开标一览表



**实施方案**

为及时反映许昌市土地使用权价格变动状况，确保新一轮基准地价评估成果的科学、真实、全面、实用，根据《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)和《河南省国土资源厅办公室关于印发城镇土地级别与基准地价更新调整方案的通知》（豫国土资办发[2017]75号），参考《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）和《河南省国土资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫国土资办发[2017]42号）等有关规定要求，应用地租地价理论、方法和先进的地理信息系统技术手段，科学划分市区土地级别，正确测算各级各类用地的基准地价并建立基准地价修正体系，取得市区土地定级估价成果，建立许昌市定级估价信息系统，为许昌市市区土地资产管理奠定基础。

**一、项目技术方案完整性**

**（一）对城镇土地级别与基准地价更新的了解**

**1、基本概念**

城镇土地定级是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地质量的地域差异，评定城镇土地级别的活动。

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

**2、更新的内容**

本轮市区城镇土地级别与基准地价更新调整范围是:东至中原路，西至西外环和京广铁路，南至南外环，北至北苑大道及建安区的7建制镇，土地总面积约为270平方公里。涵盖了魏都区、建安区、示范区、东城区和经济技术开发区等城区建设规划覆盖的区域。更新内容主要包括以下几点：

（1）更新调整商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水利设施用地、特殊用地、划拨用地基准地价。

（2）更新各类用地基准地价修正系数表、因素指标说明表; 商业、住宅用地容积率修正系数表。

（3）评定主要商业街道路线价并编制地价深度修正系数及其他修正系数表。

（4）同步制定商服用地、住宅用地、工矿仓储用地的标定地价。

**3、更新目的和意义**

土地市场是一个动态市场，而城镇土地级别与基准地价反映的是一定时间的区域土地质量的地域差异和价格标准，时效性是其特点之一，根据《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）的要求，为了使土地级别与基准地价成果符合客观实际，保持成果的现势性，在土地市场发生变化、城镇基础设施建设进一步完善或影响土地价格的各种因素发生变化后，必须对土地级别和地价进行重新评估，更新土地级别与基准地价成果和宗地地价评估标准。

**4、更新的原则**

（1）综合分析原则

影响土地利用综合效益的因素是多种多样的，因此，土地级别既要能反映土地在经济效益上的差异，也要能反映经济、社会、生态等综合效益的差异。综合分析原则不仅在定级因素选择上可避免片面性，在级别更新中对于更新的目标、更新范围的确定以及对级别发展趋势分布等方面也都必须遵循这一原则。

（2）主导因素原则

主导因素原则与综合分析原则并不矛盾，二者相辅相成。虽然影响土地级别的因素众多，但在定级中应重点分析对土地定级起控制和主导作用的因素，突出主导因素影响，抓住主要矛盾。如在任何城市都是必选的繁华程度和交通条件等因素。否则，会导致因素、因子之间相互抵消而不能反映客观差异。

（3）地域分异原则

土地的地域差异规律是土地的自然和社会经济各要素不同组合的结果，它反映了地域间土地生产力或利用效益上的差别。城区内部的地域差异也明显存在，如建成区与城乡结合部；商服区、住宅（办公）区、工业（仓储）区的地域分异等。地域差异明显存在但又不是一成不变的，在土地定级中应掌握土地区位条件和特性的分布与组合规律，并分析各个由于区位条件不同形成的地域分异状况，将均质地域划归同一土地级别。

（4）级价结合原则

土地定级已不是一个单独的工作过程，它和估价的关系紧密相连。随着土地市场的发展，交易案例的增多，土地定级可以根据土地市场资料，以地价的差异确定土地的级别。实践证明，这是一种提高土地定级科学性、合理性的有效途径。

（5）因地制宜原则

土地定级既要遵循国家规定的技术程序和作业规范，又要结合评价区的实际情况，以确保土地定级成果的客观性和实用性。

（6）规划影响原则

城镇规划发展方向及一些规划要素，在一定程度上也影响着城区土地级别，因此，定级时，应对现状因素与规划因素进行综合考虑，才能真实反映城区土地质量状况。特别是规划商服中心、工业集聚区、成片的住宅小区，对城区内的商服用地、工矿用地、住宅用地的质量和价格水平都有很大影响。

**5、工作依据**

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国资产评估法》；

（4）《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

（5）《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

（6）《城镇地籍调查规程》(TD1001-1993)；

（7）《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；

（8）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)；

（9）《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307号)；

（10）《土地利用现状分类标准》(国标GB/T21010-2017)；

（11）国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号)；

（12）《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发[2010]34号)；

（13）《国土资源听证规定》(国土资源部第22号令，2003年12月30日国土资源部第12次部务会议通过)；

（14）《国土资源部关于整顿和规范土地市场秩序的通知》(国土资发[2001]174号)；

（15）《河南省国土资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》(豫国土资办发[2017]42号)；

