

# 用户需求书

说明：

1. 供应商须对本项目为单位的服务内容进行整体响应，任何只对其中一部分服务内容进行的响应都被视为无效响应。
2. 用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，响应供应商如有任何一条未响应或不满足，按无效响应处理。

用户需求书中打“◆”号的为采购的主要标的，投标人应在《投标分项报价表》中清晰列明“服务内容、单价、数量”。

## 一、项目一览表

采购内容	数量	★服务期	最高限价总价
◆琼海市自然灾害综合风险普查房屋建筑调查和房屋建筑安全隐患排查工作	一项	项目工期为自合同签订起至 2022 年 10 月 31 日止。	3900000.00 元

## 二、项目背景

全国自然灾害综合风险普查是一项重大的国情国力调查，是提升自然灾害防治能力的基础性工作。为贯彻落实 2018 年 10 月 10 日习近平总书记关于提高自然灾害防治能力重要论述精神，根据应急管理部的决策部署，在全国范围内开展自然灾害综合风险普查工作。依据《国务院办公厅关于开展第一次全国自然灾害综合风险普查的通知》（国办发〔2020〕12 号）、国务院第一次全国自然灾害综合风险普查领导小组办公室制定的《第一次全国自然灾害综合风险普查实施方案（修订版）》（国灾险普办发〔2021〕6 号）、建设部印发的《第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查实施方案》（建办质函〔2021〕248 号）、海南省住房和城乡建设厅海南省水务厅印发的《海南省自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查工作实施方案》和《海南省住房和城乡建设厅关于切实推进房屋建筑安全隐患排查整治工作的通知》（琼建质函〔2021〕137 号）相关要求，琼海市决定开展本市范围内的房屋建筑承灾体调查和房屋建筑安全隐患排查工作，旨在通过普查，客观认识灾害综合风险水平，摸清琼海市范围内房屋建筑自然灾害风险隐患底数，为有效开展自然灾害防治工作、保障经济社会可持续发展提供权威的灾害风险信息和科学决策依据。

---

以国家统一提供的房屋建筑调查底图为基础，实地调查城镇房屋建筑和农村房屋建筑的建筑面积、结构类型、建造年代、用途、层数、使用状况、设防基本信息、安全隐患等。城镇房屋，包括各类住宅类及非住宅类建筑等。农村房屋，包括农村范围内各类农村住宅房屋、农村非住宅房屋建筑等，其中农村非住宅房屋包括个人、集体、政府、企业等产权主体所有的各类非住宅建筑，含公共服务建筑、商业建筑和工业（生产）仓储建筑等。

### 三、调查目标

为全面掌握琼海市房屋建筑承灾体调查和房屋建筑安全隐患情况，提升全社会抵御自然灾害的综合防范能力，满足第一次全国自然灾害综合风险普查对房屋建筑承灾体信息需求，支撑自然灾害综合风险与减灾能力评估，以国家统一提供的房屋建筑调查底图为基础，对所有城镇房屋建筑（分为住宅和非住宅）和所有农村房屋建筑（分为住宅和非住宅）自然灾害风险隐患和安全隐患进行调查。

### 四、主要任务

#### （一）自然灾害综合风险普查房屋建筑调查

##### （1）调查时间

房屋建筑调查的标准时点与第一次全国自然灾害综合风险普查的标准时点一致，为2020年12月31日。调查时间进度要求为在国家统一提供的房屋建筑调查底图下发之日起60天内完成调查工作。

##### （2）调查范围

琼海市自然灾害综合风险普查房屋建筑调查对象是指标准时点在琼海市辖区范围内实际存在的房屋建筑。其中：

房屋建筑调查范围为全市范围内城镇房屋建筑与农村房屋建筑。城镇房屋包括城镇范围内各类住宅类及非住宅类建筑（不含在建建筑）等。农村房屋包括农村范围内各类农村住宅房屋、农村非住宅房屋（不含在建建筑），其中农村非住宅房屋包括个人、村集体、政府、企业等产权主体所有的各类非住宅建筑，含公共服务建筑、商业建筑和工业（生产）仓储建筑等。

