采购项目技术、服务、采购合同内容条款及其他商务要求

一、项目概述

本项目系落实学校经济责任审计整改要求。经国资处梳理，已确定权属来源材料基本齐备的 9 栋楼宇作为首批推进对象。因产权登记涉及政府规划核实、房屋测绘、权籍调查、资料编制及与不动产登记部门沟通协调等多个专业环节，受专业能力所限，加之时间紧迫，学校难以独立完成，拟引入具备相应资质和行业从业经验的第三方专业服务机构为学校提供全流程代办服务。故西南科技大学拟采购西南科技大学公用房不动产权登记代办服务采购项目，本项目为 1 个包。

★二、采购标的清单

序号	标的名称	计量单位	数量（预估）	单价限价（元）	所属行业
1	地籍测绘服务	㎡	106000	0.35	其他未列明行业
2	地籍调查服务	点	30	600.00	其他未列明行业
3	房产测绘服务	㎡	117960	2.50	其他未列明行业

注：上述数量为预估数量，结算时按Σ各服务内容实际实施量*成交单价计算，但最终结算总价不得超过预算金额。

★三、技术、服务要求

★（一）服务内容

1、地籍测绘：按《四川省不动产登记服务指南》（川自然资发〔2024〕15 号），测绘 1:500 地籍图，形成《不动产测量报告》。

2、房产测绘：按《四川省房产测绘实施细则（2010 版）》对学校部分建筑进行房屋产权面积测绘，至少包含但不限于办理不动产证需要的分层分户图、公摊面积计算、套内面积计算等作业内容，并形成《房产面积测绘报告》。

3、办理不动产权证书：将所有测绘成果按绵阳市行政主管部门要求，分部

门组卷报送审查，协助采购人取得不动产权证书。

4、权属分布图：将已办证权属界线与已办证建筑套合到青义校区最新的正射影像，形成“权属一张图”，用于核验“证、地、图”一致性。

5、其他：本项目验收后一年内，供应商应依据前期土地权属及房屋产权调查成果，结合"权属一张图"，对采购人尚未确权的房屋和土地，梳理后续不动产确权工作中可能存在的问题，并向采购人提交书面建议报告。

★（二）前期准备

6、现状土地权属情况调查：供应商应开展现状地籍调查，收集并评估拟确权校内土地的权属来源、相邻宗地四至界线等信息，为房产面积测绘及权籍调查提供可靠依据；同时排查权属争议及历史遗留问题。

7、现状房屋情况调查：供应商应梳理已有建筑档案，重点核查竣工备案情况、竣工图纸完整度、房屋实际使用状况及改扩建情况等，比对建筑图纸与现状的一致性，保障房屋面积数据真实、信息准确、要素完整。

★（三）现场测绘

8、房产测绘：收集规划设计、竣工验收等验收资料，完成房屋要素调查、产权面积（含地下室建筑面积测绘）测绘、房产图绘制、面积测算与分摊计算。

9、地籍测绘：（1）调取并整理国有土地使用权证、划拨决定书、出让合同等权属来源资料。（2）梳理历史遗留问题，对接自然资源和规划、住建、不动产登记等主管部门，协助采购人解决界址模糊、资料缺失、规划指标不符等问题。（3）会同权利人及相邻权利人现场指界，采集地物信息，绘制宗地草图。

10、供应商负责协助采购人通过“多测合一”系统录入相关信息，并上传相关资料。

11、供应商应根据合同要求，组织开展专项测绘作业，在合同约定时限内完成测绘工作，并向采购人提交测绘成果。

12、供应商在开展专项测绘工作过程中，应主动加强与绵阳市相关业务行政主管部门的工作沟通。

13、测绘成果由供应商按照本单位质量管理体系完成质检后报采购人验收。采购人验收合格后，供应商应按照绵阳市不动产登记中心成果交付要求，将相关成果送交绵阳市相关业务主管部门审查，审查不通过的，应按相关部门要求修改，直至审查通过。

