

项目服务范围要求标准

一、项目说明

2025年3月21日山东省自然资源厅发布《关于推进不动产登记数据清理整合夯实统一产权底板工作的通知》（鲁自然资字〔2025〕33号），要求按照全省自然资源管理和国土空间规划“一张图”工作部署，结合自然资源部自然资源确权登记局关于解剖麻雀、积极稳妥化解“一地多证”权属重叠问题的要求，同时公布此项工作的范围、实施步骤等。

2025年3月28日山东省自然资源厅关于转发《关于加快地籍成果入库汇交工作的函》，为做好农村宅基地和集体建设用地、自然资源等地籍成果入库汇交，加快建设地籍数据库，提出地籍成果整理入库、地籍成果汇交、地籍图全覆盖、地籍成果更新应用机制等四个方面工作要求。

为认真落实相关政策要求，结合高唐现实情况，计划开展不动产登记数据清理整合和地籍数据成果入库汇交建设工作，全面提升高唐县不动产登记数据质量与完整性，夯实统一产权底板，确保权属信息真实、准确、可追溯。同时，加快地籍数据成果入库与汇交，推动登记数据库标准化、规范化建设，为政府决策、社会服务和不动产管理提供坚实精准的数据支撑。

为加快推进我县农村房地一体不动产权籍调查和确权登记工作，进一步完善不动产登记制度，根据关于《分类化解历史遗留问题扎实持续做好房地一体宅基地确权登记工作的通知（试行）》自然资登记函〔2025〕28号有关要求，结合我县实际，拟在原有调查基础上对我县12个镇（街）农村宅基地进行房地一体权籍调查确权登记，实现我县农村房地一体不动产权籍调查全覆盖，依法依规开展农村房地一体不动产确权登记工作，规范农村不动产登记成果管理。到2025年12月31日，按照国家统一标准，利用测绘、地理信息等技术，统筹利用现有资料，对高唐县分类化解农村房地一体确权登记相关村居的宅基地和集体建设用地及其上房屋等建构筑物不动产进行确权登记，以权属调查及登记发证为主线，实施房地外业实地测量、房地一体不动产权籍调查、调查结果公示、数据库整合建库、资料档案整理、登记发证和证书打印、成果验收、数据汇交等工作，实现城乡不动产权籍成果图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理和应用，建立起城乡一体化的不动产权籍调查数据库，与不动产登记平台数据库对接，向省厅汇

交数据并通过验收，做好底图、遗留问题的清单、权籍调查材料、权籍调查公示、确权登记公告等工作，档案整理并上传不动产系统。

2. 本项目共分A、B、C、D、E五个标段进行招标。投标人所报价格应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用，合同存续期间招标人不额外支付任何费用。

控制单价：农村房屋已调查已测量未登记：60.00元/宗

整村未调查未测量未登记：110.00元/宗

根据实际成果验收、数据汇交数量据实结算。

二、服务要求

A、B、C、D标段服务具体要求

标段	单位	已调查未登记宗地数	整村未调查
A	人和街道	934	
	清平镇	1178	
B	鱼邱湖街道	1197	3816
	姜店镇	1828	
	杨屯镇	1900	
	梁村镇	1378	
C	汇鑫街道	1149	4886
	固河镇	2273	
	赵寨子镇	1389	110
D	人和街道		3629
	琉璃寺镇	988	
	尹集镇	2342	
	三十里铺镇	731	150

对于没有开展宅基地及集体建设用地宗地调查的或者新增的宗地和房屋，按照《不动产权籍调查技术方案》的要求进行权属状况调查测量；对宅基地和集体建设用地及地上房屋等建（构）筑物均未开展过权籍调查的，开展房地一体的不动产权籍调查。实现城乡不动产权籍成果图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理和应用，建立起城乡一体化的不动产权籍调查数据库。

对于完成登记发证的农村宅基地，对原有地籍调查成果进行核实，并对地

上房屋等建（构）筑物进行补充调查。对于农村宅基地及地上房屋等建（构）筑物均未开展过权籍调查的，开展房地一体的权籍调查；对于已完成地籍调查尚未登记发证但符合发证条件的宅基地，对原有地籍调查成果进行核实，并对地上房屋等建（构）筑物进行补充调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果；对于宅基地尚未开展地籍调查，其地上房屋等建（构）筑物已经登记发证的，对农村宅基地补充权籍调查，并做好地上房屋等建（构）筑物落宗。

