如有建议或意见，请以书面形式并加盖公章、注明联系人、联系方式，于2024年6月29日17:00之前送至我单位，逾期不受理（如邮寄，2024年6月29日17:00之后到达本单位的邮件将不再受理）。

采购需求

一、说明

2024年度徐州市区（含铜山区、贾汪区）公示地价体系制定和更新工作。

二、采购项目预算金额

本项目不接受超过90万元人民币（采购项目预算金额）的投标报价。采购人不再支付报价以外的任何费用。

三、项目内容及要求

（一）工作目的

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，完善自然资源分等定级价格评估与监测制度，促进自然资源保护与合理开发利用，加强价格监测和行业监管，开展徐州市区公示地价体系制定和更新工作。

（二）工作依据

1、法律、法规与政策依据

（1）《中华人民共和国民法典》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（中办发〔2019〕25号）；

（6）《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）；

（7）《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函〔2019〕625号）；

（8）《江苏省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（苏自然资函〔2020〕400号）；

（9）《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2022〕13号)；

（10）《江苏省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（苏自然资发〔2022〕194号）。

2、技术依据

（1）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（2）《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）；

（3）《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

（4）《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

（5）《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（6）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

（7）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（8）《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

（9）《江苏省城镇地价动态监测技术规范》（2019年版）

（10）《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

（11）《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

（12）《农村集体土地价格评估技术指引》（中国土地估价师与土地登记代理人协会）；

（13）《江苏省公示地价体系建设技术指引（试行）》。

（三）工作范围

1、国有建设用地基准地价：市区建成区及近期规划区，含贾汪区主城区、大吴片区和潘安湖片区、铜山部分镇区等周边区域，总面积约880平方公里；

2、集体建设用地和农用地（耕地）基准地价：徐州市市区所辖区域，包含鼓楼区、云龙区、泉山区、经济开发区、铜山区和贾汪区，共涉及69个镇（街道、产业园区），总评估面积约3063平方公里；

3、国有建设用地标定地价：市区开发建设成熟区域，其中商服用地标定地价工作范围面积约为 104平方公里，住宅用地标定地价工作范围面积约为 348平方公里，工矿仓储用地标定地价工作范围面积约为287平方公里。

4、地价动态监测工作范围：徐州市市区建成区，包括鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区等。商服用地和住宅用地的监测范围为356.91平方公里，工业用地监测范围为101.65平方公里。

（四）工作内容

1、开展2024年度徐州市主城区地价动态监测

依据《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》(自然资办发[2023]35号)和《城市地价动态监测优化技术要求》，结合徐州市实际情况，完成徐州市主城区国家级监测城市地价动态监测数据采集与维护和省级地价动态监测工作。

2、国有建设用地基准地价更新

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/T18508-2014)和《江苏省公示地价体系建设技术指引》(试行)有关规定的要求，完成徐州市区商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地基准地价更新工作。

3、国有建设用地标定地价更新

依据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)要求，开展2024年度徐州市区国有建设用地(商服用地、住宅用地、工矿仓储用地)标定地价更新工作。

4、集体建设用地基准地价更新

依据《农村集体土地价格评估技术指引》、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的技术要求，完成农村集体建设用地土地定级与基准地价更新工作。

5、农用地基准地价更新

依据《农用地定级规程》(GB/T28405-2012)，根据徐州市区农用地的自然属性和经济属性，完成农用地定级和基准地价更新工作。

（五）成果要求

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）、《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）、《江苏省公示地价体系建设技术指引》（试行）、《江苏省城镇地价动态监测技术规范》（2019年版）等相关规程规范提交工作成果。