

服务类项目采购需求文件

项目名称	宝安区 2025 年度房产测绘成果审核和不动产权籍调查		
采购人名称	深圳市规划和自然资源局 宝安管理局	采购方式	单一来源
计划立项批文号		资金来源	市部门预算
财政预算限额 (元)	144 万元		
项目背景	一、房产测绘成果审核 目前，我市按照“多测合一”的模式，已在项目建设过程的各个环节统一进行了测绘工作，同时，房产测绘成果广泛用于建设项目规划审查、地价测算、人防验收、消防备案验收、地籍信息管理、不动产登记等工作。通过统一审核的机制，保障全市房产测绘工作执行统一技术标准、统一工作规则、统一成果格式、统一信息平台、统一成果管理，并实现成果共享。从而更全面、高效、便捷地满足规划、土地、不动产登记等行政审批需要。 房产测绘成果审核工作主要落实以下四个方面的要求： （一）法定职责要求。 根据《房产测绘管理办法》（建设部 2000 年第 83 号令）的第十八条规定，用于不动产登记的房产测绘成果，主管部门应当对测绘成果进行审核。《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市工程建设项目“多测合一”管理办法〉的通知》（深规划资源规〔2024〕6 号）第三章第十八条规定：按照规定审核通过的工程建设项目施工监督阶段和竣工验收阶段测绘成果，作为商品房预售、建设工程竣工联合（现场）验收、不动产登记等工作的依据。 （二）权属严肃性要求。 依据《中华人民共和国物权法》，不动产一经确权登记，即具有法律效力和公信力，须具有法定严肃性。 （三）确保成果质量要求。 房产测绘成果质量问题容易引发社会矛盾，且纠错的行政成本非常高。为保证房产测绘成果的准确性、有效性、严肃性，需对房产测绘成果进行统一审核。 （四）成果统一汇交共享要求。 《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市工程建设项目“多测合一”管理办法〉的通知》（深规划资源规〔2024〕6 号）第三章第二十六条规定：经审核通过后，测绘成果纳入测绘档案，由市规划和自然资源调查测绘中心统一管理，按照相关标准分类保管。第二十七条规定：主管部门应当加强成果提交、共享应用的信息化管理，做好与商品房预售、建设工程竣工联合（现场）验收、不动产登记等业务系统的信息化衔接，支撑市政务数据、城市建设等领域共享应用。 二、职责分工 市规划和自然资源部门（以下简称主管部门）是本市行政区域内“多测合一”工作的主管部门，负责建立健全“多测合一”工作机制、组织制定技术规范及建设维护信息系统，负责测绘成果审核，组织实施测绘活动监管、信用监管、测绘违法行为查处等工作。 市规划和自然资源调查测绘中心承担立项用地规划阶段和工程规划许可阶段测绘事项，配合主管部门，具体承担施工监督阶段与竣工验收阶段测绘成果审核的日常工作。 市住房城乡建设部门、市人民防空部门协同主管部门做好相关技术标准制定、系统对接等工作，并对各自职责范围内涉及“多测合一”的事项做好业务指导。 三、不动产权籍调查 房产测绘成果属于不动产权籍调查成果的重要部分，我市将在房产测绘成果审核工作基础上，采用内化模式开展权籍调查工作，通过权籍调查、成果整合等工作，形成符合国家不动		

