

合同编号：002

合同书

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

项目地点：海南省文昌市重兴镇

甲方：文昌市自然资源规划局

乙方：通用技术集团工程设计有限公司

年 月 日

农村房地一体试点镇剩余宅基地确权登记发证工作项目采购合同

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

项目编号：XAJGHN-CG-2021024

甲方：文昌市自然资源和规划局（采购人）

乙方：通用技术集团工程设计有限公司（中标人）

根据（招标编号：XAJGHN-CG-2021024 标段:B）的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、合同金额

本合同金额为：1867138元，（大写）：壹佰捌拾陆万柒仟壹佰叁拾捌圆整

二、服务范围

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。

1、本合同项下的服务内容指

（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）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）确权登记打证发证。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。

2、数量：重兴镇整个镇剩余宅基地宗数 6138 宗。

3、服务地点：海南省文昌市重兴镇

三、服务期

1、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。

2、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。

四、质量要求

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。

执行技术标准参考：

- 1、《中华人民共和国物权法》、
- 2、《中华人民共和国土地管理法》、
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》、
- 4、《不动产登记暂行条例》、
- 5、《海南省土地权属确定 与争议处理条例》、
- 6、《海南省农村宅基地管理试点办法》、
- 7、《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）、
- 8、《农村不动产权籍调查工作指南》、
- 9、《不动产权籍调查技术方案》、
- 10、《不动产登记操作规范》、

- 11、《农村地籍调查和房屋调查技术方案（试行）》、
- 12、《不动产登记操作规范》（试行）、
- 13、TD/T1001-2012 地籍调查规程、
- 14、GB/T 17986.1-2000 房产测量规范 第1单元:房产测量规定、
- 15、《不动产单元设定与代码编制规则》、
- 16、TD/T1016-2007 土地利用数据库标准、
- 17、TD/T1015-2007 城镇地籍数据库标准、
- 18、《不动产登记数据库标准》（试行）、
- 19、《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》、
- 20、自然资源“一张图”工程要

五、结算方式

1、由采购人按下列程序分期付款：

第一期：合同签订之日起 10 个工作日内，采购人支付合同总金额的 30%，即 560141.4 元（大写：人民币伍拾陆万零壹佰肆拾壹元肆角），作为项目的启动资金及前期工作费。

第二期：乙方完成外业调查工作，即：外业测量、权属调查、权利人资料收集、调查结果公示、权利人签章、单机版数据建库等，经甲方验收确认后，支付本合同总价的 30%，即 560141.4 元（大写：人民币伍拾陆万零壹佰肆拾壹元肆角）。

第三期：乙方完成调查成果审核公示及内业建库工作经甲方验收确认后，甲方向乙方支付合同总价款的 30%，即 560141.4 元（大写：人民币伍拾陆万零壹佰肆拾壹元肆角）。

第四期：乙方提交的成果达到不动产籍调查规定的相关要求且通过省厅或市局验收，甲方支付乙方合同总价款的 10%，即 186713.8 元（大写：人民币壹拾捌万陆仟柒佰壹拾叁元捌角）。

六、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务：

- 1、甲方保证工程款能按时到账，不拖欠工程款，以保证工程能顺利进行。
- 2、甲方应积极配合乙方工作，帮助协调各相关单位的工作关系。
- 3、甲方应积极配合乙方项目资料、审计询证函的盖章确认及成果资料的接收及检查。

（二）乙方的权利和义务：

- 1、乙方在合同签订之日起 10 日内，根据甲方的有关资料和本合同的技术要求组织人员及机械设备进场。
- 2、乙方应当根据成果资料要求，保证项目能保质、保量按期完成该项目。

3、未经甲方允许，乙方不得将本合同转包给第三方。在作业期间，乙方不得擅自变更项目负责人、主要技术人员及投入的仪器设备。

4、乙方应接受甲方对生产过程的随时监督与检查。

5、所完成的各种成果文件及其数据、资料，应保证科学合理、准确可靠，符合作业依据规定的国家标准、行业标准、地方标准。

6、乙方人员配备要求：标段配备调查人员不少于 20 名专业调查人员，其中项目负责人或技术负责人需具有项目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。

