
深圳市土地整备类项目数据库构建及 2022-2023 年更新维护技术服务外协招标文件

深圳市规划国土发展研究中心

（2021 年 7 月）

一、项目背景介绍

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）文件要求，利益统筹项目按照政府主导、社区主体、社会参与的原则，综合考虑项目范围内未完善征（转）地补偿手续用地和原农村集体经济组织继受单位合法用地，通过规划、土地、资金、产权等统筹手段，完成整备范围内土地确权，一揽子解决历史遗留问题，并把成果报市更新整备机构备案。

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令〔2016〕292号）文件要求，深圳市房屋征收工作实行年度计划管理。市更新整备局统筹、协调、指导全市房屋征收工作；区政府具体实施房屋征收工作，统筹开展房屋征收项目的计划上报、资金申请拨付、成果验收、管理等工作，并把成果报市更新整备机构备案。

每年的利益统筹项目和房屋征收项目的验收资料是土地整备工作的真实记录，是市局指导工作、拟定计划、制定政策、年度审计的重要依据。

二、项目要求

（一）工作内容

《深圳市土地整备类项目数据库构建及 2022-2023 年更新维护技术服务》的工作内容包括四个方面：

一是数据整理。对历年土地整备利益统筹项目（已经通过图则委审批阶段的项目）与《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划（草案）》中全市预申报的房屋征收项目数据进行整理，包括项

目范围的核对、数据格式转换、项目的进展跟踪等。

二是数据建库。构建包括历年土地整备利益统筹项目（已经通过图则委审批阶段的项目）与《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划（草案）》中全市预申报的房屋征收项目数据库，包含数据库标准建立、数据字典编制、空间数据处理、属性信息录入、图数一致性检验等具体工作。

三是后期维护。提供数据库后期动态维护技术服务，数据库构建成功后，需对随后两年（2022 年、2023 年）的数据库更新及维护提供技术支持。

四是其他服务。包括对历年土地整备利益统筹项目（已经通过图则委审批阶段的项目）与《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划（草案）》中全市预申报的房屋征收项目的管理情况、入库情况、建设情况、规划情况、服务重大项目情况等进行分析、统计、制图，以满足土地整备工作的检查、总结汇报和年度审计需要，为领导在重大决策时提供充足的依据。

（二）质量要求

需遵循图数一致性原则，以《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划（草案）》为依据，对各区提供数据的空间位置、范围面积等进行校核，确保空间数据信息与计划草案中各区申报的数据能准确对应。同时，需构建涵盖土地整备（除计划申报阶段以外）各阶段项目数据库，建立包含市、区、社会投资类项目的数据库，搭建完成土地整备全类型覆盖的数据库体系。

（四）计划进度

项目开展预计 36 个月，按照前期沟通的工作周期要求有序开展。具体工作进度安排情况如下：

1、合同签订后的半个月內，调研明确工作思路，制定技术实施方案。

2、合同签订后 5 个月內，局内外资料收集。收集历年土地整备利益统筹项目、房屋征收项目资料，并进行资料整理，包括项目范围的核对、数据格式转换、项目的进展跟踪等。

3、合同签订后 6 个月內，建立数据库标准。甲乙双方充分沟通，汇总意见和要求后，制定数据库标准。

4、合同签订后 10 个月內，各类型数据库建立。空间数据处理、属性信息录入、图数一致性检验等具体工作。

5、合同签订后 12 个月內，提供其他技术服务。包括整备项目的储备、规划、建设等情况的分析和统计，数字地图设计。

6、合同签订后 12 至 24 月內，提供 2022 年项目库动态更新及维护服务。

7、合同签订后 24 至 36 月內，提供 2023 年项目库动态更新及维护服务。

（五）成果内容

（1）深圳各区市级房屋征收项目数据库；

（2）深圳各区轨道房屋征收项目数据库；

（3）深圳各区社会投资类房屋征收数据库；

-
- (4) 深圳各区区级房屋征收项目数据库；
 - (5) 全市利益统筹项目数据库；
 - (6) 全市利益统筹项目留用地数据库；
 - (7) 全市利益统筹项目政府收储土地数据库。

(六) 成果验收

对于本项目的重要工作成果，应建立验收制度，确保工作成果的真实性及有效性，经过验收的资料不得轻易更改。具体验收方式为由采购方业务主管部门组织内部技术会验收。

三、商务需求

1 对参评外协单位资格要求

- 1. 具有独立法人资格；
- 2. 需在开展项目工作时与我中心协同工作，可以全面对接我中心的工作细节要求。

2 技术团队要求

保障项目进度所需专业人员，安排至少 5 名专业人员参与工作，且项目负责人需具有研究生或以上学历。严格遵守项目计划及安排，项目期间定期汇报工作进展。

3 服务期

合同签订之日起 12 个月内提交 2021 年项目库成果，后续提供 2022 年、2023 年数据库更新维护服务。

4 报价要求

本项目预算采购金额不超过人民币壹拾陆万元（¥160,000

元)。

5 付款方式

(1) 按照合同约定乙方提供初步成果后, 根据乙方提出的付款申请, 向乙方支付合同总费用的 40%。

(2) 乙方提交全部成果并通过验收后, 根据乙方提出的付款申请, 向乙方支付合同总费用的 40%。

(3) 维护期满一年后, 根据乙方提出的付款申请, 向乙方支付合同总费用的 10%。

(4) 维护期满两年后, 根据乙方提出的付款申请, 向乙方支付合同总费用的 10%。

6 违约责任

由于供应商工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的, 供应商除负责及时采取有效补救措施外, 应免收受损失部分的合同价款, 并支付合同总价款 5 %的违约金。

