

福建省政府采购合同（服务类）

编制说明

- 1.签订合同应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规及其他有关规定。
- 2.签订合同时，采购人与中标(成交)人应结合采购文件规定填列相应内容。采购文件已有约定的，双方均不得对约定进行变更或调整；采购文件未作规定的，双方可通过友好协商进行约定。
- 3.政府有关主管部门对若干合同有规范文本的，可使用相应合同文本。
- 4.本合同范本仅供参考，采购人应当根据采购项目的实际需求对合同条款进行修改、补充。

甲方：厦门市自然资源和规划局

住所地：福建省厦门市思明区湖滨中路518号

联系人：吴女士

联系电话：0592-2855251

传真：0592-5359001

电子邮箱：lyc5108125@163.com

乙方：图智策划咨询（厦门）有限公司

住所地：厦门市湖里区同益路9号地产大厦13层

联系人：罗澜

联系电话：18650180722

传真：

电子邮箱：2580576897@qq.com

根据项目编号为[350201]XMZS[GK]2023055 的 厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究项目（以下简称：“本项目”）的采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方签署本合同，具体内容如下：

一、合同组成部分

- 1.1本合同条款及附件；
- 1.2采购文件及其附件、补充文件；
- 1.3乙方的响应文件及其附件、补充文件；
- 1.4其他文件或材料：

无

二、合同标的

总金额(元):¥ 2,825,000.00

品目编码	C19990000	品目名称	其他专业技术服务
采购标的	厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究	服务时间（单位）	自合同签订之日起12个月
服务范围	根据采购人要求		
服务要求	根据采购人要求		
服务标准	根据采购人要求		

合计金额人民币（大写）：贰佰捌拾贰万伍仟元整（**¥2,825,000.00**）

三、价格形式及合同价款

3.1价格形式

- 固定单价合同。完成约定服务事项的含税合同单价为：人民币（大写）元（元）。
- 固定总价合同。完成约定服务事项的含税服务费用为：人民币（大写）元（2825000元）。
- 其他方式。

3.2合同价款包含范围

项目服务合同总额为人民币（大写）：贰佰捌拾贰万伍仟元整（**¥：2825000**）。

3.3其他需说明的事项：

无

四、合同标的及服务范围、地点和时间

- 4.1项目名称： 厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究
- 4.2服务范围： 研究范围为厦门市全域范围，同时将从全市六区筛选项目进行政策模拟试点。
- 4.3服务地点： 福建省厦门市
- 4.4服务完成时间： 合同签订之日起一年内

五、服务内容、质量标准和要求

5.1服务工作量的计量方式： 本项目按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格（1999）1283号），结合投入人力、物力进行估算，中级专业技术职称咨询人员的工日费用标准为600-800元/日，因此取中级及以上职称员工每人600元/日。

5.2服务内容：

2.1工作内容：

1.出让土地基础信息摸底调查

对我市5000宗国有建设用地的土地出让信息按照住宅、商服、工业、其他等用途进行系统、全面梳理，对纸质、图片等不可编辑的载体进行整理，形成标准化、规范化、可编辑的土地出让信息，最终建立各用途标准化的台账。

2.用地信息标图入库及续期影响因子分析

对电子化的土地出让信息进行分门别类，将土地出让信息进行标图入库，形成厦门土地出让信息标图入库成果，并在此基础上提取用地年限届满续期的影响因子用于研究分析，编制届满续期调研报告

告。

3.用地续期年限计算及地价测算方法研究

根据《自然资源部权益司关于开展国有建设用地使用出让年期届满续期政策调研工作的通知》《自然资源部权益司关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》的相关要求，开展实地走访调研，制定年限续期政策及标费用标准，形成《厦门土地出让年限届满续期政策方案》《厦门土地出让年限届满续期费用标准》。

4.各类用地的续期及地价测算模拟方案

按照《自然资源部权益司关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》的相关要求，为进一步论证续期方案的可行性和可操作性，从全市六区筛选项目进行政策模拟试点，结合项目情况，量身定制续期方案，并一一进行费用测算，对模拟过程存在的问题进行总结，形成《厦门土地出让年限续期政策模拟总结报告》。

2.2提交成果及要求

最终成果：厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究报告。项目成果应与上述工作内容、技术标准及有关管理部门要求相对应。

5.3技术保障、服务人员组成、所涉及的货物的质量标准：

(1) 服务技术保障：

根据投标响应文件内容。

(2) 服务人员组成：

根据投标响应文件内容。

(3) 服务设备及物资投入及质量标准：

厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究成果达到任务书的要求为标准。

5.4服务质量标准及要求：

5.4.1乙方提供的服务或使用的产品、软件等应符合国家知识产权法律、法规的规定；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

