**项目采购需求**

**一、项目背景**

为贯彻落实《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）、《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）、《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（桂自然资发〔2019〕57号）等文件的相关要求，因地制宜开展农村不动产权籍调查，包括宅基地、集体建设用地及其地上房屋等建筑物、构筑物的权籍调查，支撑和保障宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作，为全面推进农村不动产统一登记打下坚实基础。

**二、项目要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 建设内容 | 数据量（户） |
| 鹿寨县农村不动产确权登记项目（鹿寨镇、中渡镇、平山镇） | 对鹿寨镇、中渡镇、平山镇宅基地及地上房屋均未开展过权籍调查的农宅，根据现行不动产权籍调查相关规范、标准，包括不动产测量、调查核实宗地和房屋的权属情况、实地指界；同时绘制宗地图（分宗房产图）等，并公示权属结果、填写不动产权籍调查表和不动产登记申请表，打印及发放证书等。 | 47416 |
| 对鹿寨镇、中渡镇、平山镇宅基地已开展权籍调查未发证，但地上房屋未开展过权籍调查的农宅，根据现行不动产权籍调查相关规范、标准，进行宅基地调查成果核实和房屋补充调查，完成房屋调查及测量工作，还包括房产平面测量、房屋及其附属设施测量，同时绘制宗地图（分宗房产图）等，并公示权属结果、填写不动产权籍调查表和不动产登记申请表，打印及发放证书等. | 968 |
| 档案整理及内业建库：对外业收集的档案附件资料进行规范化整理。对权籍调查表进行矢量化，宅基地宗地、房屋幢上图、图形测算，房屋关联幢、楼幢关联宗地，形成房地一体完整的不动产数据，符合《不动产登记数据库标准》的要求等。对质检后的数据，制作汇交包，对入库后进行不动产审核发证，形成与不动产登记相关技术要求以及《不动产登记数据库标准》要求相符的不动产登记簿。 | 109015 |

**三、工作内容**

**（一）准备工作**

主要包括标准及方案制定、组织准备、宣传发动、资料收集、技术设计、表册与工具器材的准备、队伍落实和人员培训等。

**（二）制作工作底图**

在汇总资料的基础上，对资料进行分析处理、格式转换、坐标转换等。充分利用已有第三次国土调查、不动产、地籍等已有成果资料作为工作底图。

**（三）****预划不动产单元及预编单元代码**

利用已有（比例尺1:500~1:2000 ）的地形图、正射影像图或已有地籍图作为基础图件，参考已有的地籍调查、土地登记等资料，会同农村集体经济组织负责人、村民委员会成员或村民代表，在地籍区、地籍子区界线和集体土地所有权界线范围内，划分不动产单元，预编单元代码。

**（四）权属调查**

权属调查主要包括：土地权属状况调查、房屋权属状况调查、界址调查（宗地界址、房屋权属界线）、实地指界、设置界标、丈量宗地界址边长和房屋边长及相关距离及房屋权界线示意图、填写不动产权籍调查表等。

1.土地权属状况调查

（1）宗地状况调查。根据《不动产权籍调查技术方案》（试行）要求，借助工作底图和权属来源证明材料，结合现场核实，调查每宗地的土地坐落与四至。

（2）宗地权利人状况调查。包括调查核实权利人或实际使用人的姓名或者名称、单位性质、行业代码、组织机构代码、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，属于宅基地的，除了调查记录土地权利人的情况外，还应调查权利人家庭成员情况，复印权利人家庭户口簿等资料。

（3）宗地权属状况调查。调查核实确定土地权属性质、使用期限等，以及宗地是否有抵押权、地役权等他项权利和共有情况；宗地批准用途和实际用途等。

2.房屋权属状况调查

（1）房屋权属来源调查。依据房屋产权人提供的房屋建设批准手续、符合规划材料等，以及房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明，记录产权人，并将产权证明留复印件或拍照留存。产权共有或有争议的，记录共有或争议情况。

（2）房屋状况调查．宅基地范围内的房屋，调查主要建筑物的建筑结构、层数、墙体归属、建成年份等。按《不动产权籍调查技术方案》（试行）相关规定调查。

3.界址调查

（1）宗地界址调查。按照《地籍调查规程》(TD/T1001-2012)要求做好宅基地和集体建设用地权属调查指界，实地设置宗地界标并丈量边长和关系距离，确保宗地权属清楚、界址清晰（界址空间相对位置关系准确）。

（2）房屋权属界线调查。房屋权属界线是指房屋所有权范围的界线，包括专有部分和共有部分的所有权界线。应实地采用钢尺和测距仪丈量房屋边长，标注在房屋权属线示意图上，并填写房屋调查表。

4.填写不动产权籍调查表

按照《不动产权籍调查技术方案》（试行）的要求填写不动产权籍调查表。对集体建设地使用权宗地和宅基地使用权宗地，填写地籍调查表；如果其上存在房屋，则需填写房屋调查表。如果其上存在构（建）筑物，则需填写构（建）筑物调查表。

