

1、项目基本信息

- (一) 项目名称：琼中县农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证项目
- (二) 采购单位：琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局
- (三) 采购预算：8474110.00 元（人民币捌佰肆拾柒万肆仟壹佰壹拾元整）
- (四) 服务期限：按有关部门规定时间节点之前提交成果
- (五) 服务地点：琼中县
- (六) 标包划分：本项目分为 2 个包，合计 22903 宗（以实际测量宗数为准）

标包编号	负责区域	任务量（宗）	最高限价（元）
HNCZ-CG-2020-023 (A 包)	湾岭镇、黎母山镇、 中平镇、什运乡	13961	5165570.00
HNCZ-CG-2020-023 (B 包)	营根镇、和平镇、 上安乡、吊罗山乡	8942	3308540.00

2、项目背景及意义

为贯彻落实《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》（中发〔2018〕12 号）、《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（中发〔2019〕1 号）、《国土资源部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》（国土资发〔2016〕191 号）和《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》（琼自然资确〔2020〕48 号）精神，加快推进农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作，结合我县实际，制定本方案。

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照中央和省委、省政府决策部署，采取依法规范、因地制宜、稳步推进的方式，妥善做好农村房地一体不动产登记，维护农民的土地、房屋财产权，深化农村改革，促进城乡统筹发展，维护农村社会和谐稳定。

（二）目标任务和工作原则

（1）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，包括坐标转换、纠正及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 年底完成全县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% 及以上，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、省和县数据汇交，农村不动产纳入不动产登记日常业务，基本实现不动产登记城乡全覆盖。

（2）基本原则。

- 统筹兼顾，加快推进。按照不动产统一登记和宅基地制度改革的要求，统筹兼顾，统一组织农村房地一体权属调查、权籍测绘和登记发证，避免重复调查、重复测绘。按照房地权利主体一致、一体登记的原则，办理登记发证。

- 因地制宜，提高效率。统筹考虑现有基础、工作需求和技术条件，以满足农村不动产确权登记需求为目的，因地制宜选择符合实际的权籍调查方法和技术路径，提高效率，降低成本，有序推进。

- 尊重历史，维护稳定。充分利用原有宅基地、集体建设用地确权登记成果，在此基础上开展农房调查，完成农村房地一体的不动产登记。对于现存的历史遗留问题，根据国家和省有关法律、法规和政策，尊重历史，面对现实，出台相关政策意见，妥善处理历史遗留问题，切实维护农民的合法权益，确保工作顺利开展。

（三）工作内容和工作方法

（1）工作范围。

本次工作的范围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）民自住房和集体建设用地上公共设施建筑。新建农房须按照《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）和县人民政府有关农房报建政策进行规划报建后方可申请不动产登记。

（2）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按《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》有关要求执行，条件不具备的，可采用简便易行的调查方法，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：我县统一组织的宅基地、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，县自然资源和规划局将宅基地、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。

（3）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），按照符合条件的农户本人申请—房屋测绘—村民小组审核（土地房屋产权是否清晰，申请人身份是否符合条件等）—公示无异议（公示期为7个工作日）—向镇（乡）政府申请初审意见，（镇〈乡〉规划所出具符合县总体规划和村庄规划意见，原国土所〈或负责部门〉出具符合现状、一户一宅面积不得超过175平方米和土地权属无异议意见，镇〈乡〉政府自受理申请10个工作日内出具初审意见）—由镇（乡）政府统一按批次向县自然资源和规划局申请办理《不动产权证书》—县自然资源和规划局20个工作日内完成审批，对符合条件的房屋，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，在农房确权登记颁证实施过程中遇到本方案规定以外的具体问题，报领导小组研究解决。

