

项目需求

1. 项目说明

1.1 供应商中标后直至验收止，未经采购人同意，中标供应商不得以任何形式和理由转包或者分包；如出现上述情形，采购人向政府采购监督部门提出申请并经批准后，可取消其中标资格，并与其立即解除合同，由此引起的经济损失全部由中标供应商承担。

1.2 本章规定的各项技术规格若涉及到品牌、型号等，并不表明该标的被指定，而是仅供供应商做技术性的参考，供应商所投报的产品（服务）只要性能达到或超过采购文件要求（或没有重大偏离），都将被视为对采购文件作出了实质性响应。

1.3 采购文件中带“★”条款和“专用合同条款”为实质性条款，供应商必须按照采购文件的要求做出实质性响应，否则投标无效。

1.4 除采购人拟采购进口产品通过政府采购监督部门审核外，供应商不得提供直接进口或者委托进口产品（包括已进入中国境内的进口产品）；否则，按无效投标处理。

1.5 带“※”标注的产品为供应商开标时需提供的样品，中标后供应商送至采购人指定地点封存。供应商提交的样品与投标文件不一致的，由供应商承担相关法律责任。

2. 项目概况

2.1 主要任务

在红岛经济区第二次土地调查基础上，按照国家统一标准，调查全区土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；调查全区土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；开展城镇地籍更新调查，建立日常更新机制；开展耕地细化调查、批准未建设的建设用地调查、房屋调查、海域使用权调查、耕地质量等级调查评价和耕地分等定级调查评价等专项调查；建立区集影像、地类、范围、面积和权属于一体的土地调查数据库，完善各级互联共享的网络化管理系统；健全土地资源变化信息的调查、统计和全天候、全覆盖遥感

监测与快速更新机制。

3. 服务内容

第二包：城镇地籍更新调查、房屋调查、海域使用权调查及数据库建设

3.1 主要任务

在第二次土地调查成果的基础上，按照《土地利用现状分类》等标准，充分利用土地审批、不动产登记等成果，开展城镇地籍更新调查，查清城镇内部每宗土地的权属、位置、用途、界址等变化情况，更新城镇地籍数据库。结合城镇地籍更新调查及不动产登记成果开展宗地范围内的房屋调查。

根据海域使用权不动产登记资料，补充开展全区海域使用权调查，重点查清宗海位置、界址、面积、使用权人、用海类型、用海期限等，建立海域使用权不动产登记数据库，为不动产统一登记、海洋开发和资源保护等提供基础数据。

3.2 基本原则

3.2.1 全覆盖原则：本次城镇土地调查范围内的所有地块均须进行调查，包含自然地块（农用地、荒山、水系、绿地等）。

3.2.2 本着“尊重历史，面对现实，服务应用”的原则实施调查工作，做好调查成果与历史档案的衔接、比对工作。

3.2.3 调查以已确权界址成果为依据，以用地现状为参照开展工作。

3.2.4 城镇土地调查成果资料的规范性、完整性、准确性应符合规程要求。

3.3 工作内容

3.3.1 参考技术标准

- (1) 《城市测量规范》CJJ/T8-2011；
- (2) 《全球定位系统 GPS 测量规范》GB/T18314-2009；
- (3) 《房产测量规范》(GB/T17986.1)；
- (4) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)；
- (5) 《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)；
- (6) 《城镇地籍数据库标准》(TD/T 1015—2007)；

(7)《国家基本比例尺地图图式第 1 部分： 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》

(GB/T20257.1-2007)；

(8)《国家基本比例尺地形图分幅和编号》(GB/T 13989-2012)；

(9)《青岛市国土资源和房屋管理局集体土地范围内房屋登记发证实施细则》(2013)。

(10) 本项目技术设计书。

(11) 其他相关法规或规范性文件的要求。

3.3.2 数学基础

平面坐标：2000 国家大地坐标系，3 度分带，高斯-克吕格投影，中央子午线 120°。

高程基准：1985 国家高程基准。

3.3.3 比例尺和地籍图分幅

调查比例尺采用 1:500；地籍图采用正方形分幅（50cm×50cm）。

3.3.4 调查单元

调查单元为宗地。

地籍区和地籍子区划分按照市统一标准执行。

3.4 主要技术指标

3.4.1 权属调查：对调查范围内部每宗土地的位置、权属、界址和土地分类等状况进行调查，对于新增和变化宗地填写相应的调查表格；查清调查区内所有已登记土地、未登记已批准土地、无用地手续土地及其它土地的状况。

3.4.2 房屋调查：调查城市建成区每宗土地上房屋的结构、建筑面积、占地面积、用途、建成年代、层数、权属等。

3.4.3 地籍测量：对发生变化的宗地，根据权属调查确定的界址点、界址线和宗地草图，测绘地籍图，以准确确定宗地的范围、界址、位置、形状、面积等。

3.4.4 数据库更新：依据权属调查、房屋调查、地籍测量成果，更新城镇地

籍数据库，实现城镇土地及房屋调查的一体化管理。

3.5 技术方法

城镇地籍更新调查主要采用内外业核实和实地调查相结合的方法，通过搜集土地审批和不动产统一登记等土地权属资料，以及地形图、土地利用、土地规划、正射影像等测绘资料，确定时间结点，对照第二次土地调查城镇地籍成果，核实宗地现状，提高新增和变化的宗地，对权属来源资料完整的宗地，采用内业核实的调查方法；对权属资料来源缺失、不完整的宗地，采用外业核实的调查方法；对无权属来源资料的宗地，采用外业调查的方法。

