## 鄢陵县农村房屋不动产登记项目（6-10标段）项目

## 第八标段

## 技术方案

## 公司名称：江西省中核测绘院

## 日期：2018年10月19日

## （三）、实施方案

### 3.1技术要求

#### 3.1.1 技术标准

（1）数学基础

平面坐标系统采用“2000 国家大地坐标系”。高程系统采用“1985 国家高程基准”。投影类型采用“高斯-克吕格投影”，3°分带。

长度变形不符合要求时，按照《河南省国土资源厅办公室关于印发河南省地籍调查县级平面直角坐标系建设若干意见（试行）的通知》（豫国土资办发〔2014〕13 号）的方法建立基于“2000 国家大地坐标系”的相对独立的平面直角坐标系统。

（2）界址点坐标成果

界址点坐标分别提供 2000 国家大地坐标系和 1980 西安坐标系两套成果。

（3）地籍图比例尺、分幅和编号

农村不动产权籍图采用 1∶500 的比例尺；50cm×50cm 正方形分幅；图幅编号按照西南角坐标公里数编号，保留两位小数，X 坐标在前，Y 坐标在后，中间用短横线连接。

（4）计量单位

长度单位为米（m），面积单位为平方米（m2），面积汇总单位为平方米（m2）；全部保留两位小数。

#### 3.1.2 法律法规、政策依据

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）

（4）《土地调查条例》（国务院令第 518 号）

（5）《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）

（6）《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191 号）

（7）《中共河南省委、河南省人民政府关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的实施意见》（豫发〔2017〕1 号）

（8）《河南省不动产统一登记制度建设联席会议办公室关于印发〈河南省农村房屋不动产登记实施方案〉的通知》（豫不动产登记联办发〔2017〕1 号）

（9）《2017 年河南省政府工作报告》

#### 3.1.3 作业技术要求

依据《河南省国土资源厅河南省住房和城乡建设厅河南省测绘地理信息局关于农村地籍和房屋调查工作有关问题的指导意见》，不动产权籍调查成果区分为符合发证成果、已登记发证未改扩建成果、已登记发证改扩建成果、不符合发证成果四种类型，并按不同类型分别进行调查、测量、建库。对符合发证成果按登记发证要求，依据规程规范进行现状测量、权属调查、权籍测量，填写相关表格；对已登记发证成果进行已登记成果落图落宗、权属调查核实、现状测量、地籍或房屋补充调查和测量，填写相关表格；对不符合发证成果对土地和房屋只进行现状测量，填写相关表格。

1）、土地房屋现状测量和基本信息采集

解析法实地测绘地籍和房屋要素形成土地房屋现状线划图。房屋等建筑物、构筑物应测量外围界线，并准确表示阳台、室外楼梯、分层等与房产面积计算相关的要素。

在现状测量的基础上，拍摄全景照片（反映实际现状和相邻关系）并采集土地和房屋的基本情况，填写土地房屋基本情况表。

2）、按区分的不同类型开展不动产权籍调查

a、符合登记发证条件的土地和房屋且均未登记发证的成果

对符合登记发证条件的土地和房屋且均未登记发证，按照相关规程规范开展权籍调查，填写不动产权籍调查表。实地测量宗地界址边长和关系距离，采用解析法测量界址点；房屋以幢为单元的丈量房屋外部边长，房屋以层、套为单元的丈量相关外围边长，并采用几何方法计算房屋面积，拍摄全景照片（反映实际现状和相邻关系），形成不动产权籍调查表、不动产单元图等调查成果，作为土地和房屋登记发证的基础资料。对收集的各种权源材料进行扫描、命名（命名格式与不动产登记软件要相统一）。

b、已登记发证成果

对土地和房屋均已登记发证的，或土地和房屋只有一方发证的，应核实登记信息与现状是否一致，将已登记的宗地和房屋上图落宗，填写权属核实情况表，对已登记档案资料进行扫描、命名（命名格式与不动产登记软件要相统一）及建立数据库。

经核实宗地界址未发生变化的，根据原地籍调查成果和权属界线，通过内业展绘或界址点测量等方式，将已登记宗地按相应颜色上图落位，拍摄全景照片（反映实际现状和相邻关系）。根据原房屋登记资料，将已登记房屋图形数据落宗。

原宗地采用解析法测量的，直接导入界址点坐标数据，展绘在调查底图上。原宗地采用图解法和边长勘丈法测量的，应根据原地籍调查成果，实地核实界址点位置，并采用图解法在调查底图上展绘界址点，或采用解析法测量界址点坐标，将界址点展绘在调查底图上。

对需要开展补充调查的宗地和房屋按照规程规范开展补充权属调查，实地丈量界址边长和关系距离，采用解析法测量界址点，按要求填写不动产权籍调查表、土地房屋基本情况表，编制不动产单元图。

