



甲方：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

乙方（联合体牵头单位）：北京市测绘设计研究院

乙方（联合体成员单位）：北京京昌工程测绘技术有限公司

签订合同地点：北京市

通过公开招标采购方式，甲方同意乙方联合体作为 2023 年昌平区国土变更调查项目（第一包：调查部分） 项目的服务商。

甲乙双方共同协商订立本合同，甲乙双方应严格遵守并履行合同约定：

1. 合同文件组成

下列文件均为本合同不可分割的组成部分，互为补充和解释，如有不清或相互矛盾之处，以所列顺序在前的为准，但甲乙双方有特别约定的除外：

1.1 本合同条款

1.2 招标文件及其澄清文件

1.3 投标文件及其澄清文件

1.4 中标通知书

1.5 形成合同的其他有关文件，包括甲乙双方就具体服务内容签订的补充合同、联合体协议、技术服务内容等。

2. 合同术语定义

除非另有特别的解释或说明，在本合同中及与合同相关的，甲乙双方另行签署的其他文件（包括但不限于本合同的附件）中，下述词语均按照如下定义进行解释：

2.1 “甲方”系指 北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2.2 “乙方联合体”系指根据合同规定向甲方提供服务的具有法人资格的实体；即中标人；

2.3 “合同”系指甲乙双方签署的，合同格式中载明的甲乙双方所达成的约定，包括构成合同的所有附件、附录和构成合同的所有文件；

2.4 “服务”系指乙方联合体根据合同规定须向甲方提供的全部服务。

3. 合同服务范围

本合同的服务范围是指乙方联合体按照招标文件要求为甲方提供服务。

实施时间：2023 年 11 月 3 日-2024 年 11 月 3 日

实施地点：甲方指定地点

4. 服务权限

4.1 乙方联合体作为甲方选定的服务商，必须根据甲方要求，承担在投标文件中向甲方承诺的服务范围内的相关工作。

4.2 任何情况下，未经甲方书面同意，乙方联合体不得向第三方转让甲方在本合同中授予乙方联合体的权限，不得超越甲方授权范围。否则甲方有权取消乙方联合体的中标人资格。

5. 特别承诺

乙方联合体应保证无任何第三方就乙方联合体向甲方提供的服务主张任何权利。如果任何第三方就乙方联合体向甲方提供的服务主张任何权利，乙方联合体须与第三方交涉并承担由此而产生的一切法律责任和费用，并赔偿因此给甲方造成的一切损失，以及甲方为反驳第三方的主张、向乙方联合体主张权利所支付的各项费用，包括但不限于调查费、律师费、诉讼费等。

6. 合同金额

6.1 本项目合同金额人民币：2827561元（大写：贰佰捌拾贰万柒仟伍佰陆拾壹元整）。

7. 付款方式

7.1 甲方和乙方联合体因本合同发生的一切费用均以人民币结算及支付。

7.2 甲方凭乙方联合体交来的合同、发票、服务项目明细等内容向乙方联合体分别支付服务费。

7.3 分期支付

第一次：合同生效后，且财政资金拨付到位后 30 日内，甲方向乙方联合体支付合同金额的【30】%，即人民币大写：捌拾肆万捌仟贰佰陆拾捌元叁角（小写：¥【848268.30】元），其中支付北京市测绘设计研究院，人民币大写：【叁拾玖万叁仟肆佰贰拾玖元陆角】（小写：¥【393429.60】元），支付北京京昌工程测绘技术有限公司，人民币大写：【肆拾伍万肆仟捌佰叁拾捌元柒角】（小写：¥【454838.70】元）。

第二次：在完成日常变更调查和数据分析工作，向市级提交日常变更调查成果并向区政府报送报告，完成年度变更调查，通过核查并向国家提交“一上”成果后，且财政资金拨付到位后 30 日内，甲方向乙方联合体支付合同金额的【40】%，

即人民币大写：壹佰壹拾叁万壹仟零贰拾肆元肆角（小写：¥【1131024.40】元），其中支付北京市测绘设计研究院，人民币大写：【伍拾贰万肆仟伍佰柒拾贰元捌角】（小写：¥【524572.80】元），支付北京京昌工程测绘技术有限公司，人民币大写：【陆拾万陆仟肆佰伍拾壹元陆角】（小写：¥【606451.60】元）。

