

## 开标一览表

项目编号：建安政采竞磋商字（2024）4号

项目名称：许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目

单位：元（人民币）

标段	项目名称	投标报价	合同履行期限	备注
第一标段	许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目	大写：柒拾柒万柒仟柒佰元整 小写：777700.00	合同签订后一年	满足采购人全部内容及要求
...				

供应商名称：（公章）：河南精诚勘测规划设计有限公司

供应商法定代表人（单位负责人）或授权代表（签字或盖章）：王金艳

日期：2024年 02月 21日

注：1、合同履行期限指完成该项目的最终时间（日历天）。

2、如招标公告明确合同履行期限以年为单位，本表应填写完成该项目的年限。

## 一、报价一览表

项目编号：建安政采竞磋商字〔2024〕4号

项目名称：许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目

单位：元（人民币）

标段	项目名称	投标报价（元）	合同履行期限	备注
第一标段	许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目	大写：柒拾柒万柒仟陆佰元整 小写：777600.00元	合同签订后一年	满足采购人全部内容及要求

供应商名称：河南精诚勘测规划设计有限公司（全称）（公章）

供应商法定代表人（单位负责人）或授权代表（签字或盖章）：

日期：2024年02月21日

注：1、合同履行期限指完成该项目的最终时间（日历天）。

2、如招标公告明确合同履行期限以年为单位，本表应填写完成该项目的年限。

## 二、投标分项报价表

序号	名称	单位	数量	单价	小计	备注
1	土地所有权 归属核实	项	1	60000	60000	满足采购人全部 内容及要求
2	变更宗地实 地调查	项	1	650000	650000	满足采购人全部 内容及要求
3	项目验收专 家评审费	项	1	25000	25000	满足采购人全部 内容及要求
4	其他费用	项	1	42600	42600	满足采购人全部 内容及要求
	合计				777600.00.00元（柒拾柒万柒仟陆佰元整）	

企业名称（盖章）：河南精诚勘测规划设计有限公司

日期：2024年02月21日

## 谈判小组评分汇总表

项目编号:建安政采竞磋商字〔2024〕4号

项目名称:建安政采竞磋商字〔2024〕4号许昌市建安区不动产登记交易中心“许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目”

序号	投标人	评标委员会			汇总分	平均分	商务分	技术分	报价分	最终得分	名次
		桑福新	杨建华	张彦							
1	河南精诚勘测规划设计有限公司	76.00	70.00	67.00	213.00	71.00	31.33	39.67	19.99	90.99	1
2	中睿筑城规划设计有限公司	56.00	52.00	51.00	159.00	53.00	23.67	29.33	20.00	73.00	2
3	河南省文博土地测绘工程有限公司	46.00	45.00	42.00	133.00	44.33	15.67	28.67	19.97	64.30	3
4	郑州市千寻测绘服务有限公司	41.00	43.00	42.00	126.00	42.00	15.33	26.67	19.99	61.99	4

评标委员会成员:张彦、桑福新(组长)、杨建华

2024年02月21日

张彦 桑福新 杨建华

## 4.2.3. 技术方案

### 4.2.3.1. 项目概况

许昌市建安区集体土地所有权确权登记成果更新汇交项目包括以下内容；土地所有权归属核实，变更宗地实地调查及项目验收评审等。

### 4.2.3.2. 合同履行期限

合同签订后一年。

### 4.2.3.3. 验收标准

由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

- 1、按照国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范验收；
- 2、按照招标文件要求、投标文件响应和承诺验收。

### 4.2.3.4. 技术依据

#### 法律法规及政策性文件

《中华人民共和国土地管理法》（2020年修正）；

《中华人民共和国民法典》（2021年）；

《土地调查条例》（国务院令 第518号，2008）；

《确定土地所有权和使用权的若干规定》（[1995]国土[籍]字第26号）；

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月）；

《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》（2015年4月）；

《生态文明体制改革总体方案》（2015年9月）；

国土资源部关于印发《自然生态空间用途管制办法（办法）的通知》（国土资发〔2017〕33号）；

《第三次全国国土调查实施方案》（国土调查办〔2018〕18号）；

自然资源部《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》（自然资发

(2018) 60 号);

《自然资源统一确权登记工作方案》

《自然资源部财政部 生态环境部 水利部 国家林业和草原局关于印发〈自然资源统一确权登记暂行办法〉的通知》自然资发〔2019〕116 号

河南省自然资源厅办公室《印发河南省集体土地所有权确权登记成果更新汇交工作方案的通知》(豫自然资办发(2022)7 号)

