

政府采购

合 同 书

(服务类)

采购计划编号: 440101-2022-17028

项目编号: TC2294097

项目名称: 广州番禺职业技术学院办理校舍房产证项目

签订日期: _____

甲方（采购人）：广州番禺职业技术学院
法定代表人：何友义
地址：广东省广州市番禺区沙湾街市良路 1342 号

乙方（中标供应商）：广州穗峰建设工程有限公司
法定代表人：蔡建原
地址：广州市越秀区先烈中路 83 号 304、306、308
统一社会信用代码：91440104633258845H

签约地点：广州市番禺区
根据 广州番禺职业技术学院办理校舍房产证项目 项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》的规定，本着平等互利和诚实信用的原则，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

一、项目内容

乙方为甲方办理 39 幢已建建筑的房产确权相关工作。

序号	服务内容	数量	单位	单价（元）	总价（元）
1	广州番禺职业技术学院办理校舍房产证项目	1	项	5,055,774.72	5,055,774.72
合同总额：（大写）：伍佰零伍万伍仟柒佰柒拾肆元柒角贰分 小写：¥5,055,774.72 元					

本项目提供的建筑面积仅作为计算投标总价的参考依据，最终以取得不动产权属证书上的建筑面积进行结算。乙方的报价包含了房产测量及测绘费、竣工图绘制费、咨询费等其他费用（但不包含违法建设处理罚款费用、房产税费以及政府相关部门的行政性收费和经建设部门认定存在建设工程质量、消防安全问题的需由甲方采取措施整改等相关费用）如有缺项、漏项，视为投标报价中已包含的其他费用，或其它原因应由乙方支付的税款和其它应交纳的费用都要包括在乙方提交的报价明细表中，甲方不再支付其他费用。

二、项目概述

根据《关于广州地区高校完善土地使用和校舍产权确认手续问题的会议纪要》、《广州市规划局关于积极支持广州地区高校完善校舍产权确认手续问题涉及违法建设处理工作的通知》和《广州市教育局关于开展公共服务设施无土地和房屋登记确权等历史遗留问题技术审查工作的通知》等文件精神 and 市教育局、规划局专题会议的要求,甲方 39 幢已建建筑需要办理房产确权。甲方应保证所提供的自身形成的文件资料的真实性，乙方为甲方办理 39 幢已建建筑的房产确权相关工作。

需办理房产确权的 39 幢已建建筑物现状情况如下：

序号	需办理房产证建筑物名称	建筑面积（m²）	建成年月	现有资料								备注
				立项	初步	方案	建设	施工	人防	规划	消防	供电

					设计 审查 审查	审查	工程 规划 许可证	许可证	工程 报建	验收	验收	验收	
1	图书馆	31042	2012-7	√			√			√		√	
2	学生饭堂	990	1995-12-31										
3	学生饭堂	990	1995-12-31										
4	7号教学楼	24742	2009-12	√		√	√	√	√		√	√	
5	艺术设计中心	7059	2011-12	√	√		√	√			√	√	
6	体育活动中心	10482	2012-12	√	√		√	√				√	
7	结绮楼北座	3840	2000-12				√						
8	结绮楼南座	2994	2000-12	√			√					√	
9	学生宿舍（集萃楼）	14201	2001-12	√			√					√	
10	学生宿舍A栋	5938	2005-12	√			√				√	√	
11	学生宿舍B栋	7942	2005-12	√			√				√	√	
12	6号学生宿舍A、B	7485	2007-12	√		√	√	√	√		√	√	
13	集体宿舍	5048	2008-12	√		√	√	√			√		
14	西区1号	4815	2009-12	√	√		√	√			√	√	
15	西区2号	11868	2009-12	√	√		√	√			√	√	
16	西区3号	10321	2009-12	√	√		√	√			√	√	
17	教师集体宿舍A栋	1552	2005-12	√		√	√	√			√	√	
18	教师集体宿舍B栋	873	2005-12	√		√	√	√			√	√	
19	教师集体宿舍C栋	1052	2005-12	√		√	√	√			√	√	
20	教学科研楼	29145		√	√		√	√			√		

