服务类采购需求文件

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | 光明区2025年度房产测绘成果审核与不动产权籍调查 | 采购类型 | 服务类 |
| 采购人名称 | | 深圳市规划和自然资源局光明管理局 | 采购方式 | 单一来源 |
| 财政预算限额（元） | | 50万 |  |  |
| 项目背景 | | 建立和实施不动产登记制度是我国实施机构改革和政府职能转变的一项重大改革任务,党中央、国务院高度重视,全社会广泛关注。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。同时，国土资源部印发《关于做好不动产权籍调查工作的通知》，要求各地逐步建立不动产权籍调查体系和工作机制，完善不动产登记制度。  2017年8月，国土资源部印发《关于规范不动产权籍调查有关工作的通知》，进一步强调权籍调查是不动产登记的前提和基础，各地应以服务和支撑不动产登记为根本出发点，依据有关政策文件要求，规范开展权籍调查，形成完整有效的调查成果，保障不动产登记的需要。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。  2020年6月，为加强与房地产市场管理、不动产登记工作的衔接，市规划和自然资源局在全市启动房产测绘成果审核和不动产权籍调查工作，保障了不动产登记工作的顺利开展。  2021年5月，市规划和自然资源局印发《关于规范不动产权籍调查工作的通知》，明确各管理局负责组织实施辖区权籍调查工作。  房产测绘成果是不动产权籍调查成果的重要组成部分，在城市规划、地价测算、自然资源管理、不动产登记等领域被广泛使用，其成果质量直接关系着群众的切身利益。为保证房产测绘成果的准确性、有效性和严肃性，需对房产测绘成果进行统一审核，并以内嵌式开展权籍调查工作，整合形成规范、完整的权籍调查成果，确保我区不动产登记工作符合国家要求。 | | |
| 中标人资质要求 | 1.中标人须先行注册为深圳市政府采购中心的供应商（供应商注册网址：http://zfcg.sz.gov.cn/）,须提供深圳市政府采购供应商注册卡复印件（加盖公章）；  2.中标人必须是在中华人民共和国境内注册的具有独立法人资格的企事业单位或社会组织，须提供法人资格证书副本复印件(加盖公章)；  3.具有测绘行政主管部门颁发的，且业务范围中包含地理信息系统工程乙级或乙级以上资质（须提供原件扫描件，原件备查）；  4.近三年内（即至少从2022年1月开始起算，供应商成立不足三年的可从成立之日起算）无行贿犯罪记录（由深圳市政府采购中心定期向检察机关申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中无需提供证明材料）；  5.本项目不接受联合体投标，不接受分包转包；  6.中标人须签署《政府采购投标及履约承诺函》及《政府采购违法行为风险知悉确认书》，否则做废标处理。 | | | |
| 货物清单 | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 采购计划编号 | 需求内容 | 数量 | 单位 | 备注 | 财政预算限额（元） | | 1 | / | 光明区2025年度房产测绘成果审核与不动产权籍调查 | 1 | 项 |  | 500000 | | | | |
| 具体技术要求 | 一、总体要求  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。  二、工作范围  光明区。  三、工作内容  （一）房产测绘成果审核工作内容  1.纸质成果审核  主要审核内容如下：检查成果完整与规范；栋、功能区划分；计全、计半、不计面积范围划分；共有面积分摊、计算；核增面积范围；核减面积范围划分、计算；建筑面积分项指标及统计；分割测点点位布设及相关说明；退红线点位选取；测绘说明；特殊问题处理及说明；  2.数据成果审核  数据文件命名规范性；数据成果内容完整性；完成并填写房屋建筑面积数据检查表；总表与纸质报告一致性；分户汇总表与纸质报告一致性；公用面积分层汇总与纸质报告一致性；层高表与纸质报告一致性；分户图与纸质报告一致性；分层图与纸质报告一致性；数据及格式规范性；  3.实地抽查勘测  建筑物外轮廓；分户格局抽查；公共空间范围抽查；建筑层数核查、层高抽查；建筑空间尺寸抽查；加、改建情况抽查及复核说明；特殊部位抽查（设备层、避难层、屋面构架、架空空间等）；房产界址点、房角点抽查；现状地形图现势性；需要实地查看的其它事项；  4.