启东市农村宅基地管理工作专项试点农转用组卷报批服务项目（一标包）

服务合同

委 托 方：启东市农业农村局

受 托 方：时云勘测设计集团有限公司

签订时间：2026 年 9 月 24 日

委托方（甲方）：启东市农业农村局

受托方（乙方）：时云勘测设计集团有限公司

根据 启东市农村宅基地管理工作专项试点农转用组卷报批服务项目（一标包） 采购文件、成交供应商的投标文件和成交通知书，甲乙双方就此次成交结果的采购事宜签订本合同，以兹共同遵守。

一、下列文件为本合同不可分割部分：

1. 成交通知书；

2. 乙方的响应文件；

3. 采购文件；

4. 乙方在招标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

以上与本合同具有同等法律效力。

二、合同价款与支付：

1. 合同金额：本项目合同单价为 176.4 元/宗。总金额为 558306.00 元。

2. 本项目为固定单价合同，本项目合同价包括完成本项目服务内容所需的一切费用，包括但不限于人工（包括工资、补贴）、食宿、差旅、材料、机械、设备、办公场所及设施、保险、劳保、管理、安全措施费、数据整理、成果出具、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，以及为完成该项服务项目所涉及到的一切相关费用，甲方不再支付其他任何费用。在合同实施期间，合同单价不随国家政策或法规、标准及任何市场因素的变化而进行调整。

3. 付款方式：乙方完成的组卷报批并销号宗数占经甲方确认的整治图斑总宗数的 90%时，付实际完成组卷报批并销号宗数（以下简称“实际完成宗数”，下同）价款的 80%；乙方完成所有整治图斑组卷报批并销号后，按实际完成宗数一次性结算支付余款。〔备注：①对满足合同支付条件的，甲方应当自收到发票后 30 日内支付资金(以启东市财政局实际支付时间为准）；②各阶段价款以中标单价*实际完成宗数结算。〕

4. 履约保证金： 55830.6 元；

（1）本项目成交后的履约保证金为项目成交价的 10%，乙方的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入甲方账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），乙方凭成交通知书与甲方签订合同。超期或未协商一致，则视为自动放弃成交资格。

（2）乙方全部履约合同义务，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性退还履约保证金，甲方若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金。

（3）发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a.签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

b.乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

三、合同主要内容：

（一）项目概况

本次住宅类房屋专项整治试点项目（农转用报批）范围主要是 2013 年 1 月 1 日（含）至 2020 年 7 月 3 日（不含）期间及 2013 年前一段时间有整体关联性的，在耕地上建设的、没有合法合规手续或手续不全的存量住宅类房屋。

启东市住宅类房屋专项整治图斑情况

标包号	乡镇名称	预估数量（宗）	备 注
一标包	惠萍镇、东海镇、南阳镇、海复镇、合作镇、近海镇、寅阳镇、开发区、圆陀角旅游度假区	3165	结算价=成交单价×实际完成组卷报批宗数

（二）技术要求

1.主要服务内容

对需要办理农转用手续的整治类图斑约 3165 个（以实际为准）完成组卷报批工作。主要工作内容为通过实地调查权属、确认地类、出具勘测定界成果报告；编制土地报批“一方案三信息”等农转用报批材料，配合启东市自然资源和规划局组卷成果材料审查后修改。用地报批组卷材料经县级审核后，上报各级自然资

源和各级人民政府审核，并紧密跟踪审查流程，根据各级部门提出的补正要求及时完善报件材料，最终将报件材料报有批准权的自然资源部门和政府部门审批，最终取得用地批复。

2.工作依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2021年修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（3）《江苏省土地管理条例》；

（4）《江苏省不动产登记条例》；

（5）中共中央办公厅、国务院办公厅《农村乱占耕地建房专项整治试点工作方案》（2022年3月）；

（6）自然资源部《关于进一步优化重大建设项目用地组卷报批工作的通知》；

（7）《农村乱占耕地建房问题摸排工作方案》；

（8）《江苏省农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治第二步试点实施方案》；

（9）《江苏省村庄规划编制指南（2025年版）》；

（10）《江苏省乡镇国土空间总体规划编制指南（2025年版）》；

（11）《江苏省镇村布局规划编制指南（2025年版）》；

（12）《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）；

（13）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

3.具体服务工作要求：

3.1批次组卷报批

将启东市农村宅基地管理工作专项试点涉及的农用地转为建设用地，完善用地手续，取得合法用地批复。

（1）转用公告相关工作

代拟转用公告。根据土地管理法律法规和江苏省相关规定，按照规范格式和内容要求，代拟农用地转用公告。公告内容应当包括：转用土地的位置、范围、面积、地类、用途；转用土地的补偿标准和安置途径；申请办理土地转用登记的期限和地点；公众提出意见的期限和方式等。

