# 第三章用户需求书

**一、需求清单**

（一）项目概况

根据《海南省人民政府办公厅关于印发<海南省人口数据起底式大清查专项工作方案>的通知》（琼府办函〔2022〕81号）及《海南省自然资源和规划厅 海南省公安厅 海南省财政厅 海南省住房和城乡建设厅关于印发海南省人口数据起底式大清查房屋调查工作实施方案的通知》（琼自然资函〔2022〕1214号）、《琼中县人口数据起底式大排查房屋调查工作方案的通知》（琼中自然资函〔2023〕11号）要求，决定开展我县人口数据起底式大排查房屋调查工作，全面摸清全县房屋基础数据底数，掌握区域内全员人口居住地分布情况，对全县范围内实有房屋、实有人口基础信息开展上门集中核查、采集，实现人房关联、查房知人、查人知住。

1.工作目标。按照应采尽采、全面覆盖的原则和完整、准确、现势的要求，对全县辖区范围内实有房屋基础信息开展集中核查、采集。通过采取技术调查和数据整合完善相结合的方式，全面起底式调查和完善琼中县已发证和未发证房屋基础信息，为提高政府治理能力和我县人口数据起底式大排查房屋调查工作提供房屋基础数据支撑。

2.标准时点。统一调查的标准时点是2022年6月1日零点。

3.工作对象。统一调查标准时点前在海南省琼中县范围内实际建成的房屋，包括城镇（含垦区）和农村区域范围内所有的房屋。主体结构未完工的建筑物以及简易棚不在本次调查范围之内。

（二）采购项目预算

总 预 算：2443709.60元，最高限价2443709.60元。

采购总金额：人民币2443709.60元（其中房屋调查费用：人民币2361072.08元，监理费用：人民币82637.52元）

（三）采购标的汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **包号** | **序号** | **标的名称** | **计量单位** | **数量** | **服务内容及范围** | **预算（最高限价）** |
| 包1 | 1 | 琼中黎族苗族自治县人口数据起底式大排查房屋调查工作项目（房屋调查服务） | 项 | 1 | 湾岭镇、黎母山镇、中平镇、上安乡、红毛镇房屋调查服务 | 人民币1311376.4元 |
| 包2 | 2 | 琼中黎族苗族自治县人口数据起底式大排查房屋调查工作项目（房屋调查服务） | 项 | 1 | 营根镇、长征镇、和平镇、什运乡、吊罗山乡房屋调查服务 | 人民币1049695.68元 |
| 包3 | 3 | 琼中黎族苗族自治县人口数据起底式大排查房屋调查工作项目（监理服务） | 项 | 1 | 负责本项目全过程监理服务 | 人民币82637.52元 |

**注：包1负责本次琼中县各技术调查包的数据汇总的工作，确保最终汇总数据的完整性，并进行汇交、上报及配合质检。**

**二、技术商务要求**

（一）房屋调查技术要求（适用于本项目包1、包2）

1.项目名称

琼中黎族苗族自治县人口数据起底式大排查房屋调查工作项目

2.工作目标

按照应采尽采、全面覆盖的原则和完整、准确、现势的要求，对全县辖区范围内实有房屋基础信息开展集中核查、采集。通过采取技术调查和数据整合完善相结合的方式，全面起底式调查和完善我县已发证和未发证房屋基础信息，为提高政府治理能力和海南省人口数据起底式大清查专项工作提供房屋基础数据支撑。

3.工作基本要求

（1）标准时点。统一调查的标准时点是2022年6月1日零点。

（2）工作对象。工作对象。统一调查标准时点前在我县范围内实际建成且发证（含已发证但数据不完成）的房屋，包括城镇（含垦区）和农村区域范围内所有的房屋。主体结构未完工的建筑物以及简易棚不在本次调查范围之内。已发证的房屋调查工作由省级集中统筹，不在本次采购中予以安排。

4.房屋信息调查。

（1）采集楼幢信息。包括采集楼幢编号、建成时间、坐落地址、基底地理空间位置、楼幢现状照片、总层数、每层户数、基底面积、是否有电梯等数据。（注：地理空间位置指2000经纬度坐标，即国家大地坐标系-球面坐标的房屋位置信息）

