

永城市农村房屋不动产登记项目

招标文件

采购项目编号：永财公开招标采购-2020-5

中心编号：永公采【2020】091 号

招 标 人：永城市自然资源和规划局

招标代理机构：中科高盛咨询集团有限公司

编 制 日 期：二零二零年八月

目录

第一章招标公告.....	2
第二章投标人须知.....	7
投标人须知前附表.....	7
1. 总则.....	13
2. 招标文件.....	14
3. 投标文件.....	15
4. 投标.....	16
8. 重新招标.....	17
5. 开标.....	17
6. 评标委员会.....	18
7. 合同授予.....	18
9. 纪律和监督.....	18
10. 需要补充的其他内容.....	19
第三章评审办法（综合评分法）	20
第四章合同文本.....	36
第五章招标需求及服务范围.....	41
第六章投标文件格式.....	72
一、投标函及投标函附录.....	74
二、法定代表身份证明.....	76
三、授权委托书.....	77
四、资格审查资料.....	78
五、项目管理机构.....	81
六、承诺及声明函.....	82
七、技术部分.....	87
八、服务承诺.....	87
九、投标人认为需要提交的其他资料.....	87

第一章招标公告

永城市农村房屋不动产登记项目-采购公告

项目概况

永城市农村房屋不动产登记项目的潜在投标人请使用企业数字证书（key）登录永城市公共资源交易中心网站进入投标专区进行网上报名并获取招标文件，并于 2020 年 9 月 23 日 9 点 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

1、采购项目编号：永财公开招标采购-2020-5

中心编号：永公采【2020】091 号

2、采购项目名称：永城市农村房屋不动产登记项目

3、采购方式：公开招标

4、预算金额：62359130.00 元

最高限价：62359130.00 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	第一标段	王集镇、侯岭乡、黄口镇、李寨镇、龙岗镇、马牧镇、马桥镇、裴桥镇、十八里镇、双桥镇、卧龙镇、新桥镇、鄆城镇、鄆阳镇、城关镇	36071427.24	36071427.24
2	第二标段	陈官庄乡、茴村镇、高庄镇、苗桥镇、刘河镇、薛湖镇、芒山镇、条河镇、陈集镇、演集镇、顺河镇、太丘镇、蒋口镇、城厢乡	25804658.52	25804658.52
3	第三标段	负责本项目一二标段监理服务	483044.24	483044.24

5、采购需求：

第一标段：完成王集镇、侯岭乡、黄口镇、李寨镇、龙岗镇、马牧镇、马桥镇、裴桥镇、十八里镇、双桥镇、卧龙镇、新桥镇、鄆城镇、鄆阳镇、城关镇 15 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，数据库合库及成果资料汇总，调查范围内的证书打印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置，负责全市农房工作组织实施；

第二标段：完成陈官庄乡、茴村镇、高庄镇、苗桥镇、刘河镇、薛湖镇、芒山镇、条

河镇、陈集镇、演集镇、顺河镇、太丘镇、蒋口镇、城厢乡 14 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，调查范围内的证书打印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置；

第三标段：负责本项目一二标段监理服务。

6、合同履行期限：360 日历天。

7、本项目（是/否）接受联合体投标：否。

8、是否接受进口产品：否。

二、申请人资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2、落实政府采购政策满足的资格要求：

（1）扶持中小企业政策：评审时小型和微型企业产品享受 6%的价格折扣，监狱、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，投标人同时符合小型、微型企业及监狱、残疾人福利性单位要求的，评审时只有一种类型享受价格评审优惠政策；

（2）强制采购：纳入财政部会同国务院有关部门发布的节能产品政府采购品目清单，实施政府强制采购（品目清单标注★符号产品）；

（3）优先采购：纳入财政部会同国务院有关部门发布的节能产品、环境标志产品政府采购品目清单，实施政府优先采购。

3、本项目的特定资格要求：

（1）第一标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保证明材料。

第二标段：投标人须具有测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保证明材料。

第三标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（专业范围包含：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘）；其中不动产测绘监理至少为乙级以上；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保

证明材料。

(2) 按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》(财库〔2016〕125号)的要求,根据“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的信息,对列入失信被执行人、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的企业,拒绝参与政府采购活动(须提供网页查询结果,查询日期需在公告发布之日后);

(3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人,不得参加同一合同项下的政府采购活动。

4、投标人只能投报一个标段,不得投报多个标段。

三、获取招标文件

1、时间:2020年08月29日至2020年09月04日(北京时间);

2、地点:永城市公共资源交易中心官网;

3、方式:网上获取;凡有意参加投标者,请使用企业数字证书(key)登录永城市公共资源交易中心网站进入投标专区进行网上报名并下载招标文件。特别提醒:未在永城市公共资源交易中心办理数字证书的投标人请在永城市公共资源交易中心登记入库办理数字证书。投标人报名操作说明书请在永城市公共资源交易网站下载专区下载;

4、售价:0元。

四、投标截止时间及地点

1、时间:2020年09月23日09时30分(北京时间);

2、地点:永城市公共资源交易中心;本项目为全流程电子化交易项目:①加密电子投标文件(.file格式)须在投标截止时间(开标时间)前通过《全国公共资源交易平台(河南省·永城市)》公共资源交易系统成功上传。②投标人电子投标文件制作系统、CA签章工具需投标人自行登陆永城市公共资源交易平台系统-组件下载进行下载安装。

根据《永城市新型冠状病毒防控期间公共资源项目交易注意事项及要求》,本项目实行网上开标,投标人实行网上投标,投标人务必保证按时在线递交投标文件,签到、解密,否则后果自负。请各潜在投标人在开标后半小时之内进行解密操作,开标半小时之后不再接受解密操作,如未解密视为自动放弃投标!投标人不得现场参与开标,且各投标人不再递交纸质投标文件。

本项目开标、评标活动,由招标(采购)人代表参加开标,代理机构人员1名。须全程佩戴口罩。评标时,所有评审事项,均以电子投标文件为准。投标人不再提供原件等证明材料。

五、开标时间及地点

- 1、时间：2020 年 09 月 23 日 09 时 30 分（北京时间）；
- 2、地点：永城市公共资源交易中心二楼开标室；

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《永城市公共资源交易中心网》上发布，招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

无

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1、采购人信息

名 称：永城市自然资源和规划局
地址：永城市东城区东方大道
联系人：宗先生
联系方式：13937033123

2、采购代理机构信息

名 称：中科高盛咨询集团有限公司
地 址：郑州市郑东新区商务内环与商务西二街龙湖大厦 17 层 1709 室
联系人：许先生
联系方式：0371-53626688 18037197779

3、项目联系方式

项目联系人：宗先生
电 话：13937033123

温馨提示：

本项目为全流程电子化交易项目，请认真阅读招标文件，并注意以下事项。

1、投标人应按招标文件规定编制投标文件。

2、电子文件下载、制作、提交期间和开标（电子投标文件的解密）环节，投标人须使用 CA 数字证书（证书须在有效期内）。

*在此期间 CA 数字证书请勿进行变更、延期等操作！

3、电子投标文件的制作

（1） 投标人登录《全国公共资源交易平台(河南省·永城市)》公共资源交易系统 (<http://www.ycggzyjy.com:7001/ggzy/>) 下载“永城投标文件制作系统 SEARUN 最新版本”及 CA 签章工具，按招标文件要求制作电子投标文件。

电子投标文件的制作，参考《全国公共资源交易平台(河南省·永城市)》公共资源交易系统——组件下载——交易系统操作手册（投标人、供应商）。

(2) 投标人须将招标文件要求的资质、业绩、荣誉及相关人员证明材料等资料原件扫描件（或图片）制作到所提交的电子投标文件中。

(3) 投标人对同一项目多个标段进行投标的，应分别下载所投标段的招标文件，按标段制作电子投标文件，并按招标文件要求在相应位置加盖投标人电子印章和法人电子印章。

一个标段对应生成一个文件夹(XXXX 项目 XX 标段)，其中包含 2 个文件和 1 个文件夹。后缀名为“.file”的文件用于电子投标使用，后缀名为“.PDF”的文件用于打印纸质投标文件，名称为“备份”的文件夹使用电子介质存储，供备用。

4、加密电子投标文件的提交

(1) 加密电子投标文件应在招标文件规定的投标截止时间（开标时间）之前成功提交至《全国公共资源交易平台(河南省·永城市)》公共资源交易系统

(<http://www.ycggzyjy.com:7001/ggzy/>)。

投标人应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。

(2) 投标人对同一项目多个标段进行投标的，加密电子投标文件应按标段分别提交。

(3) 加密电子投标文件成功提交后，投标人应打印“投标文件提交回执单”供备查。

5、评标依据

采用全流程电子化交易评标时，评标委员会以电子投标文件为依据评标。

第二章投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.2.1	招标人	<p>招标人：永城市自然资源和规划局</p> <p>地址：永城市东城区东方大道</p> <p>联系人：宗先生</p> <p>联系方式：13937033123</p>
1.2.2	代理机构	<p>招标代理机构：中科高盛咨询集团有限公司</p> <p>地址：郑州市郑东新区商务内环与商务西二街龙湖大厦 17 层 1709 室</p> <p>联系人：许先生</p> <p>联系方式：0371-53626688 18037197779</p>
1.2.3	项目名称	永城市农村房屋不动产登记项目
1.4.1	招标内容及标段划分	<p>标段划分：本项目共分为三个标段</p> <p>第一标段：完成王集镇、侯岭乡、黄口镇、李寨镇、龙岗镇、马牧镇、马桥镇、裴桥镇、十八里镇、双桥镇、卧龙镇、新桥镇、酇城镇、酇阳镇、城关镇 15 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，数据库合库及成果资料汇总，调查范围内的证书打印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置，负责全市农房工作组织实施；</p> <p>第二标段：完成陈官庄乡、茴村镇、高庄镇、苗桥镇、刘河镇、薛湖镇、芒山镇、条河镇、陈集镇、演集镇、顺河镇、太丘镇、蒋口镇、城厢乡 14 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，调查范围内的证书打印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置；</p>

		第三标段：负责本项目一二标段监理服务。
1.4.2	合同履行期限	第一、二、三标段合同履行期限： 360 日历天
1.4.3	出资方式	财政资金
1.4.4	质量要求	<p>第一二标段：符合《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）、《河南省农村房屋不动产登记权籍调查成果检查验收实施细则（试行）》[2015]9 号、《河南省农村房屋不动产登记权籍调查技术细则》（豫不动产登记联办发〔2018〕1 号）等国家规范及河南省有关技术要求，保证通过省级核查、验收。</p> <p>第三标段：合格。</p>
1.5.1	投标人资质条件和能力	<p>1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：</p> <p>（1）具有独立承担民事责任的能力，投标人须提供有效的营业执照或事业单位法人证书；</p> <p>（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，投标人提供 2018 年或 2019 年度经财务审计机构出具的财务审计报告或具有基本开户银行出具的资信证明；新成立公司以注册时间算起；</p> <p>（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（出具承诺，格式自拟）</p> <p>（4）具有依法缴纳税收凭据和社会保障资金的证明材料，投标人应提供近三个月依法缴纳税收和社会保险的证明材料，依法免税企业，应提供相关证明文件；</p> <p>（5）参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函，格式自拟，加盖单位公章）。</p> <p>2. 本项目的特定资格要求：</p> <p>（1）第一标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近</p>

		<p>三个月社保证明材料。</p> <p>第二标段：投标人须具有测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保证明材料。</p> <p>第三标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（专业范围包含：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘）；其中不动产测绘监理至少为乙级以上；拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书（需注册在本单位）；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保证明材料。</p> <p>（2）按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的要求，根据“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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的企业，拒绝参与政府采购活动（须提供网页查询结果，查询日期需在公告发布之日后）。</p> <p>（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（提供主要股东、出资人信息或声明材料）。</p>
1.5.2	是否接受联合体	否
1.10.1	现场说明和探勘	不召开
1.11	分包	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	除招标文件外，招标人在招标期间发出的澄清、修改、补充、补遗和其它有效正式函件等内容均是招标文件的组成部分
2.2.1	投标人要求澄清	递交投标文件截止之日 <u>15</u> 天前

	清招标文件的 截止时间	
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	在收到相应澄清文件后 <u>24</u> 小时内
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	在收到相应修改文件后 <u>24</u> 小时内
3.1.1	构成投标文件的其他材料	投标人认为需要提交的其他证明材料
3.3.1	投标有效期	60 日历天
3.4	投标保证金	无
3.5.2	近年财务状况的年份要求	提供2018年或2019年度经财务审计机构出具的财务审计报告或具有基本开户银行出具的资信证明；新成立公司以注册时间算起。
3.6	是否允许递交备选招标方案	不允许
3.7.3	签字或盖章要求	电子投标文件：按招标文件要求加盖投标人电子签章和法人电子签章。
3.7.4	投标文件份数	电子投标文件：成功上传至《全国公共资源交易平台（河南省·永城市）》公共资源交易系统加密电子投标文件1份（文件格式为：xxx 公司xxx 项目编码.file）。 重要提示：电子版投标文件1份 （文件格式为：xxx 公司xxx 项目编码.doc），在评标结束后发送至zkgshn@163.com 邮箱。
4.1.2	封套上写明	无
4.2.1	提交投标文件截止时间	2020 年 09 月 23 日 09 时 30 分（北京时间）

4.2.2	提交投标文件地点	开标地点：永城市公共资源交易中心系统。
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1	开标时间和地点	开标时间：2020年09月23日09时30分（北京时间） 开标地点：永城市公共资源交易中心
6.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：7人，其中业主代表2人，技术、经济专家5人。 评标专家确定方式：评标专家由招标单位在开标前24小时内从相关部门组建的评审专家库中随机抽取。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	否；推荐的中标候选人数量：3名
7.3.1	履约担保	履约担保金额：签订合同前另行约定。
需要补充的其他内容		
<p>招标控制价：</p> <p>第一标段：36071427.24 元</p> <p>第二标段：25804658.52 元</p> <p>第三标段：483044.24 元</p> <p>本次招标，各标段设有招标控制价作为该标段的最高限价，投标报价超出招标控制价的按无效标处理。</p>		
付款方式：在合同签订生效后，具体付款方式由双方签订合同时在合同中约定。		
招标代理服务费：收费标准参照计价格（2002）1980 号文和发改办价格（2003）857 号文标准。		
<p>政府采购政策：</p> <p>1、根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181 号）的规定，对于非专门面向中小企业的项目，对于中型企业供应商的投标价格给予 3%的扣除，小型和微型企业产品（监狱企业视同小型、微型企业）的价格给予 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。中</p>		

