采购内容及技术要求

一、项目基本情况

（一）项目名称：区片综合地价调整技术支撑服务项目

（二）项目概况：重新公布征收农用地区片综合地价是贯彻《中华人民共和国土地管理法》关于区片价至少三年调整或重新公布一次的法定要求的具体举措，是保障被征地农民合法权益，促进社会和谐稳定的重要措施。重新公布后的区片价成果是依法开展土地征收补偿的重要政策依据和标准。要求对西咸新区上轮公布的征收农用地区片综合地价成果进行复核确认，完成相关成果编制后按要求汇总上报，成果经政府公布后及时在区片综合地价备案系统中完成数据备案工作。

（三）服务期限：自合同签订之日起六个月。

（四）服务范围：西咸新区直管区范围内基础资料收集、实地调查、区片划分、地价测算、成果编制、听证支撑、省市审核平衡对接、技术核验配合及成果报送等工作。

（五）数据时点：采用 2024 年度国土变更调查成果数据。

（六）质量目标：成果符合国家、省市技术要求，报告、表格、图件、数据库一致，成果达到公布标准由政府部门公布。

二、服务内容及要求

（一）前期准备与技术方案编制：收集国家、省、市关于征地区片综合地价制定、调整、重新公布的法律法规、政策文件、技术规程和现行成果资料；对接采购人及自然资源主管部门，明确工作范围、技术口径、成果时点、数据格式、报送流程和时间节点；编制项目工作方案、技术路线、调查表格、测算模板、质量控制方案和进度计划。

（二）基础资料收集与整理：收集行政区划及权属、土地利用现状、规划管控、现行补偿成果、农用地质量、社会经济、农业生产、征地案例、农用地基准地价、相邻区域区片价等资料；核验数据来源、统计口径、时间节点和责任人，补充调查异常或缺失资料。

（三）实地调查与现状复核：以行政村、社区或采购人确定的基本评价单元为对象，开展土地利用、农业生产、征地补偿、区位条件和群众诉求调查；核实

土地质量、交通条件、基础设施、公共服务配套、规划定位、人均耕地及经济社会水平；对重点区域、争议区域、相邻区片衔接边界进行现场复核，形成调查记录、调查表和核实底稿。

（四）征地区片划分：按照土地资源条件、土地区位条件、人口与社会经济发展水平、土地产值条件等因素建立评价指标体系；可采用多因素综合划分法为主，必要时结合均质区域调整法；通过指标量化、作用分值计算、权重确定和总分值分区初步划分区片；对划分结果进行征地补偿费用验证和相邻区域衔接验证，形成区片编号、范围、面积和边界矢量成果。

（五）区片综合地价测算：根据项目实际选用农用地年产值还原法、征地案例比较法、农用地价格调整法等两种及以上方法测算；属于既有成果基础上整体更新或微调的，可按主管部门要求采用社会经济指标更新法；测算应明确土地补偿费和安置补助费构成，保留产值还原、案例修正、区位修正、指标更新等测算过程和底稿。

（六）成果编制：形成征收农用地区片综合地价重新公布工作文字报告、表格成果、图件成果、矢量数据库等成果资料。成果编制内容及要求要符合《征收农用地区片综合地价重新公布相关要求》。

（七）听证与意见处理支撑：配合准备听证公告、听证材料、汇报材料、成果解读说明和问答口径；梳理代表资格、报名材料、会议资料和现场意见记录，形成听证材料整理集册。

（八）省市审核平衡、报送与技术核验配合：按市级、省级审核要求提交初稿、修改稿和终稿；配合完成市级汇总平衡、省市衔接平衡、相邻区域标准对比和数据口径核查；负责成果报送材料整理、格式调整、数据入库、图件修正和说明答复；配合开展技术核验和成果修改，直至通过技术核验并完成报送、成果经政府部门公布后在“区片综合地价数据库”完成备案工作。

三、服务标准

（一）合规标准：项目实施及全部成果严格执行陕西省自然资源厅《关于启动全省征地区片综合地价重新公布工作的通知》（陕自然资耕发〔2026〕691号）、《征收农用地区片综合地价重新公布相关要求》等文件规定。

（二）基础数据标准：统一以2024年度国土变更调查成果为基础时点数据，

资料来源可靠、统计口径统一，缺失、异常资料全部完成补充调查并留存核验记录。

（三）成果一致性标准：文字报告、表格、图件、矢量数据库中，同一区片的编号、范围、面积、地价标准等信息保持一致，数据无冲突。

（四）数据库入库标准：5 个规定图层要素齐全、属性字段规范，满足区片综合地价备案系统入库校验规则，可正常入库备案。

（五）图件编制标准：图面要素完整、标注规范、边界表达准确；总挂图、各镇（街道）A3 分布图齐全，无缺漏。

（六）审核备案标准：成果顺利通过市、省审核平衡及技术核验，达到政府公布条件，公布后及时完成线上备案。

四、成果内容

（一）文字成果

西咸新区征收农用地区片综合地价工作报告

（二）表格成果

西咸新区区片综合地价结果表

（三）图件成果

1.西咸新区征收农用地区片综合地价分布图（挂图）；

2.西咸新区直管区各镇（街道）征收农用地区片综合地价分布图（A3 图，每镇一张）；

（四）数据成果

逐级提交数据库，数据库成果包含行政区、行政界线、村级调查区、村级调查区界线、区片综合地价共 5 个图层。