14、为保证项目工作开展的延续性，拟投入本项目的专业技术人员未经采购人同意不得更换。

★（四）成果移交

15、供应商应向采购人提交以下测绘成果文件：

（1）房产测绘：①房屋产权面积测绘报告；②配套电子资料。

（2）地籍测绘：①不动产权籍调查表、宗地图、界址点成果表、登记卡等材料；②配套电子资料。

（3）办理不动产权属证书：供应商应主动与绵阳市自然资源、住建、不动产登记中心等主管部门沟通协调，负责提交申请材料、配合现场勘查等办证相关工作，直至协助采购人取得不动产权属证书。

★四、商务要求

1、服务期限：自合同签订之日起45个日历日，成交供应商应按照采购合同和技术服务协议的约定完成所有服务取得正式成果文件并通过采购人验收。

2、服务地点：采购人指定位置（西南科技大学校内）。

3、履约保证金：

第一，缴纳比例：5%。

第二，缴纳方式：网银转账、支票、汇票、本票、金融机构或担保机构出具的保函等非现金方式缴纳至采购人。

第三，缴纳说明：

（1）缴纳金额为合同金额（预算金额的5%。

（2）供应商选择保函方式缴纳的，保函须由成交供应商向采购人提供正本原件。

（3）收款单位：西南科技大学；开户银行：中国农业银行绵阳西南科技大学支行；账号：22-240901040000456。

（4）交款时间：成交通知书发放后，采购合同签订前。

（5）退款时间和方式：自项目履约验收合格后，由成交供应商向采购人提出申请，采购人根据成交供应商实际履约情况退还，其中，合同签订前出具保函的，成交供应商可向采购人申请收回保函正本原件。

（6）履约保证金不予退还情形：包括履约验收结果不合格，或成交供应商未按合同履约，或成交供应商存在其他违反国家相关法律法规的情形。履约保证金

不予退还的，采购人将全额上缴学校计划财务处。

（7）提供保函的担保机构必须是依法成立的具有相关资质和偿付能力的担保机构，保函须真实、有效、可供采购人查询追溯，否则视为成交供应商未有效缴纳履约保证金。若逾期未有效或未足额缴纳履约保证金的，将视为成交供应商无故放弃成交资格，采购人有权对无故放弃成交资格的供应商以失信行为记入单位采购诚信档案，并有权追究其相关责任，保留向本项目单位采购监管部门上报有关情况的权利。

4、履约验收方案

4.1 验收交付标准和方法：

第一，成交供应商须在合同约定的服务期限内完成采购人委托的相关服务后，及时向采购人交付已完成服务明细清单。

第二，成交供应商提供的所有服务须权属清楚，不得侵害他人的知识产权，且符合国家（行业）相关规范标准、本项目合同条款以及技术服务协议的有关要求。具体规范标准至少包括：

（1）《工程测量通用规范》GB 55018-2021

（2）《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 20257.1-2017

（3）《房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定》GB/T 17986.1-2000

（4）《民用建筑通用规范》GB55031-2022

（5）《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013

（6）《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356-2023

（7）《地籍调查规程》GB/T 42547-2023

（8）《城市测量规范》CJJ/T 8-2011

（9）《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》CH/T 2009-2010

（10）《卫星定位城市测量技术标准》CJJ/T 73-2019

（11）《房产测绘成果质量检验技术规程》DB51/T 2275-2016

（12）《房产测绘管理办法》（中华人民共和国建设部 国家测绘局令第 83 号）

（13）《四川省房产测绘实施细则》（2010 年修订版）

（14）《四川省不动产登记服务指南》（川自然资发〔2024〕15 号）

4.2 验收组织方式

自行验收（采购人自行组织的履约验收不邀请非成交供应商、服务对象、第三方检测机构等参与，任何供应商以及采购相关当事人不得干涉采购人自行验收权利、不得要求采购人变更验收方式）。

4.3 履约验收程序与时间

第一，验收程序：一次性验收。

第二，验收条件：成交供应商须依据本项目合同条款、技术服务协议完成所有服务并取得正式成果文件后，向采购人提出履约验收申请。

第三，验收时间：采购人在收到成交供应商提出的履约验收申请后 15 个日历日内自行组织验收结算金额的 100%。

4.4 验收组织的其他事项

第一，若因故推迟验收的，采购人应及时通知成交供应商变更的具体时间，但原则上不超过成交供应商向采购人提出履约验收申请后 30 个日历日内完成首次履约验收。

第二，验收时出现交付的部分服务要求的实际情况的符合性无法查实时，采购人有权要求成交供应商在双方约定的时间内提供针对该部分服务要求的、由第三方检测机构出具、可查询的检测报告，以此作为采购人履约验收的主要依据之一，若查实后属于成交供应商原因造成的服务验收问题的，费用由成交供应商自行承担。若成交供应商拒绝或者未在双方约定时间提供符合要求的检测报告的或者提供的检测报告依然无法查实服务要求符合性的，应按照商务要求中“解决争议事项”办法处置。

