

项目业主采购需求书



说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	越秀区大小马站书院群保护项目历史遗留权属调查及权籍处理服务需求书
2	项目业主情况	项目业主：广州市越秀区城市更新项目管理中心 地址：广州市越秀区吉祥路 28 号 联系电话：020-83338782 联系人：曾工
3	中介服务名称	测绘。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 供应商须为具有独立承担民事责任能力的法人。 2. 供应商具有乙级或以上测绘资格，专业类别应包含“界线与不动产测绘”。 3. 供应商具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。 4. 本项目不接受联合体报名。

5	服务内容和 服务要求	<p>项目概况:大小马站书院群保护项目范围为中山五路、教育路、南朝街、小马站围合范围,用地面积约 19199.29 平方米。项目按照 4 个宗地范围已领取建设用地规划许可证,2023 年开展地籍调查显示该项目宗地范围内存在 108 宗历史权籍图斑未进行处理,具体以最新的调查情况为准。</p> <p>服务内容:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 开展历史溯源与档案调阅。全面调取房地产档案馆原始档案及协助调取拆迁主体留存档案,追溯用地各历史拆迁主体历次拆迁及征收记录,厘清权属演变脉络、拆迁协议签订情况及补偿落实情况;同时,通过对比历史影像图、地形图与现状测绘图,利用 GIS 叠置分析技术,分析地块房屋拆迁历史,形成《历史拆迁纠纷调查报告》。2. 实地走访与界址核实。针对存在有权属争议的事项或界址不清的图斑,开展现场踏勘、入户走访及相邻权属人确认,确保权籍分析和界址线落地的准确性与合法性。3. 权属注销专项研究。重点针对地块历史遗留问题,梳理形成《历史权属处理技术报告》和“一栋一档案”明确各类历史图斑注销路径及政策依据,会同用地单位进行历史权籍注销。
---	---------------	--

	方式	2. 提供服务的地点：广州市内，包括但不限于业主所在地、项目所在地、与项目工作相关的地点。
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2. 报价方式：报总价。本项目报价为服务整体包干价格，供应商充分了解本项目情况，充分考虑到响应报价的风险，报价包括实施本项目所需的调查、处置、测绘等服务费、服务团队的工勤费用（包括但不限于工资、福利、交通、住宿、通讯费用）、税费及合同实施过程中不可预见的费用等。</p> <p>3. 计价标准：参考《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号）《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）及《工程勘察设计收费导则》（第二版），本项目服务控制价为550000-440000元。</p>
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期自合同生效之日起开始计算，至完成合同约定的所有工作内容为止（具体服务时间以合同约定为准）。
9	验收	<p>1. 验收时间：服务完成后验收。</p> <p>2. 验收程序：项目业主自行验收。</p> <p>3. 验收标准：符合国家标准、行业标准、企业标准和采购人要求，相关成果满足广州市不动产权籍系</p>

		<p>统国有建设用地使用权入库审批要求并符合行政部门登记要求。</p> <p>4. 验收不合格的处理方式：验收不合格的，视为乙方违约，根据《中华人民共和国民法典》等法律以及项目实际情况确定。</p>
10	结算方式	<p>结算方式为分期付款，具体以合同约定为准。</p>
11	违约责任	<p>1. 采购方逾期支付服务费的，每逾期 1 日，采购方向供应商支付违约金。</p> <p>2. 供应商所提供的服务不符合合同规定的，采购方有权要求供应商在合理时间内对服务进行改进，规定时间内改进结果无法得到采购方满意时，供应商向采购方支付违约金。</p> <p>3. 供应商逾期提供服务的，每逾期 1 日，供应商向采购方支付违约金。逾期提供服务超过 15 日，采购方有权终止合同，并要求供应商支付因终止合同而导致的采购方全部损失。</p> <p>4. 双方均应全面履行合同约定，一方违约给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同有同等法律效力。</p> <p>5. 以上违约金的数额以合同约定为准。</p>
12	补充合同和	<p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签</p>

1
2
3
4
5

	<p>解决争议方式</p>	<p>订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，任何一方有权向采购方所在地人民法院以提起的方式解决。</p>
<p>13</p>	<p>备注</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定自行拟定合同。 2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-12）。 3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。
<p>14</p>	<p>方案比选提交资料</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 报名承诺函(格式自拟、承诺近三年无违法行为、无失信记录、报名资料真实有效) 2. 营业执照、资质证书（复印件加盖公章） 3. 报价表（原件）

