

# 用户需求书

一、项目名称：琼山区农村宅基地制度改革试点综合技术服务项目

二、项目编号：ZLHX2022-001

三、项目预算：金额为 3547200.00 元，投标报价超过预算金额视为无效报价。

## 四、基本情况

根据《海口市人民政府关于印发〈海口市琼山区农村宅基地制度改革试点实施方案〉的通知》（海府函〔2021〕32号，以下简称《试点实施方案》）工作要求，我区改革试点工作要围绕9个大项、26个小项改革内容进行探索，并视改革试点工作推进情况适时编制出台一批政策和文件。同时，以宅基地基础信息调查为基础，选择具备改革条件的村组进行法规、政策和文件的落地服务；根据落地服务情况，提炼典型案例并总结、宣传和推广，修订法规、政策和文件，编制改革工作专项研究报告。为做好此项改革试点综合技术服务工作，海口市琼山区农业农村局计划聘请有宅基地制度改革试点工作经验和能力的第三方机构组织实施。

## 五、工作对象

琼山区农村宅基地制度改革试点综合技术服务项目，计划编制和落地12个政策、制度和文件，分别是《宅基地管理办法》、《宅基地管理示范章程》、《资格权认定及管理办法》、《历史遗留问题处置办法》、《有偿使用办法》、《退出管理办法》、《收益分配办法》、《使用权流转管理办法》、《综合执法和监督管理办法》、《宅基地及住房财产权抵押贷款管理办法》、《现状调查及用地需求统计制度》、《改革工作专项研究报告》等。

试行文件数量，相关制度和名称根据改革工作需要后续可能进行调整。

## 六、工作依据

(1)《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）

(2)《农业农村部办公厅关于印发〈农村宅基地制度改革试点工作指引〉的通知》（农办经〔2020〕8号）

(3)《海口市人民政府关于印发〈海口市琼山区农村宅基地制度改革试点实施方案〉的通知》(海府函〔2021〕32号)

(4)《关于印发〈中央财政科研项目专家咨询费管理办法〉的通知》(财科教〔2017〕128号)

(5)《海口市琼山区农村宅基地制度改革试点综合技术服务工作实施方案》

## 七、工作目标和内容

### 1、工作目标

第一，完善宅基地集体所有权行使机制、探索宅基地农户资格权保障机制、探索宅基地使用权流转制度、探索宅基地使用权抵押试点、探索宅基地自愿有偿退出机制、探索宅基地有偿使用制度、健全宅基地收益分配机制、完善宅基地审批制度、健全宅基地监管机制等方面相关的政策和制度文件编制。

第二，选择具备改革条件的点位、区域或者项目，结合我区出台的相关政策制度文件，为政策制度落地实践提供相关技术支持和服务，提供服务的种类包含但不限于宅基地现场测量，权籍调查，申请图表材料制作，土地有关权益证实的申请登记及办证服务；资格权保障的资格权调查，公示、公告、拍照，全区查重，审核修改，确认上报等；行使所有权的宅基地章程修改完善、配合表决会议组织，公示、公告、拍照，上报审核等。

### 2、工作任务

为确保综合技术服务工作质量，服务工作要遵循调研走访、文件编制、落地服务、文件修订及经验提炼“四步走”的工作流程。

**第一步，资料收集和调研走访。**系统收集整理国家、部委、省市关于宅基地制度改革工作的法规政策文件，围绕改革政策制度体系建立，广泛深入基层开展走访调研，全面掌握情况，发现并整理出我区宅基地现状问题清单和改革政策制度制定需求清单。

**第二步，政策制度文件草案编制。**通过会议形式，由专家组长牵头组织，分解任务，交叉审稿，完成政策制度文件草案的编制工作，并在专家组内部进行讨论、修改和完善，形成征求意见稿，经广泛征求意见、修改完善，由区改革领导

小组印发试行文件。

**第三步，文件制度落地服务。**通过现场访谈或者勘察形式，综合运用测绘、遥感、地理信息等技术手段，充分运用农村集体产权制度改革工作、农村宅基地基础信息调查等成果，为改革试点项目落地提供技术支持。

**第四步，政策制度修订。**根据政策落地实施情况，及时发现存在问题并研究解决措施，对改革试点期间我区本级出台的相关政策制度文件进行补充修订，完善我区宅基地制度改革政策体系。

## 八、采购要求

### 1、时间要求

2022年12月31日前完成综合技术服务工作。

### 2、单价要求

单个文件制度综合技术服务费用标准限价为不超过¥295,600元。最终结算按“资料收集和走访调研”、“文件制度草案编制”、“文件制度落地服务”、“政策制度修订”四部分分别核算并给付费用的。各阶段限价以《海口市琼山区农村宅基地制度改革试点综合技术服务工作实施方案》为准。

### 3、验收要求

资料收集和走访调研，以资料收集清单、现场走访调研记录为准；制度政策文件草案编制以工作领导小组印发的文件试行稿为准；政策制度落地服务以完成的具体改革成果为准（如有偿使用以有农户和村集体签订有偿使用协议并缴费为准，退出以有农户和村集体签订有偿退出协议并退出宅基地或村集体按法定程序收回宅基地为准，抵押以有农户和抵押权人签订抵押协议并获得抵押融资为准，资格权保障以完成了资格权调查认定、公示、修改、登记、备案工作为准等）；政策制度修订以政府正式印发的正式文件为准。

#### 4、其他事项

改革技术服务项目由中标单位组织实施,其根据工作需要自行委托的相关专家和其他专业人员所产生的包括劳务、食宿、差旅等在内的一切费用由技术服务项目中标单位承担。但在工作开展之前,技术服务项目中标单位委托的相关专家和其他专业人员需报琼山区农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室审核确认后方可开展相关工作。