

### 第三章 采购需求

#### 1、项目基本情况

1.1、项目名称：农村房地一体试点镇剩余宅基地确权登记发证工作

1.2、项目编号：XAJGHN-CG-2021024

附表1：分包情况表格及最高限价

包号	行政区域	工作内容	最高限价 (万元)
A	会文镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费+汇总并登记发证。	337.898
B	重兴镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费+汇总并登记发证。	194.107
C	铺前镇	农村房地一体确权的工作内容包括：地籍测绘费+权属调查费+房产调查费+数据库建设费+检查验收费+汇总并登记发证。	171.376

附表2：宗数（暂估）

行政区域	剩余宅基地宗数(宗)	备注
会文	11000	最终合价以市里实际测量宗数,且不得超过招标控制合价
重兴	6319	最终合价以市里实际测量宗数,且不得超过招标控制合价
铺前	5579	最终合价以市里实际测量宗数,且不得超过招标控制合价

附表3：分包单价

包号	宅基地（元/宗）（含登记发证）
A	307.18元/宗
B	
C	

1.3、相关要求：本项目投标报价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。投标单位应承担项目实施过程中材料打印、日常办公等不可预见费，在投标总报价中考虑。

## 2、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。

## 3、采购需求

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关于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）等文件精神，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，结合我市实际，制定本方案。

### 一、项目内容

按照贯彻落实习近平总书记“4.13”讲话精神和中央12号文件要求和《海南省农村宅基地确权登记发证工作技术细则》以及其他关于房地一体不动产确权登记发证工作的技术要求，对文昌市农村宅基地及房屋进行房地一体土地权属调查、地籍测量、地籍图、宗地图制作以及宗地面积量算、两违图斑补办手续的农宅进行权属审核、土地确权登记材料立卷归档、信息数据库建设、生成不动产单元号、补充调查更正等工作。具体如下：

1、项目区内按每户宅基地使用权、房屋所有权及其他建设用地进行测绘，量获取宗地权属数据和界址点数据，并依据《房产测量规范》的有关规定和要求，调查地上房屋产权状况，测量房屋的房脚点和房屋边长，量算房屋面积，并将房

屋调查成果记载在地籍调查表等地籍资料中。

2、对每户宅基地的权属进行调查，并将调查的每户户名、人口、人像采集、宗地面积、房屋面积，按实测房屋坐落、所在村社等信息录入。

3、建立建设用地图斑图层、宅基地使用权图层，分别输入相关属性信息。

4、对每宗宅基地进行拍照，并录入挂接相应图层；按时出具宗地纸质档案。

5、宗地公告。将调查测量的宗地报不动产登记主管部门审核，对认为符合登记要求的宗地进行公告。

6、审核审批。公告期满无异议，符合登记条件的，由文昌市自然资源和规划局填写土地登记审批表，签署审核意见，报文昌市人民政府审批。

7、数据建库与归档管理。成果按不动产登记数据库入库要求，融入文昌市不动产登记数据库。

## 二、工作目标及原则

### （一）工作目标

全面完善现有农村宅基地确权登记和权籍调查成果，按不动产数据建库标准，完成数据建库，初步实现宅基地数据汇交。2021年12月底完成全市农村不动产权籍调查，农村房地一体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、省和我市数据汇交，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。

### （二）工作原则

1. 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。

2. 因地制宜，提高效率。统筹考虑我市现有基础、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，结合会文、重兴镇农房试点经验，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。

3. 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，完成房地一体的不动产登记。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，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

#### （一）工作范围

本次工作的范围为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）民自住住房、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）和市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。

#### （二）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要执行《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》有关要求。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：我市统一组织的宅基地和房屋首次登记，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，市自然资源和规划行政主管部门将宅基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。

#### （三）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），按照符合条件农户本人申请——村两委会审核（土地房屋产权是否清晰，土地来源清楚合法，申请人身份是否符合条件等）并签章——乡镇政府自受理申请 10 个工作日内出具初审意见并签章——乡镇政府同意后报市自然资源和规划局汇总、审查——市自然资源和规划局审查合格，测绘专业队实地测量，本人和四至邻居现场指界确认——本村村民、符合乡村规划、一户一宅、占地面积不超过 175 平方米、高度不超过 12 米，市自然资源和规划局出通告、公示7个工作日——市自然资源和规划局专业队制作电子数据包上传省厅平台通过，制作地籍电子档案和纸质档

案——经公示无异议后向市政府报批，办理房地一体不动产权登记证书。对符合办证条件的房屋，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。同时收回原有集体土地使用证，换发新的房地一体不动产权证书。

#### （四）农村房地一体使用权确权登记发证中有关问题的处理。

可依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《不动产登记暂行条例》、《海南省土地权属确定与争议处理条例》、《海南省农村宅基地管理试点办法》、《海南省国土环境资源厅关于农村宅基地确权登记发证工作中有关问题的处理意见》（琼土环资籍字〔2009〕20号）等法律法规规定及国家、省自然资源和规划厅针对农村房地一体和集体建设用地使用权确权登记发证工作出台的相关政策依法办理，对于法律法规规定之外的历史遗留问题，通过领导小组专题会议采取“一事一议”的方式解决。

