

服务类项目采购需求

项目名称	宝安区 2026 年度建筑工程建设项目测绘成果审核		
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）	95 万		
项目背景	<p>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。</p> <p>建筑工程建设项目工作主要落实以下四个方面的要求：</p> <p>1、法定职责要求</p> <p>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。</p> <p>2、权属严肃性要求</p> <p>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。</p> <p>3、确保成果质量要求</p> <p>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。</p> <p>4、成果统一汇交共享要求</p> <p>《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，支撑市政数据、城市建设等领域共享应用。</p> <p>5、职责分工</p> <p>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。</p> <p>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</p>		

	<p>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。</p> <p>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。</p>												
项目前期设计、规划论证单位	无												
投标人资质要求	<p>1、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）。</p> <p>2、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。</p> <p>3、近三年内（即从2023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。</p> <p>4、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）。</p> <p>5、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）。</p> <p>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。</p>												
需求内容	<p>1、报价要求</p> <p>（1）投标供应商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。</p> <p>（2）投标供应商的报价不得超过项目预算金额。</p> <p>（3）投标供应商的报价，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。</p> <p>（4）除非采购人通过修改采购文件予以更正，否则，投标供应商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。投标供应商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。</p> <p>（5）投标供应商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。</p> <p>（6）依据《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号）测算工作单价，项目总预算为95万元，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。分项报价表如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>分项服务内容</th> <th>预计工作量</th> <th>控制单价</th> <th>投标单价</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 1000 m² 总栋数</td> <td>30 栋</td> <td>1150 元/栋</td> <td></td> </tr> <tr> <td>≥ 1000 m² 且 < 10000 m² 总栋数</td> <td>50 栋</td> <td>1880 元/栋</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分项服务内容	预计工作量	控制单价	投标单价	< 1000 m ² 总栋数	30 栋	1150 元/栋		≥ 1000 m ² 且 < 10000 m ² 总栋数	50 栋	1880 元/栋	
分项服务内容	预计工作量	控制单价	投标单价										
< 1000 m ² 总栋数	30 栋	1150 元/栋											
≥ 1000 m ² 且 < 10000 m ² 总栋数	50 栋	1880 元/栋											

单栋≥10000 平方米的 总建筑面积 (m ²)	4300000	1.82 元元/平 方米*20%	
总报价:			

2、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 10 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 60% 作为首期款。

二期款: 中标方在 2026 年 12 月 10 日前提出付款申请及有效发票, 采购方按实际工作量结算金额支付给中标方, 超过合同预算部分不予支付。

末期款: 中标方提交全部项目成果并经采购方局专题会验收后, 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。合同支付总款项不超过中标价, 超过部分不予以结算。因结算安排原因导致合同付款延迟的, 不视为采购方违约。

具体以合同约定为准。

3、履约保证金

无

4、违约责任

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 10% 的违约金。

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 0.5‰ 的逾期违约金, 逾期违约金总额不超过合同总价款的 10%。

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。

5、服务质量监督和项目验收要求

(1) 采购人负责对投标人提交的最终成果组织评审。

(2) 在合同履行过程中, 必要时, 双方可以协商调整项目最终成果。采购人如需投标人增加交付成果的数量, 由双方协商解决。

(3) 最终成果验收合格的标志为采购人局专题会审查通过。

具体技术要求	开展本项目的技术工作要求如下：			
	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	

1、项目概况

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。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。

2、项目所依据及参考的标准

- (1).《房产测绘管理办法》（建设部 2000 年第 83 号令）
- (2).《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）
- (3).《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）

3、项目采购范围

宝安区辖区内 2026 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。

4、工作内容

- (1) 项目基本情况分析：
了解测绘项目历史情况，包括：竣工时间、历史测绘、登记办证等；研读报建材料，包括：两证一书、建施工图、补充协议、复函等；其他相关资料。
- (2) 纸质成果审核：
主要审核内容如下：执行规范、规则及版本；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。
- (3) 数据成果审核：
主要审核内容如下：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。
- (4) 实地抽查勘测：
主要工作内容如下：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。
- (5) 审核结果及数据成果加工入库：
主要工作内容如下：将房产测绘成果数据整理导入“深圳市‘多测合一’业务生产与服务平台”；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。

5、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。

6、项目服务期限

自合同签订之日起一年内。

7、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。

8、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	80	以实际工作量为准
2	审核通过的房产测绘成果项目清单	A4	1	

9、项目人员安排要求

(1) 中标方需安排的项目技术人员应有多年房产测绘审核相关项目经验，了解和熟悉房产测绘等工作情况；近5年参与过房产测绘审核等工作相关的项目。

(2) 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（或注册测绘师）。

(3) 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。

10、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。

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
	项目经办人：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“（三）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的”、“（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。

根据《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）第一章总则第四条：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，具体承担施工监督阶段和竣工验收阶段测绘成果审核的日常工作。

此外，我市不动产权籍、零星测量等项目近年来均由该中心实施，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各阶段地籍调查工作机制。为确保实现预期目标和服务配套要求，应向该中心采购。

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。