（16）《河南省国土资源厅办公室关于加强公示地价体系建设和管理工作的通知》(豫国土资办发[2017]62号)；

（17）国土资源部办公厅《关于发布国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》的通知》(国土资厅发[2013]20号 )；

（18）《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)；

（19）《河南省国土资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》(豫国土资办发[2017]42号)；

（20）《河南省国土资源厅办公室关于加强公示地价体系建设和管理工作的通知》(豫国土资办发[2017)62号)；

（21）《河南省国土资源厅办公室关于印发城镇土地级别与基准地价更新调整方案的通知》(豫国土资办发[2017]75号)。

**6、工作底图与成果图数据基础**

工作底图采用“2000国家大地坐标系”、“墨卡托投影”，“1985国家高程基准”。

**7、更新的技术方法**

采用多因素综合评价、定量分析与定性分析相结合的方法，揭示城镇土地质量差异，评定土地级别。

**8、更新的技术流程**

（1）城镇土地级别更新调整调查表格准备

（2）制作工作底图

（3）建立土地级别更新调整因素因子体系

（4）城镇土地级别更新调整资料的收集与调查

（5）城镇土地级别更新调整资料的整理与量化

（6）土地级别更新调整因素、因子作用分值计算

（7）土地定级单元划分与取值

（8）城镇土地级别划分和验证确定

（9）城镇土地级别更新调整成果图件编制

（10）撰写土地级别更新调整工作报告、技术报告。

**9、基准地价的内涵**

基准地价内涵是：城镇各类建设用地，各土地级别或均质地域，在一定的开发程度、一定的土地容积率、最高出让年限、某一估价基准日的同一土地利用类型完整土地使用权益的区域平均价格。

（1）土地开发程度

许昌市土地开发程度为七通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖及场地平整。

（2）土地使用权年限

各建设用地使用权年限根据《中华人民共和国城市国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条确定，各类建设用地最高使用权年限如表3所示。

表3 城市国有土地使用权出让年限表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 出让年限 | 用地类型 | 出让年限 |
| 商服用地 | 40年 | 住宅用地 | 70年 |
| 公共管理与公共服务用地（旅游、娱乐用地） | 40年 | 工矿仓储用地 | 50年 |
| 公共管理与公共服务用地（不含旅游、娱乐用地） | 50年 | 交通运输用地 | 50年 |
| 水利设施用地 | 50年 | 　特殊用地 | 50年 |

（3）基准地价估价基准日

基准地价和标定地价的估价基准日一致，估价基准日为2018年1月1日。

（4）土地容积率

基准地价土地容积率见表4。

表4 标准容积率表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区域 | 平均容积率 | 浮动区间 |
| 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 |
| 许昌市 | 2.0 | 2.5 | 1.0 | 1.5 | [-10%，10%] |

**11、城镇土地估价的原则**

土地估价应遵循预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递减原则、贡献原则和变动原则。

**12、城镇土地估价的方法**

（1）用土地收益资料更新调整基准地价可采用收益还原法。

（2）利用市场交易资料更新调整或评估基准地价。

（3）用新增城镇建设用地资料评估或更新调整基准地价。

**13、标定地价评估的方法**

城镇各类建设用地，各土地级别或均质地域，分别选定3～5宗有代表性的宗地作为该区域该类型用地的标准宗地，并按如下方法进行评估。

**14、基准地价更新调整的成果**

（1）文字成果

①城镇土地级别与基准地价更新调整工作报告及技术报告；

②各类基准地价修正系数及因素指标说明表；

③城镇土地级别与基准地价更新调整平衡报告（许昌市）。

（2）表格成果

①各类用地基准地价表;

②各类用地基准地价修正系数及因素指标说明表;

③商服用地、住宅用地容积率修正系数表;

④开发程度修正系数表。

（3）图件成果

①城镇各类土地级别与基准地价图；

②城镇主要商业街道路线价图；

③城镇各类标准宗地分布图；

④城镇各类地价样点分布图；

⑤城镇各类定级因素作用分值图、综合作用分值图。

（4）电子成果

①文字成果和图件成果的电子版本。文字成果统一采用Word格式，图件成果采用JEPG格式与MXD格式ArcGIS地图文件。

②城镇土地级别与基准地价更新调整数据库。数据库采用ArcGIS平台编制。

**15、基准地价修正体系**

（1）级别（区域）基准地价修正体系更新调整

（2）路线价及其修正系数（深度指数）表更新调整

**16、城镇土地级别与基准地价更新信息技术建设**

**17、更新成果应用**

城镇土地级别与基准地价更新调整成果是在进行大量有关资料调查和科学分析的基础上获得，真实反映了城镇土地价格水平和空间分布规律，具有很强的应用性。

**二、成果适用性分析**

（一）城镇土地级别成果的适用性：

（二）基准地价成果的适用性

**三、技术方案的重点、难点分析及对策**

基准地价评估和更新都是以城镇整体为单位进行，一般城镇基准地价需要2-3年更新一次，全国绝大部分的县市和部分乡镇都先后完成或多次完成了基准地价评估和更新工作。它是伴随着城镇土地使用制度改革的深化和土地市场的发展而逐步产生和发展的，到现今为止已经有20多年。至目前为至，在基准地价更新中仍存在着一些重点及难点问题：

