

昌江黎族自治县农村房地一体及集体建设用地统一 确权登记发证工作采购需求

一、项目基本信息：

(一) 项目名称：昌江黎族自治县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：HNYH2020-19-0110）；

(二) 采购单位：昌江黎族自治县自然资源和规划局；

(三) 采购预算：¥12044561.00 元（人民币壹仟贰佰零肆万肆仟伍佰陆拾壹元整），最高限价为¥11656009.40 元；

(四) 资金来源：财政资金

(五) 交付地点：采购人指定地点

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

标包名称	标号编码	工作量（户）	最高限价（元）
1 包乌烈镇、七叉镇	HNYH2020-19-0110（1）	10523	3797682.98
2 包石碌镇、十月田镇	HNYH2020-19-0110（2）	9634	2786730.84
3 包叉河镇、昌化镇	HNYH2020-19-0110（3）	8995	2601893.70
4 包海尾镇、王下乡	HNYH2020-19-0110（4）	8538	2469701.88
合计		37690	11656009.40

二、采购需求：

（一）项目背景及意义

为贯彻落实中共中央、国务院《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，海南省委、省政府《关于牢固树立发展新理念加快推进农业现代化同步实现全面小康目标的意见》，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颁证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）提出的“加快推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证”要求，按照国家有关技术规范，结合昌江黎族自治县实际情况，开展农村宅

基地、集体建设用地及房屋确权登记颁证工作。

(1) 开展农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记发证是维护农民合法权益，促进农村社会和谐稳定的重要措施。

宅基地、集体建设用地使用权及房屋所有权是农民及农民集体重要的财产权利，直接关系到每个农户的切身利益，通过农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记发证，可以有效的解决土地权属纠纷，化解农村社会矛盾，为农民维护土地权益提供有效保障，从而进一步夯实农业农村发展基础，促进农村社会秩序的稳定与和谐。

(2) 农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记颁证是深化农村改革，促进城乡统筹发展的产权基础。

通过开展农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记颁证，使农民享有的宅基地、集体建设用地使用权和房屋所有权依法得到法律的确认和保护，是改革完善宅基地制度，实行集体经营性建设用地与国有土地同等入市、同权同价，建立城乡统一的建设用地市场等农村改革的基础和前提，也为下一步赋予农民更多财产权利，促进城乡统筹发展提供了产权基础和法律依据。

(二) 项目目标

昌江黎族自治县“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记工作主要工作内容是对全县农村宅基地、集体建设用地及房屋进行测绘、权籍调查；收集确权登记所需材料；经公示确认建立数据库；将测绘和调查数据进行汇总；建设与登记相匹配的不动产权籍数据库；制作、打印不动产权证书。

(1) 完成全县所辖范围内的农村宅基地和集体建设用地的地籍调查工作。调查、测量每宗农村宅基地的权属界线，填写地籍调查表，量算面积，测绘宗地图与地籍图。

(2) 建立全县农村地籍管理信息系统。按照地籍管理信息系统建设要求，建设不动产数据库。

(三) 作业区范围和行政隶属

本项目对昌江黎族自治县所属石碌镇、叉河镇、十月田镇、乌烈镇、昌化镇、海尾镇、七叉镇、王下乡共计 8 个乡镇的农村宅基地、集体建设用地及房屋进行测绘，开展权籍调查，收集登记所需资料，将测绘和调查数据进行汇总，建设与

登记相匹配的不动产权籍数据库，打印并发放证书。如涉及行政区划调整，调出的乡镇（街道），仍由技术单位与调入地自然资源部门合作继续完成相应工作。

（四）项目的主要任务

对昌江黎族自治县范围内的农村宅基地、集体建设用地及房屋的空间位置、四至界限、面积、权籍等基本情况进行全面清理，开展权籍调查，宗地勘量和房屋测量；收集整理办理登记所需的相关资料；建设数据库并把最终形成的成果导入到昌江黎族自治县正在使用的不动产登记系统内，并按系统流程完成申请、资料扫描、纸质资料归档并在业主单位审核后制证，交由业主发证。形成昌江黎族自治县统一的不动产管理系统数据库并与昌江黎族自治县不动产登记数据库保持一致。

