**广州市中心城区不动产登记数据整合**

**项目任务需求书**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **服务内容** | **数量** | **最高限价** | **服务期** |
| 子项1广州市中心城区不动产登记数据整合项目 | 1项 | 人民币8438.87万元 | 自合同签订之日起2年 |

# 一、项目概述

## （一）项目背景

根据国务院办公厅、自然资源部、省自然资源厅关于压缩不动产登记办理时间，进一步加强信息集成，提高不动产登记数据质量和便民利民服务能力，优化营商环境的工作部署，我市需完成全市存量数据的全面整合建库及汇交工作。

为做好该项工作，广州市规划和自然资源局立项开展广州市中心城区不动产登记数据整合技术服务项目，各区人民政府同步开展各自辖区内的存量数据整合工作。本项目中心城区是指越秀、荔湾、海珠、天河、白云和原黄埔区，数据类型包括国有土地使用权、国有土地上的房屋、林权、海域使用权以及由市本级保管的集体土地所有权、集体房屋。

项目成果将满足国家、省的不动产登记数据要求，建立不动产登记一张底图。

## （二）工作目标

深入分析广州市实际数据量、数据复杂度、数据质量、相关工作背景等内容，按照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》和《广州市不动产登记数据库标准》要求，对广州市中心城区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云和原黄埔区）不动产登记数据进行整合，进一步提升不动产登记服务质效，推动我市营商环境走在全国前列。

1、全面梳理和整合已登记且归档的土地、房屋、林、海的空间、非空间和档案数据，实现不动产单元落图、落宗、落号。

2、形成标准、规范、完整和准确的不动产登记数据成果，支撑国家、省的监管和汇交。

3、全面实现不动产登记数据统一管理，建立健全不动产电子登记簿，支撑广州市不动产统一登记信息平台业务办理，加强不动产登记成果统一利用。

4、以不动产单元为基础，实现已注销不动产登记信息与现势有效不动产登记信息的关联，形成不动产登记信息可追溯信息链。（其中已注销不动产登记信息只做整体现状迁移)。

## （三）工作范围

完成2019年3月31日以前广州市中心城区现势有效的国有土地及上房屋、林权、海权数据，以及档案已归入市房地产档案馆的集体土地及上房屋数据的整合工作，产权总量约为276万单元或宗。

为保障不动产登记工作有效开展，上述范围内涉及的不动产单元，在2019年4月1日至2021年7月31日，新产生的产权数据，同时纳入整合范围。（2019年4月1日至2020年5月31日产生新产生的产权数据约37万）

具体数据整合总量按照实际现势有效的，经采购人确定的工作总量确定。

## （四）项目服务期

自合同签订之日起，第1年内完成不动产登记数据整合工作及验收，验收后1年为项目维护期。

1. 合同签订1年内完成全部数据采集和规范化整理、数据整合与建库，全面建成满足汇交要求及应用需求的不动产登记数据，完成项目验收。

2、项目验收后，需要提供1年的维护期，维护期内满足以下要求：

（1）对数据整合成果在使用过程中产生的错误进行修正，使成果满足汇交要求及应用需求。

（2）因不可抗力引致数据的丢失、损坏不包括在维护服务范围内。

# 二、工作原则与依据

## （一）技术原则

1、规范化原则

参照国家及省有关规范要求，以土地、房产等不动产登记的最小单元为单位进行整理，通过对已有不动产登记档案、登记簿、权籍图等信息的梳理、补充和完善，形成包括登记档案、登记簿和权籍图等内容的不动产登记规范化整理成果。

2、完整性原则

不动产登记成果数据库应具有概括性和包容性，成果数据库建设过程中要严格按照相关数据库标准和规范的要求，容纳数据库标准的全部信息，不重不漏。

3、一致性原则

不动产数据库中的登记信息必须与数据库建设前的原始数据信息保持绝对一致。经核实属于原始数据错误的，不能修改数据，应当通过建立标识的方式，逐一记录标记，确保数据的一致性，在将来登记业务办理过程中对数据进行修正更新。

4、关联性原则

不动产登记数据要依据不动产单元的空间信息建立关联关系，确保数据的图形、属性、档案三者之间的关系、以及历史与现状之间的关系清晰。

## （二）工作依据

1、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）
2、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）
3、《不动产登记存量数据成果汇交规范（试行）》
4、《不动产登记信息数据库标准（试行）》
5、《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》
6、《不动产权籍调查技术方案（试行）》
7、《不动产登记簿册样式（试行）》

