

第三章 采购需求

1、项目基本情况

1.1、项目名称：文昌市农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证工作

1.2、项目编号：HNZS2020-053

附表 1：分包情况表格及最高限价

包号	行政区域	工作内容	最高限价 (万元)
A	文城镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	932.75
B	会文镇、重兴镇、蓬莱镇、东路镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	806.62
C	潭牛镇、抱罗镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	762.9
D	东阁镇、东郊镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	849.8
E (汇总包)	文教镇、龙楼镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。 本包为汇总包，负责汇总 A-H 包数据库汇总费用及登记发证任务，数据汇总实现国家、省和我市数据交汇。其中费用包括 16 万元的汇总费用及 264.84 万元的登记发证费用。	834.44
F	昌洒镇、公坡镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	569.57
G	翁田镇、冯坡镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	683.25
H	锦山镇、铺前镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费；集体建设用地确权登记的工作内容包括：地籍测绘费+数据库建设费+检查验收费。	573.46
I	监 理	本包主要负责监督项目进度及质量。	120

附表二：宗数及面积表（暂估）

行政区域	房地一体（宗）	集体建设用地（宗）	集体建设用地面积（m ² ）	备注
文城	19756	1131	17691553	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
会文	0	459	6239117	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
重兴	0	722	5568079	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
蓬莱	8210	252	2589715	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
东路	7006	365	3438284	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
潭牛	12962	519	6108395	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
东阁	7400	333	5732953	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
文教	6916	184	5682526	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
东郊	11338	241	9507995	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
龙楼	5498	128	4250662	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
昌洒	7884	186	5681374	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
公坡	5841	194	3237184	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
抱罗	6331	257	4331961	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
翁田	11292	334	1397421	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
冯坡	5668	200	8474419	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
锦山	13152	574	5941143	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价
铺前	0	246	3887609	最终合价以市里实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价

附表 2：分包单价

包号	房地一体 (元/宗)	集体建设用地		登记发证费		备注
		地籍测绘、 检查验收 (元/m ²)	数据库建设 (元/宗)	房地一体	集体建设 用地	
A	287.18 元 /宗	0.215 元/ m ²	18 元/宗	/	/	本包为汇总包，工作内容还包 含登记发证及汇总各包数据 库。
B						
C						
D						
E (汇总包)				20 元/宗	10 元/宗	
F				/	/	
G						
H						
I				/		

1.4、相关要求：本项目投标报价包含项目实施过程中的人工、材料、调查测绘设备及办公设备。运输、作业、技术服务、安全保障、税费及质量自检费用等最终提交成果前的一切费用。投标单位应承担项目实施过程中材料打印、日常办公等不可预见费，在投标总报价中考虑。

2、采购需求

根据《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，明确指出在海南全省统筹推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点（简称“三块地”改革试点）以及原省国土资源厅《关于进一步加快宅

基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(琼国土资籍字〔2017〕2号)文件,结合市委十三届六次全体会议精神,继续巩固和扩大农村集体产权制度改革成果,从根本上解决农村土地权属不清、非法买卖等问题,加快推进我市农村房地一体不动产确权登记工作。到2020年底,全面完善现有农村宅基地和集体建设用地确权登记和权籍调查成果,按不动产数据建库标准,完成数据建库,初步实现宅基地和集体建设用地数据汇交。2021年底完成全市农村不动产权籍调查,农村房地一体和集体建设用地不动产登记发证率达95%以上,基本实现“应登尽登”,农村不动产登记数据库基本建成,实现国家、省和我市数据汇交。结合我市实际,制定本方案。

一、项目内容

按照贯彻落实习近平总书记“4.13”讲话精神和中央12号文件要求和《海南省农村宅基地确权登记发证工作技术细则》以及其他关于房地一体不动产确权登记发证工作的技术要求,对文昌市农村宅基地及房屋进行房地一体土地权属调查、地籍测量、地籍图、宗地图制作以及宗地面积量算、两违图斑补办手续的农宅进行权属审核、土地确权登记材料立卷归档、信息数据库建设、生成不动产单元号、补充调查更正等工作。具体如下:

- 1、项目区内按每户宅基地使用权、房屋所有权及其他建设用地进行测绘,量获取宗地权属数据和界址点数据,并依据《房产测量规范》的有关规定和要求,调查地上房屋产权状况,测量房屋的房脚点和房屋边长,量算房屋面积,并将房屋调查成果记载在地籍调查表等地籍资料中。
- 2、对每户宅基地的权属进行调查,并将调查的每户户名、人口、人像采集、宗地面积、房屋面积,按实测房屋坐落、所在村社等信息录入。
- 3、建立建设用地图斑图层、宅基地使用权图层,分别输入相关属性信息。
- 4、对每宗宅基地进行拍照,并录入挂接相应图层;按时出具宗地纸质档案。
- 5、宗地公告。将调查测量的宗地报不动产登记主管部门审核,对认为符合登记要求的宗地进行公告。

6、审核审批。公告期满无异议，符合登记条件的，由文昌市自然资源和规划局填写土地登记审批表，签署审核意见，报文昌市人民政府审批。

7、数据建库与档案管理。成果按不动产登记数据库入库要求，融入文昌市不动产登记数据库。

二、目标任务及工作原则

（一）目标任务

到2020年底，全面完善现有农村宅基地和集体建设用地确权登记和权籍调查成果，按不动产数据建库标准，完成数据建库，初步实现宅基地和集体建设用地数据汇交。2021年底完成全市农村不动产权籍调查，农村房地一体和集体建设用地不动产登记发证率达95%以上，基本实现“应登尽登”，农村不动产登记数据库基本建成，实现国家、省和我市数据汇交。

（二）工作原则

1. 坚持明晰产权的原则。农村集体建设用地和农房登记必须做到产权清、情况明。
2. 坚持依法、依规登记的原则。规范操作程序，严格按照不动产登记申请和审批程序、内容和要求，依法依规办理确权登记颁证工作。
3. 坚持公开、公平、公正的原则，接受群众监督，权籍调查结果要按规定在村庄范围内进行公示，做到公开、公平、公正。
4. 坚持政府组织、农民免费的原则。根据国土资源部的要求，房地一体确权登记不收费，在工作中涉及的权籍调查、登记发证工作经费由市财政列入年度计划优先保障落实。

三、工作内容和工作方法

（一）工作范围

本次工作的范围为在村庄建设用地范围内宅基地或集体土地上已建成的村（居）民自住住房或公共设施建筑，以及集体建设用地。项目实施完成后，农村建设须按照《海南省人民政府办公厅关于加强农房建设规划报建管理工

作的通知》（琼府办〔2016〕165号）进行规划报建后方可申请不动产登记。

（二）工作模式和工作方法

按照总调查的模式，农村权籍调查中的房屋调查要执行《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》有关要求，对涉及公民权利义务的可按照海南省人民政府令第285号《海南省行政规范性文件制定与备案规定》办理。条件不具备的，可采用地籍管理办法进行实地测量，通过描述方式调查记录房屋的权利人、建筑结构、层数等内容，实地指界并丈量房屋边长，简易计算房屋占地面积，形成满足登记要求的权籍调查成果。对于新型农村社区或多（高）层多户的，可通过实地丈量房屋边长和核实已有户型图等方式，计算房屋占地面积和建筑面积。

公示权属调查结果：我市统一组织的宅基地、集体建设用地和房屋首次登记，权属调查成果要在本集体经济组织范围内公示。开展农村房地一体权籍调查时，市自然资源和规划局行政主管部门将宅基地、集体建设用地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织，并要求在村民会议或村民代表会议上说明，同时以张贴公告等形式公示权属调查结果。对于外出务工人员较多的地区，可通过电话、微信等方式将权属调查结果告知权利人及利害关系人。

