# [招标项目需求](#_Toc488762883)

## 项目概况

随着土地审批权限层级提高，省自然资源厅对建设用地报批实现了全流程、标准化监督管理，农转用审查报批工作规范化要求高、链条长、专业性强。龙岗区规划国土管理部门承担的职责及工作量骤增，专业性更强。为确保建设用地报批（含农转用报批）工作的正常开展，避免对后续土地供应及批后监管产生影响，亟需选取技术单位提供专业技术服务。

## 服务内容及要求

（一）工作目的

梳理历年龙岗区农转用报批情况，建立台账，全面掌握辖区内用地的审批情况，为今后用地管理提供资料依据；及时、高效提供农转用报批技术支持，缩短审批总时限，为推动重大项目落地及经济发展，促进民生设施及其它项目用地供应提供支撑。

（二）工作范围

龙岗区辖区范围。

（三）工作内容

1、前期准备

（1）资料收集整理。包括拟供应项目稳定范围红线及相关协办意见和会议纪要等。

（2）数据整理分析。

1）坐标处理。将拟供应项目的坐标转换为广东省国土空间用途管制综合应用系统要求的坐标文件格式。

2）初步分析拟供应项目的地类数据

根据《自然资源部办公厅关于以“第三次全国国土调查”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号）的要求，分析拟供应用地的地类并协助建立拟供应用地计划报批农转用清单。

2、地类溯源分析

协助开展地类追溯还原分析，溯源至2009年。依据溯源分析结果编制还原报告、最新年度土地利用现状图、变更年度土地利用现状图。

3、协助开展初步审查

协助核查拟供应项目用地是否存在以下情形：是否有立项依据文件、是否符合国家供地政策、是否符合用地标准要求、是否符合土地利用总体规划、是否符合国土空间规划、是否符合年度土地利用计划、是否占用耕地、是否占用永久基本农田、是否为国有、是否涉及占用林业主管部门管理的林地等。

分析拟供应项目的轻重缓急程度和农转用报批规则前置条件符合程度，以此完善计划报批农转用的项目清单。

4、现场查勘

对拟组卷报批农转用的项目进行现场勘查，包括现场拍照、存档，填写现场查勘表。

5、协助编制农转用组卷报批材料

协助编制报市政府审核的农转用组卷材料。

（1）编制城市分批次用地的审查报告。主要包括组卷项目用地基本情况、是否符合申请新增建设用地条件、用地规划情况、土地利用计划情况、补充耕地情况、缴纳新增建设用地土地有偿使用费情况、有关审核许可手续、是否涉及违法用地等。

（2）编制农用地转用方案。主要包括项目用地基本情况、申请转用面积明细、国土空间规划情况、土地利用计划情况、补充耕地情况等，还有市、县人民政府自然资源主管部门审核意见签章、市、县人民政府审核意见签章。

（3）编制《土地勘测定界技术报告书》。按照《土地勘测定界规程》TF/T1008-2007技术标准制作《土地勘测定界技术报告书》。具体包括：《土地勘测定界表》、《土地分类面积表》、《界址点坐标成果表》、项目用地地理位置图、勘测定界图、勘测变更年度地类图等。

（4）完善耕地占补平衡工作。编制耕地占补平衡分析表，并填报“耕地占补平衡动态监管系统”，挂钩耕地占补平衡指标。

（5）其他必要材料。包括编制土地权属说明、建设拟征（占）地土地权属情况汇总表、国有土地属政府管辖的说明、纳入国土空间规划的说明、国土空间规划三区三线示意图、国土空间规划用地用海示意图、符合城市总体规划的说明、项目控制性详细规划示意图等；收集同意项目用地的证明、城市规划四线行业主管部门意见材料、林地审核同意书、耕作层剥离再利用方案、土地监察部门关于违法用地情况的材料等。

6、协助完成新增建设用地指标预扣

协助准备指标预扣所需的相关材料，协助开展系统上报工作。

7、协助完成备案工作

包括编制报市政府提请批复的相关材料并完成系统备案。

（1）编制报市政府提请批复的相关材料

拟定《关于提请批复深圳市2025年度第\*批次城市建设用地的请示》、《市人民政府关于2025年第\*批次城市建设用地的批复（代拟稿）》、《农用地转用方案》、《城市分批次耕地占补平衡分析表》、《耕地占补平衡挂钩信息确认单》、《新增建设用地有偿使用费缴费凭证》。