本招标文件

### 技术标准规范

《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

《集体土地所有权调查技术规定》(国土资发[2001]359 号);

《数字测绘成果质量检查与验收》(GB/T 18316—2008);

《测绘技术设计规定》(CH/T 1004-2005);

《测绘技术总结编写规定》(CH/T 1001-2005);

《第三次全国土地调查技术规程》(TD/T 1055-2019);

《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012);

《自然资源确权登记操作指南(试行)》(2020 年);

《国土资源数据 2000 国家大地坐标系转换技术要求》(国土资发〔2017〕30 号);

《河南省集体土地所有权确权登记发证实施细则》

《河南省农村集体土地所有权数据库建设技术规范》

《不动产登记数据库标准》

《不动产登记单元设定与代码编制规则》GB/T37346-2019

《全球定位系统(GPS)测量规范》GB/T 18314-2009

《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)

《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第 63 号)

《土地管理法实施条例》(国务院令第 743 号)

《土地权属争议调查处理办法》(国土资源部令第 17 号)

《地籍调查规程》TD/T 1001 - 2012

《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范（2021年修订版）》

《不动产登记数据整合建库技术规范》TD/T 1067 - 2021

《不动产登记存量数据成果汇交规范（2021修订版）》

《自然资源确权登记操作指南（试行）》

《河南省自然资源统一确权登记实施细则（试行）》

#### 4.2.3.5. 数学基础

坐标系统与投影方法：采用“2000国家大地坐标系”（CGCS2000）。采用高斯—克吕格投影，标准的3度分带。

高程基准：采用“1985国家高程基准”。

比例尺：调查的基本比例尺一般为1:5000，特殊情况下调查可采用1:10000。

计量单位：长度单位采用米（m）；面积计算单位采用平方米（m<sup>2</sup>）。

地图投影：统一选择高斯—克吕格投影，采用标准的3°分带平面直角坐标系。确有必要时，可按1.5°分带或任意中央经线的3°分带。

#### 4.2.3.6. 实施流程

1. 收集集体土地所有权确权登记等成果资料，以及集体土地征收批准文件等材料，进行数据整理与分析，建立工作台账，形成任务清单。

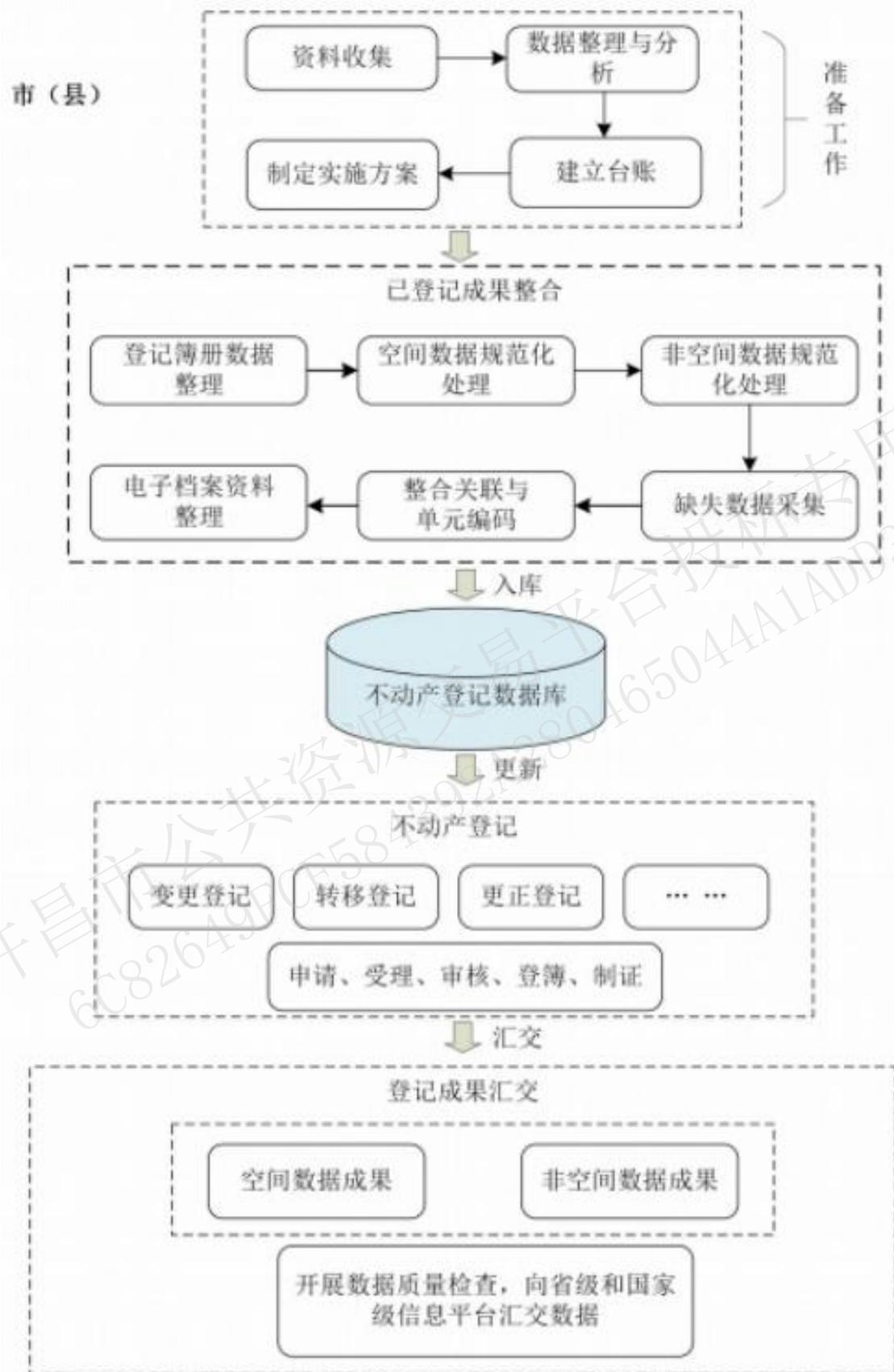
