**采购需求**

**（供参考，具体内容以采购文件为准）**

**前注：**

1.本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案，且此方案须经磋商小组评审认可。

2.下列采购需求中：

（1）如属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的节能产品，则供应商所投产品须具有市场监管总局公布的《参与实施政府采购节能产品认证机构目录》中的认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书。  
 （2）如涉及商品包装和快递包装，供应商应当执行《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123 号）、《安徽省财政厅关于贯彻落实政府绿色采购有关政策的通知》（皖财购〔2023〕853号）的要求，提供符合需求标准的绿色包装、绿色运输，同时，采购人将对包装材料和运输环节作为履约验收条款进行验收。

3. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

**一、采购需求前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | 条款名称 | 内容、说明与要求 |
| 1 | 付款方式 | 合同生效，采购人支付合同款的40%，合同期满且验收合格后支付剩余合同款。 |
| 2 | 服务地点 | 肥东县境内，具体以采购人指定地点为准 |
| 3 | 服务期限 | 合同签订后365日历天 |
| 4 | 本项目采购标的名称及所属行业 | 标的名称：2025年肥东县农村房地一体确权登记颁证修补调查测绘  所属行业：其他未列明行业 |

## **二、项目概况**

肥东县农村房地一体确权登记颁证修补调查测绘项目范围：石塘镇约19800宗（户）宅基地、房屋和集体建设用地使用权（以实际工作量为准）。

肥东县农村房地一体确权登记颁证修补调查测绘项目由供应商主导，采购人监理单位共同参与，根据国家相关政策法规及规范（详见下面政策法规、规范与标准），结合肥东县不动产登记业务系统及数据库结构现状，制定相应的测绘需采集的数据标准，制定合库的数据库结构，建立农村权籍调查数据库，保证农村宅基地、房屋和集体建设用地使用权确权登记颁证工作的顺利进行。

## **三、服务需求**

1. 主要内容

(1)查清石塘镇区域范围内的农村宅基地和农房以及集体建设用地的权属、界址、面积、用途和位置等情况，形成数据、图件、表册等房地一体宅基地和集体建设用地的农村权籍调查成果，为不动产登记、核发证书提供依据；按照《不动产权籍调查技术方案（试行）》和《房产测量规范》，针对农村房屋实际情况，实地调查各宗地上建筑物和构筑物的产权状况，包括房屋的权利人、权属来源情况、建筑结构、建成年份、批准用途与实际用途、批准面积与实际面积等要素，形成《房屋基本信息调查表》和房屋分层分户图等。不动产数据库建设：以权籍调查和登记发证成果为基础，依照《不动产登记数据库标准》、《土地利用数据库标准》、《城镇地籍数据库标准》和原国土资源部“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，建设具有数据输入、编辑处理、查询、统计、汇总、制图、输出等功能的数据库；证书填制和档案卷宗归档、扫描、整理、装订、上架等（包含购买档案盒等）。

（2）工作范围：肥东县石塘镇。

（3）主要内容：A、不动产测绘阶段，包括倾斜摄影、建模、采集、修补测绘和数据成果质检；B、不动产调查阶段，包括宣传动员、资料收集、指界、调查登记、建库、公示、签章、调查成果质检、相关部门联审、公告；C、不动产受理登簿缮证阶段，包括合库、权籍入库、档案扫描、资料归档、受理审核和登簿发证；形成成果库实现与不动产中心数据平台衔接，整合的农村地籍调查和不动产登记成果，由供应商汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台，如合库、汇交产生相关费用费用包含在报价中。

2.基本要求

(1)按《不动产单元设定与代码编制规则》和《宗地代码编制规则(试行)》要求，结合肥东县划定的地籍区、地籍子区，按照统一规定和要求在新地籍区、地籍子区范围内编制不动产代码。

(2)集体建设用地和农村宅基地调查。调查各宗地的权属和使用状况、收集权源材料、勘丈宗地边长、绘制宗地草图、填写调查表并由相关权利人签字盖章，同时分类整理出一户多宅、 应拆未拆、不符合新一轮规划修编后土地利用规划及面积超标的宅基地和农村集体建设用地使用权的宗地。

(3)农村房屋调查。在开展宅基地和集体建设用地调查的同时，调查农村集体土地上房屋 等建（构）筑物产权状况，测量房屋的房角点和房屋边长，量算房屋面积，并将房屋调查成果记载在不动产权籍调查表等登记资料中，参照《不动产权籍调查技术方案(试行)》和《房产测量规范》，形成数据、图件、表册等调查成果，实现调查成果的统一管理，为不动产登记、核发证书提供依据。