调查完成后，按照《不动产登记数据库标准（试行）》要求，建立不动产权籍调查数据库。未登记发证的农村宅基地完成房地一体权籍调查后，按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范（试行）》等规定和相关政策要求，依法确权，规范登记。规定时间内完成辖区内农村宅基地“房地一体”确权登记发证全覆盖，将全部登记成果纳入现有不动产登记信息管理平台、保障登记数据实时准确上传，完成农村不动产登记数据成果汇交。

工作内容

1、“房地一体”确权登记发证

负责标段范围内农村宅基地房地一体权籍调查、不动产测量、调查成果公示、受理缮证、资料成果归档等工作，负责按照省市规范要求提交必要的纸质成果和电子成果。工作内容包括：

1.1 权属调查

权属调查是不动产权籍调查的核心，是保障不动产确权登记颁证的关键。权属调查主要包括：调查核实宗地和房屋的权属情况、实地指界、设置界标、丈量房屋边长及相关距离、绘制宗地、房屋草图及房屋分户图、填写不动产权籍调查表等。

1.1.1 权属状况调查

1.1.1.1 土地权属状况调查

1.1.1.1.1 宗地状况调查。应根据《地籍调查规程》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。

1.1.1.1.2 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。

1.1.1.1.3 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。

1.1.1.1.4 权利人和宗地界址清楚，四邻无争议，因不符合相关政策不能予以确权登记颁证的，可依实际使用情况记录实际使用人和实际使用范围，在《地籍调查表》说明栏中，注明“该权利人为实际使用人，因不符合 XX 规定暂不予确权登记。”将调查成果录入不动产权籍调查数据库。

1.1.1.1.5 存在权属争议的，划为争议宗，填写土地权属争议原由书，待权属争议解决后再进行不动产权籍调查。

1.1.1.2 房屋权属状况调查

1.1.1.2.1 房屋权属来源调查。应依据房屋产权人提供的房屋建设批准手续、符合规划材料等记录相关信息，同时将原产权证明留扫描件或拍照留存，产权共有或有争议的，记录共有或争议情况。

1.1.1.2.2 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。主要建筑物指具有上述合法权属来源材料、主要用于居住的房屋。附属设施如仓库、圈舍、门房等不用作权属界线但为永久建筑结构的，可在不动产权籍调查表中简要记录其相关信息，说明其位置、用途、数量等。

1.1.2 界址调查

1.1.2.1 宗地界址调查

按照《地籍调查规程》要求做好宅基地权属调查指界，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）。

对土地权属来源资料齐全，界址明确，经实地核实界址无变化的宗地，无需重新开展界址调查，只将相关信息记入不动产权籍调查表即可。对土地权属来源资料中的界址不明确的宗地、界址与实地有变化的宗地及无合法土地权属

来源资料的宗地，需进行现场指界，开展宗地界址调查。实地指界前，通过指界通知书、公告、广播、电话、微信等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人或双方合法代理人、集体经济组织代表按时到现场指界。指界时，调查员、本宗地及相邻宗地指界人、集体经济组织代表应同时到场，根据指界人指定的界址点，现场设置界标，确认界址点类型、位置。指界后，应及时填写不动产权籍调查表，将实际用地界线和批准用地界线标绘到工作底图上，并在地籍调查表的权属调查记事栏中予以说明。无论是解析法还是图解法测量界址点，都应采用钢尺或测距仪实地丈量宗地的全部界址边长，及其临近界址点或明显地物点与本宗界址点的条件距离或相关距离，条件距离和相关距离无法丈量的，应在界址标示表中的说明栏说明原因。

1.1.2.2 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。应实地采用钢尺或测距仪丈量房屋边长，标注在房屋权属界线示意图上，并填写房屋调查表。独立成幢的房屋等建筑物、构筑物与宅基地使用权为同一权利人的，无须开展房屋权属界线调查，只需测量房角点、丈量房屋边长并标绘在宗地草图上。建筑物为共有的，有户型图的，经核实与实地一致的，按户型图确定房屋权属界线；无户型图或户型图经核实与实地不一致的，须在房屋所有权人指界下，区分自有墙、共有墙或借墙，以墙体所有权范围为界，确认界址类型、位置，测量界址点和房屋边长，标注在房屋权属界线示意图上，并填写房屋调查表。