8、《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019）

9、《不动产登记信息管理基础平台建设总体方案》

10、《不动产登记信息系统建设技术规范》

11、《不动产信息平台接入技术规范》

12、《不动产登记信息协同共享规范》

13、《不动产存量数据库成果汇交要求》

14、《不动产登记存量数据汇交成果质量检查细则》

15、《宗地代码编制规则（试行）》

16、《城镇地籍数据库标准》（国土资源部TD-T1015-2007）
17、《土地勘测定界规程》（国土资源部TDT\_1008—2007）
18、《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局令第83号）
19、《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》（粤国土资登记发〔2016〕115号）
20、《广东省不动产登记存量数据成果汇交规范（试行）》
21、《广东省不动产登记信息数据库标准（试行）》
22、《广州市不动产登记数据库标准（试行）》

23、《广州市不动产登记数据接入技术规范（试行）》

24、广州市不动产登记成果利用中间库标准及与项目有关的其他文件

# 三、工作任务

严格按照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》和《广州市不动产登记数据库标准（试行）》的要求，完成工作范围约定的中心城区不动产登记数据整合工作。工作任务包括准备工作、数据规范化整理、数据整合关联、数据入库、质量检查等，具体详见下表：

表 1 中心城区不动产登记数据整合任务表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工作内容** | **详细工作内容及分类** | **数量** |
| 1 | 准备工作 | 基础数据、空间数据、非空间数据和档案数据的收集；对数据梳理分析。 |
| 2 | 数据采集和规范化整理（完成数据迁移、无效数据清理、规范化梳理） | 国有房产（约265万单元或宗) | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 约178万 |
| 仅档案系统有电子信息 |  约87万 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 约265万 |
| 未扫描纸质档案 | 0 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 约218万 |
| 无矢量数据 | 约47万 |
| 国有建设用地使用权（约0.45万 单元或宗） | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 约0.01万 |
| 仅档案系统有电子信息 | 约0.44万 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 约0.5万 |
| 未扫描纸质档案 | 0 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 约0.01万 |
| 无矢量数据 | 约0.44万 |
| 林权（约0.3万单元或宗） | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 0 |
| 仅档案系统有电子信息 | 约0.3万 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 约0.06万 |
| 未扫描纸质档案 | 约0.24万 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 0 |
| 无矢量数据 | 约0.3万 |
| 海权（约150单元或宗） | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 0 |
| 仅档案系统有电子信息 | 约150 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 0 |
| 未扫描纸质档案 | 约150 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 约100 |
| 无矢量数据 | 约50 |
| 集体土地使用权（10单元或宗） | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 9 |
| 仅档案系统有电子信息 | 1 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 2 |
| 未扫描纸质档案 | 8 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 2 |
| 无矢量数据 | 8 |
| 集体房产（约10万单元或宗） | 按有无电子信息划分 | 档案系统、业务系统均有电子信息 | 约9.2万 |
| 仅档案系统有电子信息 | 约0.8万 |
| 按有无扫描档案划分 | 已扫描档案 | 约9.5万 |
| 未扫描纸质档案 | 约0.5万 |
| 按有无矢量化数据划分 | 矢量化数据 | 约2.7万 |
| 无矢量数据 | 约7.3万 |
| 3 | 数据整合关联 | 通过对数据整理后的不动产数据进行图层合并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成符合《不动产登记数据库标准》(试行)要求的空间数据以及与之关联的属性数据；实现土地数据与房产数据挂接。 |
| 4 | 数据生成及入库 | 逐步将整合关联阶段形成的阶段性成果（中间数据库）和通过入库检查的不动产登记成果进行入库操作，形成不动产登记元数据。 |
| 5 | 工作总结文档编制 | 进行技术总结、工作总结、质量报告等文档编写。 |
| 6 | 质量控制 | 通过质量检查方法对空间数据和非空间数据进行质量检查。 |
| 7 | 空间数据保密处理 | 对不动产空间数据进行保密处理。 |