充分利用不动产登记成果，查清红岛经济区建成区内房屋结构、建筑面积、占地面积、用途、建成年代、层数、权属等，建立房屋调查数据。

3.6 检查验收

为保证调查成果的真实性和准确性，建立调查成果的县级自检、市级预检、省级验收的三级检查制度和分阶段成果检查制度。按照技术规程时间节点和内容点，分别对城镇地籍更新调查等进行检查验收。区级人民政府对本行政区域的土地调查成果质量负总责。区土地调查办公室组织对调查成果进行 100%全面自检，以确保成果的完整性、规范性、真实性和准确性。

3.7 主要成果与统计分析

3.7.1 数据成果

- (1) 城镇地籍更新调查数据；
- (2) 房屋调查数据；
- (3) 海域使用权调查数据；
- (4) 三次调查要求的其他数据成果。

3.7.2 图件成果

- (1) 城镇地籍图件；
- (2) 房屋图件；
- (3) 海域使用权图件；

(4) 三次调查要求的其他图件。

3.7.3 文字成果

- (1) 城镇地籍更新及房屋调查工作报告；
- (2) 城镇地籍更新及房屋调查技术报告；
- (3) 海域使用权调查工作报告；
- (4) 海域使用权调查技术报告；
- (5) 三次调查要求的其他报告。

3.7.4 数据库成果

- (1) 城镇地籍及房屋调查数据库；
- (2) 海域使用权数据库；
- (3) 三次调查要求的其他报告。

3.7.5 成果分析

对城市、建制镇、村庄等建设土地利用情况进行综合分析；对城镇地籍数据及房屋使用情况进行综合分析，摸清各类房屋使用类型及占比情况；依据调查及分析结果，编制城镇地籍分析报告。

3.7.6 成果衔接

全面对照第二次全区土地调查、历年土地变更调查和三调的工作、技术要求，本着“口径可比较、数据可分析、差异可处理”的原则，对历史调查成果进行分析和完善，并与三调衔接。

3.8 统一时点更新

三调城镇地籍更新数据、房屋调查数据及海域使用权数据统一时点为 2019 年 12 月 31 日。

3.9 进度要求

2019 年 6 月完成城镇地籍更新调查、房屋调查的成果整理、数据更新，形成三调基本数据。在此基础上形成更新增量包，统一更新至 2019 年 12 月 31 日。

3.10 团队要求

3.10.1 项目组成员均应为本单位正式职工。

★3.10.2 本项目负责人须具有高级工程师职称和注册测绘师资格。(开标现场须提供常驻地行政主管部门出具的(或社保网站打印的)社保证明原件,以及相关人员的高级工程师职称和注册测绘师资格证书原件)

★3.10.3 团队人数:至少提供30人。(开标现场须提供人员名单,以及常驻地行政主管部门出具的相关人员的(或社保网站打印的)社保证明原件)

3.10.4 团队人员不可随便更换,确需更换的,须经招标人同意后方可更换。

3.11 根据工作需要配备内、外业软硬件。

3.12 主要工作任务

包号	名称与范围	任务内容
第二包	1、项目技术牵头单位 2、城镇地籍更新调查 3、房屋调查 4、海域使用权调查 5、成果汇总 6、数据库建设 7、与城阳区调查数据接边合库	在已有城镇地籍和不动产登记数据库基础上进行城镇地籍更新调查、海域使用权调查和房屋调查(包含908岸线与零米线之间建设用地调查)。 1. 配合收集红岛经济区第三次土地调查基础数据资料,负责将三调收集数据转换为三调所需的2000国家大地坐标系。 2. 土地权属调查,查清城镇内每宗地的权属来源,权属性质。土地权利人及其位置、面积和用途。对已登记宗地进行审核;对应登记宗地组织土地权利人现场指界,填写《不动产权籍调查表》并签字盖章;对无用手续的宗地单独统计汇总,编制土地台账 3. 地籍测量,对变化或新增宗地,按规程进行测量,确定宗地范围,界址、形状和面积 4. 测量方法,要求在完成控制点布设的基础上,使用全站仪、激光测距仪测绘界址点和房屋,严禁使用RTK测绘界址点和房屋等建(构)筑物 5. 房屋调查,填写《房屋基本信息调查表》,调查房屋所有权人,权利人类别,房屋坐落,建成年代,房屋性质,构(建)筑物类型,房屋用途,建筑面积,占地面积等,入库备查 6. 完成更新地籍及房屋数据库,使其与不动产登记系统及三调成

		果互相对应衔接 7. 负责配合第三次土地调查中收集的数据成果的坐标转换工作 8. 与城阳区调查数据接边合库
--	--	---