

南京市江宁区政府采购合同

项目编号：NJDXZC-2022060

项目名称：江宁区农村房地一体不动产常态化登记
服务项目监理服务

使用单位：南京市规划和自然资源局江宁分局

供货单位：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘
造价咨询有限公司

签订日期：202 年 月 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：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司（以下称乙方）

住所地：南京市鼓楼区中山路 55 号 A19、A20

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：江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目监理服务

1.2 项目地点：南京市江宁区

1.3 项目内容：江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目监理服务。

1.4 合同价款：本合同项下合同总价款不超过人民币伍拾伍万元整（¥550000.00 元）。

供应商完成（1）江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目监理服务工作；（2）通过采购方组织的专家评审。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。服务单价如下：

供应商名称	调查监理服务费 (元/宗)	登记发证监理服务费 (元/宗)	合计（即中标单价） (元/宗)
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20	5.5	25.5

合同履行过程中，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、响应文件全部内容以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”系指成交供应商。

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

合同签订之日起 3 年内完成江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目监理工作。

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：

5.1 付款节点：

(1) 2023 年 3 月，采购人向中标供应商支付合同总价款的 10%（即预付款）。

(2) 2023 年 10 月，采购人根据该期间内实际完成的工程量，支付相应的监理服务费（扣除预付款后）。

(3) 2024 年 10 月，采购人根据实际完成工程量，支付相应的监理服务费。

(4) 2025 年 10 月，供应商完成常态化登记监理服务，经南京市规划和自然资源局组织验收合格后，在采购人主管部门审核后，支付至最终审核结算价的 100%

5.2 费用结算：

监理服务费=调查监理服务费×实际已完成调查监理服务工作的工作量+登记发证监理服务费×实际已完成登记发证监理服务工作的工作量

注：

①采购人支付给供应商的总监理服务费用不得超过所该项目的总预算 55 万元。

②采购人有权根据工程情况和进度要求调整工程付款的时间和比例，供应商不得因此而提出异议。

③甲方每次付款前，乙方应向甲方开具等额发票。否则，甲方有权拒绝付款。

6. 甲方责任

- 6.1 甲方配合乙方提供相应资料；
- 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图纸资料中。

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、专业负责人和设计师，检查设计是否按合同要求完成，确保设计的有序性和有效性，对设计质量负全责。

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、物力能满足设计开展的需要。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 乙方在收到成交通知书投标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以任何方式使用、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 本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

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，在三年内不得参加采购人组织的政府采购活动。

【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）

乙方（供应商）：江苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人或
委托代理人：（签字或盖章）

法定代表人或
委托代理人：（签字或盖章）

日期：2023年元月1日

项目负责人：肖阳

电话：025-84732817

开户银行：中国银行南京山西路支行

账号：492358191532

单位地址：南京市鼓楼区中山路55号A19、A20

日期：2023年元月7日

采购代理机构：南京东兴工程咨询有限公司

附件 1：项目说明及技术要求

一、项目概况

1、项目名称：江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目监理服务

2、服务期限：自合同签订起3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”）工作已基本完成，正在收尾，急需开展常态化农房登记工作，计划利用3年时间将集镇周边农房登记工作一并纳入常态化登记工作中。

二、本项目监理工作范围及内容

2.1 本项目监理服务范围：

江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目包一、包二、包三范围内的监理服务。

标包号	标包名称	服务街道	工作量(宗)
NJDXZC-2022 061-1	江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目包一	横溪街道、谷里街道、禄口街道	7000
NJDXZC-2022 061-2	江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目包二	湖熟街道、秣陵街道、淳化街道	7000
NJDXZC-2022 061-3	江宁区农村房地一体不动产常态化登记服务项目包三	江宁街道、汤山街道、东山街道、麒麟街道	7000
	合计		21000

