政府采购合同

项目名称 ：农村房地一体不动产常态化调查服务

项目编号：JSZC-320115-NJDX-G2025-0038

采购单位：南京市规划和自然资源局江宁分局

服务单位：江苏省金威测绘有限责任公司

南京鑫土地信息技术有限公司

签订日期 ： 2026 年 2 月 14 日

政府采购合同

采购人：南京市规划和自然资源局江宁分局（以下称甲方）

住所地：南京市江宁区双龙大道 1200 号

供应商 1：江苏省金威测绘有限责任公司（以下称乙方 1）

住所地：南京市建邺区贤坤路 3 号 5 栋 1 单元 4 层

供应商 2：南京鑫土地信息技术有限公司（以下称乙方 2）

住所地：南京市江宁经济技术开发区双龙大道 1200 号

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照南京市江宁区政府采购中心的招标结果签订本合同。

1. 项目概况

1.1 项目名称：农村房地一体不动产常态化调查服务

1.2 项目地点：南京市江宁区

1.3 项目内容：农村房地一体不动产常态化调查服务。

1.4 合同价款：本合同项下合同总价款为人民币**贰佰叁拾肆万伍仟玖佰伍拾捌元整（¥ 2345958 元）**，分项价款在“分项报价表”中有明确规定。本项目为固定总价项目。

供应商完成农村房地一体不动产常态化调查服务的所有工作；价格应包括供应商为完成相关服务所承担的全部费用、利润、税金、政策性文件规定及合同包含内的所有风险、责任等各项应有费用，不论其在采购文件中是否有提及。

标包名称	服务范围	常态化登记服务费（元/宗）		数量	总价(元)
		调查服务费（元/宗）	登记数据维护费(固定金额)（元/宗）	宗	
农村房地一体不动产常态化调查服务	南京市江宁区	323	100	5546	2345958 元

注：合同履约过程中，合同单价不做变更。

2. 定义

2.1“合同”系指甲方和乙方（以下简称合同双方）签署的、合同格式中列明的合同双方所达成的协议，包括所有的附件、附录、招标、采购响应文件全部内容及对采购文件书面修正、澄清的内容等以及构成合同的所有文件。

2.2“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

2.3“甲方”系指采购人。

2.4“乙方”系指中标供应商。

3. 适用范围

3.1 本合同条款适用于本次采购项目。

4. 项目工期

自合同签订起 1 年。

5. 付款方式

本次采购资金由采购人自付，按照以下约定执行：

（1）合同签订后十个工作日内，采购人向中标供应商支付合同金额的 10%（即预付款）。

（2）合同签订后六个月，采购人根据该期间内实际完成的工程量，支付相应的常态化登记服务费（扣除预付款后）。

（3）2027 年 1 月，供应商完成常态化登记服务，经业主单位和监理检查合格后，在采购人主管部门审核后，支付至最终审核结算价的 100%。

注：采购人每次付款前，供应商应向甲方开具等额发票。否则，采购人有权拒绝付款。

6. 甲方责任

6.1 甲方配合规划编制提供相应资料；

6.2 负责与有关部门的联系和协调。

6.3 及时支付服务费用

7. 乙方责任

7.1 乙方应当对甲方的意图有深刻、准确和全面的了解和把握，并将其反映在编制成果和相关资料中。

7.2 乙方应保证其向甲方提交的成果（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不侵犯第三人的合法权益。

7.3 乙方提供的服务应当符合地方及国家有关标准和规范。

7.4 乙方应根据承担项目任务的特点组成项目组，编制工作大纲，制定项目管理文件，明确职责、目标、计划、程序、内部审查和质量管理等内容，并将目标责任落实到项目总体、专业负责人，检查服务是否按合同要求完成，确保服务的有序性和有效性，对服务质量负全责。