未经批准进行改扩建造成宗地界址发生变化的，上图时根据相对位置关系展绘原登记界线，并对变化情况进行备注，并按相关颜色上图，进行土地房屋现状测量和基本信息采集，拍摄全景照片（反映实际现状和相邻关系），填写土地房屋基本情况表。

c、不符合发证成果

对不符合发证成果，只需要开展土地房屋现状测量和基本信息采集，拍摄全景照片（反映实际现状和相邻关系），填写土地房屋基本情况表。

3）、数据库建设

以1：1000或1：2000正射影像图为底图，对解析法实测的地籍和房屋要素参照《城镇地籍数据库标准》和《不动产登记数据库标准（试行）》进行建库，建立房地一体的农村地籍房屋调查数据库，实现调查与登记“一张图”的管理应用相衔接。建库内容包括：

a、影像图数据。项目范围内的正射影像图数据，包含必要的地名地址注记信息。

b、地籍图数据。全部土地和房屋自然幢现状测量数据、已登记宗地和新调查宗地的权属界线、宗地权属界线范围内的房屋自然幢数据，并录入土地房屋基本信息。

c、宗地属性信息。已上图的宗地应编制宗地统一代码，录入宗地图和权籍调查表等属性信息。

d、房屋属性信息。房屋应在地籍图上进行落宗落幢，以宗地内的自然幢为基础，通过逻辑幢或楼盘表挂接房屋单元属性信息，包括房产分户图、房屋调查表等。落宗、落幢过程中发现原房屋登记结果有误的，应根据实际情况进行更正。对未经批准进行改扩建造成房屋界址或面积发生改变的，对改变部分进行备注，待后处理。

e、照片和档案扫描信息。对全部自然幢照片，以及纸质调查资料、已完成登记的土地房屋不动产登记纸质档案进行扫描、挂接、入库。

### 3.**2** 技术目标任务

按照《地籍调查规程》、《房产测量规范》和《不动产权籍调查技术方案（试行）》等技术规程规范，以满足农村房屋不动产工作为出发点，立足于已有的工作基础，采用影像加实测方法进行调查测量，对边远零星分散的建筑物可采用图解法测量。充分利用现有地形图、地籍图、航摄像片作为工作底图，结合实地现状，对历年土地登记发证成果及房产登记发证成果进行地籍调查和房屋核查，采用解析法全野外实测建构筑物房角点、界址点坐标，丈量房屋内外结构边长，对建构筑物以外的其他地物、地形要素，如道路、河流、管线、地形地貌、植被与土质等，根据需要利用正射影像图编绘成图。测绘建筑物地籍调查以地籍子区为单位，以宗地为调查基本单元，逐宗调查每一宗地权属，查清调查区范围内的每宗土地的位置、范围、面积、用途等，填写每一宗地土地房屋基本情况表、权属核实表、地籍调查表和房屋调查表等。按不动产信息化建设要求，利用GIS软件录入宗地和房屋属性，建立包含影像、照片和档案、宗地数据、房屋数据等内容的农村地籍和房屋调查数据库，计算各类土地房屋面积，汇总计算各类土地房屋数据等。

### 3.3 项目实施技术路线及依据

#### 3.3.1 技术依据

（1）《不动产登记暂行条例》

（2）《不动产登记暂行条例实施细则》

（3）《河南省农村房屋不动产登记指导意见》

（4）《农村农房和房屋调查登记技术细则（试行）》

（5）《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》

（6）《不动产权籍调查技术方案》

（7）《河南省农村房屋不动产登记实施方案》（豫不动产登记联办发〔2017〕1号）

（8）《河南省农村集体土地使用权确权登记发证实施细则》（豫集办发〔2013〕17号）

（9）《河南省国土资源厅河南省住房和城乡建设厅河南省测绘地理信息局关于农村地籍和房屋调查工作有关问题的指导意见》；

（10）《国土资源部办公厅关于印发〈不动产单元设定与代码编制规则〉的函》（国土资厅函〔2017〕1029号）

（11）《基础地理信息要素分类与代码》（GBT 13923-2006）

（12）《不动产登记数据库标准（试行）》

（13）《不动产登记数据库整合技术规范（试行》、

（14）《土地利用现状分类》GB/T21010-2007；

（15）《地籍调查规程》TD/T1001-2012；

（16）《房产测量规范》GB/T17986.1-2000；

（17）《全球定位系统（GPS）测量规范》GB/T18314-2009；

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

（19）《城镇地籍数据库标准》TD/T1015-2007；

（20）《国家基本比例尺地形图图式第一部分：1：500、1：1000、1：2000地形图图式》GB/T20257.1-2007；

（21）《测绘技术设计规定》CH/Tl004-2005；

（22）《测绘技术总结编写规定》CH/Tl001-2005；

（23）《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356-2009；

（24）《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T18316-2008；

（25）其他相关技术补充规定。

#### 3.3.2 技术路线

以满足农村房屋不动产工作为出发点，立足于已有的工作基础，严格依据国家有关调查规程和标准，借助航空摄影测量、遥感、地理信息系统、GPS和数据库等技术手段，充分利用已有土地调查成果和登记成果，通过外业调查、外业测量、复核审查、内业建库等，完成农村地籍及房屋等地上建筑物和构筑物的权属调查和测量等工作，为农村集体土地确权登记发证提供依据。