小企业应当提供《中小企业声明函》，并对声明的真实性负责，否则不予认可。

2、根据《政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，对于监狱企业（视同小型、微型企业）的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。监狱企业参加政府采购活动时，应当提供相关声明函，并对声明的真实性负责，否则不予认可。

3、根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，对于残疾人福利性单位企业（视同小型、微型企业）的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责，否则不予认可。

注：本招标文件中内容与投标人须知前附表中内容不一致时以投标须知前附表中内容为准。

1. 总则

1.1 适用范围

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，编制本项目招标文件。

1.2 采购项目说明

1.2.1 本项目招标人：见投标人须知前附表。

1.2.2 本项目招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.2.3 本项目名称：见投标人须知前附表。

1.3 定义及解释

1.3.1 招标人：依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

1.3.2 招标代理机构：取得政府采购招标代理资质，受招标人委托组织招标活动的社会中介组织。

1.3.3 服务：系指根据本招标文件规定投标人须承担的服务以及其他类似的义务等。

1.3.4 投标人：投标人是响应招标文件、参加投标的中华人民共和国境内的法人、其它组织。

1.3.5 投标文件：指投标人根据招标文件提交的所有文件。

1.3.6 评标委员会：依据《中华人民共和国政府采购法》及有关法律、法规的规定依法组建的专门负责本次评标工作的临时机构。

1.3.7 偏离：投标文件的响应相对于招标文件要求的偏差，该偏差优于招标文件要求的为正偏离；劣于的，为负偏离。

1.3.8 “日期”或“天”：指日历天。

1.3.9 合同：指依据本次服务采购招标结果签订的协议或合约文件。

1.3.10 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

1.4 招标内容及标段划分及出资方式及质量要求

1.4.1 本次招标内容及标段划分：见投标人须知前附表。

1.4.2 本项目的合同履行期限：见投标人须知前附表。

1.4.3 本项目出资方式：见投标人须知前附表。

1.4.4 本项目质量要求：见投标人须知前附表。

1.5 投标人资质条件和能力

1.5.1 投标人资质及能力要求：见投标人须知前附表。

1.5.2 是否接受联合体：见投标人须知前附表。

1.6 费用承担

投标人准备和参加招标活动发生的费用自理，不论招标的结果如何，招标人和招标代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

1.7 保密

参与招标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.8 语言文字

除专用术语外，与招标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释，对不同文字文本招标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

1.9 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.10 预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开招标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开招标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.11 分包

是否允许分包：见投标人须知前附表。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评审办法；
- (4) 合同文本；
- (5) 招标需求及服务范围；
- (6) 投标文件格式；

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以交易中心网

站上传形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清，否则由此引起的任何后果均由投标人自己承担，招标人与招标代理机构均不承担任何责任。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的时间前以交易中心网站上传形式发布，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应在投标人须知前附表规定的时间内以交易中心网站上传形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 只要招标人或招标代理机构能够按照本条款第2.3.3款的规定相应的延长投标截止时间，以保证招标人或招标代理机构能够在延长后的投标截止日期前15天发出招标文件的补充文件（编号的补遗书），招标人或招标代理机构有权在任何时间对招标文件进行修改。这种修改可能是招标人或招标代理机构主动做出的，也可能是为了解答投标人要求澄清的问题而做出的。招标人或招标代理机构对招标文件的修改，将以向投标人发出招标文件的补充文件（编号的补遗书）的方式做出。

2.3.2 招标文件的补充文件（编号的补遗书）将以交易中心网站上传形式发给所有获得本招标文件的投标人，并在解释顺序方面优先于该类补充文件（编号的补遗书）之前的文件。投标人收到任何招标文件的补充文件（编号的补遗书）后，应在24小时以内通知招标代理机构，确认已经收到招标文件的补充文件（编号的补遗书），若超时不确认则视为投标人已收到，后果自负。

2.3.3 若招标人或招标代理机构对招标文件进行了修改，在认为有必要或为国家有关法律所制约时，招标人或招标代理机构应当延长投标截止时间。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

详见第六章“投标文件格式”

3.2 投标报价

3.2.1 投标的货币：本次招标采购的均须以人民币为计算单位。

3.2.2 投标人的投标报价均包括完成该项目的成本、利润、税金、风险等所有伴随的其他费用，投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 投标人不得以任何理由在投标截止后对投标报价予以修改，报价在投标有效期内是固定的，不因任何原因而改变。任何包含价格调整要求和条件的投标，将被视为非实质性响应招标而予以拒绝。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标文件失效。

3.4 投标保证金

见投标人须知前附表。

3.5 资格审查资料

见投标人须知前附表。

3.6 备选方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件服务期、投标有效期、招标内容等实质性内容作出响应。

3.7.3 签字或盖章要求：见投标人须知前附表。

3.7.4 投标文件份数：见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记（本项目不适用）

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应按照投标人须知规定的投标截止时间前提交投标文件。

4.2.2 投标人提交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期上传的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在规定的投标文件提交截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以交易中心网站上传形式通知招标人。

8. 重新招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 提交投标文件截止时间止，投标人不足三家的；
- (2) 经评审通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的。
- (3) 因重大变故，采购任务取消的。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

在投标人须知前附表规定的时间和地点进行开标。

5.2 开标程序

开标时间到→开标→投标人解密→代理机构解密→唱标→唱标结束→唱标内容有无质疑→质疑处理→开标结束。

附：(1) 电子投标文件的解密

全流程电子化交易项目电子投标文件采用双重加密。解密需分标段进行两次解密。

a. 投标人解密：投标人使用本单位 CA 数字证书远程或现场进行解密。需开标现场使用一体机进行解密的，请在代理机构引导下进行。

b. 代理机构解密：代理机构按电子投标文件到达交易系统的先后顺序，使用本单位 CA 数字证书进行再次解密。

(2) 如出现投标人的电子投标文件无法解密等异常的情况，投标人应及时致电中介机构说明。投标文件解密异常，按以下步骤进行处理：

a. 首先由交易平台技术人员进行问题排查。

b. 经排查后，因投标人文件自身问题导致投标文件无法解密的，该投标文件将不予接收、解密和唱标。开标会议继续进行。

c. 经技术人员排查后，因电子化交易系统问题造成投标文件无法解密的，将由技术人员对问题进行处理。如短时间内问题无法解决的，将由中介服务机构向监督部门提出申请，经监督部门同意后，暂停开标会议，待问题解决后继续开标。

d. 待所有投标人投标文件解密完成后，由中介服务机构操作，对所有已解密文件进行唱标。

投标人应保证在开标期间电话、电脑、网络能够正常工作，未在规定的解密时间内对投标文件进行解密的，其投标文件不予接收、唱标。

6. 评标委员会

6.1 评标委员会

评标委员会由业主和有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。中标人将依序确定排名第一的投标人为中标人，若第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

7.2 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，在领取中标通知书时中标人应按规定向招标代理机构缴纳中标服务费。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表的规定向招标人提交履约担保。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，给招标人造成的损失，中标人还应当予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格；给招标人造成损失的，中标人还应当予以赔偿。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、

社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通或者与招标人串通，不得向招标人或者评标委员会行贿谋取中标，不得以他人名义或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次评标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评审办法（综合评分法）

评标办法前附表

第一、二、三标段：初步评审内容			
条款号 2.1		评审因素	评审标准
2.1.1	资格性 评审 标准	营业执照或事业单位法人证书	提供有效的营业执照或事业单位法人证书
		具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	投标人提供2018年或2019年度经财务审计机构出具的财务审计报告或具有基本开户银行出具的资信证明；新成立公司以注册时间算起。
		具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（出具承诺，格式自拟）
		具有依法缴纳税收凭据和社会保障资金的证明材料	投标人应提供近三个月依法缴纳税收和社会保险的证明材料，依法免税企业，应提供相关证明文件；
		参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函，格式自拟，加盖单位公章。
		资质要求	第一标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）； 第二标段：投标人须具有测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（需包含以下专业：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘、摄影测量与遥感）； 第三标段：投标人须具备测绘地理信息行政主管部门颁发的在有效期内的甲级测绘资质（专业范围包含：地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘）；其中不动产测绘监理至少为乙级以上；

		项目负责人	第一、二、三标段：拟派项目负责人须具有测绘专业高级及以上技术职称或注册测绘师证书(需注册在本单位)；拟派项目负责人须提供本单位为其缴纳的 2020 年 1 月以来近三个月社保证明材料。
		信用截图	“信用中国网”和“中国政府采购网”查询截图，符合第二章“投标人须知”前附表1.5.1项规定
		单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。	提供主要股东、出资人信息或声明材料
2.1.2	符合性 评审 标准	投标人名称	与营业执照或事业单位法人证书一致
		投标文件签字盖章	符合投标文件格式要求的签字、盖章
		投标文件格式	符合招标文件要求的格式
		报价唯一	只能有一个有效报价
		合同履行期限	符合第二章“投标人须知”1.4.2 项规定
		质量要求	符合第二章“投标人须知”1.4.4 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”3.3.1 项规定
		投标报价	不得高于招标最高限价

第一标段：详细评审内容		
条款内容		编列内容
分值构成 （总分 100 分）		报价部分：10分 商务部分：40分 技术部分：40分 服务承诺：10 分
评分因素	评分内容	评分标准
报价部分 (10 分)	<p>(1) 价格分采用低价优先法计算，即通过资格性和符合性审查且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格得分为满分10分。</p> <p>(2) 其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×10</p> <p>(3) 若投标人的投标报价明显低于其他投标人的投标报价或其报价无法正常履行合同的，评标委员会对其投标报价提出质疑，投标人应对其投标报价做出澄清，若投标人不能提供相关资料证明其报价合理的，评标委员会将视同投标人低于成本价投标及恶意投标，其投标作废标处理。</p> <p>(4) 本项目落实政府采购政策，报价扣除详见投标人须知前附表中政府采购政策。</p> <p>注：价格分计算保留小数点后两位。</p>	
商务部分 (40 分)	企业业绩 (15分)	<p>1、投标人自2017年1月1日（以合同签订日期为准）以来承担过农村房屋不动产类似项目的, 每有一项得2分，此项最多得12分。</p> <p>2、投标人自 2017 年 1 月 1 日（以合同签订日期为准）以来承担过省级及以上农村房屋不动产核查的类似项目的。每有一项得 3 分，此项最多得 3 分。</p> <p>注：以上业绩不得重复计分，投标文件中附中标通知书、公示网页截图、合同复印件，否则不得分。</p>
	企业信誉 (8分)	<p>1、投标人提供有效的质量管理体系认证、职业健康安全管理认证、环境管理体系认证、信息安全管理体系认证证书，同时提供得 2 分，每缺少一项扣 1 分，扣完为止。</p>

		<p>2、投标人自 2017 年 1 月 1 日以来获得省级以上学会（协会）或测绘主管部门颁发的优秀测绘工程奖或科技进步奖的，每有一项得 2 分；获得过其他奖项的，每有一项得 1 分；此项最多得 6 分。</p> <p>（以上证书或证件等相关资料应在投标文件中附复印件，否则不得分）</p>
	企业实力 （17分）	<p>1、项目技术负责人是高级工程师的得 2.5 分，担任过省级不动产登记工作专家组成员的得 2.5 分，此项最多得 5 分。</p> <p>2、项目管理机构（除技术负责人外）每提供一个具备高级技术职称且同时具备注册测绘师的得 2 分，此项最多得 8 分。</p> <p>（投标文件中附上述所有人员相关证书或相关证明材料及社保部门出具的近三个月投标单位为其缴纳的社保证明材料的复印件，否则不得分）。</p> <p>3、投标人具有土地或自然资源类软件著作权的，每有一项得 1 分，此项最多得 4 分。</p> <p>（以上证书或证件等相关资料应在投标文件中附复印件，否则不得分）</p>
技术部分 （40 分）	服务工作思路及目标 （5分）	<p>对招标内容理解的准确性，目标的明确性、工作内容的全面性；方案是否合理可行，是否经济等，充分考虑各种因素。以及对业主提供的有关资料、人员配合、设施和服务等支持的要求。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-5分：对招标文件理解透彻，目标清楚明确，工作内容全面完整，方案切实合理；</p> <p>二档2-4分：对招标文件理解一般，目标不太明确，工作内容不太全面，方案可行；</p> <p>三档0-2分：对招标文件大概了解，目标不明确，工作内容不全面，方案不完整、不具体；</p> <p>缺项得0分。</p>
	质量保证体	投标人根据招标文件要求和项目具体情况，制定出完善可行的

	<p>系与保证流程</p> <p>(4分)</p>	<p>质量保证措施和可具操作性的质量检查方案。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档3-4分：质量保证措施、流程内容准确全面、措施可操作性强；</p> <p>二档1-3分：质量保证措施、流程内容不全面、措施可操作性一般；</p> <p>三档0-1分：质量保证措施、流程与本项目不符、无可操作性；缺项得0分。</p>
	<p>技术思路与方案</p> <p>(9分)</p>	<p>投标人需具备先进高效的技术思路和技术手段，在保证质量的前提下制定出的技术方案是否合理、工序流程是否科学规范、各程序衔接是否合理、技术要求是否明确。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档7-9分：技术思路、方案内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档4-7分：技术思路、方案内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-4分：技术思路、方案与本项目不太相符、无可操作性；缺项得0分。</p>
	<p>项目实施难点、关键点的应对</p> <p>(6分)</p>	<p>投标人根据项目情况，针对项目实施难点和关键点作以分析，并制定相应的应对措施。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-6分：应对措施内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档2-4分：应对措施内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-2分：应对措施与本项目不太相符、无可操作性；缺项得0分。</p>
	<p>组织机构方案与措施</p> <p>(6分)</p>	<p>明确项目的机构设置情况，指明项目负责人、技术负责人、质量负责人、各工序的相应负责人、专职检测人员、作业人员的编队（组）情况。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-6分：项目机构设置全面、科学规范、人员安排合理；</p> <p>二档2-4分：项目机构设置不完整、人员安排不太合理；</p> <p>三档0-2分：项目机构设置杂乱、人员安排不明确、不合理；缺项得0分。</p>