2. 根据已有成果资料，结合本地区实际工作基础，分类开展工作。

（1）对已建成集体土地所有权确权登记数据库的，应根据《不动产登记数据库标准》，经数据转换、补充采集信息、数据整合关联后，纳入不动产登记数据库。

（2）对于未建库只有纸质资料的，完成确权登记成果数字化后纳入不动产登记数据库。

3. 对已登记的集体土地所有权成果有变化的，通过不动产登记系统办理登记，成果纳入不动产登记数据库。

工作流程图



## 4.2.3.7. 实施内容

### ➤ 准备工作

#### (1) 资料收集

收集集体土地所有权确权登记等成果资料，以及集体土地征收批准文件等材料。

集体土地所有权确权登记成果；

土地征收批准文件；

互换土地的协议或土地调整文件、本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料、有关批准文件及不动产权属证书；

农民集体合并或撤销、行政区划调整等导致集体土地所有权、农民集体名称或代码发生变化的相关材料；

土地权属争议决定书、调解书及相关资料；

最新行政区划数据、高分辨率正射遥感影像图等。

#### (2) 数据整理与分析

根据已有成果资料和收集的资料，结合项目区实际工作基础，进行数据整理与分析，分类开展工作。

整理电子数据、纸质资料。将转换后的数据与第三次国土调查数据及最新土地变更调查数据、遥感影像数据进行叠加，以第三次国土调查成果及最新土地变更调查数据和遥感影像为参考进行精度分析，对因采集精度、坐标转换导致界线偏移且无权属争议的，不再重新调查，直接以实际现状进行调整并办理相关登记业务；对因宗地界址实际发生变化且无权属争议的，需收集相关资料并重新进行调查后办理相关登记业务；对因宗地界址实际发生变化而权属存在争议的，暂时不作处理。

数据属性处理。按照《不动产登记数据库标准》（2021 修订版）要求，对数据转绘后的集体土地所有权确权登记数据进行逻辑性和属性标准化处理。

宗地权属更新。根据历年征收、集体土地互换、集体土地调整、农民集体合并或撤销、行政区划调整、土地权属争议调处等资料，对农村集体土地所有权数据进行宗地权属更新。

根据已有集体土地所有权确权登记成果，核实登记数据的现势状态并分类标注，经数据转换、补充采集信息、数据整合关联后，建立集体土地所有权台账；

对已登记集体土地所有权成果，核实内容是否完整、空间数据是否缺失、图属是否一致等，形成任务清单；

对未建库只有纸质资料的，进行数字化整理后，形成任务清单。

#### 补充调查

基于已有农村集体土地所有权确权登记成果，组织内业比对和实地调查核实工作，开展集体土地所有权宗地核实、补充地籍调查，完成宗地范围矢量界线调整，形成调查核实成果。条件具备的，实地指认权属界线，采用解析法实测界址点。条件不具备的，可利用高分辨率正射影像图，经图上指界签字后采集界址点坐标，形成地籍调查成果。

