

长乐市宅基地和集体建设用地使用权确权登记

发证项目(包二)

1 工程立项背景、资金来源、建设情况

长乐区人民政府根据国家、福建省有关文件开展了辖区内农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，资金来源为地方财政拨款。本项目包段完成了罗联、梅花、文岭、湖南、金峰、漳港 1:500 地籍图测绘 30.62km²；测绘宗地内地上房屋 118036 户，面积 25315181.84m²；建立农村地籍房屋调查数据库 30.62 km²，挂接到长乐区不动产登记平台。

2 整体设计

项目整体设计科学合理，经省专家组一致评审通过。

a) 通过填写土地房屋摸底调查表，集中收集权源材料和权利人身份证明材料，分类制定权属调查和档案落宗的方法。

b) 采用静态、动态 GNSS 技术施测首级控制点、图根控制点；采用数字化测图和尺寸丈量的方法按地籍、房产精度指标施测 1:500 土地房屋现状图。

c) 对地籍档案、房产档案扫描整理，录入土地证号、宗地号、权利人等信息作为宗地落位的依据。

d) 利用档案数据将已登记宗地展绘到地籍图上作为权属调查的工作底图，利用地籍图和丈量数据生成房产分层分户草图，在现场调查和丈量时对宗地现状、房屋权属进行记录，填写《不动产权籍调查表》；针对房屋现状，拍摄照片，真实反映建筑状况和宗地四至关系。

e) 利用不动产调查生产建库一体化软件，按照不动产登记数据库试行标准建立数据库并挂接到不动产登记平台。

3 工程技术

项目技术先进，符合农村不动产确权登记发证的相关政策和技术标准。

a) 本项目三个标段 E 级 GPS 控制测量试行总体设计、采用同类型仪器共同观测、总体平差，保证了成果的整体一致性。

b) 控制点的高程采用福州市似大地水准面精化模型计算，解决了作业区高程起算点不足的问题。

c) 通过软件二次开发，实现了所有调查成果从数据库中一键导出。按村镇县三级，分类批量导出要求的统计汇总数据。

d) 土地房屋权属信息采集过程中利用二维码技术，建立信息传输通道，权利人自动识别上传权源材料和身份信息。依据不同的人群，开通通讯 APP 做证件收集。

e) 鉴于长乐区海外侨胞占比 30%以上，实地指界签章困难，率先引进电子签章的先进技术。

f) 外业数据采集的证件等信息，采用自主开发的舜天不动产调查软件，实现了证件信息的自动识别、提取、分类和存储。

4 实施过程

项目实施过程管理规范严密，保质保量完成了合同规定的全部内容。

a) 项目开工前组织骨干人员成立项目部，实行模拟承包制，部

门与项目部签订责任状，明确双方职责。设立生产、质量、安全等小组，制定项目规章制度 15 份，明确奖惩措施。

b) 项目开工后，采用先试点后生产的工作模式，试点成果聘请省市专家进行了验收评价；实行专职质检员周一至周六巡查、周日技术质量总结制度，形成过程检查记录 20 册，多次聘请市县局专家进行过程成果抽检，及时解决质量隐患；重视技术培训和科技创新，组织技术交底 6 次、技术培训 214 人次、技术交流 23 次、开展 QC 活动 2 次、申请软件著作权 3 个、发表论文 3 篇；实行倒排工期制度，采用周工作量统计，及时采取相应措施纠正进度；采取计件工资和标准控制，实现利润 318 万元；排查危险源，制定安全事故预案，定期进行安全检查，做到生产零事故；安排专人进行资料管理，杜绝了资料泄密事件。

c) 项目完成后，按照合同、设计及有关技术标准进行成果资料整理和总结，提交院最终检查和甲方验收。

5 工程质量

项目成果质量优良。成果资料经院级检查评为优秀等级，共分四批一次性通过省、市专家组的验收，获得高度评价。

6 运行情况

项目成果提交使用后，完全满足用户需求，数据库运行质量良好。通过后期不动产平台发证验证，数据差错率接近于零。