

第一章 项目采购需求

第一包：公共房屋房产测量技术服务

一、项目概况

江汉大学于 2020 年启动实施公共房屋权属登记工作。为配合该项工作顺利落实，将对校本部沌口校区房屋栋数 69 栋，建筑面积约 58 万平方米的教学楼、宿舍楼、科研实验楼及相关教育配套的公共房屋，进行房屋房产面积测绘服务，服务成果用于办理不动产权属登记手续。

二、采购内容及要求

（一）工作内容

序号	服务工作内容	预估工作量
1	利用测量仪器现场逐幢进行外业数据采集、位置关系记录、指北方向描述等，并按幢绘制测量草图	房屋栋楼 69 栋；房屋建筑面积约 58 万平方米
2	根据测量草图，运用测绘生产管理系统，依据房产测量规范和地方规程（细则），以幢为单位测算房屋建筑面积并绘制各幢房屋分层、分户平面图及相应的成果报表	
3	以幢为单位拍照留存影像资料	
4	房产测绘成果与规划验收核实条件证明的比对与分析	
5	测绘成果汇总与统计	
6	测绘成果的检查与验收（二级检查，一级验收）	
7	测绘成果的归档与报审	
8	面积测算的解释、答疑及售后服务	

（二）工作内容要求

1、项目具体实施要求：为保证不动产登记的要求，根据国务院第 656 号令《不动产登记暂行条例》、国家标准《房产测量规范》、湖北省地方标准《房产测绘技术规程》、《武汉市房产测绘实施细则》等技术规范、规则的规定，其具体要求如下：

1) 房产调查及资料的收集与整理

房屋面积测绘调查内容主要包括：房屋所在的行政区、街、社区、建筑物名称、座落、幢编号、层数、层次、产别、建筑结构、建成年份、用途、墙体归属、权源、建设单位名称、房屋基本单元、各基本单元户（室）号等。

2) 房屋外业数据采集（分栋、分层分户平面图测绘）

利用测量仪器，现场实地对建成后建筑物的外墙外围、各基本单元户（室）套内、共有公用部位的边长、角度等进行数据采集。

3) 房屋内业测算和制图（分户面积、共有面积、分摊面积测算、绘制房产平面图）

根据外业采集的数据，利用房产测绘软件或计算工具，绘制房产平面图，计算房屋分层分户面积、共有面积，按测绘相关技术规范、规则进行分摊面积测算。

4) 资料比对（测绘成果与规划验收进行比对）

分户面积、共有面积、分摊面积测算完成后，与该项目规划验收资料进行比对，与规划验收不相符的，进行修改。

5) 成果资料检查、验收和归档，出具不动产权证附图

房产测绘成果质量通过“二级检查，一级验收”的方式进行控制，并最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过。房产分层、分户图及房屋面积测算从数学精度、观测质量、计算质量、资料质量等方面进行检查验收。对检查合格的成果按不动产登记要求出具不动产权证附图。按房产测绘成果档案要求进行归档。

6) 人员要求

根据项目规模，配备一定数量专业技术人员，大专以上学历，测绘相关专业，具有相应工作经验，熟练使用全站仪、测距仪等仪器，能熟练使用 CAD 制图软件。

（三）项目预算总价及服务周期

1、本次工作范围的房屋面积测绘目的是为江汉大学沌口校区公共房屋办理不动产登记手续，按不动产登记要求出具经采购人所在地政府行政管理部门备案通过的不动产权证附图。项目预算价为 144 万元，服务期：60 日历天；

2、计价方式：本项目技术服务的计价方式为按每平方米进行计价，测绘单位在满足技术要求并符合相关技术标准基础上，提供每平方米房屋建筑面积测绘服务报价和汇总报价；

3、采购内容中公共房屋测绘清单中的面积为规划建筑面积，投标人可据此提供单平方米及汇总报价（不得超过项目包采购预算，否则作无效投标处理。），最终结算以实际房产测绘的面积为准（但当在本采购需求内实际计算服务费大于 144 万元的，一律按 144 万元结算）。

（四）项目工作内容需满足的技术标准

- 1、《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260-2007）
- 2、《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017）
- 3、《基础地理信息要素分类与代码》（GB/T 13923-2006）
- 4、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）
- 5、《房产测量规范》（GB/T17986-2000）
- 6、《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）
- 7、《不动产单元设定与代码编制规则》（国土资厅函〔2017〕1029号）
- 8、《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）
- 9、《房产测绘技术规程》（DB42/T 1049-2015）
- 10、《中华人民共和国物权法》主席令第 62 号
- 11、《房屋登记办法》建设部令第 168 号
- 12、《房屋登记规程》

- 13、《房屋登记簿管理试行办法》
- 14、《城市房地产权属档案管理办法》建设部令第 101 号
- 15、《不动产登记暂行条例》国务院令第 656 号

注：须满足现行的国家或地方的相关规范及标准执行。

（五）成果文件提交

1、数据成果：按照相关标准、规范和本招标文件的要求，对本项目包含的房产测绘具体项目进行测算，经质检形成最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过的房产测绘成果数据库和电子图纸库。

