**2025年度通州区工业招拍挂和协议出让（含合同变更）项目地价评估服务事项（B岗）**

**比选文件**

比 选 人：北京市规划和自然资源委员会通州分局

日 期：二Ｏ二五年四月

**目 录**

[一、工作背景、内容及项目概况 1](#_Toc193206965)

[二、 质量要求、成果要求及申请人资格要求 2](#_Toc193206966)

[三、预算金额 2](#_Toc193206967)

[四、申请文件要求（格式要求附后） 3](#_Toc193206968)

[五、评审办法 4](#_Toc193206969)

[六、比选结果确定 5](#_Toc193206970)

[七、联系方式 5](#_Toc193206971)

[八、申请文件格式 7](#_Toc193206972)

# 一、工作背景、内容及项目概况

**1、工作背景**

按照市规自委《关于印发〈北京市国有自然资源（建设用地）使用权有偿配置价格评审规定〉的通知（京规自发〔2024〕282号）的文件要求，拟通过比选方式选定评估机构对具体宗地项目进行地价评估。

**2、工作内容**

现拟通过比选方式向社会公开择优选用两家评估机构作为我单位2025年度通州区土地评估服务机构（B岗），按照技术规范和相关要求，对通州区辖区内工业招拍挂出让项目国有建设用地使用权进行评估工作，确定政府土地出让收益；及协议出让（含合同变更）等确定政府土地收益，提出专业的合理化建议。

自接到我单位具体委托书之日起五个工作日内完成评估工作并出具评估报告。

**3、项目概况**

为贯彻执行北京市市政府批准、市规自委等4部门联合印发的《关于印发〈北京市国有自然资源（建设用地）使用权有偿配置价格评审规定〉的通知（京规自发〔2024〕282号）要求，需择优选用两家评估机构作为我单位2025年度通州区土地评估服务机构（B岗）。为出让比选人通过集体决策确定土地出让地价底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。土地估价专业评估师应按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让土地使用权价格或应当补缴的地价款。

对北京市通州区工业招拍挂出让项目国有建设用地使用权进行评估工作，确定政府土地出让收益进行相关评估工作，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。对北京市通州区内国有建设用地使用权协议出让（含合同变更）等需确定政府土地收益项目进行相关评估工作。

经“随接随分配”后，负责对应的工业招拍挂和协议出让（含合同变更）等项目进行地价评估等有关工作。

# 质量要求、成果要求及申请人资格要求

**1、质量要求**

符合国家政策规范，北京市有关法规、条例、通知及行业规范、技术要求。

**2、成果要求**

按土地估价相关规定，独立、客观、按时完成地价评估工作，出具经自然资源部电子备案系统备案，并取得电子备案号的土地估价报告（含土地估价技术报告）及相关附件。土地估价机构应对其出具的土地估价报告（含土地估价技术报告）及相关附件承担责任。

**3、申请人资格要求**

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.申请人应具有房地产评估机构备案或土地估价机构备案证明材料且熟悉土地估价相关法律法规、能够提出专业政策技术建议等；

3.申请人未被信用中国网站列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被中国政府采购网列入政府采购严重违法失信行为记录名单;

4.本项目不接受联合体参与。

# 三、预算金额

（1）拟评估的项目为工业招拍挂项目国有建设用地使用权出让需确定地价水平进行相关评估的，则**按照比选文件，评估服务费按照下述收费标准计算的收费总额的报价折扣率结算，报价折扣率不超过100%；单个项目结算金额超过20万元时，以20万元整结算。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 土地价格总额（万元） | 收费标准（‰） |
| 1 | 100以下（含100） | 4 |
| 2 | 101~200部分 | 3 |
| 3 | 201~1000部分 | 2 |
| 4 | 1001~2000部分 | 1.5 |
| 5 | 2001~5000部分 | 0.8 |
| 6 | 5001~10000部分 | 0.4 |
| 7 | 10000以上部分 | 0.1 |

注：采取差额定率累进计费，即按土地价格总额大小划分费率档次，分档计算各档的收费额，各档收费额累计之和为收费总额。

1. 拟评估的项目为国有建设用地使用权协议出让（含合同变更）等需确定政府土地收益进行相关评估的，**则单一项目委托评估收费：不超过40000.00元/个，最终以中选单位报价为准。**