	登记要求的权籍调查成果。而成果审核正是保证房产测绘成果质量、保障我局其他管理工作正常运行的必要环节，也是保持我市“多测合一”优势的有效手段，更是保障不动产登记工作顺利开展的前提和基础。 2015年3月，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，实现了不动产登记法律依据的统一。2015年3月30日，国土资源部印发《关于做好不动产权籍调查工作的通知》，明确了权籍调查是不动产登记的前提和基础。广东省国土资源厅印发了《关于进一步加快推进不动产统一登记工作的通知》等系列文件，要求各市（区）积极构建不动产权籍调查工作体系，采取有效措施全力推进全省不动产统一登记工作。 我市于2015年9月22日，正式开始实施不动产统一登记制度，开始颁发《不动产权证》，但我市在国有土地使用权登记过程中依旧执行《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，尚未要求提交不动产权籍调查成果。无论从国家、广东省自上而下的工作要求，还是省内外多个城市已全面开展不动产权籍调查的大趋势看，我市都急需开展不动产权籍调查。为优化营商环境，减少个人企业权利人的负担，采用内化模式开展权籍调查工作。
项目前期设计、规划论证单位	无
投标人资质要求	一、具有独立法人资格或具有独立承担民事责任的能力的其它组织（提供营业执照或事业单位法人证等法人证明扫描件，原件备查）。 二、本项目不接受联合体投标，不接受投标人选用进口产品参与投标。 三、近三年内（即从2022年1月至本项目招标公告发布之日）无行贿犯罪记录，投标人须提供由供应商营业执照住所地的检察机关出具的《行贿犯罪档案查询告知函》扫描件，原件备查。 四、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。 五、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。 注：“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。
需求内容	一、工作内容 （一）房产测绘成果审核工作内容 依据国家、省、市、行业的相关标准、规范以及《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》的要求，对测绘服务机构的资格、测绘成果的适用性、面积测算依据与方法进行审核，加强智能审核技术创新，保障测绘成果审核科学公正规范。 经主管部门审核通过后，出具《测绘成果审核意见书》，加盖深圳市测绘成果审核专用章。审核未通过的，出具《测绘成果审核不予通过通知书》并列明理由和依据。 房产测绘成果审核通过后，测绘成果纳入测绘档案统一汇交和管理，及时上传成果数据，按保密等级分类，实现测绘成果共享。 （二）不动产权籍调查的工作内容 资料收集：利用地籍信息系统等平台，收集调查范围内的土地权源文件及地界放点测量成果、房产测绘成果；整理、分析收集的资料。 权属调查：按《不动产权籍调查规程》要求，开展权属调查，查清土地权属状况。 生成成果：按《不动产权籍调查规程》要求，整合权属调查和测量成果，完善《不动产权籍调查表》、生成《不动产权籍图》。 二、工作目标

	通过房产测绘成果审核，确保房产测绘成果的准确性、有效性、严肃性，落实我局管理职责，更好的保持我市“多测合一”的优势。在成果审核工作推进中实现房产测绘成果的四个统一，即数据入口统一、数据管理统一、数据标准统一、数据共享统一。 在房产测绘成果审核的基础上，通过内化模式开展不动产权籍调查，整合权籍调查和测绘成果，汇总形成一套规范、完整、准确的不动产权籍调查成果，作为不动产统一登记的要件，为登记工作提供坚实的数据保障和技术支撑。 三、工作范围 （一）宝安区辖区内 2025 年度用于规划条件核实、竣工验收等业务的房屋建筑工程建设项目测绘成果审核。 （二）宝安区辖区内 2025 年度用于不动产土地登记、房屋初始登记和涉及界址界线变化变更转移登记的权籍调查工作。																																								
具体技术要求	开展本项目的技术工作要求如下： 一、具体技术要求 <table><tr><th>序号</th><th>标准与有关技术规定的名称</th><th>标准代号</th><th>标准等级</th></tr><tr><td>1</td><td>《城市测量规范》</td><td>CJJ/T 8-2011</td><td>国家标准</td></tr><tr><td>2</td><td>《卫星定位城市测量技术规程》</td><td>CJJ/T73-2019</td><td>行业标准</td></tr><tr><td>3</td><td>《国家三、四等水准测量规范》</td><td>GB/T12898-2009</td><td>国家标准</td></tr><tr><td>4</td><td>《测绘成果质量检查与验收》</td><td>GB/T24356-2009</td><td>国家标准</td></tr><tr><td>5</td><td>《1： 500、1： 1000、1： 2000 地形图图式》</td><td>GB/T20257. 1-2017</td><td>国家标准</td></tr><tr><td>6</td><td>《房产测量规范》</td><td>GB/T17986. 1-2000</td><td>国家标准</td></tr><tr><td>7</td><td>《房屋建筑面积测绘技术规范》</td><td>SZJG22-2015</td><td>地方标准</td></tr><tr><td>8</td><td>《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》</td><td>深规划资源发〔2024〕252 号</td><td>地方标准</td></tr><tr><td>9</td><td>《深圳市基础测绘技术规程》</td><td>深圳市规划与国土资源局（2000 年 10 月）</td><td>地方标准</td></tr></table> 二、服务质量监督和项目验收要求 （一）采购人负责对投标人提交的最终成果组织评审。 （二）在合同履行过程中，必要时，双方可以协商调整课题最终成果。采购人如需投标人增加交付成果的数量，由双方协商解决。 （三）最终成果验收合格的标志为采购人局业务会审查通过。	序号	标准与有关技术规定的名称	标准代号	标准等级	1	《城市测量规范》	CJJ/T 8-2011	国家标准	2	《卫星定位城市测量技术规程》	CJJ/T73-2019	行业标准	3	《国家三、四等水准测量规范》	GB/T12898-2009	国家标准	4	《测绘成果质量检查与验收》	GB/T24356-2009	国家标准	5	《1： 500、1： 1000、1： 2000 地形图图式》	GB/T20257. 1-2017	国家标准	6	《房产测量规范》	GB/T17986. 1-2000	国家标准	7	《房屋建筑面积测绘技术规范》	SZJG22-2015	地方标准	8	《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》	深规划资源发〔2024〕252 号	地方标准	9	《深圳市基础测绘技术规程》	深圳市规划与国土资源局（2000 年 10 月）	地方标准
序号	标准与有关技术规定的名称	标准代号	标准等级																																						
1	《城市测量规范》	CJJ/T 8-2011	国家标准																																						
2	《卫星定位城市测量技术规程》	CJJ/T73-2019	行业标准																																						
3	《国家三、四等水准测量规范》	GB/T12898-2009	国家标准																																						
4	《测绘成果质量检查与验收》	GB/T24356-2009	国家标准																																						
5	《1： 500、1： 1000、1： 2000 地形图图式》	GB/T20257. 1-2017	国家标准																																						
6	《房产测量规范》	GB/T17986. 1-2000	国家标准																																						
7	《房屋建筑面积测绘技术规范》	SZJG22-2015	地方标准																																						
8	《深圳市工程建设项目多测合一技术规程》	深规划资源发〔2024〕252 号	地方标准																																						
9	《深圳市基础测绘技术规程》	深圳市规划与国土资源局（2000 年 10 月）	地方标准																																						