根据上表，国有房产、国有建设用地使用权、林权、海权以及档案已归入市房地产档案馆的集体土地及上房屋数据共计约276万单元/宗。

为保障不动产登记工作有效开展，上述范围内涉及的不动产单元，在2019年4月1日至2021年7月31日，新产生的产权数据同时需纳入整合范围。

具体数据整合总量按照实际现势有效的，经采购人确定的工作总量确定。

## （一）准备工作

准备工作包含：工作现状调研，收集并分析现有登记成果，对不动产登记工作情况做摸底排查，编制实施方案、技术细则、数据分析说明报告、质量控制方案，开展前期培训工作等。

1、数据收集

收集的数据类型主要包括基础类数据、登记空间数据、登记非空间数据和登记档案数据。

（1）基础类数据主要收集行政区数据、地籍区/地籍子区数据、遥感影像数据、地名地址数据、大比例尺地形数据等。

（2）登记空间数据主要收集地籍图、宗地图、测量范围线、建设用地批地范围线等权属界线、土地规划管理、城市规划管理相关界线、房屋实测附图（界址线或房角点文件或分户图）等数据及相应空间参考和数据说明。

（3）非空间数据主要收集登记簿信息、与宗地相关联的权利信息、权利人信息、登记业务信息、登记台账记录以及地役权、抵押权、查封登记、异议登记、预告登记信息。还需收集信息系统的操作手册、数据库设计文档、系统建设工作报告和技术报告等。另外凡属于房产注记、拆迁注记、协助执行注记、来函类注记、土地出让金注记、加密注记、涉密注记、遗失注记、其他注记等九大类注记中与查封登记有关的现势有效的数据均需要收集。其他情况根据项目实施过程中与采购人协商确定。

（4）登记档案数据主要收集登记过程中相关登记材料、审核资料及登记薄，包括纸质和电子登记数据。

2、数据分析

对收集到的土地、林、海、房产等不动产登记存量数据资料以及土地规划管理、城市规划管理数据资料进行梳理、分析，形成数据分析报告。分析内容参照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》3.1.2规定执行。凡省技术指南中有涉及“《不动产登记数据库标准（试行）》”要求的，均按照《广州市不动产登记数据库标准（试行）》的规定执行。

## （二）数据规范化整理

1、档案数据整理

档案数据整理通过对原不动产登记的档案数据进行整理产生，在目前档案数据的基础上，按我市不动产登记档案管理的要求建库，并通过原宗地编号、土地证号、不动产权证号、林权证号、房屋编号、房产证号、业务号、档案编码等信息建立和空间信息、不动产登记簿的关联关系。

2、土地空间数据整理

需整理的数据包括以数据库或总图集中形式存储、零散矢量数据、纸质等三种形式。（1）以集中形式存储、坐标系明确的宗地空间数据，工作内容包含数据格式转换、拓扑检查、内容规整、图属关联一致、与纸质档案核查对比等；（2）以零散存储、坐标系不明确的宗地空间数据，工作内容包含数据格式转换、数据汇总、确立坐标系、拓扑检查、内容规整、图属关联一致、与纸质档案核查对比等；（3）以纸质空间数据存储、无电子矢量数据的宗地数据，工作内容包含坐标录入或图纸扫描纠正、数据汇总、确立坐标系、拓扑检查、内容规整、图属关联一致等。

3、房产空间数据整理

（1）空间数据整理

根据我市中心城区房产空间数据有关资料（包括测绘成果文件、档案资料情况），对自然幢矢量图形及其对应的属性表进行整理。整理的自然幢数据资料包括纸质、矢量两种形式。①仅有纸质图纸/坐标文件、无电子图件的自然幢数据，工作内容包括手工录入坐标/扫描纸质图纸并纠正、数据规整、图属关联一致等;②矢量数据整理（自然幢）工作内容包含数据格式转换、拓扑检查、内容规整、图属关联一致、与纸质图件核查对比等。自然幢数据整理成果需要与对应宗地图形及属性进行核验，确保数据一致准确。

（2）楼盘表整理

楼盘表整理包括自然幢、逻辑幢、层、户的整理。在整理自然幢空间信息时同步整理楼盘表信息。根据小区平面分布图或规划平面图确定小区各自然幢号，独幢建筑，以宗地为单元，按相关编码规范规则对其进行编号。通过楼盘表整理，确定自然幢、逻辑幢、层、户信息，建立符合不动产登记标准的楼盘表信息。

