

一、**招标内容** 咸阳市年度城市地价动态监测工作。

## 二、**服务要求及内容**

### (一) 总体服务要求

1、熟悉地价监测政策及工作流程。

2、熟悉咸阳市土地市场，尤其是对咸阳市近期地价的变化趋势有比较准确研判能力。

3、技术单位应有整体业务及相关的专项业务技能的培训能力，并在充分调研的基础上完成相关论证，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审查审批要求。

4、服务范围：咸阳市中心城区范围内（商业、居住的监测总面积均为 54.73 平方公里；工业的监测总面积为 38.74 平方公里）。

5、交付期：2022 年 12 月 31 日前。

(二) 具体服务内容和要求完成咸阳市年度城市地价动态监测工作，上报并通过省级验收。包括工作实施方案、标准宗地现场维护、标准宗地价格测算、标准宗地地价审核、工作底图编制、调整增设交易样点、交易样点地图标注、数据库的建立、编制地价监测点分布图、季度成果编写、半年分析报告编写、年度分析报告编写、监测成果在“城市地价动态监测工作平台”传备案。

1、数据采集数据采集具体包括：标准宗地调查数据，标准宗地评估数据，技术承担单位标准宗地汇总数据，土地交易（样本）数据，异常标准宗地价格确定，地价动态监测指标 测算数据，地价状况分析报告，土地供需情况，城市基准地价更新数据等。

#### (1) 日常数据采集

标准宗地数据由土地估价师通过市场调查、评估获取，每名土地估价师承担的标准宗地不得超过 15 个，每个标准宗地由 2 名土地估价师“背靠背”分别维护。标准宗地汇总数据、土地交易样本数据、土地供需数据、基准地价更新情况数据由当地自然资源局或其选聘的技术承担单位通过汇总土地估价师提供的标准宗地数据、调查市场供应和交易情况获取。

对标准宗地地价数据进行汇总整理，形成标准宗地价格结果时，技术承担单位应对土地估价师提供的数据的真实性、准确性、完整性和规范性进行初步审核。同一宗标准宗地，两名土地估价师独立采集的地价数据间差异在 20%以内的，以两名土地估价师提交地价的算术平均值确定标准宗地地价，填入“技术承担单

位标准宗地汇总表”。差异超过 20%的异常点，由技术承担单位根据市场状况确定标准宗地价格结果，同时，编写“异常点标准宗地价格结果确定说明”，填报“异常点汇总表”。

(2) 变更数据内容采集 变更数据包括监测范围变更、地价区段变更、标准宗地变更或标准宗地信息更新、城市地价动态监测技术承担单位更换或信息变更、城市地价动态监测联络员及技术负责人调整、标准宗地数据采集的土地估价师变动等形成的数据资料。同时需要利用最新的影像图、现状图等资料对工作底图进行编辑，对图件数据库进行更新，并完成标准宗地分布图和交易样本分布图的更新。

2、标准宗地价格评估 标准宗地的监测地价评估应遵循公开市场价格原则，评估价格应反映当期市场价格水平；具体方法按《城镇土地估价规程》的有关规定执行。应先行评估标准宗地现状条件下的价格，再根据设定条件进行权利状况、土地开发程度、土地使用年限等影响因素修正，评估设定条件下的地价。商服用地、住宅用地要求同时评估地面地价和楼面地价。标准宗地价格评估不考虑他项权利限制对地价的影响。标准宗地评估基准日为每个监测周期的最后一天，评估时原则上采用两种及以上的评估方法，不得使用公示地价系数修正法，用于标准宗地评估的房地产收益及房地产总价应为监测当期的市场价格，评估中应用的相关技术参数应与日常土地评估中应用的参数保持一致，各类税费应与交易中应缴纳的税费项目一致，税费率应符合有关文件规定。

3、地价监测指标测算城市地价监测指标依据标准宗地在设定条件下的地价水平值测算；指标的具体测算方法详见《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。包括地价水平值、地价增长率、地价指数等。发生监测范围、地价区段调整及标准宗地更新的，应做好监测指标衔接工作。

4、成果上报：按要求完成成果上报，成果样式电子档会不定期更新，以中勘院发布版本为准，省级汇总单位统一下发。为保证成果数据与国家端衔接，各类成果表格中不得出现无关信息，不得出现链接，不得修改表格格式和固定内容。

5、成果备案电子成果上报完成后需按要求提交纸质备案成果，具体包括无变更和有变更两种情况。

(1) 无变更的监测城市须提交加盖市自然资源主管部门公章的城市地价动态监测范围与标准宗地情况确认函、基准地价更新情况确认函和工作报告。

(2) 有变更的监测城市须提交 关参与工作单位及人员备案资料变更的，需

提交相应调整后的城市地价动态监测联络员及技术负责人信息登记表、城市地价动态监测技术承担单位信息表、标准宗地信息采集人员登记表。需注意的是，技术承担单位变更需由当地国土资源行政主管部门提交正式的变更申请，技术承担单位名称变更需提交工商管理部门核准变更登记通知书或当地编办文件。