准备工作

资料准备

人员设备准备

技术设计和实施方案编制

控制测量

地籍调查

地籍测量

房屋测量

房屋调查

地籍图编绘

数据检查

数据建库

成果输出

档案资料扫描

调查底图制作

图1 技术路线图

### 3.4 项目实施工作流程

房屋调查与测量工作流程如下所示，按照《地籍调查规程》（TD /T 1001—2012）、《房产测量规范》（GB/T 17986—2000）、《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》（国土资发〔2014〕101号）、《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）等标准，依次进行房屋单元的划分与变化、房屋权属调查、调查表填写、房屋界址测量、房屋及附属设施测量、房屋面积测算和房产分户图编制，实现项目区范围内宅基地、集体建设用地及国有建设用地地上房屋产权状况的调查和测量。



图 2房屋调查与测量工作流程

### 3.5 项目组织机构及主要人员职责

#### 3.5.1 项目组织机构

为高效高质完成农村房屋不动产登记项目，在项目启动之前，公司提前组织培训相关实施团队，确保团队组织合理，人员技术过硬。只要公司有幸中标，公司农村房屋不动产登记团队可以快速到位，工作到组，责任到人。

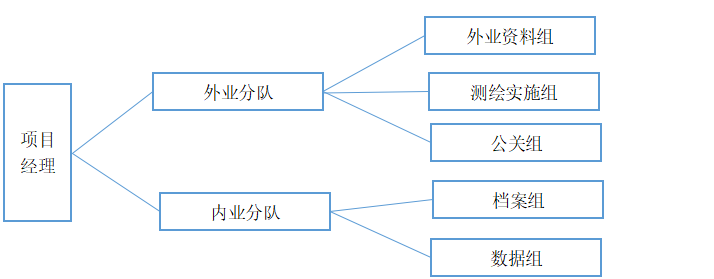


图 0‑1项目组织架构图

#### 3.5.2 项目主要人员职责

**项目经理**

项目经理由本公司内部经验丰富的管理人员担任。

项目经理主要工作有：

（1）组织制定项目工作计划和具体实施方案；

（2）监督执行工作进度，掌握项目质量；

（3）人员管理及日常工作安排；

（4）沟通上级部门，交流友标关系，处理内部关系；

（5）及时处理临时状况。

**外业分队**

外业分队由我公司外业经验丰富的管理人员组织带领。主要职责为：

1. 处理对村关系；
2. 收集整理外业资料；
3. 开展测绘工作；
4. 处理其他外业工作。

**外业资料组**

资料组由我公司熟练的内业人员组成，主要职责为：

（1）收集项目实施中所需的各种资料和材料；

（2）整理、整合、保存收集的材料；

（3）对接内业，提供相应资料，提出建议。

**测绘实施组**

实施组由测绘相关专业的专业人员组成，主要处理：

（1）外出进行测绘作业；

（2）现场处理外部关系。

**公关组**

公关组由我公司人际关系专员组成,主要负责：

1. 协调招标方关系，将招标方要求反馈给项目经理；
2. 协调与乡级政府、村级组织的关系，确保其他各组工作顺利进行。

（3）协调周边标段关系，保证互帮互助。

**内业分队**

内业分队由我公司熟练业务的内业人员组成，主要职责为：

（1）数据库建设、维护及合库；

（2）后期档案归档、维护、保存。

**数据组**

数据组由我公司专业的技术人员组成，主要负责：

1. 数据库建设及维护；
2. 处理外业测绘的数据；
3. 为其他各组提供数据支持，制作输出相应的成果；
4. 数据库合并及质检。

**档案组**

档案组由我公司熟悉档案业务的人员组成，主要负责：

（1）交接外业提供的材料，进行归档整理；

（2）整理保存项目实施过程中的各种资料及材料；

（3）为其他小组提供相应的资料；

（4）后期档案的汇总、整理、保存。

### 3.6 确保工程工期的技术和组织措施

按照政策规范及招标方要求，为了保证项目高效高质完成，我公司从实际情况出发，实事求是，制定相应的制度来保障项目进度：

1. 科学合理的项目实施计划

时间紧，任务重，为了保障质量，按时乃至提前完成项目，一套行之有效的方案是前提。根据总体时间安排，我们将目标任务细化到每个分队每天、每周、每月应该达到的分目标，再由各分队再将各自的目标细化到个人每天的工作量。确保每天的工作效率达到要求。

