过采购人的验收，采购人有权要求成交供应商修改、完善并重新出具成果文件，直至通过验收。</p> <p>(2) 验收将严格按照采购文件要求的服务规定和供应商响应文件的响应及承诺执行。成交供应商向采购人提交成果，由采购人成立验收小组组织验收，验收不合格的将根据合同有关条款进行处理，验收意见作为验收书的参考资料存档备查。在验收过程中发现质量及其他不符合合同规定</p>	

序号	条款	要求	备注
		的问题，供应商应负责按照采购人的要求妥善处理，并承担由此发生的一切费用和损失。	
7	类似业绩	<p>评估供应商近三年承担过同类业绩经验，同类业绩类型系指完成土地估价报告备案的项目等相似领域的项目经验与执行能力，确保供应商具有完成本项目所需的专业背景与实战经验。</p> <p>证明材料：提供业绩一览表及全国土地估价监管系统(<a href="https://tdgj.mnr.gov.cn/">https://tdgj.mnr.gov.cn/</a>)评估报告电子备案号截图。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。</p>	评审点
8	项目负责人	确保供应商拟派的项目负责人具有专业资质，供应商需针对本项目拟派具有相关资格和相关职称的项目负责人，提升项目执行的专业性和成功率有利于本项目的顺利实施。	评审点
9	项目团队	确保项目由具备足够专业资质的人员主导，供应商需针对本项目拟派具有相关资格和相关职称的团队，提升项目执行的专业性和成功率。	评审点
10	对本项目工作的了解和分析	为及时掌握土地市场动态，投标人需对本项目工作内容的了解程度、项目背景及目标、工作方法及政策等情况要求进行解读。	评审点
11	对本项目重点、难点分析的深度及合理性	对本次经营性用地土地招标拍卖挂牌出让价格评估项目内容的重难点进行分析。目的在于核实供应商对重难点问题的分析和提出的解决措施是否明确，是否有能力通过明确的方案，以及持续改进机制，来解决项目进行过程中遇到的难点要点。	评审点
12	项目实施方案编制	1、从项目需求出发，提出完成土地评估工作资料收集与核实的初步实施方案。	评审点

序号	条款	要求	备注
		2、从项目需求出发，提出完成土地评估工作评估方法选择的初步实施方案。 3、从项目需求出发，提出完成土地评估工作现场勘察的初步实施方案。 4、从项目需求出发，提出完成土地评估工作土地数据分析的初步实施方案。 5、从项目需求出发，提出完成土地评估工作报告编制、审查和完善方案的初步实施方案。	
13	进度计划及控制	工作开展计划能严格按照项目进度的要求，根据成果编制、上报审查等关键时间点有序推进，项目进度控制科学，时间节点清晰合理安排合理、满足采购人总体进度要求。	评审点
14	质量保障措施	目的在于核实供应商的质量保障措施是否健全，能否遵循相关标准，通过明确的流程与责任划分，以及持续改进机制，来保障项目预期成果及质量。	评审点

## 五、采购实施计划

### 5.1 合同订立安排

#### 5.1.1 采购项目预（概）算、最高限价

预（概）算：78 万元。

最高限价：78 万元。

#### 5.1.2 开展采购活动的时间安排

本项目预计采购时间为 2026 年 1—2026 年 2 月，本次开展采购活动的安排是本单位政府采购工作的初步安排，具体采购项目情况以相关采购公告和采购文件为准。中标通知书发出后 30 天内签订采购合同。

### 5.1.3 落实政府采购政策功能情况

(1) 本项目不接受进口产品。

(2) 支持中小企业政策：依据财政部、工业和信息化部《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》财库〔2020〕46号、《关于落实稳住经济一揽子政策进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（鄂财采发〔2022〕5号）、《关于贯彻落实稳住经济一揽子政策加大政府采购对中小企业支持力度有关工作的通知》（武财采〔2022〕493号）的规定，本项目专门面向中小微企业采购，供应商应提供有效的中小企业声明函，大型企业及未提供有效中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

(3) 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《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）的规定，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为其他未列明行业。

(4) 供应商如符合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）规定，需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。在采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。

(5) 依据财政部民政部中国残疾人联合会《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促

进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合该通知规定条件的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

(6) 按照财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知财库（2019）9号和财政部发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库（2019）19号）文件规定，所提供产品列入财库（2019）19号文件中“节能产品政府采购品目清单”（以下称为节能品目清单”）的，给予该项产品所占价格的1%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

