

2025 年度崇川区农村集体土地所有权更
新项目

竞争性磋商文件

江苏新时代工程项目管理有限公司

2025 年 5 月

地址：南通市崇川区恒隆国际 C907

目 录

第一部分	磋商公告
第二部分	磋商须知
第三部分	项目需求
第四部分	评审方法和评审标准
第五部分	合同授予
第六部分	响应文件组成

第一部分 磋商公告

受[南通市自然资源和规划局崇川分局]的委托，江苏新时代工程项目管理有限公司就[2025年度崇川区农村集体土地所有权更新项目]进行磋商采购，欢迎符合条件的供应商参加磋商。

项目概况

项目概况

(2025年度崇川区农村集体土地所有权更新项目)采购项目的潜在供应商应在(南通市崇川区人民政府网-公告公示栏)获取采购文件，并于2025年6月9日14时30分(北京时间)前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目名称：2025年度崇川区农村集体土地所有权更新项目

项目编号：XSDNT20250507

类型：服务

所属行业：其他未列明行业

预算金额：28万元

最高限价：28万元，投标报价超过最高限价按无效标处理。

采购需求：详见磋商文件，请仔细研究。

合同履行期限：详见磋商文件。

二、供应商的资格要求：

1. 具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2. 提供营业执照复印件加盖公章；

3. 落实政府采购政策需满足的资格要求：∕。

4. 本项目的特定资格要求：供应商须具有测绘乙级及以上资质（业务范围包含界线与不动产测绘）。

5. 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一合同项下的采购活动。

6. 本项目是否接受联合体投标：不接受。

三、获取采购文件

时间：2025年5月23日至2025年6月9日

地点：南通市崇川区人民政府网-公告公示栏

方式：南通市崇川区人民政府网-公告公示栏自行下载。

四、提交响应文件截止时间、磋商时间和地点

2025年6月9日14时30分（北京时间），逾时，采购人将拒绝接受磋商响应文件。

地点：南通市崇川区恒隆国际C907，如有变动另行通知。

五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

六、其他补充事宜

无。

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：南通市自然资源和规划局崇川分局

联系人：杨女士

联系方式：0513-85150852

2. 采购代理机构信息

名称：江苏新时代工程项目管理有限公司

联系方式：董工 17505206888

第二部分 磋商须知

一、总则

1. 采购方式

1.1 本次采取磋商采购方式，本磋商文件仅适用于磋商公告中所述项目。

2. 合格的供应商

2.1 满足磋商公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3. 适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 磋商费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加磋商有关费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，江苏新时代工程项目管理有限公司（以下简称采购代理机构）在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本项目招标代理费按 2000 元计收，由成交供应商承担。供应商在报价时应综合考虑（不单列）。

5. 磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

6. 磋商文件的解释

6.1 磋商文件需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）由采购人解释，其它部分由采购代理机构解释。

二、磋商文件

1. 磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成：

（1）磋商公告

（2）磋商须知

（3）项目需求

（4）评审方法和评审标准

(5) 响应文件组成

(6) 附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在提交首次响应文件截止时间五日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人。采购人有权对发出的磋商文件进行必要的澄清或修改。

2.2 采购人视情组织答疑会

3. 磋商文件的修改

3.1 在响应文件提交截止时间前，采购代理机构可以对磋商文件进行修改。

3.2 采购代理机构有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在南通市崇川区人民政府网-公告公示栏公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

三、响应文件的编制

1. 响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构及采购人就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2. 响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格审查证明材料文件、商务技术标文件、价格标文件。供应商按“第五部分 响应文件组成”要求编写响应文件。

3. 磋商响应有效期

3.1 磋商响应有效期为采购代理机构规定的响应文件提交截止时间后 六十(60)天。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4. 磋商响应有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购代理机构于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购代理机构的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受磋商响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

四、响应文件的提交

1. 响应文件的提交

1.1 响应文件三部分内容（资格审查文件、商务技术文件、价格文件）须分别单独密封，并牢固装订成册，不得相互混淆，文件自编目录并连续标注页码，不得将内容拆开。价格文件不得出现于其他磋商文件中。