	数据入库与 发证措施 (6分)	<p>本项目数据入库是否具有详细的步骤和方法,发证环节措施是否合理合规。由评审委员会综合打分:</p> <p>一档4-6分:应对措施内容准确全面、科学规范、可操作性强;</p> <p>二档2-4分:应对措施内容不全面、可操作性一般;</p> <p>三档0-2分:应对措施与本项目不太相符、无可操作性;</p> <p>缺项得0分。</p>
	项目成果 (4分)	<p>项目成果管理及数据、成果保密相应保证措施,保密制度健全,保密措施得力等。由评审委员会综合打分:</p> <p>一档3-4分:内容准确全面、科学规范、可操作性强;</p> <p>二档1-3分:内容不全面、可操作性一般;</p> <p>三档0-1分:内容与本项目不太相符、无可操作性;</p> <p>缺项得0分。</p>
服务承诺 (10分)	现场服务 (4分)	<p>根据投标人提供的现场服务相关承诺由评委独立打分:</p> <p>一档2-4分:服务承诺、保障措施内容非常齐全,可控性、可行性强,对招标文件的响应程度高。</p> <p>二档0-2分:服务承诺内容一般,可控性、可行性一般,对招标文件的响应程度一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	合理化建议 (4分)	<p>根据投标人提供的合理化建议相关承诺由评委独立打分:</p> <p>一档2-4分:建议方案合理,能满足采购需求,降低成本、缩短工期,人员配备计划比较合理,可控性较强。</p> <p>二档0-2分:建议方案一般,基本满足采购需求,人员配备计划等合理性一般,可控性一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	售后服务 方案 (2分)	<p>根据投标人提供的售后服务方案相关承诺由评委独立打分:</p> <p>一档1-2分:售后服务方案内容完整性、可控性、可行性较强,对招标文件的响应程度较高。</p> <p>二档0-1分:售后服务方案内容一般,可控性、可行性一般,</p>

		对招标文件的响应程度一般。 缺项得0分。
投标人必须对所提供的所有证书、文件等材料的真实性负责，否则承担相应法律责任。		

第二标段：详细评审内容		
条款内容		编列内容
分值构成 (总分 100 分)		报价部分：10分 商务部分：40分 技术部分：40分 服务承诺：10 分
评分因素	评分内容	评分标准
报价部分 (10 分)	<p>(1) 价格分采用低价优先法计算，即通过资格性和符合性审查且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格得分为满分10分。</p> <p>(2) 其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 10</p> <p>(3) 若投标人的投标报价明显低于其他投标人的投标报价或其报价无法正常履行合同的，评标委员会对其投标报价提出质疑，投标人应对其投标报价做出澄清，若投标人不能提供相关资料证明其报价合理的，评标委员会将视同投标人低于成本价投标及恶意投标，其投标作废标处理。</p> <p>(4) 本项目落实政府采购政策，报价扣除详见投标人须知前附表中政府采购政策。</p> <p>注：价格分计算保留小数点后两位。</p>	
商务部分 (40 分)	企业业绩 (15分)	1、投标人自 2017 年 1 月 1 日（以合同签订日期为准）以来承担过农村房屋不动产类似项目的, 每有一项得 3 分，此项最多得 15 分。 注：投标文件中附中标通知书、公示网页截图、合同复印件，否则不得分。
	企业信誉 (10分)	1、投标人提供有效的质量管理体系认证、职业健康安全管理认证、环境管理体系认证、信息安全管理证书，同时提供得 2 分，每缺少一项扣 1 分，扣完为止。

		<p>2、投标人自 2017 年 1 月 1 日以来获得省级及以上学会（协会）或测绘主管部门颁发的优秀测绘工程奖或科技进步奖的，每有一项的 2 分；获得过其他奖项的，每有一项的 1 分；此项最多得 6 分。</p> <p>3、投标人信用等级评为 AAA 信用等级并在有效期内的得 2 分。（投标文件中提供证书复印件、网页查询截图并附网址查询链接以备评标委员会现场审验真伪）。</p> <p>（以上证书或证件或网页截图等相关资料应在投标文件中附复印件，否则不得分）</p>
	<p>企业实力 (15分)</p>	<p>1、拟投入项目人员（不含项目负责人）每提供一名测绘专业中级及以上职称的得 1 分，此项最多得 4 分。（投标文件中附上述所有人员相关证书及社保部门出具的近三个月投标单位为其缴纳的社保证明材料的复印件，否则不得分）</p> <p>2、拟投入航测无人机一架得 2 分，每增加一架得 1 分，此项最多得 6 分。（投标文件中附无人机购买发票、发票查询截图、销售合同，否则不得分。）</p> <p>3、投标人具有土地或自然资源类等软件著作权的，每有一项得 1 分，此项最多得 5 分。</p> <p>（以上证书或证件等相关资料应在投标文件中附复印件，否则不得分）</p>
<p>技术部分 (40 分)</p>	<p>服务工作思路及目标 (5分)</p>	<p>对招标内容理解的准确性，目标的明确性、工作内容的全面性；方案是否合理可行，是否经济等，充分考虑各种因素。以及对业主提供的有关资料、人员配合、设施和服务等支持的要求。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-5分：对招标文件理解透彻，目标清楚明确，工作内容全面完整，方案切实合理；</p> <p>二档2-4分：对招标文件理解一般，目标不太明确，工作内容不太全面，方案可行；</p> <p>三档0-2分：对招标文件大概了解，目标不明确，工作内容不全面，方案不完整、不具体；</p> <p>缺项得0分。</p>

	质量 保证 体系 与保 证 流 程 (4分)	<p>投标人根据招标文件要求和项目具体情况，制定出完善可行的质量保证措施和可具操作性的质量检查方案。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档3-4分：质量保证措施、流程内容准确全面、措施可操作性强；</p> <p>二档1-3分：质量保证措施、流程内容不全面、措施可操作性一般；</p> <p>三档0-1分：质量保证措施、流程与本项目不符、无可操作性；</p> <p>缺项得0分。</p>
	技术思 路与方 案 (9分)	<p>投标人需具备先进高效的技术思路和技术手段，在保证质量的前提下制定出的技术方案是否合理、工序流程是否科学规范、各程序衔接是否合理、技术要求是否明确。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档7-9分：技术思路、方案内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档4-7分：技术思路、方案内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-4分：技术思路、方案与本项目不太相符、无可操作性；</p> <p>缺项得0分。</p>
	项目实 施难点、 关键点的 应对 (6分)	<p>投标人根据项目情况，针对项目实施难点和关键点作以分析，并制定相应的应对措施。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-6分：应对措施内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档2-4分：应对措施内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-2分：应对措施与本项目不太相符、无可操作性；</p> <p>缺项得0分。</p>
	组织机 构方案 与措施 (6分)	<p>明确项目的机构设置情况，指明项目负责人、技术负责人、质量负责人、各工序的相应负责人、专职检测人员、作业人员的编队（组）情况。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档4-6分：项目机构设置全面、科学规范、人员安排合理；</p> <p>二档2-4分：项目机构设置不完整、人员安排不太合理；</p> <p>三档0-2分：项目机构设置杂乱、人员安排不明确、不合理；</p> <p>缺项得0分。</p>
	数据入 库与发	<p>本项目数据入库是否具有详细的步骤和方法，发证环节措施是否合理合规。由评审委员会综合打分：</p>

	证措施 (6分)	<p>一档4-6分：应对措施内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档2-4分：应对措施内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-2分：应对措施与本项目不太相符、无可操作性；</p> <p>缺项得0分。</p>
	项目成果 (4分)	<p>项目成果管理及数据、成果保密相应保证措施，保密制度健全，保密措施得力等。由评审委员会综合打分：</p> <p>一档3-4分：内容准确全面、科学规范、可操作性强；</p> <p>二档1-3分：内容不全面、可操作性一般；</p> <p>三档0-1分：内容与本项目不太相符、无可操作性；</p> <p>缺项得0分。</p>
服务承诺 (10分)	现场服务 (4分)	<p>根据投标人提供的现场服务相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档2-4分：服务承诺、保障措施内容非常齐全，可控性、可行性强，对招标文件的响应程度高。</p> <p>二档0-2分：服务承诺内容一般，可控性、可行性一般，对招标文件的响应程度一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	合理化建议 (4分)	<p>根据投标人提供的合理化建议相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档2-4分：建议方案合理，能满足采购需求，降低成本、缩短工期，人员配备计划比较合理，可控性较强。</p> <p>二档0-2分：建议方案一般，基本满足采购需求，人员配备计划等合理性一般，可控性一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	售后服务方案 (2分)	<p>根据投标人提供的售后服务方案相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档1-2分：售后服务方案内容完整性、可控性、可行性较强，对招标文件的响应程度较高。</p> <p>二档0-1分：售后服务方案内容一般，可控性、可行性一般，对招标文件的响应程度一般。</p> <p>缺项得0分。</p>

投标人必须对所提供的证书、文件等材料的真实性负责，否则承担相应法律责任。

第三标段：详细评审内容		
条款内容		编列内容
分值构成 （总分 100 分）		报价部分：10 分 商务部分：40 分 技术部分：40 分 服务承诺：10 分
评分因素	评分内容	评分标准
报价部分 (10 分)		<p>(1) 价格分采用低价优先法计算，即通过资格性和符合性审查且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格得分为满分10分。</p> <p>(2) 其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 10$ <p>(3) 若投标人的投标报价明显低于其他投标人的投标报价或其报价无法正常履行合同的，评标委员会对其投标报价提出质疑，投标人应对其投标报价做出澄清，若投标人不能提供相关资料证明其报价合理的，评标委员会将视同投标人低于成本价投标及恶意投标，其投标作废标处理。</p> <p>(4) 本项目落实政府采购政策，报价扣除详见投标人须知前附表中政府采购政策。</p> <p>注：价格分计算保留小数点后两位。</p>
商务部分 (40 分)	企业业绩 (12分)	<p>投标人自2017年1月1日（以合同签订日期为准）以来具有类似业绩（农村房屋不动产登记、农村集体土地确权登记发证），每提供一份业绩得2分，最高得12分。</p> <p>注：投标文件中附中标通知书、公示网页截图、合同复印件，否则不得分。</p>
	企业信誉 (8分)	<p>1. 投标人获得省级及以上测绘地理信息主管部门或测绘学会（协会）颁发的产业优秀工程奖或优质测绘工程（成果）奖的，每有一项得2分；获得过其他奖项的，每有一项的1分；此项最多得8分。</p> <p>（以上证书或证件等相关资料应在投标文件中附复印件，否则不得</p>

		分)
	公司实力 (20 分)	<p>1、投标人通过质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证(认证范围包含测绘航空摄影、摄影测量与遥感、地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘)并在有效期内得 3 分。(投标文件中提供证书复印件、网页查询截图并附网址查询链接以备评标委员会现场审验真伪)。</p> <p>2、投标人信用等级评为 AAA 信用等级并在有效期内的得 3 分。(投标文件中提供证书复印件、网页查询截图并附网址查询链接以备评标委员会现场审验真伪)。</p> <p>3、拟投入本项目 10 名测绘中级职称的得 2 分, 每增加一人加 0.5 分, 本项最高得 5 分。(投标文件中附上述所有人员相关证书及社保部门出具的近三个月投标单位为其缴纳的社保证明材料的复印件, 否则不得分)</p> <p>4、投标人有国家测绘部门颁发的涉密测绘成果管理人员证书 3 人及以上的得 3 分。</p> <p>5、投标人拟投入本项目的 GPS 接收机设备、全站仪在 10 台及以上的得 6 分, 在 10 台以下的得 3 分, 否则不得分, 提供仪器检定证书。</p> <p>(以上证书或证件等相关资料应在投标文件中附复印件, 否则不得分)</p>
技术部分 (40 分)	服务方案 (监理大纲)(40分)	(1) 监理主要机构设置;(0-5 分)
		(2) 监理主要人员安排、岗位职责与权限;(0-5 分)
		(3) 监理人员技术路线与工作流程、工作进度;(0-5 分)
		(4) 监理实施工作安排计划;(0-5 分)
		(5) 监理确保工程质量的技术和组织措施;(0-5 分)
		(6) 控制工程工期的方法和措施;(0-5 分)
		(7) 监理质量保证体系的完整和可行性;(0-5 分)

		(8) 监理方案的全面性、合理性。(0-5 分)
服务承诺 (10 分)	现场服务 (4分)	<p>根据投标人提供的现场服务相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档2-4分：服务承诺、保障措施内容非常齐全，可控性、可行性强，对招标文件的响应程度高。</p> <p>二档0-2分：服务承诺内容一般，可控性、可行性一般，对招标文件的响应程度一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	合理化建议 (4分)	<p>根据投标人提供的合理化建议相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档2-4分：建议方案合理，能满足采购需求，降低成本、缩短工期，人员配备计划比较合理，可控性较强。</p> <p>二档0-2分：建议方案一般，基本满足采购需求，人员配备计划等合理性一般，可控性一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
	售后服务 方案 (2分)	<p>根据投标人提供的售后服务方案相关承诺由评委独立打分：</p> <p>一档1-2分：售后服务方案内容完整性、可控性、可行性较强，对招标文件的响应程度较高。</p> <p>二档0-1分：售后服务方案内容一般，可控性、可行性一般，对招标文件的响应程度一般。</p> <p>缺项得0分。</p>
投标人必须对所提供的所有证书、文件等材料的真实性负责，否则承担相应法律责任。		

注:开标结束后，评标委员会依法对投标人进行初步审查，以确定投标人是否具备投标资格，有一项不符合评审标准的，评审专家应当认定其投标无效，合格投标人不足 3 家的，不得评标。

1、评标方法

本次评标采用综合评分法。评标委员会对通过初步评审的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，评标结果按评审后得分由高到低顺序排序。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排序。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

2、评审标准

2.1 初步评审

资格性审查标准：见评标办法前附表。

符合性审查标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 报价部分：见评标办法前附表；

(2) 商务部分：见评标办法前附表；

(3) 技术部分：见评标办法前附表；

(4) 服务承诺：见评标办法前附表；

2.2.2 评分标准

(1) 报价部分：见评标办法前附表；

(2) 商务部分：见评标办法前附表；

(3) 技术部分：见评标办法前附表；

(4) 服务承诺：见评标办法前附表；

3、评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 公开招标采购项目开标结束后，评标委员会应当对投标人的投标文件进行初步审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。有一项不符合评审标准的，作废标处理。

3.1.2 投标人有下列情形之一的，其投标作废标处理：

(1) 投标人制作投标文件的机器码一致视为串通投标行为；

(2) 不符合第二章“投标人须知”第1.5项规定的任何一种情形的；

(3) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

(4) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(一) 投标文件中大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(二) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

评标委员会依法根据采购文件中的评标原则、评标方法、评标标准和评分细则对所有通过初步评审的投标文件进行综合评分。

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评

估得分。

- (1) 按本章第 2.2.2 (1) 目规定的评审因素和分值计算出得分 A;
- (2) 按本章第 2.2.2 (2) 目规定的评审因素和分值计算出得分 B;
- (3) 按本章第 2.2.2 (3) 目规定的评审因素和分值计算出得分 C;
- (4) 按本章第 2.2.2 (4) 目规定的评审因素和分值计算出得分 D;

