

## 一、项目概述

2014年8月1日，国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局联合下发了《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），通知要求“全面加快农村地籍调查，统筹推进农房等集体建设用地上建筑物，构筑物补充调查工作”。

为进一步加快农村地籍调查工作，为不动产登记奠定基础，根据2016年12月16日《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）通知相关要求，开展农村房地一体权籍调查项目。

2018年10月23日，《四川省国土资源厅关于进一步推进农村房地一体和集体建设用地确权登记工作的通知》（川国土资发〔2018〕44号），进一步明确对农村房地一体和集体建设用地工作。

2020年8月4日，四川省自然资源厅下发《四川省自然资源厅关于扎实推进房地一体的宅基地、集体建设用地等农村不动产确权登记工作的通知》（川自然资发〔2020〕35号）文件要求，2021年全面完成农村权籍调查和不动产登记数据成果入库与整合汇交等工作任务。

## 二、项目内容

### 1. 总体工作任务及要求

温江区全区范围内满足确权登记条件农村宅基地数量约4000宗，为农村宅基地确权登记发证工作提供基础资料，为实施宅基地确权登记奠定基础，将完成的成果提交到成都市温江区不动产登记中心进行发证。

### 2. 具体工作任务及要求

#### 2.1 开展前期宣传动员工作

农村不动产权籍调查涉及千家万户的切身利益，开展调查工作时，应由政府全面动员，进行广泛深入的宣传。充分利用广播、电视和报纸等新闻媒体的宣传作用，组织街道、居委会、村委会召开动员大会，积极宣传调查工作的目的、意义和重要性，做到农村不动产权籍调查工作家喻户晓，积极争取各农户和广大群众的理解、支持和配合。以镇（街）为单位通知满足条件的农户办理宅基地使用权。发挥基层村组桥头作用，充分宣传此次确权工作。通知满足条件的农户前往不动产登记中心申请办理宅基地确权。

#### 2.2 权籍调查

按照《四川省自然资源厅关于扎实推进房地一体的宅基地、集体建设用地等农村不动产确权登记工作的通知》（川自然资发〔2020〕35号）要求进行权籍调查。

对满足登记发证条件的农村宅基地进行权籍调查。外业权籍调查采用“现状调查”原则，即以土地使用者的实际使用现状为准。调查员到现场核实土地使用者名称，核实宗地座落、权属性质、土地用途、权源证件等内容。界址的认定必须由本宗地及相邻宗地土地使用者到现场共同指定。

### 2.3 宗地测量

作业单位在成都市温江区规划和自然资源局和镇（街）、村、组干部的配合下开展工作。首先采用 RTK 进行图根控制测量，在权籍调查基础上，采用全解析法数字测绘技术，以图根控制点为基础，采集地籍、房屋及其构筑物要素坐标，编制不动产权籍图、宗地图等图件成果。完成宅基地的宗地测量、权属确认、绘制宗地图、计算宗地面积和相关数据、资料收集，形成宅基地的农村权籍调查成果。

### 2.4 调查成果公示

将外业测绘与权籍调查的农村宅基地的图件、权籍调查成果在村、组进行张贴公示，对有异议的要及时解决。对外出务工人员，通过电话、微信、网络等多种方式将调查结果（图件、权籍调查成果拍照片的方式）告知权利人，公示时间 15 个工作日。对公告无异议或异议不成立的，逐户整理、装订移交给成都市温江区不动产登记中心。

### 2.5 数据成果入库

依据外业测绘与权籍调查成果，开展图形与属性整理；不动产单元空间数据与属性信息整理完毕后进行不动产单元统一编码；权利人信息的整理，形成入库成果文件，利用成都市温江区不动产登记系统导入成果文件，完成数据成果入库。

### 2.6 质量检查

按照《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）进行质量检查。非空间数据用随机抽样检查；空间数据采用计算机软件完全检查。

### 2.7 资料整理移交

以宗（户）为档案归档单位，验收合格后按不动产档案管理要求进行整理，移交给成都市温江区不动产登记中心，同时将成果数据导入成都温江区不动产登记系统数据库，实现农村宅基地确权登记及颁证工作。