1.2 响应文件每一部分内容均须提供“一正、两副”纸质响应文件，并将正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其它资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有 A3 大小的图纸类，可单独密封）。

1.3 纸质响应文件须采用 A4 纸（图纸等除外），正本须打印并由法定代表人或授权人签字并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。文件内容中不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须由响应文件签署人签字并加盖公章。

1.4 响应文件密封后应标明响应文件项目名称、项目编号、边缝处加盖单位骑缝章或骑缝签字等关键信息。

1.5 递交时间：供应商须在规定的响应文件接收截止时间前送达指定地点。供应商提交磋商文件，即视为已响应参加采购活动。

友情提醒：代理机构将拒绝接收未按照磋商文件要求密封的响应

文件，拒绝接收在响应文件接收截止时间后递交的响应文件。

2. 响应文件截止日期

2.1 供应商提交响应文件的时间不得迟于磋商公告中规定的响应文件提交截止时间。

供应商应充分考虑到交通路况、停车、疫情管控等风险因素，如因供应商自身原因造成的磋商响应文件提交不成功由供应商自行承担全部责任。

2.2 采购代理机构可以按照规定，通过修改响应文件酌情延长响应文件提交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

3. 响应文件的拒收

3.1 采购代理机构拒绝接收在其规定的响应文件提交截止时间后提交的任何响应文件。

4. 响应文件的撤回和修改

4.1 响应文件的撤回

4.1.1 响应文件的撤回

供应商可在响应文件提交截止时间前，书面撤回其磋商响应文件。

4.1.2 供应商撤回磋商响应文件，则认为其不再参与本项目磋商活动。

4.2 响应文件的修改

在响应文件提交截止时间之后，供应商不得再对其提交的响应文件进行修改。

五、磋商与评审

1. 磋商仪式

1.1 采购代理机构将在磋商公告中规定的时间和地点组织磋商开始仪式。供应商应当在磋商公告中规定的时间和地点参加磋商活动。

1.2 磋商活动的文件密封性检查工作由采购代理机构组织。

1.3 供应商在磋商过程中涉及到的磋商文件密封性检查、磋商结果确认等工作，按照采购代理机构指引进行。

2. 磋商小组

2.1 磋商开始仪式结束后，采购代理机构将立即组织磋商小组进行评审。

2.2 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

2.3 超过公开招标限额标准的项目，磋商小组应当由 5 人以上单数组成。

2.4 采用磋商的采购项目，评审专家应当从采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取，或者从代理机构的采购专家资源库中随机抽取。

2.5 磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 磋商评审过程的保密与公正

3.1 磋商小组、采购人和采购代理机构工作人员、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2 在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

3.4 评审开始后，直至向成交供应商授合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、磋商小组、采购代理机构均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购代理机构和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4. 评审过程的澄清

4.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 接到磋商小组澄清要求的供应商应按磋商小组规定的时间和格式做出澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不得做任何更改。

4.3 接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5. 对响应文件的初审

5.1 响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

5.1.1 资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，由采购人对响应文件中的资格审查证明材料进行审查。

5.1.2 符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商人，采购代理机构将告知未通过资格审查或符合性审查的原因，并记录存档。

5.2 在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 磋商小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看

其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 响应文件中报价总表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价总表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价总表的总价为准，并修改单价。

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其磋商活动将被拒绝。

5.6 磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7 评审总得分相同的，报价低者确定为第一成交候选人；报价得分仍然相同的，由磋商小组采取随机抽取的方式确定第一成交候选人。

5.8 供应商在评审全过程中应保持通讯畅通，并安排专人与采购代理机构及磋商小组联系（适用于不见面磋商模式）。

6. 被认定为未实质性响应磋商文件的响应文件的情形。

6.1 出现下列情形之一的，作无效响应处理。

6.1.1 供应商在规定的时间内未成功提交磋商响应文件的。

6.1.2 未完整提交响应文件的。

6.1.3 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

6.1.4 不具备磋商文件中规定的资格要求的。

6.1.5 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.6 未通过符合性检查的。

6.1.7 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

6.1.8 供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）

列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或采购严重失信行为记录名单，或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合合格供应商资格条件的信用记录。