四、比选报名和文件的获取

递交比选材料时间：2025年4月21日-2025年4月25日，下午17：00前（法定节假日除外）。

地点：北京市规划和自然资源委员会通州分局（北京市通州区新华东街48号2区8-9号楼126室）。

# 四、申请文件要求（格式要求附后）

**1、申请文件的内容要求**

评估单位需在规定时间内投报项目申请文件，申请文件包括但不限于：项目报价、综合实力、同类项目服务业绩、拟投入团队、技术服务方案、服务承诺等内容

**2、申请文件的装订、密封要求**

申请文件应为书面形式，1份正本、3份副本，加盖申请人公章，并提供1份电子版（正本PDF盖章版扫描件），申请文件必须A4纸打印装订成册，申请文件封皮应注明“正本”、“副本”字样，均装入密封袋密封。密封袋封面上注明项目名称、申请人名称、申请人地址。密封袋的封口须贴好封条并加盖申请人公章及法定代表人或授权代表盖章或签字。

**3、申请文件的递交截止时间及地址**

申请文件递交截止时间：2025年4月25日下午17：00，逾期送达的或不符合规定的比选文件将被拒绝接收。

申请文件递交地点：

北京市规划和自然资源委员会通州分局（北京市通州区新华东街48号2区8-9号楼126室）

# 五、评审办法

本次比选采用综合评分法，即满足比选文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的申请人为中选人的评分方法。评分因素所占权重见下表《评分标准细则》。

**评分标准细则**

| **序号** | **评分内容** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 企业综合实力（10分） | 10分 | 申请人基本情况：综合考虑申请人资质等级、人员配比、信誉、技术状况、 履约能力等，最优的可得8-10分 |
| 申请人资质等级、人员配比、信誉、技术状况、 履约能力等，好的可得5-7分 |
| 申请人资质等级、人员配比、信誉、技术状况、 履约能力一般得3-4分 |
| 申请人资质等级、人员配比、信誉、技术状况、履约能力较差得1-2分 |
| 2 | 技术服务方案（20分） | 20分 | 服务方案完整可行，完全满足比选人需求得16-20分； |
| 服务方案比较完整可行性较好，满足比选人需求得9-15分； |
| 服务方案完整性可行性一般，基本满足比选人需求得2-8分； |
| 未描述或不能满足项目需求得0-1分。 |
| 3 | 业绩证明  （10分） | 10分 | 近三年土地地价评估同类项目业绩，提供1个业绩得2分，最多不超过10分（附合同或委托书复印件）。 |
| 4 | 拟投入团队  （20分） | 20分 | 项目负责人：同时具备房地产（或土地）估价师资格及中级（含）以上经济师得8分，仅具备一项得4分（提供相关证明材料）； |
| 项目团队中除项目负责人外，每有1名成员有房地产（或土地）估价师资格证书的得4分，此项最多得12分（提供相关证明材料）。 |
| 5 | 服务承诺  （10分） | 10分 | 服务承诺完整考虑周全，完全满足比选人需求，得8-10分； |
| 服务承诺较为完整考虑比较周全，满足比选人需求，得5-7分； |
| 服务承诺完整性及周全性一般，基本满足比选人需求，得2-4分； |
| 未描述或不能满足项目需求得0-1分。 |
| 6 | 报价得分  （30分） | 30分 | 评分基准价=申请人中最低报价作为评分基准价  招拍挂项目合格申请人的有效报价得分=（评分基准价/有效报价)\*15  协议出让及合同变更评估项目合格申请人的有效报价得分=（评分基准价/有效报价)\*15 |
| **合计（100分）** | | | |

# 六、比选结果确定

根据现场评审情况，由我单位评审小组负责综合打分，根据得分高低，前两名推荐为拟委托的土地估价机构（B岗），比选结果将通过《比选结果通知书》方式书面送达中选机构；未收到《比选结果通知书》的机构视为未中选，我单位不再另行通知。

# 七、联系方式

北京市规划和自然资源委员会通州分局（北京市通州区新华东街48号2区8-9号楼126室）

联系人：史亚楠、杨文博； 联系电话：69542737、13811483597

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2025年4月 日

# 八、申请文件格式

**（项目名称）**

**比 选 申 请 文 件**

比选申请人： (盖章)

法定代表人或授权代理人： (签字或盖章)

