东台市农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治项目

（采购包 2）

采购合同

二〇二五年十二月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

盐城市政府采购合同（服务）

项目名称：东台市农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治项目

项目编号：JSZC-320981-BJZC-G2025-0034

甲方：（买方）东台市农业农村局

乙方：（卖方）江苏易图地理信息科技有限公司

甲、乙双方根据采购人东台市农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：东台市农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治项目

1.2 标的质量：符合国家及行业有关规定。

1.3 标的数量（规模）：

东台市住宅类房屋专项整治标段分布

镇区	数量（宗）	合计（宗）
采购包 2		
梁垛镇	1151	2448
安丰镇	593	
新街镇	455	
弶港镇	249	

1.4 履行时间（期限）：2 年，本项目要求于 2027 年 12 月 31 日前完成全部工作任务。

具体进度要求：

（1）2026 年 2 月 28 日完成问题图斑补充调查工作，筛选出剔除图斑和整治图斑，剔除图斑编制“一宗一档”并上传，完成审核。

（2）2026 年 12 月 31 日前完成 60%问题图斑的整治，并逐宗出具整治验收意见表并上传工作平台，形成整治成果台账。

（3）2027 年 6 月 30 日前完成 100%问题图斑的整治，并逐宗出具整治验收意见表并上传工作平台，形成整治成果台账。

（4）2027 年 12 月 31 日全部问题图斑完成销号，项目通过省部级抽查验收。

1.5 履行地点：东台市各乡镇。

1.6 履行方式：/

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

二、合同金额及工作范围和内容

2.1 本合同金额为：**整治类：425.00 元/宗；非整治类：270 元/宗。（注：本合同暂以 2448 宗估算，两种类型各占一半估算，合同总价暂定 850680.00 元整，最终结算以实际发生宗数乘以单价为准）。**

该价格包括包含但不限于人工、食宿费、差旅费、安全措施费、数据整理、成果出具、纸张等耗材、后续服务、税金、合理利润等与完成本项目服务相关的所有费用。本合同为单价合同，最终结算根据实际完成的工作量据实结算。

2.2 工作范围

本次住宅类房屋专项整治试点范围主要是 2013 年至 2020 年 7 月 3 日期间的存量乱占耕地建房住宅类房屋问题(占用耕地建设的、未取得合法合规用地手续或手续不全的住宅类房屋，含 2013 年之前已经建设但与 2013 年以来违规建房行为有整体关联性的住宅类房屋)。

2.3 工作内容

2.3.1 技术牵头、补充调查形成处置意见阶段

（1）实施方案编制

根据实际工作需求编制实施方案：实施方案应包括工作总体目标、试点范围、工作要求、具体处置政策（包含当地宅基地面积标准，现行宅基地“一户一宅”申请标准、宅基地分户条件和有偿使用要求及标准等）、时间安排、整治流程以及保障措施等内容。同时还需要协助编制风险应对预案等。

（2）人员培训

对牵头部门、管理条线分管人员以及乡镇基层调查人员等相关人员开展培训，确保其掌握补充调查目标任务、工作原则、标准规范、平台操作及熟悉分类处置政策及法律法规，保障调查成果真实可信、整治合理公正、处置合法有效。

（3）数据汇总共享

协调自然资源、住房和城乡建设、农业农村等部门建立数据共享机制。汇总整理县域国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划、第二次全国国土调查、第三次全国国土调查、三区三线划定、最新高清卫星影像、地籍调查、集体土地所有权登记、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证、农村承包地确权登记颁证、农村集体资产清产核资、农村宅基地基础信息调查成果等相关数据资料，建立数据共享资源目录，形成共享数据资源包。

（4）制作工作底图

在数据汇总共享的基础上，对任务图斑进行初步内业分析，主要结合行政区划界线、国土调查耕地地类图斑、基本农田范围线、国土空间规划等分析任务图斑数量、面积、分布情况，压占耕地情况，占用基本农田情况等，形成初步的数

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

据分析报告，并以乡镇为基本单位制作工作底图。

（5）外业测绘

使用RTK、全站仪等专业测绘设备，外业实地测绘准确获取界址点位置，并计算宗地面积。详细划分主房、辅房、庭院等占地情况。为后期数据叠加分析提供准确的位置信息。

（6）信息核实完善

对下发的任务图斑摸排信息表的相关字段数据进行逐一核实、记录，到实地进行信息的确认完善。并拍摄房屋照片。

（7）举证材料收集

按照县级分类处置政策的划分要求，梳理形成举证材料清单，协助村（居）委按需收集相关佐证材料，支撑分类处置“一户一策”的制定和整治工作实施，包含主体身份认定证明、户宅证明、承诺书、房屋来源及权属证明等材料。

（8）图件编制

根据外业测量结果，叠加基础数据，形成问题图斑示意图、勘测定界图、占耕地叠加分析图、占永久基本农田叠加分析图、“三区三线”划定叠加分析图、影像叠加图、特殊区域叠加分析图等专题图件成果。

（9）形成处置意见

根据现场调查及叠加分析数据成果，对照国家处置政策，逐宗开展图斑类型认定，确定图斑类型。针对整治类图斑，根据图斑具体情形，逐宗匹配处置政策，协同县、乡镇、村级共同召开研判会，出具处置意见。