未完成竣工验收手续的在建工程不在本次调查范围之内。

依照《中华人民共和国军事设施保护法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》等法律法规确定的军事禁区、军事管理区和属于国家秘密不对外开放的其他场所、部位的房屋建筑，不在本次调查范围内。



### (3) 调查内容

**城镇房屋建筑：**充分利用地籍调查和不动产登记成果，以国家统一提供的房屋建筑调查底图为基础，实地调查各类住宅类及非住宅类等建筑的基本信息、建筑信息、抗震设防信息、房屋建筑使用情况、安全使用风险情况等（包括但不限于建筑面积、结构类型、建造年代、用途、层数、使用状况、设防基本信息、房屋现状和改造、加固情况等）。

**农村房屋建筑：**包括农村集体用地范围内的农村住宅房屋、农村非住宅房屋（集体公共房屋、集体经营房屋）。在国家统一提供的房屋建筑调查底图基础上，实地调查各类农村房屋的基本信息、建筑信息、抗震设防信息、信息（包括但不限于房屋基本属性信息和抗灾设防信息，以及房屋现状和改造、加固情况等）。

其中，城镇和农村房屋建筑的区分，原则上依据所在土地的权属性质，国有土地上的房屋建筑按城镇房屋建筑填报，集体土地上的房屋建筑按农村房屋建筑填报。已经征收为国有土地但地上附着的房屋建筑仍为征收前自建的，按照城镇房屋建筑填报，但需明确判断是否经过专业设计建造。

## (二) 房屋建筑安全隐患排查

### (1) 调查范围

本次房屋建筑安全隐患排查整治对象是我市辖区范围内所有的房屋建筑。城镇房屋包括城镇范围内各类住宅类、非住宅类建筑及在建建筑。农村房屋包括农村范围内各类农村住宅房屋、农村非住宅房屋（含在建建筑），其中农村非住宅房屋包括个人、集体公共建筑（村民中心、幼儿园、学校、集中供养、集体生产经营用房、其他公用建筑）、政府、企业等产权主体所有的各类非住宅建筑，包括公共服务建筑、商业建筑和工业（生产）仓储建筑等。

### (2) 调查内容

城镇既有房屋建筑安全隐患排查。排查内容主要包括：房屋基本信息、审批情况和存在需重点整治的情况。

农村房屋安全隐患排查。农村房屋分自建房和非自建房，排查内容主要包括：房屋基本信息、审批情况、改造情况、用途改变情况、用能情况、安全情况、消防及其它情况、建筑防护情况和整治情况。

在建房屋建筑安全隐患排查。排查内容主要包括：房屋基本信息、审批情况和存在需重点整治的情况。

## 五、技术路线

项目优先完成自然灾害综合风险普查房屋建筑调查任务，整体进行采用“内-外-内”的方式进行。在风险普查房屋建筑调查的数据基础上完成房屋建筑安全隐患排查整治任务。

### （一）调查准备工作

（1）结合国家、省房屋建筑调查实施方案，根据琼海市房屋建筑调查工作实际情况，完成工作方案、技术方案等相关文件的编制；

（2）依托国家、省级宣传材料，编制宣传海报、宣传标语、宣传小册子等产品，通过发放，营造家喻户晓、各方配合的良好社会氛围，宣传普查科学严谨，普查人员敬业奉献，广大群众支持配合普查等情况。印刷宣传材料、服装、工作牌等用于房屋建筑调查项目宣传；

（3）对所有参与调查工作的调查员和街道、村居相关部门负责人员进行培训，提高相关人员专业能力，主要包括项目总体工作情况介绍、调查软件系统电脑端及移动端的使用方法、现场调查工作要求等内容。

