

# 服务类项目采购需求

项目名称	宝安区 2026 年度建设项目全流程地籍调查及数据更新		
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）	154 万		
项目背景	<p>2020 年 5 月，自然资源部联合国家税务总局、中国银保监会出台《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83 号），首次提出“建设项目用地预审与规划选址、农转用审批、建设用地规划许可、土地供应、建设工程规划许可、确权登记等土地、规划管理各环节要规范开展地籍调查”，并要求深化应用不动产单元代码，健全地籍调查工作机制，确保调查作业协同衔接，地籍成果共享共用。</p> <p>自然资源部于 2023 年 10 月印发《关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195 号），提出以权利归属为核心的新时代地籍，为审批、供应等自然资源相关管理环节提供基础支撑，构成“两统一”产权底板，要求进一步规范地籍调查、加强地籍管理，不断提高地籍工作质量和服务水平。同年 12 月，自然资源部联合国务院国资委、国家税务总局、国家金融监督管理总局印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9 号）要求创新项目建设全生命周期登记服务，主动向前延伸不动产登记服务，提前对接开展地籍调查，打通上游相关业务环节，逐步实现土地供应、规划许可、不动产登记等信息共享、并行办理，实现“交地即交证”“交房即交证”。</p> <p>2024 年，自然资源部相继出台重要文件，进一步强化地籍管理和不动产登记工作。《自然资源部关于加快编制地籍图的通知》（自然资办函〔2024〕1481 号）要求建立健全地籍数据库，分类型、分层次、分步骤推动构建全域覆盖、要素齐全、现势有效的地籍“一张图”，9 月，自然资源部印发《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号），明确提出在土地供应前编制不动产单元代码，并纳入市、县用途管制数据库，实现规划审批、土地供应、不动产登记全流程信息共享、一码关联和联合监管。</p> <p>为全面落实自然资源部关于深化地籍调查管理、加强不动产单元代码应用、推进数据共享与业务协同的工作部署，广东省自然资源厅于 2024 年 6 月出台《关于进一步做好地籍调查工作的实施方案》（粤自然资发〔2024〕8 号），要求梳理自然资源全生命周期管理工作，健全地籍调查工作机制，规范地籍调查行为，实现地籍调查和业务管理协同推进，并将我市列为省级地籍调查示范点，为改革探索提供实践平台。</p> <p>为贯彻落实自然资源部《关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195 号）和广东省自然资源厅《关于进一步做好地籍调查工作的实施方案》（粤自然资发〔2024〕8 号）要求，我市作为省级地籍调查示范点，在推进地籍调查工作中发现，我市虽已在建设项目全周期建立了涵盖土地勘测定界、地界放点测量、宗地附图制作、不动产权籍调查、开工验线测量等工作的</p>		

	<p>业务体系，有效支撑了农转用审批、土地供应和不动产登记等业务，但仍存在以下突出问题：一是工作系统性不足，各阶段地籍调查工作仍采取分散、零星的方式进行，未能严格遵循“先权属调查后不动产测绘”的工作规范；二是数据管理碎片化，各环节调查成果分散存储、未能及时入库更新；三是共享应用不充分，制约了调查成果的共享共用和业务协同效率；四是全链条追溯困难，难以实现土地管理全过程的精准监管。</p> <p>针对这些问题，我市在土地管理领域出台的《关于进一步加强土地管理全链条统筹建立高质量土地管理体系的工作方案》（深规划资源发〔2025〕68号）中，从土地全生命周期管理的角度对地籍调查工作提出了明确要求，明确“通过地籍调查划分设定不动产单元和编制不动产单元代码，建立全链条‘一码串联’追溯机制，实现用地全程可溯，提高科学决策效力。”，同时研究制定了《关于进一步做好地籍调查工作的通知》（报审稿），要求构建覆盖建设项目的规划选址、用地报批、土地供应、规划许可、竣工验收五个阶段的全链条地籍调查体系，制定统一技术标准、开展全流程地籍调查，建立动态更新的地籍调查数据库，推行不动产单元一码串联，实现地籍调查流程规范化、成果标准化，为自然资源管理和不动产登记提供精准、高效的地籍数据支撑。</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><b>1、报价要求</b></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</p>