4.5 技术履约验收内容

成交供应商交付服务涉及的响应服务内容实际值与本项目合同条款、技术服务协议、采购文件要求以及成交供应商响应文件及承诺内容的符合性。

4.6 商务履约验收内容

成交供应商的履约过程与本项目合同条款、技术服务协议、采购文件要求以及成交供应商响应文件及承诺内容的符合性。

4.7 履约验收标准

采购人将依据《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）、《西南科技大学货物、服务采购项目履约验收管理办法》（西南科大〔2025〕2 号）的有关要求组织实施，并遵循本项目合同条

款、技术服务协议、采购文件要求以及成交供应商响应文件及承诺内容自行组织验收。

4.8 履约验收其他事项

针对出现成交供应商履约验收结果不合格的情形，采购人将视情况采取以下措施，并保留进一步追究成交供应商全部违约责任的权利：（1）不予向成交供应商支付本项目合同约定的采购资金；（2）不予向成交供应商退还本项目履约保证金（若涉及保函的，采购人将向出具保函的金融机构或担保机构申请索赔）；（3）视成交供应商提供虚假材料谋取成交，采购人将依据本项目采购合同和技术服务协议、参照政府采购相关法律法规等有关规定，向学校计划财务处书面报告履约验收有关情况，对成交供应商依法进行惩戒和追究法律责任，同时会同有关部门将成交供应商的失信行为记入诚信档案。

5、付款进度安排

5.1 付款条件：

成交供应商履约完成的所有服务经采购人自行组织验收结果合格后，成交供应商须及时向采购人提供与结算金额对应的、真实有效的增值税发票。采购人在收到成交供应商提供的符合要求的增值税发票后 10 个工作日内，向成交供应商支付结算金额的 100%。结算金额=Σ各服务内容实际实施量*成交单价。

5.2 补充说明事项：

第一，若结算时采购人与成交供应商存在付款争议，待争议解决后再支付货款，付款手续按采购人单位财务相关规定进行。

第二，若成交供应商未提供符合规定的增值税发票等相关单据或资料不齐全、不符合约定的，采购人有权拒绝付款，因此导致迟延付款的责任及造成的采购人损失由成交供应商自行承担，且成交供应商不得因此拒绝履行合同，否则应按合同约定承担违约责任，同时，采购人有权将有关情况向学校计划财务处书面报告，对成交供应商依法进行惩戒和追究法律责任。

第三，若采购项目所属年度当年年底按照合同约定不能支付的（非采购人主观原因），采购人应及时告知成交供应商，并顺延至次年上级财政预算下达后继续支付相应款项。

6、违约责任与解决方式

第一，违约责任：

（一）成交供应商必须遵守采购合同并执行合同中的各项规定，保证采购合同的正常履行。如因成交供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失，由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，成交供应商对此均应承担全部的赔偿责任。

（二）成交供应商逾期未提供本项目采购合同、技术服务协议约定的服务的，或者成交供应商逾期未按照本项目采购合同、技术服务协议约定的服务期限完成服务的，从逾期之日起算，每逾期 1 个日历日按成交金额的 0.1%向采购人支付违约金；逾期 10 个日历日（含）的，采购人将视成交供应商未按合同履约，采购人除了向成交供应商追缴相应的违约金外，还会不予退还成交供应商履约保证金、向本项目学校计划财务处书面报告成交供应商违约情况，对成交供应商依法进行惩戒和追究法律责任，由此造成的采购人经济损失由成交供应商承担。注：上述逾期时间由采购人在同一项目中累加计算，具体以采购人认定为准。

（三）在采购人自行组织的履约验收阶段出现履约验收结果不合格的情形，或者质保期内成交供应商提供的解决方案和远程指导或者指派专业技术人员赴采购人指定现场仍然无法解决故障或质量问题后，拒绝向采购人重新提供完整的服务或者向采购人重新提供完整的服务在新的质保期内再次出现故障或质量问题的，采购人可依法追究成交供应商的全违约责任，并视具体情形不予支付或者索回本项目采购资金。