(7) 按照财政部发展改革委生态环境部市场监管总局《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库（2019）9号）和财政部发展改革委《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库（2019）18号）文件规定，为了充分发挥政府采购的政策功能，对符合该文件规定的投标人享受如下政府政策评审优惠：①所提供产品列入财库（2019）18号文件中“环境标志产品政府采购品目清单”（以下称为“环保品目清单”）的，给予该项产品所占价格的1%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

(8) 信用融资政策：为缓解中小企业融资困难、助力中小企业健康发展，政府采购中标（成交）供应商可根据自身经营情况自行决定是否融资，自愿选择试点金融机构、融资方式。具体政策要求可登录武汉政府采购信息发布系统(<http://27.17.40.162:8000>)查看《关

于印发《武汉市政府采购合同线上信用融资业务实施意见（试行）的通知》（武银营〔2019〕55号）。相关金融机构融资方案，供应商可登录武汉政府采购信息发布系统的“合同信用融资”板块查询。

#### 5.1.4 采购组织形式和委托代理安排

采购组织形式：分散采购。

选择理由：根据《湖北省政府集中采购目录及标准（2026版）》，本项目不属于集中采购目录内容，拟采用分散采购方式组织实施。

委托代理安排：根据《湖北省政府集中采购目录及标准（2026版）》和采购人相关内控制度，本项目委托社会采购代理机构组织采购。

#### 5.1.5 采购包划分与合同分包

5.1.5.1 本项目按照有利于采购项目实施的原则划分为1个项目包。

5.1.5.2 合同分包规定：不允许分包。

#### 5.1.6 供应商资格条件

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
6. 法律、行政法规规定的其他条件。

(二) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

(三) 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

(四) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

(五) 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小微企业采购，供应商应提供有效的中小企业声明函，大型企业及未提供有效中小企业声明函的企业不享受中小微企业扶持政策，其投标文件将作无效投标处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

(六) 本项目的特定资格要求：(1) 投标人须在土地估价行业备案系统完成土地估价机构备案。

#### 5.1.7 采购方式：公开招标。

选择采购方式的理由：根据《湖北省政府集中采购目录及标准(2026版)》，市县级货物类或服务类项目 40 万以上 200 万元以下的可以采用公开招标方式。故拟采用公开招标组织采购。

#### 5.1.8 竞争范围

通过发布公开招标公告的方式征集供应商，符合资格要求的供应商均可参与本项目竞争。

选择竞争范围的理由：本项目不属于有限范围内竞争或者只能从唯一供应商处采购的情形，故选择以公开招标（发布公告）方式邀请

供应商参与。

公告发布媒体：湖北省政府采购网、武汉市东西湖区政府采购电子交易系统。

### 5.1.9 评审规则：综合评分法。

选择综合评分法的理由：本项目无法仅凭价格因素进行判断，需要通过价格、技术服务水平、履约能力、服务团队情况人员等方面进行综合评审。

项目	评分因素	分值	评分标准
价格部分 (15分)	投标报价	15	评标基准价计算方法：报价分采用低价优先法计算，即满足投标文件要求且报价最低的报价为评标基准价，其报价分比重为满分。 其他投标人的报价分按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×15%×100
商务部分 (25分)	类似业绩	10	1. 投标人近三年承担过同类业绩经验，同类业绩类型系指完成土地估价报告备案的项目； 2. 投标人每提供 5 项得 1 分，不足 5 项的不得分，最高得 10 分。（即项数<5 得 0 分，5≤项数<10 得 1 分，10 ≤项数<15 得 2 分，15≤项数<20 得 3 分，20≤项数<25 得 4 分，25≤项数<30 得 5 分，30≤项数<35 得 6 分，35≤项数<40 得 7 分，40≤项数<45 得 8 分，45≤项数<50 得 9 分，项数≥50 得 10 分），满分为 10 分； 3. 有效时间：2023 年 1 月 1 日至投标文件提交截止时间（以证明材料落款时间为准）。 证明材料：提供业绩一览表及全国土地估价监管系统（ <a href="https://tdgj.mnr.gov.cn/">https://tdgj.mnr.gov.cn/</a> ）评估报告电子备案号截图。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
	项目负责人	6	1. 项目负责人具有国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师（或原土地估价师）资格证书，且同时具有相关专业副高级（或以上）职称的得 6 分；具有国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师（或原土地估价师）资格证书，且同时具有相关专业中级职称的得 2 分； 2. 满分 6 分； 注：根据关于印发《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》的通知（建房规〔2021〕3 号）的有关要求，“第十六条 本规定实施后取得房地产估价师职业资格并经注册的，可以依法从事房地产估价业务和土地估价业务”，“第十八条 本规定实施之前，取得的房地产估价师资格证书、土地估价师资格证书效力不变”。 证明材料：职称证书、资格证书、近三个月（2025 年 10 月-12 月）社保证明，未提供或提供不全不得分。
	项目团队	9	项目团队其他人员（不含项目负责人）： 1. 项目团队中配备副高级（或以上）职称，同时具备国务院房地产估价