（10）数据汇总分析

补充调查完成后，对问题图斑补充调查成果数据进行整理分析，梳理占用永久基本农田图以及特殊用地（重大工程、生态保护红线等）图斑分布、数量、面积，筛选甄别剔除类、整治类图斑信息，明确重点核查图斑（党员干部、城镇居民、超大面积等），统计需进行规划调整的图斑数量、面积，分析新增建设用地指标和耕地占补平衡指标需求等，形成专题台账报表。

（11）一宗一档编制

根据补充调查及数据分析成果，结合县级整治分类处置政策，对问题图斑进行初步分类。按照标准格式，为每一宗地编制住宅类房屋专项整治报告。整理汇总补充调查成果及分析报告，形成一宗一档。按照档案归档标准要求，打印装订档案材料。

（12）材料上传

将每宗图斑对应的补充调查信息表、公示材料、前后左右照片、各类举证材

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

料、叠加分析图、处置方案等上传专项整治工作平台，并逐宗校对、复核相关数据成果，复核无误后，提交上级部门审核。对接上级部门跟踪审核进度，对退回的图斑按要求整改后再上传，直至审核通过。

2.3.2 整治实施阶段

（1）辅助整治工作

向农业农村部门提交任务图斑一户一档成果，根据市级审查通过的问题台账，对接相关职能部门，协助提供整治实施相关手续所需数据。

（2）整治流程指导、培训、咨询

组织开展县乡两级培训，针对一宗一策一码，提供每一个小类的整治工作流程指导。

农转用报批

协调自然资源部门收集农转用材料，进行组卷、审核，上报市政府。

（4）整治成果审核上传

审核乡镇提交的整治成果，符合政策要求的通过并上传至市、省两级。跟踪上级的审核进度，对退回的按照要求落实整改再上传，直至上级审核通过。

2.3.3 其他事项

完成采购单位交代的其他相关牵头事项等。

2.4 主要技术依据

2.4.1 政策法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）；

（2）《中央农村工作领导小组办公室、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》中农发〔2019〕11 号；

（3）《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》农经发〔2019〕4 号；

（4）《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》农经发〔2019〕6 号；

（5）《中央农村领导小组办公室、农业农村部关于贯彻深化农村宅基地制度改革试点电视电话会议精神、加强农村宅基地改革和管理基础工作的通知》中农发〔2020〕13 号；

（6）《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127 号）；

（7）《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128 号）；

（8）中办、国办《农村乱占耕地建房专项整治试点工作方案》（厅字〔2022〕18 号）；

（9）《农业农村部办公厅关于做好农村宅基地两项试点工作的通知》农办经〔2022〕18 号）。

2.4.2 标准规范

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（1）《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）；

（2）《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》（GB/T17986.1－2000）；

（3）《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）；

（4）《地籍核查规程》（TD/T1001－2012）；

（5）《卫星定位城市测量技术标准》（CJJ/T73－2019）；

（6）《农村地籍和房屋核查技术方案（试行）》（国土资发〔2014〕101号）；

（7）《不动产权籍核查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）；

（8）《农村不动产权籍核查工作指南》（自然资登记函〔2019〕6号）；

（9）《不动产登记数据库标准（试行）》（国土资发〔2015〕103号）；

（10）《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》（CH/T2009－2010）；

（11）《农村宅基地基础信息核查技术规程（试用）》；

（12）《地籍调查规程》GB/T 42547-2023；

（13）《中华人民共和国行政区划代码》GB2260—2007；

（14）《国家基本比例尺地形图分幅和编号》GB/T13989—1992；

（15）《1:5001:10001:2000地形图数字化规范》GB/T17160-1997；

（16）《1:50001:10000地形图图式》GB/T5791—1993。

2.5售后服务

对甲方提出的图斑信息查询、证明材料补充、后续政策适配咨询等需求，1小时内响应、24小时内反馈处理结果；同时，妥善保管图斑调查全套资料及验收文件，建立动态管理台账，确保图斑调查成果的准确性、完整性及长效可用性。

三、技术资料

3.1乙方应按招标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。

3.2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。

四、知识产权

4.1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。

五、产权担保

5.1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。

六、履约保证金

6.1乙方交纳人民币：合同金额的10%即85068.00元作为本合同的履约保证

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

采购人对第三方信用服务机构依据标准规范评定为 AA 级及以上的政府采购供应商（需在签订采购合同前提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实），免收履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款：支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后支付，预付款支付比例：合同金额的 30%。（注：在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定）

8.1.2 尾款：每处问题图斑出具整治验收意见表并上传工作平台后，若出现市级核查验收未通过情况，结算时则扣除该宗问题图斑对应的中标价的 50%；若出现省级核查验收未通过情况，结算时则扣除该宗问题图斑对应的中标价的 100%；2027 年 12 月 31 日前全部问题图斑完成销号且逐宗按照档案管理要求，编制“一宗一档”，经甲方确认且项目验收通过后支付到合同总额的 100%，同时扣除因省市级验收未通过而应扣除的对应宗数的金额。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 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。

10.5 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。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、保密要求

11.1 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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

15.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执二份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025 年 12 月 9 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App