（三）权籍调查程序及登记颁证程序

坚持简化审批流程、提高审批效率、优化审批服务的原则，实行“一表一证”制度（即填报农村房屋不动产登记申请表和颁发不动产权证书），按照符合条件农户本人申请——村两委会审核（土地房屋产权是否清晰，土地来源清楚合法，申请人身份是否符合条件等）并签章——乡镇政府自受理申请10个工作日内出具初审意见并签章——乡镇政府同意后报市自然资源和规划局汇总、审查——市自然资源和规划局审查合格，测绘专业队实地测量，本人和四至邻居现场指界确认——本村村民、符合乡村规划、一户一宅、占地面积不超过175平方米、高度不超过12米，市自然资源和规划局出通告、公示7个工作日——市自然资源和规划局专业队制作电子数据包上传省厅平台通

过，制作地籍电子档案和纸质档案——经公示无异议后向市政府报批，办理房地一体不动产权登记证书。对符合办证条件的房屋，在不动产权证书附记一栏，备注农房面积，结构，层数等信息的形式，确认房屋所有权和土地使用权。同时收回原有集体土地使用证，换发新的房地一体不动产权证书。

（四）结合实际依法确认宅基地使用权

- 1、确认宅基地使用权一般原则
- 2、严格执行宅基地面积标准
- 3、不能确权登记的情形
- 4、暂缓确权登记的情形
- 5、其他具体问题的处理

（五）确认房屋所有权

本着尊重历史，面对现实的原则，对大部分未报建农房，按照土地权源清楚的原则核发房屋和土地一体的不动产权利证书。

1. 2017年1月1日开展农房报建后，土地权源清楚的房屋需要取得报建许可并经过房屋竣工验收后方可办理房地一体的不动产权证书。
2. 2017年1月1日未开展农房报建前，已取得宅基地使用权证书的和土地权源清晰的房屋，可以办理房地一体的不动产权证书。
3. 2009年-2014年，已发放农村宅基地土地使用权证的，经本人申请，可以核发房地合一的不动产权证，同时收回原有旧证并注销。
4. 按照层层审核的原则，土地产权由乡镇土地管理部门审核，房屋产权由乡镇政府审核。

四、工作步骤

（一）启动阶段

成立工作领导小组及办公室，落实经费、宣传动员、搜集资料、制定方案等各项前期工作。

（二）实施阶段

完成此次房地一体化确权登记发证的招投标工作并聘用监理单位参与督导工作，全市 17 个乡镇，分组按九个标段面向社会公开招投标。考虑到我市已对重兴、会文、铺前镇 14351 宗地开展了农村房地一体不动产确权登记发证试点工作，工作总量应对试点部分的总量予以扣减，扣减后本次全市农村房地一体最终完成的目标任务约 129254 宗，集体建设用地约 6325 宗。

（三）全面铺开阶段

在开展房地一体确权登记试点工作经验的基础上，优化流程，规范程序，在全市范围内全面铺开权籍调查，以及其他村庄补漏纠错的宅基地，申请受理与调查摸底工作相衔接，对调查摸底完毕的乡镇行政村，按乡镇行政村启动申请、受理、发证工作。由农户自愿申请，村集中收集相关批件证明，由镇政府统一受理、初审、公告，公告无异议，统一上报资料，市自然资源和规划局集中力量，集中时间进行登记发证。