项目	评分因素	分值	评分标准
			<p>师职业资格改革后的房地产估价师（或原土地估价师）资格的人员，每提供一人得 2 分，最高 6 分；</p> <p>2. 项目团队中除以上人员外另配备国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师（或原土地估价师）的人员，每提供一人得 1 分，最高 3 分；</p> <p>3. 满分 9 分；</p> <p>注：根据关于印发《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》的通知（建房规〔2021〕3 号）的有关要求，“第十六条 本规定实施后取得房地产估价师职业资格并经注册的，可以依法从事房地产估价业务和土地估价业务”，“第十八条 本规定实施之前，取得的房地产估价师资格证书、土地估价师资格证书效力不变”。</p> <p>证明材料：人员配置情况表、职称证书、资格证书、近三个月（2025 年 10 月-12 月）社保证明，未提供或提供不全不得分。</p>
技术部分 (60分)	对本项目工作的了解和分析	6	<p>为及时掌握土地市场动态，投标人需对本项目工作内容的了解程度、项目背景及目标、工作方法及政策等情况要求进行解读：</p> <p>1. 对背景情况、目标要求等理解透彻完善，对项目实施有全面、合理的分析和理解，内容完整、结构清晰得 6 分；</p> <p>2. 对背景情况、目标要求有一定理解和分析，但存在缺陷得 3 分；</p> <p>3. 对背景情况、目标要求提供了相关理解描述，但不适用得 1 分；</p> <p>4. 未提供不得分。</p> <p>全面、合理指：</p> <p>(1) 不同区域层面、相关政策层面解读项目背景；</p> <p>(2) 准确把握项目工作思路，分析项目目标；</p> <p>不适用指：</p> <p>(1) 对项目背景从单一层面简单解读或未解读的；</p> <p>(2) 对项目研究思路分析简单说明；</p> <p>缺陷指：除上述不“全面合理”“不适用”外的未满足要求各种的情况。</p>
	对本项目重点、难点分析的深度及合理性	8	<p>对本次经营性用地土地招标采购挂牌出让价格评估项目内容的重难点进行分析；</p> <p>评分标准：</p> <p>1. 投标文件紧密围绕项目的实际情况进行重点和难点分析，分析系统深入，提出的应对措施以及合理化建议针对性强，具有显著的可行性的得 8 分；</p> <p>2. 投标文件围绕项目的实际情况进行重点和难点分析，分析较为系统深入，提出的应对措施以及合理化建议部分内容和本项目内容贴合，并阐述了部分的实施方案，但经评审认为可能部分不确定性的得 5 分；</p> <p>3. 投标文件围绕项目的实际情况进行重点和难点分析，只做了简要分析，并未展开数据或论述观点，只提出部分合理化建议，但未展开实施方案及路径或保障措施的得 3 分；</p> <p>4. 未提供或经评审认为未满足要求的不得分。</p>
	项目实施方案编制	30	<p>初步编制思路：</p> <p>1. 土地评估工作资料收集与核实的初步实施方案；(6 分)</p> <p>2. 土地评估工作评估方法选择的初步实施方案；(6 分)</p> <p>3. 土地评估工作现场勘察的初步实施方案；(6 分)</p> <p>4. 土地评估工作土地数据分析的初步实施方案(6 分)</p> <p>5. 土地评估工作报告编制、审查和完善的初步实施方案(6 分)</p> <p>方案的响应情况考核指标：</p>