需整理的数据包括非电子化楼盘表和电子化楼盘表两种形式。①非电子化楼盘表数据主要为已有的纸质楼盘表，其工作内容包括手工录入楼盘信息、无效数据清除、数据规整等。②电子化楼盘表数据整理工作内容包括数据提取、无效数据清除、数据规整、与纸质档案核查对比等。

楼盘表整理原则是：以确权业务为中心，“整体整理、一房一码、不重不漏”。

4、林权空间数据整理

参照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》3.2.5.7规定执行。

5、海权空间数据整理

参照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》3.2.5.8规定执行。

6、登记信息整理

分析广州市中心城区现使用的房屋、土地登记系统数据库标准，林权、海权登记信息与国家及省标准的差异，建立数据表及属性字段映射关系；按照国家及省不动产登记数据库相关标准建立标准数据库，根据映射关系，将房屋、土地登记数据抽取到标准数据库；进行无效数据清除、缺少属性信息补录，相关属性内容根据标准字段值域进行转换等规范化处理；并逐条对纸质档案或电子档案检查对比，确保登记信息的准确性、完整性、一致性。

新房屋管理系统和整合系统未归档到广州市房地产档案馆的预告登记、合同备案数据均需要整理。

凡属于房产注记、拆迁注记、协助执行注记、来函类注记、土地出让金注记、加密注记、涉密注记、遗失注记、其他注记等九大类注记中与查封登记有关的现势有效的数据均需要整理。

其他情况根据项目实施过程中与采购人协商确定。

## （三）数据关联

通过不动产单元号建立登记信息、空间信息的关联。同时建立其相应的抵押权、查封登记、异议登记等信息的关联关系。将不动产权利和基于权利设定抵押权、地役权或者发生预告登记、异议登记、查封登记情况的依据原有的不动产登记单元编号进行关联，形成原不动产登记簿。同时通过原有的业务号将原不动产登记簿和原不动产登记档案进行关联。通过原不动产登记单元编号将原不动产登记簿和其对应的空间对象进行关联挂接。在逻辑关系重建后，要全面进行信息复核。除上述要求外，参照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》3.3规定执行。

## （四）数据入库

整合成果入存量数据整合成果库，参照《广东省不动产登记存量数据整合技术指南（试行）》3.4规定执行。

## （五）质量检查

在项目实施过程中，为确保调查成果达到相关技术标准要求。中标人必须对成果进行自查、互查、专查和抽查，并做好记录，以保证达到相关规程和规范的质量要求。其中自查、互查比例为100%，专查比例不低于90%，抽查比例不低于30%。

## （六）坐标转换

空间数据成果需要统一转为广州2000坐标系。坐标点、图形、空间数据库坐标转换点位中误差不应大于5cm。坐标转换前后图形面积误差不应大于万分之二。不得产生因坐标转换原因引起的压盖。

# 四、项目管理要求

## （一）作业人员要求

1.中标单位应配备满足项目各工序作业的专业技术人员，专业技术人员需具有测绘地理信息相关技术能力及工作经验；

2.投入的专业技术人员不少于200人，驻场服务的服务人员不少于100人。

## （二）作业场地要求

中标单位应在采购方认可的作业场地开展工作，场地需满足安全、保密等需求。

## （三）保密要求

中标单位应根据项目需求制定保密制度。参与项目的所有人员均需遵守保密制度，发生泄密事件按照现行的国家法律法规追究责任。数据处理工作场地满足安全、保密的需求。

## （四）实施要求

中标单位必须针对本项目招标要求，制订具体详细的、可操作性强的项目管理方案，详细列明承诺各专业人员和仪器设备的配备情况，项目实施阶段将对承诺投入的人员和设备状况进行检查。

中标单位应根据项目的特点，预防项目实施过程中可能发生的重大安全事故，并对实施过程进行安全监控。积极制定项目实施中安全事故的[应急救援预案](https://www.baidu.com/s?wd=%E5%BA%94%E6%80%A5%E6%95%91%E6%8F%B4%E9%A2%84%E6%A1%88&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "https://zhidao.baidu.com/question/_blank)，建立应急救援组织或者应急救援人员，配备救援器材、设备以应对紧急安全事故。同时，中标单位需做好安全教育培训工作，认真落实安全检查制度，切实提高安全意识，做到将安全教育贯穿于项目实施的全过程。