整理已有电子数据、纸质资料。

根据已有集体土地所有权确权登记成果，核实登记数据的现势状态并分类标注，建立集体土地所有权台账。

对已登记集体土地所有权成果，核实内容是否完整、空间数据是否缺失、图属是否一致等，形成清单。

按照《不动产登记数据库标准》等技术规范的要求，整理集体土地所有权确权登记发证工作建立的数据库。

#### 地籍区地籍子区检查整改

将集体土地所有权确权登记发证工作、农村房屋不动产登记工作以及日常不动产登记划分、确定和使用的地籍区地籍子区一并进行检查，确保地籍区地籍子区划分成果在全域范围内的完整性、一致性，确保地籍区地籍子区之间不重叠、不漏划，确保地籍区地籍子区编码的唯一性。对存在问题的地籍区地籍

子区划分成果，按照《不动产登记单元设定与代码编制规则》规定予以整改。

#### 集体土地所有权数据库检查

按照《河南省农村集体土地所有权数据库建设技术规范》的规定，先对已有的集体土地所有权数据库进行检查，对存在的问题进行整改，并补充相关信息，确保原始数据库的完整性、合规性；再按《不动产登记数据库标准》的规定，对完善后的原始数据库进行检查，与标准不一致的内容、要求、格式，应按照规定进行调整、修订。原始数据库中标准对照增加的内容，应予保留。

将整理完成的集体土地所有权数据库装入不动产登记信息管理基础平台

依托平台，对截至2023年12月31日已登记的集体土地所有权发生的变化，集中办理相应的登记业务。

依据土地征收资料，直接办理集体土地所有权确权登记成果更新

按照征收批准文件的土地勘测定界成果，在数据库中直接标注征收后国有土地的宗地范围和相关信息，新编制宗地代码。

整宗集体土地被征收的，办理集体土地所有权注销登记，原宗地代码不再使用。

集体土地所有权宗地部分被征收的，以征收后确定的国有土地宗地范围界限作为新的宗地界限，与原有界限一并划定新的集体土地所有权宗地，并重新编制宗地代码。

更新后需颁发证书的，按照更新结果，向集体土地所有权人颁发不动产权属证书。

依据互换调整资料，直接办理集体土地所有权确权登记成果更新。

依据农民集体之间签订的、并经三分之二以上村民同意的土地互换、调整协议等书面材料，更新已有数据库和登记信息成果。按照更新结果，颁发不动产权属证书。

更新后，地籍区和地籍子区不发生改变的，不再重新编制宗地代码；发生改变的，应重新编制宗地代码。

依据撤销合并资料，直接办理集体土地所有权确权登记成果更新。

依据农民集体撤销合并的批准文件，确定农民集体的名称，对原集体土地所有权数据库和登记成果进行更新。按照更新结果，颁发不动产权属证书。

撤销合并不涉及改变宗地的，不再重新编制宗地代码。

依据区划调整资料，直接办理集体土地所有权确权登记成果更新。

按照有权机关批准的区划调整文件，调出方减少集体土地所有权数据库的范围，调入方增加集体土地所有权数据库的范围。区划调整文件应作为调整的说明材料。

调出方应将集体土地所有权登记资料一并移交调出方。

按照调入方地籍区地籍子区编制的要求，重新编制宗地代码。

集体土地所有权登记成果更新后，除涉及国家秘密外，应当在更新事项记载于登记簿之前进行公告。公告在不动产登记机构门户网站以及村内公示栏等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。

集体土地所有权确权登记成果更新后，需要收回集体土地所有权证书的应当收回。确无法收回的，由人民政府公告废止。

因调绘法（图解法）和实测法（解析法）等工作方法不同，造成宗地界限精度误差，遵循“低精度服从高精度”的原则处理。

### 制定实施方案

根据数据整理和分析情况，确定开展成果更新汇交的工作内容和技术路线，制订工作计划，明确需要重点解决的问题等，形成实施方案

## ➤ 已有登记成果整合入库

对已建成集体土地所有权确权登记数据库的，根据《不动产登记数据库标准》，经数据转换、补充采集信息、数据整合关联后，纳入不动产登记数据库。对于未建库只有纸质资料的，完成登记成果数字化后纳入不动产登记数据库。