地价动态监测范围、标准宗地备案资料变更的，需提交相应调整后的城市地价动态监测范围及标准宗地布设方案、城市地价动态监测范围及标准宗地布设图、标准宗地信息采集人员登记表、标准宗地登记表、标准宗地的宗地图和现状影像照片（新增、替换和被删除的标准宗地均需提交现状影像照片）、地价区段登记表、标准宗地（年度）变更统计表。

年度备案资料一经变更，均需在上报变更资料的基础上，加报详尽的调整文字说明与相应证明文件。

### 服务成果

①表格类成果土地（年度）供需情况调查表。如城市基准地价更新，且未通过全国基准地价备案系统进行电子备案，应填写级别地价更新情况调查表、路线价更新情况调查表、区片地价更新情况调查表（无级别价、路线价、区片价中任意一种或几种的，应上报相应空表），连同基准地价成果图、表一并上报；如年内城市基准地价未更新，仍需上报与上一年度相同的表格。如基准地价成果已通过电子备案，取得电子备案号，则无需在此重复上报。

②报告类成果应包括季度、年度及年度地价状况分析报告。上报的年度地价状况分析报告中应有市场形势变化、地价变动趋势分析等。

### ③图件成果

分用途土地交易样本分布图（一种用途一张，每张图上包含该用途全年交易样点）、基准地价更新图件（基准地价成果已通过全国基准地价备案系统进行电子备案，取得电子备案号的，无需在此重复上报。）

## 成果格式

### 1、表格成果

（1）表格类成果要求按照《城市地价动态监测技术规范》的表格样式填制，并制作成 Excel 格式数据；

（2）上报的各类表格命名规则为：“××市”+“××年”+“第几季度”+“表格类型名称”。

### 2、文字成果

(1) 文字类成果要求统一制作为 Word 格式电子版；

### 3、图件成果

(1) 成果图件比例与工作底图相同为 1:10000；

(2) 图件要求为 GIS 平台下的矢量数据，不同用途的地价区段、标准宗地分设不同图层；

(3) 标准宗地分布图上标注标准宗地位置和标准宗地编号；

(4) 标准宗地影像资料应与标准宗地实地一致，并制作成 jpg 或 tif 格式栅格数据；

(5) 上报的各类图件命名规则为：“××市”+“××年”+“图件类型名称”。

#### (五) 成果提交的具体要求

(1) 年度备案资料需提交资料上报时间为当年度 12 月 31 日前。其中工作报告提交电子档，待审核通过后提交纸质档。未经审查通过，技术承担单位不得自行调整备案资料。当监测范围、地价区段或地价内涵发生变化时，应由技术承担单位负责做好季度间数据衔接，确保地价指标真实反映土地市场变化状况，避免地价增长率因技术原因出现失真。同时，应填报历史监测指标测算结果表。年度标准宗地累计更新数量原则上不得超过该城市第一季度标准宗地总数的 10%；当城市地价动态监测范围发生更新时，标准宗地更新的数量可超过 10%，但不得超过 50%。当标准宗地更新数量确需超过 10%时，技术承担单位需提交相应的更新说明。

以上各类资料上报需加盖公章，纸质、电子档各上报一套。

(2) 季（年）度城市地价动态监测数据采集与维护工作成果 全年各季度均实行全样本采集。标准宗地价格应反映宗地客观的、在一般土地市场中可实现的价格，评估中应优先考虑市场比较法。应重视标准宗地所在区域租金及房价的调查与填写工作。楼面价数据的采集及测算过程，应与地面价数据保持对应关系。土地交易样本的采集依照城市土地市场实际发生的情况，如实填写土地交易样本（季度）调查表，并在表中明确标注土地交易样本在备案的监测范围以内还是以外，是否是新增建设用地。关于异常点，凡同一标准宗地两估价师评估的现状地面价或设定地面价相差 20% 以上的，均应按异常点处理并上报。地价监测成果应反映公开市场上客观真实的土地价格状况及走势，区分监测地价与基准地价的差别。各技术承担单位应制定合理的技术路线，采用正确的技术方法，形成符合监测目标的各项成果。2022 年 12 月 31 日前监测成果以电子文档形式上报。

(3) 商品房成本调查成果

(4) 调查范围为工作年度前两年 7 月 1 日以来进入销售阶段（包括已售完）的商品房开发项目。

成果上报：电子文档和纸质文档并行上报，纸质文档需加盖城市国土资源行政主管部门公章。

(5) 项目实施方案项目实施方案的编制与填写内容需符合给定的技术要求和规范格式，不得擅自更改。

(六) 执行的技术规范（包括但不限于）本招标项目的须达到下列现行中华人民共和国以及省、自治区、直辖市或行业的土地规划标准、规范的要求。

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《陕西省土地管理条例》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》
- 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、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）
- 7、《陕西省城市地价动态监测运行方案》