### （二）内业数据分析

#### （1）资料收集分析

对接自然资源规划局、住房城乡建设局等部门以及上级行业主管部门，收集高分辨率影像数据以及农村地籍调查成果、农村房地一体调查成果、不动产登记数据整合成果、大比例地形测绘成果、农村危房调查信息、国土三调（或变更调查）、行政区划等数据资料信息，分类收集、分析汇总，为现场调查做好前期准备工作。

序号	收集内容	来源	主要用途
1	农村地籍调查成果	自然资源规划局	图像数据：用于底图完善，补充遗漏图斑，纠正错误图斑；属性数据：用于补充房屋基本信息和建筑信息，包括：权利人、地址、建筑年代、建筑面积、建筑结构、层数等等
2	农村房地一体调查成果	自然资源规划局	
3	不动产登记数据整合成果	自然资源局/不动产登记机构	
4	大比例地形测绘成果	自然资源规划局	
5	1: 2000 高清正射影像图	自然资源规划局	用于底图完善，补充遗漏图斑，纠正错误图斑
6	农村危房调查成果	住房城乡建设局	用于属性信息补充
7	报建报建、施工、竣工等相关材料	住房城乡建设局	用于房屋建筑安全风险排查

8	镇级、村级行政区划界限数据	自然资源规划局	用于数据统计分析及调查任务分发
9	最新变更调查 201、202、203 范围线	自然资源规划局	用于城镇、农村房屋分类

## (2) 数据预处理

对照实施内容和国家标准、省级要求,按照系统要求的格式整理好各部门的工作表格、数据资料。

资料预处理包括对各部门各领域已有成果数据进行收集,分类整理。对已收集的数据进行数字化、空间化、结构化的预处理工作,为数据融合制作做好准备工作。

基于调研收集的数据资料情况,对不同类型的数据进行归类,主要包括业务数据、空间数据和非结构化档案数据,将不同来源、不同格式、多比例尺、多个投影方式和大地坐标系统、不同精度、不同时间的数据,采用不同的方法开展数据预处理工作,实现数据模型、空间基准、语义编码的统一,提升数据质量。

### (3) 数据再利用

利用农村房地一体调查成果、不动产登记数据整合成果、大比例地形测绘成果、农村危房调查信息等信息提取如下信息:

#### 1) 城镇房屋主要再利用内容包括:

**基本信息:** 包括建筑名称、小区名称(单位名称)、建筑地址、户数(仅住宅)、单位名称(仅非住宅)、产权单位、户数(仅住宅)、是否进行产权登记等。

**建筑信息:** 包括建筑层数(地上、地下分别统计)、建筑面积、建筑高度、建造时间、结构类型、房屋用途(仅非住宅)等。

#### 2) 农村房屋主要再利用内容包括:

**基本信息:** 包括地址、户主姓名、建筑(小区)名称、居住户数、产权性质等

**建筑信息:** 包括建筑层数、建筑高度、建筑面积、建成时间、结构类型、建设方式等。

## (三) 外业补充调查

### (1) 调查方式

以“全国房屋建筑和市政设施普查系统”为依托,开展房屋建筑普查工作,通过现场调查获取普查数据,并通过普查软件进行填报。

调查采用全面调查的方法。房屋建筑以标准时点实际存在的每一栋单体建筑为单位进行登记,开展房屋建筑的用途、建筑面积、结构类型、层数等信息调查。

调查工作全程采用信息化工作模式。调查人员使用电子采集设备（平板电脑或智能手机）登记调查对象信息并联网实时传输。在不具备实时网络传输条件的偏远地区可使用离线版软件登记信息。