（2）建立楼幢楼盘表。通过实地采集工作，建立楼幢数据主体（楼幢唯一编号）和其对应的楼盘表。

（3）采集房屋信息。包括房号、户型、面积、所在楼层、层高、朝向、房屋性质等数据。

（4）采集权利人信息。包括权利人姓名、国籍、证件类型、证件号、出生年月、性别以及共有性质、共有比例等数据。

（5）采集小区物业信息。包括小区的名称与地理位置信息，商品住宅小区需要另采集物业单位名称、联系电话等物业管理相关信息。

5.与海南省大数据局进行数据交汇对接。

定期汇总我县在调查过程中产生的未登记房屋调查（含已登记但数据不完整）成果数据，并推送到海南省大数据管理局。如推送的数据不满足本次调查要求的，及时补充完善相关信息后重新推送。

6.房屋调查工作要求

（1）制作技术设计书。结合琼中县实际情况,根据数据分析、整合情况和本次调查的工作要求，确定具体的调查工作路线，制定技术设计书并通过专家评审。

（2）组织培训。组织参加房屋调查工作的各级负责人、联系人的姓名、单位、职务、电话、工作权限上报给省资规厅，提前做好工作责任权限分配，邀请技术专家开展培训工作，确保工作人员准确理解工作要求及掌握具体操作流程，保证成果的真实性、全面性、准确性、可靠性。培训结束后对技术人员进行考试，合格后发放作业证，调查人员持证后方可进场开展作业。

（3）数据收集整理。收集现有三调成果数据、不动产登记数据、农村房地一体调查成果、卫星遥感或航拍正射影像数据以及楼盘表等各类相关数据（含属性数据、矢量数据、影像数据、档案资料和图件成果)，并进行分析处理，形成工作底图成果数据。

（4）开展宣传工作。采用多渠道、多形式开展各乡镇、社区、村委会的宣传和政策解读工作，充分沟通乡村振兴工作队，争取广大人民群众的理解和支持，调动群众积极性和主动性，营造良好的工作氛围。

（5）组建工作咨询服务组。针对本次工作群众关注度较高和咨询需求较大的特点，组建工作咨询服务组并建立“百问百答”问题库，设置咨询服务热线，接收并处理群众咨询，做好群众咨询服务工作，及时为群众答疑解惑，回复群众关切，做好咨询服务工作。

(6)制定工作计划。通过分析现有房屋数据和调查APP中的已登记房屋调查成果数据，预估未登记房屋（含已登记但数据不完整）的数量，制作并提交工作工作节点的预计完成时间。

(7)采集未登记房屋的楼幢空间矢量数据。前往未登记房屋所在地，通过房屋调查APP采集小区、楼幢的空间位置信息，生成所调查楼幢全省唯一编号。

(8)制作楼幢海报。根据每幢楼全省唯一编号，所在社区、所在网格、负责调查技术人员等对应信息，制作该楼幢专用二维码填报海报，并粘贴在该楼幢进出口的明显位置，在楼幢二维码引导海报上应设置调查人员、基层人员联系方式和咨询服务热线。

(9)建立楼盘表。通过房屋调查APP采集楼幢的楼层数、各层分户数等信息，建立该楼幢的楼盘表索引，形成楼幢楼盘表初步调查成果。

(10)采集楼幢信息。通过房屋调查APP采集房屋所在楼幢，形成楼幢调查数据成果。

(11)采集小区物业信息。通过房屋调查APP采集小区物业信息，形成小区物业调查数据成果。

(12)采集影像数据。通过APP采集房屋所在小区大门照片、小区门牌号照片、所在楼幢现状照片、所在楼幢门牌照片等影像数据，形成该房屋对应的影像调查成果。

(13)引导群众填报。按照属地管理，镇（乡）、街道（村委）分级负责原则，配合各乡镇政府的基层引导员进行调查工作。

备注：引导员发动辖区内房屋权利人通过扫描楼幢二维码，下载房屋调查APP,实名认证，激活房屋并填报房屋和权利人相关字段信息，完善房屋信息，形成完善的楼盘表数据成果、房屋调查数据成果和权利人调查数据成果。基层社区或网格员可通过房屋调查APP权限查看辖区内填报情况，可及时未填报的房屋并督促权利人填报。

