

## 采购项目采购需求（征求意见稿）

说明：

1. 投标人须对本项目为单位的采购标的或服务内容进行整体响应，任何只对其中一部分采购标的或服务内容进行的响应都被视为无效投标。
2. 用户需求书中以“★”标明的条款为实质性条款，任何一条负偏离则导致投标无效。

### 一、项目一览表：

分项采购内容	服务期	最高限价
增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证技术服务项目	合同签订之日起至2020年12月31日止完成应登记发证数量100%及成果汇交；2021年6月底完成全部造册成果提交；2021年12月31日止完成本项目全部工作，服务期满按采购人指定地点、指定方式进行成果验收。	人民币9936.46万元

二、★服务期：合同签订之日起至2020年12月31日止完成应登记发证数量100%及成果汇交；2021年6月底完成全部造册成果提交；2021年12月31日止完成本项目全部工作，服务期满按采购人指定地点、指定方式进行成果验收。

### 三、项目概况

#### （一）项目背景

为贯彻落实《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》《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》《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》等有关文件要求，加快推进全区宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权登记发证工作（以下称“房地一体”农村不动产登记发证工作）。根据《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（粤自然资函[2019]2262号）的相关要求，广州市规划和自然资源局增城区分局开展增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证项目，按上级部门的部署完成工作，保障农民合法财产权益。

为保障该项工作顺利地完成，为增城区“人、户、房、地”统筹管理打好基础，现向社会公开招标，选取作业单位提供技术服务，完成增城区农村宅基地和集体建设用地的确权登记发证工作。

#### （二）调查区域概况

增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化，面积1616.47平方公里，下辖7个镇6个街道，284个行政村和57个居委会，常住人口约121.85万人。拥有一个国家级经济技术开发区，以及全国第五个国家级侨商产业聚集区“侨梦苑”，是全国著名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区。

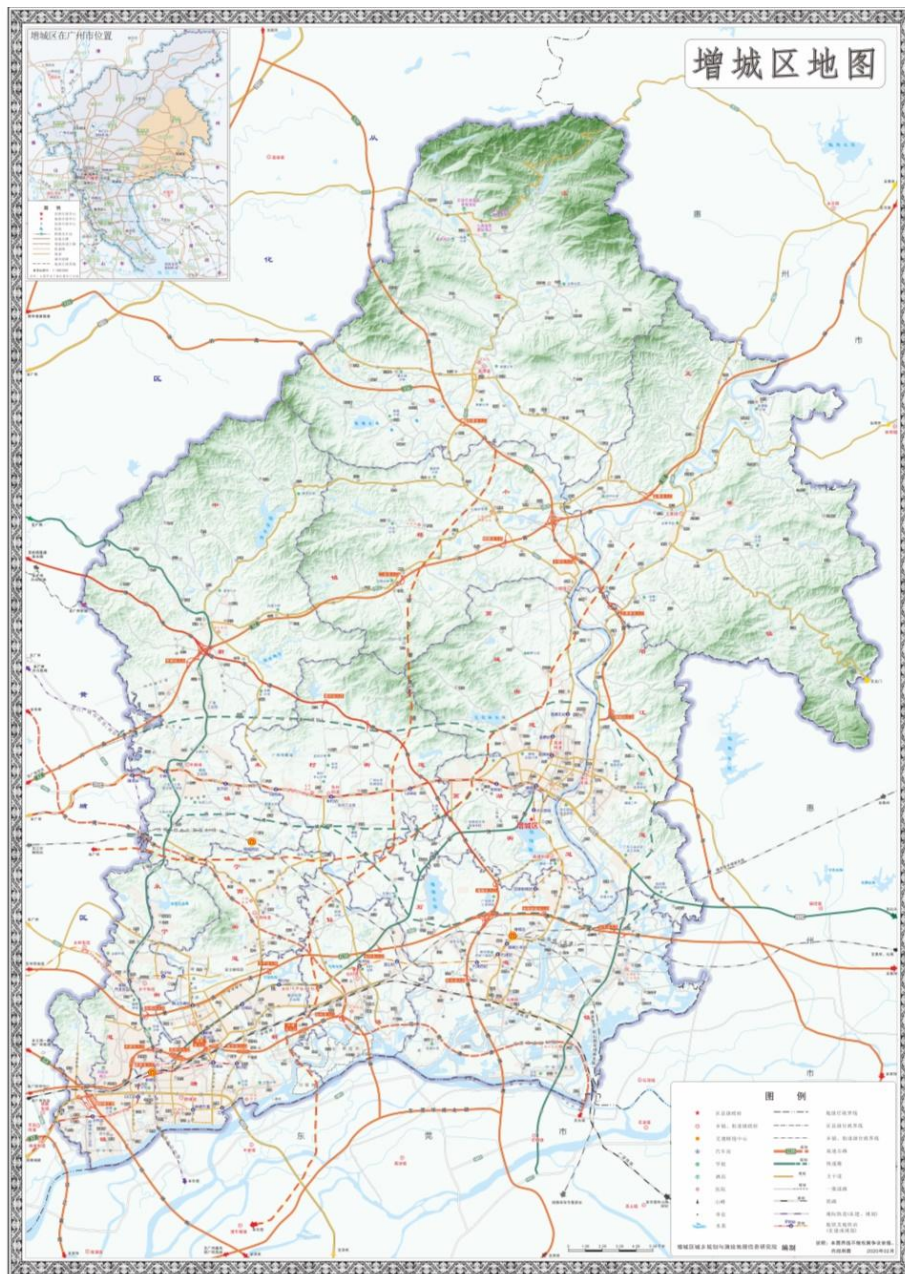


图 1. 增城行政区划图

增城区地形北高南低，北部山地面积约占全区面积的 8.3%；丘陵主要分布在中部，约占全区面积的 35.1%；低丘和台地集中在中南部，约占全区面积的 23.2%；南部是广阔而典型的三角洲平原，加上河谷平原，约占全区面积的 33.4%。北回归线经过小楼镇附近，全年属于亚热带季风气候，炎热多雨，植物生长旺盛。

增城区在 2017 年开展了农村地籍调查工作，该项工作共计调查宗地 427616 宗，总户数约 21 万户。在农村地籍调查的基础上，扣除增城区目前正在进行的三旧改造范围内的宗地房屋。各镇街工作量估算如下：