2、文字成果：

- 1) 该项目房产测绘实施方案、文件依据。
- 2) 该项目房产测绘技术细则。
- 3) 该项目房产测绘质量检查报告。
- 4) 该项目房产测绘质检结果记录。
- 5) 该项目房产测绘技术报告及所有相关图纸文件。

三、服务要求

1、投标人为本项目服务派出人员在业主方指定的区域开展该技术服务工作，并且要求自备电脑及交通工具等工作必要的设备。

2、要求中标人接到任务通知后，需在 24 小时内到达指定场所作业；在任务紧急的情况下，7×24 小时内能够及时调配技术力量，并在指定时间能完成相关工作。1、发生突发事件时，现场项目负责人要迅速查明事件原因、迅速应急处理，并须在 24 小时内到达现场提供服务（包括非工作时间）。

2、疫情工作期间，现场人员在工作中发生不适，测量体温为异常的，应立刻向采购人报告，及时劝返，并同时报备。项目组需安排专人跟踪问询其情况，同时对所在工作场合进行全面消毒，掌握密切接触人员情况。（包括非工作时间）。

四、其他要求

1、投标人中标后，应按投标文件中承诺的拟派人员名单开展工作，在特殊情况下中标人可以用同等资历的人员代替，但应事先得到采购人的批准；采购人有权要求中标人更换不合格的技术人员。

2、如采购人认为中标人投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求中标人及时调配或增加符合资格要求的人员，所增加人员的工资、奖金、补贴、加班费、办公费、差旅费、管理费等所有费用已包括在投标报价中。

3、工作中各项资料要准确、完整，作好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。在未得到许可的情况下，不得向任何第三方泄露有关项目的技术资料和其他信息。

4、保证在规定时间内完成服务工作，保证成果质量，能通过主管部门的审批。

5、中标人不得将招标文件内规定的服务工作进行分包和转包，否则采购人有权取消其中标

资格。

五、付款方式：

中标人完成技术服务自测绘成果验收合格（按 GB/T24356-2009《测绘成果质量检查与验收》6.1 条执行且最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过）之日 5 个工作日内，双方应根据实际完成的工作量及中标人投标报价计算该项目包全部服务费（但当在本采购需求内实际计算服务费大于 144 万元的，一律按 144 万元结算），并由采购人向中标人一次性全部支付。

六、验收要求：

7.1 房产测绘成果检查验收的一般规定：

a) 房产测绘成果质量通过“两级检查，一级验收”方式进行控制；

1) 一级检查为测绘单位作业部门的过程检查，在全面自检、互查的基础上，由专职或兼职检查人员采用全数检查；两级检查为测绘单位的最终检查，一般由施测单位的质量管理机构和专职检查人员在一级检查的基础上采用全数检查，涉及野外检查项的可采用不低于总量的 10% 进行抽样检查。

2) 验收一般采用抽样检查，由生产任务的委托单位组织实施，或由该单位委托专职检验机构验收。样本数量的确定按 GB/T24356-2009《测绘成果质量检查与验收》6.1 条执行；

b) 各级检查验收工作应独立、按顺序进行，不得省略、代替或颠倒顺序；

c) 最终检查应审核过程检查记录，验收应审核最终检查记录。审核中发现的问题，应做好记录并提出处理意见，交测绘机构进行改正，同时也作为资料质量评定的依据。最终检查、验收工作完成后，应编写检查、验收报告；

d) 经最终检查、验收合格后的房产测绘成果资料方可提交委托方，并应及时整理归档、入库；

e) 用于房屋权属管理和登记的房产测绘成果，最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过。

7.2 房产分层、分户图及房屋面积测算检查验收要求：

房产分层、分户图及房屋面积测算应从数学精度、观测质量、计算质量、资料质量等方面进行检查验收。具体分类按 GB/T24356-2009《测绘成果质量检查与验收》的 8.7.4 条执行且最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过。

第二包：房屋安全鉴定

一、项目概况

江汉大学于2020年启动实施公共房屋权属登记工作。为配合该项工作顺利落实，将对校本部沌口校区共39栋面积约23万平方米的房屋公共房屋，进行房屋安全质量鉴定技术服务，服务成果用于办理不动产权属登记手续，并最终通过政府相关管理部门审核通过。

二、采购内容及要求

本次采购服务范围为江汉大学沌口校区公共房屋的不动产登记工作的房屋进行房屋安全鉴定检测，确定房屋安全等级，出具《房屋安全鉴定书》，上传至采购人所在地政府房产局相关监督系统备案，并审核通过。

由于本项工作在行业的特殊性及其专业性，需要作业单位具备完善的管理体系及需要丰富的房屋安全鉴定工作经验。

三、项目预算总价及服务周期

1、本次工作范围的房屋安全鉴定目的是为江汉大学沌口校区公共房屋办理不动产登记手续且最终经采购人所在地政府行政管理部门备案通过。项目预算价为275万元，服务期：60日历天；

2、计价方式，本项目技术服务的计价方式为按每平方米进行计价，服务单位单位在满足技术要求并符合相关技术标准基础上，提供每平方米房屋建筑面积安全鉴定服务报价和汇总报价；