### （1）登记簿册数据整理

根据《不动产登记数据库标准》对已有登记成果进行规范化处理，解决以下问题：

数据内容与数据库标准内容不一致问题。

登记信息语义不一致问题。

数据类型、小数点位数和数量单位的标准化处理。

对包含多项内容的字段拆分处理。

登记数据项逻辑不一致问题，如数据项内容与标准字典表对应不一致，不动产单元代码重复等。

关键数据项内容缺失，如缺失权利类型、证件号等。

## **(2) 数据清理**

删除错误、冗余数据。理清登记数据的现势或历史状态。

## **(3) 空间数据处理**

对于只有纸质图件的，可在扫描数字化基础上，利用已知控制点或高分辨率正射影像上同名地物点，纠正后进行数字化采集。

完成矢量数据坐标转换（地方坐标系统一转换为 2000 国家大地坐标系）、格式统一、拓扑检查和处理。

## **(4) 非空间数据处理**

对于集体土地所有权确权登记成果未数字化的，应从纸质资料中获取相关信息，逐宗进行信息录入，经整合关联后纳入不动产登记数据库。

按照数据库标准等要求，对已有数字化成果进行抽取转换。保证转换前后数据量一致，内容一致，关联关系一致，权属状态一致。

属性数据分析。数据结构分析主要理清原集体土地所有权相关登记业务，每种业务所产生数据的逻辑关系由哪些表组成，每个表存储的是哪些数据等，并整理字典表。

关联关系分析。理清空间与非空间数据、宗地和权利、权利和登记业务等关联关系。

编制转换方案。包括转换前后字典对应关系、数据转换语句、数据存在问题、数据质量检查等主要内容。

数据转换。按照数据转换方案，对数据进行整体转换。

数据质量检查。按照数据质量检查规则，对整体转换后的数据进行质量检查。检查不合格的，针对检查问题完善后重新进行数据转换。

### **(5) 缺失数据采集**

对登记信息中缺失信息的补录，应通过查找登记资料进行补录。登记簿信息缺失确实无法补录的，用“/”代替。

### **(6) 数据整合关联**

不动产单元代码编制。统一按照《不动产单元设定与代码编制规则》编制不动产单元代码。

其他字段补录。补录要素代码、不动产类型、宗地特征码、不动产单元状态等信息。

关联关系重建。用不动产单元代码建立空间信息和非空间信息、不动产和权利、不动产权利和登记过程关联关系。

数据一致性核对。充分核对已有登记数据、纸质资料，修正错误、查缺补漏。

逻辑关系整理。通过业务号和不动产单元代码等关键字建立不动产登记的上下手逻辑关系。

### **(7) 登记档案资料整理**

档案材料分为电子档案和纸质档案。将纸质档案进行扫描电子化，并按照一定方式整编，形成电子档案，通过不动产单元代码、原地籍号、档案号等将登记簿和登记档案进行关联，便于追溯。

## **➤ 更新集体土地所有权确权登记成果**

### **(1) 核实已登记成果权属状况**

核实已登记的集体土地所有权土地权属状况，对集体土地所有权有关情况发生变化的，通过不动产登记系统办理登记、更新成果。

### **(2) 需更新的集体土地所有权权属界线确定**

已登记集体土地所有权界址发生变化，但导致变化的法定文件（如土地征收批准文件）中已有明确界址坐标的不再开展权属指界和不动产测绘。

已登记集体土地所有权界址发生变化的，依据权属变化材料，编制不动产单元代码，按规定履行权属调查程序。条件具备的，实地指认权属界线，采用解析法实测界址点。条件不具备的，可利用高分辨率正射影像图，经图上指界签字后采集界址点坐标，形成地籍调查成果。对重要的以及影像上不清晰或有争议的界址点，采用解析法实测。

因采用底图不同、测绘精度不同或坐标转换等原因造成集体土地所有权之间存在交叉重叠或缝隙的，经核实，界址未发生变化且不存在权属争议的，不再开展权属指界。按照集体土地所有权界线的走向说明等权属调查资料，结合影像特征线，调整确定集体土地所有权宗地界线。