序号	镇街	宗地数量（宗）
1	荔城街	15466
2	增江街	19840
3	朱村街	11919

4	永宁街	12604
5	荔湖街	4597
6	宁西街	10489
7	新塘镇	47963
8	石滩镇	60498
9	中新镇	46007
10	正果镇	42645
11	派潭镇	64434
12	小楼镇	27593
13	仙村镇	28220
合计		392275

### (三) 总体思路

在农村地籍调查成果的基础上，核实土地调查，补充农村房屋调查，全面查清农村土地及房屋的位置、面积以及权属等基本情况，按照《增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证细则》的要求，对符合登记发证条件的宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权进行统一测绘并提供测绘成果，协助确权登记并颁发不动产权证书，确保在上级部门规定的时间内基本完成增城区“房地一体”农村不动产登记发证工作。

### (四) 经费预算

包号	工作范围	工作内容	工作量	单位	预算金额（万元）	说明
1	增城区	对符合登记发证要求的宗地、房屋进行登记发证	250000	宗	8850	包括调查底图制作、权属核实、房屋入户丈量、修补测、图表制作、数据建库、档案整理、登记发证、质量检查和成果验收
		对不符合登记发证要求的宗地、房屋进行登记造册	150000	宗	1086.46	包括调查底图制作、权属核实、修补测、数据建库、档案整理、登记造册、质量检查和成果验收
<b>合计：¥99364600 元（大写：人民币玖仟玖佰叁拾陆万肆仟陆佰元整）</b>						
说明：						
1、根据农村地籍调查成果估算符合发证的工作量为 250000 宗，登记造册工作量为 150000 宗；						
2、 <b>本项目投标人既要报总价，也要报单价</b> ，登记发证费用（投标单价报价）不得超过人民币 354 元/宗，登记造册费用（投标单价报价）不得超过人民币 72.4 元/宗，否则为无效报价； <b>投标总报价不得超过本项目最高限价人民币 9936.46 万元</b> ，否则为无效报价；						
3、登记发证和登记造册费用按实际发生的工作量，以工作量×单价进行结算。中标后总的结算金额不得超过本项目的预算金额。						

本项目为交付项目，投标人报价包括技术服务费、税费、验收费、本项目实施过程中可预见及不可预见费等完成本项目内容所需的一切费用。

### 四、 作业依据

#### 1. 法律法规

- (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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (5) 《土地调查条例》；
- (6) 《不动产登记暂行条例》。

## 2. 政策要求

- (1) 《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）；
- (2) 《中共中央国务院关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》（中发〔2014〕1号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《国土资源部财政部农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2011〕60号）；
- (7) 《国土资源部中央农村办 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）；
- (8) 《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（2019年12月）；

## 3. 技术标准

- (1) GB/T 2260-2007 中华人民共和国行政区划代码；
- (2) GB/T 7930-2008 1:500 1:1000 1:2000 地形图航空摄影测量内业规范；
- (3) GB/T 7931-2008 1:500 1:1000 1:2000 地形图航空摄影测量外业规范；
- (4) GB/T 13989-2012 国家基本比例尺地形图分幅和编号；
- (5) GB/T 15967-2008 1:500 1:1000 1:2000 地形图航空摄影测量数字化测图规范；
- (6) GB/T 17986-2000 房产测量规范；
- (7) GB/T 18314-2009 全球定位系统（GPS）测量规范；
- (8) GB/T 18316-2008 数字测绘成果质量检查与验收；
- (9) GB/T 20257.1-2017 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；
- (10) GB/T 21010-2017 土地利用现状分类；
- (11) TD/T 1016-2007 土地利用数据库标准；
- (12) GB/T 24356-2009 测绘成果质量检查与验收；
- (13) CH/T 1020-2010 1:500 1:1000 1:2000 地形图质量检验技术规程；
- (14) TD/T 1001-2012 地籍调查规程；
- (15) TD/T 1015-2007 城镇地籍数据库标准；
- (16) GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则；

- (17) 《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号文附件）；
- (18) 《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》（2016年8月）；
- (19) 《广东省农村地籍调查工作指南（试行）（解析法）》（2016年11月）；
- (20) 《广东省不动产登记数据库标准（试行）》（2017年7月）；
- (21) 《广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南（试行）》（2019年12月）；
- (22) 《广州市增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证细则》（待发布）。

## 五、 数学基础

### 1. 坐标系统

平面坐标系统采用 2000 国家大地坐标系，高程系统采用 1985 国家高程基准，投影类型采用统一 3° 带高斯克吕格投影，中央子午线与农村地籍调查成果一致。

### 2. 比例尺选择

根据《广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南（试行）》的要求，结合增城区情况，农村宅基地和集体建设用地权籍调查主要采用 1:500 成图比例尺。

### 3. 图幅分幅、编号

1:500 的地籍图采用矩形分幅（40cm×50cm）或正方形分幅（50cm×50cm）。图幅编号按照图廓西南角坐标公里数编号，X 坐标在前，Y 坐标在后，中间用短横线连接。

## 六、 登记对象

本项目的登记对象包括增城区集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记。

## 七、 申请登记主体

### 1. 宅基地使用权及其地上房屋所有权申请登记发证的主体。

宅基地使用权及其地上房屋所有权申请登记发证的主体原则上为本农村集体经济组织成员，可以是户主或经全体家庭成员同意的符合分户条件的家庭成员。

有下列情形之一的且经该村集体经济组织认定的，也可按规定申请登记发证：

- (1) 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。
- (2) 非本村村民因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地建房的，在退出原宅基地并注销登记后，依法对新建房屋及占用的宅基地予以确权登记。；
- (3) 已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员或本村村民、非本农村集体经济组织成员或非本村村民的农村或城镇居民，因继承原已在农村合法取得房屋占用农村宅基地的，可按规定登记发证，在《不动产权证书》记事栏应注记“该权利人为本农村集体原成员住宅的合法继承人”；
- (4) 居民（含华侨）经区人民政府批准原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化的，经村社同意（确认宅基地使用权人、面积、四至范围及房屋建成年代等）并公示不少于 15 日无异议的，予以确权登记，在《不动产权证书》记事栏应注记“该权利人为非本农村集体成员”。
- (5) 城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记。