公告张贴。按照法定程序，在拟转用土地所在的乡（镇）、村范围内张贴转用公告，确保公告覆盖全部涉及区域。公告张贴应当选择醒目位置，留存张贴照片等影像资料作为组卷材料。

送达回签。组织被转用土地的权利人进行送达回签，确认相关权利人已收到并知晓转用公告内容。送达回签应当由权利人本人签字确认，确保程序合法、手续完备。

（2）农用地转用请示代拟

代拟农用地转用请示文件，以市人民政府名义向上级人民政府请示农用地转用事项。请示文件应当包括：项目基本情况、转用土地的位置和面积、土地利用现状、转用必要性说明、是否符合国土空间规划和年度土地利用计划等内容。请示文件格式和内容应当符合自然资源主管部门的规范要求。

（3）“一方案三信息”编制

“一方案三信息”是农用地转用组卷报批的核心材料。具体包括：

农用地转用方案。明确转用的位置、面积、地类、权属、用途等基本信息，说明转用的必要性和合规性，提出转用后的供地安排。

地类认定基本信息。依据土地利用现状分类标准，对拟转用土地的地类进行准确认定，说明认定依据和过程。

土地征收信息。如涉及土地征收，需编制土地征收信息，包括征收范围、补偿标准、安置途径等。

报件基本信息。汇总项目报批的基本信息，包括项目名称、用地位置、用地面积、涉及权利人等。

（4）其他相关组卷材料代拟

费用到账证明。包括耕地开垦费、新增建设用地土地有偿使用费等相关费用的缴纳凭证和到账证明。

规划材料。包括项目符合国土空间规划（土地利用总体规划）的说明、纳入村庄规划的证明文件、规划审查意见等。

请示文件。代拟项目用地请示文件，说明项目用地的必要性、合规性和可行

性。

审查报告。编制项目用地审查报告，对用地条件、规划符合性、地类认定、补偿安置等进行全面审查并出具意见。

各部门材料。收集整理涉及人社局、农业农村局等相关业务主管部门的审批盖章材料。对不符合土地组卷报批要求的资料，指导相关部门进行整改完善。

征地前期程序材料。包括土地现状调查表、补偿登记表、征地补偿安置方案公告、征地补偿安置无异议说明、征地补偿安置协议等。

（5）组卷整理与系统上报

材料整理审核。对所有组卷材料进行整理、审核和归档，确保材料的完整性、正确性和逻辑性。

系统填报。将全部组卷材料录入江苏省用途管制一体化审批系统，按要求填报各模块信息。

上报审批。将组卷材料通过用途管制一体化申报系统上报南通市自然资源和规划局审批。

（6）跟踪审查与补正

处室审查跟踪。跟进南通市自然资源和规划局 10 个处室的审查工作，及时了解审查进度和审查意见。

材料补正。根据各处室的审查意见，对组卷材料进行修改完善和补正。

取得批复。完成全部审查和补正工作后，最终取得用地批复文件。

3.2 勘测定界

勘测定界是对涉及整治的房屋地块开展勘界并出具勘界报告的工作。

（1）勘测定界内容

地块测量。对涉及整治的每一宗房屋地块进行实地测量，确定地块的位置、范围、界址、面积、地类、权属等信息。

地类认定。依据《土地利用现状分类》标准，对地块的地类进行准确认定。

权属调查。调查地块的权属状况，包括所有权和使用权归属。

（2）勘测定界成果

勘测定界报告、勘测定界图、相关数据表格。

3.3 系统填报与跟踪审批

根据江苏省用途管制一体化审批系统要求开展填报与跟踪。

（1）系统填报内容

勘测定界模块填报。在江苏省用途管制一体化审批系统中填报勘测定界相关信息。

组卷相关模块填报。填写用途管制一体化审批系统组卷相关模块，包括项目基本信息、用地信息、规划信息、地类信息、权属信息等。

材料上传。将全部组卷材料按要求上传至系统对应位置。

（2）预审查与跟踪，包括系统上报、进度跟踪、根据预审查结果，对组卷材料进行修改完善、正式上报、实时跟踪推进审查进度，直至取得批复文件。

（3）后续跟踪服务：包括国家和省级抽检复核全过程配合服务，直至最终通过上级验收销号。

3.4 成果要求：严格按照省、市自然资源主管部门最新范本进行制作，相关成果应符合最新报批的审核要求。

3.4.1 批次组卷报批成果

（1）完整的农用地转用组卷报批材料（纸质版和电子版）；

（2）转用公告张贴记录及影像资料；

（3）送达回签记录；

（4）“一方案三信息”完整材料；

（5）用地批复文件；

（6）归档整理的完整报件资料。

3.4.2 勘测定界成果

（1）勘测定界报告。

（2）勘测定界图。

（3）相关数据表格和电子数据。

3.4.3 系统填报成果

（1）用途管制一体化审批系统完整填报记录。

（2）预审查意见及修改记录。

（3）审批过程跟踪记录。

（三）人员要求

乙方的投标项目负责人、技术负责人需按甲方要求提供驻场服务，项目组外业人员（不含项目负责人、技术负责人）不少于16人，且其中包括投标项目组其他成员。甲方有权根据项目实际情况提出增减或调换驻场人员，增减时间和人员原则以总人数和时间总体控制，供调换的储备人员业务水平和能力不得低于被调换人员的业务水平和能力。

（四）设备要求

乙方须根据项目要求配备种类丰富、专业性强的软硬件设备，如车辆、GNSS、无人机、全站仪、电脑、打印机、扫描仪等。

（五）特别说明

1.该项目乙方服务后的成果及相关数据所有权归启东市农业农村局所有。

2.在履约过程中，如果乙方出现以下行为，将记录其不良行为，三年内不得参与启东市农业农村局招采活动，且根据相关规定追究相关责任：

（1）乙方转包和分包项目的；