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位, 小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.2.4 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过初步审查投标人的投标报价, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的, 应当要求该投标人在评标现场合理的时间内提出书面说明, 必要时提交相关证明材料。投标人不能证明其报价合理性的, 评标委员会应当将其作为无效标处理。

3.2.5 投标报价有算术错误的, 评标委员会按规定对投标报价进行修正, 修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的, 其投标作无效标处理。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中, 评标委员会可以书面形式要求投标人在规定时间内对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明, 或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容 (算术性错误修正的除外)。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的, 可以要求投标人进一步澄清、说明或补正, 直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2 评标委员会完成评标后, 应当向招标人提交书面评标报告。

第四章合同文本

（本合同仅供参考、以实际签订合同为准）

采购单位（甲方）：

供应商（乙方）：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》和有关法律法规，经甲、乙双方协商一致签订本合同。

第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （一）本项目招标文件
- （二）中标人投标文件
- （三）合同格式及合同条款
- （四）中标人在评审过程中做出的有关澄清、说明或者补正文件
- （五）中标通知书
- （六）本合同附件

第二条 工作范围与内容

永城市全市房屋权籍调查和新增房地一体权籍调查、对已完成的宅基地和集体建设用房地籍调查结果进行核实、权籍信息叠加整合建库工作、纸质材料数字化、证书打印及档案整理工作，完成全市数据库合库和项目验收工作；建立全市农村房地一体不动产权籍信息数据库和农村房屋不动产登记电子档案数据库，并建立与不动产登记信息管理基础平台的关联。

第三条 执行技术标准

- （1）《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）
- （2）《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）
- （3）《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）
- （4）《国土资源部办公厅关于印发〈不动产单元设定与代码编制规则〉的函》（国土资厅函〔2017〕号）
- （5）《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》（国土资发〔2014〕101 号）
- （6）《不动产登记数据库标准（试行）》（国土资发〔2015〕103 号）

- (7)《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》(豫集办发〔2013〕17 号)
- (8)《河南省国土资源厅办公室关于印发〈河南省地籍调查县级平面直角坐标系建设若干意见(试行)〉的通知》(豫国土资办发〔2014〕13 号)
- (9)《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)
- (10)《中华人民共和国行政区域代码》(GB/T 2260—2007)
- (11)《国家基本比例尺地形图分幅与编号》(GB/T 13989—2012)
- (12)《全球定位系统(GPS)测量规范》(GB/T 18314—2009)
- (13)《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)
- (14)《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009—2010)
- (15)《国家基本比例尺地图图式第 1 部分:1:500 1:1 000 1:2 000 地形图图式》(GB/T20257.1—2007)
- (16)《河南省农村房屋不动产登记权籍调查技术细则》(豫不动产登记联办发〔2018〕1 号)
- (17)《河南省农村房屋不动产登记信息叠加整合技术细则(试行)》(豫国土资发〔2018〕133 号)
- (18)《河南省自然资源厅关于印发〈河南省农村房屋不动产登记省级核查实施方案〉〈河南省农村房屋不动产登记省级核查办法(试行)〉的通知》(豫自然资发〔2019〕3 号)

以上规范和标准如有变化,以最新发布的为准。

第四条 服务期要求

本项目应在年月日前完成农村房屋不动产登记外业调查, 年 月 日前完成农村房屋不动产登记内业调查并通过省级核查验收。项目验收合格后提供一年免费服务;免费期满后,项目服务费用由甲乙双方协商约定。

第五条 提交的成果资料

《河南省农村房屋不动产登记权籍调查技术细则》(豫不动产登记联办发〔2018〕1 号)及做出变化后要求提交的所有农村房屋不动产登记权籍调查成果,包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果等。

第六条 项目服务验收

1.项目完成后,乙方组织自查,乙方自查工作完成后,向甲方提出验收申请,甲方进行初验。初验合格后申请永城市农村房屋不动产登记项目权籍调查工作领导小组办公室组织专家进行初验;根据初验情况报省组织专家进行验收,并出具成果验收报告。未能通过相关部门验收的,乙方应在收到甲方整改意见书之日起 个工作日内完成项目整改,整改完

成后重新提交书面验收申请。经验收仍不合格则甲方有权解除本合同，并对其追究相关责任，扣除项目总款的%。

2. 对乙方所提供的项目成果的质量有争议的，由具有相关资质的单位依法裁决，其费用由败诉方承担。

3. 乙方应根据合同要求向甲方交付阶段性成果。自最终验收之日起日内，乙方向甲方交付合同要求的全部成果。

第七条 项目费用

1. 取费依据：

- (1) 国家、省有关农村房屋不动产权籍调查项目经费测算标准；
- (2) 本次招投标活动中标价款；
- (3) 实际情况。

2. 取费项目及项目预算

取费项目：

工程总价款：（大写）；（小写）

第八条 项目费支付日期和方式

1、付款方式：

2、其他未尽事宜由双方另行协商确定。

注：本项目不得转包分包，如果发现转包分包，取消中标人资格。

第九条 保密协议

乙方单位工作人员对项目实施过程中接触到的数据、技术文档、资料等属于甲方的数据信息及其他涉密资料具有保密义务，保密期限长期，如发生泄密行为按有关法律、法规追究法律责任，并按相关标准对甲方造成的损失进行赔偿；

第十条 甲方权利和义务

- 1. 甲方对项目实施过程进行监督管理。
- 2. 甲方具有组织人员对项目成果进行验收的权利。
- 3. 甲方负有按合同规定的时限支付乙方合同款的责任。
- 4. 合同签订后，甲方有权要求乙方提供完成该项工作的实施方案、技术方案等资料，并进行审定。
- 5. 履约期间甲方有权定期或不定期对乙方工作开展情况进行督导。
- 6. 履约期间甲方有权要求乙方按时汇报项目进度。
- 7. 甲方需要将相关资料（包括矢量数据、使用权和所有权数据库、文字成果、档案成

果、图件成果等) 按时提供给乙方。

8、为确保数据收集和汇总, 甲方有权要求乙方统一购买内外业软件。

第十一条 乙方权利和义务

1. 乙方有按合同规定要求甲方支付合同款的权利。

2. 乙方须遵照合同规定的内容, 按时保质完成项目开发。

3. 未经甲方书面允许, 乙方不得以任何形式向第三方透露甲方的数据、图件等资料。

4. 自觉接受甲方及第三方监理对项目实施的监督和检查。

5. 乙方有义务定期或不定期向甲方报告工作情况。

6. 乙方有权利要求甲方在项目开展时给予一定配合。

7. 乙方有权利要求甲方按照合同规定时间提供相应资料。

8、乙方在整个工程期间, 确保自身的生产安全和交通安全, 若有事故发生由乙方独立承担责任, 甲方不承担任何责任。

第十二条 双方违约责任

(一) 甲方的违约责任:

1. 甲方应按合同约定支付乙方合同价款。

2. 甲方提交有关资料超过合同规定时间的, 乙方交付成果资料时间按合同约定的时间顺延。

(二) 乙方的违约责任:

1. 乙方应按照合同规定提交相关委托项目成果的。因政府行为、甲方提供土地登记信息数据延误、甲方未及时提供软硬件环境搭建的客观环境等客观原因造成乙方不能按时提供相关成果的, 乙方不承担违约责任。

2. 对于乙方从事相关委托工作过程中获取的相关信息, 乙方负保密义务, 只能提供给甲方和监理方, 不得向第三方披露, 否则应向甲方支付合同总价款 2%的违约金, 并对造成损害承担相应的赔偿责任。

3. 乙方擅自转委托转标项目, 甲方有权解除合同, 并可要求乙方支付合同总价款 10%的违约金, 并赔偿甲方损失。

4. 其他违约责任按<<中华人民共和国合同法>>规定处理。

第十三条 其它事项

1. 双方因履行合同而发生的争议, 应协商解决, 解决不成的, 向甲方所在地人民法院起诉。

2、本合同一式四份, 甲方保存贰份, 乙方保存贰份具有同等法律效力。

3. 本合同经双方签字盖章后生效。

甲 方： （盖章）： 乙 方： （盖章）

法定代表人/委托代理人（签名）： 法定代表人/委托代理人（签名）：

年 月 日 年 月 日

第五章 招标需求及服务范围

一. 项目内容

1.1 项目背景

为全面贯彻落实《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（2017 年中央 1 号文件）的精神。深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，围绕现代农业强省建设，以深化农村集体产权制度改革为引领，认真落实省委省政府“加大农村改革力度，激活内生发展动力”的工作部署，为农村改革发展提供有力的产权保障。省委省政府深入推进农业供给侧结构性改革，加快培育农业农村发展新动能，结合当前全省农业农村发展面临的有利形势以及困难和挑战，部署的深化农村集体产权制度改革的重要基础性工作，根据《2017 年河南省政府工作报告》安排，现开展永城市农村房屋不动产登记及监理的相关工作。

1.2 工作任务

一、二标段：以永城市宅基地和集体建设用地地籍（权籍）调查成果为基础，全面查清集体所有土地上的未经登记的房屋等建筑物、构筑物权籍情况；全面查清新增的宅基地和集体建设用地以及地上房屋的权籍情况，制作房地一体的不动产权籍调查成果。按照《不动产登记暂行条例》首次登记的规定办理不动产登记。包括：前期测绘、权籍调查、信息叠加、资料整理、登记发证入库、证书打印及发证、纸质材料数字化、成果上报和整理归档等工作、并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求。

三标段：项目一、二标段的质量控制、进度（工期）控制、合同管理、信息管理、组织协调、操作规范等；提供服务成果资料、验收资料、文件，负责验收相关工作，确保通过省级核查、验收的全过程监理服务。

1.3 招标内容

第一标段：完成王集镇、侯岭乡、黄口镇、李寨镇、龙岗镇、马牧镇、马桥镇、裴桥镇、十八里镇、双桥镇、卧龙镇、新桥镇、酈城镇、酈阳镇、城关镇 15 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，数据库合库及成果资料汇总，调查范围内的证书打印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置，负责全市农房工作组织实施；

第二标段：完成陈官庄乡、茴村镇、高庄镇、苗桥镇、刘河镇、薛湖镇、芒山镇、条河镇、陈集镇、演集镇、顺河镇、太丘镇、蒋口镇、城厢乡 14 个乡镇的房屋权籍调查，新增土地权籍调查，新增房屋权籍调查，权籍信息叠加整合建库工作，调查范围内的证书打

印及发证工作，纸质材料数字化，成果上报和整理归档等工作，并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联，满足不动产登记工作的要求，本标段设备购置；

第三标段：负责本项目一二标段监理服务。

二. 一二标段的技术参数与基本要求

2.1 主要技术依据

- (1)《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)
- (2)《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)
- (3)《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)
- (4)《国土资源部办公厅关于印发〈不动产单元设定与代码编制规则〉的函》(国土资厅函〔2017〕1029 号)
- (5)《农村地籍和房屋调查技术方案(试行)》(国土资发〔2014〕101 号)
- (6)《不动产登记数据库标准(试行)》(国土资发〔2015〕103 号)
- (7)《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》(豫集办发〔2013〕17 号)
- (8)《河南省国土资源厅办公室关于印发〈河南省地籍调查县级平面直角坐标系建设若干意见(试行)〉的通知》(豫国土资办发〔2014〕13 号)
- (9)《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)
- (10)《中华人民共和国行政区域代码》(GB/T 2260—2007)
- (11)《国家基本比例尺地形图分幅与编号》(GB/T 13989—2012)
- (12)《全球定位系统(GPS)测量规范》(GB/T 18314—2009)
- (13)《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)
- (14)《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009—2010)
- (15)《国家基本比例尺地图图式第 1 部分：1：500 1：1 000 1：2 000 地形图图式》(GB/T 20257.1—2007)

2.2 数学基础

(1) 投影类型

采用“高斯-克吕格投影”，3° 分带。

(2) 坐标系统

平面坐标系采用 2000 国家大地坐标系(CGCS2000)；高程系统采用 1985 国家高程基准。

(3) 长度变形不符合要求时，按照《河南省国土资源厅办公室关于印发河南省地籍调查县级平面直角坐标系建设若干意见(试行)的通知》(豫国土资办发〔2014〕13 号)的

方法建立基于“2000 国家大地坐标系”的相对独立的平面直角坐标系统。

(4) 界址点坐标成果

界址点坐标提供 2000 国家大地坐标系。

(5) 地籍图比例尺、分幅和编号

农村不动产权籍图采用 1：500 的比例尺；50cm×50cm 正方形分幅；图幅编号按照西南角坐标公里数编号，保留两位小数，X 坐标在前，Y 坐标在后，中间用短横线连接。

(6) 计量单位

长度单位为米（m），面积单位为平方米（m²），面积汇总单位为平方米（m²）；全部保留两位小数。

2.3. 控制点数量与精度

农村房屋不动产登记控制测量，可分为首级控制测量和图根控制测量。

(1) 首级控制点等级不低于 II 级 GPS 点，最弱点（相对于起算点）的点位中误差不超过±5cm。

(2) 图根控制点密度每平方公里应布设 100-200 个。

2.4. 界址点精度指标

宗地界址点精度指标及适用范围如下表所示。

表 1 界址点精度指标及适用范围

类别	界址点对邻近图根点点位误差 (cm)		适用范围
	中误差	允许误差	
1	≤±2.0	≤±4.0	外围界址点及内部明显界址点
2	≤±5.0	≤±10.0	内部隐蔽的界址点

2.5. 不动产权籍分幅图平面位置精度指标

不动产权籍分幅图平面位置精度指标与成图比例尺相关，精度指标如下表所示。

表 2 不动产权籍分幅图平面位置精度指标

项 目	图上中误差 (mm)	图上允许误差 (mm)
相邻界址点间距	≤±0.3	≤±0.6
界址点与邻近地物点关系距离	≤±0.3	≤±0.6

宗地内部与界址边不相邻地物点	$\leq \pm 0.5$	$\leq \pm 1.0$
邻近地物点间距	$\leq \pm 0.4$	$\leq \pm 0.8$
勘丈数据装绘界址点间距	—	$\leq \pm 0.3$
勘丈说数据装绘界址点与邻近地物点距离	—	$\leq \pm 0.3$
内图廓边长误差	—	$\leq \pm 0.2$
内图廓对角线误差	—	$\leq \pm 0.3$
图廓点、控制点、坐标网点误差	—	$\leq \pm 0.1$
其他解析坐标点误差	—	$\leq \pm 0.2$

2.6. 房产面积精度指标

房产面积精度分为三级，各级面积的限差和中误差要求如表 3 所示。

表 3 房产面积精度要求

房产面积精度等级	中误差	限差
一	$0.01 \sqrt{S} \pm 0.0003S$	$0.02 \sqrt{S} \pm 0.0006S$
二	$0.02 \sqrt{S} \pm 0.001S$	$0.04 \sqrt{S} \pm 0.002S$
三	$0.04 \sqrt{S} \pm 0.003S$	$0.08 \sqrt{S} \pm 0.006S$
注：S 为房产面积，单位为平方米。		