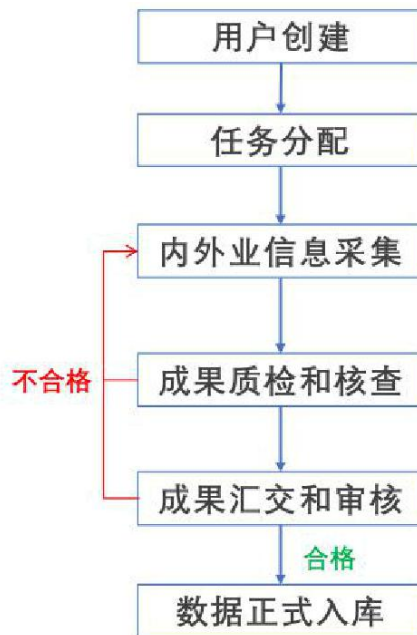
## （2）调查软件

房屋建筑承灾体外业调查软件采用住房和城乡建设部的“全国房屋建筑和市政设施普查系统”，系统功能包括：数据采集功能，可以实现房屋建筑空间信息及相关属性信息的采集；数据质检和核查功能，可以对调查数据进行质量检查和抽样核查，以保障数据采集质量；数据汇交审核功能，实现按区（县）、市、省、国家进行逐级汇交和审核。各级主管部门通过系统，可实时掌握各地数据普查工作进展情况，实现对各地调查要素的统一、集中管理。系统分 PC 端和移动 APP 端应用，提供高效、便利、自动化程度高的调查手段，以提高普查工作的质量和效率。

PC 端软件界面如下图：



系统工作流程如下：



### (3) 调查要求

外业调查过程主要是对内业整理后的房屋建筑数据成果进行核实，包括空间位置核实和属性核实，并补充调查房屋建筑使用情况、明显裂缝、变形等情况以及内业收集不完整的相关信息，同时进行现场拍照。

将前期做好的外业调查工作底图，导入到移动采集设备中，调查人员以内业完成的房屋建筑调查工作底图为基础，利用移动端房屋建筑调查系统，根据普查数据的类型，按照调查技术导则要求，外业进行属性调查、空间数据补充采集、核实，对遗漏有问题的空间数据信息进行补充修正。

移动端可以完成基本信息和现场影像资料的采集和临时存储。基本信息采集可以在调查过程中进行实时录入，现场影像资料应包含房屋整体现状。有质量问题的局部，当有潜在地质灾害或其他不良场地威胁时，应包括周边环境条件。外业调查成果检查无误后，将调查成果交由核查人员进行审核。

### (4) 房屋建筑调查

在内业完成的房屋建筑单体轮廓底图基础上，外业实地调查并使用 APP 终端，需要对内业填写的“建筑名称、小区名称（单位名称）、建筑地址、户数（仅住宅）、单位名称（仅非住宅）、产权单位、户数（仅住宅）、是否进行产权登记、户主姓名、建筑层数（地上、地下分别统计）、建筑面积、建筑高度、建造时间、结构类型、房屋用途（仅非住宅）、是否采用专业设计或标准图集、是否进行过改造、改造时间、是否由专业建筑工匠或有资质的施工队伍施工、是否经过安全鉴定、是否进行过抗震加固、抗震加固时间、房屋有无

明显可见的裂缝、变形、倾斜等缺陷”等信息进行核实，重点调查内业无法判断和填写的信息，例如：是否采用减隔震、是否为保护性建筑、是否专业设计建造、是否进行过改造、改造时间、是否进行过抗震加固、抗震加固时间、房屋有无明显可见的裂缝、变形、倾斜等缺陷、等信息。并根据房屋现状，结合房屋建造、使用、改造情况对房屋是否存在安全隐患进行初步判断，填报房屋基本情况并拍照上传。填报资料具体参考省、市、区下发的调查信息采集表进行补充完善。

#### （四）内业整理、审核、汇交

##### （1）内业整理

对外业调查的成果数据进行整理，并采取软件核查和人工核查相结合的方式开展数据检查工作。通过成果自动化解析及审核分析工具，对一些特定规则的核查内容，例如数据完整性、字段符合性、图形数据的拓扑与空间关系等进行自动化的全量数据检查。外业调查成果数据的检查主要包括完整性、规范性、一致性、准确性检查。