6.1.9 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.10 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

6.1.11 本项目采购产品被财政部、国家发改委、生态环境部等列入“节能产品品目清单”、“环境标志产品品目清单”强制采购范围，而供应商所投标产品不在强制采购范围内的（所投产品如属于政府强制采购节能产品品目清单范围内，响应文件中必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的该节能产品认证证书图片）。

6.1.12 响应文件未按照采购文件要求盖章、密封的。

6.1.13 响应供应商的商务技术部分得分相差悬殊，评标委员会认为得分畸低者没有实质性响应的。

6.1.14 其他法律、法规及本磋商文件规定的属无效响应的情形。

6.2 出现下列情形之一的，磋商失败。

6.2.1 符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足3家的（市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目可以是2家）；

6.2.2 出现影响采购公正的违法违规行为的；

6.2.3 因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4 磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.2.5 因系统故障原因造成磋商无法继续进行的（适用于不见面磋商模式）。

6.3 响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商或

者在评审期间对磋商文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按采购人相关规定执行。

（六）成交

1. 确定成交单位

1.1 成交候选供应商的选取原则和数量见磋商文件第四部分规定。

1.2 采购人授权磋商小组在成交候选供应商中直接确定成交供应商。

1.3 采购代理机构将在“南通市崇川区人民政府网-公告公示栏”发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2 向采购人、采购代理机构行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被磋商小组发现的。

1.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5. 有下列情形之一的，视为供应商串通参与磋商，响应无效：

1.5.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

1.5.3 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2. 质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对磋商文件提

出质疑。

2.2 供应商认为磋商文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构或采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3 质疑函必须按照本磋商文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。

2.4 对采购方式、磋商文件中项目需求、供应商资格条件、评审方法和评审标准、资格审查结果等应当由采购人答复的质疑，请向采购人提出，由采购人负责答复。供应商对其他事项的质疑，请向采购代理机构提出，由采购代理机构负责答复。

供应商提起质疑采取书面形式，可以现场送达，也可以邮寄。

采购人质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

2.5 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，否则不予受理。质疑函应当包括下列内容：

供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

质疑项目的名称、编号；

具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

事实依据；

必要的法律依据；

提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章”

以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合上述规定的质疑。

2.5.2 超出采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购代理机构有权依据采购的有关规定，报请采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3. 成交通知书

3.1 成交结果确定后，采购人将向成交供应商发出成交通知书。成交供应商应在成交结果公告期满后 5 个工作日内到采购代理机构办理领取成交通知书手续，否则，由此产生的后果供应商自负。

3.2 成交通知书将是合同的一个组成部分，对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃磋商项目的，应当依法承担法律责任。

（七）授予合同

1. 签订合同

1.1 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件确定的事项与采购人签订采购合同。

1.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同。采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2. 货物和服务的追加、减少和添购。

2.1 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订

补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

2.2 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

第三部分 项目需求

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。项目需求包括技术要求和商务要求：技术要求是指对采购标的的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或者服务内容和标准等；商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方法），包装和运输，售后服务，保险等。

供应商不能简单照搬照抄磋商文件项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如供应商提供的货物和服务同采购人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示。

（一）工作内容

2025 年度崇川区农村集体土地所有权更新项目以 2024 年国土变更调查中行政村及以上界线为依据，以 2024 年集体土地所有权确权登记成果为基础，对 2025 年明显发生权属界线变化的，开展内业核查、外业补充调查，形成更新汇交数据库。

更新范围为全区截止目前集体所有土地内宗地。更新采取“内业为主、外业为辅”的作业方式，由于成图精度、坐标转换等客观原因造成的不一致通过内业技术手段解决。对确实发生权属变化的区域，按照地籍调查和不动产统一登记相关规定，核实权属界线的准确性、权利人等信息的正确性，并根据权属核实成果对数据库进行更新。