2. 集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权申请登记发证的主体。
3. 有下列情形之一的且经该村集体经济组织或村民委员会认定的，可按规定申请登记发证：
  - (1) 经批准使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施的乡（镇）村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会；
  - (2) 经批准使用集体土地兴办各类工商企业（包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的主体；
  - (3) 经批准使用集体土地兴办公益设施和公益事业的主体；
  - (4) 相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权主体。

## 八、技术路线与调查方法

### 1. 技术路线

以满足“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作为出发点，充分利用农村地籍调查、不动产登记数据以及农村土地承包经营权等成果，依据国家、省有关调查规程和标准，通过房地权属调查与测量，补充、完善宅基地和集体建设用地及其地上房屋、建筑物、构筑物的不动产权属调查材料和不动产测量图件，完成农村宅基地、集体建设用地及其地上房屋、建筑物、构筑物的权籍调查。

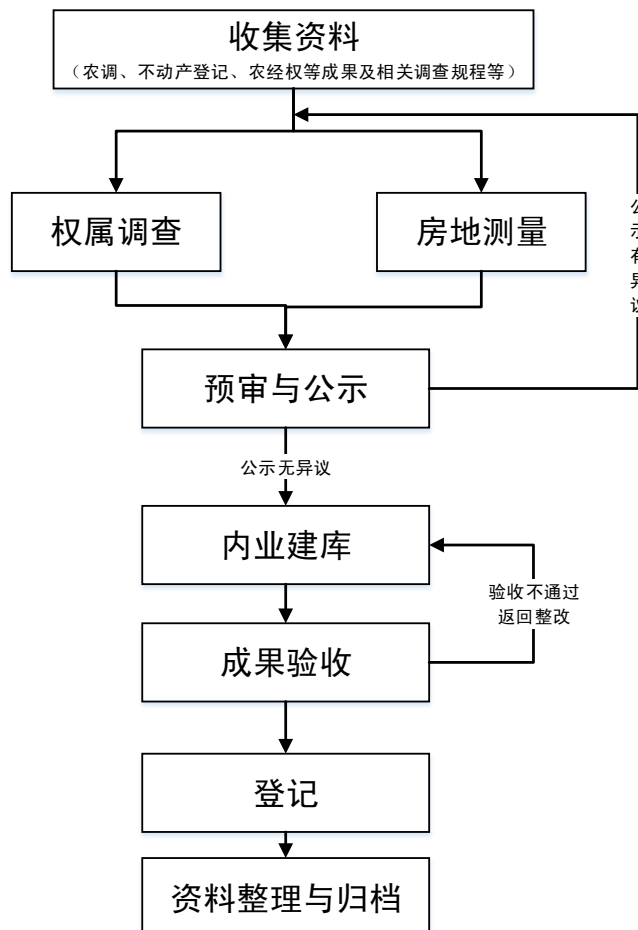


图 2. 技术流程图

### 2. 调查方法

结合增城区数据基础及实际情况，对调查范围内的房屋进行全面的权属调查：（1）对符



合发证条件的土地房屋进行入户调查，原则上采用全解析法进行调查，如果权利人不愿配合入户调查，经权利人确认，可以采用部分解析法开展调查；（2）对不符合发证条件的，按全解析法进行地形地籍测绘，开展权属调查并公示，形成分类造册成果。

### (1) 全解析法调查

充分利用农村地籍调查成果，按照《地籍调查规程》、《房产测量规范》、《不动产权籍调查技术方案(试行)》等国家与省相关技术标准和要求开展“房地一体”农村权属调查与测量，计算宗地面积和房屋面积，绘制宗地图和房屋平面图。

### (2) 部分解析法调查

权利人不愿配合入户丈量的，沿用农村地籍调查成果的宗地图，开展实地核查，对宗地、房屋有变化的补充开展“房地一体”农村权属调查与测量，计算宗地面积和房屋面积，并绘制宗地图和房屋平面图。采用部分解析法的房屋，应在房地一体证书上注明。

## 九、 房地调查程序与内容

根据国家、省、市关于“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要求，本项目的房地调查的主要工作内容如下：