1. 与时俱进的培训办法

磨刀不误砍柴工，我公司在项目开始之前提前对团队，对个人进行严格培训，力求团队默契，个人业务过硬。另外团队根据实施情况，每周日对计划进行修正，对员工进行培训，进行内部交流学习，共同进步，力求能最科学、最大效率按时完成项目。

1. 行之有效的激励方案

要想马儿跑得快，激励政策不懈怠。为提高员工工作积极性，提高工作效率。我公司制定多种激励政策：一、对学习态度好，工作效率高，工作质量高的员工提高工作底薪，按工作量发放奖金，多劳多得；二、每个月对员工进行业绩考核，对工作效率低下，学习态度好的员工进行鼓励或者调岗；三，考核期内严重拖慢工作进度，态度不正，效率低下的员工，予以辞退。四、人文关怀必不可少，定期组织员工活动，进行内部交流，外出旅游聚餐，加强员工之间沟通等。五、与公司其他同类项目的团队进行竞争，竞争胜利发放奖励。

1. 严格要求的控制举措

严格控制工作的各个环节，组织内部自查、互查，对工作成果定期定时进行整理检查保存，确保项目不出错、不紊乱、不丢失，高质量完成项目进度。

### 3.7 确保工程质量的技术和组织措施

#### 3.7.1 生产设备保证

全力做好生产设备的保障工作，保证使用性能优良先进的仪器设备，所有使用的各类测绘仪器均需在省法定计量单位检验使用期内，逾期的需重新检验。全站仪、便携电脑等电子设备都有备用设备，有关设备投入使用前必须按规定进行检定或检验，各类测量仪器检定资料随测绘成果一起上交。

#### 3.7.2 作业技术力量保证

参加该项目的作业项目负责人、技术骨干具有多年测绘实践经验，分别参加过省内外多个地区的城镇地籍调查及集体土地确权登记发证、土地承包经营权工作，具有较强的实践经验和丰富的技术积累。

#### 3.7.3 质量检查保证

在测绘产品生产过程中，上下工序之间有很强的连贯性，质量传递、误差累积特征明显，因此，加强过程检查工作十分重要，对测绘产品生产过程的质量把关严格按照国家规范实行二级检查一级验收制度。

(1)二级检查一级验收制度与程序

a.各作业组成果提交项目部前须进行100%自查、100%互查，成果合格后，由作业组长提交项目部，由项目部安排检查人员进行过程检查。

b.项目部组织检查人员对小组上交的成果须100%的实地巡视检查，在室内须对数据结构进行全面检查，对修改结果进行复查确认，并做好质量记录，成果检查合格后，由项目部向公司质量保证部提出申请进行最终检查。

c.质量保证部组织公司级质检人员对项目部提交的成果内业进行100%检查，外业按GB/T 18316—2008《数字测绘成果质量检查与验收》规定的检查比例进行抽查，并按抽查样本的质量对整个项目质量进行评定。

d.最终检查完成后，编写检查报告，提交公司总工程师审核，总工程师或委托人审核批准后提交采购方，由采购方组织验收。

(2)过程检查由项目部专职检查员完成，本项目内业和外业根据工序（专业）开展情况，各确定3名专职检查员。过程检查始终在现场跟踪检查，对作业组完成的成果资料进行全面检查，发现问题要及时纠正，防止系统性的问题发生。

(3)最终检查由公司质量保证部按工序和专业组织公司级质检员完成，根据工程需要确定质检人数，并确保1人长期跟踪进行监督检查，对工程项目成果资料实行全过程质量控制，主要包括技术设计的质量控制、工作底图质量控制、外业调查确权的合理性、项目成果质量检查和验收等，主要职责如下：

a.掌握生产实施过程的正确性，及时发现问题，辅导和督促生产过程的质量管理。

b.督促作业组及项目部重视过程检查，自始至终加强技术指导，处理好技术标准的统一工作，经常保持与委托方及内部的相互联系，确保问题得以及时妥善解决。

c.督促作业员野外数据要注意及时完成处理，合理安排内外业工作时间，防止外业工作量积累过多，数据量大，容易造成错误。

d.抓好开始的第一点、第一幅图、第一张调查片等第一个作业成果的检查、总结，举一反三，发现问题及时提出纠正措施，预防再发生，并推广先进的作业方法。

e.做好工序间、专业间成果资料的把关检查，防止不合格品流入下工序。

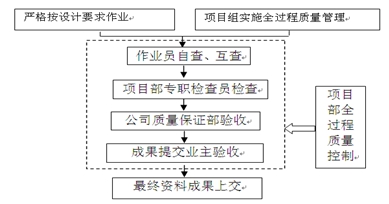
(4)检查依据为：本项目技术设计书及相关国家规范、标准。

(5)各级检查必须独立完成和进行必要的记录与评定成果资料的符合性。检查中发现的质量问题应及时改正。过程检查、最终检查工作中，当对质量问题的判定存在分岐时，由公司总工程师裁定；在验收工作中，当对质量问题的判定存在分岐时，由采购方裁定。