7.5 乙方在工作中应保证成果的及时和有效，服务过程中必须考虑与相关专业的接口配合，保证资料的齐全、稳定、深度和提交时间能满足资料使用者的需要。

7.6 人员要求

乙方应根据项目任务建立项目组，从组织上保证投入的人力、物力能满足服务开展的需要。乙方必须保证主要技术骨干保持稳定，未经甲方书面同意不得自行撤换。

8. 违约责任

8.1 如果甲方逾期付款，超过 10 日后，每日应向乙方偿付应付款项的 0.2%作为违约金，违约金最高限额为合同总金额的 5%。因采购人使用的是财政资金，采购人在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为采购人已经按期支付；如遇年底财政资金结转情况，采购人有权提前或推迟支付费用，推迟的不承担违约金。

8.2 如果乙方没有按合同规定交工或提供服务，每延迟一天扣除合同总金额的 0.2%的违约金，直至按合同交工或提供服务为止。违约金最高限额为合同总金额的 5%。

9. 履约保证金（本项目不采用）

9.1 乙方在收到中标通知书采购保证金自动转为履约保证金。

9.2 乙方由于过错而导致支付违约金和赔偿损失时可由履约保证金抵顶支付；当违约金和赔偿金额超过履约保证金时，甲方可追偿超过履约保证金的部分。

9.3 项目全部完成通过验收后，乙方没有发生违约行为的，可在验收后 10 个工作日内向江宁区政府采购中心申请无息退还履约保证金。

10. 不可抗力

10.1 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

10.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报、传真或电传通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关当局出具的证明文件用特快专递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续 40 天以上，双方（或三方）应通过友好协商在合理的时间内达成是否继续履行合同的协议。

11. 税费

11.1 与履行本合同有关的一切税费，由乙方承担。

12. 争议

12.1 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（）种方式

解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第2种方式解决争议。

12.2 在仲裁和诉讼期间，双方应继续履行争议部分以外的合同内容。

13. 违约终止合同

13.1 因解除而终止

13.1.1 由于乙方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果乙方在收到甲方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则甲方有权向乙方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达乙方时生效，乙方应按本合同的约定承担违约责任。给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

13.1.2 由于甲方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果甲方在收到乙方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则乙方有权向甲方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达甲方时生效，甲方应向乙方支付双方确认已完成工作量的款项，并按本合同约定承担违约责任。

13.1.3 合同一方依本合同约定行使解除权的，合同自解除通知送达另一方之日起终止。违约方应当按本合同约定支付违约金或赔偿损失。

13.1.4 合同终止后，不妨碍守约方向违约方追究违约责任。

13.2 有下列情形之一的，合同权利义务终止：

13.2.1 本合同已按约定履行完毕；

13.2.2 本合同经各方协商一致而终止；

13.2.3 法律法规规定终止的其他情形。

14. 合同修改

14.1 对合同条款作出任何改动或偏离，均须甲乙双方签署书面的合同修改书。

15. 适用法律

15.1 本合同应按中华人民共和国的法律解释。

16. 语言与计量单位

16.1 合同书写应用中文。甲乙双方所有的来往函电以及与合同有关的文件均应以中文

书写。

16.2 除技术规格中另有规定外，计量单位均使用国家法定单位制。

17. 通知

17.1 本合同任何一方给另一方的通知都应以书面形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

18. 知识产权及保密

18.1 乙方了解在与甲方合作过程中所获得或知悉的关于甲方的信息包括项目信息、技术图纸、资料、本合同所涉及的研究内容、研究成果等等所有未公开之信息为甲方的商业秘密，应严守其秘密性。未经甲方事先书面同意，乙方不得将甲方商业秘密或甲方提供给乙方的技术资料、图纸等用于履行本合同之外的其他用途。乙方上述保密义务的期限，从乙方知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。

18.2 乙方应保证其向甲方提交的成果（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不侵犯第三人的合法权益。甲方因使用乙方提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，乙方应当积极协助解决，并承担由此给甲方造成的损失。同时，甲方有权选择解除合同或不解除合同要求乙方提交符合合同要求的替代设计成果。

18.3 乙方应当保证其提交的成果符合国家及地方现有法律、法规、规章政策及行业规范之要求、符合本合同目的。如果因不符合上述要求给甲方或其他第三人造成损失的，乙方应予以赔偿。