（四）成交供应商因不可抗力原因导致的合同无法履行，应及时书面报告采购人。经采购人认定情况属实的，可免除成交供应商违约责任，可视具体情形与成交供应商另行签订相关补充协议或书面报告本项目学校计划财务处依法变更成交结果。

（五）其他未尽事宜以合同约定为准。

第二，争议解决办法：

在合同履行期间（含质保期），因成交供应商提供的服务存在缺陷造成服务故障或质量问题出现解决争议时，可由采购人或其指定的第三方机构进行质量鉴定，经鉴定后符合本项目采购合同和技术服务协议约定的标准的，鉴定费由采购人承担；经鉴定后不符合本项目采购合同和技术服务协议约定的标准的，鉴定费由成交供应商自行承担；还可由双方协商或由有关部门调解解决，协商或调解不

成的，可向采购人所在地人民法院起诉。

7、知识产权

第一，供应商应保证在本项目中使用的任何设备（货物）和服务，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

第二，除非采购文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

第三，供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，应当在响应文件中载明，并提供相关知识产权证明文件。

第四，如采用供应商所不拥有的知识产权，则在供应商响应报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

8、其他

第一，本项目履约过程中的服务过程的一切安全责任，由成交供应商自行承担。

第二，本项目实行单价报价，根据实际面积、点位等据实结算，供应商报价须包含供应商在履约过程中产生的服务成本、税费、交通运输费、人工劳务费、数据对接、解决故障或质量问题等所有费用，采购人不再另行支付任何费用。

第三，本项目允许报名供应商自行踏勘现场，采购人不再单独组织。

第四，如本采购文件采用的相关法律、法规及规范、标准发生矛盾或者过期时，以最新法律法规及规范、标准执行，不影响采购文件的有效性。相应的，成交供应商在履约过程中应按照国家最新的法律法规及规范、标准为采购人提供相关服务。

五、其他要求（本项要求仅为评审依据，未完全满足仅按评审要求进行扣分，不影响供应商响应（投标）文件有效性。）

1、供应商提供自 2023 年 1 月 1 日（含）至递交响应文件截止时间为止，自身取得的类似采购项目业绩（类似项目业绩指与房屋产权测绘或地籍测绘或土地确权服务相关的业绩）。供应商应提供类似业绩采购项目合同关键页扫描件或复印件，清晰可辨，彩色或黑白均可，并加盖供应商鲜章。合同关键页须包括服务内容页、签署时间、签字盖章页。

2、供应商需提供针对本项目的《项目总体实施方案》，内容应包括：①项目实施过程控制及计划进度安排（至少包含项目工作内容创建、作业流程分析、项目实施范围分析、实施具体时间计划的制定）；②实施组织架构及人员配置安排（至少包含项目组织架构、主要人员配置明细）；③日常工作与管理制度；④重要成果管理方案（至少包含纸本档案管理方案、数据备份与恢复策略）；⑤项目重点及难点剖析及应对问题的合理化建议。

3、供应商需提供针对本项目的《服务过程质控及保密方案》，内容应包括：①项目风险控制和质量保障措施（至少包含相关实施风险控制体系、项目实施质量保证具体措施）；②服务过程中突发特殊情况的应急预案（至少包含分级响应机制）；③服务内容及成果的保密管理措施；④服务过程安全管理方案。

4、供应商需提供针对本项目的《后续服务方案》，内容应包括：①后续服务响应时间与计划安排；②后续服务人员配置；③后续服务指导具体措施与方案。

5、供应商需为本项目组建服务团队，至少包括项目负责人、技术负责人、质检负责人、外业测绘负责人及其他测绘技术人员。

注：1、以上打“★”号的为本次磋商项目的实质性要求，不允许有负偏离。

2、本章所包含的全部采购需求（本章三、技术、服务要求、四、商务要求、五、其他要求），在磋商过程中，磋商小组在获得采购人代表确认的前提下，可以根据磋商情况实质性变动相关内容。磋商小组对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组会及时以书面形式通知所有参加磋商的供应商。