（三）权籍调查阶段

外业专业队进驻负责区域开展地籍测量和权属指界，确定宅基地使用权人，开展房屋测量，确定房屋所有权人。

（五）审核登记阶段

对权籍调查结果进行审查、公告和报批，对房屋规划相关手续进行审查。

（六）缮证发证阶段

对公告无异议的宅基地和审查通过的房屋核发不动产权证。

（七）总结归档建库阶段

对农房登记发证工作进行全面总结验收。将所有调查的集体土地所有权、使用权调查资料分类清理装订归档，为建立地籍信息管理系统作好前期准备工作。

五、工作要求

（一）高度重视，狠抓落实。农房确权登记面广，政策性强，工作量大，要按照勘测定界，权属清理、审查确认、数据建库、登记发证的基本步骤，按

计划进行。各有关部门和单位要以高度的政治责任感、使命感和责任心，积极主动协助配合市自然资源和规划局加快农村集体土地范围内房屋确权登记工作，确保完成我市及集体建设用地统一确权登记发证工作。

A-H 包：农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证工作

一、服务内容

按照有关工作要求和技术标准，农村房地一体和集体建设用地统一确权登记颁证具体工作任务包括土地权属调查、地籍测绘、房产调查、房产测绘、数据库建设、检查验收及登记颁证工作等。

二、服务范围和内容

1、服务范围：全市 17 个乡镇。考虑到我市已对重兴、会文、铺前镇 14351 宗地开展了农村房地一体不动产确权登记发证试点工作，工作总量应对试点部分的总量予以扣减，扣减后本次全市最终完成的目标任务约 129254 宗，集体建设用地约 6325 宗，面积约为 99760278.798 平方米。

2、服务内容：

（一）权属调查。主要调查核实宗地（农村宅基地和集体建设用地使用权）及房屋的权属情况、实地指界、丈量宗地界址边长和房屋边长及相关距离、视情况绘制宗地草图及房屋权属界线示意图、记录不动产权籍调查信息等。按照《农村不动产权籍调查工作指南》，逐宗实地开展农村宅基地、集体建设用地使用权调查，查清每一宗农村宅基地和集体建设用地权属、坐落、用途、界线、面积、权利人名称以及审批情况等信息；

同时查清每一宗农村宅基地和集体建设用地范围内建筑物、构筑物的产权状况、建筑结构、建造时间、层数等基本信息。实地指界前，通过发送指界通知书、公告、广播、电话、微信等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人或双方合法代理人、集体经济组织代表按时到场对宗地界址和房屋权属界线进行指界。调查时权属双方的指界人现场共同指定土地权属界线和房屋权属界线，确认界址线类型、位置，将土地权属界线调绘到工作底图上并标注界址点，记录权籍调查表、宗地草图相关信息；将丈量的房屋边长标注在房屋权属界

线示意图上，记录房屋调查相关信息。

（二）不动产测量。包括：控制测量、界址点测量、不动产权籍图测绘和面积量算等。依据《不动产权籍调查技术方案》、《不动产登记操作规范》、《农村地籍调查和房屋调查技术方案（试行）》等规范规程以及省、市有关规定，充分利用已有登记成果、土地调查成果及有关专项成果，结合运用全站仪、GPS 以及航空倾斜摄影航测等技术（可采用解析法、图解法、勘丈法以及其它相结合的方法），完成农村宅基地和集体建设用地使用权宗地及地上房屋等建（构）筑物的测量，并计算面积，绘制 1:500 地籍图、房产分户图、宗地图。通过采用解析法实测界址点坐标和计算宗地面积，宗地图和地籍图比例尺不小于 1:2000。房屋调查需实地指界并丈量房屋边长，简易计算房屋占地面积，形成满足登记要求的权籍调查成果。对于新型农村社区或多（高）层多户的，可通过实地丈量房屋边长和核实已有户型图等方式，计算房屋占地面积和建筑面积。根据权属调查和不动产测量成果，编制农村地籍图、制作宗地图和房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；将房屋调查测绘成果记载在房屋调查表中，充分利用已有的影像图、地形图等数据资料，通过坐落、界址点坐标等信息预判宗地或房屋位置，补充开展权籍调查等方式，编制形成唯一的不动产单元代码，完成“房地一体”的农村权籍调查成果，实现农村房、地调查的同步开展和调查成果的统一管理。