项目	评分因素	分值	评分标准
			<p>(1) 投标文件响应内容合规，即内容有关方面都要符合相关的法律法规和政策；</p> <p>(2) 投标文件响应内容可操作，即通过有效措施将研究内容转化为切实可行的实施方案，避免研究内容脱离实际或出现较大漏洞，最大程度地降低实施过程中可能发生的不良后果或影响；</p> <p>(3) 投标文件响应内容全面系统，分析清晰，能够满足采购人管理要求；</p> <p>评分标准：根据供应商提供的方案内容，对方案的响应情况考核指标响应程度进行评分</p> <p>1.初步实施方案的技术思路清晰，实施计划明确，保障措施全面，每项得6分；</p> <p>2.初步实施方案的技术思路清晰，实施计划较明确，保障措施较全面，每项得3分；</p> <p>3.初步实施方案的技术思路不清晰，实施计划不明确，保障措施不全面，每项得1分。</p> <p>4.满分共计30分</p>
	进度计划及控制	8	<p>1.工作开展计划能严格按照项目进度的要求，根据成果编制、上报审查等关键时间点有序推进，项目进度控制科学，时间节点清晰、安排合理、满足采购人总体进度要求得8分；</p> <p>2.能满足项目进度时限要求，根据成果编制、上报审查等关键时间点，正常推进工作，开展计划较清晰的得5分；</p> <p>3.只承诺满足采购人要求，时间节点划分照搬招标文件或不清晰的得3分；</p> <p>4.未提供或经评审认为未满足要求的不得分。</p>
	项目质量保证措施	8	<p>供应商实施严格的工作全过程控制，制定一系列的质量控制体系程序文件：</p> <p>1.质量控制制度符合相关标准与法规，质量保证体系对项目做到全过程控制，质量控制措施覆盖全面、对项目履约过程实行严格的管控并提供有效技术支持保证项目成果合格、合规、合乎项目需求，得8分；</p> <p>2.制度符合相关标准与法规，体系基本满足全过程控制，措施基本全面、部分措施存在缺陷不能提供有效管控与技术支持，得5分。</p> <p>3.制度符合相关标准与法规，体系的覆盖面存在缺失不能做到全过程控制，措施存在缺陷、部分措施存在缺陷不能提供有效管控与技术支持，得3分。</p> <p>4.未提供或经评审认为未满足要求的不得分。</p>

**注：一、名词解释：**

**1、清晰、完整详细、完善、全面、合理、科学、可行、贴合项目情况、针对性强、完全满足项目需求等指标：**

- (1) 提供的响应方案基于采购需求的全口径，提出了具有可行性的现状情况预判；
- (2) 准确把握项目重难点，分析各类情况可能发生的不可预见性，并尽可能列明多种详细预案；
- (3) 针对项目内容的不同特点及性能提供个性化的服务解决方案，也可以举例论证；
- (4) 对于资料、数据等响应方案的支撑材料提供细致，具体，具有一定的论证支撑性及可追溯性。

**2、较为合理可行、较好、较全面、较完善、较贴切、基本合理、基本满足采购需求等指标：**

- (1) 响应方案基本完整，和采购需求存在部分的响应缺项；
- (2) 只对方案作出标题式的简单论证，并未展开分析或列明可行的具体解决方案；
- (3) 对服务响应进行泛化一般描述；
- (4) 部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单或未提供，难于采信。

**3、不完整、不够详细、不完善、有缺陷、缺漏、较难满足指标：**

- (1) 响应方案不完整，和采购需求存在明显的响应缺漏；

项目	评分因素	分值	评分标准
(2)	只对方案作出标题式的简单论证；		
(3)	方案内容空泛无法判断是否满足项目采购需求，无说服力；		
(4)	无服务响应描述；		
(5)	无资料、数据等响应方案的支撑材料。		
<b>二、类似项目的定义</b>			
类似项目业绩是指与招标采购工程的结构形式、使用功能、建设规模（或设备的规格、型号、参数，或服务的内容、质量、标准）相同或相近的项目。			
<b>三、招标文件中所要求提供的文件、业绩证明材料、荣誉、证书必须真实有效，如发现中标人提供虚假证明材料的，将严格按照《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令 第 658 号）第七十三条、第七十一条之规定执行。</b>			

### 5.1.10 其他

无。

## 5.2 合同管理安排

### 5.2.1 合同类型：服务类合同。

选择合同类型的理由：本项目性质为采购人委托服务，因此选择委托合同。

### 5.2.2 定价方式：固定总价。

选择定价方式的理由：本项目采购内容客观、明确，专业性较强，因此选择固定总价的定价方式。

### 5.2.3 合同文本的主要条款

政府采购合同书（参考）

采购单位（甲方）：

供应商（乙方）：

采购计划号：

项目编号：

签订地点：

签订时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》等法律、法规规定，按照招标文件和中标供应商投标文件，甲乙双方签订本合同。