1）完整性审核的主要内容包括与国家下发的调查底图对比、与调查名录比对以及调查表格要求项目比对，保证所调查区域的建筑物、市政设施无遗漏，所调查数据不缺项；

2）规范性指填报数据的要求应符合相关数据格式及导则要求；

3）一致性指上传的文字与影像资料及调查对象一致；

4）准确性是指数据准确、符合实际情况。

##### （2）数据审核

数据质量是普查排查工作的“生命线”。数据的准确性、真实性和有效性，对后期成果运用至关重要。需要建立全程化、全要素管控机制，实现“边生产、边质检”的流程化过程质量控制措施，严格把关数据质量，加强数据汇交和质量审核技术能力，确保数据的真实性和有效性。

##### （3）质量管理

实行严格的质量控制制度，建立健全调查数据质量追溯和问责机制，确保调查数据的可核查、可追溯、可问责。

采取软件质量检查与人工核查相结合的方式，对产生的调查数据、图件和文字报告的完整性、规范性、准确性进行自检。数据质量自检合格后，形成完整的质量检查报告，与调查数据一并汇交。

##### （4）数据审核





---

市级工作组负责审核填报数据质量，并按规定数量随机抽样选择部分房屋建筑进行现场查验审核，确保资料收集的质量，完成后上报省级工作组。成交供应商需负责完成审核数据提交和修改、完善，确保通过市级工作组审核。

#### **(5) 实地抽查**

省工作组在做好审核工作的同时，采用分层典型抽样的方法确定需要实地抽查的建筑，并负责组织实施，结合抽查情况汇总形成本省普查数据，由省级行业主管部门统一向住房和城乡建设部汇交普查成果。成交供应商需负责完成审核数据提交和修改、完善，确保通过省级工作组审核。

#### **(6) 数据核查**

国家级数据核查由住房和城乡建设部组织专业技术团队开展核查工作，根据汇总上报的房屋建筑调查数据，在利用可靠技术手段进行整体核查检验的基础上，进一步结合抽样校核的方式，有重点地开展实地数据核查工作。通过与上报的调查数据的对比，给出数据质量达标情况的分析报告。成交供应商需负责完成审核数据提交和修改、完善，确保通过国家级数据核查。

#### **(7) 数据汇交**

调查数据经自检通过后，按照市级、省级相关要求完成纵向和横向的调查成果数据汇交。

#### **(8) 房屋安全隐患排查**

调用本次风险普查国家统一提供的房屋建筑调查底图为基础，实地调查单栋住宅、非住宅房屋建筑的基本情况。并查阅住建部门或其他相关部门的房屋登记记录，核对房屋的审批情况和存在需重点整治的情况，并填写《城镇房屋建筑安全隐患排查整治工作登记表》。

在建房屋建筑部分：实地调查在建房屋建筑的基本情况，并查阅住建部门或其他相关部门的房屋登记记录，核对房屋的审批情况和存在需重点整治的情况，并填写《在建房屋建筑安全隐患排查整治工作登记表》。

### **五、工期、人员要求**

#### **(一) 工期要求**

(1) 自然灾害综合风险普查房屋建筑调查任务需要在国家底图下发后 60 天内完成全部调查任务。

(2) 房屋安全隐患排查整治任务需要在 2022 年 10 月 31 日前完成。

#### **(二) 人员投入**



为确保项目按时保质完成，本项目自然灾害综合风险普查房屋建筑调查阶段需要配备不少于 120 人（其中外业人数不低于 100 人），房屋建筑安全隐患排查整治阶段需要配备不少于 30 人的技术团队参与项目实施。

## 六、普查要求

（1）普查工作人员和普查对象必须严格按照《海南省自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查工作实施方案》和全国灾害综合风险普查调查各项技术规范有关规定和本次普查的具体要求，如实反映情况，提供有关数据，如实填报，按时上传，确保数据完整、真实、可靠，不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得伪造、篡改普查数据。