3 权籍调查

3.1 权籍调查内容

在核实已完成的宅基地和集体建设用地权籍（地籍）调查成果的基础上，补充进行其上附着的、未登记的房屋等建筑物、构筑物的权籍调查；对新增的宅基地、集体建设用地和其上附着的房屋等建筑物、构筑物进行房地一体的权籍调查。提交符合不动产登记要求的表、册、图、数等权籍调查成果。

3.2 调查准备：

1. 数据库成果准备。准备下列数据库成果：

- （1）集体土地所有权数据库成果。
- （2）集体土地使用权数据库成果。
- （3）与权籍调查相关的其他数据库成果。

2. 数据库成果检查。根据细则和数据库建设的要求，对数据库的数学基础、成果完整性以及各类空间信息、属性信息和其他信息等进行检查。

3. 数据库数学基础转换。将数据库原定的数学基础转化至细则规定的数学基础。

4. 基础图件制作。根据需要制作下列图件资料：

- （1）集体土地所有权地籍图。
- （2）集体土地使用权（宅基地使用权和集体建设用地使用权）地籍图。
- （3）正射影像图。
- （4）其他调查所需图件。

5. 其他材料准备和检查。包括农村集体土地所有权、宅基地使用权和集体建设用地使

用权确权登记发证成果的纸质和数字材料的准备和检查，各类调查表格、文字材料的印制以及与权籍调查相关的材料准备等。

6. 地籍区、地籍子区成果检查

(1) 检查宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证成果与最终确定的地籍区、地籍子区划分成果一致性。确权登记发证成果与最终成果不一致的，应由国土资源管理部门调整一致后，再用于本次工作。

(2) 将符合细则要求的宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证成果应用的地籍区、地籍子区作为本次农村房屋权籍调查的地籍区、地籍子区成果。

4 调查程序和要求

4.1 准备工作

1. 农村房屋不动产登记领导小组和办公室

(1) 成立由主管自然资源和规划局（不动产登记局）工作的副县长为组长，政府办、自然资源和规划局、财政局、住建局、环保局、农林畜牧局、民政局、水利局、统计局及各乡镇乡镇长等为成员的农村房屋不动产登记领导小组。

(2) 领导小组下设办公室（办公室设在县自然资源和规划局），具体负责和协调不动产权籍调查工作，由自然资源和规划局局长兼任办公室主任。

2. 宣传发动

充分利用电视、广播、报刊、互联网等多种传媒手段，提供新闻报道、公益广告、宣传画、宣传册、宣传栏等方式进行广泛宣传和发动，做到各权利人和单位人尽皆知。

3. 筹措经费

根据《河南省农村房屋不动产登记实施方案》规定的农村房屋不动产权籍调查内容和工作经费标准，结合我县实际，筹措专项经费，做到专款专用。

4. 公开组织招投标

按照政府采购有关文件精神，在政府采购网等媒体上发布招标公告，公开、公正、公平组织招投标。

5. 技术培训

在项目作业开始之前，组织由县自然资源和规划局以及技术协作单位共同参加的技术培训工作，全面、系统的学习不动产权籍调查的有关法律法规及有关技术标准与规范，使每个参与调查工作的人员熟悉有关技术要求，统一调查方法，规范调查程序，掌握调查技术要领。

4.2 权属调查地籍区、地籍子区确定

(1) 按照宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证成果应用的地籍区、地籍子区，确定农村房屋权籍调查范围所属的地籍区、地籍子区。

(2) 按照本地最终确定的地籍区、地籍子区划分成果，确定农村房地一体权籍调查范围所属的地籍区、地籍子区。

4.3 定着物单元预划分

农村房屋权籍调查范围内，以宅基地或者集体建设用地使用权宗地为单位，按照地上房屋等建筑物、构筑物的状况和下列要求，预划分定着物单元。农村房地一体权籍调查范围内，应先预划分宅基地和集体建设用地使用权宗地，再按地上房屋等建筑物、构筑物的状况和下列要求，预划分定着物单元。

(1) 一宗宅基地或者集体建设用地上同一权利人拥有的单幢、两幢或两幢以上的房屋等建筑物、构筑物预划分为一个定着物单元。

(2) 一宗宅基地或者集体建设用地上不同权利人拥有的房屋等建筑物、构筑物，可按房屋所有情况，预划分为两个或者两个以上定着物单元。

(3) 同一权利人的全部或者部分共墙的房屋等建筑物、构筑物，应划分为一个定着物单元。

(4) 共有的房屋等建筑物、构筑物，应划分为一个定着物单元。

(5) 农村新型社区的多层建筑，按照界线固定，且具有独立使用价值的幢、层、套、间等封闭空间预划分定着物单元；同一权利人拥有多套（层、间等）界线固定且具有独立使用价值的房屋，每套（层、间等）房屋各自预划分为定着物单元。

(6) 宅基地上的房屋情况复杂的，可根据宅基地使用权人的实际要求，确定定着物单元的划分对象。定着物单元划定后，不得随意修改。

(7) 其他地上定着物单元的划分应符合《不动产权籍调查技术方案》和《国土资源部办公厅关于印发〈不动产单元设定与代码编制规则〉的函》（国土资厅函〔2017〕1029号）的规定。

4.4 不动产单元号预编制

农村房屋权籍调查范围内，按照下列要求，对预划分的定着物单元进行预编号，并与其所依附宗地的宗地代码，共同组成预编不动产单元号。农村房地一体权籍调查范围内，对同一地籍子区内预划分的宅基地和集体建设用地使用权宗地，按照“自北而南、自西而东”的顺序，预编宗地代码，再按下列要求，对预划分的定着物单元进行预编号，并与其所依附宗地的预编宗地代码，共同组成预编不动产单元号。

(1) 宅基地或者集体建设用地宗地上的单幢房屋等建筑物、构筑物预划分为一个地上

定着物单元的，定着物单元代码的前五位为“F0001”，后四位户号为“0001”。

(2) 宅基地或者集体建设用地宗地上的多幢房屋等建筑物、构筑物预划分为一个地上定着物单元的，定着物单元代码的前五位幢号为“F9999”，后四位户号为“0001”。

(3) 宅基地或者集体建设用地宗地上的不同权利人分别拥有的房屋等建筑物、构筑物，预划分的定着物单元内仅有单幢房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元代码的前五位幢号为“F0001”，后四位户号由“0001”起，按照增大顺序编制；预划分的定着物单元内有两幢或者两幢以上房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元代码的前五位幢号为“F9999”，后四位户号由“0001”起，按照增大顺序编制。

(4) 农村新型社区的多层建筑预划分的定着物单元，按照《国土资源部办公厅关于印发〈不动产单元设定与代码编制规则〉的函》（国土资厅函〔2017〕1029号）的规定，预编定着物单元号。

(5) 预划分的定着物单元情况、组成的不动产单元情况以及预编的不动产单元号，与实地状况一致的，可以作为正式的不动产单元号。

(6) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物按照自然状态编定幢号。幢号以宗地为单位，自进大门起，从左到右、从前到后，用数字 1、2…… 顺序按 S 形编号。幢号注在房屋轮廓线内的左下角，并加括号表示。定着物单元内房屋等建筑物、构筑物已有确定幢号的，不再重新编定，可直接采用。

4.5 宗地权属界限核实

(1) 一致性核实。持宅基地使用权和集体建设用地使用权确权登记发证的权籍（地籍）调查成果，进行权属界限与实地一致性核实。并在《河南省农村房屋不动产登记房屋调查表》（详见附录 B）。附加说明栏填写“宗地权籍（地籍）调查成果与现使用状况一致”的核实意见。

(2) 不一致处理。宗地权籍（地籍）调查成果与现使用状况不一致的，应根据《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》的规定，重新进行宗地的权属调查，并制作新的《河南省农村集体土地使用权地籍调查表》（详见《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》（豫集办发〔2013〕17号）），原宗地代码不变。在《河南省农村房屋不动产登记房屋调查表》附加说明栏填写“宗地权籍（地籍）调查成果与现使用状况不一致，已重新调查”的核实意见。新制作的《河南省农村集体土地使用权地籍调查表》与《河南省农村房屋不动产登记房屋调查表》共同组成农村房屋不动产登记权籍调查成果。原权籍（地籍）调查成果经县级不动产登记机构同意后，可以销毁。

4.6 宗地权属调查

农村房地一体权籍调查范围内的宅基地和集体建设用地使用权宗地权属调查，按照《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》（豫集办发〔2013〕17号）的规定进行。

4.7 预划分的定着物单元核实房屋权属调查应在现场开展。房屋权属调查前应首先检查核实预划分的定着物单元。

（1）预划分的定着物单元内的房屋等建筑物、构筑物与实地状况一致，且符合本细则规定的，可确定为地上定着物单元，作为房屋调查的基础。

（2）预划分的定着物单元内的房屋等建筑物、构筑物与实地状况不一致，或者经实地核实后，与本细则的规定不一致的，应重新划分定着物单元，并作为房屋调查的基础。

4.8 房屋权属调查内容

（1）县级行政区划代码。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物所在地的县级行政区划代码。该内容可以固化在房屋调查表格中。

（2）地籍区。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物所在的地籍区代码。该内容可以固化在房屋调查表格中。

（3）地籍子区。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物所在的地籍子区代码。该内容可以固化在房屋调查表格中。

（4）宗地号。调查记录宅基地使用权宗地和集体建设用地使用权宗地的宗地代码。

（5）定着物特征码。调查定着物类型，记录定着物代码。因本次主要是对房屋等建筑物、构筑物进行调查，定着物特征码为“F”。该内容可以固化在房屋调查表格中。

（6）不动产单元号。调查不动产单元划分及编号核实情况，记录不动产单元号。

（7）房地坐落。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物与所依附的土地的实际坐落。有关部门依法确定的坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。没有上述材料的，可直接填写所在的自然村名称。农村新型社区如无依法确定的坐落或者自然村名称，但农村新型社区有名称的，记录为农村新型社区名称；农村新型社区无名称的，可记录为习惯名称。

（8）邮政编码。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物所在地的邮政编码。

（9）房屋所有权人。调查定着物单元内房屋等建筑物、构筑物房屋所有权状况，根据调查取得的房屋所有权状况，记录房屋所有权人。房屋所有权人姓名或者名称应与身份证明材料上的姓名或者名称一致。房屋所有权人原则上应与所依附的土地权利人一致。房屋权利人按照下列规定记录：

1）按照宅基地使用权确权登记发证成果记载的宅基地使用权人，记录房屋所有权人。

2）按照集体建设用地确权登记发证成果记载的集体建设用地使用权人，记录房屋所有

权人。

3) 可依据房屋所有权人提供的准建证、村镇规划选址意见书、乡村建设规划许可证,或房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明,记录产权人。

4) 全体家庭成员提供房屋共有证明的,应记录全体共有人的姓名。

5) 配偶共同提供房屋共有证明的,应记录配偶姓名。

6) 共有人提供房屋共有证明的,应记录全体共有人姓名。

7) 房屋所有权人认为宅基地使用权人姓名有误的,应提交村民委员会同意更正的说明,并予以公示,公示时间 15 天,公示无异议,且与相邻宗地权属无争议的,可予以更正宅基地使用权人姓名。公示有异议的,待异议处理完毕后,再确定记录房屋所有权人和宅基地使用权人。

8) 房屋所有权人认为集体建设用地使用权人姓名或者名称有误的,应由房屋所有权人和集体建设用地使用权人协商解决。协商不成的,报有关部门依法处理。

(10) 证件种类。调查时,房屋所有权人应提交下列相应的身份证件:

1) 权利人为个人的,身份证件应提交居民身份证、军人身份证、军官证、士官证或户口簿。

2) 权利人为香港特别行政区自然人的,身份证件应提交香港特别行政区居民身份证,或者护照,或者来往内地通行证。

3) 权利人为澳门特别行政区自然人的,身份证件应提交澳门特别行政区居民身份证,或者护照,或者来往内地通行证。

4) 权利人为台湾地区自然人的,身份证件应提交台湾居民来往大陆通行证。

5) 权利人为华侨的,身份证件应提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件。

6) 权利人为法人或者其他单位的,身份证件应提交营业执照,或者组织机构代码证(原件、复印件),或者机构登记主管部门出具的登记证明。

(11) 证件号。记录身份证件上的编号。

(12) 住址。调查记录房屋所有权人的住址。

1) 房屋所有权人为个人的,记录其身份证明材料的住址。

2) 房屋所有权人为法人或者其他组织的,记录其机构的注册地址。

(13) 电话。调查记录房屋所有权人电话号码。

(14) 权利人类型。调查记录房屋所有权人的类型。

1) 房屋所有权人为自然人的记录为“个人”。

2) 房屋所有权人为法人或者其他组织的,记录为“企业”、“事业单位”、“国家机关”、

“其他”。无法归类为“个人”、“企业”、“事业单位”、“国家机关”的，记录为“其他”。

(15) 项目名称。调查记录房屋等建筑物、构筑物建设的项目名称。

1) 宅基地上的房屋建设，记录为“农民自有住房建设”。

2) 农村新型社区房屋建设，记录农村新型社区房屋建设的项目名称；名称不明确的，记录为“农村新型社区住房建设”。

3) 集体建设用地上的房屋等建筑物、构筑物建设，记录建设项目的名称；名称不明确的，记录为“集体建设用地房屋建设”。

4) 无法按照上述规定记录的，记录为“其他房屋等建筑物、构筑物建设”。

(16) 共有情况。调查记录房屋定着物单元的共有状况。

1) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于权利人单独所有的，记录为“单独所有”。

2) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于全体家庭成员共有或者配偶共有或者与其他人共有并提供证明的，按照共有证明共有情况进行记录。共有证明未确定共有份额的，记录为“共同共有”；共有证明确定共有份额的，记录为“按份共有”，并记录共有的份额。

3) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物共有情况与宅基地使用权共有情况不符的，按照房屋共有情况，更正宅基地使用权共有情况。需要重新办理宅基地使用权登记的，应按照新的共有情况办理不动产登记。

4) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物共有情况与集体建设用地共有情况不符的，应由房屋所有权人和集体建设用地使用权人协商解决，按照协商结果和本细则规定，记录共有情况。协商不成的，报有关部门依法处理。

(17) 房屋性质。调查定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的性质，按照房屋建设批准文件记录房屋性质；如批准文件记载不清或者无批准文件，统一记录为“自建房”。