(4) 本方案中有关规定与国家法律法规有冲突的以国家及省相关法律法规为准。

(四) 时间安排

(1) 准备阶段

成立县级工作协调机构，落实工作经费、培训人员、宣传动员、制定工作方案、技术规范、收集资料、权籍调查准备等工作。

(2) 实施阶段（2021年9月底前）。

更新完善现有的宅基地确权登记成果，开展农村房地一体和集体建设用地权籍调查，全面完成农村房地一体不动产确权登记发证工作。

(3) 汇总验收阶段（2021年10月至2021年12月）。

逐级上报农村房地一体的不动产确权登记发证数据，完成农村房地一体的不动产确权登记发证档案的数字化，并做好归档、管理和应用工作，确保通过省自然资源和规划行政主管部门对农村不动产权籍调查成果验收工作。

3、其它要求

(一) 提交的成果必须满足《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等相关标准和技术要求。

(二) 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。

(三) 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后确定。

(四) 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、测算明细表

项目内容	测算依据	工作内容	成本或标准单位	数量
A 包	（根据海南省物价局《关于房产测绘等测绘产品收费标准及有关问题的通知》（琼价费管（2010）397 号）和《土地资源调查评价成本综合预算标准》。根据我省规定，宅基地面积一户不得超过 175 平方米，层数不得超过 3 层半，根据我省实际情况，平均每户房屋 250 平米，即房屋测量面积按 250 平方米，地籍调查面积按 175 平方米测算。	<ol style="list-style-type: none"> 负责测量包含农村宅基地在内的集体建设用地红线图，并制作不动产权籍调查表、土地指界通知书、指界人身份证复印件、宗地图、界址点坐标、数据包；负责测量房屋等地上建筑物、构筑物面积，并制作房籍调查表、房屋等地上建筑物、构筑物平面图、楼盘表、房屋基地坐标表（提供电子版和纸质版）； 负责收集不动产登记申请书（由不动产提供，测量单位负责填写表格交给农户签名，地址需具体填写村（居）民门牌号。）； 负责收集申请人身份证明材料（例如：户口簿家庭所有人复印件、身份证复印件）； 负责收集房屋符合规划或建设的相关材料（例如：乡村建设规划许可证、建筑施工许可材料）； 负责收集不动产权属证书（例如：集体土地使用证）； 负责收集建筑工程竣工验收材料； 集中、连片村庄1:500地形图。 	宗	13961
	/	琼中县试点村镇农村房地一体确权登记数据建库（市场询价）	宗	13961
	/	琼中县试点宗地成果档案资料整理（市场询价）	宗	13961

B 包	<p>(根据海南省物价局《关于房产测绘等测绘产品收费标准及有关问题的通知》(琼价费管(2010)397号)和《土地资源调查评价成本综合预算标准》。根据我省规定,宅基地面积一户不得超过175平方米,层数不得超过3层半,根据我省实际情况,平均每户房屋250平方米,即房屋测量面积按250平房米,地籍调查面积按175平方米测算。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 负责测量包含农村宅基地在内的集体建设用地红线图,并制作不动产权籍调查表、土地指界通知书、指界人身份证复印件、宗地图、界址点坐标、数据包;负责测量房屋等地上建筑物、构筑物面积,并制作房籍调查表、房屋等地上建筑物、构筑物平面图、楼盘表、房屋基地坐标表(提供电子版和纸质版); 2. 负责收集不动产登记申请书(由不动产提供,测量单位负责填写表格交给农户签名,地址需具体填写村(居)民门牌号。); 3. 负责收集申请人身份证明材料(例如:户口簿家庭所有人复印件、身份证复印件); 4. 负责收集房屋符合规划或建设的相关材料(例如:乡村建设规划许可证、建筑施工许可材料); 5. 负责收集不动产权属证书(例如:集体土地使用证); 6. 负责收集建筑工程竣工验收材料; 7. 集中、连片村庄1:500地形图。 	宗	8942
	/	琼中县试点村镇农村房地一体确权登记数据建库(市场询价)	宗	8942
	/	琼中县试点宗地成果档案资料整理(市场询价)	宗	8942