#### 3.7.4 实行质量一票否决制

根据公司经济责任制的条款，公司对项目部的质量管理实行严厉的考核标准，即实行“质量一票否决制”，将质量直接与整个项目实施项目部的经济利益挂钩。

#### 3.7.5 质量管理流程



### **3.8 项目成果管理及数据、成果保密相应保证措施**

#### 3.8.1 成果管理

成果整理归档应核查成果资料是否齐全、是否符合要求，凡发现资料不全、不符合要求的，应进行补充修正。成果资料应按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷、编目、归档等。

农村房屋不动产登记项目成果经检查验收合格后，由各级国土部门备案，并进行整理归档、统计和逐级汇交等管理工作，推进成果的共享利用。成果内容：“农村房屋不动产”图、表、册、相关工作报告等纸质材料，电子地图和数据库等电子信息。

#### 3.8.2 数据、成果保密相应保证措施

因为农村房屋不动产项目涉及很多国家保密文件及资料，为了保证数据安全，不外泄、不丢失，我公司制定了如下保密政策：

（1）由项目经理为第一责任人，各队队长负责，成立安全保密小组，制定并与各团队成员签订保密条例。各组组长监督，各组组员自觉遵守，坚持责任到人，监管到人。

（2）按照“谁主管、谁负责”的原则，各涉密人员均需签署《保密协议》，明确各部门和人员的保密责任、义务以及责任追究等事项。同时加强员工保密教育，增强员工保密意识。

（3）涉密设备及文件保密管理措施：

a.对于保密的电脑主机、U盘由使用者签订保密条例，设置单独密码，单独使用，未经公司许可，不可带出公司或外借。

b.对于保密文件，由各分队队长保存完好，未经公司允许，不可外带或者外借。

c . 对于作废的纸质文件，必须由项目经理允许，统一粉碎或焚毁，不可私自丢弃或出售。

d. 所有办公电脑不得联网，所有文件不可由互联网发出，只允许使用内部保密U盘拷贝，拷贝备份后，删除U盘数据。

### 3.9 确保**安全及文明施工的技术和组织措施**

#### 3.9.1 生产安全保障

本项目坚持“安全第一，预防为主”的方针，在注重项目生产、质量管理的同时，抓好安全生产管理，确保安全生产。具体措施如下：

1.成立以项目负责人为首的安全领导小组，各工作项经理为成员，设专职安全员1名。

2.根据本项目所涉及的安全隐患，从野外施工、人身、设备、车辆以及资料保密工作入手，制定相应的规章制度，如《设备管理制度》、《安全生产制度》、《车辆管理制度》、《数据保密制度》、《资料管理制度》。

3.对所有施工人员进行安全教育，抓好安全的预防工作。

4.项目部定期进行安全检查，对可能发生安全隐患的方面进行整改，并监督落实。

5.项目部应重点抓制度的落实，同时针对项目生产过程中发生的安全问题，明确责任，及时处理，杜绝重大安全事故的发生。

#### 3.9.2 生产安全技术保障措施

认真落实“安全第一，预防为主，综合治理”工作方针，坚持“谁作业，谁负责；谁肇事，谁负责”和“安全自查，隐患自除，责任自负，接受监督”的安全作业原则。

**1.保障措施**

（1）成立以项目负责人为首的安全领导小组，各工作项经理为成员，设专职安全员1名。

（2）根据本项目所涉及的安全隐患，从野外施工、人身、设备、车辆以及资料保密工作入手，制定相应的规章制度，如《设备管理制度》、《安全生产制度》、《车辆管理制度》、《数据保密制度》、《资料管理制度》。

（3）对所有施工人员进行安全教育，抓好安全的预防工作。

（4）项目部定期进行安全检查，对可能发生安全隐患的方面进行整改，并监督落实。

（5）项目部应重点抓制度的落实，同时针对项目生产过程中发生的安全问题，明确责任，及时处理，杜绝重大安全事故的发生。

**2.责任承诺**

（1）我公司负责人是作业现场第一安全责任者，对作业过程中的安全负全责，同时我公司逐级落实安全责任制，作业现场规范并制走严格的预防措施，对重点防范区域（生活区、库房及小工作业现场）按要求配置合格的灭火器材。

（2）我公司进入作业现场后应熟悉并自觉遵守、执行相关标准和规定以及有关文明作业方面的政策法规，切实保障作业现场工作人员的安全与健康。

（3）进入作业现场前，我公司应对其所有工作人员进行逐级安全教育并做好记录，经安全培训后持证上岗，没有经过安全教育的工作人员不得进入作业现场工作，并设专职安全管理人员负责，做好跟踪检查管理工作。

（4）我公司在指定工作范围和双方约定的时间内进行作业。我公司服从采购方的监督管理，不得违反本协议的相关规定，如我公司违反采购方作业现场的安全管理规定，采购方管理人员有权停止我公司的作业，造成人员伤亡、发生火灾、盗窃和工伤等安全事故的我公司应负全部责任，采购方不承担任何安全责任。