21	教学综合楼	20156	2006-12	√	√		√	√			√	√	
22	青年旅馆	1806	1999-12	√			√						
23	别墅	281	1999-12				√						
24	学生食堂（东区）	6066	2004-12				√						
25	D-7 图书馆专变房	380	2012										
26	D-4B 电房	137	2005										
27	D-2 电房	187	1999										
28	D-3 电房	352	1995										
29	D-6B 西区煤气站	33	2008										
30	G-5 陶吧	425	1999										
31	H-1 专家餐厅	122	2004										
32	H-5A 专家公寓	214	2005										
33	H-5B 专家公寓	182	2005										
34	D-9 水泵房	58	1995										
35	D-8 汽车队	81	2007										
36	专家公寓凉亭	9	2005										
37	游泳池更衣室	304	2000										
38	D-1 电房	160	1995										
39	D-4A 电房	172	1995										
合计		213504											

已完成
违章
测量

（一）表中有打“√”的地方表示建筑物已有的资料。

（二）备注中注明“已完成违章测量”的建筑属于违章建设，已完成了违章测量工作（只有工程测量资料和简易建筑平立剖电子版）和违章处罚，未施工报建也未办理其他手续，2016年进行了修规调整，违章建筑全部放入修规图中。其他建筑不属于违章建筑。需办理房产确权的39幢已建建筑物目前均无竣工图的电子版，乙方须自行绘制竣工图并向甲方提供竣工图的电子版。

三、工作依据及技术规范（不限于以下）

（一）工作依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《广东省土地管理条例》。
- 3、《土地调查条例》（（2018年修订版））；
- 4、《广州市不动产登记办法》；
- 5、《确定土地所有权和使用权的若干规定》（[1995]国土籍字第26号）；
- 6、《土地权属争议调查处理办法》（国土资源部令第17号）；

- 7、《广东省农村土地登记规则》（粤国土资（地籍）字[2002]73号）；
- 8、《广东省城镇地籍调查测量实施细则》（广东省国土厅，1999年）；
- 9、《关于广州地区高校完善土地使用和校舍产权确认手续问题的会议纪要》；
- 10、《广州市规划局关于积极支持广州地区高校完善校舍产权确认手续问题涉及违法建设处理工作的通知》；
- 11、《广州市教育局关于开展公共服务设施无土地和房屋登记确权等历史遗留问题技术审查工作的通知》等文件精神 and 市教育局、规划局专题会议的要求。

（二）技术规范

- 1、《广州市土地基础数据库技术规范》；
- 2、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 3、《城市测量规范》（CJJ/T 8-2011）；
- 4、《1:500、1:1000、1:2000 地形图图式》（GB/T 20257.1-2007）；
- 5、《土地勘测定界规程》（TD/T 1008-2007）；
- 6、《地籍调查规程》（TD/T1001—2012）；
- 7、《国家三、四等水准测量规范》国家标准 GB/T12898-2009；
- 8、《中华人民共和国测绘法》；
- 9、《房产测绘管理办法》；
- 10、《测绘质量监督管理办法》；
- 11、《测绘市场管理暂行办法》；
- 12、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）；
- 13、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 14、《城市规划编制办法实施细则》；
- 15、《建筑工程设计文件编制深度规定》；
- 16、《房屋建筑制图统一标准》（GB / T 50001-2017）；
- 17、《建筑制图标准》（GB50104-2010）。

注：以上工作依据及技术规范如有新版本或相关调整，则按最新情况执行。

四、项目内容及需求

本项目主要内容是为甲方办理校舍不动产权属证书服务，并最终向甲方提供相应的服务成果（包括不动产权属证书原件和过程资料的电子版文件）。

（一）乙方须熟知办理不动产权属证书的程序及需提交的相关材料并开展工作，为甲方办理校舍不动产权属证书的相关材料，根据每幢校舍的现状按实际所需补充办理，相关材料包括但不限于以下：

1、办理土地权属来源材料

如：建设用地批准文件及红线图、建设用地规划许可证及红线图、土地权属来源其他证明文件。

2、办理建设工程符合规划的材料

如：建设工程规划许可证、建设工程符合规划的其他证明文件。

3、办理房屋报建及竣工的材料

如：报建审核意见书、建设工程规划验收合格证、违法建设处理决定通知书及罚款收据、规划验收竣工图、房屋报建及竣工验收合格的其他证明文件及附图。

4、提供房地产调查或者测绘报告

如：房屋面积测绘成果报告书

5、办理相关税费缴纳凭证

如：税务部门出具的纳（免）税证明

6、办理其他必要材料

如：公安部门出具的门牌证明、自编地址和实测登记地址一一对应的说明、为甲方办理不动产权证业务所需但在此未提及的其他手续、资料。

(二) 办理校舍不动产权属证书及所需相关材料涉及的主要工作内容要求如下：

1、测量服务：内容包括但不限于 E 级 GPS 测量（RTK）、1:500 数字化地形图测量、规划面积测量、分户图绘制等，确保测量成果符合不动产权属证书办理的要求。