四、投标材料要求

1 标书基本格式

第一部分 资信证明 (所有复印件需加盖公章)

***1** 企业法人授权书 (法人、被授权人身份证)

***2** 企业营业执照 (或事业单位法人证书)

***3** 企业概况

***4** 注册经营主要业务方向

***5** 技术人员配备情况

***6** 类似项目业绩

***7 行业资质证明**

8 其它（如质量保证体系等证明）

第二部分 报价和服务实施方案

***1 服务实施方案**

***2 工作进度计划**

***3 人员配置**

***4 投标报价**

***5 质量保障措施**

6 其它

注：*****为必须提供材料项。

二、项目开展工作大纲

***1 工作内容**

***2 工作进度**

***3 实施措施**

***4 人员配置**

***5 计费标准**

***6 质量保障措施**

7 其它

注：*****为必须提供材料项。

2 提供材料要求

外协参评企业授权代表需准备下列投标文件：

第一部分 资信材料：一份。

第二部分 参评材料：一式 7 份（1 份正本 6 份副本）。

投标文件必须经法人代表或授权代表签字并加盖企业公章，第一、第二部分材料分别包装，且以密封形式提交。

投标文件均须应用 A4 或 A3 幅面的纸张打印。

投标文件外包装按委托单位提供的统一格式（详见附件）。

五、评标方法

综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

价格分计算方法：采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价） $\times 100 \times$ 权重

评标总得分= $F_1 \times A_1 + F_2 \times A_2 + \dots + F_n \times A_n$ 。 F_1 、 $F_2 \dots F_n$ 分别为各项评审因素的得分； A_1 、 A_2 、 $\dots A_n$ 分别为各项评审因素所占的权重 ($A_1 + A_2 + \dots + A_n = 1$)。

评标信息	序号	评分项			权重
	1	投标价格			30
	2	技术方案			30
		行号	内容	权重	评分准则
		1	实施方案	20	评审内容： 1. 对工作思路和内容的设定是否全面、准确、深入； 2. 对项目重点和难点的理解是否到位 3. 对成果深度的认识是否全面、准确； 4. 采用的工作方法是否合理、可行。 评分标准： 1. 对项目理解准确全面，实施方案详细且贴切项目实际内容完整准确，得 100 分； 2 对项目理解不够准确全面，实施方案详细但针对性不强的，

				得 50 分； 3. 没有理解项目需求且没有针对项目内容进行分析，缺少实施方案的，不得分。
	2	质量保障措施及方案	10	评审内容： 1. 项目进度安排是否合理； 2. 保障措施是否严谨细致。 评分标准： 1. 项目质量、保障措施及方案可行和合理的，得 100 分； 2. 项目质量、保障措施及方案比较可行和合理的，得 50 分； 3. 项目质量、保障措施及方案不可行和不合理的，不得分。
3	综合实力			40
	行号	内容	权重	评分准则
	1	投标人同类项目业绩情况	10	评审内容： 投标人 2018 年 1 月 1 日以来（以项目合同签订日期为主）完成过的相关项目案例（合同名称需包括“土地整备或“利益统筹”或“征收转地”或“数据处理”字样），每个项目得每个 25 分，最高得 100 分。 评分标准： 1. 要求提供合同关键信息证明文件作为得分依据。 2. 以上资料均要求提供扫描件，原件备查。
	2	拟安排的项目负责人情况（仅限一人）	10	评审内容： 项目负责人负责过相关项目案例（合同名称需包括“土地整备或“利益统筹”或“征收转地”或“数据处理”字样），项目的，每个项目得 20 分，总分 100 分。 评分标准： 要求提供项目负责人学历证书及同类项目合同关键信息证明文件（说明作为项目负责人）作为得分依据。
	3	拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）	10	评分内容： 1) 服务团队人员 5 人及以上，且同类项目经验丰富，得 100 分； 2) 服务团队人员 5 人及以上，且同类项目经验比较丰富，得 50 分； 3) 服务团队人员配备不足 5 人，且同类项目经验不足，不得分； 评分依据： 要求提供项目主要团队成员（主要技术人员）学历证书及同类项目经验说明、项目辅助人员身份证复印件作为得分依据。
	4	项目完成（服务期满）后的服务承诺	5	评审内容： 是否提供详细的售后服务承诺。 评分标准： 1. 服务承诺具体、全面的，得 100 分； 2. 服务承诺比较具体、全面的，得 50 分； 3. 未提供服务承诺的，不得分。

		5	违约承诺	5	评审内容： 是否提供违约承诺，投标人承诺及违约责任应无歧义，违约责任的承担方式应明确。 评分标准： 1. 承诺满足招标文件要求，保证措施合理且有针对性，有具体的违约责任承诺的，得 100 分； 2. 承诺满足招标文件要求，保证措施合理但针对性一般，有具体的违约责任承诺的，得 50 分； 3. 未提供违约承诺的，不得分。
--	--	---	------	---	---

六、参评须知

已投参评材料的参评单位，原则上不得退出。私自强行退出的，将被列入黑名单，将不得参与我中心其它项目外协招标。投标人参加投标所发生的一切费用均自行承担。本活动解释权归深圳市规划国土发展研究中心。

密封袋封面

委托单位：深圳市规划国土发展研究中心

项目名称： 《深圳市土地整备类项目数据库构建及
2022-2023 年更新维护技术服务外协招标文件》

参评单位： _____