(18) 产别。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的产权类别。

1) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于个人所有的，记录为“私有房产”。

2) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于农民集体所有的，记录为“集体所有房产”。

3) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于联营企业法人所有的，记录为“联营企业房产”。

4) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物属于股份制企业法人所有的，记录为“股份制企业房产”。

5) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物不属于上述三类房产的，统一记录为“其他房产”。

(19) 用途。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的用途。按照房屋所有权

人提供的准建证、村镇规划选址意见书、乡村建设规划许可证等文件，记录房屋用途无法提供相关文件的，按照下列规定，记录房屋用途：

1) 房屋等建筑物、构筑物用途包括：住宅、工业、商业服务、公用设施、其他房屋。

2) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物使用情况单一的，按照实际使用情况记录房屋用途。

3) 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物使用情况多样的，按照定着物单元 50%以上建筑面积的实际使用情况记录房屋用途。各种使用情况都未超过 50%的，按照最大的两种使用面积，记录房屋用途。

4) 宅基地上的定着物单元内房屋等建筑物、构筑物，宜记录为“住宅”。

5) 集体建设用地上的定着物单元内房屋等建筑物、构筑物，按照实际使用状况和本细则的规定，记录房屋用途。

(20) 规划用途。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的规划用途。

1) 按照建设工程规划许可文件及其所附图件上的内容，记录房屋规划用途。

2) 无规划许可文件的，可记录为“/”。

(21) 房屋状况。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的状况。内容如下：

1) 幢号。定着物单元由两幢或者两幢以上房屋等建筑物、构筑物组成的，调查记录房屋等建筑物、构筑物的自然状态下的幢编号；预编的幢号如无变化，可直接采用。定着物单元由单幢房屋等建筑物、构筑物组成的，房屋等建筑物、构筑物的自然状态下的幢编号，统一编为“1”。农村新型社区的幢号，记录编定的定着物单元幢号。

2) 户号。按照本细则 2.2.2.3 条的(1)、(2)、(3)的规定划分的定着物单元，记录确定的定着物户号。农村新型社区的户号，记录编定的房屋等建筑物、构筑物定着物单元户号。

3) 总套数。按照本细则 2.2.2.3 条的(1)、(2)、(3)的规定划分的定着物单元，统一记录为“/”。农村新型社区的房屋总套数，记录编定的房屋等建筑物、构筑物定着物单元数量。

4) 总层数。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的总层数。总层数为单元内房屋等建筑物、构筑物地上层数与地下层数之和。假层、附层(夹层)、插层、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。定着物单元内房屋等建筑物、构筑物总层数不同的，只记录最大层数。

5) 所在层。调查记录定着物单元所在的楼层。按照本细则 2.2.2.3 条的(1)、(2)、(3)的规定划分的定着物单元，统一记录为“/”。农村新型社区的户号，记录房屋

等建筑物、构筑物定着物所在的楼层数。

6) 房屋结构。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物结构类型。组成定着物单元的房屋等建筑物、构筑物结构类型不同的，按照主要房屋等建筑物、构筑物结构类型填写。

A. 房屋等建筑物、构筑物承重的主要构件是用钢材料建造的，包括悬索结构，结构分类为钢结构，记录为“钢”。

B. 房屋等建筑物、构筑物承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的，结构分类为钢和钢筋混凝土，记录为“钢、钢混”。

C. 房屋等建筑物、构筑物承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的，包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物，结构分类为钢筋混凝土，记录为“钢混”。

D. 房屋等建筑物、构筑物承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的，结构分类为混合结构，记录为“混合”。

E. 房屋等建筑物、构筑物承重的主要构件是用砖、木材建造的，结构分类为砖木结构，记录为“砖木”。

F. 不属于上述结构的房屋等建筑物、构筑物，结构分为其他结构，记录为“其他”。建筑物结构分类及代码见表 1。

表 1 建筑物结构分类及其代码

结构分类	钢结构	钢和钢筋混凝土	钢筋混凝土	混合结构	砖木结构	其他结构
缩写	钢	钢、钢混	钢混	混合	砖木	其他
代码	1	2	3	4	5	6

7) 竣工时间。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的竣工时间。

有相关文件材料的，依照材料，记录竣工时间。记录形式为“××××年××月××日”。

无相关文件材料的，依照权利人说明的时间，记录竣工时间。记录形式为“××××年××月××日”。

8) 占地面积。记录通过测量取得的房屋地表底层外围水平投影面积，包括地表底层的阳台、柱廊、门廊、室外楼梯等水平投影面积。

9) 建筑面积。记录通过测量取得的房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,并与房屋结构相同且牢固,层高 2.20m 以上(含 2.20m)的永久性建筑。

10) 专有建筑面积。记录通过测量取得的农村新型社区定着物单元内多层建筑物区分所有权人专有的建筑面积。按照本细则 2.2.2.3 条的(1)、(2)、(3)的规定划分的定着物单元,统一记录为“/”。

11) 分摊建筑面积。记录通过测量取得的农村新型社区定着物单元内多层建筑物区分所有权人分摊的建筑面积。按照本细则 2.2.2.3 条的(1)、(2)、(3)的规定划分的定着物单元,统一记录为“/”。

12) 产权来源。记录房屋所有权人取得定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的方式。

A. 通过继承遗产方式取得的房屋等建筑物、构筑物的,记录为“继承”。

B. 通过分家析产或者离婚析产或者其他析产方式取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“析产”。

C. 通过买卖方式取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“买受”。

D. 通过赠与方式取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“受赠”。

E. 通过交换方式取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“交换”。

F. 通过自行建设取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“自建”。

G. 通过翻建房屋取得房屋等建筑物、构筑物的,记录为“翻建”。

13) 墙体归属。调查记录定着物单元内房屋等建筑物、构筑物外围四面墙体所有权归属。

A. 房屋等建筑物、构筑物的墙体归房屋所有权人的,记录为“自有”。

B. 房屋等建筑物、构筑物的墙体由房屋所有权和其他权利人共有的,记录为“共有”。

C. 房屋等建筑物、构筑物的墙体借用其他权利人墙体的,记录为“借用”。

(22) 附加说明。调查中出现的产权不清或有争议的,以及设有抵押权等他项权利的,应做出记录。同时,记录宗地界限核实情况。宗地界限核实结果可记录为“调查人员核对了宗地界限,与已有权籍调查成果一致”,也可根据实际核实情况进行记录。农村房地一体权籍调查的附加说明,可记录为“宗地和房屋一体进行权籍调查”。

(23) 调查意见。记录调查的情况,并对调查结果评价。可记录为“调查过程符合规定,房屋权属界限清晰,无争议,调查结果可用于房屋不动产测量。”也可根据实际调查情况,进行记录。

(24) 房屋权界线示意图。按照定着物单元内房屋等建筑物、构筑物的实际情况绘制

略图，表示房屋及其相关位置、权界线、共有共用房屋权界线，以及与邻户相连墙体的归属，并注记房屋边长。

(25) 附图。附与《河南省农村房屋不动产登记房屋调查表》内容一致的房屋平面图。

(26) 调查员。记录房屋权属调查人的名称。由实施房屋权属调查的工作人员签名。

(27) 调查时间。记录房屋权籍调查的时间。

房屋权属调查的内容应当记录在《河南省农村房屋不动产登记房屋调查表》中。

5 不动产测量

5.1 建立县级平面直角坐标系。根据建立的县级平面直角坐标系，实施不动产测量。

5.2 宗地测量

5.2.1 农村房屋权籍调查区域内，宗地界址点坐标需要重新测量的，必须重新测量。

4.5.2.2 农村房地一体权籍调查范围内的宅基地和集体建设用地使用权宗地测量，按照本细则和《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》的规定进行。

5.3 房屋测量

5.3.1 房屋测量应以确定的定着物单元为基础，以房屋四面墙体外侧为界进行测量。

5.3.2 定着物单元内房屋等建筑物、构筑物应逐幢测绘，不同产别、不同建筑结构、不同层数的房屋应分别测量。

5.3.3 房屋等建筑物、构筑物的墙体毗连的，按照房屋所有人指界的结果，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权外侧为界测量。

(1) 自有的房屋等建筑物、构筑物墙体，以自有的墙体外侧为界测量。

(2) 共有的房屋等建筑物、构筑物墙体，以共有的墙体中间为界测量。

(3) 借用的房屋等建筑物、构筑物墙体，以借用的墙体内侧为界测量。

5.3.4 房屋等建筑物、构筑物附属设施测量。柱廊以柱外围为准；檐廊以外轮廓投影、架空通廊以外轮廓水平投影为准；门廊以柱或围护物外围为准，独立柱的门廊以顶盖投影为准；挑廊以外轮廓投影为准。阳台以底板投影为准；门墩以墩外围为准；门顶以顶盖投影为准；室外楼梯和台阶以外围水平投影为准。

5.3.5 丈量房屋等建筑物、构筑物的，以外墙离地（100±20）cm 处墙角为准。

5.3.6 对于新型农村社区多层建筑物（住宅）的，应按照建筑物区分所有的情况，划分定着物单元，参照《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）的规定开展房屋测量。对于已有户型图的，可通过核实户型图获取房屋内部边长，对于没有户型图的，需实地测量房屋内部边长。5.3.7 房角点测量，指对建筑物角点测量。房角点测量不要求在墙角上都设置标志，可以房屋外墙离地（100±20）cm 处墙角为测点。

5.3.8 房角点的精度要求。房角点的精度分两级，各级房角点相对于邻近控制点的点位误差和间距超过 50m 的相邻界址点的间距误差不超过表 2 的规定；间距未超过 50m 的界址点间的间距误差限差不应超过式（1）计算结果。

表 2 房角点的精度要求

单位：m

房角点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		
限 差	中误差	备注
± 0.10	± 0.05	用于农村新型社区房屋测量
± 0.20	± 0.10	用于宅基地和集体建设用地上房屋测量
$\Delta D = \pm (m_j + 0.02m_j D)$		

式中： m_j ——相应等级房角点的点位中误差，m；

D ——相邻房角点间的距离，m；

ΔD ——房角点坐标计算的边长与实量边长较差的限差，m。

5.3.9 依据实地测量的房屋边长结果计算房屋占地面积，结合房屋层数计算房屋建筑面积。

对于多层建筑物（住宅），有户型图的，可通过实地丈量的房屋边长和核实户型图获取的房屋内部边长计算房屋建筑面积和套内面积，无户型图的，须实地丈量房屋边长和实地测量房屋内部边长计算房屋建筑面积和套内面积。

5.3.10 房产面积的精度要求

房产面积的精度分为两级，各级面积的限差和中误差不超过表 3 计算的结果。

表 3 房产面积的精度要求

单位： m^2

限差	中误差	备注
$0.04 \sqrt{S} + 0.002S$	$0.02 \sqrt{S} + 0.001S$	用于农村新型社区房屋测量
$0.08 \sqrt{S} + 0.006S$	$0.04 \sqrt{S} + 0.003S$	用于宅基地和集体建设用地上房屋测量

		上房屋测量
注：S 为房产面积， m^2 。		

5.4 建筑面积计算

5.4.1 计算全部建筑面积的范围

(1) 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。

(2) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上（含 2.20m）部位计算建筑面积。

(3) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的，按其水平投影面积计算。

(4) 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。

(5) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上（含 2.20m）的部位，按其外围水平投影面积计算。

(6) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

(7) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

(8) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

(9) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。

(10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 以上（含 2.20m）的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

(11) 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

(12) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。

(13) 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。

(14) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在 2.20m 以上（含 2.20m）部位的外围水平面积计算。

(15) 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

5.4.2 计算一半建筑面积的范围

(1) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(2) 独立柱、单排的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的,按其上盖水平投影面积的一半计算。

(3) 未封闭的阳台、挑廊,按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

(5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊,按外围水平投影面积的一半计算。

5.4.3 不计算建筑面积的范围

(1) 层高小于 2.20m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20m 的地下室和半地下室。

(2) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(3) 房屋之间无上盖的架空通廊。

(4) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。

(5) 建筑物内操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。

(6) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

(7) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建筑的房屋。

(8) 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

(9) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

(10) 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

5.4.4 建筑物区分所有的专有建筑面积

(1) 套(单元)内的使用面积

1) 套内使用面积应包括卧室、起居室(厅)、餐厅、厨房、卫生间、过厅、过道、贮藏室、壁柜等使用面积的总和。

2) 跃层住宅中的套内楼梯应按自然层数的使用面积总和计入套内使用面积。

3) 烟囱、通风道、管井等均不应计入套内使用面积。

4) 套内使用面积应按结构墙体表面尺寸计算;有复合保温层时,应按复合保温层表面尺寸计算。

5) 利用坡屋顶内的空间时,屋面板下表面与楼板地面的净高低于 1.20m 的空间不应计算使用面积,净高在 1.20m~2.10m 的空间应按 1/2 计算使用面积,净高超过 2.10m 的空间应全部计入套内使用面积;坡屋顶无结构顶层楼板,不能利用坡屋顶空间时不应计

算其使用面积。

6) 坡屋顶内的使用面积应列入套内使用面积。

(2) 套内墙体面积

各套（单元）内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种。

各套（单元）之间的分隔墙、套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）均为共用墙，共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