2、竣工图绘制服务：内容包括但不限于制作竣工图、验收通、工作图（标注使用功能、面积，满足甲方日常管理要求）、统计表（满足甲方日常管理要求），确保竣工图成果符合不动产权属证书办理的要求。

3、咨询服务：（内容不限于以下，按项目实际所需办理）

(1) 办理城建档案馆借调及整理资料；

(2) 不动产权属证书办理所需的土地权属来源证明、各种规划许可证明、房屋报建、协调政府相关部门实地查看及验收、违章建筑处罚、纳税、报政府部门审批等的补办手续；

(3) 向不动产登记机构申请不动产登记并报送申请材料，根据登记机构出具的受理回执要求及时补正相关材料；

(4) 及时领取校舍不动产权属证书并将所有过程资料文件提交给甲方验收。

备注：对于以上第 1 项工作内容“测量服务”和第 2 项工作内容“竣工图绘制服务”，如果乙方不具备相应的测绘资质和工程设计资质，则可以将这两部分内容分包给具备相应资质和能力的单位完成，提交给甲方的测绘成果及竣工图绘制成果须达到办理不动产权属证书规定的要求。

五、服务期限及成果提交要求

(一) 服务期限：期限一年，合同自签订之日起计算。如因政府审批等客观原因或甲方自身原因导致服务期限需延长，双方可协商适当延长服务期限。

(二) 成果提交要求：

序号	需办理房产证建筑物名称	建筑面积（m ² ）（最终以取得不动产权属证书上的面积为准）
1	图书馆	31042
2	学生饭堂	990
3	学生饭堂	990
4	7 号教学楼	24742
5	艺术设计中心	7059
6	体育活动中心	10482
7	结绮楼北座	3840
8	结绮楼南座	2994
9	学生宿舍（集萃楼）	14201
10	学生宿舍 A 栋	5938
11	学生宿舍 B 栋	7942

12	6 号学生宿舍 A、B	7485
13	集体宿舍	5048
14	西区 1 号	4815
15	西区 2 号	11868
16	西区 3 号	10321
17	教师集体宿舍 A 栋	1552
18	教师集体宿舍 B 栋	873
19	教师集体宿舍 C 栋	1052
20	教学科研楼	29145
21	教学综合楼	20156
22	青年旅馆	1806
23	别墅	281
24	学生食堂（东区）	6066
25	D-7 图书馆专变房	380
26	D-4B 电房	137
27	D-2 电房	187
28	D-3 电房	352
29	D-6B 西区煤气站	33
30	G-5 陶吧	425
31	H-1 专家餐厅	122
32	H-5A 专家公寓	214
33	H-5B 专家公寓	182
34	D-9 水泵房	58
35	D-8 汽车队	81
36	专家公寓凉亭	9
37	游泳池更衣室	304
38	D-1 电房	160
39	D-4A 电房	172
合计		213504

六、项目工作要求

- (一) 乙方须按投标文件承诺的人员名单落实管理及技术服务人员。
- (二) 乙方及其技术团队人员须遵守国家有关法律法规及行业规定，依法测量，不得弄虚作假，严格履行其职责。对出具的成果的真实性、完整性、准确性负责，对提供不实或内容虚假的成果，除甲方可对乙方终止合同外，情节严重的，将依法提请有关部门追究乙方和相关责任人的行政及法律责任。
- (三) 乙方拟投入的技术团队人员结构应合理，具有较强的作业能力，拟投入人数应满足项目的实施要求。
- (四) 在项目执行期间，乙方在投标文件中填报的团队人员未经甲方同意，若非不可抗力因素不得更换，如确需更改须征得甲方的同意，并且在项目执行期间变动数量不超过技术人员总数的 10%。
- (五) 因本项目存在不确定性，因此需要乙方能随时应对采购人的需求，及时提供不动产权办理服务并提供服务成果。
- (六) 乙方应该确保对甲方提供的相关资料及成果的保密与安全。如造成成果或甲方提供资料外泄，乙方必须承担法律和经济赔偿责任。
- (七) 如甲方未能及时缴交承担的相关税、费及按政府提出要求进行整改而导致项目延时或相关批复失去时效，乙方免责。