**（一）更新中相关技术方法的应用难点分析**

**（二）更新中主要参数选取的难点分析**

**（三）合适的更新方法选取方面的难点分析**

**四、质量保证承诺和质量保障措施**

**（一）质量保障承诺**

我公司承诺，我公司做出的许昌市市区土地级别与基准地价更新成果具有科学性和现势性，能够客观反映不同均质地域的地价水平，并保证一次性通过省厅验收，达到合格标准。

**（二）质量保障措施**

1、明确工作内容，编制合理的进度控制计划

（1）工作内容

1）确定工作范围

本轮市区城镇土地级别与基准地价更新调整范围是:东至中原路，西至西外环和京广铁路，南至南外环，北至北苑大道及建安区的7建制镇，土地总面积约为270平方公里。涵盖了魏都区、建安区、示范区、东城区和经济技术开发区等城区建设规划覆盖的区域。

2）编制工作底图

以第二次土地调查中的1：500地籍调查成果为基础，添加新修建的城镇道路、大型商业网点等相关信息，并结合城镇总体规划图或其它反映城镇现状的图件进行综合编绘，形成基准地价更新调整的工作底图。

3）级别调整

4）基准地价更新

5）建立数据库

6）宗地地价修正体系建立

7）形成最终成果

（2）进度安排

1）总体进度安排

根据该项目要求的工程内容、工程量清单、技术规范、工期，经详细分解工作结构，划分活动单元，将工程的进度时间做出详细的计划。

2）工作时间

项目的技术人员进行内业工作时间：每周工作6天，每天工作8-10小时，如实际进度滞后于计划进度，自行调整。

3）实施计划

制订更为详细的技术方案，通过与委托方的紧密配合来实施外业调查作业，在获得第一手外业基础资料的基础上，全面展开内业处理工作。

（3）进度确保承诺

我公司承诺根据招标文件要求的全部内容并如实准备投标文件，确保投标文件真实可靠。中标后严格按照合同条款组织项目施工，认真履行合同约定条款。

（1）保证项目所需人员的配备和仪器设备的投入，按期完成项目任务。

（2）严格执行规范规程，精心组织施工，按质量保障管理体系运行，做好质量控制。

（3）承担投标费用及投标风险，在项目经费不能完全到位情况，我们保证施工的连续性。

（4）我们对本研究提供成果资料的质量负责到底，因我方原因造成质量问题将及时采取补救措施，所发生费用自理。

（5）保证不向第三方泄露成果资料秘密。

（6）服从甲方安排，同意调剂标的。

（7）我方愿意承担除因不可抗力造成的违约，而给甲方造成的损失。

2、严格质量管理，实施完善的质量保证体系

3、建立安全生产规章制度，责任目标落实到人

4、确保参与人员技术过关，拟投入设备齐全

**五、服务承诺**

我公司承诺，本基准地价更新项目能够按时、按要求内容完成更新任务，并保证服务水平一流、成果及基础资料的保密。

另外，我公司做出如下承诺：我公司保证按照上级主管部门及招标人的有关规定和要求进行投标与项目开展，如有违反，我方愿意接受相应处罚或承担相应违约责任。

（1）我公司对在该项目投标活动中提供的所有资料均真实、有效性负责；如果有提供虚假资料或履行合同期间提供的服务、成果低于投标文件的内容，我方承担由此给招标人造成的所有损失。

（2）我公司承诺在收到中标通知书后，保证在中标通知书规定期限内与委托方签订合同；同时保证不将项目任务转包给他人，保证不将项目任务分解转包给他人，并保证不再调整项目编制费。

（3）我公司保证以委托方认为的最优项目技术方案来实施项目规定的内容。在工作中，严格按照《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)和河南省国土资源厅有关规定及技术要求开展相关工作，并保证按时、按要求内容完成更新任务，保证服务水平一流，不向第三方泄露成果及基础资料秘密。

（4）在成果质量方面，我公司承诺确保基准地价成果具有科学性和现势性，能客观反映不同均质地域的地价水平，并保证一次性通过省厅验收。

（5）我公司将保证项目所需人员的配备和仪器设备的投入，并保证按项目工期80日历天的要求，高质量完成全部任务。

（6）我公司保证投入项目的编制人员与投标文件中的编制人员名单一致，且项目负责人不在其它项目中作兼职。如果项目负责人明显不称职，发包人有权提出更换，如果由此造成的损失，由我公司负责。

（7）用于本工程的有关技术设备、软件将一直保障本工程的完成，不挪作它用。我们在业主资金不到位情况下，仍要保证项目的连续性，以保证成果质量。当项目完工后，我公司仍将对委托方提供相关的后续服务，作到随叫随到。