## （五）业务支撑要求

自合同签订1年内，中标单位要保证在广州市不动产统一登记信息平台上线后，为日常登记业务办理提供数据整合成果上的支撑保障，同步完成业务办理过程中整理范围内涉及的增量或未统计在数据整理清单内的存量不动产登记数据的整合工作。另在项目开展过程中，配合采购人对全市域存量数据整合建库及汇交工作开展中遇到的技术问题、数据库验收标准提供建议。

# 五、成果要求

## （一）成果构成

成果分为数据库成果、文档成果两大类。其中数据库成果必须严格遵守数据安全管理规定，经过主管部门批准的部门进行空间地理信息和属性内容保密处理后，方可进行发布与使用，具体保密处理的方式和密级参照国家有关的规定。提交成果包括但不限于以下内容：

1、数据库成果

不动产存量数据整合成果库，满足国家、省、市最新的不动产登记数据库标准，满足最新的国家和省的汇交规范要求，符合广州市不动产统一登记数据库入库要求，满足广州市不动产统一登记信息平台的使用。

2、文档成果

（1）《广州市中心城区不动产登记信息数据整合实施方案》

（2）《广州市中心城区不动产登记信息数据整合技术细则》

（3）《广州市中心城区不动产登记信息数据整合质量检查报告》

（4）《广州市中心城区不动产登记信息数据整合建库技术报告》

（5）《广州市中心城区不动产登记信息数据整合建库工作报告》

（6）《广州市中心城区不动产登记信息数据分析说明报告》

（7）《广州市中心城区不动产登记信息数据库配图建议》

## （二）成果质检与验收

1、质量控制要求

中标单位在交付项目成果前，应通过“三级检查”，即中标单位作业人员的过程检查、中标单位质检部门的最终检查以及第三方质量控制单位的检查。三级检查需保留详细的检查记录，最终检查和第三方检查需出具质量检查报告。

1. 验收方式

本项目需要通过中期质检和最终验收两个环节，在完成本项目工作量50%后，由第三方组织项目中期质检并出具质检报告；在完成项目要求建设内容后，由第三方组织项目终期质检，终期质检通过后组织项目最终验收。项目验收由采购人组织召开专家验收会，出具项目验收意见。验收费用由中标单位支付。

## （三）成果归属

（1）本项目形成的知识产权和所有权益归采购人所有；未经采购人许可同意，中标人不得利用本合同产生的项目成果。

（2）采购人引用中标人的工作成果所完成的新的技术成果，属于采购人所有，采购人可依法享有就该项技术成果取得的精神权利、经济权利和其它权利。

（3）无论发生何种情形（包括但不限于合同提前终止和解除），采购人均有权利用中标人的阶段性工作成果，并且采购人引用中标人的阶段性工作成果所完成的新的技术成果，属于采购人所有，采购人可依法享有就该项技术成果取得的精神权利、经济权利和其他权利。

## （四）成果保密要求

1. 中标单位要对生产的数据成果承担保密责任，不得将生产数据提供给采购人以外的任何第三方单位。

2. 中标单位应当具有相应的保密制度，具备相应的保密条件。

3. 本项目所涉及的数据属于内部资料，中标单位按照相应的法律法规进行管理，造成作业成果或采购人提供资料外泄，中标单位必须承担法律和由此引起的一切经济赔偿责任。

# 六、结算方式

该项目每笔款项以人民币转账方式支付，项目阶段工作完成并提交成果文件后，凭以下资料：

(一)合同；

(二)中标人开具的正式发票原件；

(三)验收合格报告（加盖采购人公章）；

(四)中标通知书。

按下述步骤付款：

采购人在合同签订后20个工作日内，向广州市财政局申请预付合同总额的28%；

合同签订6个月内完成本项目工作量50%，经采购人确认，第三方出具质量检查报告后20个工作日内向广州市财政局申请支付合同总额的27%；

合同签订12个月内，完成项目合同全部工作量，进行项目终验，终验后20个工作日内向广州市财政局申请支付合同总额的11%；

2022年第一季度，向广州市财政局申请支付合同总额的29%；

项目验收一年后，项目维护期满20个工作日内向广州市财政局申请支付合同总额的5%；

因采购人使用的是财政资金，最终的款项支付以广州市财政局下达的资金为准。