**《南山区2025年度房产测绘成果审核与不动产权籍调查、日常地籍调查》项目采购需求文件**

(自行采购)

**一、采购项目概况**

（一）项目名称

南山区2025年度房产测绘成果审核与不动产权籍调查、日常地籍调查。

（二）项目背景

1.房产测绘成果审核

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。深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局、深圳市人民防空办公室联合发布的《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》（深规划资源规﹝2020﹞5号）规定联合测绘成果以及商品房预售的测绘成果按规定办理测绘成果审核后，作为规划条件核实、竣工验收、商品房预售、不动产登记等工作的有效依据。

又依据《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。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。

2.不动产权籍调查

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。

2021年5月，市局印发《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），明确各管理局负责组织实施权籍调查工作。

3.日常地籍调查

市局于2021年5月31日印发《关于规范不动产权籍调查工作的通知》（深规划资源〔2021〕215号），要求开展符合不动产登记要求的不动产权籍调查。目前已完成的宗地权籍调查成果尚未统筹纳入地籍信息系统，处于线下游离状态。为保证地籍调查成果的现势性，亟需开展日常地籍调查，同步更新地籍图件和数据库，加强和完善日常地籍管理工作。

（三）项目工作内容

1.工作内容：

（1）房产测绘成果审核工作内容：包括测绘项目基本情况分析、纸质成果审核、数据成果审核、实地抽查勘测、审核结果及数据成果加工入库。

（2）不动产权籍调查的工作内容：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；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，建立权属数据库，填写《不动产权籍调查表》；整合权属调查和测量成果，填写《不动产权籍调查表》、生成《不动产权籍图》，将成果上传至不动产权籍调查成果管理系统。

（3）日常地籍调查的工作内容：以地籍总调查成果为底版数据，在开展不动产权籍调查的同时，对涉及界址变化的邻宗地开展日常地籍调查，实现地籍数据的动态更新。主要工作内容包括：工作准备：编写技术设计，准备日常地籍调查软件，完成系统对接、人员培训等准备工作；待变更宗地提取：在启动不动产权籍调查时，利用土地出让（含更新）、收回等权属数据，在地籍信息系统中标记并提取待变更宗地；权属状况核实：按照《深圳市地籍调查规程》相关要求，对提取的待变更宗地，对照权属来源资料和档案资料、数据，核实宗地的土地权属状况，对界址、界址点号、面积等内容进行变更；成果检查：对日常地籍调查成果进行汇总、检查；成果更新：利用经确认的成果，对地籍信息系统地籍调查库进行更新。

2.项目范围

（1）房产测绘成果审核：南山区辖区内（不含前海，前海范围内相关工作由前海管理局负责开展）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。

（2）权籍调查：南山区辖区内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。

（3）地籍调查：南山区辖区内2025年度日常地籍调查。

3.工作量

预估2025年度南山区（不含前海）用于规划条件核实、竣工验收等业务的房产测绘成果审核工作量，单栋建筑面积小于1千平方米总栋数约15栋，单栋建筑面积1千至1万平方米总栋数约8栋，单栋大于等于1万平方米的总建筑面积约328万平方米；预估南山区2025年度期间土地供应量约0.60平方公里；估算地籍成果年度变化量2.40平方公里。具体以实际发生为准。

4.工作用途

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。

随着我市地籍总调查逐步推进，为保证地籍调查成果的现势性，及时开展日常地籍调查更新，加强和完善我局日常地籍管理工作。

5.项目服务时间

服务时间为自合同签订之日起一年，具体以合同约定时间为准。

6.付款方式：本项目分2期支付。

首期款：自双方合同签订后第1个月内，提交项目计划书后，中标单位提出首期款申请，采购人按合同要求向中标单位支付60%的项目进度款；尾款：中标单位完成全部工作，按实际工作量向采购单位申请结算，采购单位审查验收通过后，自收到中标单位提出的付款申请及发票后10 个工作日内支付合同剩余款项。本项目采用据实结算，结算总价不超过合同总价。若全年度工作量按中标单价计费超过合同总价，则按合同总价结算；若不足则按实际发生工作量结算。

