项目业主采购需求书

1	名称	广州市交通运输职业学校科教城校区房产测绘项目
2	项目业主情况	1.项目业主名称：广州市交通运输职业学校。 2.项目地址：广州市交通运输职业学校科教城校区。 3.联系人：_____（以采购公告为准）。 4.联系电话：_____（以采购公告为准）。
3	中介服务名称	房产测绘（含办理不动产权证的配套服务）。
4	对中介服务机构的资质要求	1.供应商须为在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，具备有效的测绘行政主管部门颁发的乙级或以上级别《测绘资质证书》，专业范围内必须包含：界线与不动产测绘。 2.供应商应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。 3.本项目不允许联合体投标，不允许分包转包；为采购项目提供整体规划、管理、实施等相应服务的供应商，不得再参加该采购项目同一合同项下的其他采购活动；法定代表

		人或单位负责人与所参投的本项目其他供应商的法定代表人或单位负责人不为同一人，且与其他供应商之间不存在直接控股、管理关系。 4.供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）以下情形之一：①失信被执行人；②重大税收违法失信主体；③政府采购严重违法失信行为记录名单；同时，在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中查询没有处于禁止参加政府采购活动的记录名单。（投标时提供以上网站查询记录截图） 5.根据项目实际需要需回避的机构：与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的机构，以及法律法规和行业管理规定要求回避的机构。
5	服务内容和服务要求	包括但不限于： 1.项目基本情况：广州市交通运输职业学校科教城校区房产测绘项目位于广州市交通运输职业学校科教城校区。测绘对象包括行政楼、实训中心、实训楼、基础教学楼、综

		合楼、食堂、宿舍楼、门卫、配电房、连廊、垃圾站等共23项房屋及连廊，总建筑面积约167,530.58平方米，涉及办证21件（均为初步预估，以实际结算为准）。 2.服务内容：为采购人提供房产测绘及相关配套服务，出具房屋建筑面积测绘成果报告书及协助取得不动产权证。主要工作包括但不限于：对上述房屋及连廊进行房产测绘，外业采集数据，绘制成图，按房产测绘细则计算建筑面积（分套内面积、分摊面积、建筑面积），编写房屋建筑面积测绘成果报告书，制成房屋分户图，并向采购人提交满足当地不动产登记部门要求的相应技术服务成果（测绘服务费明细表详见附件）等，并协助采购人取得不动产权证。 本项目形成的全部测绘成果（含电子数据、图纸、报告）的知识产权和所有权归采购人所有。 3.服务标准：按 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定》；GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第 2 单元：房产图图式》；DB4401/T 5—2018《广

		州市地方标准 房屋面积测算规范》等国家、广东省、广州市现行的相关规范标准。 4.服务要求：成交供应商按采购人确认的图纸、有关文件、资料以及合同有关约定，按国家、广东省、广州市现行的相关规范和标准的要求，对本项目进行工程测量、界线与不动产测绘；测绘完成后，向采购人提交符合主管部门审批要求的项目成果。测绘实施期间，成交供应商需专属配备不少于工作车辆 1 台、计算机 2 台及相应作业工具，各项配置性能须满足或高于项目实施要求，相关工作须与响应文件承诺有效衔接。为保障项目顺利完成，供应商应承诺在采购人提出服务要求（电话或书面）后及时响应，响应时间不应超过 120 分钟。 5.供应商提交的响应文件，须具备以下内容： （一）供应商近三年应具有不动产测绘类、确权类等与本项目相关项目的实施经验。 （二）供应商拟投入的技术团队 （1）项目负责人应具有国家注册测绘师资格，且以具有测绘类中级或以上职称为宜；

		（2）团队成员应具有同类项目实施经验，且应具有国家注册测绘师资格或测绘类中级或以上职称为宜； （3）辅助人员应配备具有档案管理及办理产权证经验的人员。 （三）为保障项目顺利完成，供应商应承诺在采购人提出服务要求（电话或书面）后及时响应，响应时间不应超过120分钟。 （四）项目的理解 （1）供应商应结合本项目需求，完整覆盖五大核心工作：即外业采集数据；内业数据处理，按房产测绘细则计算建筑面积；绘制成图；编制《房屋建筑面积测绘成果报告书》；《不动产权证》办理。 （2）供应商应结合本项目实际需求编制项目理解方案，对项目认知须做到准确、深入，内容全面完整，充分响应并符合采购需求。 （五）项目实施方案 （1）供应商应结合本项目需求，编制项目实施方案，内容包括但不限于：工作内容的理解和分析；计划进度、分工安排；对影响项目实施的应急管理预案、应对措施等。

		（2）供应商应结合本项目需求编制项目实施方案，方案内容须全面完整，工作计划科学合理，应急管理预案及处置应对措施切实得当，整体充分响应并符合采购需求。 （六）资源配置方案 供应商应根据项目实际需要，为本项目配备并承诺提供必备的车辆、设备、计算机及工具。 （七）重点难点分析 供应商应根据项目实际需要，列举本项目的重点难点，并根据重点难点提出相应的措施建议。 （八）技术、质量保障措施 （1）供应商应结合本项目需求，编制技术、质量保障措施方案，内容包括但不限于：质量监控体系；技术保障措施；自检互检、内部审核制度等。 （2）供应商应结合本项目需求编制技术及质量保障措施方案，技术方案需明确引用《测绘成果质量检查与验收》(GB/T 24356－2023)、《地籍调查规程》(GB/T 42547－2023)、《房产测量规范 第1单元:房产测