工作内容主要包括：资料收集、数据处理、权属核查、数据上图更新、数据汇交等工作。

1. 资料收集

在原 2024 年农村集体土地所有权确权登记成果基础上，收集征地、行政区划调整、撤村并居、地籍区（地籍子区）调整等数据资料。

2. 数据处理

对数据完整性、空间数学基础与数据格式正确性、标准符合性、空间拓扑和图属一致性等内容做好质量检查，重点防止权属重叠、未落宗上图等情况，确保数据项不为空、数据填写规范、关联关系正确、权属状态正确和数据现势性。

3. 权属核查

对需要进行权属界线确认的地块制作工作底图。根据工作底图对涉及更新的村（社区）进行权属核实。对于不易区分边界、组与组之间矛盾等需要外业指界的情况，进行外业校核工作。

4. 数据更新上图

基于已有农村集体土地所有权确权登记成果，对权属界线以及权利主体发生变化的宗地开展更新工作，更新内容有：

（1）因征收导致全部或部分集体土地所有权灭失的；

（2）农民集体互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移的；

（3）因行政区划调整、撤村并居、农村土地综合整治等原因导致集体土地所有权范围或权利主体发生变化的；

（4）工作中发现集体土地所有权确权登记结果漏登、错登，进行补登或更正的；

（5）因测绘精度等原因造成集体土地与国有土地、其他集体土地所有权重叠的；

（6）土地权属纠纷调处完成，确定权属界线后重新登记的；

5. 数据建库

根据更新上图数据要求检查无误后进行建库，在集体土地所有权建库软件中更新所有权数据库。

6. 成果汇交

按照汇交要求，将集体土地所有权全量库或增量库进行汇交。

（二）、成果要求

1、时间要求

根据省市要求及甲方实际需求，按时提交更新成果。

2、成果内容

（1）数据库成果

集体土地所有权确权登记成果更新数据库。

（2）文档成果

农村集体土地所有权成果更新技术报告。

（三）、付款方式：

合同签订后，支付合同价款的 40%，完成半年汇交任务并将成果移交甲方后，支付合同价款的 30%，完成全年任务后支付合同价款的 30%。

第四部分 评审方法和评审标准

一、磋商方式

见面磋商模式：供应商在采购文件规定的时间和地点参加磋商活动。

二、磋商程序及评审方法和标准

1. 评审方法：综合评分法，经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

商务技术部分评审结束后进入最后报价环节，最后报价将作为评审价。代理机构发送最后报价填报通知后，所有的响应供应商须在15分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，提交最后报价的供应商不得少于3家。

供应商商务、技术部分和价格部分的合计分值，为该供应商的评审总得分。

评审结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按响应报价由低到高顺序排列。得分且响应报价相同的并列。响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分前三名的供应商为成交候选人。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

（一）采购人（代表）对供应商资格进行审查。

供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

（二）磋商小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的响应文件,将被判为不满足磋商文件实质性要求。