（四）项目主要依据

《房产测绘管理办法》（建设部2000年第83号令）、《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）、《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）、《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）、《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和建设局 深圳市人民防空办公室关于印发<深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定>的通知》（深规划资源规[2020]5号）、《土地管理法实施条例》、《土地调查条例实施办法》、《深圳市地籍调查和土地总登记工作方案》等有关规定。

（五）资金来源

从市部门预算中列支，具体以市财政的批复为准。

（六）项目预算

人民币柒拾伍万元整（小写：人民币75万元）。

（七）采购单位

深圳市规划和自然资源局南山管理局。

（八）经办人姓名及联系方式

郝育晨：0755-26978475。

**二、项目管理和服务要求**

（一）项目预期成果：

1.房产测绘成果审核意见书，其他成果，pdf格式，电子版，1份;

2.审核通过的房产测绘成果项目清单，其他成果，pdf格式，电子版、纸质版，各1份;

3.《不动产权籍调查表》，其他成果，pdf格式，电子版，1份；

4.《不动产权籍图》，其他成果，pdf格式，电子版，1份；

5.地籍调查质检报告，其他成果，word格式，电子版、纸质版，各1份；

6.地籍调查技术报告，其他成果，word格式，电子版、纸质版，各1份；

7.日常地籍调查数据库，数据成果，shp格式，2000国家大地坐标系，电子版，1份。

项目成果需满足档案管理及数据交付要求。

（二）项目管理要求：

1.为确保本项目管理规范，实施有力，投标人应成立项目组。投标人需详细列明参与本项目的工作人员（含项目负责人）名单，并相应附上相应的佐证材料，包括学历证明、职称证书、获奖证书等，上述人员在项目实施过程中不得随意更换，如确需更换，必须先取得采购人同意。

2.中标人应及时对项目组人员进行必要的专业培训，确保项目组成员充分掌握完成本项目所需要的专业知识，确保项目质量。

3.中标人应按合同要求按时、保质保量推进本项目工作，并提交相关成果。

（三）售后服务要求：

自最终成果提交采购人之后即进入售后服务期，售后服务期为1年，在售后服务期内，承接方需继续提供相关技术服务，安排专人负责，提供真实有效的联系方式，保持通讯畅通，并继续配合采购人开展与本项目相关的成果完善、专业咨询等工作，按采购人要求完成其它售后服务。

（四）其他要求：

1.投标人应确保投标文件中的信息真实、有效。

2.中标人不得将项目分包或转包给任何单位和个人，否则采购人有权立即终止合同，并要求中标人赔偿相应损失。

3.由采购人提供的与本项目有关的所有资料均被视为保密的，不得泄露给任何人、企业或公司，资料的保密性不因合同终止而改变；中标人在项目中所获得或接触到的任何内部数据资料、形成的工作成果，未经采购人同意，不得向第三方透露；实施本项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

**三、供应商资格要求**

（一）具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任能力的其它组织（提供营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书等证明资料扫描件，原件备查。如为分支机构参与投标的则需在投标时提供总公司和分支机构营业执照副本扫描件及总公司出具给分支机构的唯一授权书）。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为非专门面向中小企业采购的项目。

（三）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）。

（四）参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（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（重大税收违法失信主体）、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”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。

（六）不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制；单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动（由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息）。

（七）不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

（八）本项目不接受联合体投标，不允许分包转包，不接受投标人选用进口产品参与投标。

**四、评标定标方法**

（一）采购方式：单一来源采购，拟采购单位为深圳市规划和自然资源调查测绘中心。

（二）采购方式说明：

从项目的安全性、延续性、专业性的角度出发，选取深圳市规划和自然资源调查测绘中心作为项目委托单位，理由如下：

1.基于项目的安全性要求。深圳市规划和自然资源调查测绘中心长期以来承担深圳市规划和自然资源局大量涉密工作，有着严格的保密制度和优质安全的保密设备，能够保证数据的安全性。

2.基于项目的延续性要求。近几年按单一来源采购委托深圳市规划和自然资源调查测绘中心开展相关工作，选取深圳市规划和自然资源调查测绘中心继续作为项目委托单位能保持项目的延续性。