七、收费参考依据及报价要求

- (一) 收费参考依据
 - 1、工程测量收费依据：根据 2002 年国家测绘局颁布的《测绘工程产品价格》（国测财字[2002]3 号）和 2009 年财政部及国家测绘局颁布的《测绘生产成本费用定额》（财建[2009]17 号）。
 - 2、竣工图绘制收费依据：根据国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）。
 - 3、咨询服务收费依据：《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）

八、结算和付款方式

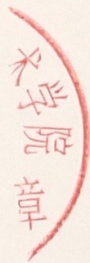
- (一) 结算方式：按实际完成的取得不动产权属证书的每幢校舍进行结算。
- (二) 付款方式：以取得相应校舍的不动产权属证书作为每幢校舍完成的标准，每完成一幢及以上结算一次费用。由采购人于取得不动产登记证书后十个工作日内采购人根据中标人提交的请款资料申请支付对应的费用，中标人应提供相应的增值税发票并配合采购人办理请款手续；因各方原因未能取得不动产权属证书的，该幢校舍的相应费用不作支付。

报价明细表

序号	需办理房产证建筑物名称	建筑面积（m²）	工程测量费报价		竣工图绘制费报价		咨询费及其他费用	小计（元）
			工程测量单价（元/m²）	工程测量费用（元）	竣工图绘制单价（元/m²）	竣工图绘制费用（元）	咨询费及其他费用（元/宗）	

1	图书馆	31042	8.75	271,617.50	8.55	265,409.10	198,047.96	735,074.56
2	学生饭堂	990	8.75	8,662.50	8.55	8,464.50	6,316.20	23,443.20
3	学生饭堂	990	8.75	8,662.50	8.55	8,464.50	6,316.20	23,443.20
4	7号教学楼	24742	8.75	216,492.50	8.55	211,544.10	157,853.96	585,890.56
5	艺术设计中心	7059	8.75	61,766.25	8.55	60,354.45	45,036.42	167,157.12
6	体育活动中心	10482	8.75	91,717.50	8.55	89,621.10	66,875.16	248,213.76
7	结绮楼北座	3840	8.75	33,600.00	8.55	32,832.00	24,499.20	90,931.20
8	结绮楼南座	2994	8.75	26,197.50	8.55	25,598.70	19,101.72	70,897.92
9	学生宿舍 (集萃楼)	14201	8.75	124,258.75	8.55	121,418.55	90,602.38	336,279.68
10	学生宿舍A 栋	5938	8.75	51,957.50	8.55	50,769.90	37,884.44	140,611.84
11	学生宿舍B 栋	7942	8.75	69,492.50	8.55	67,904.10	50,669.96	188,066.56
12	6号学生宿舍 A、B	7485	8.75	65,493.75	8.55	63,996.75	47,754.30	177,244.80
13	集体宿舍	5048	8.75	44,170.00	8.55	43,160.40	32,206.24	119,536.64
14	西区1号	4815	8.75	42,131.25	8.55	41,168.25	30,719.70	114,019.20
15	西区2号	11868	8.75	103,845.00	8.55	101,471.40	75,717.84	281,034.24

16	西区 3 号	10321	8.75	90,308.75	8.55	88,244.55	65,847.98	244,401.28
17	教师集体宿舍 A 栋	1552	8.75	13,580.00	8.55	13,269.60	9,901.76	36,751.36
18	教师集体宿舍 B 栋	873	8.75	7,638.75	8.55	7,464.15	5,569.74	20,672.64
19	教师集体宿舍 C 栋	1052	8.75	9,205.00	8.55	8,994.60	6,711.76	24,911.36
20	教学科研楼	29145	8.75	255,018.75	8.55	249,189.75	185,945.10	690,153.60
21	教学综合楼	20156	8.75	176,365.00	8.55	172,333.80	128,595.28	477,294.08
22	青年旅馆	1806	8.75	15,802.50	8.55	15,441.30	11,522.28	42,766.08
23	别墅	281	8.75	2,458.75	8.55	2,402.55	1,792.78	6,654.08
24	学生食堂 (东区)	6066	8.75	53,077.50	8.55	51,864.30	38,701.08	143,642.88
25	D-7 图书馆 专变房	380	8.75	3,325.00	8.55	3,249.00	2,424.40	8,998.40
26	D-4B 电房	137	8.75	1,198.75	8.55	1,171.35	874.06	3,244.16
27	D-2 电房	187	8.75	1,636.25	8.55	1,598.85	1,193.06	4,428.16
28	D-3 电房	352	8.75	3,080.00	8.55	3,009.60	2,245.76	8,335.36
29	D-6B 西区煤 气站	33	8.75	288.75	8.55	282.15	210.54	781.44
30	G-5 陶吧	425	8.75	3,718.75	8.55	3,633.75	2,711.50	10,064.00
31	H-1 专家餐 厅	122	8.75	1,067.50	8.55	1,043.10	778.36	2,888.96
32	H-5A 专家公 寓	214	8.75	1,872.50	8.55	1,829.70	1,365.32	5,067.52