七、验收要求

由主管部门组织按有关标准的规定进行验收。

八、违约责任与赔偿损失

1、乙方提供的服务及成果资料，不符合本合同规定、要求的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5%的违约金。

2、乙方如无其他客观原因未能按本合同规定的时间完成所有成果资料，从逾期之日起，每日按本合同总价 1%的数额向甲方支付违约金。

3、甲方不能无故单方终止合同，如甲方无故终止合同的，应当按照乙方实际完成工作量进行结算。

4、合同履行过程中，由于某种客观情况的出现造成合同终止的，甲方应当对乙方已发生的成本全额进行补偿。

5、甲方无正当理由拒绝接收成果资料或无正当理由拒绝验收合格的商品，乙方有权要求甲方按照实际完成工作量进行结算，还可向甲方索赔合同总额 5%的违约金。

6、甲方到期拒付服务款项的，则每日按本合同总价的 3%向乙方偿付违约金。

7、其它违约责任按《中华人民共和国合同法》处理。

九、合同解除和终止

1、合同自然终止

甲乙双方各自完成合同规定的责任和义务，合同自然终止。

2、违约违规终止合同

(1) 在甲方对乙方违约违规而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面的违约通知书，提出终止部分或全部合同。

(2) 如果乙方未能在合同规定的期限内提供服务。

(3) 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

(4) 如果甲方认为乙方在本合同的投标竞争和实施过程中有违反有关政府采购的法律、法规，涉嫌用不正当手段影响甲方采购过程，包括谎报或隐瞒事实、损害甲方利益、干扰甲方、评委、采购代理机构的招标、评标等行为。

3、因乙方破产而终止合同如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方，提出终止合同而不给乙方补偿。该合同的终止将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

十、争端的解决

1、凡与本合同有关的一切争议，甲乙双方应首先通过友好协商方式解决，如经协商后仍不能达成协议时，任何一方都可以向法院提出诉讼。

2、在法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其他部分仍应继续履行。

十一、不可抗力

1、签约双方的任何一方由于不可抗力事件影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，其延长的期限应相当于事件所影响的时间。不可抗力事件系指甲乙双方在缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和克服的事件，诸如战争、严重水灾、洪水、台风、地震等。

2、受阻一方应在不可抗力事件发生后，尽快用电报、传真或电传通知对方，并于事件发生后 14 天内将有关部门出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事件的影响持续 60 天以上，双方应通过友好协商方式在合理的时间内达成进一步履行合同的协议或解除合同。

十二、通知

1、本合同一方给对方的通知应用书面形式送达对方的地址，电传或传真要经对方的书面形式确认，以电报形式通知的，以邮电局发出电报的第二天视为送达。

2、通知以送到日期或通知书的生效日期为生效日期，两者中以较迟的日期为准。

十三、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十四、其它

1、招标文件、投标文件、中标通知书及本合同之所有附件均为本合同的有效组成部分，与本合同具有同样的法律效力，解释的顺序以文件生成时间在后的为准。

2、在执行本合同的过程中，所有经甲乙双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、合同修改书、往来信函等）均为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方均签字盖章或确认之日期。除甲方事先以书面形式确认同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

4、本合同一式拾份，其中甲方肆份，乙方肆份，政府采购监管部门壹份，采购代理机构壹份。

5、本合同合计 8 页 A4 纸张，缺页之合同为无效合同。

十五、合同生效

合同经双方法定代表人或其授权代表签字盖章后生效，合同签署日期以较迟签注的日期为准。

(以下无正文)

甲方（盖章）：



法定代表人：

电话：

开户银行：

银行账号：

签订时间：

乙方（盖章）：通用技术集团工程
设计有限公司



法定代表人：

电话：

开户银行：建行济南天桥区支行

银行账号：37001616508050159736

签订时间：

采购代理机构意见：



2021 年 10 月 27 日