(3) 阳台建筑面积

1) 全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。

2) 未封闭的阳台按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(4) 专有建筑面积计算公式

专有建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积

5.4.5 建筑物区分所有的分摊建筑面积

(1) 公用建筑面积

1) 电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积。

2) 套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

(2) 建筑物区分所有分摊的建筑面积的计算公式：

建筑物区分所有的分摊建筑面积=（建筑物区分所有的专有建筑面积/整幢建筑总面积）×公用建筑面积。

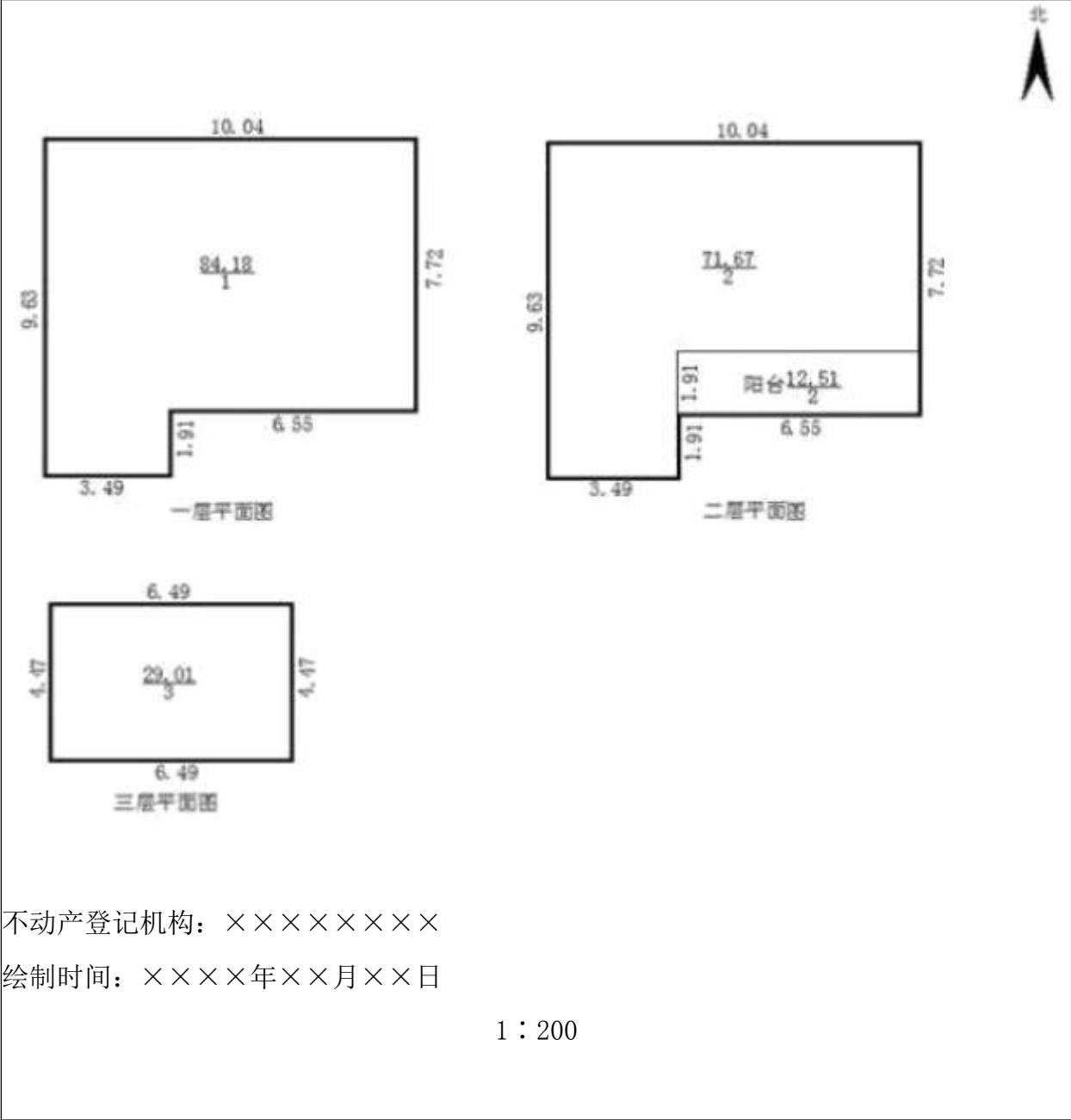
5.5 房屋平面图样式

房屋平面图

单位： m²

宗地代码	×××××××××××××× JC00001	结构	混合	专有建筑面积	/
幢号	F0001	总层数	03	分摊建筑面积	/

户号	0001	所在层次	/	总建筑面积	184.86
坐落	××乡××村 66 号				



5.5.1 房屋平面图作为不动产权证书的附图。

5.5.2 同幢房屋等建筑物、构筑物分别划分为不同定着物单元的，应按定着物单元的权属界限分别绘制房屋平面图。

5.5.3 定着物单元内的房屋等建筑物、构筑物，根据房屋调查和测绘成果，按照确定的自然幢以及自然幢每层实际的权属界限，分幢分层绘制房屋平面图。房屋权属界限内以分式形式注记层建筑面积和所在层数，分子注层建筑面积，分母注所在层数。沿房屋权属界限外边沿，注记边长。整幢房屋各层外边缘尺寸无变化的，可使用一层房屋平面图，不再分层绘制，但应注明。

5.5.4 同一幢房屋等建筑物、构筑物划分为不同的定着物单元的，绘制分层平面图。再按各权利人拥有房屋的状况，在绘制的分层平面图上，以 0.3mm 的黑实线图示属于本图所示权利人拥有的房屋权属界限范围，其余部分做虚化处理。房屋权属界限内以分式形式注记定着物单元建筑面积和所在层数，分子注建筑面积，分母注所在层数。沿房屋权属界限内边沿，注记边长。

5.6 宗地图，宅基地和集体建设用地宗地图测绘应符合《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》（豫集办发〔2013〕17 号）的规定。农村房地一体权籍调查范围内新测绘的宗地图和农村房屋权籍调查范围内补充测绘的宗地图，应按照房角点测量结果标绘房屋等建筑物、构筑物的占地位置，按照外墙和测量结果标绘房屋等建筑物、构筑物的界限。在房屋等建筑物、构筑物的界限内，左下角用（1）、（2）、（3）、……注记自然幢编号。

宗 地 图

单位：m



制图日期：××××年××月××日

审核者：×××

审核日期：××××年××月××日

1 : 200

5.7 不动产权籍图

(1) 采用全野外数字测图测绘不动产权籍图。不动产权籍图比例尺为 1 : 500。地形要素测量和表示，按照《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011) 和《国家基本比例尺地图图式第 1 部分：1 : 500 1 : 1 000 1 : 2 000 地形图图式》(GB/T 20257.1—2007) 的要求执行。

(2) 不动产权籍图图面必须主次分明、清晰易读。

(3) 不动产权籍图的内容包括行政区划要素、地籍要素、房屋要素、地形要素、数学要素和图廓要素。

(4) 行政区划要素

(a) 行政区划要素主要指行政界线和行政区名称。

(b) 不同等级的行政界线相重合时应遵循高级覆盖低级的原则，只表示高级行政区界线，行政区界线在拐角处不得间断，应在转角处绘出点或线。行政级别从高到低依次为：省级界线、市级界线、县级界线、乡级界线。

(c) 不动产权籍图上不注记行政区代码和邮政编码。

(5) 地籍要素

(a) 地籍要素包括地籍区界线、地籍子区界线、土地权属界址线、界址点、地籍区号、地籍子区号、宗地号（含土地权属类型代码和宗地顺序号）、地类代码、不动产权利人名称等。

(b) 界址线与行政区界线相重合时，只表示行政区界线，同时在行政区界线上标注土地权属界址点，行政区界线在拐角处不得间断，应在转角处绘出点或线。当界址线与地形地物要素重合时，要突出显示界址线。

(c) 地籍区、地籍子区界线叠置于省级界线、市级界线、县级界线、乡级界线和土地权属界线之下。叠置后其界线仍清晰可见。

(d) 不动产权籍图上，宅基地和集体建设用地宗地号及其地类代码用分式的形式标注在宗地内，分子注宗地号，分母注地类代码。宗地面积太小注记不下时，允许移注

在空白处并以指示线标明。

(e) 按照标准分幅编制不动产权籍图时，若地籍区、地籍子区、宗地被图幅分割，其相应的编号应分别在各图幅内按照规定注记。如分割的面积太小注记不下时，可移注在空白处并以指示线标明。

(f) 不动产权籍图上应注记不动产权利人名称。还应在内外图廓线之间、行政区界线与内图廓线的交汇处的两边注记地籍区和地籍子区编号。

(g) 不动产权籍图上地籍区、地籍子区界线用紫色线性区域表示，界址线、界址点用红色表示，其它用黑色。

(6) 房屋要素

(a) 房屋包括一般房屋、架空房屋和窑洞等。

(b) 房屋应分幢测绘，以外墙勒脚以上外围轮廓的水平投影为准，装饰性的柱和加固墙等一般不表示；临时性的过渡房屋及活动房屋不表示；同幢房屋层数不同的应绘出分层线。

(c) 窑洞只绘住人的，符号绘在洞口处。

(d) 架空房屋以房屋外围轮廓投影为准，用虚线表示；虚线内四角加绘小圈表示支柱。

(e) 应绘制房屋附属设施，包括柱廊、檐廊、架空通廊、底层阳台、门廊、门楼、门、门墩和室外楼梯，以及和房屋相连的台阶等。

1) 柱廊以柱的外围为准，图上只表示四角或转折处的支柱。

2) 底层阳台以底板投影为准。

3) 门廊以柱或围护物外围为准，独立柱的门廊以顶盖投影为准。

4) 门顶以顶盖投影为准。

5) 门墩以墩的外围为准。

6) 室外楼梯以水平投影为准，宽度小于图上 1mm 不表示。

7) 与房屋相连的台阶按水平投影表示，不足五阶的不表示。

(7) 房屋权属界限内，在左下角注记自然幢编号，在中间或者适当位置以分式形式注记建筑总面积和总层数，分子注建筑总面积，分母注总层数。

(8) 地形要素

(a) 宗地界址线依附的地形要素（地物、地貌）应表示，不可省略。

(b) 主要的地形要素包括建筑物、道路、水系、地理名称等，注记表示方法按照《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB/T 20257.1) 执行。

(c) 可根据需要表示地貌，如高程注记、悬崖、斜坡、独立山头、等高线等。

(d) 道路

1) 道路以两旁宗地界址线为界。道牙石线是界址线要表示，不是界址线的酌情表示；通过城镇的铁路用相应符号表示。

2) 道路中间或两边的小绿地、小花池、花坛、行树，当面积较大或与界线相关时表示。

3) 道路附属物、里程碑、筑路牌可不表示。

4) 桥梁、大型涵洞、隧道用相应符号表示，且须符合投影原理。

5) 地下道路、架空道路用相应符号表示。

(e) 水系

1) 河流、湖泊、沟渠、坑塘等以堤、岸为界绘出，有界址线的标明界址线和界址点；堤面高出地面 0.5m 以上的，视情况用堤岸符号表示。

2) 河流中线为界址线时，按实际河流中心标绘。

3) 地下河流、地下排水沟不表示。

(f) 地貌

山区、丘陵区须表示大面积斜坡、陡坎、路堑、路堤、台阶路时，可适当注记台地、低地、道路交叉口、大面积农地等处的散点高程。

(g) 地类界

1) 宗地内部除建筑物之外的较大面积的绿化地、水面等也应实地测绘，并按相应图式表示。

2) 根据不同土地利用类型，按照沟、渠、路、堤等线状地物，划分为若干个地块。当地类界线弯曲过多时，在保持地类界线特征的前提下，可适当综合取舍图上最小地块。

(h) 土壤植被

1) 各宗地外大面积绿化地、街心花园、公园等用相应土壤、植被符号表示。

2) 宗地内的绿地、花坛、零星植被可不表示。

(i) 其他

1) 一般电力线不表示, 但 110KV 以上的高压线及塔位应表示。

2) 通讯线、架空管线、电杆、路灯、消防栓、窨井等一般不表示, 但与土地他项权利有关时应表示。

3) 地下室一般不表示, 但与土地他项权利有关的大面积地下商场、地下停车场等应表示。

4) 宗地内部的次要道路、水塔、纪念碑及与权属界址无关的围墙可不表示, 危险品仓库、保密车间应注记。

5) 农贸市场内的摊位、临时售货棚不表示。

6 权籍信息叠加整合及纸质材料数字化的内容和要求

6.1 权籍信息叠加整合内容

采用信息化手段, 将调查获得的房屋等建筑物、构筑物的权籍调查成果与已完成的宅基地、集体建设用地地籍(权籍)调查成果进行叠加整合, 形成完整的农村房地一体的不动产权籍信息, 为不动产登记提供基础; 按照《河南省农村房屋不动产登记信息叠加整合技术细则》的规定, 叠加整合权籍信息; 叠加整合完成的房地一体的权籍信息和登记信息数据库作为叠加整合结果。

6.2 纸质材料数字化内容

将农村房屋不动产登记权籍调查、登记申请、登记审核以及登记成果等全部纸质材料数字化, 成果上报和整理归档等工作, 并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联, 满足不动产登记工作的要求, 建立数字信息库, 并实现与不动产登记信息管理基础平台的关联; 资料整理: 在扫描之前, 根据资料情况, 按下述步骤进行适当整理, 并视需要作出标识, 确保资料数字化质量。目录数据准备→拆除装订→区分扫描件和非扫描件→页面修整→整理登记→装订; 扫描件包括: 土地、房屋等权籍调查资料、登记申请材料、登记机构准予登记的审核材料、记载权利和事项的登记簿, 以及市县依据上级部署开展农村房屋不动产登记工作的方案、请示、批复、通告的纸质文件等; 非扫描件包括: 档案盒、档案卷皮、卷内目录、备考表、填表说明等。

按照《档案著录规则》(DA/T 18)的要求进行著录, 建立档案目录数据库。按照《纸质档案数字化规范》(DA/T 31-2017)要求的扫描方式、色彩模式、分辨率等进行纸质档案扫描; 对扫描图像进行质检、纠偏、去污、拼接、裁边等处理。以建立的档案目录数据库为依据, 将每一份纸质档案文件扫描所得的一个或多个图像存储为一份图像文

件；将图像文件存储到相应文件夹时，要认真核查每一份图像文件的名称与档案目录数据库中该份文件的档案号是否相同，图像文件的页数与档案目录数据库中该份文件的页数是否一致，图像文件的总数与目录数据库中文件的总数是否相同等；通过每一份图像文件的文件名与档案目录数据库中的档案号，建立起一一对应的关联关系，为实现档案目录数据库与图像文件的批量挂接提供条件；在指定的设备上存储电子档案。同时对电子档案进行备份。编制程序或借助相应软件，实现目录数据对相关联的数字图像的自动搜索、加入对应的电子地址信息等，做到批量、快速挂接；编制程序或借助相应软件，实现资料数据库与叠加整合的房地一体的权籍信息和登记信息数据库的挂接和统一。

7 成果形式

7.1 文字成果

- (1) 永城市农村房屋不动产登记项目技术设计书；
- (2) 永城市农村房屋不动产登记项目 DLG 生产航空摄影专业技术方案；
- (3) 永城市农村房屋不动产登记项目技术报告；
- (4) 永城市农村房屋不动产登记项目工作报告；
- (5) 永城市农村房屋不动产登记项目信息叠加整合报告；
- (6) 永城市农村房屋不动产登记项目信息叠加整合成果质量检查报告。