（14）群众填报信息确认。协助基层引导员对辖区内群众填报信息进行二次审核。

备注：引导员会对存在明显错误的信息予以退回，对于填报完整的数据子以确认提交。

（15）成果数据自检。采用抽查的方式，抽取不少于5%的房屋调查成果数据进行实地核验，对不合格的成果及时返回重新调查，并形成房屋调查成果抽查记录。 (16)调查成果数据推送。将已完成调查的成果数据以周为单位定期推送到省资规厅。如推送的数据不满足本次调查要求被退回的，技术队伍补充完善相关信息后重新推送。

（17）接收省级调查单位下发的需要补充调查房屋图斑，并完成对应的补充调查工作。

7.工作要求

（1）坚持依法调查。各包单位和房屋调查工作人员要依法调查，各地方有关部门和单位对房屋调查资料不得自行修改，不得强令、授意调查工作人员和房屋权利人篡改房屋调查资料或者编造虚假信息。

（2）严格执行调查方案要求。各包房屋调查工作人员应当坚持实事求是，恪守职业道德，拒绝、抵制房屋调查工作中的违法行为。不得伪造、篡改房屋调查资料，不得强令、授意调查对象提供虚假的房屋调查资料。

（3）严格履行保密义务。各包房屋调查中获得的数据资料，任何单位和个人不得对外提供、泄露。各级房屋调查机构及其工作人员，必须严格履行保密义务。

（4）测绘成果核心涉密人员须具有省级及以上测绘主管部门颁发的《涉密测绘成果管理人员岗位培训证书》。

8.主要成果

将最终形成的省级和市县房屋调查成果数据成果汇总到省资规厅，包括如下内容：

（1）属性数据成果：楼幢属性数据表、楼盘表、房屋属性数据表、权利人属性数据表。

（2）矢量数据成果：楼幢位置矢量数据、小区位置矢量数据。

（3）影像数据成果：楼幢照片库、权利人证件照片库等图片成果库。

（4）文字报告类成果：技术设计书（含专家评审意见）、数据质检报告、工作总结报告（含专家评审意见）。

9.成果知识产权保护

（1）成交供应商保证提交的成果没有侵犯任何第三入的知识产权和商业秘密等权利。

（2）采购人使用成交供应商提交的成果对第三人构成侵权的，应当由成交供应商承担全部法律责任，给采购人造成损害的，成交供应商应当承担赔偿责任。

（3）采购人委托成交供应商调查提交的成果，采购人享有知识产权，未经采购人许可不得转让任何第三人。

（二）监理技术要求（适用于本项目包3）

1.项目名称

琼中黎族苗族自治县人口数据起底式大排查房屋调查工作项目

2.监理技术设计

3.提出监理技术方案。

根据《海南省人口数据起底式大清查房屋调查工作实施方案》内容，结合琼中县实际房屋情况，制订监理技术（实施）方案。

3.1提出监理技术指标

根据《海南省人口数据起底式大清查房屋调查工作实施方案》的技术要求，结合琼中县实际房屋情况，提出可以满足本项目的作业技术指标，确定指标规范内容，合格阈值及特殊定义等合规性指标项目。

3.2提出监理各参与单位的对应内容

对参与本项工作的相关单位、技术单位，结合实施方案，提出各部门单位的对应职责范围及监理工作原则，确保各部门流畅对接，保障工作顺利开展。

4.过程监理实施

4.1调查进度监理

基于项目完成度数学模型，能够对琼中县房屋调查工作的实施情况进度进行过程监理，可以客观地评估当前项目进度的变化情况，把握各技术作业单位的作业完成情况，全面监理作业过程是否满足时间节点要求，每周提交各技术单位工作进度情况报告。

4.2工作节点监理

基于项目开展过程的会议、培训、外业作业开展达标情况等关键节点，组织美篇文章，并形成word记录文档，每周提交当周工作情况美篇文档，并协助上报资规厅工作群。

4.3项目作业规范性监理

基于项目涉及的3大阶段20级细分步骤的规范性要求，对参与项目的各作业队伍的作业过程和作业成果的规范性进行监理，检查各作业队伍作业过程是否满足规范性要求，对各技术队伍的工作进行综合性分析评估，确保作业过程符合项目规范，每周提交各技术单位工作实施规范性情况报告。