（三）权籍调查结果公示。房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权权籍调查成果要在本集体经济组织范围内公示。公示期不少于 7 日，公示期满无异议的，进行建库归档。公示要求：承担项目单位要将农村宅基地、集体建设用地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织，并告知村委会（社区）要在村民会议或村民代表会议上说明，同时以张贴公告等形式公示权属调查结果。对于外出务工人员较

多的地区，按照国土资发[2016]191号、自然资登记函[2019]6号文件规定，承担项目单位可通过电话、微信等方式将权属调查结果告知权利人及利害关系人，但要做好电话记录和截图存档等工作。对于权籍调查结果无异议的，指界人员在调查相关簿册签字盖章。权籍调查组织部门与登记发证机构不是同单位的，由权籍调查单位和登记机构共同进行权籍调查结果公示。

（四）协助登记资料审核。根据权籍调查表、权属来源证明等相关资料和权属调查结果，依据权利人申请，以乡镇以村为单位逐宗进行确权调查相关资料审核。重点审查申请人是否本集体经济组织成员、宅基地是否符合规划要求（包括土地利用总体规划、村庄布点规划和国土空间规划等）、是否符合“一户一宅”条件、是否超占面积、土地及房屋的权属来源材料是否齐全等。承担项目单位要严格按照乡镇政府及相关部门、村（社区）及基层所（分局）审查审核情况，做好登记资料分类整理。

（五）协助确权登记发证。按照“权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，梳理出符合确权登记发证条件的不动产宗地，依据有关规定进行公告，公告期满无异议或异议不成立的予以确权登记；对于不符合确权登记政策相关规定的，只做调查统计，暂缓确权登记或不予登记。要严格按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范》（试行）等法规规章规范和土地确权政策要求，做好材料梳理和筛查，严禁通过不动产登记将农村违法用地合法化，严禁为“小产权房”办理不动产登记。

（六）归档建库。以权籍调查和登记发证成果为基础，以乡镇为单位，收集、整理、完善房地一体确权登记颁证工作过程中形成的文件、图件、表卡册等成果资料，建立宗地档案。依照《不动产权籍调查技术方案》、《不动产登记操作规范》、《农村地籍调查和房屋调

查技术方案（试行）》、《地籍调查规程》、《房产测量规范》、《不动产单元设定与代码编制规则》、《土地利用数据库标准》和《城镇地籍数据库标准》、《不动产登记数据库标准》（试行）、《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》和自然资源“一张图”工程要求，以 GIS 平台为基础，满足矢量、栅格和与之关联的属性数据的管理。项目各标段要建立承包任务范围基础库。

（七）成果验收。项目承担单位按乡镇以村、以宗地为单位形成房地一体农村宅基地和集体建设用地不动产权籍调查档案资料，做好归档、管理和应用。要按照市主管单位对房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作组织实施情况检查要求，形成房地一体确权登记颁证工作数据报告和工作总结，配合市主管单位完成各级检查验收工作。

二、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）：2021 年 12 月 31 日前完成。
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）：按招标文件要求实施。

（二）、付款时间、方式及条件：由采购人与中标单位签订合同时具体协商。

（三）、其他：

1. 项目的实质性要求：按本招标文件要求和中标方投标文件内容实施。
2. 安全标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规
3. 验收标准及方式：由主管部门组织按有关标准的规定进行验收。
4. 法律法规规定的强制性标准：无

（四）、报价要求

最终结算价格以实际测量宗数及测量面积结算，且不得超过招标控制价。

（五）采购预算

A包：932.75万元；B包：806.62万元；C包：762.9万元；D包：849.8万元；E包：834.44万元；F包：569.57万元；G包：683.25万元；H包：573.46万元。采购预算费用包括采购文件所确定范围内全部工作内容以及技术、劳务、交通、差旅、现场服务及其它必需的全部费用。投标人的报价不可高于本项目的预算价，并以人民币为单位。

