

### 第三章 采购需求

#### 1、项目基本信息：

(一) 项目名称：定安县集体建设用地使用权和农村房地一体确权登记颁证工作

(二) 采购预算：约¥23617440.00 元，单价每宗 298.2 元(含检查费 2.6 元、数据库建设费 16.2 元)；

(三) 采购数量：本项目共分为 5 个标包，本次招标为 1、2、3、4、5 包，分包情况如下：

包号	行政区域	工作内容	项目预算
1	定城镇辖区及负责进行数据建库	调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示 +数据库建设+登记发证费用以及协从指界人员误工费 80 元/天/人。 配合采购人在本工作范畴内的相关工作。 本包为汇总包，负责汇总 1-5 包数据库汇总费用，数据汇总实现国家、省和我县数据交汇及出具相关报告，本包工作包括汇总工作，汇总费用每宗 1.8 元由采购人另行支付。	本包约 15549 宗，约 4636711.80 元
2	新竹镇、富文镇辖区	调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示 +数据库建设+登记发证费用以及协从指界人员误工费 80 元/天/人。 配合采购人在本工作范畴内的相关工作。	本包约 10540 宗，约 3143028.00 元

3	雷鸣镇、龙门镇	调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示 +数据库建设+登记发证费用以及协从指界人员误工费 80 元/天/人。 配合采购人在本工作范畴内的相关工作。	本包约 19870 宗,约 5925234.00 元
4	龙湖镇、黄竹镇	调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示 +数据库建设+登记发证费用以及协从指界人员误工费 80 元/天/人。 配合采购人在本工作范畴内的相关工作。	本包约 10843 宗,约 3233382.60 元
5	岭口镇、翰林镇、龙河镇辖区	调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示 +数据库建设+资料整理与发证+工作总结文档编制+登记发证费用以及协从指界人员误工费 80 元/天/人。 配合采购人在本工作范畴内的相关工作。	本包约 22398 宗,约 6679083.60 元
合计		约¥23617440.00 元,最终结算以实际工作量为准。	

## 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）《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问题的通知》（国土资发〔2016〕191 号）海南省自然资源和规划厅《关于印发海南省自然资源确权登记和不动产登记 2019 年工作计划的通知》（琼自然资

产〔2019〕2号）等文件精神，为加快推进集体建设用地使用权和农村房地一体不动产确权登记颁证工作，结合我县实际，制定本工作方案。

## 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、三中全会精神，按照党中央和省委、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、基本原则

（一）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。按照房地权利主体一致、一体登记的原则，办理登记发证。

（二）因地制宜，提高效率。统筹考虑我县现有基础、工作需求和技术条件，为满足农村不动产确权登记需求为目的，根据因地制宜的原则，结合我县的实际情况，通过公开选取第三方技术队伍开展权籍调查、建档入库、登记发证等工作的方式，提高工作效率，降低行政成本，有序推进农村房地一体确权登记工作。

（三）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，完成房地一体确权登记。对于现存的历史遗留问题，根据国家和我省有关法律、法规和政策，尊重历史，面对现实，充分执行和参照省里出台的相关政策意见，妥善处理解决，切实维护农民的合法权益，确保工作顺利开展。

### 三、工作目标

到 2020 年底，全面完善我县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 年底完成我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% 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、省和市县数据汇交，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。

### 四、主要任务

（一）全面完成农村房地一体不动产权籍调查。开展我县房地一体的农村权籍调查，按照《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》、《不动产权籍调查技术方案》和《农村不动产权籍调查工作指南》，充分利用省最新拍摄的 0.05 米倾斜摄影成果和原已开展的宅基地确权登记成果等，结合我县的实际情况，通过公开选取第三方技术队伍开展权籍调查、建档入库、登记发证等工作的方式，提高效率，降低成本，积极稳妥推进农村权籍调查工作。对已登记

发证或已完成地籍调查的宅基地和集体建设用地进行核实，对其地上房屋等建（构）筑物开展补充调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果；对于宅基地和集体建设用地及地上房屋等建（构）筑物均未开展过权籍调查的，开展房地一体的不动产权籍调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果和数据库。

（二）依法依规办理农村房地一体不动产登记。以“权属合法、界址清楚、面积准确”为原则，依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产操作规范（试行）》等法律法规规章和土地确权政策，查清农村集体建设用地和宅基地上的每一宗土地和房屋的权属、界址、面积和用途等。在此基础上，严格按照不动产登记规定的内容、程序和要求，依法办理相关登记。严禁通过不动产登记将农村违法用地合法化。