1.1.3 填写不动产权籍调查表

按照《地籍调查规程》的要求填写不动产权籍调查表。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。

1.1.4 宗地草图绘制

根据权属状况调查信息、指界与界址点设置情况、界址边长及相关距离丈量结果、房屋调查情况，按概略比例尺绘制宗地草图。宗地草图必须现场绘制（可直接在权籍调查表上绘制，也可另附纸绘制），有基础图件资料的地区，可持打印的相关图件到现场，根据指界和丈量情况做好现场记录，形成宗地草

图。

1.2 不动产测量

不动产测量包括控制测量、界址点测量、不动产权籍图测绘和面积量算等。

1.2.1 控制测量

可根据需要确定是否开展，对于仅丈量界址边长不测量界址点坐标的地区，可不开展控制测量。

1.2.2 宗地界址点测量

为满足本次确权登记颁证工作任务，充分兼顾宅基地制度改革等农村土地制度改革的需要，可统筹考虑本县的基础条件、工作需求和经济技术可行性，因地制宜地选取合适的测量方法。原则上，可以采用多种测量方法共同开展工作。

解析法。对于工作基础和经济条件较好、技术力量较强、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，可采用解析法测量，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 1:500）地籍图、地形图等资料在图上采集界址点坐标，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。

勘丈法。对于经济条件较差、偏远地区或分散、独立的宅基地或不动产生命周期较短，建筑物、构筑物更新速度较快，且调查精度不影响权利人切身利益的，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系准确的前提下，可采用更为简便易行的方法，如通过实地设置宗地界标，确定界址点位置，钢尺丈量界址边长并计算宗地面积。

1.2.3 房屋测量

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。

房屋测量可结合实际需求，选用解析法、图解法测量房角点坐标，也可采

用勘丈法钢尺丈量房屋边长。

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间距离，便于间接计算房屋边长和房屋面积。

1.2.4 不动产权籍图测绘

不动产权籍图包括地籍图及不动产单元图等，不动产单元图包括宗地图及房产分户图等。

（1）宗地图的测制

以已有地籍图作为工作底图测绘宗地内部及周围变化的不动产权籍空间要素和地物地貌要素，并编制宗地图。测绘方法按照《地籍调查规程》执行。

（2）房产分户图的编制

以地籍图、宗地图等为工作底图绘制房产分户图。房产分户图的编制要求和内容参照《房产测量规范》的规定。

1.2.5 面积计算

（1）可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，可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宽直接计算出其面积。

（2）宅基地范围内只对其主要建筑物计算建筑面积可以按《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。对于主要建筑物的门廊、阳台、楼梯等设施面积可根据地方规定或当地习惯计算。

1.3 调查结果公示

县级地方人民政府统一组织宅基地地上房屋权籍调查的，应将权籍调查结果在本集体经济组织范围内进行预公示 15 天，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。

1.4 确权登记

配合招标人及各镇街完成确权登记。

1.5 证书打印颁发、资料成果归档

以地籍子区为单位整理权籍调查成果，按内业标段数据库建设要求整理宗地、自然幢图形（SHP）以及宗地调查表和房屋调查表（XLS），完成批量受理，进行证书打印。

以宗地为单位形成的房地一体不动产登记档案资料，包括：权利人身份信息；不动产权籍调查表、房屋调查表、界址点成果表等各类表格成果；宗地图、房产分户图及其他图件的纸质版和电子图件；以及登记所需的材料扫描整理归档。

1.6 配合内业标段中标单位开展数据库建设工作，以及配合采购方进行农村房地一体不动产调查登记工作。

成果提交

1. 文档成果

1.1 农村宅基地“房地一体”确权登记技术设计书；

1.2 农村宅基地“房地一体”确权登记技术总结；

1.3 农村宅基地“房地一体”确权登记质量检查报告；

1.4 农村宅基地“房地一体”确权登记工作报告；

1.5 农村宅基地“房地一体”登记发证项目审计报告；

1.6 其他资料：不动产登记审核成果公示表、证书签收簿，工作过程中形成的图件、表格、文字资料等。

2. 数据成果

农村房地一体不动产调查数据库；

3. 图件成果

3.1 宗地图；

3.2 房屋分户图；

3.3 地籍图；

3.4 权属界线图；

3.5 图幅接合表。

三、其他要求

2. 投标人严格按招标要求进行报价，最终结算按实际数量据实结算。

3. 项目人员要求：本标段至少配备 5 人，其中至少一人须具有注册测绘师证书；拟派项目经理须在招标人指定地点长期派驻现场办公，且保持人员稳定，确保有充足的人员完成该项目。