（五）作业依据

5.1 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：1:500 1:1000 1:2000地形图图式》（GB/T 20257.1-2017）（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）《测绘产品质量品评定标准》（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）。

5.2 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）》。

5.3 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）。

（六）工作内容

6.1 总体工作任务及要求

对全县范围内合法合规满足确权登记条件的农村宅基地、集体建设用地及房屋的空间位置、四至界限、面积、权籍等基本情况进行全面清理，实地开展权籍调查，宗地实测及房屋测量，规范编码，收集登记所需材料，资料整理归档立卷及扫描数字化、入库前质检、表册卡制作、数据接收、数据建库、数据检查、数据入库、数据汇交、证书打印等工作，并导入到昌江黎族自治县不动产登记系统中。

各包段负责区域、工作区域及服务内容一览表

包号	区域	工作区域及服务内容	工作量 (户)	备注
1包	乌烈镇、七叉镇	1. 完成该包范围内宅基地使用权、农村房屋所有权和集体建设用地使用权的资料收集、权籍调查、不动产测绘、资料整理归档立卷及扫描数字化、内业审查等事项； 2. 负责昌江黎族自治县 8 个乡镇的技术指导、业务培训、质量监督检查、数据接收、数据建库、数据检查、数据入库、数据汇交、证书打印等工作。	10523	
2包	石碌镇、十月田镇	完成该包范围内宅基地使用权、农村房屋所有权和集体建设用地使用权的资料收集、权籍调查、不动产测绘、资料整理归	9634	

		档立卷及扫描数字化、内业审查等事项，按照 1 包要求提供相关矢量及纸质资料，协助汇总。		
3 包	叉河镇、昌化镇	完成该包范围内宅基地使用权、农村房屋所有权和集体建设用地使用权的资料收集、权籍调查、不动产测绘、资料整理归档立卷及扫描数字化、内业审查等事项。按照 1 包要求提供相关矢量及纸质资料，协助汇总。	8995	
4 包	海尾镇、王下乡	完成该包范围内宅基地使用权、农村房屋所有权和集体建设用地使用权的资料收集、权籍调查、不动产测绘、资料整理归档立卷及扫描数字化、内业审查等事项。按照 1 包要求提供相关矢量及纸质资料，协助汇总。	8538	

6.2 各包段具体工作任务

(1) 1 包具体工作任务

①技术指导、业务培训、质量监督检查

按项目要求，对 2 包、3 包、4 包进行技术指导、业务培训、质量监督检查，按照不动产登记数据库标准，形成房地一体的数据库，并导入昌江黎族自治县不动产登记信息系统。

②数据库建设

数据库建设严格按照国家以及海南省关于不动产登记数据整合建库的要求执行，以满足建库要求。

③数据入库

项目各类成果应按照汇总要求全部提交给汇总单位由汇总单位整合进入不动产登记数据库，保证发证需求。

④资料整理移交

以宗地为单位将不动产登记资料按不动产档案管理要求进行整理、验收合格

后移交给昌江黎族自治县不动产登记中心。

⑤证书打印：对符合登记条件的在规定时间内完成证书打印。

⑥按照 2 包、3 包和 4 包的任务要求完成乌烈镇、七叉镇相关工作并提交相关成果资料。

(2) 2 包、3 包、4 包具体工作任务

①制作工作底图

以土地部门提供的航飞影像资料和最新的年度土地现状变更调查遥感影像资料为基础，同时叠加第三次土地调查成果中的乡（镇）、村、社界线和重要水域、道路、重要地物及其名称，以及地籍区、地籍子区界线，形成工作底图。

②开展宗地实测和房屋测量

中标作业单位进驻到乡（镇），按工作计划，在乡（镇）、村、社干部的配合下，以调查底图为依据，宗地为单位，实地进行测量工作，获取农村范围内每宗宅基地和集体建设用地及其地上房屋的位置、界址、面积等信息，查清各宗地的位置、范围和形状，形成符合国家标准的房地一体的农村权籍调查成果。