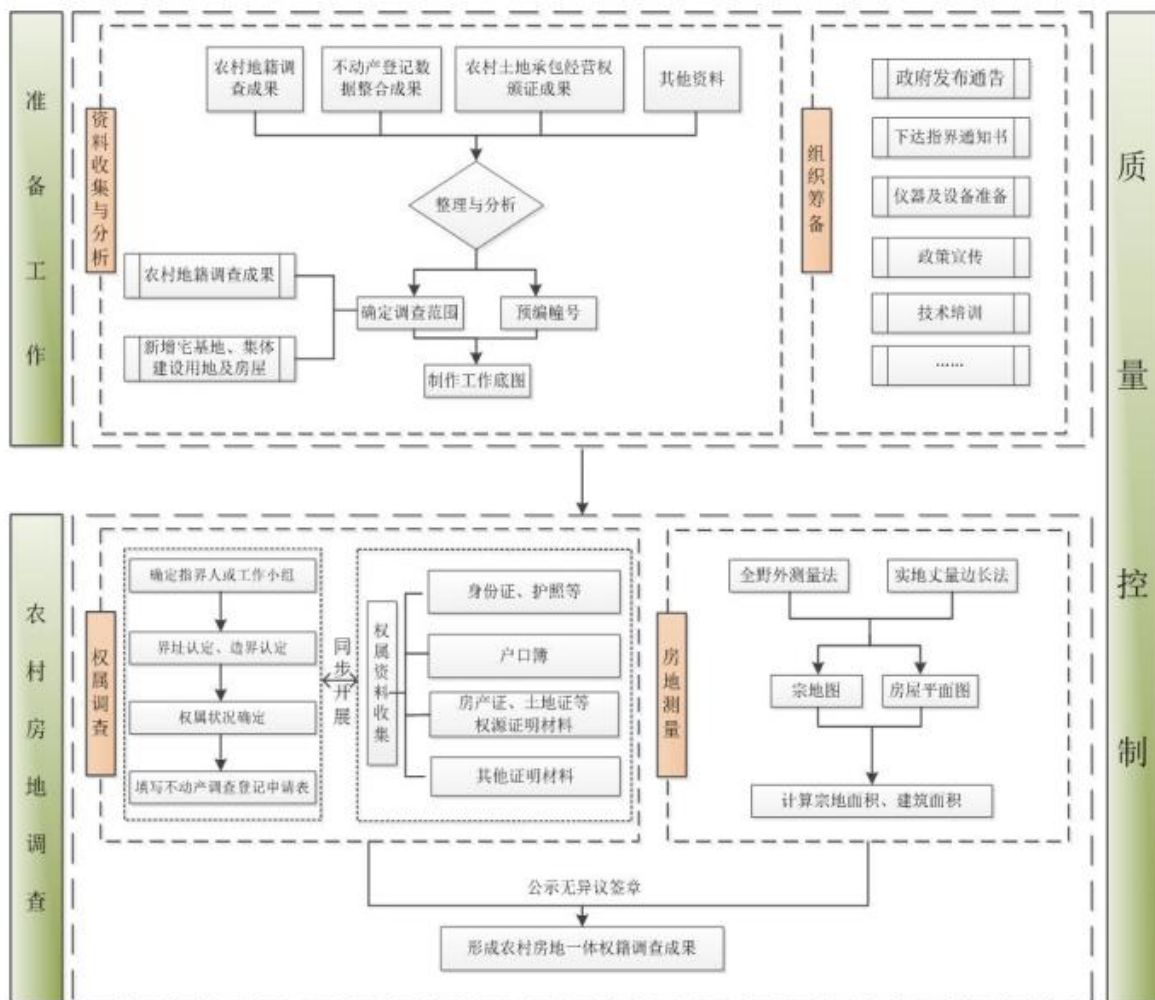


图 3. 房地调查程序与内容

## 1. 准备工作

准备工作包括发布通告、资料准备、技术准备、人员准备和设备准备。

### 1.1 发布通告

中标人需配合增城区政府分片、分区发布调查工作通告和指界通知。调查工作通告需包含调查工作计划与工作要求，指界通知需明确指界时间和指界人信息。

### 1.2 资料准备

由中标人收集包括农村地籍调查成果、不动产登记数据整合成果、农村土地承包经营权颁证成果、历史颁证成果等权属资料和测绘成果。

#### 1.2.1 权属资料包括：

1.2.1.1 不动产权属证书（含土地证、房产证）等权属来源证明材料；

1.2.1.2 身份证、户口本等权利人身份证明材料；

1.2.1.3 指界通知书或履行指界程序形成的调查表、权属界线协议书等权籍调查成果；

1.2.1.4 指界委托书；

1.2.1.5 申请委托书、受托人身份证明；

1.2.1.6 各地政府或相关行政主管部门批准用地的文件、处理决定、权属争议调解书等材料；

1.2.1.7 其他有关材料。

#### 1.2.2 测绘成果包括：

1.2.2.1 农村地籍调查数据库、不动产登记数据库、大比例尺地形测绘成果、调查图件成果资料等；

1.2.2.2 最新正射影像资料等；

1.2.2.3 收集、整理土地调查、土地规划等数据和资料。如土地利用现状图、已有地籍图、土地利用总体规划图、村庄规划图等；

1.2.2.4 其他有关材料。

### 1.3 技术准备

由中标人收集、学习国家、省和市制定的工作方案、实施细则、技术指南等技术文件，结合增城区实际情况，编写《增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证技术设计书》。技术设计书主要内容应包括调查范围、工作目标与任务、已有资料分析和利用、技术路线和流程、调查与测量技术要求、数据整理入库、质量控制、资料归档等。

### 1.4 人员准备与培训

中标人需结合项目工作内容和工作量，安排足够的专业技术人员参与项目工作。中标人需配合采购人召开专题培训会，对参与项目的技术人员进行技术培训，使其熟悉调查与确权登记工作流程和各环节具体要求。培训对象包括各镇街项目参与人员（重点培训规划资源所工作人员）、村委指界小组、调查与测量人员等。

### 1.5 不动产单元预编号

中标人需以农村地籍调查成果为基础，如果原不动产单元代码不符合《不动产单元设定与代码编制规则》，或无不动产单元代码，或需要外业调查的新不动产单元，则从西到东、从北到南，统一预编不动产



单元预编号。待全部不动产单元调查完成后，正式确定不动产单元代码。

### 1.6 制作工作底图

中标人需在开展房地权属调查前制作工作底图，根据农业农村局农经办的数据，增城区有自然村3406个，预计制作工作底图约3400套，每套打印份数根据作业实际需求执行。工作底图以最新的高分辨率正射影像图作为基础底图，充分利用叠加已有的农村地籍调查数据、不动产登记数据、和其他测绘成果，并标注必需的相关信息，根据区域大小，以行政村或连片的自然村范围导出。

有条件的技术单位，可以采用无纸化调查底图方式，即将调查底图有关信息在移动设备（调查平板）上加载，并在外业阶段进行定位显示，利用调查平板进行记录、拍照、属性录入等工作，并保留过程成果和记录。

### 1.7 设备准备

包括经检验合格的测量设备、调查及属性录入软件、内业处理计算机、外业车辆等。

## 2. 补充地籍调查与测量（地籍地形修补测）

对于农村地籍调查成果中有新增、变化较大的宗地和房屋，由中标人参照《地籍调查规程》、《广东省农村地籍调查工作指南（试行）（解析法）》等规范要求进行修补测，包括控制测量、地籍图测绘、界址点测量等。