		<p>4. 项目类似业绩(业绩证明提供合同复印件加盖公章)</p> <p>5. 管理体系认证证明(复印件加盖公章)</p> <p>6. 服务团队(服务团队人员及相应人员学历、职称证等复印件,加盖公章)</p> <p>7. 工作方案(加盖公章)</p> <p>报名人应在“广东省网上中介服务超市”报名截止前将上述报名文件上传系统,同时将纸质资料一式一份(密封)递交或邮寄至业主人,封面上注明“越秀区大小马站书院群保护项目历史遗留权属调查及权籍处理服务项目比选报名材料”及单位名称,地址:越秀区吉祥路 28 号,联系人曾工,联系电话: 020-83338782。</p>
--	--	---

报价表



标的名称	数量	采购预算(元)	报价(元)	备注
越秀区大小马站书院群保护项目历史遗留权属调查及权籍处理服务	1 项	550000.00	XXX.XX	
合计	XXXX 大写: XXXX			

供应商名称(盖章): XXXXXXXXXXXXXXX

日期: 2026 年 X 月 X 日

方案择优评分表



类别	分数	分项内容	分项分数	评分标准
报价评分	10	投标报价	10	本次评标基准价为所有有效报价的最低价（精确到小数点后两位），其报价分为满分。其他报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格分值，得分保留小数点后2位数。
商务评分	45	类似业绩	10	2023年1月1日至今(近3年)类似业绩 1. 同一项目业绩既有国有土地权籍调查又有国有土地权籍注销处理的，每项得2分，满分10分。 2. 只有国有土地权籍调查项目类似业绩，每项得1分，满分为5分。 3. 只有国有土地权籍注销处理类似业绩的，每项得1分，满分为5分。 注:提供合同复印件等并加盖公章作为评分依据，不提供不得分。
		管理体系认证情况	10	1、投标人具有有效的质量管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、环境管理体系认证证书，以上证书全部满足得6分；缺少一项扣2分，扣完为止，其他不得分，本项最高得6分。 2、投标人具有有效的工程勘察设计行业质量管理体系升级版认证证书，AAA级以上得4分；AA级得2分；A级得1分；否则得0分 注：依据投标人提供的证书扫描件为证明材料进行审核，无提供相关证明材料的不得分，资料不齐全的不得分。
		项目负责人能力	10	投入本项目负责人（1人）： 1. 具有测绘专业教授级（或正高级）工程师职称，得5分；具有测绘专业高级工程师职称的，得3分； 2. 具有注册测绘师资格的，得5分。 注:须提供相应人员2026年1-3月其中1个月的社保记录以及资格证书、职称证扫描件。
		项目团队人员组织架构	10	除项目负责人外，投入本项目的其他技术人员（若干人）： 具有测绘专业中级(或以上)职称，或具有注册测绘师资格的，每具有一名得2分，其他不得分。 注:须提供相应人员2026年1-3月其中1个月的社保记录以及资格证书、职称证扫描件。

五

		信用情况	5	<p>服务单位提供在中介超市的“信用总得分”截图，信用总得分最高的得5分，第二名的4分、第三名得3分、第四名得2分，第五名及后面的得1分。</p> <p>信用总得分应为报名时中介超市的“信用总得分”截图，如果信用总得分相同，则得分相同，截图需加盖公章，无提供不得分。</p>
技术方案评分	45	对项目的理解、相关工作基础掌握情况、总体工作思路	10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方案详细，内容齐全，对项目的理解到位，相关工作基础掌握全面，具有科学的人员组织架构、总体工作思路可行，得10-7分； 2. 方案较详细，内容较齐全，对项目有一定的理解，相关工作基础基本掌握，具有相应的人员组织架构和一定的工作思路，得6-4分； 3. 具有工作方案，但方案内容一般，缺乏对项目的理解，没有工作思路，得3-1分； 4. 缺乏工作方案的不得分。
		重点难点分析及解决措施	20	<ol style="list-style-type: none"> 1. 针对项目工作任务，重点难点分析详细透彻、对应措施明确、针对性强，解决办法可操作性强，得20-15分； 2. 针对项目工作任务，重点难点分析内容基本详细，对应措施基本明确，提出基本可操作性办法，得14-9分； 3. 针对项目工作任务，有重点难点分析，缺乏对应措施、或者操作性就弱，得8-1分； 4. 没有重点难点分析及解决措施的不得分。
		进度及质量控制	15	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工作方案实施计划科学，工作进度安排优于委托人要求且合理，质量控制措施具体操作性强的得15-11分； 2. 工作方案实施计划合理，工作进度安排比较优于委托人要求，质量控制措施具体操作性较强的得10-6分； 3. 工作计划，工作进度基本安排符合委托人要求，质量控制措施一般、操作性一般的得5-1分； 4. 工作方案的进度控制不符合委托人要求或者没有进度控制措施的不得分。
合计			100	