## 三、数学基础

### 1. 坐标系统

平面坐标采用成都地方坐标系。

### 2. 成图比例尺

宗地图可采用1:500、1:1000、1:2000等比例尺。农村宅基地及地上房屋等定着物的调查，其宗地图基本比例尺为1:500。

### 3. 精度要求

解析法界址点坐标和界址点间距的精度要求见下表。

表 解析界址点的精度

级别	界址点相对于邻近控制点的点位误差，相邻界址点间距误差/cm	
	中误差	允许误差
一	±5.0	±10.0
二	±7.5	±15.0

注：明显界址点精度不低于一级，隐蔽界址点精度不低于二级

## 四、工作依据

### (一) 政策、法规

- 1.《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）；
- 2.《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）；
- 3.《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）；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
- 7.《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）；
- 8.《国土资源部关于做好不动产权籍调查的通知》（国土资发〔2015〕41号）；
- 9.《四川省国土资源厅关于进一步推进农村房地一体和集体建设用地确权登记工作的通知》（川国土资发〔2018〕44号）；
- 10.《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通

知》（自然资发〔2020〕84号）；

11.《四川省自然资源厅关于扎实推进房地一体的宅基地、集体建设用地等农村不动产确权登记工作的通知》（川自然资发〔2020〕35号）

## （二）规范、标准

- 1.《宗地统一代码编制规则（试行）》（国土资厅发〔2011〕57号）；
- 2.《地籍调查规程》（TDT 1001—2012）；
- 3.《全球定位系统（GPS）测量规范》（GB/T 18314-2009）；
- 4.《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》（CH/T 2009-2010）；
- 5.《1：500、1：1000、1：2000地形图图式》（GB/T 20257.1-2017）；
- 6.《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）；
- 7.《数字测绘成果质量检查与验收》（GB/T 18316-2008）；
- 8.《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）。

## 五、成果要求

序号	工作内容	提交形式	数量	说明
1	宗地图、界址点坐标成果表	纸质/电子	1套	纸质档和电子文档同时提交
2	权籍调查表	纸质/电子	1套	纸质档和电子文档同时提交
3	权籍调查法人代表身份证明书	纸质	1套	
4	户主身份证复印件	纸质	1套	
5	户口簿复印件（所有家庭成员）	纸质	1套	
6	农村宅基地确权颁证公示图及公告	纸质/电子	1套	纸质档和电子文档同时提交
7	权属来源材料	纸质	1套	
8	入库数据	电子	1套	同时导入不动产权登记系统

## 六、履约要求

### 1. 服务能力。

1.1拟投入项目人员配置及专业技术能力(团队组成、分工协作、专业能力证明等)。

1.2项目实施所需的设施设备(与本项目完成有关的软硬件配置,提供设施设备清单)。

1.3供应商针对本项目提供务实可行的增值服务措施或有利于采购人的服务承诺等。

## 2. 服务方案

1. 技术方案：①项目理解；②技术路线；③技术方法；④工作程序；⑤项目成果等内容。

2. 管理方案：①项目管理机构；②工作职能组织运行；③内部管理的职责分工；④日常管理制度；⑤考核办法等内容。

3. 质量保证措施方案：①质量保证体系；②质量控制要求；③质量检查的具体方法；④质量管控措施等内容。

4. 安全保密措施方案：①保密制度；②安全保密措施；③安全保密承诺等内容。

5. 后续服务方案：①后续服务机构设置；②后续保障措施；③响应时间等内容。

注：①供应商应当根据本项目实际情况提供真实、客观的履约能力证明材料。

②供应商应当保证所提交的所有材料的真实性，若提交虚假材料谋取成交的，应当将该供应商按失信行为记入诚信档案。

③供应商根据项目的实际需求和具体情况实事求是地编制文件，能具体量化，具有可行性及便于监督考核，不得违反法律、法规规定，不得夸大其词和空口许诺。

## 七、商务要求

### (一)※履约时间和地点

1. 履约时间：2021年12月31日（含）前完成项目所有作业内容。
2. 履约地点：采购人指定地点。

### (二)※合同价款

合同价是供应商响应采购项目要求的全部工作内容的价格体现，包含完成本项目所涉及人员劳务、差旅、设备投入、成果、保险、风险、税金、利润、招标代理服务费以及招标文件规定的一切费用。