4.4过程整改监理

项目过程中，如有需要整改或根据省级督导组指导需要整改的作业内容，需对参与整改的技术单位开展整改监理工作，确保项目整改过程可控，最终完成整改目标，如涉及省级督导组沟通确认内容，需进行进一步确认情况，每周提交各技术单位工作整改情况报告。。

5.监理成果

5.1监理周报

需对项目过程中每周工作进展内容进行监控，反映每周琼中县项目进度的具体变化，实现每周可视化监理，形成周报并更新全局工作指挥数据的每周数据。

5.2监理月报

汇总月度各周的进度情况，综合总结并分析，对各技术单位具体作业情况进行总结反馈，形成月报并更新全局工作指挥数据的月度数据。

5.3监理总结

汇总项目全过程监理情况，形成项目监理总结报告，对项目的全流程工作情况、监理数据、监理文件、监理相关会议等内容进行整理，综合分析后形成监理总结报告，并将所有档案挂接入监理系统，整体移交甲方。

5.4监理数据集

项目过程的每周照片，工作人员每日动态，实际人员工作情况，会议纪要等实际工作活动整理的“美篇”文档和会议纪要，整理成册，移交甲方。

**三、商务要求**

（一）服务期限、服务地点和服务方式（履约时间、地点和方式）

1.服务期限（履约时间）：2023年8月30日前完成所有房屋调查工作并推送到海南省大数据局。

2.服务地点（履约地点）：采购人指定地点。

3.服务方式（履约方式）：按招标文件和成交供应商响应文件的内容实施。

（二）付款时间、方式及条件：

1.房屋调查服务（包1、包2）相关条款：

（1）签订生效并具备实施条件后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人15日内向成交供应商支付预算金额 10 %的项目预付款。

（2）成交供应商完成辖区80%工作内容，成果通过采购人及监理初步核查确认后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付预算金额 40 %的项目进度款。

（3）项目通过采购人组织的项目最终验收合格，并修改完善提交成果经采购人及监理核查确认后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付预算金额30%的项目进度款。

（4）项目质保期（一年）结束后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付项目余款。

项目余款=项目实际总金额-项目预付款-项目进度款。

注：实际付款方式以签订合同为准。

2.3监理服务（包3）相关条款：

（1）签订生效并具备实施条件后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人15日内向成交供应商支付预算金额20 %的项目预付款。

（2）成交供应商完成辖区80%工作内容，成果通过采购人及监理初步核查确认后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付预算金额30%的项目进度款。

（3）项目通过采购人组织的项目最终验收合格，并修改完善提交成果经采购人及监理核查确认后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付预算金额30%的项目进度款。

（4）项目质保期（一年）结束后，成交供应商开具有效发票给采购人，采购人自收到发票之日起15日内向成交供应商支付项目余款。

项目余款=项目实际总金额-项目预付款-项目进度款。

注：实际付款方式以签订合同为准。

（三）履约要求

1.成交供应商完成合格工作量未达计划工作量40%即单方提出解除合同或不再履约的，成交供应商应返还已收款项，并按合同金额20%的比例支付违约金。

2.成交供应商提交成果经抽查后发现合格率低于95%的，成交供应商应重新提交成果直至验收合格，并按照合同总金额的20%支付违约金。

3.成交供应商存在转包，以及将主要工作分包的情况，发包人有权依法解除合同，成交供应商应返还已收款项，并按合同金额的20%支付违约金。

（四）检查验收

成交供应商应严格执行测绘产品的二级检查一级验收制度，调查成果依次通过作业部门的过程检查、质量管理部门的最终检查，并通过质量抽查单位的质量检查。采购人按照工作要求组织项目验收，成交供应商应按照相关要求配合。

（五）其他

1.项目的实质性要求：按招标文件和成交供应商响应文件的内容实施。

2.合同的实质性条款：采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

3.安全标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规。

4.验收方法及标准：按本招标文件和成交供应商的内容及国家、地方和行业的相关政策、法规实施。

5.法律法规规定的强制性标准：无。