（2）备案

根据《广东省自然资源厅关于规范建设用地备案工作的通知（粤自然资管制〔2022〕18号）》的要求，城市分批次用地经市政府批准后两个工作日内在广东省国土空间用途管制综合应用系统提交备案。提交备案的材料按城市分批次用地备案材料清单准备，包括所有组卷材料和用地批准文件。

8、做好数据统计工作及建立台账

按月梳理本局本月已批用地数据，包括已批用地信息表、已批用地矢量数据,协助将相关数据上报市规划和自然资源局。建立单选项目报批进度明细表，建立2025年度龙岗区建设用地报批（含农转用报批）台账。

（四）工作成果

1、《2025年度龙岗区建设用地报批（含农转用报批）技术服务工作报告》（含台账）；

2、《2025年龙岗区各批次建设用地报批（含农转用报批）材料汇编》。

以上成果1提交文本及电子文档各三套，成果2提交电子文档三套。

（五）工作进度

本项目将于2025年正式签订合同后启动，于2025年11月30日前完成并结题。

| **序号** | **工作阶段** | **成果构成** | **数量** | **提交时间** | **验收方式** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | 前期准备 | 工作方案 | 1套（文本及电子文档各一套） | 合同签订之日起1个月内 | 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局公共项目科审查 |
| **2** | 提交中期成果 | 《2025年龙岗区各批次建设用地报批（含农转用报批）材料汇编》（阶段） | 3套（电子文档三套） | 合同签订之日起5个月内 | 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局公共项目科审查 |
| **3** | 提交正式成果 | ①《2025年度龙岗区建设用地报批（含农转用报批）技术服务工作报告》（含台账）；②《2025年龙岗区各批次建设用地报批（含农转用报批）材料汇编》。 | 3套（成果①提交文本及电子文档各三套，成果②提交电子文档三套。） | 2025年11月30日前 | 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局专题会审查 |

（六）技术培训要求及项目人员安排要求

（1）投标人应按采购人需求，对采购人的相关技术人员进行技术培训。

（2）项目成员不少于8人。

## **商务要求**

（一）服务期：本次招标项目服务期限为自项目合同签订之日起至2025年11月30日前完成。在该项目完成后的半年内，中标人须与采购人保持全面沟通，随时跟进。

（二）服务地点：龙岗辖区范围内。

（三）报价要求：

1、本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标供应商根据采购文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，报价总价作为中标供应商与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

2、投标供应商应当根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标。

3、投标供应商的报价不得超过项目预算金额。

4、投标供应商的报价，应当是本项目采购范围和采购文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

5、除非采购人通过修改采购文件予以更正，否则，投标供应商应毫无例外地按响应文件所列的清单中项目和数量填报综合单价和合价。投标供应商未填综合单价或合价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内。

6、投标供应商应事先充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

7、投标供应商不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标供应商在报价时，应充分考虑报价的风险。

（四）付款方式：

采用分期付款方式：分3期付款。

首期款：自签订合同之日起，中标方在10个工作日之内提出付款申请及有效发票，采购方按照区财政安排该项目的年度资金开展支付首期款工作（占合同总价款40%）；中期款：中标方提交中期成果，并通过采购方主办科室审查，中标方在10个工作日之内提出付款申请及有效发票，采购方按照区财政安排该项目的年度资金开展支付进度款工作（占合同总价款40%）；尾款：中标方按照合同提交正式成果，并通过采购方局专题会审议主办科室完成归档手续后，中标方在10个工作日之内提出付款申请及有效发票，采购方按照区财政安排项目的年度资金开展支付尾款工作（占合同总价款20%）。

（五）违约责任：按合同约定执行。

（六）其他：

1、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。通过“信用中国”、“中国政府采购网”以及“深圳市政府采购监管网”为投标供应商信用信息的查询渠道，以开标当日查询结果为准，相关查询截图证据与采购文件一并保存。

2、投标文件中必须签署《政府采购违法行为风险知悉确认书》及《政府采购投标及履约承诺函》，并加盖单位公章作为投标文件的组成部分。