5.绘制草图

根据宗地和房屋权属状况调查信息、指界与界址点设置情况、界址边长及相关距离丈量结果，根据需要绘制房屋权界线示意图等。

**（五）不动产测量**

不动产测量包括界址点测量、不动产权籍图测绘和宗地面积、房产面积的量算等。测量成果应包括：（1）实景三维模型；（2）分辨率优于10CM的正射影像；（3）地籍图。

**1.数学基础**

平面坐标系统采用2000国家大地坐标系统，高斯-克吕格正形投影，中央子午线为东经111度。高程系统采用“1985国家高程基准”。

**2.控制测量**

按照相关技术要求，本项目控制测量主要利用GXCORS和高等级控制点，结合实时动态差分技术及RTK来进行布设图根控制点或像控点，从而来满足测图或像控需要。在建筑物密集区或地形复杂隐蔽区域，无法达到RTK观测条件的区域，采用导线测量的方法进行控制点布设，并满足有关技术标准。

**3.界址点测量**

根据鹿寨县农村不动产确权登记项目实际特点，采用解析法和图解法结合共同开展测量工作。

解析法。对于工作基础和经济条件较好、技术力量较强的地区或调查精度影响土地产权人切身利益的，如各类农村改革试点、征地拆迁地区等，可釆用解析法测量，即利用测量仪器实地获取宗地界址点精确坐标，绘制权籍图，提取宗地面积等要素信息。

图解法。利用时相较新、分辨率优于0.2米的正射影像图，已有大比例尺（不小于1:2000)地籍图、地形图等资料在图上釆集界址点坐标，实地丈量界址边长，形成权籍图，并计算宗地面积等要素信息。

**4.房屋测量**

房屋测量的基本原则和要求：

（1）对于已颁发房屋产权证的，经核实权利人未发生变化，房屋未进行翻改建的，只需将房屋登记的相关信息与宗地权籍调查成果一并录入不动产权籍调查数据库中，无需重新开展测量。

（2）新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的，已有户型图经核实无变化的，通过户型图获取房屋内部边长，没有户型图的需实地测量。

（3）房屋测量结合实际需求，选用解析法、图解法测量房角点坐标，也可采用勘丈法用钢尺丈量房屋边长。

（4）无法丈量房屋边长的，应丈量至少两条房角点与界址点或房角点与相邻近地物的相关距离，便于间接解算房屋边长和房屋面积。

**5.精度指标**

宗地界址点和房间点精度指标要求如下表1-表4所示。

表1 解析界址点（房角点）的精度

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 相对邻近控制点的点位误差，相邻界址点或房角点间距误差（cm） |
| 中误差 | 允许误差 |
| 一 | ±2.0 | ±4.0 |
| 二 | ±5.0 | ±10.0 |
| 三 | ±7.5 | ±15.0 |
| 注：明显界址点或房角点精度不低于二级，隐蔽界址点精度不低于三级。 |

表2 图解界址点精度指标（全野外数字测图）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 相邻界址点的间距误差 | ±0.3 | ±0.6 |
| 2 | 界址点相对于邻近控制点的点位误差 | ±0.3 | ±0.6 |
| 3 | 界址点相对于邻近地物点的间距误差 | ±0.3 | ±0.6 |
| 注：本表规定的平原、丘陵地区明显界址点精度指标，荒漠、高原、山地、森林及隐蔽地区等可放宽至1.5倍。 |

表3 图解界址点精度指标（数字编绘法成图）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 图上中误差（mm） | 图上允许误差（mm） |
| 1 | 相邻界址点的间距误差 | ±0.6 | ±1.2 |
| 2 | 界址点相对于邻近控制点的点位误差 | ±0.6 | ±1.2 |
| 3 | 界址点相对于邻近地物点的间距误差 | ±0.6 | ±1.2 |
| 注：本表规定的平原、丘陵地区明显界址点精度指标，荒漠、高原、山地、森林及隐蔽地区等可放宽至1.5倍。 |

表4 图解界址点精度指标（无人机倾斜摄影测量成图）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 图上中误差（mm） | 图上允许误差（mm） |
| 1 | 相邻界址点的间距误差 | ±0.4 | ±0.8 |
| 2 | 界址点相对于邻近控制点的点位误差 | ±0.5 | ±1.0 |
| 3 | 界址点相对于邻近地物点的间距误差 | ±0.5 | ±1.0 |
| 注：本表规定的平原、丘陵地区明显界址点精度指标，荒漠、高原、山地、森林及隐蔽地区等可放宽至1.5倍。 |

**6.不动产权籍图绘制**

农村不动产权籍图包括地籍图、不动产单元图等。其中不动产单元图主要包括宗地图和房产分户图等。地籍图、宗地图测绘按《地籍调查规程》(GB/T1001~2012)5.3.规定。房产分户图在地籍图、宗地图的基础主，以不动产单元为单位，编制要求和内容参照《房产测量规范》(GB/T17986.1)7.3的规定。

**7.面积计算**

（1）采用坐标法或几何要素法计算面积

坐标法。采用解析法获取宗地界址点和房角点坐标的，通过坐标法计算宗地和房屋面积。

几何要素法。采用图解法获取界址点坐标或其他简易方法的，可以通过实地丈量的房屋边长和房屋占地范围的几何图形计算面积，如简单的矩形房屋可以根据量取的长和款直接计算出其面积。