18.4 对于乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终设计成果，及因履行本合同所产生的其他研究成果，双方同意其所含有的一切知识产权含著作权、申请专利权和专利权等权利属于甲方所有。成果提交甲方后，经甲方书面同意，乙方可以发明人/作者的名义在学术研究领域发表、申报评奖。甲方有权自行或委托他人为任何方式之使用、修改和处分乙方提交的设计成果。未经甲方事前书面许可，乙方不得对上述成果做任何复制、修改、转让、自行或提供给他人做任何方式的使用。乙方违反本条规定的，甲方有权单方解除本合同，乙方应返还甲方所有设计费并赔偿甲方因此受到的损失。

18.5 乙方保证其向甲方提交的成果的组成部分或全部不会侵犯他人的合法权益，也不存在技术缺陷，否则，甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

18.6 乙方提交给甲方的成果的著作权（版权）归甲方所有，未经甲方许可，乙方不得以任何方式使用或向任何第三方泄露、转让成果的部分或全部（包括作为乙方业绩进行宣传、展示及刊登）。否则，甲方有权随时终止项目合同并要求乙方支付违约金，违约金的上限为

全部服务费用。

18.7 如甲方的知识产权遭到他人侵犯的，乙方应协助甲方维护其合法权。

19. 合同生效及其他

19.1 除合同中另有说明，本合同经双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章或合同专用章后，即开始生效。

19.2 本合同一式陆份，甲方贰份，乙方各贰份。

20. 合同文件及解释顺序

下列文件均为合同组成文件

20.1 招标文件（包括澄清、答疑、修改和补充通知）

20.2 投标文件（包括修改、澄清）

20.3 中标通知书（包括投标人“回执”）

20.4 双方商定的补充协议或合同期内双方签署的备忘录

20.5 与本合同有关的其他文件

21. 合同的变更和终止

21.1 除《政府采购法》第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

21.2 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还，在三年内不得参加南京市江宁区政府采购中心组织的政府采购活动。

合同附件

附件1：采购项目需求

【以下无正文】

甲方（采购人）：南京市规划和自然资源局江宁分局

（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字或盖章）

日期：2026年2月14日

乙方1（供应商1）：江苏省金威测绘有限责任公司

（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字或盖章）

项目负责人：

电话：025-86660515

开户银行：上海浦东发展银行南京市北京西路支行

账号：93060155260000178

单位地址：南京市建邺区贤坤路3号5栋1单元4层

乙方2（供应商2）：南京鑫土地信息技术有限公司

（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字或盖章）

项目负责人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：南京市江宁经济技术开发区双龙大道1200号

附件 1：采购项目需求

一、项目概况

1、项目名称：农村房地一体不动产常态化调查服务

2、服务期限：自合同签订起 1 年。

3、项目背景：应市局“关于印发《关于常态化开展农村宅基地房地一体不动产确权登记工作的实施方案》的通知”（宁规划资源发[2022]78 号）、省厅“关于进一步夯实农村不动产登记发证工作的通知”两个文件要求，须尽快完成农房不动产总登记工作，做好档案资料的归档管理，并及时做好“总登记”与日常登记衔接。

我区的农村宅基地房地一体不动产登记（以下简称“农房登记”）工作以及集镇周边农房调查工作已基本完成，后续将开展常态化农房登记工作。

★4、项目范围及限价：

标包号	标包名称	服务范围	常态化登记服务费(元/宗)		数量	最高限价(元)
			调查服务费(即最高限价)(元/宗)	登记数据维护费(固定金额)(元/宗)	宗	
1	农村房地一体不动产常态化调查服务	南京市江宁区	330	100	5546	2384780

说明：

1、常态化登记服务费的综合单价由两部分组成。其一，调查费用为 330 元/宗（即最高限价，投标人报价超过最高限价的作无效标处理）；其二，登记数据维护费用为 100 元/宗（固定金额）。合计 430 元/宗。