第三次：提交全部成果并验收合格后，且财政资金拨付到位后30日内，甲方向乙方联合体支付合同余款，即人民币大写：捌拾肆万捌仟贰佰陆拾捌元叁角（小写：¥【848268.30】元），其中支付北京市测绘设计研究院，人民币大写：【叁拾玖万叁仟肆佰贰拾玖元陆角】（小写：¥【393429.60】元），支付北京京昌工程测绘技术有限公司，人民币大写：【肆拾伍万肆仟捌佰叁拾捌元柒角】（小写：¥【454838.70】元）。（以区财政结算为准）

乙方联合体收取相应款项前，应向甲方提供正式等额发票，因乙方联合体未提供发票造成付款延迟，甲方不承担违约责任。

8、履约保证金：本合同适用履约保证金。

8.1 合同签订后【7】个工作日内，乙方联合体应向甲方提供合同总价【5%】的履约保证金，用以保证乙方联合体全面地履行本合同项下的各种义务。

8.2 履约保证金形式：按提交保函或甲方接受的其他方式。

8.3 履约保证金退还：项目质量保证期结束后无息退还。

8.4 履约保证金不予退还的情形：履约保证金用于补偿甲方因乙方联合体不能履行其合同义务而蒙受的损失。若乙方联合体违约需要支付违约金时，甲方可以从履约保证金中扣除该款项，乙方联合体须在15个工作日内补足该金额以保证履约保证金的金额在质保期前仍然满足合同规定。

9. 甲、乙各方的责任、权利及义务

9.1 甲方的责任、权利及义务

9.1.1. 甲方向乙方联合体提出服务工作的内容、完成时间、完成质量等具体要求；

9.1.2. 甲方对乙方联合体工作可提出改进和纠正意见；

9.1.3 甲方检查监督乙方联合体完成委托项目工作的进度，组织专家或者通过评估，对乙方联合体提交的委托项目工作成果的质量进行评审和验收；

9.1.4 甲方根据乙方联合体开展工作的实际情况支付给乙方联合体所需费用；

9.1.5 负责委托项目所涉及的、与甲方有关的外部联系和协调工作。

9.2 乙方联合体的责任、权利和义务

9.2.1 乙方联合体按照甲方要求，完成甲方指定服务内容；

9.2.2 乙方联合体认真按照合同要求完成委托项目工作，随时接受甲方的检查监督，并为检查监督提供便利条件。

10. 税费

10.1 根据国家现行税法规定，应当对甲方征收的与本合同有关的一切税费均由甲方负担。

10.2 根据国家现行税法规定，应当对乙方联合体征收的与本合同有关的一切税费均由乙方联合体负担。

10.3 在中国境外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方联合体负担。

11. 计量单位

除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

12. 保密

按照国家保密法规执行。甲乙双方均对对方提供的技术情报和资料承担保密义务。无论本合同是否有效、变更、解除、终止，本条款的效力均不受影响。

本合同中保密信息指甲方所提供的全部资料、以及乙方联合体在提供服务过程中知悉或形成的全部资料。乙方联合体应对保密信息承担保密义务，除直接参与项目的人员之外，乙方联合体不得将以上保密信息以任何形式透露给无关人员或第三方。乙方联合体应与甲方签订保密协议，并要求直接参与项目的人员签订保密承诺书，并按承诺保守秘密，如乙方联合体工作人员违反规定，泄露甲方保密信息的，乙方联合体应承担违约责任。

乙方联合体不得利用获悉信息为自己或他方开发信息、技术和产品。未经甲方书面同意并采取加密措施，乙方联合体不得擅自将载有甲方保密信息的任何介质带离甲方工作场所。不得将甲方保密信息的全部或部分进行发布、传播、复制和仿造。