③完成权籍调查

1) 权利人信息：核实土地使用者名称是否与其身份证记载一致；

2) 土地权属来源调查：初步核实土地权属来源证明材料是否齐全、合法及与实际情况的一致性；

3) 土地用途、坐落及共有使用权情况：宗地的实际使用用途调查至二级类，批准用途与实地不一致的，注明原因，属共用宗地的，调查共有使用者各自使用和共同使用的土地面积、建筑面积等情况；

4) 房屋产权状况：依据房屋产权人提供的准予建设的证明（或村镇规划选址意见书、乡村建设规划许可证），或房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承等其他房屋产权证明，记录产权人；

5) 房屋其他信息：包括房屋建筑结构、层数、建成年份、批准面积与实际面积等信息。

6) 收集权属来源证明材料，房屋符合城乡规划或建设的证明，权利人身份证明和户籍证明等办理不动产登记的相关支撑材料（包括：不动产登记申请审批表、权利人身份证复印件、共有人身份证复印件、结婚证复印件、建房审批表、

其他资料（委托书、房屋买卖协议、证明）等）。

④成果公示

经审核合格的农村房屋统一登记调查成果按不动产登记相关规定予以公示。

⑤资料提交

按照包 1 要求提供相关矢量及纸质资料,开展查漏补缺工作,协助顺利入库。

（七）工作要求

7.1 成果要求

（1）本项目验收时至少但不限于提交以下成果资料

表 1 成果资料清单

序号	内容	介质	套数
1	工作实施方案、技术方案	纸质	2
2	宗地图（坐标与地形地籍图中的一致）	纸质	1
3	不动产权籍调查表（含房屋照片）	纸质	1
4	农村宅基地、集体建设用地及房屋登记台账	纸质	2
5	农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记汇总表	纸质	2
6	权籍调查法人代表身份证明书	纸质	全部
7	农村宅基地、集体建设用地及房屋确权登记申请书	纸质	1
8	户主声明书（特殊情况需要时填写）	纸质	1
9	户主身份证复印件	纸质	1
10	户口簿复印件（所有家庭成员）	纸质	1
11	农村宅基地、集体建设用地及房屋确权颁证公示表及公告（公示图表及照片）	纸质	1
12	提交相关调查表、册以及权属来源材料	纸质	1
13	检查记录和检查报告	纸质	2
14	工作报告、技术报告	纸质	2
15	房屋平面图	纸质	1
16	提供完整的建库扫描资料	电子	1

序号	内容	介质	套数
17	提供完整的农村宅基地、集体建设用地及房屋的矢量数据	电子	1
18	提供完整的调查数据库	电子	1
19	不动产登记申请书	纸质	1
20	资料归档及装订	纸质	1

(2) 成果检查验收标准

成果达到国家、省级、市级相关规范合格要求后,通过国家自然资源部备案。

7.2 其他要求:

(1) 中标供应商应对采购人提供的本次项目所涉及农村宅基地及农村集体建设用地现有数据进行复核,如出现错误、缺失,须进行错误、缺失数据修补测。

(2) 严格执行国家测绘地理信息局、国家保密局关于《测绘管理工作秘密范围的规定》(国测办[2003]17号)。在项目实施前,对拟从事本项目工作的人员进行保密培训,并确定专人按照有关规定对调查图件等信息进行严格保密管理。在项目实施过程中,各类信息资料(含电子文件和纸质文件)不得遗失和外泄。投标供应商须用书面承诺函并单独承诺工作完成后,数据资料成果,全部移交采购人,不得复制或提供给其它任何单位或个人,不得泄密。如有任何违反安全保密要求而导致的法律责任由违反方负责。

(3) 数据汇总:

须完成8个乡镇实地权籍调查,宗地实测及房屋测量,规范编码,收集登记所需材料,资料整理归档立卷及扫描数字化、入库前质检、表册卡制作、数据接收、数据建库、数据检查、数据入库、数据汇交、证书打印等工作,使用标准的软件完成昌江黎族自治县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记发证数据库建设和地籍管理信息系统,满足昌江黎族自治县房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作的日常管理、数据提取、统计分析和各标段数据的汇总、入库、质检、上报等牵头工作。

三、评分标准

序号	评分项	标准分值
1	价格分	10分
2	技术分	37分
3	商务分	53分
合计		100分