（三）加强登记规范化和信息化建设。要加强农村不动产登记信息化建设，将我县农村房地一体不动产登记形成的各类图、表、卡、册等权籍调查成果和确权登记资料数字化处理，按照有关标准规范建设农村不动产权籍调查数据库，实现成果数字化管理和信息化应用，与不动产登记信息平台实现对接，做到数据能入库、可查询。建立健全农村不动产登记数据日常更新管理机制，做好数据日常更新与维护，2020 年底宅基地和集体建设用地数据汇交，2021 年底基本实现农村房地一体不动产登记数据市县、省、国家三级汇交。

## 五、时间安排

### （一）准备阶段

成立我县农村房地一体确权登记工作领导小组，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、完成第三方技术单位的公开选取等工作。

### （二）实施阶段

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。

### （三）汇总验收阶段（2021年7月至2021年9月）。

将完成的农村房地一体的不动产确权登记发证情况形成报告，在县农村房地一体确权登记工作领导小组审议后报送自然资源和规划厅，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。配合省自然资源和规划厅对农村不动产权籍调查成果的验收工作。时间安排以省农村房地一体确权登记工作的具体部署为准。

## 六、作业依据

### （一）基础类规范

1. 《地籍测绘规范》（CH5002-94）

2. 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分  
1:5001:10001:2000 地形图图式(GB/T 20257.1-2017)(以下简称  
《图式》)
3. 《1:500、1:1000、1:2000 外业数字测图技术规程》(GB/T  
14912)
4. 《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T 2260)
5. 《测绘产品检查验收规定》(GH 1002-1995)
6. 《测绘技术设计规定》(CH/T 1004-2005)
7. 《测绘产品质量评定标准》(GH 1003-1995)
8. 《测绘成果质量检查与验收》(GBT 24356-2009)
9. 《数字测绘成果质量检查与验收》(GBT 18316-2008)

## (二) 不动产登记规范

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号)
3. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令)
4. 国土资源部关于贯彻实施《不动产登记暂行条例》的通知
5. 《不动产登记数据库标准(试行)》
6. 《不动产权籍调查技术方案(试行)》
7. 《不动产单元设定与代码编制规则(试行)》

8. 《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》

### （三）房产规范

1. 《房屋登记办法》（建设部令第 168 号）

2. 《房地产市场信息系统技术规范》（CJJ/T115-2007）

3. 《房地产市场基础信息数据标准》（JGJ/T 252-2011）

4. 《房地产登记技术规程》（JGJ 278—2012）

5. 《房产测量规范》（GB/T 17986—2000）

## 3、具体事项

### 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调查底图制作+权属核实+权属调查+房屋入户丈量+其他集体建设用地+登记表、两图一表制作与输入+与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示+数据库建设+资料整理与发证+工作总结文档编制工作等。

### 二、服务范围和内容

#### （一）服务范围：

我县范围内全面铺开完成各个乡镇农村宅基地房地一体及集体建设用地确权登记工作。

#### （二）服务内容：

1. 调查底图制作：在已有农村地籍调查成果的基础上，需预编号数据、打印原调查成果、打印不动产登记数据成果等。
2. 权属核实：在原农村地籍调查成果基础上进行权属核实，核对权属信息是否与原调查结果一致。
3. 房屋入户丈量：开展房屋入户测量，需精算建筑面积（调查精度要求高的地区）。
4. 其他集体建设用地：集体建设用地主要工作内容包括控制测量、地籍图测绘、权属调查等。
5. 登记表、两图一表制作与输入：制作登记申请书、宗地图、房屋平面图与权属调查表，并打印输出。
6. 与不动产登记数据衔接、融合+调查结果公示：将数据与原有不动产登记数据衔接、融合。
7. 调查结果公示：将权籍调查结果公示。
8. 数据库建设：按不动产登记数据库标准建设数据库。
9. 资料整理与发证：档案整理、扫描、挂接、购买证书、总登记、发证。
10. 工作总结文档编制：工作总结文档编制。

## 4、商务要求

1. 服务期限：2021年9月30日前完成登记发证工作，2021年12月31日前完成所有工作，具体以海南省自然资源和规划厅对该项目的部署为准。

2. 服务地点：工作期间必须定点在定安。
3. 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。
4. 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。
5. 报价要求：投标报价应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。

## 5、其他要求

1. 本项目不接受联合体投标，禁止中标单位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. 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。