5.4.2若乙方提供的服务或使用的产品、软件等不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为侵权或假冒伪劣品，则乙方中标或成交资格将被取消；甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理，具体如下：

厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究成果达到任务书的要求为标准。

5.4.3其他要求：

无

六、服务履约验收或考核

甲方按照采购文件、乙方的投标或响应文件和本协议约定的服务内容及质量要求按次组织对乙方所提供服务进行验收，或定期进行服务考核，并根据验收或考核结果支付服务费用。具体如下：

厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究报告。项目成果应与上述工作内容、技术标准及有关管理部门要求相对应。

七、甲方的权利与义务

7.1甲方委派吴女士为联系人，联系方式 0592-2855251，负责与乙方联系。如甲方联系人发生变更，甲方应书面告知乙

方。

7.2甲方应为乙方开展服务工作提供必要的工作条件，以及对内对外沟通和配合协助。

7.3甲方应于2024年01月31日之前提供服务所需的全部资料，并对所提供材料真实性、完整性、合法性负责。

7.4甲方应对委托服务事项提出明确、合理的要求，并对乙方开展服务过程中需采购人确认事项及时予以确认。甲方根据乙方服务成果提出的建议、方案所做出的决定而导致的损失，非乙方及其委派人员的过错造成由甲方自行承担。

7.5甲方应按本合同约定及时足额支付服务费用及相关费用。

7.6其他

无

八、乙方的权利与义务

8.1乙方委派林意为联系人，联系方式 13018258756，负责与甲方联系。如乙方联系人发生变更，乙方应书面告知甲方

8.2乙方应国家法律法规和《厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究》项目任务书等要求开展厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究服务；

8.3乙方及其所委派服务人员应按标准或协议约定方式出具服务成果，并对其真实性和合法性负法律责任；

8.4乙方对执行业务过程中知悉的国家秘密或甲方的商业秘密保密。除非国家法律法规及行业规范另有规定,或经甲方同意,乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

8.5乙方对服务业务应当单独建档，保存完整的工作记录，并对服务过程使用和暂存甲方的文件、材料和财物应当妥善保管。

8.6服务工作结束后,乙方将根据情况对甲方服务相关的管理制度及其他事项等提出改进意见。

8.7乙方完全遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

8.8其他

无

九、资金支付方式、时间和条件

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
1	1,130,000.00	2023-12-20	图智策划咨询（厦门）有限公司	本合同生效，在财政资金到位且甲方收到乙方提供的发票后五个工作日内，甲方支付项目服务费总额的40%
2	1,130,000.00	2024-10-31	图智策划咨询（厦门）有限公司	在完成提交项目初步成果后，在财政资金到位且甲方收到乙方提供的发票后五个工作日内，甲方支付服务费总额的40%

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
3	565,000.00	2024-12-31	图智策划咨询（厦门）有限公司	乙方提交成果经甲方验收合格，在财政资金到位且甲方收到乙方提供的发票后五个工作日内，甲方支付服务费总额的20%

十、履约保证金

无

十一、合同期限

合同签订之日起一年内

十二、保密条款

12.1对于在采购和合同履行过程中所获悉的属于保密的内容，甲、乙双方均负有保密义务。

12.2其他

无

十三、违约责任

13.1甲方违约责任

- (1) 甲方无正当理由拒绝乙方提供合格服务的，甲方应向乙方偿付所拒收合同总价0的违约金
- (2) 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日0向乙方支付违约金。
- (3) 其他违约情形

无

13.2乙方违约责任

(1) 乙方逾期履行服务的，乙方应按逾期交付总额每日0向甲方支付违约金，由甲方从待付货款中扣除。乙方无正当理由逾期超过约定日期0仍不能交付的，视为“乙方不按合同约定履约”；

(2) 乙方所履行的服务不符合合同规定及《采购文件》规定标准的，甲方有权拒绝，乙方愿意整改但逾期履行的，按乙方逾期履行处理。乙方拒绝整改的，视为“乙方不按合同约定履约”

(3) 乙方不按合同约定履约的，甲方可以解除采购合同，并对乙方已缴纳的履约保证金作“不予退还”处理。同时，乙方须按以下约定向甲方支付违约金：

无

(4) 其他违约情形

无

十四、不可抗力事件处理

本条款中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并提供相关证明材料。基于上述情况，遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同的，根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、解决争议的方法