(三) 商务技术分: 70 分

各供应商得分为磋商小组成员评分的算术平均分, 分值保留小数点后两位。

1	企业综合实力 (12 分)	响应供应商具有农村土地调查相关的信息系统软件的, 得 3 分 (需提供软件著作权证明原件复印件加盖公章, 否则不得分)	3
		响应供应商具有不动产统一登记平台相关软件的, 每有 1 个得 1 分, 本项最高得 2 分 (需提供软件著作权证明原件复印件加盖公章, 否则不得分)	2
		响应供应商具有集体土地所有权相关软件著作权的每有 1 个得 1 分, 本项最高得 2 分 (需提供证明原件复印件加盖公章, 否则不得分)	2
		响应供应商承担的集体土地所有权相关项目获得过省级测绘工程奖项的, 每有 1 个得 1 分, 本项最高得 2 分 (获奖主体可以为响应供应商承担的项目、响应供应商或项目甲方, 需提供证明原件复印件加盖公章, 否则不得分)	2
		响应供应商通过质量管理体系、信息技术服务管理体系、信息安全管理体系认证的, 每有 1 个得 1 分, 最高得 3 分。	3
2	拟投入人员情况 (20 分)	1. 项目负责人具有测绘类高级工程师、土地类高级工程师、注册测绘师资格的, 每有 1 个得 2 分, 最高得 6 分; 2. 项目技术负责人具有测绘类高级工程师、土地类高级工程师、地理信息安全保密培训证书的, 每有 1 个得 2 分, 最高得 6 分; 3. 项目组成员 (不包括项目负责人、技术负责人): 有 5 名人员具有土地或测绘相关专业中级及以上职称的得 4 分, 另外每增加一人加 1 分, 本项最高得 8 分; 注: ①以上人员不重复统计。②须提供人员相关证书扫描件并加盖公章。	20
3	企业业绩 (6 分)	1. 响应供应商承担过集体土地所有权确权登记发证类项目的, 每有 1 个得 0.5 分, 本项最高得 1.5 分。	6
		2、响应供应商承担过农村不动产权籍调查类项目的, 每有 1 个得 0.5 分, 本项最高得 1.5 分。	
		3、响应供应商承担过农村集体土地所有权日常更新类项目的, 得 1.5 分。	
		4、响应供应商承担过省级不动产登记数据日常更新类项目的, 得 1.5 分。	

		(相关业绩以与政府相关部门签订的合同为准, 业绩转包、分包无效, 提供合同复印件加盖供应商公章, 未提供不得分。以上业绩属于同一个项目不重复计分, 提供合同, 未提供不得分。)	
4	技术方案 (32分)	1. 工作方案: 项目背景和意义清晰, 主要工作任务、组织机构配置分工情况明确、工作计划安排周详的得 8 分; 项目背景和意义比较清晰, 主要工作任务、组织机构配置分工情况较为明确、工作计划安排比较全面的得 5 分; 有项目背景和意义表述, 主要工作任务、组织机构配置分工情况、工作计划安排一般的得 2 分。未提供不得分。	8
		2. 技术方案: 主要内容分析准确, 工作流程、方法和技术路线、成果提交内容全面的得 8 分; 主要内容分析比较准确, 工作流程、方法和技术路线、成果提交内容较为全面的得 5 分; 主要内容分析一般, 工作流程、方法和技术路线、成果提交内容一般的得 2 分。未提供不得分。	8
		3. 质量管理措施: 质量保障制度措施、项目管理措施合理可操作, 质量管理关键问题分析准确的的 6 分; 质量保障制度措施、项目管理措施比较合理可操作, 质量管理关键问题分析较为准确的的 3 分; 质量保障制度措施、项目管理措施一般, 质量管理关键问题分析一般的 1 分。未提供不得分。	6
		4. 相关建议: 项目实施中重难点分析准确, 针对重难点提出实施建议合理可行的得 4 分; 项目实施中重难点分析比较准确, 针对重难点提出实施建议较为合理可行的得 2 分; 项目实施中重难点分析一般, 针对重难点提出实施建议一般的得 1 分。未提供不得分。	4
		5. 售后服务: 项目的售后服务体系完善、保障措施全面、服务承诺及响应时间合理可行的得 6 分; 项目的售后服务体系比较完善、保障措施较为全面、服务承诺及响应时间比较合理可行的得 3 分; 项目的售后服务体系、保障措施较、服务承诺及响应时间均一般的得 1 分。未提供不得分。	6

(四) 价格分: 30分

价格分统一采用低价优先法计算, 即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价, 其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times 30$$

(五) 成交供应商的确定

磋商小组汇总各评委评分后, 按照得分从高到低的顺序推荐三名

成交候选人，并编写评审报告。

综合评分最终分数相同时，拟定技术得分高的单位为本项目第一中标候选人，如果以上两个条件仍然相同，则现场抽签决定本项目第一中标候选人。

采购人委托磋商小组直接确定排名第一的成交候选人为成交供应商。

(六) 采购人代表宣布评审结果。

(七) 公告成交结果

自确定成交供应商之日起2个工作日内，在南通市崇川区人民政府网-公告公示栏公告成交结果，公告期限为1个工作日。

(八) 发放成交通知书

公告成交结果的同时，采购代理机构向成交供应商发放成交通知书。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