日 期： 年 月 日

## 1、比选报价函

致： （比选人）

1.根据你方 （项目名称） 比选文件的规定，在研究了项目的比选文件，遵照比选文件的要求，在全面接受约定的权利、义务和责任的前提下承担本合同的全部工作。我单位报价如下：招拍挂项目评估 ；协议出让及合同变更评估项目 。

2．我单位愿遵守比选文件的所有要求，承担比选文件规定的中选单位的全部责任和义务。

3．我单位对比选申请文件的所有内容的真实性和可靠性负完全责任。

4．本比选申请文件自开选日起有效期为 90 日历天。

5．我单位保证在有效期内不撤回比选申请文件，不修改比选申请文件。

6．我单位自行承担此次比选的所有费用。

**7．一旦我单位中选，我单位保证及承诺：**

**(1)在规定的时间内与比选人签订合同并严格按合同相关法律法规规定的有关条款履行合同义务。**

**(2)按比选文件中对质量的要求完成整个项目。**

比选申请人： （全称、盖章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章 ）

电话： 传真：

日期： 年 月 日

## 2、报价函附录

格式自拟

注：

1.报价中应包含与履行本合同有关的一切工作成本包括人员工资、税费、社保及奖金补助等全部内容。

2.如果单价与总价不符时，以单价为准。

比选申请人： （全称、盖章）

法定代表人或授权代理人： （签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

## 3、法定代表人资格证明书

单位名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 身份证号码： 职务：

系 （比选单位名称） 的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印（或扫描）件

比选申请人：（全称、盖章）

日期 ： 年 月 日

## 4、授权委托书

**（如比选申请文件由法定代表人签署，则不需附此委托书）**

本授权委托声明：本人 （姓名）系 （比选申请人名称）的法定代表人，现授权委托 （单位名称）的 （姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加 （项目名称） 比选活动。代理人在比选、评选及合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，均为代表本公司的行为，与本人的行为具有同等法律效力。

委托期限：

代理人无转委权，特此委托。

代理人： 性别： 年龄：

单 位： 部门： 职务：

比选申请人：（全称、盖章）

法人代表人：（签字或盖章）

委 托 代 理 人： （签字）

日期： 年 月 日

**附：授权代理人身份证复印件。**

## 5、比选申请人基本情况表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | | | | |
| 详细地址 |  | | | | |
| 法定代表人 |  | | 职 务 |  | |
| 组织形式 |  | 授权代表 |  | 职 务 |  |
| 邮政编码 |  | 电 话 |  | 传 真 |  |
| 成立注册日期 |  | | | | |
| 单位简介 | （可另附） | | | | |

注：附有效的营业执照、有效的房地产评估资质或土地备案机构相关资质复印件或扫描件并加盖比选申请人单位公章。

## 6、拟投入本项目技术服务人员表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓 名 | 专业 | 职称 | 工作年限 | 在本项目拟任职务 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：拟派的项目负责人需提供房地产估价师或土地估价师资格证书，其他成员需附身份证、资格证等相关资料复印件（加盖公章）

比选申请人： （全称、盖公章）

法定代表人或授权代理人： （签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

## 7、近三年承接已完成的同类项目情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标人（比选人） | 项目名称 | 项目规模 | 服务期限  （年/月/日） | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |

注：附上中标通知书或合同协议书复印件加盖单位公章。

业绩要求：已完同类项目业绩。

近三年是指：2022年01月01日至今

## 8、承诺书

致： (比选人)

在参与本次项目比选中，我单位承诺：

1. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
2. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
3. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
4. 在近三年内，我单位没有处于被责令停业，比选申请资格被取消，财产被接管、冻结，破产状态；在经营活动中没有重大违法记录，没有骗取中标和严重违约、违规操作事件的发生（近三年指：2022年01月01日至今）；
5. 我单位不存在为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的比选申请人，再参加该比选项目的其他比选活动的情形；
6. 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，**不论其是否参加同一合同项下比选活动均须填写**）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 单位名称 | 相互关系 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| … |  |  |

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

比选申请人： （全称、盖公章）

法定代表人或授权代理人： （签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

## 9、比选文件要求提供或比选申请人认为应附的其他材料

比选人可明确需要提供的其他文件内容，或比选申请人根据项目情况自行提供需要提交的内容。

## 10、技术方案

根据项目具体的性质，要求，编制详细的服务方案