33	H-5B 专家公寓	182	8.75	1,592.50	8.55	1,556.10	1,161.16	4,309.76
34	D-9 水泵房	58	8.75	507.50	8.55	495.90	370.04	1,373.44
35	D-8 汽车队	81	8.75	708.75	8.55	692.55	516.78	1,918.08
36	专家公寓凉亭	9	8.75	78.75	8.55	76.95	57.42	213.12
37	游泳池更衣室	304	8.75	2,660.00	8.55	2,599.20	1,939.52	7,198.72
38	D-1 电房	160	8.75	1,400.00	8.55	1,368.00	1,020.80	3,788.80
39	D-4A 电房	172	8.75	1,505.00	8.55	1,470.60	1,097.36	4,072.96
合计		213504						5,055,774.72

九、违约责任与赔偿损失

(一) 乙方提供的服务不符合采购文件、报价文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5%的违约金。

(二) 乙方未能按本合同规定的服务期限提供服务，逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，乙方按本合同总价 3%的数额向甲方支付违约金后，甲方按合同约定价格向乙方支付已取得的不动产权属证书的应付款。如确因不可抗拒原因和因政府审批和校方等客观原因无法如期办理确权，经双方协商解决。

(三) 甲方无正当理由拒绝接受服务，甲方向乙方偿付本合同总价的 5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的 3%向乙方偿付违约金。

(四) 其他违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十、不可抗力

十、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或变更合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任（如因政府原因引起的不可抗力事件，双方自知悉之日起 3 天内通知对方）。

十一、争议的解决

合同执行过程中双方如有争议，应友好协商解决，协商不成，双方同意选择以下第（二）项方式解决：

- (一) 提交中国广州仲裁委员会仲裁
- (二) 向甲方所在地人民法院提出诉讼。

十二、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担(但本合同第一条约定由甲方承担的费用除外)。

十三、其它

(一) 本合同所有附件、采购文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合

同具有同等法律效力。

(二) 在执行本合同的过程中, 所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)即成为本合同的有效组成部分。

(三) 任何一方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、材料, 均以本合同所列明的地址送达, 如一方地址、电话、传真号码等联系方式有变更的, 应在变更当日书面通知对方, 否则, 未通知方应承担相应责任。

(四) 除甲方事先书面同意外, 乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

(五) 双方联系人:

甲方联系人: 欧阳丽娟

联系电话: 34832689

邮箱: 317306145@qq.com

乙方联系人: 陈仲圣

联系电话: 13560326440

邮箱: 495643407@qq.com

乙方账户信息

开户名称: 广州穗峰建设工程监理有限公司

银行帐号: 725057741944

开户行: 中国银行广州先烈中路支行

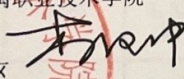
十四、合同生效

(一) 本合同在甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章后生效。

(二) 本合同共 10 份, 具有同等法律效力, 甲方执 6 份, 乙方执 2 份, 招标代理公司及政府采购管理办公室各执 1 份。

(以下无正文)

甲方(盖章): 广州番禺职业技术学院

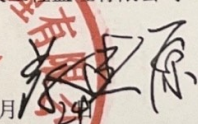
法定代表人/授权代表: 

签订地点: 广州市番禺区

签订日期: 2022年11月15日

合同专用章

乙方(盖章): 广州穗峰建设工程监理有限公司

法定代表人/授权代表: 

签订日期: 2022年11月15日