按照农村地籍调查测绘面积102.9平方公里，变化率预计为20%进行测算，修补测范围约20.6平方公里，需根据项目实际需要完成所有修补测工作。

修补测的进度以满足调查需要为准，原则上应在签订合同后的90个自然日内完成调查范围内的修补测工作。

## 3. 房地权属调查

由中标人安排专业技术人员在驻村干部、村组负责人或村民代表等基层人员的协助下进行房地权属调查工作。主要流程如下：

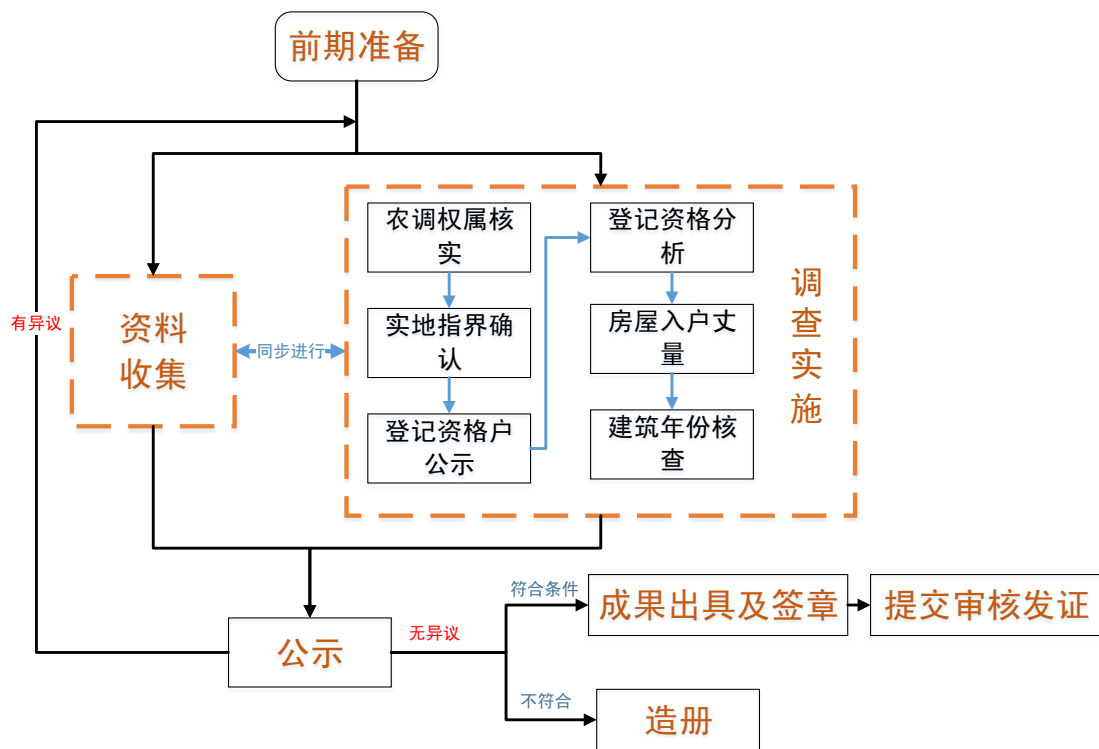
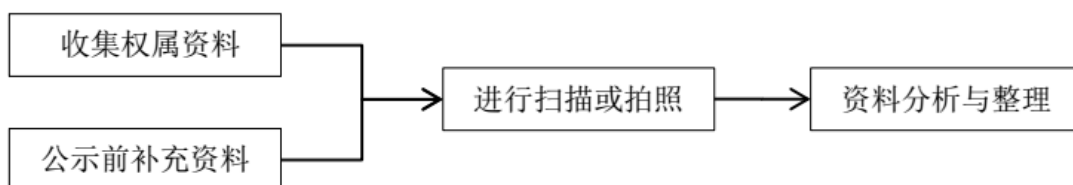


图 4. 房地权属调查流程图

### 3.1 权属资料收集

由中标人收集房地权利人相关权属资料，包括以上资料收集清单提到的权属资料扫描件或复印件等，其余资料可在权属调查时一并收集。权属资料若收集不全，或需村委会（经济联合社）、乡镇政府等补充相关证明文件及手续，可在公示前补充收集材料。权属资料可使用高拍仪或装有相关图片处理软件的手机拍照存储，存储格式为 PDF 或 JPG，图片分辨率不低于 200dpi，同时做好数据资料的保密工作。权属资料分析与整理包括权属资料的完整性、现势性分析以及权属资料的整理。



### 3.2 权属核实

由中标人借助调查底图或调查软件，以“各镇街基层人员带领走访，专业技术人员指导调查”的方式，在已有的农村地籍调查成果基础上进行土地和房屋的权属信息核实，核对权属信息是否与原调查成果一致，并按照要求做相应的处理。

土地权属信息核实内容包括：以农村地籍调查成果为基础，调查核实每宗地的土地坐落；调查核实权利人的姓名或者名称、单位性质、行业代码、统一社会信用代码、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等；调查核实土地权属来源资料，确定土地权属性质、土地使用权类型等，以及是否有抵押权、地役权等其他权利和共有情况；补充调查核实宗地批准用途和实际用途。

房屋权属信息核实内容包括：权利人、权属来源、房屋性质、房屋坐落、层数、所在层次、建筑结构、

建筑年份、房屋用途、房屋面积等内容。具体的调查内容和方法如下：

(1) 权利人。调查核实房屋权利人的姓名或名称、单位性质、行业代码、统一社会信用代码、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等。对私人所有的房屋，如果有产权证件，则权利人为产权证上的姓名；如果权利人已死亡的，应注明现权利人或代理人的姓名；如果产权是共有的，应注明全体共有人姓名。单位所有的房屋，应注明单位的全称。两个以上单位共有的，应注明全体共有单位名称。

(2) 权属来源。按照权属来源材料确认房屋的权属来源。主要存在继承、购买、受赠、交换、自建、翻建、调拨、拨用等来源形式。

(3) 房屋性质：包括市场化商品房、动迁房、配套商品房、公共租赁住房、廉租房、限价普通商品住房、经济适用住房、定销商品房、集资建房、福利房、保障性住房、房改房、自建房、其它。

(4) 房屋权属登记情况。若房屋原已办理过房屋所有权登记的，在调查表中注明《房屋所有权证》证号。

(5) 房屋坐落。房屋位于小的胡同或小巷时，应加注附近主要街道名称；缺门牌号时，应借用毗连房屋门牌号并加注东、南、西、北方位；当一幢房屋位于两个或两个以上街道或有两个以上门牌号时，应全部注明；单元式的成套住宅，应加注单元号、室号或产号。

(6) 房屋的层数。房屋的总层数为房屋地上层数与地下层数之和。地上层数按室内地坪以上起计算。当采光窗在室外地坪线以上的半地下室，室内层高在 2.2m 以上的，则可计算地下层数。假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

(7) 所在层次：是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层；地下层以负数表示。

(8) 房屋的结构。如房屋中有两种或两种以上建筑结构组成，如能分清楚界线的，则分别注明结构，否则以面积较大的结构为准。

(9) 建成年份。是指实际竣工年份。拆除翻建的，应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上建筑年份，应分别调查注明。

(10) 房屋用途。一幢房屋有两种以上用途的，应分别调查注明。

(11) 房屋面积。按照《房产测量规范》及《广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南（试行）》的规定量算房屋的面积。