(4)农村宅基地和集体建设用地使用权宗地及地上建（构）筑物测量。结合运用全站仪、GPS以及航空摄影测量技术（可采用解析法、图解法、勘丈法以及相结合的方法），完成农村宅基地和集体建设用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（为完善宗地图表示内容，结合实际测量情况采集村庄内和村庄外20米内部地形要素，包括：道路、河流、水塘、建筑物、构筑物等主要地形要素，绘制出分村庄1:500地形图）。测区范围内的其他国有土地区域只开展地籍测量形成地籍成果数据，不进行国有土地的不动产权籍调查工作。县城建成区和开发区国有土地区域不进行地籍测量和不动产权籍调查工作。

(5)权籍调查结果公示：通过调查和测绘的图件，形成村庄地籍图，输出不动产登记公告。农村宅基地和集体建设用地使用权及房屋（建筑物、构筑物）所有权首次登记、权籍调查结果在本集体经济组织范围内进行公示，并在村民会议或村民代表会议上说明，对于外出务工人员较多的地区，可通过电话、微信等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人。公示期满无异议的，进行建库归档。

(6)确权登记发证：按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则等法规规章规范和土地确权政策要求,对符合登记条件的房地一体做到“权属合法、界址清楚、面积准确”，依法确权，规范登记，严禁通过不动产登记将农村违法用地合法化。

(7)档案归档移交：对完成确权登记发证的村，由成交供应商以镇为单位，按照档案标准管理工作要求，完成所有确权登记档案卷宗归档、扫描、整理、装订、上架等工作，完成建立登记档案查询系统后移交至不动产登记中心档案室。

注：以上打印所需纸张及耗材都由供应商提供。

3.工作目标

通过农村房地一体确权登记发证达到以下目标：

(1)全面查清农村宅基地和农房以及集体建设用地的权属、界址、面积、用途和位置等情况，房屋的权利人、权属来源情况、建筑结构、建成年份、批准用途与实际用途、批准面积与实际面积等要素，形成房地一体的农村权籍调查成果。

(2)建立标准、科学、规范、现势的农村权籍调查数据库，构筑起农村权籍调查基础信息平台，对调查成果实行信息化、网络化管理，实现土地资源管理科学化、现代化，进一步发挥土地资源信息在自然资源管理事业中的基础和支撑作用。

(3)完善权籍管理工作模式，探索一套符合肥东县实际的土地资源信息的调查统计与快速更新机制，及时、准确、直观、真实地反映土地利用变化状况，做到图件、数据、实地三者一致。

**四、技术标准及规范**

本项目涉及到的法律文件、技术标准及规范，均按最新版标准执行。

**五、项目实施原则**

1.应充分利用现有资源，力争资源节约、资金节省、便民利民。

2.遵循国家政策，依法规范作业，做到合法性与可行性的有机统一。

3.严格作业程序，以程序合法确保成果合法，做到公开、公平、公正。

4.执行国家标准或规范，确保成果符合确权登记发证工作要求。

**六、基本服务要求**

要制定有科学合理的项目实施方案，方案具有周密性和可操作性，确保项目实施全程思路清晰，工作开展依法高效、有条不紊,同时满足如下基本服务要求：

1.项目组织要求。成交供应商须明确实施本项目拟采用的项目实施组织机构、人员配置、岗位责任分工等，保证该项目有足够的人力投入和人员质量，并提交该项目组人员构成名单，能做到工作推进分工协作、有条不紊，体现项目实施和管理的规范性、合理性、周密性。

2.项目质量要求。成交供应商须按照相关质量管理和质量管理体系要求，明确项目质量目标，提出技术力量保障措施、检查监督措施、质量管理制度等措施，实现作业质量全程控制，体现质量管控的精细化、有效性，确保成果质量符合国家标准和规范要求。

3.工期管理。成交供应商须明确实施该项目的工期安排、工期管理措施等。要求工期安排的科学、合理，工期管理措施可行、有效，能满足项目工期要求。

4.安全与保密管理。做到内外业安全生产隐患梳理到位，监督管理全程到位，突发应急管理制度健全、措施得力，作业全程数据安全保密无漏洞，严格违规责任追究，杜绝失密泄密事件发生，做到安全保密高度重视、全程规范。

