

采 购 需 求

（以下采购需求部分由采购人：广德市自然资源和规划局提供并负责解释）

前注：

- 1、本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优服务方案，且此方案须经评审委员会评审认可；
- 2、供应商应自行勘察项目现场，如供应商因未及时勘察现场而导致的报价缺项漏项废标、或成交后无法完工，供应商自行承担一切后果；
- 3、如对本磋商文件有任何疑问或澄清要求，请按本磋商文件“供应商须知前附表”中约定方式联系，或接受答疑截止时间前联系采购人和代理机构，否则视同理解和接受，供应商对采购文件、采购过程、成交结果的质疑，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。
- 4、下列采购需求中：标注▲的产品，供应商在响应文件《主要成交标的承诺函》中填写名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等信息，承诺函随评审结果一并公告；
- 5、★条款须满足或优于采购文件要求，否则响应无效；非★条款由评审委员会讨论后酌情评审。

（一）项目介绍：

本项目由广德市自然资源和规划局组织实施，根据采购人需求，现本项目将采购一家服务商来完成广德市自然资源和规划局不动产登记服务。项目预算为750000.00元/年。

（二）主要服务范围：

- 1、为提高服务质量及效率，本项目需配备人员为10人，为广德市自然资源和规划局不动产登记进行服务。服务要求需满足采购人要求及国家相关标准、行业相关标准。（注：人员数量具体以采购人为准，需由采购人审核认可后由采购人统筹安排服务工作。）

2、主要工作内容为：为规范不动产登记行为，保护不动产权利人合法权益，根据《民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律、法规要求，按照登记流程、耗时、材料、环节，全面做好不动产登记业务：集体土地所有权登记、国有建设用地使用权登记、国有建设用地使用权及房屋所有权登记、宅基地使用权及房屋所有权登记、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记、海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记、地役权登记、抵押权登记、预告登记、更正登记、异议登记、查封登记、登记资料查询、林木所有权登记、土地承包经营权登记等。

（1）不动产登记：为深化“放管服”改革，深入推进审批服务便民化，不断增强企业和群众改革获得感，2019年印发《国务院办公厅印发关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发[2019]8号）文件，一是工作目标：2019年底前流程精简优化到位，不动产登记数据和相关信息质量明显提升，地级及以上城市不动产登记需要使用有关部门信息的通过共享获取，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日以内；2020年底前，不动产登记数据完善，所有市县不动产登记需要使用有关部门信息的全部共享到位，“互联网+不动产登记”在地级及以上城市全面实施，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。二是主要任务：1.推动信息共享集成。按照“放管服”改革要求，基于数据共享交换平台，建立部门间信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，提高信息质量和利用效率，推进“互联网+不动产登记”。2.推动流程集成。全力推进不动产登记“一窗受理、并行办理”、优化流程、精简材料，重点解决办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题。3.推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的，可通过集中办公实现便民快捷。将涉及不动产登记中各部门交叉办理相关事项的有关人员集中办公，可以在政务服务大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，人工分发各相关部门分别办理，同一个窗口发放办理结果。

（2）房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权登记：2019年《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（中发〔2019〕12号）要求，

“加快完成房地一体的宅基地使用权确权登记颁证”；2020年《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）要求，“在国土空间规划编制、农村房地一体不动产登记基本完成的前提下，建立健全城乡建设用地供应三年滚动计划”。《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资〔2020〕84号）明确要求，以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。对于未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体地籍调查，完成房地一体不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房信息，完成房地一体的不动产登记。

（3）土地承包经营权：2020年4月27日，自然资源部办公厅印发《关于做好农村土地承包经营权登记成果资料接收工作的通知》（自然资发办〔2020〕20号）明确要求各级自然资源和规划部门要将农村土地承包经营权数据按照不动产登记数据标准，整合到不动产登记系统，并与档案关联挂接，实现土地承包经营权不动产登记信息查询，及时将农村土地承包经营权颁发不动产权证纳入正常业务范围，按照“不变不换”的原则做好日常工作，确保登记工作不停顿、不断档。2022年9月自然资源部农业农村部发布了《关于做好不动产统一登记与土地承包合同管理工作有序衔接的通知》（自然资发〔2022〕157号），进一步要求自然资源、农业农村两部门要按照职责分工，强化业务协同，共同做好土地承包合同签订、登记颁证等工作，确保不动产登记簿和证书记载内容与承包合同内容一致，切实维护好群众土地承包权益。2023年4月安徽省自然资源厅安徽省农业农村厅发布了《关于做好不动产统一登记与土地承包合同管理工作有序衔接的通知》（皖自然资登函〔2023〕3号），进一步要求贯彻落实自然资发〔2022〕157号文件精神，履行部门职责，落实工作责任；加强工作协作，推进信息共享。

（4）林权登记：为落实党中央、国务院关于不动产统一登记的要求，自然资源部林草局发布31号文（自然资办发〔2020〕31号），文件要求：遵循原有权机关依法颁发的林权证书继续有效，不变不换原则，各地不动产登记机构（以下简称“登记机构”

）要将林权登记纳入不动产登记一窗受理。除法定不予受理情形外,不得以登记资料未移交、数据未整合、调查测量精度不够、地类重叠等原因拒绝受理。根据《安徽省自然资源厅、安徽林业局关于进一步做好林权类不动产登记工作的通知》具体要求如下：一是加快完成林权类登记资料移交。各级林业主管部门应于**2020年6月底前**，将林权登记档案资料移交给同级政府自然资源主管部门，其中主要包括纸质登记资料和电子数据资料。积极响应**31号文**要求：**1.原林权登记资料存放在档案部门的,由林草部门会同登记机构协调档案部门移交至登记机构或者建立电子档案共享机制。2.各级登记机构、林草部门要密切配合，基于同一张底图、同一个平台,最大化利用原林权登记数据，加快数据资料整合。**二是全面实施林权类不动产统一登记。各地不动产登记机构协同林业主管部门加快推进林权类不动产首次登记，做到应登尽登。权利人原有的合法的林权权属证书，按照“不变不换”的原则，继续有效，以后在办理转移、变更、注销、抵押等登记或补（换）证时，按照不动产统一登记要求颁发不动产权证。林地数据与土地利用现状数据不一致的，可以保留原登记地类，在不动产登记簿和证书上注明土地利用现状地类，待第三次全国土地调查结束后，按照国家有关政策执行；涉及界址、面积和四至与现状不一致的，以现状调查为准，登记时对原数据进行标注。

（三）供应商资格要求：

（详见采购公告）

（三）供应商必须提交的证明文件：

- 1、授权委托书；
- 2、采购文件中要求的其他证明材料

（五）合同主要条款：

- 1、**付款方式：**按月付款，成交供应商在每月初提供上月服务费用的有效发票给采购人，采购人根据考核标准支付服务费。（如遇休息日或节假日顺延）。
- 2、**合同争议处理：**采购合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，提交仲裁委员会仲裁或者法院裁决。

（六）服务地点：采购人指定点。

（七）服务时间要求：一年(合同签订之日起算)，经采购人年度考核合格后，续签1+1年。

（八）报价说明：投标供应商须根据采购内容和要求，报出投标总价，**本次投标供应商以一年服务费作为基准进行报价。**投标报价为完成本次招标项目的全费用价格，其组成包括但不限于人员工资、管理费、办公费、设备使用费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、合同工期内的风险费用等为完成本次招投标项目所发生的一切费用。中标人自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、生育、纳税等保险及劳保、工资、福利、食宿、员工上下班交通及投标人为完成本项目售后服务所发生的一切费用等。