审核结果及数据成果加工入库  将房产测绘成果数据整理导入“数据管理与应用系统”；加工生成项目建筑技术经济指标表等；按规定内容上传成果数据。  （二）不动产权籍调查工作内容  1.收集、分析资料  借助地籍信息系统等平台，收集调查范围内的土地征、转、收、批文等相关文件及土地勘测定界图、房屋测量成果；整理、分析收集的资料。  2.权属调查  开展权属调查，编制不动产单元代码，查清土地权属状况，建立权属数据库，填写《不动产权籍调查表》。  3.成果整合  按《不动产权籍调查规程》要求，整合权属调查和测量成果，填写《不动产权籍调查表》、编制《不动产测量报告》、生成分层分户图，将成果上传至不动产权籍调查成果管理系统。  四、成果要求  （一）项目主要成果  《房产测绘成果审核意见书》、《不动产权籍调查表》。  （二）成果形式  文档：电子稿和纸质稿（word格式）；  数据：CAD、SHP、JPG。  五、人员安排要求  （1）中标人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、房产测绘等工作情况；近3年参与过不动产权籍调查、房产测绘等工作相关的项目。  （2）中标人需安排至少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。  （3）在服务期限内，中标人应按照投标文件中承诺安排项目负责人和团队成员，未经采购人同意中标人不能更换项目负责人。 | | | |
| 服务需求 | 一、服务期限  项目服务期限为自签订合同之日起1年内完成。本项目履行期限届满后，如双方认为需要继续延长服务期限，应重新签订书面合同。  二、进度安排  （1）中标人应按合同要求按时、按质、按量推进项目工作。  （2）中标人项目组成员应按采购人的要求参加本项目审查和讨论的全部工作会议。  三、付款方式  本项目合同总款项限额为50万元，分2期支付：  首期：双方签订合同后，中标人提交付款申请之日起60个工作日内，采购人向中标人支付合同价款的50%；  末期：中标人提交全部项目成果并经采购人审查合格后，由采购人进行结算，扣减已支付款项后，支付合同尾款。若项目合计费用超过合同价款，则按合同价款进行结算；不足则按实际工作量进行结算。  中标人收取款项前应向采购人开具并提交合法有效的等额发票，否则采购人有权拒付款项；因中标人未提供发票或采购人财政审批导致的支付延迟，不视为采购人违约。  具体以合同约定为准。  四、验收要求  由深圳市规划和自然资源局光明管理局召开业务会对中标人完成的项目成果进行验收,以会议纪要作为验收凭证。  五、售后服务要求  （1）售后服务期限从最后成果提交采购人之日起一年。  （2）在售后服务期限内提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持。  （3）安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、email；如人员需要调整应及时通知采购人。  六、项目其他要求  （1）中标人应确保投标文件中的人员信息真实、有效。  （2）中标人必须保守国家机密，不得泄漏采购人所提供的属国家秘密的信息和数据；未经采购人允许，不得使用或者以其它方式给任何第三方提供本项目的相关信息或数据。  七、违约责任  （1）由于中标人工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，中标人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15%的违约金。  （2）合同履行期间，中标人未按合同约定的日期(含协商延缓的日期)提交成果的，采购人有权要求中标人支付该阶段合同价款每日0.5‰的逾期违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的20%。  （3）本项目最终成果验收后1年以内，中标人未按采购人要求就本项目提供必要解释和接受咨询的，采购人可要求中标人返还合同总价款5%的费用。  （4）未经采购人许可，中标人不得将该项目的资料或成果向第三方转让或用于本合同项目外的其他项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果，并支付对方合同总价款15%的违约金。  具体以合同约定为准。 | | | |