（2）乙方不能按照合同约定的服务时间保质保量完成本项目的，且造成不良后果的；

（3）工作中涉及到的涉密和敏感图文资料、电子数据，应严格执行保密的相关规定，如以任何方式向任何第三人披露、泄露或许可第三人使用的；

（4）其他不良行为。

3.在项目服务过程中的所有安全责任由乙方全权负责，甲方不承担任何责任。

4.因乙方自身原因，导致项目无法按照各阶段时间节点推进，或无正当理由逾期未完成全部工作任务，经甲方书面催告后7个工作日内仍未完成履约义务的，甲方有权依法单方解除合同，合同自解除通知送达乙方之日起生效。

（六）其他要求

1.服务时间：2026年12月15日前完成各标包服务范围内整治类图斑数85%的农转用报批并取得用地批复；2027年6月15日前完成各标包服务范围内整治类图斑数100%的农转用报批并取得用地批复。具体以甲方要求为准。

2.服务地点：甲方指定地点。

3.验收要求：经甲方确认的采购范围内整治图斑组卷报批结束并取得用地批复，直至项目通过省部级抽查验收、销号。

四、技术资料

1.乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

2.没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

五、知识产权

乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

六、产权担保

乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

七、项目验收

1.甲方依法组织履约验收工作。

2.乙方应做好相应验收配合工作。

3.如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

4.甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方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，验收小组出具验收书，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。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

5. 项目验收合格后，甲方依据采购合同约定及时支付合同价款、退还履约保证金；验收不合格的，甲方按规定及时处置。采购合同履行、违约责任、争议解决等事宜适用《中华人民共和国民法典》。

八、保密条款

1. 乙方须建立严格的保密制度，并加强对工作人员的保密管理及保密知识教育及培训。

2. 乙方须承担与此有关的技术情报和数据资料的保密责任。与本项目有关的资料及数据成果中涉及国家秘密的内容，均要求严格遵守国家相关法律法规及保密管理规定，切实做好涉密地理成果的保密工作（如有最新政策文件及管理规范，均按最新要求执行）。

九、违约责任

1. 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 1‰的违约金。

2. 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额 1‰每日向乙方支付违约金。

3. 乙方逾期提供服务的，延迟按 200 元/天罚款，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 5%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

4. 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

5. 乙方承诺的常驻镇区工作人员不得随意更换，如需更换需经甲方同意，如不经甲方同意私自更换，罚款 200 元/人/天；未经甲方同意常驻工作人员工作日不在岗，罚款 200 元/人/天；多次发现且拒不整改且给甲方项目推进造成影响的，

甲方有权单方面解除合同。

十、不可抗力

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十一、争议解决

双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十二、合同生效及其他

1. 合同经甲乙双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章（或合同章）后即生效。

2. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关条文执行。

3. 本合同一式肆份，双方各执贰份。

甲方（盖章）：启东市农业农村局	乙方（盖章）：时云勘测设计集团有限公司
法定代表人：	法定代表人：姜莹子
授权代表（签字或盖章）：	授权代表（签字或盖章）：
地址：	地址：浙江省衢州市衢江区杭长时代花园 19 幢 1 单元 317 室
联系电话：	联系电话：18057066939
开户行/账号：	开户行/账号：招商银行股份有限公司衢州分行 572900404610601
签订日期：2026 年 9 月 24 日	签订日期：2026 年 9 月 24 日