		量规定》(GB/T 17986.1 - 2000)等国家及行业现行通用标准、专用标准作为技术依据；质量保障方案需细化质量管控流程，严格执行“二级检查一级验收”机制（作业组自检、单位复检，委托方或专业机构验收），明确界址点点位误差、面积测算误差等精度要求，确保所制定的技术、质量保障措施科学严谨、符合规范。
6	合同履行地点和方式	服务地点为广州市交通运输职业学校科教城校区；服务方式为成交供应商派员到项目现场作业，按合同约定完成房产测绘及相关配套服务，并提交相应技术服务成果。
7	公开选取方式和计价标准	1.公开选取方式：方案择优选取。（评审小组按综合评分由高到低排序，推荐排名第一的供应商为中选机构；综合得分相同的，报价低者优先。） 2.报价方式：报下浮率。供应商按报价表格式填报各项下浮率报价。下浮率限0%—20%（含0%、20%），超出视为无效报价 3.计价标准：参照《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号），房产测绘分户图收费标准：住宅用房1.36元/平方米，商业楼

		用房 2.04 元/平方米，多功能综合楼用房 2.72 元/平方米。经按各房屋类别及建筑面积测算，本项目测绘服务费合计为 316,018.19 元（大写：叁拾壹万陆仟零壹拾捌元壹角玖分），作为本项目最高限价。 注：本项目最高限价不含不动产权证登记费（办证费），办证登记费按不动产登记部门核定标准由采购人另行支付。
8	服务时间	本项目采购合同自双方加盖公章后生效。本项目服务期至 2027 年 12 月 31 日（约 410 日历天）或服务完成日期为止，自合同签订之日起开始计算。如因国家、地方相关政策调整或非乙方因素等原因，本项目服务期限可由供需双方友好协商后进行确认与调整；因采购人原因导致延误的，不计入服务期。
9	验收	1.验收时间：项目服务期结束后，成交供应商向采购人出具《房屋建筑面积测绘成果报告书》并协助办理取得不动产权证，采购人收到成交供应商《房屋建筑面积测绘成果报告书》及不动产权证之日起 7 天内按照合同的约定对履约情况进行验收。 2.验收程序：①采购人以采购合同、采购需

		求和响应文件、成交通知书作为验收依据；②采购人组成验收小组开展验收工作；③发现有缺陷或与合同不符，成交供应商应及时进行更换或修复，并自行承担有关费用；④验收结束后，验收小组出具验收意见。成交供应商对验收意见有异议的，可与采购人协商处理；经协商仍有分歧时，由双方委托测量成果质量监管部门鉴定，鉴定费用由责任方承担。 3.验收标准：依次对照适用标准为：符合中华人民共和国国家质量标准、行业标准，采购合同、采购需求和响应文件、成交通知书。成交供应商提供的服务未达到采购需求文件规定要求，且对采购人造成损失的，由成交供应商承担一切责任，并赔偿所造成的损失。 4.验收不合格的处理方式：履约验收内容为对技术、服务、安全标准的履约情况进行抽查验收；根据本项目合同约定条款，满足或优于采购配套硬件技术参数要求，实现其相应功能，否则验收不合格。因服务质量问题发生争议时，测量成果需按照《测绘成果质

		量检查与验收》（GB/T 24356—2023）规定的“两级检查、一级验收”程序，由具备相应资质的质量检验机构进行专业鉴定，具体依据《不动产测绘成果审查办法》中明确的审查标准开展工作。
10	结算方式	1.合同签订后，采购人收到成交供应商开具的正式发票后5个工作日内办理支付手续，向成交供应商支付合同总价的30%。 2.成交供应商完成合同约定的全部房产测绘（实测）服务工作，并提交加盖测绘单位公章、可用于产权登记的《房屋建筑面积测绘成果报告书》初稿后，采购人收到成交供应商开具的正式发票后5个工作日内办理支付手续，向成交供应商支付合同总价的30%. 3.成交供应商完成合同约定的全部房产测绘（实测）服务工作并取得不动产权证，经采购人验收通过后，采购人按收到成交供应商开具的正式发票后5个工作日内办理支付手续，向成交供应商支付剩余的合同款。 4.合同结算总额以实测面积×单价×下浮率计算为准。如遇非成交供应商原因，仅部分建筑完成房产证办理，成交供应商同意按

		已办理房产证面积单独进行结算；未完成房产证办理的建筑部分，在房产证办理完成后支付，且供应商不得因此增加费用或拒绝继续配合。
11	违约责任	1.成交供应商提供的服务不符合招标文件、投标文件或合同规定的，采购人有权拒收，并且成交供应商须向采购人支付成交总价5%的违约金。 2.成交供应商未能按本合同规定的服务时间提供服务的，从逾期之日起每日按成交总价0.5‰的数额向采购人支付违约金；逾期15天以上（含15天）的，采购人有权终止合同并要求成交供应商支付违约金，并且给采购人造成的经济损失由成交供应商承担赔偿责任。若成交供应商按前述标准计付的违约金不足以补偿采购人损失的，则采购人有权向成交供应商继续追偿。 3.采购人无正当理由拒绝接受服务的，采购人向成交供应商偿付本合同总价5%的违约金。采购人逾期付款，则每日按应付未付款项的0.5‰向成交供应商偿付违约金。 4.其它违约责任按《中华人民共和国民法

		典》处理。
12	补充合同和解决争议方式	1.采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，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。 2.对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。
13	备注	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。 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。