存在权属争议且一时难以解决的，编制土地权属争议原由书，查清权属争议主体，经争议各方指认，对有争议部分划定争议区，设立争议宗地，编制不动产单元代码；对无争议部分土地设定不动产单元代码并编码，核实并确定权属界线，对界址走向进行详细描述，纳入登记范围。

### **(3) 集体土地所有权登记成果更新**

对于已登记的集体土地所有权登记成果发生变化或经核实有错误的，利用不动产登记系统，区分以下情形统一集中更新。

因征收导致全部或部分集体土地所有权消灭的，由市、县自然资源主管部门依据土地征收批准文件等，报请同级人民政府出具嘱托文件后，不动产登记机构采取依嘱托方式统一办理注销或变更登记。

农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移的，由乡（镇）人民政府统一组织有关农民集体申请办理转移登记等，不动产登记机构按照《不动产登记操作规范（试行）》7.3.4的规定等开展登记审核和登簿发证。

农民集体合并或撤销、行政区划调整等导致集体土地所有权、农民集体名称或代码发生变化的，由乡（镇）人民政府统一组织有关农民集体申请办理相关登记。涉及集体土地所有权发生转移的，不动产登记机构应按照《不动产登记暂行条例实施细则》第31条以及《不动产登记操作规范（试行）》7.3的规定等要求办理转移登记。不涉及集体土地所有权转移的，按照《不动产登记暂

行条例实施细则》第 32 条以及《不动产登记操作规范（试行）》7.2 的规定等办理变更登记。

因测绘精度等原因造成集体土地与国有土地、其他集体土地交叉重叠的，经核实，不存在权属争议且界址无变化的，遵循“低精度服从高精度”原则，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第八十一条有关规定办理更正登记。针对技术精度等原因导致登记簿记载错误，但核实无权属争议的，不动产登记机构应当通知当事人在 30 个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告 15 个工作日后，依法予以更正，但在错误登记之后因互换、调整等已经办理了集体土地所有权转移登记的除外。利用更新后的集体土地所有权确权登记成果及权属争议宗地信息，根据地籍图编制相关要求，生成集体土地所有权地籍图。

#### ➤ 撰写工作报告

根据建安区集体土地所有权确权登记成果更新的情况撰写工作报告。内容如下：

集体土地所有权确权登记工作情况。

成果更新汇交的工作部署。

地籍区地籍子区成果的确定。

更新资料的收集整理情况。

集体土地所有权数据库检查、整改及装入不动产登记信息管理基础平台的情况。检查整改应与《河南省农村集体土地所有权数据库建设技术规范》和《不动产登记数据库标准》相对照。

集体土地所有权宗地代码变更情况。

集体土地所有权确权登记成果更新情况。应按土地征收、互换调整、合并撤销、区划调整等更新情况分类说明。

其他需要说明的问题。

#### ➤ 检查成果内容

更新后的集体土地所有权确权登记数据库成果（可输出集体土地所有权地

籍图)。

集体土地所有权确权登记成果更新工作报告。

装订成册的更新资料。

地籍区地籍子区成果。

其他成果和资料。

#### ➤ 提交汇交成果

按照《不动产登记存量数据成果汇交规范（2021 修订版）》对更新调查成果进行质量检查和成果汇交，最终形成满足要求的集体土地所有权确权登记汇交成果。同时做好数据后续日常增量接入时点的对接工作。满足相关标准、规范、政策要求，通过有关部门验收。

#### ➤ 项目验收专家评审

组织专家对更新完成的集体土地所有权登记成果进行评审验收。

### 4.2.4. 质量保证体系及保证措施

#### 4.2.4.1. 质量保证体系

为了确保本项目成果的质量，在各项工作的全过程实行全面的质量控制和保证。本项目实施过程中将严格按照我公司的安全、质量、环境管理体系文件、测绘与信息工程过程作业程序和各项管理规章制度的要求执行。

执行的体系标准如下：

GB/T 19001-2008 《质量管理体系要求》（ISO9001:2008, IDT）

GB/T 24001-2004 《环境管理体系要求及使用指南》（ISO914001:2004, IDT）

GB/T 28001-2001 《职业健康安全管理体系规范》

OHSAS 18001-2007 《职业健康安全管理体系要求》

我们将依据公司的相关体系建立本项目的组织管理机构，明确各级管理职责，加强本项目实施全过程的监督检查和成果审核工作，做到人员、设备、管理三到位，精心组织施工，创造优质工程，确保本工程的工期、质量和安全。

##### (1) 组织措施