供方以总金额\_\_\_\_\_万元人民币（用大写数字书写）向需方提供如下（服务）：

**经双方协商，同意按下列条文执行：**

1. 本合同供、需双方必须遵守国家法律法规，并各自履行应负的全部责任和义务。
2. 需方保证按合同条款规定的时间和方式支付给供方到期应付的货款，并承担应负的责任和义务。
3. 供方保证全部按合同条款规定的内容和交货期向需方提供合格的\_\_（服务）\_\_，并承担应负的责任和义务。

**4. 合同文件**

下列文件为本合同不可分割的部分。

- 4.1 本公开招标采购文件；
- 4.2 供方成交的投标响应文件；
- 4.3 合同书；
- 4.4 合同条款；
- 4.5 \_\_（政府采购代理机构）\_\_发出的成交通知书；
- 4.6 附件：
  - 4.6.1 采购方在采购期间发布的所有补充通知；
  - 4.6.2 供方在投标期内补充的所有书面文件；
  - 4.6.3 供方在投标时随同投标响应文件一起递送的资料及附图；
  - 4.6.4 在商洽本合同时，双方澄清、确认并共同签字的补充文件、技术协议。

**5. 合同范围和条件**

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容相一致。

**6. 服务及数量**

本合同所提供的\_\_（服务）\_\_及数量详见招标文件的要求及供方投标响应文件中的承诺。

**7. 付款条件**

本合同的付款在签订合同时自行协商。

## 8. 合同金额

合同总金额见合同书，分项价格在供方的投标响应文件中有明确规定。

## 9. 交货时间和交货地点

本合同中（工程/货物/服务）的（交货时间/服务完成时间）、（交货地点/服务地点）在招标文件中有明确规定。

## 10. 合同生效

本合同经供、需双方授权代表签字和加盖公章（或合同专用章）后生效。如采购申请公证的，合同需经公证机构公证后生效。

## 11. 合同的份数

本合同正本一式  份，需方执  份，供方执  份；副本一式  份，需方执  份，供方执  份，主管部门执  份。

## 12. 合同的失效

本合同在合同价款结清后失效。

需 方

单位名称（盖章）：

单位地址：

法人代表授权人（签字）：

联系人：

电 话：

邮政编码：

开户银行：

帐 号：

税 号：

合同签订地址：\_\_\_\_\_

供 方

单位名称（盖章）：

单位地址：

法人代表授权人（签字）：

联系人：

电 话：

邮政编码：

开户银行：

帐 号：

税 号：

注：本合同仅作为合同的基本格式，甲方有权在签订合同时对合同的相关条款及内容作进一步的细化和修改。

#### 5.2.4 履约验收方案

##### (1) 履约验收主体

武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局

##### (2) 履约验收时间

按照合同要求时间进行验收

##### (3) 履约验收方式

甲乙双方现场验收

##### (4) 履约验收程序

按照合同要求程序进行验收。

##### (5) 履约验收内容

按照合同要求内容进行验收。

##### (6) 履约验收标准

符合招标文件、投标文件、合同及国家相关标准。

##### (7) 履约验收其他事项

无

#### 5.2.5 风险管控措施

(1) 国家政策变化应对措施：制定合同补充条款，如遇国家政策变化，采购人和供应商协商解决采购过程和合同履行过程中的问题。

(2) 实施环境变化应对措施：制定合同补充条款，如遇实施环境变化，采购人和供应商协商解决采购过程和合同履行过程中的问题。

(3) 重大技术变化应对措施：制定合同补充条款，如遇重大技术变化，采购人和供应商协商解决采购过程和合同履行过程中的问题。

(4) 预算项目调整应对措施：据实调整。

(5) 因质疑投诉影响采购进度应对措施：据实调整。

(6) 采购失败应对措施：重新招标或者上报相关主管部门变更采购方式。

(7) 不按规定签订或者履行合同应对措施：及时上报相关主管部门。

(8) 出现损害国家利益和社会公共利益的情形的应对措施：及时上报相关主管部门。

#### 5.2.6 其他

无

## 六、审查情况

### 6.1 审查意见

#### 6.1.1 一般性审查意见

##### 6.1.1.1 采购需求是否符合预算、资产、财务等管理制度规定。

根据项目采购需求内容，结合专家组审查意见，经审查项目采购符合预算、资产、财务制度规定，能实现采购目标。

##### 6.1.1.2 对采购方式、评审规则、合同类型、定价方式的选择是否说明适用理由。

经审查项目采购实施计划完整性，已包括以下内容：

合同订立安排，包括采购项目预（概）算、最高限价，开展采购活动的时间安排，采购组织形式和委托代理安排，供应商资格条件，采购方式、竞争范围和评审规则等。

合同管理安排，包括合同类型、定价方式、合同文本的主要条款、履约验收方案、风险管控措施等。

#### 6.1.2 重点审查意见

##### 6.1.2.1 非歧视性审查

（1）资格条件设置是否合理《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：“投标人参加政府采购活动应当具备下列条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

