

# 采购需求

## 一、项目概况

项目名称：临高县农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证 A 包。

项目计划资金：599.89735 万元。

采购规模：临高县农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证 A 包，确权范围为：临高县临城镇，本项目以实际中标价结算。

序号	服务范围	服务内容	数量	单位	单价限价 (元)	备注
1	临城镇	临城镇地籍测绘	8894	宗	35	本项目以 中标总价 包干
2	临城镇	临城镇权属调查	8894	宗	26.25	
3	临城镇	临城镇房产调查	25251	宗	198	
4	临城镇	临城镇数据库建设	25251	宗	18	

## 二、项目背景

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《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省财政厅 海南省住房和城乡建设厅关于印发〈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〉的通知》（琼自然资确〔2020〕48号）等文件精神，开展临高县农村房地一体及集体建设用地统一确权登记发证工作。

## 三、服务内容

根据《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省财政厅 海南省住房和城乡建设厅关于印发〈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〉的通知》（琼自然资确〔2020〕48号）的要求，到2021年全面

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%以上，基本实现“应登尽登”，农村不动产登记数据库基本完成，实现数据汇交，将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。

## 主要任务

（一）全面完成农村房地一体不动产权籍调查。开展房地一体的不动产权籍调查，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》，充分利用我县最新拍摄倾斜摄影成果和原已开展的宅基地确权登记成果等，因地制宜，审慎科学地选择符合本地区实际的调查方法，提高效率，降低成本，积极稳妥推进农村权籍调查工作。

（二）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；对已经分别完成农村宅基地和集体建设用地使用权登记、房屋所有权登记的，应开展不动产登记数据整合，完成房屋落宗，需要补充相关内容的，开展补充调查；对于宅基地和集体建设用地及地上房屋建（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、测绘等工作，形成房地一体的不动产权籍调查成果和数据库。

（三）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。

（四）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，以市县为单位，将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，2021年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）妥善处理土地、房屋历史遗留问题。严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准等政策的基础上，因地制宜、积极稳妥化解历史遗留问题。针对宅基地“一户多宅”、超占面积、缺少土地权属来源材料等问题，按照《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）和原规划委 原国土局 县住建局3个部门联合印发《关于印发〈临高县关于进一步加强和改进农村村民建房规划建设管理的通知〉的通知》办理，切实维护群众的土地权益；针对缺少农村房屋符合乡村建设规划以及房屋质量安全证明材料等问题，按照乡村建设规划许可管理办法的规定，结合建设规划实施的具体情况分阶段、分类处理。

（六）依法维护农民群众合法权益。对农村不动产登记涉及继承、分家析产、婚姻变化等问题，可采取政府购买服务、行政调解等方式，综合运用司法公证、律师鉴证等方式解决，不得增加群众负担或漠视问题久拖不决；已经发放的土地、房屋权利证书继续有效，不变不换；宅基地和集体建设用地确权登记工作中已经登簿缮证的土地权利证书应全部发放到权利人手中，集中开展农村房地一体确权登记发证后，要做到成熟一批颁证一批，不得以任何理由、任何方式留存农民群众的不动产权利证书；农村房地一体不动产登记应当依法维护农村妇女和进城落户农民的合法权益，农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上，农村妇女因婚嫁离开原农民集体，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其原宅基地使用权；农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

(七) 严格执行宅基地面积标准。严格执行宅基地面积标准宅基地面积不得超过省、市规定的标准，即每户不得超过 175 平方米。超过规定面积的，在登记办证时按下列情况处理：

1. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村（居）民建房占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大占地面积的，经村民小组、村民委员会核实并出具相关证明材料后，按实际房屋使用面积进行登记。

2. 1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施时止，农村村（居）民建房占用的宅基地超出规定面积标准的，超出部分经村委会报乡镇人民政府按规定处理后，依照实际使用面积进行登记。

3. 1986 年《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村村（居）民建房占用的宅基地，超出规定面积标准的，按照实际批准面积进行登记，在土地（房产）登记簿和土地（房产）权利证书记事栏内注明超出规定标准的面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定做出处理，并按照规定的面积标准重新进行登记。

4. 符合分户建房规定但尚未分户的，且其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，由村民所属户籍部门出具符合分户条件的证明（即分户后的户口簿），按现有农村宅基地面积确定为共有农村宅基地使用权，使用权面积按照相关各方协议约定分摊，没有协议的按户分摊。

#### 四、任务要求

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。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。县自然资源和规划行政主管部门应当及

时组织对农村不动产权籍调查成果进行验收。

## 五、商务要求

1. 服务期限：2021年12月31日前完成。
2. 服务地点：采购人指定地点。
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：
  - 5.1 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。
  - 5.2 本项目按中标总价包干，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。

## 六、技术规范及提交成果

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》，以乡镇为单位，将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，2021年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。

## 七、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。