4. 本标段驻地涉及到的部分二层及以上农房，按招标人要求完成全部工作，所产生的一切费用由中标人自行承担。

E 标段服务具体要求

高唐县分类化解农村房地一体确权登记数据清理整合和地籍成果入库汇交建设工作，通过不动产登记数据清理整合和地籍成果入库汇交，全面提升不动产登记数据与地籍管理数据的规范化和完整性。一是，清理整合我县现势登记数据，解决产权数据分散、权利交叉重叠等问题，夯实统一产权底板。二是，按照《地籍数据库第 1 部分：不动产》（TD/T1015.1-2024）、《地籍数据汇交要求（试行）》等，整合地籍调查成果，建立统一、现势、规范的地籍数据库，逐步完成各类地籍数据成果的整理与汇交，实现各类地籍数据的统一管理和动态更新，为自然资源管理、规划审批和不动产登记提供可靠支撑，本包预算金额为 120.00 万元。

一、项目依据

1.1 法律法规

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- （4）《不动产登记暂行条例》（2024 年修订）；
- （5）其他相关法律法规。

1.2 指导性文件

- （1）《不动产登记数据库标准》（TD/T1066-2021）；
- （2）《地籍调查规程》（GB/T42547-2023）；
- （3）《地籍数据库第 1 部分：不动产》（TD/T1015.1-2024）；
- （4）《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195 号）；

（5）《自然资源部办公厅关于加快编制地籍图的通知》（自然资办函〔2024〕481号）；

（6）《自然资源部关于加快地籍数据成果入库汇交工作的函》（自然资办函2025〕32号）；

（7）《山东省自然资源厅关于推进不动产登记数据清理整合夯实统一产权底板工

作的通知》（鲁自然资字〔2025〕33号）。

二、项目目标

对我县所有整合入库的现势不动产登记数据，以及移交至自然资源部门的现势登记数据（包括纸质登记档案材料）进行清理整合，包括问题排查和分类处置。地籍成果整理汇交、更新完善、补充调查等，对已有登记数据及调查数据按地籍数据汇交要求整合为地籍数据进行汇交，对未开展地籍调查或已登记宗地缺少图形的完善图形数据进行汇交，解决产权数据分散、权利交叉重叠等问题，夯实统一产权底板；按照《地籍数据库第1部分：不动产》

（TD/T1015.1-2024）、《地籍数据汇交要求（试行）》等，整合地籍调查成果，建立统一、现势、规范的地籍数据库，逐步完成各类地籍数据成果的整理与汇交，实现各类地籍数据的统一管理和动态更新，为自然资源管理、规划审批和不动产登记提供可靠支撑。

三、服务内容

在农村地籍调查登记发证数据库的基础上，依据《地籍调查规程》和《不动产登记数据库标准》（2021修订版）制定标准要求，接收各标段成果数据，开展入库前质检，开展成果入库，实现与现有不动产登记信息管理平台无缝衔接，完成电子证照生成，开展地籍数据汇交，夯实不动产登记统一产权底板。通过套合同一权利类型登记数据内、不同权利类型登记数据间、登记数据与自然资源管理数据，分析查找交叉重叠等问题数据，列出问题清单，并协助采购方进行问题处理。

3.1 数据接收

根据《不动产登记数据库标准》结合高唐县工作实际定制统一的数据提交要求，各标段按标准要求组织提交空间数据、权属调查数据、档案材料数据等

成果，未按标准要求提交的，返回修改合格后再入库。

3.2 数据质检

按照标准规范对各标段提交的空间数据、权属调查数据、档案材料数据进行入库前检查，包括图层名称规范性、属性数据结构一致性、代码一致性、数值范围符合性、空间要素拓扑关系检查；非空间信息检查包括属性完整性、代码一致性、数值范围符合性、不动产单元号检查、逻辑关系检查，对数据关联关系的正确性检查。质检不通过时，将相应的成果及质检报告返回至对应标段进行整改。

3.3 数据入库

对质检合格的数据，按照不动产登记数据库标准转换入库，并确保入库关联性、完整性、一致性，必须保证和现有不动产平台无缝对接，保障工作开展。

3.4 不动产电子证照生成

对各标段提交的农房数据按照《山东省不动产登记电子证照接口规范》要求，导入已有的宗地图、房屋分户图，生成二维码，满足各标段批量登簿、打证的条件，支持生成电子证照满足业务需要。

