一、采购需求

按照市自然资源和规划局等八个部门《关于印发西安市处理不动产登记遗留问题实施方案的通知》（市资源发〔2021〕188号）文件要求，依据实施方案第三条处置措施第二款，对截止2023年年底处置方案经长安区人民政府批准涉及补缴土地出让价款，纳入处理不动产登记历史遗留问题的处遗项目土地提供评估服务。按指定的宗地范围，遵循公正、公平、公开的原则和科学的评估方法，按国家规定，出具符合规范要求的评估报告。

评估机构需具备自然资源行政主管部门关于土地估价机构的备案函。熟悉西安市长安区区域内土地市场供应情况，协助采购人优化土地市场供应，稳定区域土地市场价格，并能结合区域土地评估实际情况，根据项目涉及的重点、难点等关键技术问题，提供土地政策咨询、土地市场分析等项目提供专业服务，满足采购人的采购要求。

二、服务期

合同签订之日起至评估费达到合同最高限价时服务期终止（服务期从合同签订之日起最长不超过两年）。

三、项目成果

（一）项目成果及技术要求

为采购方提供土地评估服务，评估机构要综合考虑多方因素，现场调查分析，秉承公平公正评估土地，最终出具详细《土地评估报告》。

（二）技术要求

根据采购方提供的宗地资料，按期完成各项工作，形成各类成果，保证技术服务成果的科学性、合理性、准确性，并确保项目成果符合相关法律法规及各项技术、规程要求，承担相应法律责任，并出具《土地估价报告》。

具体内容如下：

1、接受委托后，根据委托方提供的资料，拟定估价工作方案，收集所需背景资料；

2、对评估宗地实地查勘；

3、选定估价方法进行评估，估价方法不少于2种且符合《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）、《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》（自然资办函[2019]922号）要求。

4、并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出合理的底价建议；

5、撰写估价报告，并由两名土地估价师签署，履行土地估价报告备案程序，取得电子备案号。

6、上级部门在审查过程中对评估报告内容提出质疑，第三方评估单位负责答疑解释。

7、合同执行期间，义务为采购方人员提供相关培训，确保其正确使用工作成果。

**四、报价**

各供应商磋商报价参照国家计委、国家土地管理局“关于土地价格评估收费的通知”(计价格[1994]2017号 )规定报下浮率。