

用户需求书

一、项目背景

为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，结合洋浦经济开发区实际情况，现拟采购第三方测绘服务开展相关工作。

二、项目概况

(一) 项目名称：洋浦经济开发区农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记项目

(二) 项目地点：洋浦经济开发区

(三) 采购预算：392.7517 万元

(四) 合同履行期限：合同签订之日起至 2021 年 11 月底前

(五) 工作目标

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 年底完成三都区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、省和我区数据汇交，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。

(六) 工作内容：主要包括地籍测绘、房产测绘、土地和房屋权属调查、表册的制作与签章、数据库建设、登记颁证过程中的数据包制作、档案整理等工作。

(七) 估算工作量

(1) 集体建设用地总量估算。根据土地二调成果，我区农村集体建设用地总面积为 3570002.27 平方米，参照我区自然村数量，估算集体建设用地数量约 93 宗。

(2) 宅基地及农房总量估算。根据近期农房排查情况，我区农房数量约 8211

套，考虑排查未全覆盖问题，按照农房数量 8%不可预见估算我区农房总数约为 8868 套（ $8211+8211*8\%$ ）。利用不动产登记数据成果，计算我区平均每户宅基地面积约 179 平方米，统计我区已完成登记宅基地 4900 宗和贫困房危房改造及两违宅基地已测绘 840 宗。扣减已登记和已测量宅基地和房屋，预计此次宅基地确权登记数量 3128 宗（ $8868-4900-840$ ）；鉴于我区未开展过农房确权登记工作，按照宅基地数据测算此次农房确权登记数量约为 8868 套。

（八）费用估算

根据财政部、国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额》及有关细则的通知（财建[2009]17 号）和《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），地籍测绘费为 0.2 元/平方米，房屋测绘费 1.1 元/平方米，权属调查费 0.15 元/平方米。

1. 集体建设用地确权登记费用。地籍测量费 3570002.27 平方米 $\times 0.2$ 元/平方米 $\times 0.5$ （标准五折计取）= 357000.23 元。权属调查费 3570002.27 平方米 $\times 0.15$ 元/平方米 $\times 0.5$ （标准五折计取）= 267750.17 元。

即我区集体建设用地确权登记费用为 624750.4 元。

2. 房地一体确权登记费用。地籍测绘费为 179 平方米/宗 $\times 0.2$ 元/平方米= 35.8 元/宗，房产测绘费为 300 平方米/套 $\times 1.1$ 元/平方米= 330 元/套，房地一体权属调查费为 179 平方米/宗 $\times 0.15$ 元/平方米= 26.85 元/宗。

宅基地地籍测量费 3128 宗 $\times 35.8$ 元/宗= 111982.4 元。房屋测量费 8868 套 $\times 330$ 元/套= 2926440 元。权属调查总费用为 8868 套 $\times 26.85$ 元/宗= 238105.8 元。

即我区房地一体确权登记总费用为 3276528.2 元。

3. 数据库建设费用。根据《县级国土调查生产成本定额》（TD/T1056-2019）中数据库建设生产岗位人员配置和人工成本定额等规定测算，建库工作量为 200 宗/人、天，人工及器材损耗费用为 585.61 元/人。我区确权登记数量为

8868+93=8961 宗，总建库费用为 8961 宗/200*585.61=26238.26 元。

注：投标以单价报价，最终费用以中标单价据实结算。

三、技术标准

1. 《不动产登记暂行条例》国务院令 256 号
2. 《不动产登记暂行条例实施细则》国土资源部令第 63 号
3. 《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6 号）
4. 《不动产权籍调查技术方案》（试行）（国土资发〔2015〕41 号）
5. 《不动产登记数据库标准》（试行）国土资源部 2017 年 1 月公布
6. 《不动产单元设定与代码编制规则》（国土资厅函〔2017〕1029 号）
7. 《地籍调查规程》（DB/T 1001-2012）
8. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
9. 《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）
10. 《国土资源部财政部住房和城乡建设部农业部国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101 号）
11. 《农村地籍和房屋调查技术方案》（试行）
12. 《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函【2019】6 号）

四、工作开展及成果要求

（一）前期准备工作

1. 中标人制定技术方案。
2. 统一表册与软硬件准备。
 - （1）表册准备：必要的房地一体化项目调查所需的各种表册的准备。

(2) 软硬件, 包括办公软件、数据处理成图软件、数据建库软件、打印机等。所用的GNSS-RTK、全站仪等主要测绘仪器均。

3. 资料收集。

(1) 最新的航测数字正射影像图和1: 1000数字地形图资料。

(2) 已知控制点成果资料。

(3) 原有地籍测量的宗地图、地籍图。

(4) 已办证的登记数据。

(5) 第二、三次全国土地调查成果数据库、最新年度土地变更调查数据库中的图斑可为项目作业范围提供参照。

(6) 村庄规划数据。

(二) 成果材料要求

农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记工作档案材料及成果清单如下:

1. 不动产登记申请书。
2. 权利人身份证及户口复印件。
3. 指界通知书回执单、违约缺席定界通知书回执单、指界委托书。
4. 权籍调查表、房屋调查表(包含宗地图、界址点表、房屋平面图、房产分户图)。
5. 房屋现场核查表、房屋(含户主/家庭成员)现场照片(远、近、四周)。
6. 公示材料。
7. 询问笔录。
8. 农村宅基地及房屋确权申请审批表。
9. 农村宅基地证书原件(已登记的, 收回)。
10. 图属合一的数据库, 格式 gdb; cad 数据, 格式 dwg。
11. 用于不动产登记的数据包。
12. 工作总结报告。