15.1甲、乙双方协商解决。

15.2若协商解决不成，双方明确按以下第2种方式解决：

1、提交仲裁委员会仲裁，具体如下：

2、向人民法院提起诉讼。

十六、合同其他条款

无

十七、其他约定

17.1合同文件与本合同具有同等法律效力。

17.2合同生效：合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；通过福建省政府采购网上公开信息系统采用电子形式签订合同的，签订之日以系统记载的双方使用各自CA证书在合同上加盖单位公章或合同章的日期中的最晚时间为准。

17.3本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

17.4本合同正本一式6份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执3份；副本0份，无

17.5本合同已用于政府采购合同融资，为本项目提供合同融资的金融机构为：/，甲乙双方应当按照融资合同的约定进行资金使用及款项支付。

中标（成交）供应商应于采购合同签订之日起无内，向发放政采贷的金融机构提交政府采购中标（成交）通知书和政府采购合同，贷款金额以政府采购合同金额为限。

17.6其他

无

十八、合同附件

附件1 收费计算标准

计费依据

本项目按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），结合投入人力、物力进行估算，中级专业技术职称咨询人员的工日费用标准为600-800元/日，因此取中级及以上职称员工每人600元/日。

二、计费明细

（一）出让土地基础信息摸底调查

通过不动产登记平台进行查询，对全市六区约5000宗地块进行收集和整理，形成标准化的土地出让信息，并按照住宅、商服、工业、其他进行调查摸底，形成各用途标准化台账。考虑到数量庞大，拟投入10人，工作周期约150个工作日，人员工资按每人600元/天，费用预算约90万元。

（二）用地信息标图入库及续期影响因子分析

对已收集的资料按照土地用途、供地方式、使用年限等类别对土地信息进行分类统计，并将标准化、规范化、可编辑的土地出让信息进行落图及建库，将形成厦门土地出让信息数据库，便于后期年限届满预警。同时提取续期影响因素，开展实地调研，编制《厦门市土地出让年限届满续期调研报告》。拟投入10人，工作周期约100个工作日，人员工资按每人600元/天，费用预算约60万元。

（三）用地续期年限计算及地价测算方法研究

根据自然资源部的要求，制定年限续期政策及标费用标准，包含全市六区不同供地方式、不同用途等

续期方案，最终形成《厦门土地出让年限届满续期政策方案》《厦门土地出让年限届满续期费用标准》。拟投入**10**人，工作周期约**120**个工作日，人员工资按每人**600**元/天，费用预算约**72**万元。

（四）各类用地的续期及地价测算模拟方案

从全市六区筛选项目（约**96**个项目）进行政策模拟试点，结合项目实际情况，量身定制年限续期方案，并一一进行费用测算，听取模拟对象意见，对模拟过程存在的问题进行总结，形成《厦门市土地出让年限届满续期政策模拟项目续期方案及测算报告》《厦门土地出让年限届满续期政策模拟总结报告》。拟投入**10**人，工作周期约**105**个工作日，人员工资按每人**600**元/天，费用预算约**63**万元。

综上本项目费用取整总计人民币**285**万元。

根据公开招标采购结果，本项目最终成交价为**282.5**万元。

《厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究
》项目任务书

厦门市自然资源和规划局

2023年12月

目 录

第一章 项目背景

第二章 工作依据

第三章 项目要求

第四章 成果报送与审查要求

第五章 附则

第一章 项目背景

• 立项背景

为落实2023年全国自然资源工作会议部署，深入研究国有建设用地使用权出让年期届满续期的政策措施，今年以来自然资源部权益司连续下发《关于开展国有建设用地使用出让年期届满续期政策调研工作的通知》（自然资权益函〔2023〕39号）和《关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》（自然资权益函〔2023〕74号），要求我市配合梳理国有建设用地使用权出让年期届满续期的基本情况，开展续期政策设计、续期地价核算及政策模拟运作等方面工作。

自上世纪80年代我市实行土地出让制度以来，我市部分国有建设用地使用年限已到期或即将到期，以我市经济特区的发祥地——湖里老工业区为例，片区已有两宗工业用地使用年限已到期，土地使用年限不足8年的用地占比约30%，未来将面临土地使用年限的集中到期。然而由于上位法对于续期的范围、条件、方式、程序、年期、价格以及监管要求未作明确约定，以致于地方在存量改造、低效盘活等实践过程中缺乏有效的抓手，显然如何对到期土地使用权进行妥善处置已成为当前不可回避的现实问题。