第五部分 合同授予

一、自中标通知书发出之日起 30 日内，中标供应商凭“中标通知书”与采购人签订合同。合同一式四份，采购人、供应商各贰份。所签合同不得对招标文件作实质性修改。采购人不得向中标供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合中标供应商履约，中标供应商履约到位后，请以书面形式向采购人提出验收申请，采购人接到申请后原则上在 5 个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请质检等部门共同参与，并出具结题意见，结题通过的原则上 10 个工作日内支付相应款项。未通过的，5 个工作日内，根据评议意见修改后再度提交验收申请。

三、合同样式

根据 2025 年度崇川区农村集体土地所有权更新项目中标(成交)通知书，甲乙双方本着公平自愿和诚实信用的原则,订立如下供需合同：

一、项目名称：

二、服务内容：

2025 年度崇川区农村集体土地所有权更新项目以 2024 年国土变更调查中行政村及以上界线为依据，以 2024 年集体土地所有权确权登记成果为基础，对 2025 年明显发生权属界线变化的，开展内业核查、外业补充调查，形成更新汇交数据库。

更新范围为全区截止目前集体所有土地内宗地。更新采取“内业为主、外业为辅”的作业方式，由于成图精度、坐标转换等客观原因造成的不一致通过内业技术手段解决。对确实发生权属变化的区域，按照地籍调查和不动产统一登记相关规定，核实权属界线的准确性、权

利人等信息的正确性，并根据权属核实成果对数据库进行更新。

内容主要包括：资料收集、数据处理、权属核查、数据上图更新、数据汇交等工作。

1. 资料收集

在原 2024 年农村集体土地所有权确权登记成果基础上，收集征地、行政区划调整、撤村并居、地籍区（地籍子区）调整等数据资料。

2. 数据处理

对数据完整性、空间数学基础与数据格式正确性、标准符合性、空间拓扑和图属一致性等内容做好质量检查，重点防止权属重叠、未落宗上图等情况，确保数据项不为空、数据填写规范、关联关系正确、权属状态正确和数据现势性。

3. 权属核查

对需要进行权属界线确认的地块制作工作底图。根据工作底图对涉及更新的村（社区）进行权属核实。对于不易区分边界、组与组之间矛盾等需要外业指界的情况，进行外业校核工作。

4. 数据更新上图

基于已有农村集体土地所有权确权登记成果，对权属界线以及权利主体发生变化的宗地开展更新工作，更新内容有：

- （1）因征收导致全部或部分集体土地所有权灭失的；
- （2）农民集体互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移的；
- （3）因行政区划调整、撤村并居、农村土地综合整治等原因导致集体土地所有权范围或权利主体发生变化的；
- （4）工作中发现集体土地所有权确权登记结果漏登、错登，进行补登或更正的；