（2）宅基地范围内只对其主要建筑物计算建筑面积。按《房产测量规范》要求计算面积，也可以采取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。

**（六）调查结果公示**

将权籍调查结果在本集体经济组织范围内进行公示，公示期15个工作日，公示期满无异议，进行建库归档。

**（七）数据整理入库**

严格按照《不动产登记数据标准（试行）》等技术标准要求建设不动产权籍数据库，将不动产权籍调查信息录入数据库，实行电子化管理。结合日常调查做好数据库更新维护，确保权籍调查成果的现势性和准确性。

**（八）调查成果归档验收**

应以宗地为单位形成农村房地一体的不动产权籍调查档案资料，并做好归档、管理和应用工作。按照自治区自然资源厅的有关要求及时对农村不动产权籍调查成果进行验收。

1. **执行标准**

（1）《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ∕T 73-2010）；

（2）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（3）《土地利用数据库标准（试行）》；

（4）《国家基本比例尺地形图分幅和编号》（GB/T13989-2012）；

（5）《地籍调查规程》（TD 1001-2012）；

（6）《房产测量规范第 1 单元：房产测量规定》（ GB∕T 17986.1-2000）；

（7）《数字测绘产品检查验收规定和质量评定》（GB/T18316）；

（8）《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）；

（9）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

（10）《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）；

（11）《不动产登记数据库标准和不动产登记数据整合建库技术规范》（国土资发〔2015〕103 号）；

（12）地形图航空摄影测量数字化测图规范(GB/T15967)、《城市测量规范》（CJJ/T8）；

（13）《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》(CH/T2009)；

（14）《国土资源部办公厅关于印发<不动产单元设定与代码编制规则>的函》（国土资厅函〔2017〕1029 号）；

（15）《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）；

（16）《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）；

（17）《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（桂自然资发〔2019〕57 号）。

**五、现有资料情况**

（1）控制测量资料

广西 CORS－RTK 系统已经覆盖测区范围，可以用于图根点测量和界址点测绘。控制资料可以采用该县已有的各级控制点作为起算点。

（2）城镇地籍及农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证一、二期工程成果。

城镇地籍及农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证一、二期工程成果仅供参考，与实际不符时以实地为准。

**六、采用系统及有关参数**

（1）平面坐标系统：采用2000国家大地坐标系，高斯－克吕格正形投影，3°带，中央子午线111度。

（2）高程系统：采用1985国家高程基准。

（3）成图方法：解析法、图解法。

（4）成图比例尺：不小于1:2000。

（5）计量单位：长度单位采用米(m)，面积计算单位采用平方米(㎡)，面积汇总单位采用平方米(㎡)。

**七、调查原则**

以地籍调查、房产测绘资料为基础，以不动产登记发证档案为依据，以宗地为依托，以满足不动产登记要求为出发点，充分利用已有不动产权籍调查、登记以及前期业务办理、交易等成果资料，采用已有城镇地籍图、地形图等图件做工作底图，通过内外业核实、实地调查测量的方法，完成不动产权属调查和不动产测量等工作。

**八、主要成果**

（一）档案成果

（1）权属来源证明材料；

（2）身份证明材料、指界委托书、违约缺席指界通知书；

（3）不动产权籍调查表；

（4）房屋调查表；

（5）现场照片；

（二）图件成果

（1）宗地图；

（2）房产分层分户图；

（3）实景三维模型数据；

（4）正射影像图（分辨率优于10CM）；

（5）地籍图；

（三）数据库成果

（1）鹿寨县农村不确权登记数据库；

（2）鹿寨县农村不确权登记数据汇交包；

（四）文档成果

（1）实施方案；

（2）工作报告；

（3）检查报告等。

（五）登记发证预处理

1、中标供应商需按要求在广西不动产登记信息管理云平台进行农村（房地一体）不动产登记信息、登记申请电子材料入库、出资购买不动产权证证书并协助甲方在不动产登记完成登薄后制作不动产权证书、电子和纸质档案材料整理移交。

2、中标供应商应在业主方的协调配合下将成果导入广西不动产登记信息管理平台，确保成果导入的信息内容（列如：姓名、身份证号、坐落、面积等）与其上传到不动产登记系统的电子化档案和移交的电子或纸质材料【含不动产登记表、权利人身证明材料、土地权属来源证明材料、相关公示公告材料、不动产测绘成果、权籍调查材料及相关图件等不动产登记申请材料的内容】相互关联一致；同时还需在不动产登记系统中关联匹配原已登记的农村宅基地及集体建设用地，方便在本次农村房地一体不动产登记登薄后在不动产登记系统中关联注销原已登记的农村宅基地和集体建设用地。

**九、成果交付时间及地点**

服务成果交付时间：2021年12月底前完成。

服务成果交付地点：采购单位指定地点。

**十、付款方式**

1、三维航拍和地形图采集完成，并得到采购方确认后，支付中标费用的30%；

2、项目完成，并提交成果到甲方后，支付项目中标费用40%；

3、项目完成验收后支付项目中标费用的30%。