3.5 不动产登记数据清理整合

完成高唐县所有整合入库的现势不动产登记的现势登记数据清理整合工作，夯实不动产登记统一产权底板。通过套合同一权利类型登记数据内、不同权利类型登记数据间、登记数据与自然资源管理数据，分析查找交叉重叠等问题数据，列出问题清单，并协助采购方进行问题处理。

一是集体土地与国有土地间、建设用地与农用地间、各类建设用地权利类型间权利交叉重叠问题，二是集体建设用地使用权、宅基地使用权、集体林权、土地承包经营权超出本集体土地所有权问题。三是同一权利类型内的不同宗地交叉重叠问题。四是排查登记数据与建设用地审批(含征收、农转用、供地)、整治项目(增减挂钩、工矿废弃地复垦、土地综合整治和补充耕地项目等)、永久基本农田等管理数据间的矛盾冲突问题。五是建立提醒机制，排查发现的问题要在不动产登记业务系统中标注，处理因技术原因导致的权利交叉重叠、登记用途与管理地类冲突，在权属清晰、无异议的前提下通过技术手段解

决。同步处理登记数据库中无权属依据的狭小细缝、不合理尖角等问题。

3.6 地籍数据成果入库汇交

摸清地籍调查成果底数，收集高唐县集体土地所有权、宅基地和集体建设用地使用权、国有建设用地使用权、国有农用地使用权、林权、土地承包经营权、自然资源等已有各类地籍调查和日常地籍调查成果，核实、剔除无效和冗余数据，补充完善不动产单元代码等重要信息，规范数据格式和内容，汇交省级地籍数据库。对成果缺失、权属交叉重叠、位置偏移等一时难以处理的，做好技术标注。收集高唐县历年不动产登记权籍调查数据库、农村房地一体权籍调查数据库以及农村土地承包经营权数据库等地籍数据成果，按照地籍数据库标准要求，全面整理各类地籍调查数据，并根据上级主管部门要求将各类地籍调查数据纳入地籍数据库进行统一规范管理。

为保持地籍数据的完整性，充分利用审批、供地、登记等相关业务的结果信息，对涉及不动产权利的数据进行关联获取，完善地籍数据库，提升地籍数据覆盖广度。

根据《自然资源部办公厅关于加快编制地籍图的通知》（自然资办函〔2024〕1481号）及《地籍图编制技术规范（试行）》要求，依托地籍数据库成果，开展地籍图编制工作，编制现势性强、规范准确的地籍图，为自然资源管理及地籍数据汇交提供可靠支撑。

土地承包经营权、林权等地籍数据，结合确权登记工作进展，完成数据整合入库后逐步汇交，同时完成各类汇报表格、文字报告编制等。

总价包死，不因服务内容增加及时间延长而增加预算。

四、服务要求

4.1 服务时间安排

本次项目建设计划分两年完成：

（1）2025年完成不动产数据问题排查，并提交至市局，以市为单位将“问题图层”通过市级前置机上传省自然资源厅，开展农村房地一体成果入库，实现与现有不动产登记信息管理平台无缝衔接，完成电子证照生成，开展地籍数据汇交。

（2）2025年底前，基本完成宅基地和集体建设用地地籍调查成果收集整

理、入库上图以及数据成果汇交到部。2026 年底前，基本完成国有建设用地地籍调查成果收集整理、入库上图以及汇交到部；并协助主管部门，完成高唐县行政区划内统一产权底板汇总、汇交相关工作。根据确权登记等工作进展，持续推进地籍调查，加强各类地籍调查、确权登记成果整理汇交和入库上图，注重运用各类调查、测绘成果，推动逐步实现地籍图全覆盖。

4.2 服务地点：招标人指定地点。

4.3 售后服务及培训要求

（1）培训要求

中标单位应免费提供对招标方操作人员和技术人员的培训，并负责提供培训资料的准备，投标方应在投标文件中提出详细的培训内容和计划。

（2）售后要求

项目结束验收合格后，需提供三年免费质保服务。质保期内提供驻场服务人员，服务内容包括但不限于：数据整改、数据维护、用户培训及技术指导、建议咨询服务。供应商须对此作出承诺。

中标单位应提供 7*24 小时技术支持，在用户遇到技术问题时，应在 4 小时内响应，如需现场服务的，需要确定具有解决故障能力的技术人员在规定的时间内到达现场（时间不超过 24 小时）。

根据《中小企业划型标准规定》，本项目属于“其他未列明行业”。