**七、提交成果**

1、调查工作报告、自检报告、技术报告等；

2、各类资料、签章的表格（电子扫描版和纸质版）；

3、以地籍子区为单位的宗地界址点成果表（电子扫描版和纸质版）、以地籍区、地籍子区为单位的宗地面积汇总表（电子扫描版和纸质版）；

4、“房地一体”宅基地和集体建设用地权籍调查数据库（电子版）；

5、权籍调查卷宗（扫描整理装订）；

6、以地籍子区为单位的登记发证宗地目录和不符合登记发证的宗地汇总表册(电子版和纸质版)；

7、其他文档资料。

**八、后续服务**

1.由于农村房地一体确权登记工作的特殊性，群众大部分外出务工，指界和签字工作难度大，供应商须制定完善的售后服务方案，明确服务方式及服务期限。

2.为保证不动产登记发证与成果更新等工作的连续性，供应商须提供后续服务，为保证后续服务的便捷性，服务人员需在12小时内到达现场，以便有效解决问题。

3.供应商需在响应文件中说明在后续服务期内提供的服务计划。

**九、版权**

1.供应商保证响应文件及资料均未侵犯他人的知识产权，否则必须承担全部责任。若供应商使用了他人的专利、专有技术，涉及的费用由供应商负责。

2.授予合同并支付报酬后，供应商的著作权、版权、专利权和使用权归采购人所有（署名权除外）。

3.本次调查、测绘、数据库及档案卷宗等项目成果的所有权、使用权均属于肥东县自然资源和规划局（不动产登记（交易）中心）。

4.成交供应商不得以任何借口拷贝、留存或向第三方提供本项目成果，否则承担由此产生的一切法律和经济责任。未经允许，任何单位和个人不得转让和使用本项目的成果。

5.成交供应商未经采购人许可，不得将供应商案成果用于其他任何项目的投标和设计，不得擅自在国内外刊物、学术或技术交流会上发表该方案成果。

**十、保密要求**

本项目有关资料及数据成果涉及国家秘密的内容，均须按照《国家保密法》及相关法规政策执行管理。

**十一、报价要求**

本项目采用单价报价，供应商报价不得高于150元/户，**否则按无效响应处理**。报价包含完成本项目所有内容的费用，采购人后期不再追加任何费用，供应商报价时应综合考虑报价风险。

举例说明：例如成交单价为100元/户，最终结算时处理数量为3000户，则最终结算价为100元/户×3000户=300000元。

最终结算价据实结算，且不得高于本项目预算金额。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **作业区域** | **登记总数（户）**  **（此项供供应商参考）** | **预算单价（元/户）** |
| 石塘镇 | 19800 | 150 |

**十**

**十二、其他要求**

1.本项目相关表格印制、证书购买及填制、卷宗整理装订归档（含购买档案盒和扫描电子化），项目实施需要的计算机、打印机、扫描仪等硬件设备，地理信息处理软件、地理信息系统平台软件由供应商自行采购解决。

2.供应商负责将本项目房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证等所有成果、规范交付采购人。

3.供应商须确保本项目使用的工作成果均为合法获得，对因此可能引发的相关法律责任，由供应商全部承担。

4.供应商应对采购人的相关管理和使用人员进行必要的前期和售后技术培训，以满足项目正常技术支持需要，培训费用包含在报价中。

5.因国家、省政策方案变化或地方指导意见调整导致的工作量变化，采购人不再追加工作经费，由供应商自行负担，且成果要达到相关验收标准。

6.如供应商发生兼并、重组，采购人本项目的建设、维护等相关工作必须由新组建的公司按响应文件承担相应的义务。

7.由采购人、供应商和监理单位共同参与，根据相关的法律法规、政策文件和标准规范（详见工作依据），结合肥东县不动产登记实际需求，编制统一的技术设计书，统一作业方法和技术标准，确保本次农村房地一体确权登记颁证工作的顺利完成。项目供应商牵头技术设计编制和评审相关工作，相关费用包含在报价中。

8.现场踏查：此项目涉及到利用我局现有资源（项目场地情况，设备情况，现有登记系统，权籍调查系统）完成入库、质检、制证、登簿等建库工作，项目的所有工作都需要在我局现场完成。

9.考核要求：具体考核细则，在合同执行时，以采购人出具的考核评分表为准。

**十三、验收要求**

项目验收时，由采购人组织验收小组，验收小组应严格依照采购文件、采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成验收结论，并出具书面验收报告。

政府向社会公众提供的公共服务项目，采购文件应写明验收时邀请服务对象参与并出具意见、验收结果应该向社会公告。