### 3.3 权属调查情况处理

中标人在开展实际调查出现以下情况时，需按照以下方式进行处理：

(1) 已有房地权属资料与实际一致：已有的土地证、房产证或相关行政主管部门批准用地文件等权属资料所记载信息，与现场调查的权利人、共有人、房地坐落、权利类型、权利性质等一致的，核实无误后按照权属资料中记载的信息填写不动产调查登记申请表。

(2) 已有房地权属资料与实际不一致：已有的土地证、房产证或相关行政主管部门批准用地文件等权属

资料所记载信息，与现场调查的权利人、共有人、房地坐落、权利类型、权利性质等不一致的，或缺失以上权属资料的，按现场调查的实际情况填写不动产调查登记申请表，必要时应附由权利人提供的相关证明材料的复印件。

(3) 无法收集权属资料来源的：在实际工作中，可能会存在通过多种方式仍无法收集土地证、房产证或相关行政主管部门批准用地文件等权属资料，此种情况按照现场调查的实际情况填写不动产调查登记申请表，并在房地测量后造册统计，经地方村小组（经济合作社）、村委会（经济联合社）、国土所（自然资源管理所）及镇政府等确认属合法用地的，由地方村小组（经济合作社）、村委会（经济联合社）、规划资源所及镇政府等对权属来源说明进行盖章确认。

### 3.4 界址认定

由中标人与指界小组共同配合进行指界认定。界址认定主要是指对宗地和房屋的界址状况进行实地指界。指界工作流程见下图：

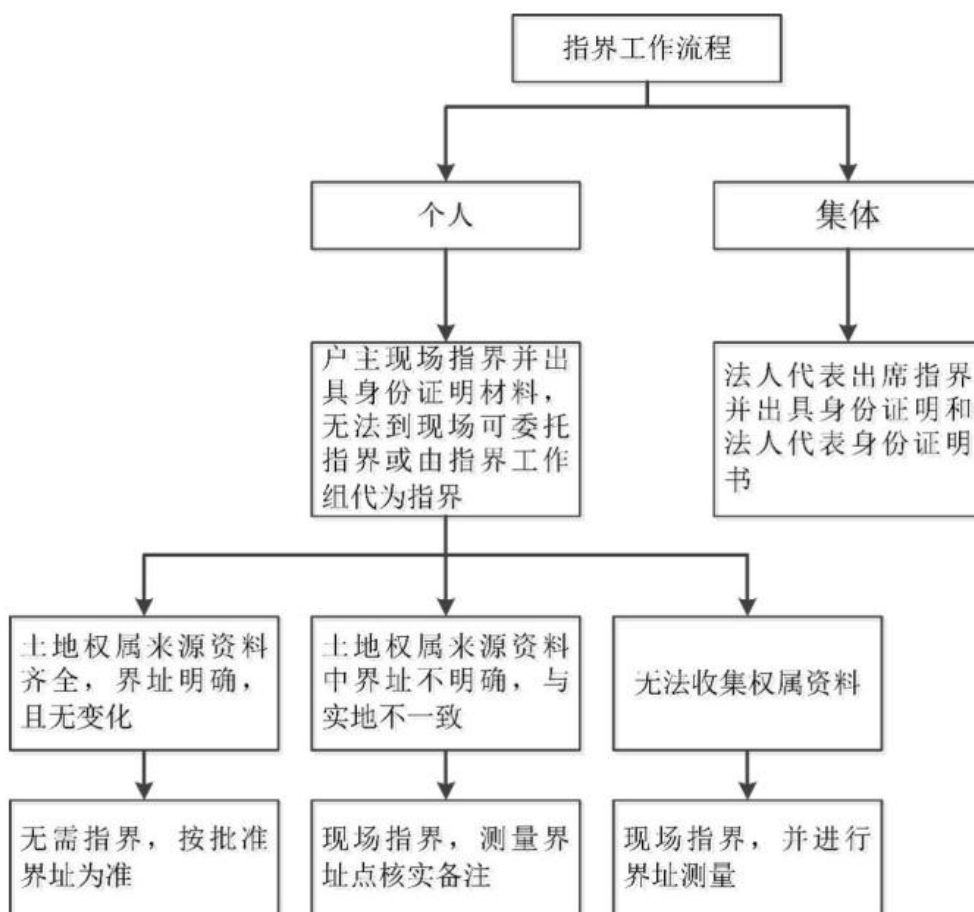


图 6. 指界工作流程

#### 3.4.1 调查具体内容和方法

3.4.1.1 权属来源资料齐全，界址明确：核实土地证、房产证或相关行政主管部门批准用地文件等权属资料中记载的房地界址图件信息，经实地丈量校验（如房屋随机选择两边进行丈量校验），界址且界线长度无变化的宗地和房屋，无需重新开展界址调查，根据原权属资料图件等记载的权属界线，通过内业展绘或界址点测量等方式，将已调查宗地和房屋上图落位。

3.4.1.2 权属来源资料中的界址不明确的宗地和房屋：土地证、房产证或相关行政主管部门批准用地的文件等权属资料中记载的房地界址图件信息，与实际房地界址不一致，或图件中未明确记载房地界址的，需要权利人现场指界并重新进行界址测量，并对核实情况进行备注。

3.4.1.3 对无法收集权属资料但有实际使用者的宗地和房屋，应由权利人现场指界并进行界址测量。

3.4.1.4 集体建设用地及房屋，应由法人代表出席指界，并出具身份证明和法人代表身份证明书；个人使用的土地应由户主出席指界，并提供身份证明材料。

3.4.1.5 两个以上土地使用者共有的宗地和房屋，可共同委托代表指界，并出具委托书和身份证明。

3.4.1.6 一宗地有两个以上使用者，能查清的要查清各自使用部分或共同使用部分，分别单独按宗地处理。

### 3.4.2 界址认定

3.4.2.1 实地指界前，通过送达指界通知书、公告、广播、电话等方式提前通知，确保房地权利人及相邻房地权利人按时到现场指界。

3.4.2.2 指界形式包括双边指界、单边指界或由村集体成立指界工作开展指界等。指界时，调查员、指界人应同时到场。双边指界是指房地权利人与共墙或邻宗房屋权利人共同参与界址确认；单边指界是指房地权利人单独完成个人房地的界址确认；村集体成立指界工作组开展指界是指由村集体推选出的指界代表人负责完成本村房地的界址确认。指界时，调查员、指界人应同时到场。若指界人无法到达指界现场时，需要将违约缺席定界通知书下发到无法到达指界现场的缺席者；或根据《成立“房地一体”农村宅基地和集体建设用地指界工作小组的公告》，成立指界工作组，经权利人委托，代为现场指界。