#### （五）结合实际依法确认宅基地使用权

- 1、确认宅基地使用权一般原则
- 2、严格执行宅基地面积标准
- 3、不能确权登记的情形
- 4、暂缓确权登记的情形
- 5、其他具体问题的处理

#### （六）确认房屋所有权

本着尊重历史，面对现实的原则，对大部分未报建农房，按照土地权源清楚的原则核发房屋和土地一体的不动产权证书。

1. 2017年1月1日开展农房报建后，土地权源清楚的房屋需要取得报建许可并经过房屋竣工验收后方可办理房地一体的不动产权证书。

2. 2017年1月1日未开展农房报建前，已取得宅基地使用权证书的和土地权源清晰的房屋，可以办理房地一体的不动产权证书。

3. 2009年-2014年，已发放农村宅基地土地使用权证的，经本人申请，可以核发房地合一的不动产权证，同时收回原有旧证并注销。

4. 按照层层审核的原则，土地产权由乡镇土地管理部门审核，房屋产权由乡

镇政府审核。

#### 四、时间安排

(一) 实施阶段（2021年9月至2021年11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。

(二) 汇总上报阶段（2021年11月至2021年12月）。

对我市农村房地一体农房登记发证工作进行全面总结，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，迎接省自然资源和规划行政主管部门对我市农村不动产权籍调查成果进行验收。

#### 五、工作要求

(一) 高度重视，狠抓落实。农房确权登记面广，政策性强，工作量大，要按照勘测定界，权属清理、审查确认、数据建库、登记发证的基本步骤，按计划进行。各有关部门和单位要以高度的政治责任感、使命感和责任心，积极主动协助配合市自然资源和规划局加快农村集体土地范围内房屋确权登记工作，确保完成我市宅基地确权登记发证工作。

### **A-C包：农村房地一体试点镇剩余宅基地确权登记发证工作**

#### 一、服务内容

按照有关工作要求和技术标准，农村房地一体确权登记颁证具体工作任务包括土地权属调查、地籍测绘、房产调查、房产测绘、数据库建设、检查验收及登记颁证工作等。

#### 二、服务范围和内容

1、服务范围：全市3个乡镇。A包：会文镇：剩余宅基地宗数11000宗。B包：重兴镇：剩余宅基地宗数6319宗。C包：铺前镇：剩余宅基地宗数5579宗。合计剩余宅基地宗数22898宗。

#### 2、服务内容：

(一) 权属调查。主要调查核实宗地（农村宅基地使用权）及房屋的权属情况、实地指界、丈量宗地界址边长和房屋边长及相关距离、视情况绘制宗地草图

及房屋权属界线示意图、记录不动产权籍调查信息等。按照《农村不动产权籍调查工作指南》，逐宗实地开展农村宅基地使用权调查，查清每一宗农村宅基地权属、坐落、用途、界线、面积、权利人名称以及审批情况等信息；

同时查清每一宗农村宅基地范围内建筑物、构筑物的产权状况、建筑结构、建造时间、层数等基本信息。实地指界前，通过发送指界通知书、公告、广播、电话、微信等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人或双方合法代理人、集体经济组织代表按时到场对宗地界址和房屋权属界线进行指界。调查时权属双方的指界人现场共同指定土地权属界线和房屋权属界线，确认界址线类型、位置，将土地权属界线调绘到工作底图上并标注界址点，记录权籍调查表、宗地草图相关信息；将丈量的房屋边长标注在房屋权属界线示意图上，记录房屋调查相关信息。

（二）不动产测量。包括：控制测量、界址点测量、不动产权籍图测绘和面积量算等。依据《不动产权籍调查技术方案》、《不动产登记操作规范》、《农村地籍调查和房屋调查技术方案（试行）》等规范规程以及省、市有关规定，充分利用已有登记成果、土地调查成果及有关专项成果，结合运用全站仪、GPS 以及航空倾斜摄影航测等技术（可采用解析法、图解法、勘丈法以及其它相结合的方法），完成农村宅基地使用权宗地及地上房屋等建（构）筑物的测量，并计算面积，绘制 1:500 地籍图、房产分户图、宗地图。通过采用解析法实测界址点坐标和计算宗地面积，宗地图和地籍图比例尺不小于 1:2000。房屋调查需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。根据权属调查和不动产测量成果，编制农村地籍图、制作宗地图和房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；将房屋调查测绘成果记载在房屋调查表中，充分利用已有的影像图、地形图等数据资料，通过坐落、界址点坐标等信息预判宗地或房屋位置，补充开展权籍调查等方式，编制形成唯一的不动产单元代码，完成“房地一体”的农村权籍调查成果，实现农村房、地调查的同步开展和调查成果的统一管理。