（5）我公司在测绘期间，如因我公司原因发生事故，一切责任由我公司负责。

（6）我公司作业区域采购方人员有权进行管理。造成采购方损失的，我公司给予赔偿。

（7）作业设备及物资进入作业现场由我公司自行管理，如发生有丢失或损坏现象均由我公司自己承担，采购方不承担任何责任。

（8）我公司作业人员在作业现场作业时应注意行车安全。

（9）我公司作业人员在测绘期间有偷盗或打仗斗殴行为，给采购方工程造成经济损失或影响的，采购方将依照有关法律法规进行处理，造成的一切经济损失均由我公司承担。

（10）我公司设计依据标准为最新有效的版本。

我公司在作业过程中，发生一般、严重及重人安全责任事故，成果方不承担任何责任。如给采购方造成相关经济损失的按评估损失赔偿。

#### 3.9.3 文明施工的技术和组织措施

**1.现场环境保护**

（1）健全施工管理组织：施工现场成立以项目经理为组长，技术主管、质量主管、测绘队长、技术员、质监员、质量、安全等管理人员为成员的施工现场环保施工管理组织；

（2）健全管理制度：设立个人岗位制度（项目经理是环境保护施工的第一责任人）、检查制度（工地每至少组织两次综合检查）、奖惩制度（制定奖、罚细则，坚持奖惩兑现）、会议制度（施工现场坚持施工现场环境保护施工会议制度，定期了解施工情况）等施工管理制度；

（3）健全管理资料：环保施工活动记录，拟定环保施工教育、培训、考核记录计划、资料，施工现场施工日志中应有环保管理施工内容以及措施；

（4）积极开展整理、整顿、清扫、清洁及素养管理；

（5）严格遵守施工的有关规定，力争避免和消除对周围环境的影响与破坏，积极主动协调好与其它施工单位的关系；

（6）施工临时设施按统一标准搭设，并服从总包的统一安排；

（7）做好施工现场临时设施、材料的布置与堆放，区域管理，划分职责范围，组长分别是包干区域的负责人，项目按《文明施工中间检查记录》表自检评分，在每月的生产会上总结评比；

（8）生活工作基地，严格按甲方划定的范围设置临时可靠的围界，实行封闭管理。临建布置整齐、有序，道路、排水通畅，设施齐全。生活污水合理排放，生活垃圾袋装外运，有足量消防设备，安排门卫收发管理。生活区管理规定上墙树牌昭标全体，生活工作基地进行文明管理考核，以创造一个环境整洁的生活基地；

（9）切实加强火源管理，现场禁止吸烟，电、气时及焊接作业时应清理周围的易燃物，消防工具要齐全，动火区域都要安放灭火器，并定期检查，加强噪音管理，控制噪音污染。

（10）施工现场及楼层内的建筑垃圾、废料应及时清理到指定地点堆放，并及时性清运出场，保证施工场地的清洁和施工道路的畅通。

（11）做好已安装好的构件及待安构件的外观及形体保护，减少污染。现场安装材料按有关保管规定，在规定的区域内整齐堆放，并做好标识，由专人管理；

（12）进入施工现场，着装要求符合相关规定，必须挂件标识清楚的出入证；

（13）作业面要求整洁，材料不得乱摆放。

（14）杜绝违规作业，停放应符合相关规定；

（15）严禁高空乱抛物料；

（16）及时清除安装垃圾，并堆放到指定位置；

（17）自觉爱护现场一切材料半成品、成品及其它设施和标识牌，遵守现场各项规章制度；

（18）团结友爱，严禁打架斗殴；

（19）禁止随地大小便；遵纪守法，争做文明施工。

**2.文明管理施工措施**

按照招标文件和绿色施工指南和企业环境管理体系程序文件要求，制定并实施相应的环保制度和措施，最大限度的减少污染，降低自然资源消耗，营造环保、节能、绿色建筑。

（1）绿色施工方针、目标及依据符合环境管理标准。创造标准化的施工环境，营造舒适环境。做好项目所在地周围公益、环保事业，给周围居民一个好的生活环境。贯彻以资源的高效利用为核心，以环保优先为原则的指导思想，追求高效、低耗、环保，统筹兼顾，实现经济、社会、环保（生态）综合效益最大化的绿色施工模式。