项目投标。

(6) 依据《深圳市规划和自然资源局 深圳市海洋发展局项目预算标准》(2025 试用版)，项目总预算为 154 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：

分项服务内容		预计工作量	控制单价	投标单价	
全流程地籍调查	规划选址阶段	地籍调查	2.86 平方公里	12.93 万元/平方公里	
	用地报批阶段	地籍调查	2.15 平方公里	4.79 万元/平方公里	
		土地勘测定界	1.08 平方公里	7.98 万元/平方公里	
	土地供应阶段	地籍调查	1.79 平方公里	1.60 万元/平方公里	
		放桩测量	139 件	4371.1 元/件	
	规划许可阶段	地籍调查	1.79 平方公里	26.24 万元/平方公里	
竣工验收阶段	地籍调查	1.79 平方公里	13.12 万元/平方公里		
地籍调查成果更新		7.16 平方公里	77773.78 元/平方公里		
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

	<p>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%。</p> <p>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。</p> <p><b>5、服务质量监督和项目验收要求</b></p> <p>(1) 采购人负责对投标人提交的最终成果组织评审。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 最终成果验收合格的标志为采购人局专题会审查通过。</p>																												
<p>具体技术要求</p>	<p>开展本项目的技术工作要求如下：</p> <table border="1" data-bbox="438 629 1364 1126"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>《地籍调查规程》</td> <td>GB/T 42547-2023</td> <td>国家标准</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>《不动产单元设定与代码编制规则》</td> <td>GB / T 37346-2019</td> <td>国家标准</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>《城镇地籍数据库标准》</td> <td>TD/T 1015-2024</td> <td>行业标准</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>深圳市地籍调查规程</td> <td>深规划资源发〔2020〕49号</td> <td>地方标准</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>城市测量规范</td> <td>CJJ/T 8-2011</td> <td>行业标准</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>《土地勘测定界规程》</td> <td>TD/T 1008-2007</td> <td>行业标准</td> </tr> </tbody> </table>	序号	标准与有关技术规定的名称	标准代号	标准等级	1	《地籍调查规程》	GB/T 42547-2023	国家标准	2	《不动产单元设定与代码编制规则》	GB / T 37346-2019	国家标准	3	《城镇地籍数据库标准》	TD/T 1015-2024	行业标准	4	深圳市地籍调查规程	深规划资源发〔2020〕49号	地方标准	5	城市测量规范	CJJ/T 8-2011	行业标准	6	《土地勘测定界规程》	TD/T 1008-2007	行业标准
序号	标准与有关技术规定的名称	标准代号	标准等级																										
1	《地籍调查规程》	GB/T 42547-2023	国家标准																										
2	《不动产单元设定与代码编制规则》	GB / T 37346-2019	国家标准																										
3	《城镇地籍数据库标准》	TD/T 1015-2024	行业标准																										
4	深圳市地籍调查规程	深规划资源发〔2020〕49号	地方标准																										
5	城市测量规范	CJJ/T 8-2011	行业标准																										
6	《土地勘测定界规程》	TD/T 1008-2007	行业标准																										
<p>商务需求</p>	<p><b>1、项目概况</b></p> <p>根据（深编办〔2019〕58号）、（深规划资源发〔2019〕72号关于所属管理局内设机构及职责规定的通知），管理局负责统筹各类土地供应报批工作、负责统筹辖区建设用地选址、预审及报批工作、负责划拨决定书和土地合同的签订及监管工作等职责。</p> <p>为保障以上工作的顺利实施，配合管理局各科室开展规划、用地、项目审批、验收等管理业务而进行的相应的地籍调查工作，主要是开展规划选址、用地报批、土地供应、规划许可、竣工验收 5 个阶段的地籍调查以及地籍调查成果更新与归档工作等。</p> <p><b>2、项目所依据及参考的标准</b></p> <p>(1) 《中华人民共和国民法典》；</p> <p>(2) 《中华人民共和国测绘法》；</p> <p>(3) 《深圳市规划和自然资源局 深圳市海洋发展局项目预算标准(2025 试用版)》。</p> <p><b>3、项目采购范围</b></p> <p>为配合管理局各科室开展规划、用地、项目审批、验收等管理业务而进行的相应的地籍调查工作，主要是开展规划选址、用地报批、土地供应、规划许可、竣工验收 5 个阶段的地籍调查以及地籍调查成果更新与归档工作等</p> <p>服务地点：深圳市宝安区</p> <p><b>4、工作内容</b></p>																												