（2）本项目所形成的数据成果归采购人所有。项目任务实施中涉及到的相关保密数据、资料、文档等按照相应相关保密规定执行，成交供应商有对资料保密的义务。不得以商业目的使用该资料或者开发和生产其他产品；成交供应商可根据需要对资料内容进行必要的修改和对数据格式进行转换，但未经许可，不得将修改、转换后的数据对外发布和提供。

## 七、提交成果

项目完成后，形成规范的数据和文字总结报告等材料，归档琼海市住房和城乡建设局。

（1）全国房屋建筑和市政设施普查系统中完成琼海市所有图斑调查并通过国家级核查；

（2）文字报告类成果，包括：

项目技术设计书；

项目实施方案；

项目工作报告；

项目自检报告；

项目技术总结；

房屋安全隐患排查成果分析报告。



## 八、售后服务要求

成交供应商完成普查数据调查、收集、整理及数据上传指定系统、并通过验收后，需要提供三个月的维护期，配合采购人对普查数据进行完善、调整，并提供普查数据更新及系统维护服务。维护期内满足以下要求：

1、项目验收通过后，所有服务均为上门服务，由此产生的费用均不再收取；

2、服务内容及保修范围：普查工作成果有需要修改或调整的部分，如数据库的日常维护，新数据的导入，工作区范围内资料的更新及补充工作；

3、免责范围中，因自然灾害、战争、暴动、罢工、雷击、疫情大爆发等不可抗力导致合同约定时间内无法完成普查数据调查、收集、整理及数据上传指定系统工作的，相应服务期顺延，顺延天数为不可抗力事件发生之日起至不可抗力结束之日止。

## 九、验收标准

1、成交供应商须为验收提供必需的一切条件及相关费用。

2、项目验收依次序对照执行标准。

2.1 符合中华人民共和国国家和服务地点相关安全质量标准、行业技术规范标准、环保节能标准；

2.2 符合磋商文件和响应文件中各方共同认可的各项要求；

2.3 上述各类标准与法规必须是有关官方机构最新发布的现行标准版本，上述各项次序如后者标准要求高于前者，则以最高标准为验收标准。

3、由采购人及成交供应商双方一同对服务内容验收并签字确认。

4、验收通过后 7 个工作日内，采购人出具验收报告给成交供应商。

## 十、其他要求

在服务期间，成交供应商须承担项目服务人员的社会保险、意外责任、工伤责任和所有服务风险。与工作人员发生的一切劳务纠纷，由成交供应商负责。

## 十一、★报价要求

本项目最高限价总价为 3900000.00 元。报价中必须包含但不限于前期调研费、代理招投标费、成果编制费、文档和图档、服装、工作牌的打印、装订及寄送费用、交通费用、雇员费用、人员人身意外保险费用、全额含税发票、报告编制费用、专家评审验收费、合同实施过程中的应预见和不可预见费用等完成合同规定责任和义务、达到合同目的的一切费用及企业利润，并应包含应由成交供应商缴纳的本次招标服务费（成交服务费）。

## 十二、★付款方式

由采购人按下列节点付款：

1、自合同签订盖章生效之日起 30 日内，支付合同总价的 30%。

2、在完成自然灾害综合风险普查房屋建筑调查任务，全国房屋建筑和市政设施调查系统下发的琼海市工作范围内的图斑外业调查完成率达到 100%后 30 日内，支付合同总价的 45%。

---

3、完成房屋建筑安全隐患排查整治，本项目通过采购人验收后 30 日内，支付合同总价的 25%。

4、成交供应商凭以下有效文件与采购人结算：

- (1) 合同；
- (2) 成交供应商开具的正式发票和付款申请；
- (3) 验收/成果资料（加盖采购人公章）；
- (4) 成交通知书；
- (5) 其他采购人依照规定要求提供的文件。

5、按合同支付款项前，成交供应商必须先向采购人提供与支付金额相符的有效发票，且收款方、出具发票方、合同乙方均必须与成交供应商名称一致。采购人应当自收到发票后将资金支付到成交供应商账户。