（2）环境保护措施

a.大气污染控制措施

场地附近严禁加热、融化、焚烧有毒有害物质及其他产生有毒气体的物质。

b.固体废弃物控制措施

本项目施工中产生的固体废弃物主要有生活垃圾和办公垃圾。

c.噪声污染控制措施

严禁用铁锤敲打管道及金属工件。

d.光污染控制措施

选择既能满足照明要求又不刺眼的新型灯具使夜间照明只照射场区不影响周围环境。

e.室内环境污染控制措施

我单位将严格材料管理，对于那些危害人体健康或给使用人带来不适感觉和味觉的材料，无论政府是否明令禁止，我单位都将坚决抵制，保证不在任何临时和永久性工程中使用。

f.化学品等有毒有害废弃物处理控制措施

废弃物管理 项目经理部环境管理人员负责有毒有害废弃物的管理，对其收集、运输、排放等环节进行监督。

废弃物存放 对废弃物分类管理，有毒有害废弃物单独存放，设有防雨、防流失、防泄漏、防飞扬等设施，并进行“有毒有害”标识。

废弃物排放 联系有毒有害废弃物合法回收单位，定点排放。

### 3.10 降低成本、缩短工期、提高质量的建议和措施

农村房屋不动产项目工作工期紧、工作量大、技术含量高、程序复杂，要确保证资金投入、质量、工期等要求的前取得高质量测绘数据成果。

1.掌握农村房屋基本信息，科学分析前期数据

（1）掌握及分析农村房屋的基本数据和信息是测绘的重要前期工作，基本数据不全面不准确会延误工作的进展还会造成数据错误甚至返工，所以要充分认识基本数据和信息的意义。

（2）掌握该房屋准确的基本信了解中标区域的行政区划、大概面积、地形地貌、人口分布等基本情况，并根据测绘工作实际工作量分配人员和设备。

（3）掌握中标区域测绘的工程量、难易程度、工期时限、人员设备配置、技术指标等要求。

2.加大宣传力度，增进中标主体对工作的认识，减少阻力

本项目涉及范围广，参与人数多，建议在工作开展前，由鄢陵县国土资源局通过电视、公告、网络等多渠道宣传报道，印制政府通告及有关的宣传材料，并进行张贴，做到人人皆知，取得辖区各单位及广大村民的理解与支持，积极参与，全力配合，减少划定工作的阻力，提高工作效率，减少矛盾发生。

3.加强组织领导，确保工作快速、有序进行

本项目法律政策性强，技术及质量要求高，时间紧、任务重，要确保农村房屋不动产登记工作有序快速开展，质量成果精度高，需要相关机关部门加强领导、精心组织和实时监控，确保项目工作快速、有序进行。

4.推广试点经验，少走弯路，提高工作效率

通过我公司已开展的农村房屋不动产工作及借鉴其他项目的经验，进行归纳汇总，与县局及其他标段共同探讨，在本项目开展前及时了解学习试点过程中遇到的问题，并加以调整和优化，总结出一套符合鄢陵县实际工作情况的方法，从而减少磨合，少走弯路，提高工作效率。

5.统一技术标准，提高成果质量

统一技术标准，总结经验教训；在本项目开展前及时了解学习试点过程中遇到的问题，在全面开展农村房屋不动产确保项目的方法、方式、技术路线、技术标准、工作成果的统一，进而保证鄢陵县农村房屋不动产项目成果质量。

6.提高不动产工作人员技术水平，打造现代化不动产队伍

通过我公司做的全国内其他试点工作来看，各地的不动产人员业务较为熟练，但测绘技能及对不动产手段的了解较少，测绘手段、技能及数据信息化管理的手段和能力欠缺，我公司建议在本次工作中，公司提供从数据获取、加工、编辑、修改，汇总等阶段工作的整个流程的技术培训，帮助鄢陵县打造一支现代化不动产队伍。

7.投入先进的技术设备，确保本项工作保质、保量、按期完成

我公司投入各种先进的生产设备为本项目的整体质量及缩短工期提供了良好的保障。在项目实施过程中，采用先进的遥感影像处理技术和GPS-RTK空间定位技术，能明显提高成果精度，确保本项工作保质、保量、按期完成。

8.分析农村房屋不动产测绘工作的不确定因素。

9.我公司将与采购方保持良好沟通，制定确实可行的管理制度，保证农村房屋不动产工作顺利开展。

### 3.11 培训方案

（1）现场培训：资料和数据移交后由专人就资料进行讲解、说明启动、运行、维护对业主方具体操作人员进行免费现场培训。

（2）集中培训：在郑州或用户所在地进行集中培训。培训方式由多位专家、工程师采用理论课与实际操作相结合的授课方式。

（3）培训人员与人数：业主方可派多名实际操作技术人员参加培训班，保证贵方能完整的掌握相关的技术知识。

（4）培训时间安排： 现场培训时间：由技术人员与用户操作人员协商决定；集中培训时间：在收到用户通知之日起一个月内安排培训。公司定期举办培训班，用户可以随时报名参加。

4、作业中的工序产品必须达到规定的质量要求，经作业人员自检、互检，如实填写质量记录，达到合格标准后，方可转入下工序。下工序有权退回不符合质量要求的上工序产品，上工序应及时进行修正、处理。退回及修正的过程，都必须如实填写质量记录。