为切实配合部委做好相关工作，结合我市工作实际，拟开展《厦门土地出让基础数据分析及出让年限届满续期课题研究》。

• 项目目标

土地使用权出让期限届满续期问题事关社会稳定及权利人的切身利益，已引起了社会各界的广泛关注，加强国有土地使用权期限届满续期制度的研究具有重大现实意义。通过本次研究将形成可随时查阅、统计、分析的矢量化工具，既便于后续用地续期所适用的政策和价值测算，也有利于土地利用管理工作效率的提升。为强化政策研究的落地性，在制定续期政策研究的同时，还将选取近期即将到期的、具有试点意义的项目展开模拟测算，以进一步论证政策设计的科学性和实践性。

• 项目期限

合同签订之日起一年内。

研究范围

研究范围为厦门市全域范围，同时将从全市六区筛选项目进行政策模拟试点。

第二章 工作依据

第五条 政策依据

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国土地管理法》

《关于开展国有建设用地使用出让年期届满续期政策调研工作的通知》（自然资权益函〔2023〕39号）

《关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》（自然资权益函〔2023〕74号）

《厦门市工业用地使用权续期管理规定》的通知（厦资源规划规范〔2019〕5号）

第三章 项目要求

第六条 项目研究要求

（一）出让土地基础信息摸底调查

对我市5000宗国有建设用地的土地出让信息按照住宅、商服、工业、其他等用途进行系统、全面梳理，对纸质、图片等不可编辑的载体进行整理，形成标准化、规范化、可编辑的土地出让信息，最终建立各用途标准化的台账。

（二）用地信息标图入库及续期影响因子分析

对电子化的土地出让信息进行分门别类，将土地出让信息进行标图入库，形成厦门土地出让信息标图

入库成果，并在此基础上提取用地年限届满续期的影响因子用于研究分析，编制届满续期调研报告。

（三）用地续期年限计算及地价测算方法研究

根据《自然资源部权益司关于开展国有建设用地使用出让年期届满续期政策调研工作的通知》《自然资源部权益司关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》的相关要求，开展实地走访调研，制定年限续期政策及标费用标准，形成《厦门土地出让年限届满续期政策方案》《厦门土地出让年限届满续期费用标准》。

（四）各类用地的续期及地价测算模拟方案

按照《自然资源部权益司关于商请配合开展国有土地出让年期届满续期政策研究的函》的相关要求，为进一步论证续期方案的可行性和可操作性，从全市六区筛选项目进行政策模拟试点，结合项目情况，量身定制续期方案，并一一进行费用测算，对模拟过程存在的问题进行总结，形成《厦门土地出让年限续期政策模拟总结报告》。

第四章 成果报送与审查要求

第七条 成果构成

- 1.纸质成果：研究报告，采用A4幅面装订为一本，封面注明名称、委托单位、编制单位和编制时间。
- 2.电子成果：文件格式为WORD或PPT，并转PDF格式。

第八条 工作时限

合同签订之日起12个月，工作分为提交初步成果和正式成果两个阶段。

- 1.提交初步成果阶段：于合同签订后，9个月内提交项目初步成果。
- 2.提交正式成果阶段：于合同签订后，12个月内提交报批稿，收到审查意见后1个月内提交正式成果。

第九条 成果报送

审查阶段需要提供纸质成果文件1套（规格为A4）；成果阶段需要提供纸质成果文件3套，电子光盘3套。

提交的正式研究成果必须加注委托单位名称、课题承担单位名称及法人代表、项目负责人和设计人员名单，并加盖课题承担单位成果章。

第五章 附则

第十条 本次课题研究工作成果文件的署名权归课题承担单位所有，版权归厦门市自然资源和规划局所有。厦门市自然资源和规划局有权在成果文件审批后公开展示本次课题研究成果，并通过传播媒介、专业杂志、书刊或其它形式介绍、展示及评价课题研究成果。

第十一条 成果文件有下列情况之一者无效：

- （1）提交的成果文件不符合本任务书规定的要求；
- （2）有关经济技术指标脱离实际或图文严重不符；
- （3）图纸和文字辨认不清、内容不全、粗制滥造；
- （4）未盖有课题承担单位公章。

甲方（采购人）：厦门市自然资源和规划局（盖章）

法定（授权）代表人：柯永宗

纳税人识别号：173502003401990587H

开户银行：工行鹭江支行



账号：4100020009024928562

乙方（中标或成交人）：图智策划咨询（厦门）有限公司(盖章)

法定（授权）代表人：黄国成

纳税人识别号：913502033760314225

开户银行：兴业银行股份有限公司厦门新港支行

账号：129380100100110090



签订地点：福建省厦门市

签订日期：2023年12月14日