三、其他要求

- 1、禁止中标专业技术队伍将中标的项目进行转包或分包；
- 2、严格按照保密相关规定做好保密工作，出现泄密行为将按有关规定处理；
- 3、中标单位调查人员（临时雇用向导除外）必须参加技术培训，并考核合格，持证上岗；
- 4、人员配备要求：标段的调查人员不少于15名专业调查人员，其中项目负责人或技术负责人需具有测绘行业高级工程师职称，项目组成员（项目负责人和技术负责人除外）具有中级或以上工程师职称的不少于2名，每名调查人员只允许在一个标段作业。项目拟派的调查人员不得负责其它已中标实施项目。
- 5、文昌市自然资源与规划局对中标单位不定期的工作检查过程中发现调查人员不具备培训合格证的，对非持证人员完成的调查成果不予承认；对未按时点要求完成工作任务、提交的各工作成果不达标、未按时或未按要求进行整改等情况的，发现一次的督促整改，发现二次的责成退出。
- 6、中标专业技术队伍的工作进度及工作质量的考核条款：对于调查工作中，检查发现投入作业人员和设备不足的，应督促限时整改；对于检查发现工作进度慢、成果质量差的，立即督促整改，若未按时或未按要求进行整改的，情节严重的责成退出；对无法按时完成任务、成果质量不达标、造成不良社

会舆论影响等严重后果的，按照合同约定进行违约金处罚、追回已预付的工程款，并按相关规定追究相关责任，列入“黑名单”制度，将其不良行为上报并在单位门户网站上公告等进行处理。

7、保密要求：与本项目有关的资料及数据成果中涉及国家秘密的内容，均要求按照《国家保密法》及相关法律法规执行，在合同中予以明确。

I 包：监督指导验收

一、工作目标和内容

在农村地籍调查成果的基础上，核实土地调查，补充农村房屋调查，全面查清农村土地及房屋的位置、面积以及权属等基本情况，完成“房地一体”农村宅基地和集体建设用地的权籍调查工作。

以农村宅基地和集体建设用地为单位，查清“房地一体”农村宅基地和集体建设用地组成的不动产单元状况，包括房屋（建、构筑物）信息、宗地信息等。

（1）房屋等构（建）筑物信息。查清房屋权利人、坐落、房屋性质、构（建）筑物类型、共有情况、用途、总层数、建筑结构、建成年份、建筑面积等内容。针对宗地内的建筑物区分所有权的共有部分，查清其权利人、构（建）筑物名称、构（建）筑物数量或者面积等。

（2）宗地信息。查清宗地的权利人、权利类型、权利性质、土地用途、面积等土地状况。

二、本项目工作任务、工作内容和完成时间要求

1、工作任务

为农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作开展质量管理、验收与监理服务工作，全面参与项目开展的前中后各环节，全方位协助采购人做好本项目管理并全程做好技术质量把关工作，并协助采购人完成本项目保密检查、市级汇总、组织验收、成果汇交等工作。

2、工作内容

监理服务内容包括制定质量管理、验收与监理工作方案、技术方案等，

对农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作进行全过程质量管理、验收与监理，为三个项目的工作提供技术支持，并开展质量控制、进度控制、生产安全控制、合同管理等各项工作，配合采购人做好各方的组织协调工作，配合采购人开展县级成果检查预检，出具监理报告，配合采购人做好农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作保密检查、汇总和验收工作，具体如下：

（1）以农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作监理合同、国家有关法规、技术规范与标准、项目采购人需求为依据，通过科学的监理手段，制定合理可行的监理方案，协助文昌市自然资源局全面进行项目管理和质量监督，并采取相应的组织措施、技术措施、经济措施和合同措施，确保项目行为合法、合理、科学、经济，使项目进度、投资、质量达到项目预定的目标。