(5) 因测绘精度等原因造成集体土地与国有土地、其他集体土地所有权重叠的；

(6) 土地权属纠纷调处完成，确定权属界线后重新登记的；

5. 数据建库

根据更新上图数据要求检查无误后进行建库，在集体土地所有权建库软件中更新所有权数据库。

6. 成果汇交

按照汇交要求，将集体土地所有权全量库或增量库进行汇交。

三、成果要求

1、时间要求

根据省市要求及甲方实际需求，按时提交更新成果。

2、成果内容

(1) 数据库成果

集体土地所有权确权登记成果更新数据库，主要包括不动产单元数据、权利数据、权利人数据等。

(2) 文档成果

农村集体土地所有权成果更新技术报告

四、合同履行期限：一年。

五、合同金额及付款方式：

本合同金额为（大写）：。

合同签订后，支付合同价款的 40%，完成半年汇交任务并将成果移交甲方后，支付合同价款的 30%，完成全年任务后支付合同价款的 30%。

六、验收：完成 2025 年度全部更新任务，并将成果移交甲方。

七、双方的权力与义务：

1、甲方的权利与义务：

(1) 甲方有权随时向乙方了解项目进度并要求乙方提供项目相关资料。

(2) 甲方有权按照本合同的约定对本项目的进展进行监督和检查。

(3) 甲方应及时向乙方提供与履行本合同相关的所有必须的文件、资料，积极组织项目开展、实施；

2、乙方的权利与义务：

(1) 乙方应根据要求按时推进项目，并确保成果质量。

(2) 乙方应积极配合甲方完成项目成果的制作与提供。

八、违约责任

甲乙双方违反法律规定或者本合同约定的义务的，应当承担违约责任：

1、乙方未按期完成合同约定的内容，应向甲方支付违约金，除因甲方因素或不可抗力造成原因外，每延迟一天，乙方应当支付本合同价款的万分之一以赔偿甲方，但总额不超过合同的5%。

2、甲方未按期向乙方支付合同价款的，除向乙方支付合同价款外，甲方应当支付本合同价款的万分之一以赔偿乙方。

由于甲方或其他非乙方原因终止合同的，甲方应按已完成工作量支付乙方已发生的成本和合理利润。

九、合同纠纷处理：

1、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商后可签订补充合同，补充合同与本合同有同等效力；

2、本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决；协商不

成,则任何一方均可以依法向甲方所在地仲裁机构提出仲裁或人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他:

1、本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

2、甲方发布的招标公告、乙方投标时提交的全部资料及承诺或说明等材料均作为本合同的组成部分,与本合同有同等效力。

3、本合同未尽事宜,遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

4、本合同一式陆份,具有同等法律效力,甲方执肆份,乙方执贰份。

甲方: 乙方:

地址: 地址:

法定(授权)代表人: 法定(授权)代表人:

电话: 电话:

第六部分 响应文件组成

响应文件由资格审查证明材料、商务技术文件、价格文件三部分组成。

一、资格审查证明材料（不能出现商务技术文件、价格文件）

1. 符合响应供应商资格要求的承诺函（格式见附件1）；
2. 法定代表人身份证明书（格式见附件2）；
3. 法定代表人授权委托书原件，磋商代表本人身份证复印件（格式见附件3）；
4. 提供营业执照副本复印件并加盖公章；
5. 磋商公告需要提供的相关资格证明材料。

二、商务技术文件（不能出现价格文件）

1. 磋商文件技术分评审标准中所涉及的事项需提供的所有资料；
2. 评审办法中未涉及的事项，供应商认为需要提交的其他资料。

三、价格文件

1. 报价总表（格式见附件4）。

附件 1

符合响应供应商资格要求的承诺函

我单位参加 _____（项目名称）， _____
_____（项目编号）投标活动。现做出如下承诺：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称(公章)：

日期： _____年月日

附件 2

法定代表人身份证明

先生/女士： 现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。
身份证号码：

注：提供法定代表人的身份证复印件盖公章

附件 3

法定代表人授权委托书

本人-----（姓名）系-----（授权单位名称）的法定代表人，
现委托-----（姓名）（身份证号-----）为我方代理人，
以我方名义全权处理与本次采购项目（编号：-----）有关的一
切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于---年---月---日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人):-----

授权单位名称（盖章）：-----

授权单位法定代表人（签字或盖章）：-----

XXXX 年 XX 月 XX 日

注：提供投标代表本人身份证复印件盖公章

附件 4

报价总表

供应商全称（加盖公章）：

项目名称：

项目编号：

序号	内容名称	磋商报价
1	2025 年度崇川区农村集体土地所有权更新项目	大写： 小写：元（人民币）

日期：

填写说明：

1、报价总表必须加盖供应商公章（复印件无效）。

注：

- （1）本表为格式表，不得自行改动，必须提供。
- （2）报价应包括供应商完成本项目的所有工作内容一切费用。
- （3）最终报价将在开标现场填写。

附件 5

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：邮编：

联系人：联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。