3.4.2.3 根据指界人指定的界址点，根据现场情况设置界标，确认界址线类型、位置，对界址点统一编号并在工作底图上标上界址的位置、顺序号。

### 3.4.3 界址认定原则

3.4.3.1 本宗与邻宗存在借墙、共墙或贴墙的，应由双方指界人共同指界认定。本宗或邻宗指界人无法到达指界现场的，可由到场的本宗或邻宗确定，或指界工作组依程序代为指界。

3.4.3.2 除双边指界外的其他情况，可只由本宗指界人指界。

3.4.3.3 有争议的界址，调查现场不能处理时，应记录争议情况，填写土地权属争议原由书，待后按国家和省的规定处理；较大宗地中，没有争议部分有明显线状地物或建筑物、构筑物分开的，可将其划为宗地进行调查，有争议部分单独作为一宗地，待后处理。

### 3.5 登记资格户确认

由镇街根据区农业农村局确认的分户规则，组织村社开展实际户数、户内人数及基本信息调查，盖章确认各登记资格户，并提供给中标人制作登记资格户公示表，在村、社公告栏予以公示，公示期不少于5个工作日。

### 3.6 登记资格分析

根据调查成果、资格户公示结果、土地利用总体规划、村庄规划、基本农田等数据，分析各户符合登记资格的宗地及房屋、未符合原因及解决方法，建立初始“房地一体”权籍调查数据库（包含符合登记图层、造册图层及各类待解决的专题图层）。

### 3.7 房屋入户丈量

对符合登记资格的房屋，由中标人在已有的农村地籍调查成果的基础上，参照《房产测量规范》、《地籍调查规程》等标准规范的要求，采用全解析法或部分解析法开展房屋入户丈量，包括房产要素测量、宗地图和房屋平面图绘制、面积测算。根据农村地籍调查成果估算，入户测量工作量预计约 25 万宗。

### 3.8 建筑年份技术核查

对所有进行入户丈量的房屋，在权利人申报的基础上，综合利用增城区历年卫星影像图、土地利用现状图，地形测量数据等进行技术审查，核实其申报建成年份的真实性。

在实际核查过程中，可能存在基础数据不齐全无法核实的情况，此类房屋由村、社出具核实意见。

### 3.9 调查内容公示

由中标人在权属调查核实与房地测量成果的基础上制作公示公告图，公示公告图应包括登记申请书、宗地图、房屋平面图与权籍调查表等全部调查成果及分析结果，并打印输出，视区域大小以村或者社为单位进行公示，公示期不少于 30 个自然日。

公示期间有异议时，由村、社进行异议情况记录，包括争议宗地编号、异议人、原因等。公示期满后，由村社对公示异议情况表加盖公章交中标人处理。不在公示异议情况表内的宗地，视为公示无异议，可以转入发证审核流程。在公示异议表内的宗地，如异议能达成一致的，按最新的调查结果重新公示 30 自然日；如异议不能达成一致的，转入权属争议调处流程，暂不发证。

### 3.10 成果输出及确认

由中标人对符合发证条件的房屋，出具宗地图、房屋平面图等相关图表，配合镇街组织村民填报《不动产权籍调查登记申请表》并签字确认，提交发证资料到镇（街）工作组进行审查。

### 3.11 登记造册

由中标人对不符合《增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证细则》中规定的登记发证条件的宗地和房屋，按照要求进行登记造册，形成造册资料和数据库。

根据农村地籍调查成果估算，预计登记造册数量约 15 万宗。登记造册数据库的建设参照《广东省不动产登记数据库标准（试行）》建立宗地图层，具体属性填写按采购人要求执行，要详细记录不予发证的原因、分类处理的类型等基本信息。

对造册宗地按照每宗一档案进行资料整理，以文件袋形式对摸查表、地籍调查表、权利人证件、户籍资料复印件等进行归档。

## 十、数据整理与建库

“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查完成后，由中标人按照《广东省不动产登记数据库标准（试行）》的要求对数据成果进行整理，并建设增城区“房地一体”宅基地和集体建设用地调查数据库，包括登记发证数据库及造册数据库。将调查测量的宗地、房屋等数据经整理后形成宗地、房屋（自然幢）图层，入库到已有的不动产登记数据库中，与现有不动产登记数据衔接、融合。

## 十一、登记发证

中标人对户主提交申请“房地一体”总登记的材料开展预审分析，以户为单位，或者以属于同一类型的多户做为一个批次，对照确权登记原则出具预审分析报告，报告至少包含登记主体是否合法、是否



满足一户一宅条件、宅基地建房时间、公示情况、补办用地审批手续情况以及预审分析结论等内容。按照增城区确定的总登记要求协助相关政府部门办理不动产登记，对经不动产登记部门审核通过的宗地及房屋，由中标人采购、打印不动产权证书，协助相关单位进行发证。

## 十二、 成果材料整理与归档

中标人在完成权籍调查和登记发证工作后，按照采购人关于档案整理的相关要求，对项目成果资料进行整理、扫描、立卷、编目、归档，并挂接到采购人指定的档案管理系统中，成果材料包括文字、图件、簿册、不动产权证书、电子数据等。

## 十三、 提交成果资料

项目成果应符合《广州市增城区“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证细则》的要求，包含但不限于以下成果资料：

### 1. 文字材料

- (1) 技术设计书；
- (2) 项目总结报告；
- (3) 质量检查报告。

### 2. 图件材料

- (1) 工作底图（采用无纸化调查的提供外业电子记录）；
- (2) 地籍图；
- (3) 宗地图；
- (4) 房屋平面图。

### 3. 簿册材料

- (1) 权籍调查外业记录（采用无纸化调查的提供外业电子记录）；
- (2) 权籍调查表册；
- (3) 各级质量检查记录表。

### 4. 电子数据

- (1) 权籍调查成果数据库；
- (2) 登记发证成果数据库；
- (3) 登记信息成果表；
- (4) 成果统计分析表。

### 5. 造册类材料

- (1) 调查表；
- (2) 工作底图（采用无纸化调查的提供外业电子记录）；
- (3) 地籍图；
- (4) 造册权籍调查成果数据库；
- (5) 权利人证件、户籍及相关证明等材料复印件。