（2）全面参与农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作开展的前、中、后各环节，紧密联系作业队伍，基于从项目的整体实施方案和质量控制（外业实地抽查 5%，数据库内业检查 100%）、进度控制、合同管理、信息安全管理、项目会议组织、组织协调、项目成果管理等各方面，全方位协助采购人做好项目管理工作。

（3）对在项目生产中的遇到的技术问题进行指导和技术支持，包括组织开展技术设计，对作业队伍进行岗前必要的技术培训，以及进行新的技术手段的应用研究帮助项目的又好又快开展。

（4）负责实施采购人组织农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作验收和成果汇总工作。

(5) 需提供的成果资料包括监理方案、监理月报、作业区各阶段性成果的质量监理意见、监理工作总结、验收结论及项目其它相关成果等，成果包括纸质和电子两种形式。

3、工作完成时间要求

按照农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作所承接工作任务的时间节点，完成相应各项质量管理和监理工作以及验收和成果汇总。

三、项目依据

为保证项目的科学性、规范性和实用性，项目在进行技术设计及开展监理工作时应合理参考及国家和行业颁布的相关技术标准和规范，以国家、省的相关指导性控制文件为主要依据，鼓励使用符合项目要求的新技术和新手段。投标人拟提供的服务应参考但不限于下列政策依据和技术规范：

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (5) 《土地调查条例》；
- (6) 《不动产登记暂行条例》；
- (7) 《不动产登记暂行条例实施细则》。

3、技术标准

- (1) GB/T 2260-2007 中华人民共和国行政区划代码；

(2) GB/T 7930-2008 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量内业规范;

(3) GB/T 7931-2008 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量外业规范;

(4) GB/T 13989-2012 国家基本比例尺地形图分幅和编号;

(5) GB/T 15967-2008 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量数字化测图 规范;

(6) GB/T 17986-2000 房产测量规范;

(7) GB/T 18314-2001 全球定位系统 (GPS) 测量规范;

(8) GB/T 18316-2008 数字测绘成果质量检查与验收;

(9) GB/T 20257.1-2017 国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图图式;

(10) GB/T 21010-2017 土地利用现状分类;

(11) TD/T 1016-2007 土地利用数据库标准;

(12) GB/T 24356-2009 测绘成果质量检查与验收;

(13) CH/T 1020-2010 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图质量检验技术规程;

(14) TD/T 1001-2012 地籍调查规程;

(15) TD/T 1015-2007 城镇地籍数据库标准;

(16) GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则;

(17) 《不动产权籍调查技术方案 (试行)》 (国土资发〔2015〕41 号文附件) ;

四、其他要求

参与本项目的第三方质量检查人员（临时雇用向导除外）必须参加技术培训，并考核合格，持证上岗，禁止将质量检查工作转包或分包，否则质量检查成果不予承认。

五、商务要求

（一）报价要求

本项目采用固定总价的报价方式，合同总价即中标总价，本项目按中标总价包干，若出现工期延长等情况时，质量检查服务费用不得增加。投标人应充分考虑各类价格的风险、国家政策性调整风险和自然条件等，并计入总报价，今后不作调整。

（二）采购预算

人民币 120 万元。采购预算费用包括采购文件所确定范围内全部工作内容以及技术、劳务、交通、差旅、现场服务及其它必需的全部费用。投标人的报价不可高于本项目的预算价，并以人民币为单位。

（三）保密要求

与本项目有关的资料及数据成果中涉及国家秘密的内容，均要求按照《国家保密法》及相关法律法规执行，在合同中予以明确。

六、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）：自签订合同之日起，至项目完成工作。
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）：按招标文件要求实施。

七、付款时间、方式及条件：由采购人与中标单位签订合同时具体协商。

八、其他：

1. 项目的实质性要求：按本招标文件要求和中标方投标文件内容实施。
2. 安全标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规
3. 法律法规规定的强制性标准：无