

合同编号：005

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（E包）

合  
同  
书

签订地点：文昌市自然资源和规划局

签订时间：2020年11月20日

委托方（甲方）：文昌市自然资源和规划局

受托方（乙方）：上海飞未信息技术有限公司

甲乙双方根据 2020 年 10 月 20 日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（项目编号：HNZS2020-053）公开招标 E 包的采购结果。经甲、乙双方友好协商，就项目的相关内容及采购文件的要求签订如下服务合同：

### 第一条 项目工作内容及要求

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）以及省厅于 2020 年 3 月 11 日印发的《海南省农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证工作方案》，按照《不动产登记暂行条例实施细则》等技术要求，在文昌市文教镇、龙楼镇范围内，对农村房地一体进行土地权属调查、地籍测量、房产调查、房产测绘、数据库建设、检查验收及登记颁证工作；对集体建设用地进行地籍测绘、数据库建设、检查验收工作。此外，本标段（指本包）还负责全市数据库汇总汇交及登记发证工作。

#### （一）工作量

1、房地一体及集体建设用地测绘方面：文教镇房地一体 6916 宗，集体建设用地 184 宗、集体建设用地面积 5682526.12 m<sup>2</sup>；龙楼镇房地一体 5498 宗，集体建设用地 128 宗、集体建设用地面积 4250662.043 m<sup>2</sup>（前述数据均为预估，房地一体最终以实际测量的宗数为准，集体建设用地最终以实际测量的面积为准）。

2、数据库汇总和登记发证方面：文昌市 17 个镇，房地一体 129254 宗、集体建设用地 6325 宗，建设用地面积 99760278 m<sup>2</sup>（前述数据均为预估，房地一体最终以实际测量的宗数为准，集体建设用地最终以

实际测量的面积为准)。

## (二) 乙方工作内容

1、权属调查。主要调查核实宗地(农村宅基地及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。

2、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。

3、权籍调查结果公示。房地一体农村宅基地及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。

4、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。

5、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。

6、归档建库。以权籍调查和登记发证成果为基础,以镇为单位,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。同时,将归档的成果,在海南自然资源和规划电子政务中心系统上完成登记发证受理阶段的信息录入、资料上传和材料扫描工作。

7、成果验收。乙方按乡镇以村、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。

8、数据库汇总和汇交。以全市各标段提交的数据库成果为基础，按照《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》、《不动产登记存量数据汇交规范标准（试行）》标准，完成数据库汇总和汇交。

9、登记发证。全市各标段在海南自然资源和规划电子政务中心系统上完成登记发证受理阶段的信息录入和资料上传，以全市各标段提交的登记申请材料和在系统上完成的登记受理数据为基础，由全市各标段提供宗地图、房产分户图，供证书附图使用，完成证书打印（包含附图粘贴）工作。

## **第二条 工期要求**

1、乙方应在2021年12月31日前完成本合同约定文教镇、龙楼镇的全部工作内容包括各项测量、数据包上传、纸质档案提交成果，电子版和纸质版，并按照相关规定通过验收，以最终实际的验收成果作为工作内容的依据。

2、乙方应在2021年12月31日完成本合同约定的全市各标段的数据库汇总汇交和登记发证工作。

若因甲方原因增加测量工作量，工期应相应延长。

## **第三条 项目交付成果**

1、文字成果：项目总方案设计书、技术设计书、成果自检报告、项目总结报告等各2份；

2、根据权籍调查及测绘结果，以户/宗为单位，出具每个不动产单元的申请表、权属调查表、指界签章材料、权属来源材料、房屋调查表、宗地图、房产分户、分层图等纸质材料，装入档案袋进行归宗组卷；

3、提供不动产登记公示台账（代签收簿）、公示图表及公示照片

各 1 份;

4、不动产权籍调查及测绘数据库,包括属性数据及空间数据,数据成果导入海南省不动产登记信息平台中;

5、宗地面积汇总表,1:500 比例尺农村地籍图及图幅分幅接合表;

6、其他要求:形成的图件电子成果为 Cass71 CAD2004 格式或更优格式:形成的表、册、卡电子成果为 Exce12003 格式;建立的数据库成果以国家标准为准。空间数据成果提交海南平面坐标系和 CGCS2000 国家大地坐标系各一套;

7、全市房地一体证书;

8、乙方提交的上述成果应符合国家标准或行业标准。

#### 第四条 项目经费及支付

(一)本项目按照房地一体调查测绘 275 元/宗,登记发证 18 元/宗;集体建设用地调查测绘 0.20 元/m<sup>2</sup>,数据建库 16.20 元/宗,登记发证 8 元/宗计算。

本合同总价为人民币 7,927,214.00 元(大写:柒佰玖拾贰万柒仟贰佰壹拾肆元整,最终结算房地一体以实际测量并提交成果的宗地数为准、集体建设用地以实际调查测绘并提交成果的面积为准,但实际结算总额超过该金额以该金额进行结算)。其中文教镇、龙楼镇房地一体及集体建设用地调查测绘和数据建库费用为 5,456,142 元,全市数据汇总费用为 144,500 元,全市房地一体及集体建设用地登记发证费用为 2,326,572 元。

(二)支付方式:

项目经费分五期,按实际进度进行支付,所有项目费用拨付前,需经过监理单位出具监理报告,对乙方的工作量和质量进行监理核实:

算。

## 第六条 权利义务

### (一) 甲方权利义务

1、甲方应提供乙方到当地开展工作的相关信息支持和有关帮助，并配合乙方开展宗地权属调查及地籍测量工作，但乙方人员产生的费用由乙方自行承担；

2、向乙方提交与项目实施有关的文件、资料和技术要求以及数据上传省厅系统必要的内网环境及电脑；

3、按合同约定及时向乙方拨付项目经费；

4、甲方应及时对乙方提交的成果进行签收确认及验收。

### (二) 乙方权利义务

1、乙方调查人员不少于 15 名专业调查人员，在本市市区必须要有固定的办公场所，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 4 名，其他调查人员必须参加技术培训，考核合格后持证上岗。每名调查人员，且只允许在一个标段(一个包的项目)作业，并报甲方备案；

2、禁止乙方将项目转包或分包，或者将项目肢解后转包、分包；

3、接受并配合甲方相关的技术巡视、检查，不定期的向甲方汇报工作进展情况；

4、按照规定的时间进度完成符合项目技术方案所要求的成果，负责对相应成果进行汇报和说明。(乙方内业组应保证提供的纸质材料经两轮审核后无误方才提交给甲方，若因错误率过高，造成工期延误、返工等后果由乙方承担相应费用)；

5、乙方收取项目工作经费时，需向甲方提供正规的发票，提供发票后甲方付款；



6、乙方应当采取相关保护措施保证工作人员及项目相关人员的安全，本合同项目期间发生安全事故的，由此产生的法律责任由乙方自行承担并负责赔偿；

7、乙方提交成果质量验收要求，若不能满足要求及验收标准，乙方应及时返工或采取补救措施以达到质量要求及验收标准；

8、所有成果资料的数量及标准均应根据验收时部、省、市及甲方的要求提供；

9、配合监理单位对项目实施进度、成果质量、人员部署、设备情况进行现场监理检查，经监理单位检查发现问题的，予以整改。若不愿意配合整改或反复整改不到位，经甲方和监理单位现场确认，可提前终止项目合同，监理方核实已完成的工作量后，办理工程结算手续。

#### **第七条 保密条款**

(一)双方均应对合同项目保密，未经对方许可，不得对外公开项目相关事宜，包括但不限于对方提供的资料 and 文件。

(二)乙方必须严格按照测绘及档案管理有关规定，对从事项目所获得的资料及成果保密。

#### **第八条 合同变更条款**

本合同的重要事项变更须另行商议，由双方协商一致，并以书面形式确定。双方认可的来往传真等，均为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

#### **第九条 验收条款**

(一)验收标准:符合省级行业标准、技术指标及甲方的相关要求。

(二)验收方法:由甲方组织省级、市级验收。

(三)验收的时间和地点:由甲方具体通知。

(四) 完成项目各阶段工作后, 乙方及时提出工作量确认申请, 乙方提出申请后 1 个月内, 甲方需组织阶段性验收并出具工作量验收确认单。

#### **第十条 违约条款**

(一) 因甲方原因造成乙方停工、返工所发生的费用, 由甲方负担, 且乙方完成任务的时间相应顺延。

(二) 因第三方原因, 如政府拆迁、规划调整、农户不配合等原因, 导致乙方无法正常履约的, 乙方不承担违约责任, 若影响项目工期的, 乙方完成任务的时间相应顺延。

(三) 如乙方提交的项目成果不符合要求的, 须自行修改, 直到项目成果质量合格为止, 甲方不再另行支付成果修改费用。

(四) 乙方未经培训合格持证上岗的调查人员所完成的成果不得作为乙方的调查成果, 且视为乙方违约。

(五) 任何一方未按本协议约定内容履行义务, 应承担违约责任, 按合同总金额的 2% 支付违约金。违约责任期间所产生的一切费用 (含律师费、诉讼费、执行费、财产保全费、公证费、违约金、罚金、差旅费等) 均由违约方承担。

#### **第十一条 不可抗力**

出现不可抗力的, 致使本合同暂时不能履行, 合同履行完成时间相应顺延, 如致使合同无法履行, 双方可以解除本合同。

#### **第十二条 争议解决**

双方因履行本合同而发生的争议, 应协商解决。协商不成的, 任何一方均可向合同履行地法院提起诉讼。

#### **第十三条 合同生效**

本合同于双方加盖公章及法定代表人或授权代理人签章之日起生效。

#### 第十四条 其他

(一)本合同一式拾份,甲方执伍份、乙方执肆份。另外壹份报政府采购主管部门备案。

(二)本合同未尽事宜,双方应本着清互惠互利、友好协商的原则另行约定。

(三)中标文件作为本合同的组成部分。

(此页为签章页，无正文)

甲方名称 (盖章)  
文昌市自然资源和规划局



乙方名称 (盖章)  
上海飞未信息技术有限公司



法定代表人或授权人 (签字):



法定代表人 (签字):

日期: 2020年 11月 20日

日期: 2020年 11月 20日

地址:文昌市文城镇清澜开发区白金路 2 号 地址:上海市徐汇区桂平路 418 号  
512 室

邮政编码: 572600

邮政编码: 200030

电话: 0898-63330683

电话: 15298901066

传真:

传真: 021-54260589

开户行:

开户银行: 中国银行上海市漕河泾支行

银行帐号:

银行帐号: 4494 6279 6277

开户名称:

开户名称: 上海飞未信息技术有限公司

鉴证单位: 海南中顺项目管理有限公司

签约日期: 2020年 11月 20日

