

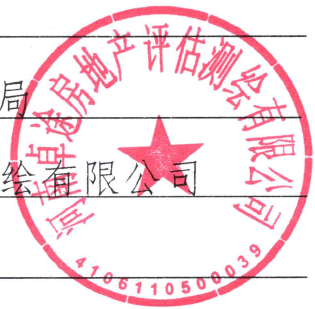
# 技术服务合同

项 目 名 称： 邓州市 2023 年度城镇土地级别与基准地  
价更新调整服务项目

委托方（甲方）： 邓州市自然资源和规划局

受托方（乙方）： 河南卓途房地产评估测绘有限公司

签 订 时 间： 2024 年 11 月 29 日



# 技术服务合同

本合同委托乙方就邓州市 2023 年度城镇土地级别与基准地价更新调整服务项目进行专项技术服务，并支付相应的技术服务报酬。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》及招标文件的有关要求，达成如下协议，并由双方共同恪守。

## 一、工作任务

根据《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》(豫自然资办函[2023]10号)的要求，在邓州市全面开展2023 年度城镇土地级别与基准地价更新调整服务项目相关工作，工作内容包括城镇土地级别更新调整的范围、城镇土地级别更新调整内容、基准地价更新调整的任务。

## 二、工作依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);
3. 《中华人民共和国农村土地承包法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国农村土地承包法〉的决定》第二次修正);

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第656号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 第63号）；
9. 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过）；
10. 《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）；
11. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；
12. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
13. 《自然资源听证规定》（根据2020年3月20日自然资源部第1次部务会《自然资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》修正）；
14. 《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）；
15. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

- 16.《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019);
- 17.《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》(2020年3月30日);
- 18.《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》(2020年5月11日);
- 19.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 20.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 21.《城镇地籍调查规程》(TD 1001-1993);
- 22.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
- 23.《土地利用现状分类标准》(GB/T 21010-2017);
- 24.《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011);
- 25.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》;
- 26.《河南省人民政府关于印发河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》(豫政〔2021〕13号);
- 27.《中共河南省委 河南省人民政府关于推进县域经济高质量发展的指导意见》(豫发〔2020〕8号);
- 28.《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》(2022年3月25日);
- 29.《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021);
- 30.《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
- 31.其他相关行业标准和技术规范。

### 三、工作内容

#### 1. 城镇土地级别更新调整的范围

本次城区更新范围按照城镇开发边界范围确定，共 104 平方公里。其中包含城区 78.08 平方公里，高铁片区 0.5 平方公里，邓州西站片区 0.35 平方公里及相连区域。

本次乡镇更新范围覆盖到乡，邓州市共 21 个镇、3 个乡和 1 个旅游管理区的镇区面积；(具体范围及面积以调查分析后为准)

积极对接国土空间规划编制单位，与三线划定成果中的城镇开发边界衔接，同时与三调成果、标定地价公示范围、地价动态监测范围、城市总体规划和土地利用总体规划及相关专项规划等综合衔接后根据需要综合确定最终定级估价范围。

#### 2. 城镇土地级别更新调整内容

参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017) 规范用地类型名称和内涵，对现有用地按照一级分类进行归类，本次土地级别更新调整分为商业、办公、住宅、工业、公共服务和交通运输六类用途，根据邓州市需求将商业用地进行二级细化。

#### 3. 基准地价更新调整的任务

更新评估商业、办公、住宅、工业、公共服务、交通运输用地以及地下空间权的基准地价。

更新各类用地基准地价修正系数表、因素指标说明表；商业、住宅、公共用地容积率修正系数表，土地开发程度修正系数、年期修正系数和用途修正系数等。

## 四、提交成果

### 1.文字成果

城镇土地级别与基准地价更新调整报告，包括工作报告技术报告。

### 2.基础资料汇编。

样点地价评估要点资料汇编（附土地估价专业人员签字和估价技术单位公章）。

### 3.表格成果

各类用地级别面积与基准地价表；

各类用地容积率修正系数表、土地开发程度修正系数表、年期修正系数表、用途修正系数表；

各类用地基准地价修正系数及因素指标说明表；

### 4.图件成果

各类土地级别与基准地价图；

工作底图、覆盖中心城区的 2022 年度 0.5~1 米分辨率正射遥感影像图（“2000 国家大地坐标系”）；

城镇各类样点宗地分布图；

城镇各类地价样点分布图；

城镇各类定级因素作用分值图、综合作用分值图；

### 5.电子成果

文字成果和图件成果的电子版本。文字成果统一采用 Word 格式，图件成果采用 JPG 格式与 GIS 矢量格式地图文件。

城镇土地级别与基准地价更新调整数据库。数据库采用 GIS 平台编制

## 五、项目工期及质量标准

合同签订之后 30 日内完成成果编制并通过验收

## 六、项目经费及付款方式

1、项目总经费金额人民币 1025000 元（大写：壹佰零贰万伍仟元人民币）。

2、签订合同后三十个工作日内，甲方向乙方账户支付项目 72 万元作为项目启动经费，待该项目验收通过后，甲方一次性支付剩余的 30.5 万元工作经费至乙方账户。本合同为固定总价合同，不因人工、材料和设备等价格的波动而影响合同价格。

乙方账户：

账户名：河南卓途房地产评估测绘有限公司

账号：2585 8108 7753

开户行：中国银行股份有限公司郑州伏牛路支行



## 七、权利和义务

### 1、甲方权利和义务

- ①向乙方提供项目所需的相关资料；
- ②配合乙方向有关部门、单位或个人查阅、抄录与项目有关所需要的资料；
- ③对项目实施过程中出现的问题进行行政协调；
- ④按合同约定向乙方支付技术服务费。

### 2、乙方权利和义务

- ①乙方按照有关规程、文件及甲方实际需求制定工作方

案和技术方案，组织项目实施，完成所有工作内容。

②乙方对提供的成果具有解释权。

③乙方未经甲方同意，不得以任何理由和任何形式向其它单位和个人提供项目成果，包括调查资料、中间成果及最终成果。

④乙方对本次项目工作的技术过程和成果负责，确保可靠、准确，符合规程和上级要求。

⑤乙方按照合同约定时间及时提交工作成果，但是由于甲方原因造成不能按时提交成果的情况除外。

## **八、违约责任**

1、合同双方当事人中的任何一方因未履行合同的规定或违反国家法律、法规及有关政策规定，受到罚款或给对方造成经济损失均由责任方承担责任，并赔偿给对方造成的经济损失，未造成损失的，应支付合同总价 5%的违约金；

2、由于乙方原因，成果质量达不到双方约定的质量标准，乙方负责修改，工期不予顺延；

## **九、合同争议和解决办法**

甲、乙两方应本着友好合作、积极协商的态度，严格履行本合同。因不可预见的因素或本合同未尽事宜发生争议，由双方协商解决。

## **十、合同生效**

本合同经甲乙双方签字、加盖公章后生效。本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份。

甲方：邓州市自然资源和规划局（盖章）



法定代表人或委托代理人：

签订日期：2024年 11月 29日

乙方：河南卓途房地产评估测绘有限公司（盖章）



法定代表人或委托代理人：电前

签订日期：2024年 11月 29日