商务需求	一、项目概况 2015 年 3 月，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，实现了不动产登记法律依据的统一。2015 年 3 月 30 日，国土资源部印发《关于做好不动产权籍调查工作的通知》，明确了权籍调查是不动产登记的前提和基础。广东省国土资源厅印发了《关于进一步加快推进不动产统一登记工作的通知》等系列文件，要求各市（区）积极构建不动产权籍调查工作体系，采取有效措施全力推进全省不动产统一登记工作。 我市于 2015 年 9 月 22 日，正式开始实施不动产统一登记制度，开始颁发《不动产权证》，但我市在国有土地使用权登记过程中依旧执行《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，尚未要求提交不动产权籍调查成果。无论从国家、广东省自上而下的工作要求，还是省内外多个城市已全面开展不动产权籍调查的大趋势看，我市都急需开展不动产权籍调查。为优化营商环境，减少个人企业权利人的负担，采用内化模式开展权籍调查工作。 房产测绘成果属于不动产权籍调查成果的重要部分，目前，我市按照“多测合一”的模式，已在项目建设过程的各个环节统一进行了测绘工作，同时，房产测绘成果广泛用于建设项目规划审查、地价测算、人防验收、消防备案验收、地籍信息管理、不动产登记等工作。我市将在房产测绘成果审核工作基础上，采用内化模式开展权籍调查工作，通过权籍调查、成果整合等工作，形成符合国家不动产登记要求的权籍调查成果。而成果审核正是保证房产测绘成果质量、保障我局其他管理工作正常运行的必要环节，也是保持我市“多测合一”优势的有效手段，更是保障不动产登记工作顺利开展的前提和基础。 二、项目所依据的法律标准 （一）《房产测绘管理办法》（建设部 2000 年第 83 号令） （二）《中共深圳市委结构编制委员会关于市规划和自然资源局所属事业单位有关机构编制事项的通知》（深编〔2021〕85 号） （三）《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市工程建设项目“多测合一”管理办法〉的通知》（深规划资源规〔2024〕6 号） （四）《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41 号） （五）《市规划和自然资源局关于规范不动产权籍调查工作的通知》（深规划资源〔2021〕215 号） （六）《土地管理法实施条例》 （七）《土地调查条例实施办法》 （八）《深圳市地籍调查和土地总登记工作方案》 三、项目采购范围 （一）宝安区辖区内 2025 年度用于规划条件核实、竣工验收等业务的房屋建筑工程建设项目测绘成果审核。 （二）宝安区辖区内 2025 年度用于不动产土地登记、房屋初始登记和涉及界址界线变化变更转移登记的权籍调查工作。 四、项目服务期限及报价要求 服务期限：2025 年度； 报价要求：按照《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17 号）及《土地资源调查评价成本综合预算标准》测算工作单价，总预算为 144 万元，最终以实际工作量结算，结算款不能超过中标价，超过部分不予以结算。 五、组织实施要求 为确保本次项目投标工作管理规范、实施有力，投标人应成立项目组，按采购人要求完成测绘工作并提交测绘成果。
-------------	--