7.2 档案和图件成果

- (1) 不动产登记档案；
- (2) 电子不动产权籍图；
- (3) 权籍调查中形成的其他有关文档资料。

7.3 数据库成果

- (1) 叠加整合形成的农村房地一体的不动产权籍信息数据库。
- (2) 叠加整合形成的农村房屋不动产登记电子档案数据库。

8 工期要求

签订合同后 360 日历天。

9 售后服务

9.1 服务承诺

免费质保期承诺：

承诺自项目验收合格之日起 1 年免费质量保证期，质保期内负责服务内容包括：

数据升级、数据日志清理、故障排除、数据维护、数据备份与清理、数据恢复、日常巡检、电话巡访、建议与咨询、技术培训等。

9.2 服务措施

服务采用多元化的服务方式，包括有传统的电话支持服务，现场支持服务，同时还支持先进的网上在线服务。

1、电话服务。

在技术支持服务中心，提供 7×24 小时热线技术支持。对于一般技术问题，由第一响应人负责所有问题的响应及解决，并记载支持服务记录，归档。在接到用户电话后 2 小时内回呼用户。如电话支持仍无法解决问题，将启用另外的服务方式（如远程诊断、现场支持、定期电话巡访服务等）。

2、现场支持服务。

在远程维护及电话帮助都难以解决的情况下，派出服务人员进行上门维护，以确保客户的数据库故障得到最快速、最全面、最彻底的解决。承诺在接到用户的服务通知后，在 2 小时内响应，如需现场服务的，确定具有解决故障能力的技术人员在规定的时间内到达现场（时间不超过 24 小时），由此产生的一切费用由中标供应商承担。

3、定期回访服务。

针对客户不动产登记信息系统使用情况和数据情况，定期组织专人进行回访，并记录回访中发现的问题进行及时应答。

4、电子邮件回复服务。

提供基于电子邮件方式的技术支持服务，为用户详细列出解决问题的方法和步骤。用户所发送的电子邮件自收到之日起半小时内做出答复。

10 项目要求

10.1 现场勘察证由投标人自行组织，对项目现场和周围环境进行仔细认真地查勘，。

10.2 中标人在接到中标通知书后 30 天内与采购人签订采购合同，并于合同签订后 7 日内报招标人一份。

10.3 服务日期：360 日历天。

10.4 验收：由最终用户组织验收。

10.5 付款方式：以最终签订合同付款方式为主。

三．监理标段的工作内容及基本要求

(1) 对永城市农村房屋不动产登记权籍调查、对已完成的宅基地和集体建设用地籍调查结果进行核实、测绘、权籍信息叠加整合、权籍叠加信息库合库、权籍纸质材料数字化、信息平台建设、资料归档等工作进行全程监理，确保各作业单位按照合同约定以及国家相关规范要求进行项目实施，保质保量完成工作任务。

(2) 对各作业单位的阶段性和整体性工作进行质量、进度确认，提供支付合同款依据。

(3) 监理各作业单位项目进度、质量，要求服务单位进行工作汇报，同时协调处理各服务单位出现的技术问题。

(4) 及时向甲方提供阶段性监理报告，提出工作建议，最终提交完整的监理报告及其它监理成果。

(5) 做好上级部门检查验收的资料编写、文件整理等各项工作，负责验收相关工作，确保通过上级部门的验收。

2、监理工作要求

(1) 项目实施前，甲方应向监理单位下达监理任务书，监理单位应将监理通知书送达各作业单位，依据监理任务书制定详细的监理方案，并附具监理实施计划表，报甲方批准后，方可实施。

(2) 项目实行全过程监理，监理情况应边监理边记录。

(3) 监理报告应当按照不同工序内容，进行阶段性监理，形成阶段性监理报告。监理任务完成后，形成监理报告。监理有关记录和监理报告作为预检和验收的要件之一。

(4) 分阶段监理报告应及时提交给作业单位，同时报甲方。各作业单位应对监理报告中提出存在的问题进行整改，逾期不改或屡次修改不完善者，提交甲方处理。

3. 监理职责：

监理单位应当根据监理合同约定的监理任务，成立由监理组长、监理工程师和监理员组成的监理实施机构。监理组长一般是监理单位的技术负责人全权负责项目的监理工作，监理工程师负责项目监理的业务工作，签发监理工程师通知书。监理员负责具体监理工作，填写监理记录。同时，监理单位还应认真履行以下职责：

重点监理作业标段漏调、错调现象。

密切配合甲方，全面履行合同，认真实施监理，保证工作按要求有序进行。

依据有关规程、细则、办法、实施方案等，采取相应措施，掌控工作进度，检查作

业质量。

组织相关人员，初审作业单位的技术设计书，及时提出意见和建议报委托单位。

对作业单位提交的阶段性成果、最终成果应及时进行检查，同时向甲方和作业单位报告检查情况。

组织编制阶段性和最终监理报告，对调查成果质量进行评定，出具结论性意见。

对所监理项目的进度和质量负有监理责任。

定期向甲方报告监理工作情况，负责提交完整监理资料。

4. 监理权限：

(1) 审查作业单位有关作业人员的资格和承担调查项目的类型、数量是否相符，提出建议报甲方核准。

(2) 检查作业单位用于调查项目的仪器和设备，对于不符合技术要求的，有权责令其停止使用。

(3) 全过程监理作业单位的调查工作进度和成果质量，对于不符合合同要求的，有权责令其改正。

(4) 对调查各个阶段的成果质量进行跟踪检查和监督。对符合合同质量要求的调查成果予以确认；对不符合合同质量要求的调查成果，有权要求作业单位返工或采取补救措施，直至达到合同规定的质量要求。

(5) 有权参加作业单位为实施调查项目而召开的相关业务会议。

(6) 督促甲方和作业单位双方及时履行合同规定的责任事项和法律承诺。

5. 质量控制监理：

(1) 质量控制的原则

1) 坚持以预防为主，控制影响成果质量的不利因素，保证成果质量的原则。

2) 坚持项目投入人员、设备不报验签认合格，不得开工或作业的原则。

3) 坚持本阶段质量不合格或未经检查，监理工程师不予签认，下一阶段不得开工的原则。

(2) 质量控制的主要方法

1) 审查：监理单位组织技术人员，以审阅、询问、质疑等方式对作业单位编写的技术设计书和各阶段方案进行审查，确保其符合调查项目要求，实现调查项目目标。

2) 检视：监理人员按照合同约定或技术要求规定的内容，对调查项目必备人员和设

备、决定性工序、最终成果进行全方位的检核和审视。包括：巡视、跟踪检查、抽检等内容。

A、巡视：监理人员在调查区对调查工作进行有目的或随机检视的一种监理活动，以检查调查成果内容是否与实施一致。

B、跟踪检查：监理人员对调查过程中某些关键部分或工序进行的全过程连续监控的活动。

C、抽检：监理单位利用一定的检查手段，在作业单位自检的基础上抽取一定比例独立进行的检查活动。

6. 进度控制监理：

(1) 进度控制的要求

对项目进度采取主动、动态的监理控制方法，在保证投资、质量、安全的前提下，实现合同约定的工期目标。

(2) 监理单位依据项目进展计划监督项目进展情况，主要包括：

1) 跟踪检查项目进展的实际情况。

2) 要求作业单位按期书面报告实际完成的项目进度。

3) 在检查中发现实际进度偏离计划进度，签发监理通知要求作业单位及时采取措施：如采取措施后确实不能实现原计划，则要求作业单位提出调整进度计划，经监理组长审核后报甲方，经甲方批准后监督作业单位在合理的状态下继续施工。

4) 要求作业单位及时如实填写计划进度表、实际进度表。

5) 定期召开进度协调会，分析研究影响进度的各种因素，研究需要采取的补救措施。

第六章投标文件格式

（项目名称）标段

投标文件

采购项目编号：永财公开招标采购-2020-5

中心编号：永公采【2020】091 号

投标人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

编制时间： 年 月 日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表身份证明
- 三、授权委托书
- 四、资格审查资料
- 五、项目管理机构
- 六、承诺及声明函
- 七、技术部分
- 八、服务承诺
- 九、投标人认为需要提交的其他资料

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

_____（招标人名称）：

1. 我公司已仔细研究了（项目名称、标段）招标文件的全部内容，愿意按照招标文件要求投标，完全响应招标文件的服务内容和采购要求，报价为：（人民币大写_____）（¥：_____元）；工期：_____。
2. 我方承诺在投标有效期 60 日历天内不修改、撤销投标文件。
3. 如我方中标：
 - （1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。
 - （2）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。
 - （3）我方承诺在合同约定的期限内为招标人做好服务。
 - （4）我方承诺在中标后按时缴纳招标代理服务费。
4. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。
5. _____（其他补充说明）。

投标人：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

地址：_____

电话：_____（手机号）

传真：_____

日期：_____

（二）投标函附录

项目名称、标段	
投标人名称	
投标范围	
投标报价	大写：
	小写：
合同履行期限	
质量要求	
投标有效期	
其他	
<p>备注：投标人在招标文件中规定的实质性要求和条件的基础上，可做出其他有利于招标人的承诺。此类承诺可在本表中予以补充填写，可另附页。</p>	

投标人：_____（盖章）

日期：_____年____月____日

二、法定代表身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____ 年_____ 月_____ 日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证扫描件

投标人：_____（盖章）

_____年_____月_____日

三、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称、标段）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明及委托代理人身份证

投 标 人：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

日 期： ____ 年 ____ 月 ____ 日

四、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

投标人名称										
注册地址						邮政编码				
联系方式	联系人				电 话					
	传 真				网 址					
组织结构										
法定代表人	姓名			技术职称		电话				
技术负责人	姓名			技术职称		电话				
成立时间				员工总人数：						
企业资质等级				其中	项目经理					
营业执照号					高级职称人员					
注册资金					中级职称人员					
开户银行					初级职称人员					
账号					技 工					
经营范围										
备注										

后附：（根据各标段资格要求提供以下但不限于相关资料）

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

（1）具有独立承担民事责任的能力，投标人须提供有效的营业执照或事业单位法人证书；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，投标人提供 2018 年或 2019 年

度经财务审计机构出具的财务审计报告或具有基本开户银行出具的资信证明；新成立公司以注册时间算起。

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（出具承诺，格式自拟）

（4）具有依法缴纳税收凭据和社会保障资金的证明材料，投标人应提供近三个月依法缴纳税收和社会保险的证明材料，依法免税企业，应提供相关证明文件；

（5）参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函，格式自拟，加盖单位公章）。

2. 本项目的特定资格要求：

（1）提供有效的资质证书等；

（2）拟派项目负责人提供职称或资质证书和社保等；

（3）提供信用网页截图；

（4）提供主要股东、出资人信息或声明材料；

3、根据资格评审要求投标人认为需要提交的其他资料。

（二）类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
技术负责人	
总监理工程师及 电话	
项目描述	
备注	

备注：1. 以上内容没有的可填“/”；
2. 本表后附业绩相关资料复印件。

（三）近年发生的诉讼及仲裁情况

五、项目管理机构

项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明				备注
			证书名称	级别	证号	专业	

注：人员相关证件可在《项目管理机构组成表》后附。

六、承诺及声明函

（一）反商业贿赂承诺书

致：_____（招标人名称）：

进一步规范政府采购行为，营造公平竞争的政府采购市场环境，维护政府采购制度良好声誉，在参与贵单位组织的采购活动中，我方庄重承诺：

一、依法参与采购活动，遵纪守法，诚信经营，公平竞争。

二、不向招标人、招标代理机构和评审专家提供任何形式的商业贿赂，对索取或接受商业贿赂的单位和个人，及时向财政部门 and 纪检监察机关举报。

三、不以提供虚假资质文件等形式参与采购活动，不以虚假材料谋取利益。

四、不采取不正当手段诋毁、排挤其它投标人，与其它参与采购活动的投标人保持良性的竞争关系。

五、不与招标人、招标代理机构和评审专家恶意串通，自觉维护政府采购公平竞争的市场秩序。

六、不与其它投标人串通采取围标、陪标等商业欺诈手段谋取利益，积极维护国家利益、社会公共利益和采购人的合法权益。

七、严格履行政府采购合同约定义务，不在政府采购合同执行过程中采取降低质量或标准、减少数量、拖延交付时间等方式损害采购的利益，并自觉承担违约责任。

八、自觉接受并积极配合相关监督部门实施的监督检查，如实反映情况，及时提供有关证明材料。

投标人：_____（盖章）

投标人法定代表人或授权委托人：_____（签字）

日期：_____年 _____月_____日

（二）履约承诺书

一、我单位承诺：

（一）我单位已详细阅读并完全理解、同意《招标文件》的全部内容，包括修改补充文件以及全部参考资料和有关附件；除我单位在《招标文件》规定期间内书面提出的疑问外，我单位放弃对这方面不明及误解的权力，并严格按采购单位确定的技术及商务要求等履行。

（二）我单位开标前已详细了解标的，并按采购单位条件及要求编制投标报价；我单位的投标报价包括《招标文件》所述报价组成的所有内容、并包括《招标文件》未列明而完成本项目所必须的所有设备、材料、工具、费用等达到交付使用及验收条件的所有一切风险、责任和义务的费用。我单位确认本次投标报价未低于成本价，保证按《招标文件》要求及投标承诺的质量诚信履约。

（三）我单位保证在《招标文件》要求的时间内按期、保质完成中标项目。如我单位中标，将在推荐中标结果公告后，积极、主动的与采购单位联系合同签订事宜，合同签订中如有任何的问题，我单位保证及时书面反映情况，否则视为我单位责任、按违约处理。

二、我单位承诺：

除法律规定的不可抗力因素外，我单位中标后以任何理由（包括违背上述承诺的事项）提出不能满足《招标文件》技术、服务等要求或不能实现投标承诺的或提出变更的，我单位将无条件接受违约处理、并放弃我单位中标资格。我单位知悉违约责任及其处理，情节严重的，由财政部门列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，并予以通报，处以罚金，给采购单位及他人造成损失的，承担相应的赔偿责任。

承诺人：_____（盖章）

日 期：____年__月__日

(三) 资格声明函

致：_____（招标人名称）

我单位愿意对_____项目进行投标。

投标文件中所有关于投标投标人资格的文件、证明、陈述均是合法、真实的。如有违法或虚假，我单位愿意承担由此产生的一切后果。

特此声明！

投标人：_____（盖章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

（四）中小企业声明函

（属于中小微企业的填写，不属于的无需填写此项内容）

公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准：第四条第_____项_____行业，本公司（此处填写从业人员或营业收入的具体数据），为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

本公司参加采购项目_____（项目编号：_____）采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

1. 若投标人属于中\小\微型企业，必须出示由企业所在地的县级及以上中小企业主管部门出具的中小企业认定证书和中小企业声明函原件，否则不予认可。

2. 对于小型、微型企业产品的具体评审价格扣除，均按财库[2011]181号文件中的最低比例6%扣除。对中型企业产品不予以扣除（注：小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。）。

3. 没有可不填。

（五）监狱企业证明材料（如有）

提供声明函

（六）残疾人福利性单位声明函（如有）

单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

七、技术部分

（格式自拟）

八、服务承诺

（格式自拟）

九、投标人认为需要提交的其他资料

（格式自拟）