5、检查工作按工序进行，每到工序检查都要做到作业组内部自检、作业组之间互检和专职检查人员的专检，并且做好各级检査记录。其中，互检内业检查比例100%，实地操作检查不得低于30%，巡视检查不低于70%；专职内业检查比例为100%，外业实际操作检查不低于20%，巡视检查不低于70%。

6、质量检查机构及质量检查人员，对作业过程进行现场监督和检查，处理质量问题；组织实施内部测绘产品的质量检查工作，编写检查报告。

7、根据我单位的内部质量审核制度，对测绘产品实施二级检查和一级验收制度。经过过程检查的测绘产品，必须通过质量检查人员的最终检查。

8、对检查中发现的不合格产品，及时进行跟踪处理，做出质量检查记录，采取纠正措施。不合格品经返工修正后，应重新进行质量检查；不能进行返工修正的，应予报废并履行审批手续。

9、用户的满意是我们测绘产品质量的最终目标，测绘产品交付后，我们将认真做好产品质量回访。对属于产品质量的问题，我们将提供全免费服务

10、因中标人自身原因，导致验收不合格，由中标人承担所有费用，直至验收合格；

11、承诺对我公司提供的测绘成果质量终身负责；

12、免费向招标人提供一年的数据维护及技术支持；

13、对质保期满后出现的技术和质量问题，若因我方原因造成，我公司终身负责免费处理；若因其他客观原因造成，我方视处理工作量的大小适当收取成本费进行处理；处理问题响应时间见下条；

14、甲方在成果使用工程中出现的技术问题或质量问题，在接到甲方的咨询或通知后，2小时内做出响应，4小时内解决；4小时内无法解决的，在8小时内到达现场进行维护，24小时内或甲方要求的时限内予以解决。

15、定期对甲方进行回访，了解成果在使用中是否存在问题，如存在无条件免费立即予以解决；

16、在保质期外如果甲方需要对新增或变化内容进行变更，我方只收取成本费；

17、承诺对甲方进行永久的技术交流与技术支持，为鄢陵县国土资源局管理服务。

### 3.12 服务方案

我公司全程为客户着想，为客户提供贴心、专业、周到、满意的技术服务。为客户解决问题，为客户创造效益。

1. 我公司服务观念是：客户就是上帝，全心全意为客户服务
2. 我公司服务态度：专业、贴心、诚信、
3. 本次服务内容：鄢陵县农村房屋不动产登记项目
4. 服务内容：

A：专业的技术服务，处理各种技术难题

B：完善的技术培训，培养专业的技术人才

C：贴心的回访服务，解决客户后顾之忧

D：全程周到的沟通，随时随地解决各种问题

五、服务途径：24小时的网络软件及邮件服务、电话短信服务、上门服务。

## （四）、服务承诺

致： 鄢陵县国土资源局

若我公司中标，我公司保证按照招标文件的要求保质保量完成服务，并且做出以下承诺:

### 4.1项目主要人员在项目过程中保持一致

我公司承诺派遣同时承诺项目主要人员在项目过程中保持一致，同时承诺至少3名技术人员常驻项目所在地配合招标人工作，且保证常驻人员不变动。

4.2 质量承诺

为确保工程质量，我公司将组织精干的作业队伍和熟练的技术人员，投入先进的仪器设备，建立严格的质量保证体系，执行国家规定的专业技术标准和内部产品质量检查规定，各工序实行三级检查制度，即作业组进行100%自查互查，项目部检查人员进行100%过程检查，公司质检人员进行最终检查。各工序按质量控制的内容逐项进行检查，并按统一格式记录。质量检查时进行产品质量等级的自我评定。确认各工序成果经公司检查合格后交由甲方统一组织验收，最终审评产品的质量等级。项目工程质量100%合格，并严格按照甲方对项目的质量要求建立一套较完善的质量管理体系，本质量管理体系严格按ISO9001质量体系运行，建立完善的质量跟踪卡，实行作业员自检、互检、技术负责人检查和专家验收“三检一验”制度，每道工序检查合格后方可进入下工序。并随时接收项目管理部门、组织实施公司或所委托的监理人员对作业质量和进度的抽查和定期检查，只有通过项目质量检查验收优质后方可提交甲方。保证做到本项目测绘产品在接受贵方指定单位的检查验收中一次性通过。随着工作的开展，在验收前，地籍科、河南省国土资源厅、鄢陵县国土资源局可能会提出的新要求，工作量可能会有所增加，我方承诺按要求进行完善和更新。

4.3 后期服务承诺

我公司承诺在项目实施完成后随时响应省、市、县相关规范性文件要求的各种服务要求。服务范围包括鄢陵县农村房屋不动产登记项目的后续工作及各项相关的其他服务工作。通过后续定期沟通，随时解答客户的问题，解决客户遇到的困难，无条件修改和完善工作方案、成果资料，当需要上门服务时，我公司工作人员会24小时内到达。

单位名称：江西省中核测绘院

日期： 2018年10月19日