六、成果要求

本项目所指的测绘成果组成如下：

序号	成果名称	规格	数量	备注
1	房产测绘成果审核意见书	A4	1	
2	审核通过的房产测绘成果项目清单	A4	1	
3	不动产权籍调查表	A4	1	
4	不动产权籍图	A4	1	

七、项目人员安排要求

（一）中标方需安排的项目技术人员应有多年权籍调查、房产测绘、地籍调查、国土调查、土地调查相关项目经验，了解和熟悉不动产权籍调查、房产测绘、日常地籍调查等工作情况；近5年参与过不动产权籍调查、房产测绘、日常地籍调查等工作相关的项目。

（二）中标方需安排至少6名技术人员参与本项目。技术人员中不少于1名高级工程师。

（三）在服务期限内，中标方应按照投标文件中承诺安排项目负责人和团队成员，未经采购方同意中标方不能更换项目负责人。

八、售后服务内容、要求和期限

若采购方组织相关项目咨询或答疑会，中标方应配合并负责解答相应的测绘技术问题。本项目最终成果验收后1年以内，中标方仍应配合采购人就本项目提供必要的解释和咨询。

九、付款方式

本项目总价款分3期付款：

首期款：自双方签订合同之日起60个工作日内，中标方提出付款申请及有效发票，采购方根据财政部门当年的资金安排，支付中标方合同总价款的40%作为首期款。

二期款：中标方在2025年9月30日前提出付款申请及有效发票，采购方根据财政部门当年的资金安排，支付中标方合同总价款的20%。

末期款：中标方提交全部项目成果并经采购方局业务会验收后10个工作日内，由中标方提出付款申请及有效发票，由采购方审核合同结算款，扣减已支付款项后，根据财政部门当年的资金安排，支付合同尾款。合同总款项不超过预算限额。

具体以合同约定为准。

十、履约保证金

无

十一、违约责任

（一）由于中标方工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，中标方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3%的违约金。

（二）合同履行期间，中标方未按合同约定的日期(含协商延缓的日期)提交成果的，采购方有权要求中标方支付该阶段合同价款每日1%的逾期违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的10%。

（三）本项目最终成果验收后1年以内，中标方未按采购方要求就本项目提供必要解释和接受咨询的，采购方可要求中标方返还合同总价款5%的费用。

十二、其他

（一）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。通过“信用中国”、“中国政府采购网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，以开标当日查询结果为准，相关查询截图证据与采购文件一并保存；

	（二）投标供应商需签署《政府采购违法行为风险知悉确认书》、《政府采购投标及履约承诺函》，并加盖单位公章作为投标文件组成部分。	
其他要求	特定供应商的名称、项目负责人及联系方式	
	特定供应商	单位名称：深圳市规划和自然资源调查测绘中心
		项目联系人： 田锦锻
		联系电话：0755-83139049
评标信息	评标方法 单一来源采购。 依据《深圳经济特区政府采购条例》第二十一条规定，该项目符合单一来源方式采购情形“（四）其他具有复杂性、专门性、特殊性的项目，且只有唯一供应商的”。理由如下： 该中心具有法定工作职责。根据《中共深圳市委机构编制委员会关于市规划和自然资源局所属事业单位有关机构编制事项的通知》（深编[2021]85号）主要职责第三条：承担全市地籍和权籍调查，宗地（海）图制作，建设工程开工验线测绘和工程建设项目测绘成果审核等不动产权籍事务技术支撑工作。 此外，该项目近年来均为该中心实施，该中心建立了一支高学历、技术能力强、人员稳定的专业技术团队，形成了一套较为成熟的工作机制。为保证工作的延续性、确保实现预期目标和服务配套要求，需要向该中心继续添购。 综上，项目申请采用单一来源采购的方式确定供应商，供应商为深圳市规划和自然资源调查测绘中心。	