(四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;

(五) 参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;

(六) 法律、行政法规规定的其他条件。”

《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)第十八条: 根据采购需求特点提出的供应商资格条件, 要与采购标的的功能、质量和供应商履约能力直接相关, 且属于履行合同必需的条件, 包括特定的专业资格或者技术资格、设备设施、业绩情况、专业人才及其管理能力等。本项目设定的资格条件符合《中华人民共和国政府采购法》的要求, 资格条件设置合理。

(2) 技术要求是否指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等本项目属于政府采购服务项目, 根据采购需求的技术要求和商务要求内容, 结合专家组审查意见, 经审查项目技术要求无指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等, 能满足要求的投标人最少有 3 家。

(3) 评审因素设置是否具有倾向性。

《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)第二十一条: “采用综合性评审方法的, 评审因素应当按照采购需求和与实现项目目标相关的其他因素确定。”

本项目评审因素按照采购需求和与实现项目目标相关的其他因素确定, 评审因素设置不具有倾向性。

#### 6.1.2.2 竞争性审查

本项目采用公开招标邀请供应商, 依法采用了公开招标采购。

(2) 评审方法、评审因素、价格权重等评审规则是否适当

### 1) 评审方法是否适当

《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）规定：“采购需求客观、明确，且技术较复杂或者专业性较强的采购项目，如大型装备、咨询服务等，一般采用公开招标、谈判（磋商）方式采购，通过综合性评审选择性价比最优的产品。”

本项目采购需求客观、明确，且专业性较强，按规定本项目评标采用综合评分法（百分制），即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件规定的各项因素进行综合评审后，以得分高低依次排序。

### 2) 评审因素是否适当

《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）规定：“采购需求客观、明确的采购项目，采购需求中客观但不可量化的指标应当作为实质性要求，不得作为评分项；参与评分的指标应当是采购需求中的量化指标，评分项应当按照量化指标的等次，设置对应的不同分值。”

本项目评审因素设置适当。

### 3) 价格权重是否适当

《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）规定：“货物项目的价格分值占总分值的比重不得低于30%；服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于10%。执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目，其价格不列为评审因素。”本项目价格分设置为10分，符合87号令要求。

### 6.1.2.3 采购政策审查

(1) 进口产品的采购是否必要。本项目不采购进口产品。

(2) 是否落实支持创新、绿色发展、中小企业发展等政府采购政策要求。本项目包专门面向中小微企业，投标人应提供中小企业声明函，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其投标文件将作无效投标处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业。本项目所称“中小企业”详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二条。

#### 6.1.2.4 履约风险审查

(1) 合同文本运用是否适当。本项目属于政府采购服务，合同文本采用委托合同。

(2) 是否围绕采购需求和合同履行设置权利义务。合同文本围绕采购需求和合同履行设置了双方的权利义务。

(3) 是否明确知识产权等方面的要求。本项目不涉及知识产权方面的要求。

(4) 履约验收方案是否完整、标准是否明确。

1) 履约验收方案是否完整：验收方案包括履约验收的主体、时间、方式、程序、内容和验收标准等事项履约验收方案完整。

2) 履约验收标准是否明确：项目履约验收标准明确。

(5) 风险处置措施和替代方案是否可行。本项目的**主要风险**为因质疑投诉影响采购进度、采购失败、不按规定签订或者履行合同的**风险**。

**对应控制措施**：对采购需求和实施计划进行审查，特别是歧视性审查和竞争性审查，确保项目的竞争性。合理制定技术和商务要求，确保

三家以上的供应商满足要求。

6.1.2.5 其他应当审查的其他内容:

无