### (三)付款方式

1. 政府采购合同签订生效后30个工作日内，采购人向供应商支付合同金额的40%；
2. 项目期满（2021年12月31日），项目整体验收合格后采购人向供应商支付合同金额的60%；

3. 供应商须向采购人出具合法有效完整的完税发票及凭证资料进行支付结算。

#### **(四) 违约责任**

1. 供应商必须遵守采购合同并执行合同中的各项规定，保证采购合同的正常履行。

2. 如因供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，供应商对此均应承担全部的赔偿责任。

3. 供应商必须遵守采购合同按时完成合同相关工作，若由于供应商原因导致合同迟延履行，供应商应承担采购合同中约定的履约保证金(例如：每延迟一天扣除每日 1%的履约保证金)。

4. 供应商应当遵守采购人的相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，实施完成采购合同应当完全满足相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，若供应商瑕疵履行采购合同，采购人有权向供应商要求赔偿合同总价款 20%的违约金，若造成相关损失的，采购人有权要求供应商承担所有赔偿责任。

5. 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

5.1 因不可抗力致使不能实现合同目的(由于非供应商或采购人原因，致使合同实质性条款无法实现的)；

5.2 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

5.3 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

5.4 法律规定的其他情形。

#### **(五) 解决争议的方法**

1. 因服务的质量问题发生争议，由甲方或其指定的第三方机构进行质量鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 合同履行期间，若双方发生争议，可协商或由有关部门调解解决，协商或调解不成的，向项目所在地仲裁委员会申请仲裁。

3. 仲裁裁决应为最终决定，并对双方具有约束力。

4. 除另有裁决外，仲裁费应由败诉方负担。

5. 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

#### **(六) 验收方法和标准**

1. 供应商在验收准备完成后通知采购人，采购人在接到通知后 5 日内组织履

约验收，验收合格，双方签署《质量验收合格证明书》或质量验收报告；

2. 验收标准：按国家有关规定以及采购文件的质量要求和技术指标、供应商的响应文件及承诺与本合同约定标准进行验收；采购人与供应商双方如对质量要求和技术指标的约定标准有相互抵触或异议的事项，由采购人在采购文件及响应文件中按质量要求和技术指标比较优胜的原则确定该项的约定标准进行验收；

3. 采购人在规定时间内无故不进行验收工作并已使用项目履约成果的，视同验收合格。

4. 项目验收结果合格的，供应商凭验收合格证明书办理相关退付手续；验收结果不合格且拒不整改的，将不予支付采购资金，还可能上报本项目同级财政部门按照政府采购法律法规及参照《四川省政府采购当事人诚信管理办法》（川财采〔2015〕33号）等有关规定给予行政处罚或者以失信行为记入诚信档案。

5. 其他未尽事宜应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）、参照《四川省政府采购项目需求论证和履约验收管理办法》（川财采〔2015〕32号）的要求进行验收。

#### **(七) 其他要求**

1. 政府采购合同签订时间：供应商自中标通知书发出之日起30日内与采购单位签订政府采购合同。

2. ※供应商应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权(应在响应文件中提供承诺函，格式自拟)。

3. ※项目验收合格后配备相关技术人员以及车辆、测绘仪器等必要设备驻项目现场，为采购人免费提供后期两年的宅基地权籍调查服务，后期服务时间从项目验收合格开始计算(应单独在响应文件中提供承诺函，格式自拟)。

4. 采购人定期核对供应商提供服务所配备的人员数量及相关信息，对于未按照采购文件及磋商响应要求执行或存在不合理的部分有权下达整改通知书，并要求供应商限期整改。

5. 供应商定期及时向采购人通告本项目服务范围内有关服务的重大事项及其进度。

6. 接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受采购人的监督。

**注意：1. 本章带“※”号条款为实质性要求，供应商若不满足的，将被视为无效响应。**

2. 本章的要求不能作为资格性条件要求评审，如存在资格性条件要求，应当认定磋商文件编制存在重大缺陷，磋商小组应当停止评审。