说明：

1、监理服务范围的工作量为暂定数量，结算时以实际工作量为准。

2、合同履行期间，若各分包服务范围内的工作量差距较大，监理方需配合采购人在不同分包间调剂工作范围。

2.2 本项目监理工作内容

(1) 完成南京市江宁区不动产权籍调查的监理工作。

根据国家相关监理规程规范，对中标供应商调查完成的调查测绘成果进行检查。

(2) 对南京市江宁区不动产权籍调查测量及权属调查成果进行检查。

对中标供应商调查成果进行检查。

(3) 对农村不动产权籍调查数据入库工作开展监理。

根据国家相关规定，对我区农村不动产权籍调查和测绘成果入库工作开展监理，指导数据建库工作，确保上述成果满足统一登记数据库入库要求。

(4) 对本区农村宅基地及房屋的不动产登记发证工作开展监理服务。

①对登记发证作业流程中涉及的技术问题进行培训与指导。

②对不动产权籍表进行质量检查。

③对提交的登记发证数据库进行质量检查。

④完成其他关于登记发证监理类的工作。

(5) 其他的监理服务：

监理负责常态化登记服务项目包一至包三的工作进度和精度，监理方根据采购人要求按时向采购人提交工作进度和精度报告。合同履行期间，若各分包服务范围内的工作量差距较大，监理方需配合采购调剂不同分包间的工作范围。监理检查通过后入南京市农村不动产统一登记数据库，并出具相应工作报告，完成采购人交办的其他工作任务，验收工作由监理方统一安排。

三、相关技术要求

2.1 不动产权籍调查

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)筑物建筑物的产权状况，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：平面采用南京地籍坐标系，高程采用 1985 国家高程基准。

(2) 分幅（分区）与编号

地籍图按 1:500 比例尺标准成图

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

(1) 成图软件采用《南京市地籍管理信息系统》软件，图形编辑软件采用 Microstation V8.0 软件。

(2) 图形分层需严格按照《南京地籍管理信息系统图形数据标准》的要求。

(3) 细部数据处理采用《南京市地籍测量信息系统》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，成图比例尺为 1:500。

(二) 技术路线与方法

1、主要技术依据

《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)；

《宗地代码编制规则》(试行)；

《农村地籍和房屋调查技术方案》(试行)；

《土地利用数据库标准》(TD/T 1016-2007)；

《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)；

江苏省工程建设标准《房屋面积测算技术规程》(DGJ32/TJ 131-2011)

南京市房产管理局《南京市房产面积测算规则》2007 年

南京市房产管理局《南京市房产面积测算实施细则》2007 年

《全球定位系统(GPS)测量规范》(GB/T 18314-2009)；

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

2、技术路线

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。

3、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。

2.2 登记发证服务

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。按照不动产登记流程进行登记颁证并数字化归档。

(一) 方案编制及标准规范设计

结合实际情况，参考国家、省市相关文件，在充分征求相关部门意见的基础上，编制农村不动

产登记颁证工作实施方案，制定和优化工作流程，开展农村不动产确权登记颁证工作的宣传和技术培训，协助发布通告。

（二）资料收集分析利用

收集农村不动产权籍调查成果、土地和房产现有调查及登记资料，村庄布局点规划资料以及户籍人口相关信息，摸清全区农村不动产登记底数与基本情况，梳理权籍调查中发现的影响颁证的问题，进行分类汇总。

（三）确权登记工作

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。权属信息的信息录入、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、协助完成登记信息的录入工作。完成“三级确认”证明和不动产首次登记公示工作后，协助街道专班人员将登记信息录入到登记系统中。

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。

（四）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。

（五）主要技术要求

1、法律、法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《土地调查条例》；
- （3）《不动产登记暂行条例》；
- （4）《江苏省不动产登记条例》；
- （5）《江苏省土地管理法实施条例》；
- （6）《不动产权籍调查技术方案》（试行）；
- （7）《农村地籍和房屋调查技术方案》（试行）；

(8) 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）；

(9) 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）。

2、标准、规范

(10) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；

(11) 《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）；

(12) 《宗地代码编制规则》（试行）；

(13) 《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》；

(14) 《土地利用数据库标准》（TD/T 1016-2007）；

(15) 《城镇地籍数据库标准》（TD/T 1015-2007）；

(16) 《江苏省农村不动产权籍调查数据库标准（试行）》；

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

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

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

(20) 《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）；

(21) 南京市规划和自然资源局《南京市村民宅基地变更登记实施细则》2010年；

(22) 南京市房产管理局《南京市房产面积测算规则》2007年；

(23) 南京市房产管理局《南京市房产面积测算实施细则》2007年。

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。

四、质量要求

经南京市规划和自然资源局组织验收合格。