2、服务范围内的工作量为暂定数量，结算时以实际工作量为准。

3、采购人支付给供应商的总服务费用不得超过所中标包的最高限价。

二、项目内容

依据《不动产权籍调查技术方案》（试行）、《农村地籍和房屋调查技术方案》（试行），开展不动产权籍调查工作。针对农村房屋实际情况，实地调查农村宅基地和房屋等地上建(构)筑物筑物的产权状况，结合地籍测量一并开展房屋测量。

（一）主要技术要求

1、调查精度

（1）坐标系统

平面坐标及高程系统：平面采用 CGCS2000 坐标系（中央子午线 118°50′）及南京 08 地籍坐标系，高程采用 1985 国家高程基准。

（2）分幅（分区）与编号

宗地图：图幅面为 A4 纸张大小，比例尺可根据宗地大小在 1:100-1:500 之间适当选择，比例尺分母必须为 100 的整数倍；

房产平面图、房产分层分户图：图幅面为 A4 纸张大小，根据房屋占地面积大小在 1:100-1:500 之间适当选择，比例尺分母必须为 100 的整数倍。

（3）数据精度

地籍调查中，采用无人机倾斜摄影测量方法获取基础数据。明显界址点相对于临近控制点精度不低于±5cm，相邻界址点间距中误差应控制在±5cm，困难地区隐蔽界址点中误差控制在±7.5cm。

房产测量中，测量精度按房屋测绘相关要求执行。

需要发证的建（构）筑物按不动产登记要求实测上图，其余地物最小上图面积为 100 平方米。

2、成图软件

成图软件采用 CAD、CASS、Arcgis 等软件。

3、成图方法

采用无人机倾斜摄影测量方法，按 1:500 比例尺测量精度要求测绘，成图比例尺 1:500。

（二）主要技术依据

1、法律、法规、政策文件

《中华人民共和国民法典》；

《土地调查条例》；

《不动产登记暂行条例》；

《江苏省不动产登记条例》；

《江苏省土地管理法实施条例》；

《不动产权籍调查技术方案》（试行）；

《农村地籍和房屋调查技术方案》（试行）；

国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知（国土资发[2016]191 号）；

江苏省自然资源厅关于印发《江苏省农村不动产权籍调查和确权登记工作方案》的通知（苏自然资发[2019]961号）

《江苏省实施《房屋登记办法》若干问题的指导意见》（苏建房[2009]196号）；

关于印发《关于常态化开展农村宅基地房地一体不动产确权登记工作的实施方案》的通知（宁规划资源发[2022]78号）；

《关于印发南京市农村宅基地“房地一体”不动产权证书填写要求的通知》宁确权登记〔2020〕6号（215）；

关于印发《江宁区农村不动产统一登记历史遗留问题处理意见》的通知(江宁政办〔2020〕85号）。

2、标准、规范

《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

《宗地代码编制规则》（试行）；

《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》；

《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019）；

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

《房产测量规范 第2单元：房产图图式》（GB/T 17986.2-2000）；

《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2023）；

《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）

《不动产登记数据库标准》TD/T 1066-2021

《土地利用数据库标准》（TD/T 1016-2007）；

《江苏省农村不动产权籍调查数据库标准（试行）》；

《江苏省地方标准 房屋面积测算技术规程》（DGJ32/TJ131-2011）；

《南京市不动产权籍调查操作手册（权属调查部分）2022》。

3、其他

经过审核批准的本项目技术设计书与其他批复意见。

（三）技术路线与方法

农村不动产权籍调查需查清农村宅基地及其地上建筑物的产权状况，并结合地籍测量一并开展房屋测量。房屋调查重点调查房屋的权利人、权属来源情况、建筑结构、建成年份、批准用途与实际用途、批准面积与实际面积等要素。

1、调查方法

地籍调查：地籍调查的目的是查清调查区内每户宅基地宗地的权属、界址位置、用途等信息。地籍调查采用无人机倾斜摄影测量方法获取基础影像及地形数据，充分应用全球定位技术、地理信息技术等先进手段，进行全外业数字化测量。无人机无法进入的地区仍采用传统测绘方法。

