

北京市国有农用地和集体建设用地
基准地价编制研究合同
(03 包)

委托方 (甲方): 北京市规划和国土资源管理委员会

受托方 (乙方): 北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年 7 月 6 日

委托方：北京市规划和国土资源管理委员会，以下简称甲方。

地址：北京市西城区南礼士路 60 号

邮编：100045

法人代表：张维

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司，以下简称乙方。

地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 1001 室

邮编：100029

法人代表：齐宏

甲、乙双方双方在平等自愿的基础上，经友好协商，签订此协议，供双方遵照执行。

一、合同内容、依据和要求：

受甲方委托，乙方完成北京市集体建设用地基准地价编制等工作，具体内容和要求如下：

（一）依据

1. 国土资源部办公厅《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号）；
2. 《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》；
3. 《北京市土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

（二）服务内容

1. 北京市 2018 年集体建设用地基准地价编制具体工作包括集体建设用地定级、集体建设用地基准地价评估及集体建设用地基准地价成果应用三部分工作，具体包括：

1. 完成朝阳、顺义、平谷、怀柔、密云区域的基准地价编制工作分区域资料收集与整理、分用途确定该区域样点布设、地价评估、确定该区域各级别范围和地价水平、编制基准地价修正体系并形成分区域基准地价成果；

2. 根据委托方的要求，修改完善分区域基准地价成果，协助技术汇总单位完成全市基准地价成果。

（三）技术要求

1. 基准地价编制工作须体现北京市集体建设用地地价情况，充分与《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《京津冀协同发展规划纲要》、《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划》、《北京市土地利用总体规划（2006-2020年）》等相关规划衔接；

2. 广泛开展土地市场价格样点调查研究，掌握集体建设用地价格的形成机制、存在问题及演化趋势。

3. 明确集体建设用地基准地价定位和功能，统一其科学内涵和表达方式，建立与国有建设用地基准地价相协调的基准地价体系，为逐步实现城乡一体化、管理一体化建设用地市场奠定基础。

4. 结合国家关于集体建设用地评估的有关规范，在全面调查全域的交通条件、基础设施状况、公共设施状况、农村社会经济状况、城镇规划、土地规划、农村产业布局等资料的基础上，充分结合实地踏勘情况、专家意见最终形成科学合理的集体建设用地土地定级成果；通过样点调查与分析等方式，完成集体建设用地基准地价测算和评估工作。

5. 建立集体建设用地基准地价评估宗地地价的修正体系。以级别基准地价为基础，分析土地级别内影响集体建设用地地价的区域因素，

并考虑土地使用年期、土地开发程度、容积率等因素的具体变化，编制基准地价修正系数表和地价影响因素说明表。

6. 实现集体建设用地基准地价与国有建设用地基准地价衔接。

（四）成果要求

成果主要包括基准地价成果报告、评估技术报告、基准地价级别图和样点数据库等，所有成果均须符合市规划国土委信息化建设要求。

（1）报告

根据项目要求编写工作报告、成果报告和技术报告。评估工作提交归档的报告成果应包括纸质和电子版两种，其中，纸质报告 2 套，电子版文件 1 套。成果报告应统一采用 Microsoft Office Word 2003 的.doc 格式文件。

（2）数据库

按照项目要求，结合各包的实际情况，建立基于 Arcgis 平台的样点矢量数据库，将调查样点内容及测算结果全部入库，矢量数据应以.shp 格式提交。坐标系采用北京地方坐标系。

（3）图件

基准地价成果提交归档的图件成果应包括纸质图件和电子图件两种，其中纸质图件比例尺可根据评价范围、图幅大小等实际情况确定；电子图件分为基于 Arcgis 平台的.shp 格式图和.JPG 格式图片两种。

（4）其他

数据表格、样点照片等。数据表格应统一采用 Microsoft Office Excel 2003 的.xls 格式文件。样点照片应统一采用.JPG 格式图片。

（五）基准期日

基准地价评估以 2019 年 1 月 1 日为基准期日，如甲方有调整基准期日的需求，经甲乙双方协商后签订补充协议，按照协议要求进行相应调整。

二、成果提交时间

2019 年 4 月 30 日之前完成分区基准地价初步成果并提交汇总单位进行汇总，5 月 30 日之前完成分区成果验收。

三、甲方的主要责任和权利

1. 审查项目技术方案及基准地价中间成果的合理性并按要求支付相关费用。

2. 负责项目组织工作、全程监督，组织召开各阶段部署会和专家研讨会，并按照合同约定组织验收。

3. 对在项目实施过程中出现的不符合有关规定要求的情形，甲方有权予以纠正和制止，情节严重的，甲方有权取消其承担资格。

4. 督促乙方按计划完成项目，并提交符合验收标准的成果。

5. 乙方未按实施方案和本合同的要求开展工作的，甲方有权解除合同。

四、乙方的主要责任和权利

1. 按照工作内容和技术要求，结合北京市实际情况，制定符合北京实际的集体建设用地基准地价编制技术方案。

2. 按照本项目的相关要求，组织选派胜任的专业技术人员保质保量完成相关工作。

3. 项目成果必须满足成果要求及相关标准的要求，乙方负责保质保量按期完成项目，提交成果。

4. 按照各阶段工作目标，定期向甲方汇报项目进展情况，配合甲

方完成相应工作。

5. 未按质按量完成工作的，经验收不符合要求的应当负责返工、完善、补充，并承担由返工造成的后果及费用。

五、经费投入及支付方式

本合同总价为 158.0054 万元人民币，大写：人民币壹佰伍拾捌万零伍拾肆元整，分三次支付：

1. 合同签订生效后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价的 35%，即人民币 55.3054 万元；

2. 完成各区域基准地价初稿并提交汇总单位后，甲方支付乙方合同总价的 35%，即人民币 55.3 万元；

3. 区域基准地价成果经汇总机构和甲方验收后，甲方支付乙方合同尾款，即人民币 47.4 万元。

六、技术成果的归属和分享：

本合同履行中产生的所有成果的知识产权全部归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用。

七、违约责任

1. 甲方违约，应承担违约责任，甲方除继续履行合同外，还应支付违约金，违约金额上限为合同额的 10%。

2. 乙方违约，应承担违约责任，乙方除继续履行合同外，还应支付违约金，违约金上限为合同金额的 10%。

八、争议的解决办法：

在合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，可向甲方住所地人民法院起诉。

九、其它：

1. 双方均对对方提供的技术情报、资料等承担保密义务，不论本合同是否变更、解除、终止，本条款长期有效。

2. 本合同一式肆份，自双方授权代表签字盖章之日起生效。甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

3. 对本合同任何条款的修改、补充或变更，双方必须签订书面协议并签字盖章后方可生效。

甲方：北京市规划和国土资源管理委员会
名称：（印章）

2018年 7 月 6 日

法人或授权代表（签字）：

11111111

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司
名称：（印章）

2018年 7 月 6 日

法人或授权代表（签字）：

11111111

地 址：北京市西城区南礼士路 60 号

邮政编码：100045

电 话：010-88076627

开户银行：

账 号：

地 址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科

技会展中心 B 座 1001 室

邮政编码：100029

电 话：010-82253558

开户银行：交通银行北京中轴路支行

账 号：110060739012015026873