3.基于项目的专业性要求。深圳市规划和自然资源调查测绘中心是深圳市规划和自然资源局下属的事业单位，是我市唯一的专业测绘事业单位，统一承担着全市联合测绘成果审核、成果管理及更新维护工作，具有权威性。该单位多年来为主管部门提供技术支撑，积累了丰富的技术沉淀、工作经验和人才储备，由其承担测绘事务性和技术性的审核工作，可保持工作的专业性、连贯性、标准的一致性、成果数据的准确性以及汇交成果的及时性，确保成果质量。

综上，基于前期工作的延续性、专业性、安全及保密性，以及深圳市规划和自然资源调查测绘中心职能定位，确保与原有政府采购项目的一致性或者服务配套的要求，根据《深圳经济特区政府采购条例》第三章第二十一条第（三）款规定：“为了保证与原有政府采购项目的一致性或者服务配套的要求，需要向原供应商添购”，可以适用单一来源采购方式，拟按单一来源采购方式确定供应商。

**五、商务需求**

（一）服务期：项目服务期限自合同签订之日起一年，遇有特殊情况，经甲乙双方协商后服务期限可适当延长，以合同约定为准。

（二）服务地点：深圳市南山区。

（三）报价要求：

1、本项目采购预算金额为人民币柒拾伍万元整（￥750000.00）。

2、报价币种为人民币。

3、本项目服务费采用暂定价，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标人根据采购文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，报价总价作为中标供应商与采购人签订的合同金额，合同期限内不做调整。

4、投标人应当根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

5、投标人的报价不得超过项目预算金额。

6、投标人的报价，应当是本项目采购范围和采购文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

7、除非采购人通过修改采购文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按响应文件所列的清单中项目和数量填报综合单价和合价。投标人未填综合单价或合价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内。

8、投标人应先到项目地点踏勘以充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

9、投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在报价时，应充分考虑报价的风险。（四）付款方式：分二期支付。

首期款：合同签订后，乙方提交项目计划书，甲方支付成交价的60%；

尾款：乙方提交项目成果及结算表，经甲方审核通过后，按实际工作量进行结算，最终结算价不得超过成交价，即甲方支付的首期款、尾款总和不得超过成交价。

（五）履约担保金：根据《深圳市财政局关于明确政府采购保证金管理工作的通知》（深财购〔2019〕42号）的要求，本项目不收取履约保证金。

（六）违约责任：

1.由于乙方工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，乙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，并支付合同暂定价款5%的违约金。

3.如乙方提交的服务成果侵犯第三方合法权益的，一切法律责任均由乙方承担，同时乙方保证甲方在第三方主张权益时免受损失，并赔偿甲方合同总价款10%的违约金。

4.乙方组织的项目组成员不符合本合同约定的人员要求、工作内容和技术要求，或未经甲方书面同意，乙方擅自变更附件3约定的项目组主要成员，甲方有权责成乙方采取补救措施或调整项目组主要成员构成。

5.本项目最终成果验收后12个月以内，乙方未按甲方要求就本项目提供必要解释和接受咨询的，甲方可要求乙方承担相应违约责任，支付合同暂定价款5%的违约金。乙方支付违约金不免除乙方提供必要解释和接受咨询的义务。

6.合同履行期间，乙方承担第三方委托的本项目研究范围内的其他项目，但未书面告知甲方的，一经发现，无论合同正在履行或已履行完毕，甲方均有权追究乙方责任，要求乙方解除与第三方的合同，并要求乙方支付合同总价款5%的违约金。

7.未尽事宜以合同约定为准。

（七）验收要求

履约验收主体：采购人将对服务情况进行评估。

履约验收时间：项目服务期满后收到成交供应商的申请后7日内组织验收工作。

履约验收方式：采购人按照谈判文件和合同规定的标准和方法组织验收工作。

履约验收程序：采购人根据成交供应商提交的相关工作成果、工作报告进行验收。

履约验收内容：包括谈判文件、响应文件及本合同约定的内容。

验收合格的标志：成交供应商已按照合同约定提供了全部服务和完整的验收资料，并需经过甲方专题会审核通过。

（八）其他：投标人需提供的材料

1.应标文件；

2.营业执照或事业单位法人证书等文件，复印件应加盖公章；

3.项目计划书；

4.项目负责人、成员表等文件；

5.政府采购注册供应商资格文件；

6.投标人须提供《政府采购投标及履约承诺函》。