## 十四、 组织实施要求

### 1. 驻场、驻点要求

★中标人需在增城区设立驻场服务点：1、在各镇街设立项目部，每个项目部安排不少于 2 名管理和技术人员驻场。工作场地应靠近镇政府（街道办），在接到工作通知后，需在 15 分钟内到达镇政府（街道办），确保能提供及时的技术支持。2、在市规划和自然资源局增城区分局附近设立总指挥部，在接到工作通知后，需在 10 分钟内到达市规划和自然资源局增城区分局，能及时提供对驻点项目部的沟通协调服务。（投标人须在投标文件中提供承诺函）

### 2. 投入人员要求

★按照调查发证总量 25 万宗，调查时间 150 个自然日，每组 2 人、15 宗/天进行测算，要求中标人投入外业调查人员不得少于 230 人，并按进度要求配备相应的内业技术人员。每个镇街必须配备 1 名镇级工作协调人，协调本镇街内技术人员的作业安排，解决作业一线的技术问题。（投标人须在投标文件中提供承诺函）

★中标人拟投入的主要人员（包含项目负责人、技术负责人、质量负责人及其他纳入投标方案评分的人员）在项目实施过程（项目启动后一直到项目验收）中不得更换，并且必须在项目总指挥部或各镇街项目部驻点办公。（投标人须在投标文件中提供承诺函）

### 3. 投入仪器设备及安全生产要求

中标人需根据项目工作进度要求配备足够的设备设施，包括且不限于以下内容：电脑、车辆、测绘仪器、打印机和各类耗材等等。

中标人应根据国家有关法律法规的要求建立安全生产的制度，考虑生产主要工序和环境中可能存在涉及人身安全和健康的危害因素，规定应采取的防范和应急措施，发布书面的《安全生产应急处置方案》，并开展相应的应急演练，建立安全生产的组织架构，设立安全生产监督员。中标人要定期组织安全生产培训，教育，宣传，为本单位作业人员提供相应的劳保设施设备，确保安全生产，并承担相应的安全生产责任。

### 4. 数据安全要求

中标人需建立档案管理、涉密测绘成果保密管理的相关制度报采购单位备案并严格执行，定期开展保密管理自查，确保本项目基础数据及成果资料的数据安全。投标人须配有经保密行政部门备案的涉密计算机。

## 十五、 进度要求

2020 年 12 月 31 日完成应登记发证数量 100%及成果汇交；2021 年 6 月底完成全部造册成果提交；2021 年 12 月底完成本项目全部工作。

如上级部门有新的进度要求，以最新的要求为准。

## 十六、 质量检查与验收要求

中标人需严格按照国家、省、市的技术指南和标准规范开展工作，成果应符合相关技术要求和标准规范。

对房地一体项目调查成果实行“二级检查一级验收”制度，即中标人作业部门的过程检查、其质量

管理部门的最终检查和由区自然资源主管部门组织的验收。

中标人在提交最终成果前需开展过程检查和最终检查，并提交质量检查记录和报告，由第三方监理单位对项目数据成果和文档报告进行质检审核，质检审核通过后，由采购人组织召开专家验收会，出具项目验收意见。

中标人必须建立内部质量审核制度，过程检查（一级检查）采用 100%的成果全数检查，检查出的问题、错误，复查的结果应在检查记录中记录，过程检查提出的质量问题，作业人员应认真修改，修改后应在检查记录上签字。

最终检查(二级检查)由中标人的质量管理部门抽取样品成果进行内外业详查(样本量按照 GB/T 24356 的规定执行)，样本外的应实施内业全数检查。检查出的问题、错误，复查的结果应在检查记录中记录，最终检查提出的质量问题，中标人应认真修改，修改人员应在检查记录上签字。最终检查完成后，应编写检查报告并评定质量等级，检查记录及检查报告应随调查成果一并提交验收。

第三方监理单位对项目数据成果和文档报告进行质检审核，同时进行抽样检查。监理单位对样本进行详查，并对样本以外的成果进行概查，检查工作完成后，应编写报告，出具检查意见。

经过二级检查合格并经监理审核合格的成果，由区自然资源主管部门组织专家验收，出具验收意见。

各级检查验收工作应独立、按顺序进行，不得省略，代替或颠倒顺序。

## 十七、 后续服务要求

后续服务期：中标人在项目验收后，提供至少十二个月的售后服务期。

售后服务期内，中标人需安排至少 1 名负责人员及 10 名技术人员，对项目成果提供跟踪服务，在采购人提出技术支持需求时，中标人需在 24 小时内响应，安排技术人员提供技术支持。后续服务包括但不限于以下内容：

1. 项目完成后免费为采购人人员进行相关的技术培训。

2. 在采购人对本项目成果使用过程中发现有疑问的，包括发证和登记造册成果的修改和完善权属调查信息等，中标人负责进行核查完善，确保成果质量。

3. 对本项目的成果进行解释说明，并按采购人的要求对本项目的成果进行处理，满足采购人的后续应用需求。

## 十八、 付款方式

1. 合同签订 10 个工作日内，采购人向中标人支付合同总额的 30%；

2. 2020 年底，中标人完成应登记发证数量 100%及成果汇交，经采购人确认符合要求，在通过上级考核的 10 个工作日内，采购人向中标人支付合同总额的 30%；

3. 2021 年 6 月底前，中标人完成造册资料整理并提交成果，经采购人确认符合要求，采购人向中标人支付合同总额的 20%；

4. 完成项目全部工作且验收合格后，按照采购人确认的工作量核算合同总经费，采购人向中标人支付合同总经费的剩余部分。总的结算金额不得超过本项目的预算金额。

5. 因采购人使用的是财政资金，该项目资金在政府财政资金批复完成后，根据中标人工作进度情况支

付。经采购人向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续，由政府财政支付部门进行审核同意后按期支付。因政府财政资金批复程序缓慢而导致采购人延迟支付的问题，在不影响工作进度的情况下，采购人、中标人双方共同友好协商处理。