（三）权籍调查结果公示。房地一体农村宅基地使用权权籍调查成果要在本

集体经济组织范围内公示。公示期不少于7日，公示期满无异议的，进行建库归档。公示要求：承担项目单位要将农村宅基地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织，并告知村委会（社区）要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，按照国土资发[2016]191号、自然资登记函[2019]6号文件规定，承担项目单位可通过电话、微信等方式将权属调查结果告知权利人及利害关系人，但要做好电话记录和截图存档等工作。对于权籍调查结果无异议的，指界人员在调查相关簿册签字盖章。权籍调查组织部门与登记发证机构不是同单位的，由权籍调查单位和登记机构共同进行权籍调查结果公示。

（四）协助登记资料审核。根据权籍调查表、权属来源证明等相关资料和权属调查结果，依据权利人申请，以乡镇以村为单位逐宗进行确权调查相关资料审核。重点审查申请人是否本集体经济组织成员、宅基地是否符合规划要求（包括土地利用总体规划、村庄布点规划和国土空间规划等）、是否符合“一户一宅”条件、是否超占面积、土地及房屋的权属来源材料是否齐全等。承担项目单位要严格按照乡镇政府及相关部门、村（社区）及基层所（分局）审查审核情况，做好登记资料分类整理。

（五）协助确权登记发证。按照“权属合法、界址清楚、面积准确”的原则，梳理出符合确权登记发证条件的不动产宗地，依据有关规定进行公告，公告期满无异议或异议不成立的予以确权登记；对于不符合确权登记政策相关规定的，只做调查统计，暂缓确权登记或不予登记。要严格按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范》（试行）等法规规章规范和土地确权政策要求，做好材料梳理和筛查，严禁通过不动产登记将农村违法用地合法化，严禁为“小产权房”办理不动产登记。

（六）归档建库。以权籍调查和登记发证成果为基础，以乡镇为单位，收集、整理、完善房地一体确权登记颁证工作过程中形成的文件、图件、表卡册等成果资料，建立宗地档案。依照《不动产权籍调查技术方案》、《不动产登记操作规范》、《农村地籍调查和房屋调查技术方案（试行）》、《地籍调查规程》、《房产测量规范》、《不动产单元设定与代码编制规则》、《土地利用数据库标准》和《城镇地籍数据库标准》、《不动产登记数据库标准》（试行）、《不动产登



记数据整合建库技术规范（试行）》和自然资源“一张图”工程要求，以 GIS 平台为基础，满足矢量、栅格和与之关联的属性数据的管理。项目各标段要建立承包任务范围基础库。

（七）成果验收。项目承担单位按乡镇以村、以宗地为单位形成房地一体农村宅基地不动产权籍调查档案资料，做好归档、管理和应用。要按照市主管单位对房地一体农村宅基地确权登记颁证工作组织实施情况检查要求，形成房地一体确权登记颁证工作数据报告和工作总结，配合市主管单位完成各级检查验收工作。

## 二、商务要求

（一）、服务期限、服务地点和服务方式（履约时间、地点和方式）：

1. 服务期限（履约时间）：2021年12月31日前完成。
2. 服务地点（履约地点）：采购人指定地点。
3. 服务方式（履约方式）：按招标文件要求实施。

（二）、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。

（三）、其他：

1. 项目的实质性要求：按本招标文件要求和中标方投标文件内容实施。
2. 安全标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规
3. 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. 法律法规规定的强制性标准：无

（四）、报价要求

最终结算价格以实际测量宗数结算，且不得超过招标控制价。

（五）采购预算

A包：337.898万元；B包：194.107万元；C包：171.376万元。

采购预算费用包括采购文件所确定范围内全部工作内容以及技术、劳务、交通、差旅、现场服务及其它必需的全部费用。投标人的报价不可高于本项目的预算价，并以人民币为单位。

## 三、其他要求

- 1、禁止中标专业技术队伍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、中标单位调查人员（临时雇用向导除外）必须参加技术培训，并考核合格，持证上岗；

4、人员配备要求：标段的调查人员不少于 20 名专业调查人员，其中项目负责人或技术负责人需具有测绘行业高级工程师职称，项目组成员（项目负责人和技术负责人除外）具有中级或以上工程师职称的不少于 2 名，每名调查人员只允许在一个标段作业。项目拟派的调查人员不得负责其它已中标实施项目。

5、文昌市自然资源与规划局对中标单位不定期的工作检查过程中发现调查人员不具备培训合格证的，对非持证人员完成的调查成果不予承认；对未按时点要求完成工作任务、提交的各工作成果不达标、未按时或未按要求进行整改等情况的，发现一次的督促整改，发现二次的责成退出。

6、中标专业技术队伍的工作进度及工作质量的考核条款：对于调查工作中，检查发现投入作业人员和设备不足的，应督促限时整改；对于检查发现工作进度慢、成果质量差的，立即督促整改，若未按时或未按要求进行整改的，情节严重的责成退出；对无法按时完成任务、成果质量不达标、造成不良社会舆论影响等严重后果的，按照合同约定进行违约金处罚、追回已预付的工程款，并按相关规定追究相关责任，列入“黑名单”制度，将其不良行为上报并在单位门户网站上公告等进行处理。

7、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。