本项目主要是贯彻落实部、省、市关于在建设项目全生命周期开展地籍调查的总体部署，结合宝安区自然资源管理及确权登记的具体需求，系统开展建设项目审批各阶段的地籍调查工作，确保调查成果有效支撑建设项目审批及登记业务，同步推进相邻宗地地籍调查成果更新。工作内容主要包括：

(1)准备工作。包括资料数据收集、分析、整理，撰写技术设计等工作，形成技术方案。

(2)建设项目地籍调查。开展规划选址、用地报批、土地供应、规划许可、竣工验收5个阶段的地籍调查。具体如下：

1)规划选址地籍调查。在初步划定选址范围的基础上，结合规划选址需求，开展地籍调查，包括实地踏勘、权属核查、现状核实、编制地籍调查表和地籍调查报告等工作。

2)用地报批阶段地籍调查。在拟用地红线基本稳定后，结合用地报批及农转用审批需求，将拟用地范围放样到实地，开展地籍调查，包括权属及现状复核、土地勘测定界、预设土地不动产单元并预编码、更新补充地籍调查表和地籍调查报告等。

3)土地供应阶段地籍调查。在用地范围确定或取得用地批复后，结合土地供应及登记需求，开展地籍调查，形成宗地附图、正式设立土地不动产单元并编码、更新补充地籍调查表和地籍调查报告等。对供应、收回、历史遗留等用地的重要界址点、特征点、拐点等进行坐标放样并设置界标，现场确认交桩。

4)规划许可阶段地籍调查。在项目建设过程中，充分衔接利用“多测合一”（预售测绘）成果，开展地籍调查，包括预设房地一体不动产单元并预编码、更新补充地籍调查表和地籍调查报告等。

5)竣工验收阶段地籍调查。在建设项目达到竣工条件后，充分衔接利用“多测合一”（竣工测绘）成果，开展地籍调查，包括正式设立房地一体不动产单元并编码、更新补充地籍调查表和地籍调查报告等。

(3)地籍调查成果更新。对涉及界址变化的邻宗开展地籍调查成果更新，主要包括：一是开展全流程地籍调查时，同步启动相关宗地地籍调查成果更新；二是部分收回土地的，应依据收地协议或决定同步启动相关宗地地籍调查成果更新。

(4)地籍调查成果归档。各阶段地籍调查成果整理并通过审核后，以项目/宗地为单位完成归档。

## 5、工作目标

我局在规划、用地、项目审批、验收等管理职责开展测绘技术支撑工作。

## 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

本项目所指的成果组成如下：

序号	成果名称	规格	数量	备注
1	规划选址地籍调查成果：包括规划选址图件、地籍调查表、地籍调查报告	A4	1	

2	用地报批阶段地籍调查成果：包括土地勘测定界报告、地界放点测量报告、地籍调查表、地籍调查报告	A4	1	
3	土地供应阶段地籍调查成果：包括宗地附图、地籍调查表、地籍调查报告、不动产单元表	A4	1	
4	规划许可阶段地籍调查成果：包括地籍调查表、地籍调查报告	A4	1	
5	竣工验收阶段地籍调查成果：地籍调查表、地籍调查报告、不动产单元表	A4	1	
6	地籍调查成果更新数据库			

**9、项目人员安排要求**

(1)项目主要负责人应熟悉市规划和自然资源局宝安管理局职责范围业务领域。

(2)需列出参与本项目的主要工作人员及学历、职称、专业等信息。

(3)参与人员名单、项目参与时间在项目实施过程中不能更换，如确需更换，必须得到采购人的同意。

**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	<b>特定供应商的名称、项目负责人及联系方式</b>			
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	<p>评标方法：单一来源采购。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>			
------	--	--	--	--

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。