3、采购内容中公共房屋安全鉴定服务清单中的面积为规划建筑面积，安全鉴定单位可据此提供单平方米及汇总报价（不得超过项目包采购预算，否则作无效投标处理。），最终结算以实际完成安全鉴定的面积为准（但当在本采购需求内实际计算服务费大于275万元的，一律按275万元结算）。

四、项目技术服务依据及要求

1、技术依据

- 1.1、《建筑结构检测技术标准》（GB/T50344-2019）
- 1.2、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- 1.3、《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）
- 1.4、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）
- 1.5、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）
- 1.6、《砌体结构工程施工质量验收规范》（GB50203-2011）

- 1.7、《砌体工程现场检测技术标准》(GB/T50315-2011)
- 1.8、《建筑变形测量规范》(JGJ8-2016) B/T 50315-
- 1.9、《混凝土结构现场检测技术标准》(GB50784-2013)
- 1.10、《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016);
- 1.11、《房屋完损等级评定标准》(建设部城住字[84]第678号);
- 1.12、《武汉市房屋安全鉴定技术规程》(DB4201/T 537-2018);
- 1.13、工程结构图纸资料及其他必要的标准、规范、图集、计算软件等。

2、按照鉴定标准对江汉大学沌口校区公共房屋的不动产登记工作的房屋进行房屋安全鉴定检测,确定房屋安全等级,主要鉴定项目包括:地基基础、上部承重结构、围护结构的检测。

2.1、在委托方的协助下收集被检测建筑物的设计图纸、设计变更、施工记录、施工验收和工程地质勘察等资料。

2.2、调查被检测建筑结构现状缺陷,环境条件,使用期间的加固与维修情况和用途与荷载等变更情况。

2.3、按照现场收集、调查的相关信息填写《房屋安全鉴定现场勘察表》。

2.4、地基基础:采用全站仪、吊线锤测量房屋的角点棱线倾斜,检查房屋整体倾斜情况,目测基础与上部主体结构连接处及地基变形情况。

2.5、上部承重结构

2.5.1采用激光测距仪及钢卷尺等设备对轴线布置、承重构件截面尺寸及构件外观进行抽样检测;

2.5.2采用裂缝观测仪测量建筑物裂缝的宽度,采用钢卷尺测量裂缝的长度,并详实记录及留照存档。

2.6、围护结构:采用钢卷尺及水平尺等设备对装修部分进行检查。

2.7、以上检测均由现场详实数据记录并予以拍照记录。

五、工作成果要求

根据现场资料调查结果,同时结合现场查勘情况及各项现场检测数据结果,依据各项检测标准、规范等,对房屋质量进行安全评价,并出具《房屋安全鉴定书》。并上传至采购人所在地政府房管局相关监督系统备案,并审核通过。

六、服务要求

1、投标人为本项目服务派出人员在业主方指定的区域开展该技术服务工作,并且要求自备电脑及交通工具等工作必要的设备。

2、要求投标人接到任务通知后，需在 24 小时内到达指定场所作业；在任务紧急的情况下，7×24 小时内能够及时调配技术力量，并在指定时间能完成相关工作。发生突发事件时，现场项目负责人要迅速查明事件原因、迅速应急处理，并须在 24 小时内到达现场提供服务（包括非工作时间）。

3、疫情工作期间，现场人员在工作中发生不适，测量体温为异常的，应立刻向采购人报告，及时劝返，并同时报备。项目组需安排专人跟踪问询其情况，同时对所在工作场合进行全面消毒，掌握密切接触人员情况。（包括非工作时间）。

七、付款方式：

中标人完成全部鉴定工作，出具《房屋安全鉴定书》，上传至武汉市房管局相关监督系统备案，并审核通过后，采购人一次性付清全部费用。

中标人完成全部鉴定工作，出具《房屋安全鉴定书》，上传至采购人所在地政府房管局相关监督系统备案，并审核通过后的 5 个工作日内，双方应根据实际完成的工作量及中标人投标报价计算该项目包全部服务费（但当在本采购需求内实际计算服务费大于 275 万元的，一律按 275 万元结算），并由采购人向中标人一次性全部支付。

八、验收要求：

鉴定报告符合国家和省、市或行业的现行技术标准，并上传至采购人所在地政府房管局相关监督系统备案，并审核通过。

九、其他要求

1、投标人中标后，应按投标文件中承诺的拟派人员名单开展工作，在特殊情况下中标人可以用同等资历的人员代替，但应事先得到采购人的批准；采购人有权要求中标人更换不合格的技术人员。

2、如采购人认为中标人投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求中标人及时调配或增加符合资格要求的人员，所增加人员的工资、奖金、补贴、加班费、办公费、差旅费、管理费等所有费用已包括在投标报价中。

3、工作中各项资料要准确、完整，作好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。在未得到许可的情况下，不得向任何第三方泄露有关项目的技术资料和其他信息。

4、保证在规定时间内完成服务工作，保证成果质量，能通过主管部门的审批。

5、中标人不得将采购文件内规定的服务工作进行分包和转包，否则采购人有权取消其成交资格。