房产调查：房屋调查重点调查房屋的权利人、权属来源情况、建筑结构、建成年份、批准用途与实际用途、批准面积与实际面积等要素。

材料整理归档与数据库建设：按照省厅、市局相关数据库标准，建立农村不动产权籍调查数据库。并及时通过甲方组织的对农村不动产调查成果的验收。验收通过后，要及时将调查成果和资料整理归档，并结合日常业务做好更新维护。

2、登记数据维护

充分利用我区农村不动产权籍调查成果数据，通过开展农村不动产确权登记工作，全面查清农村范围内包括宅基地等集体建设用地每一宗土地的权属、位置、界址、面积、用途、地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况，按照不动产登记的流程进行登记颁证并数字化归档。

1）完善拟登记的农村不动产权籍调查成果。对照农村不动产权籍调查成果，必须进行全面复核纠错，复核权属来源及测量成果，检验界址点及界址线长度以及房屋面积计算等，确保基础资料的完整性、准确性、现势性。

2）协助街道完成登记受理工作。收集身份证、户口簿（或户籍证明）、声明书、权源材料等登记要件，协助指导填写登记申请表、确认申请审核表并收集汇总；对设宗不合理的宗地，及时进行调整，满足登记受理要求。

3）协助完成“三级确认”工作。权属资料的信息录入、数字化、挂接及信息匹配，协助镇村组完成对权利人信息（包括经济组织成员认定和家庭户的认定）、权属来源情况、房屋建筑结构、建成年份、批准用途与实际用途、批准面积与实际面积等“三级确认”信息认定工作。对未通过三级确认或公示异议成立的，告知权利人未通过原因，并指导补齐相关材料。

4）将修改完善后的不动产权籍调查数据按照南京市不动产登记业务管理系统的要求进行图形和属性的转换工作，制作符合登记系统要求的登记数据库并录入登记系统的调查库。

5）协助完成登簿制证工作。协助街道专班人员完成登簿制证工作。制作不动产权籍调查表等图件表格，完成不动产登记收件、系统信息录入等其他相关工作。完成证书打印及证书签收簿制作，并按要求通知权利人领证。

3、成果归档

按照《南京市地籍成果整理建档有关规定》和《不动产登记暂行条例实施细则》的要求，做好农村不动产确权登记颁证资料的数字化整理与归档工作。

三、报价说明

★1、本项目常态化登记服务费的单价为430元/宗，由两部分组成。其一，调查部分费用为330元/宗（即最高限价，投标人报价超过最高限价的作无效标处理）；其二，登记数据维护费用为100元/宗（固定金额）。各供应商只需针对调查部分费用进行报价。

2、报价应包括完成服务工作期间所需的人工、材料、机械、外调取经、车辆、会务、论证、评审、验收、差旅、保险、利润、税金、通讯、办公设备、政策性文件规定及采购文件、合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。投标报价为最终报价，除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，投标人不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，投标单位所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

四、质量要求

经业主单位和监理检查合格。

联合体协议书

江苏省金威测绘有限责任公司、南京鑫土地信息技术有限公司（所有成员单位名称）自愿组成金威测绘和鑫土地信息技术（联合体名称）联合体，共同参加农村房地一体不动产常态化调查服务（项目名称）投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、江苏省金威测绘有限责任公司（某成员单位名称）为金威测绘和鑫土地信息技术（联合体名称）牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目响应文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照采购文件的各项要求，递交响应文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（1）江苏省金威测绘有限责任公司： 完成部分地区的针对农村房屋实际情况，实地调查农村宅基地和房屋等地上建(构)筑物筑物的产权状况，结合地籍测量一并开展房屋测量。占中标金额的 75%。（2）南京鑫土地信息技术有限公司：完成部分地区的针对农村房屋实际情况，实地调查农村宅基地和房屋等地上建(构)筑物筑物的产权状况，结合地籍测量一并开展房屋测量。占中标金额的 25%。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：江苏省金威测绘有限责任公司（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

成员一名称：南京鑫土地信息技术有限公司（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

2025 年 12 月 30 日