本合同终止后的 15 日内,乙方联合体应将从甲方获得全部资料退还给甲方,未经甲方许可不得保留任何资料的复印件及数据备份。

乙方联合体承担违反上述保密义务所产生的全部法律责任,并赔偿因此给甲方或任何第三方造成的全部损失。

13. 知识产权归属

13.1 乙方联合体提供的本项目所有成果的知识产权归甲方所有,未经甲方书面许可,乙方联合体不得对本次项目所形成的资料及文件擅自复制,或向第三方转让、扩散,或用于本合同外的项目。否则,乙方联合体应承担由此引起的法律后果及赔偿甲方的所有损失。

13.2 本合同终止后的 30 日内,乙方联合体应将从甲方获得技术情报和资料退还给甲方,未经甲方许可不得保留任何资料的复印件及数据备份。

14. 廉政承诺

14.1 合同各方承诺共同加强廉洁自律、反对商业贿赂。

14.2 甲方及其工作人员不得索要礼金、有价证券和贵重物品;不得在乙方联合体报销应由本单位或个人支付的费用;不得以参与项目实施为名,接受乙方联合体从该项目中支取的劳务报酬;不得参加乙方联合体安排的超标准宴请和娱乐活动。

14.3 乙方联合体不得向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品;不得为其报销应由甲方单位或个人支付的费用;不得向甲方工作人员支付劳务报酬;不得安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

15. 违约责任

15.1 如果乙方联合体未能在合同规定的期限或甲方书面同意延长的期限内提供服务,乙方联合体需按日向甲方支付违约金,违约金的计算标准为按日支付合同价款的千分之零点五。如果乙方联合体应付违约金达到最高限额后仍不能提供服务,甲方可以解除或部分解除本合同。

15.2 违约金不足以弥补甲方损失的,乙方联合体应赔偿甲方的损失,补足违约金不足部分。支付违约金、赔偿金后,除非甲方行使解除权,乙方联合体仍应按照本合同的约定履行其义务。

15.3 如果乙方联合体未能履行本合同规定的义务：乙方联合体在甲方发出违约通知后 30 内，或在甲方书面同意延长的时间内未能及时纠正其违约行为，甲方可以解除或部分解除本合同。

15.4 因为乙方联合体延迟提供服务，甲方行使解除权的，自甲方向乙方联合体发出解除或部分解除本合同的书面通知到达乙方联合体时，本合同即告解除或部分解除。

16. 破产解除合同

16.1 如果乙方联合体破产、解散、清算、停业、濒临破产或因其他原因无力履行本合同时，甲方可在任何时候以书面通知乙方联合体解除本合同。自甲方向乙方联合体发出解除本合同的书面通知到达乙方联合体时，本合同即告解除。

16.2 本合同解除后，根据合同履行情况，甲方可以要求乙方联合体恢复原状、采取补救措施，并有权要求赔偿损失。

17. 不可抗力

17.1 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其他双方书面同意属于不可抗力的事故。因为不可抗力导致本合同部分或全部不能履行的，可以部分或全部解除本合同，或者根据不可抗力的影响，甲乙双方协商确定适当延长履行期限，或采取其他补救措施。

17.2 受不可抗力的影响而不能履行的一方应在不可抗力发生后第一时间以书面形式通知另一方，并在不可抗力结束后十个工作日，将有关部门出具的证明文件送达给另一方。根据不可抗力的影响，甲乙双方可以解除或部分解除本合同，或者就本合同的延期履行达成补充合同。

17.3 因为不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或全部免除履约方的责任，法律另有规定的除外。一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

18. 合同解除后的自救措施

甲方依据法律法规和本合同的相关规定解除或部分解除本合同后，有权选择其他有能力的服务商重新作为合同乙方联合体，另行签订服务合同，提供同类或类似服务。

19. 争议的解决

甲方与乙方联合体之间凡因本合同引起的或与本合同有关的一切争议，各方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方住所地人民法院提出诉讼。

20. 合同修改

对本合同的任何变更，均须由甲方与乙方联合体签署书面的合同修改书后方可生效。

21. 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律。

22. 生效及其它

22.1 本合同经各方加盖公章后生效。

22.2 本合同一式柒份，以中文书写，甲方叁份，乙方联合体各贰份。

22.3 如需修改或补充本合同内容，经协商，各方应签署书面修改或补充合同，并将其作为本合同的组成部分。

23. 合同有效期

本合同有效期自 2023 年 11 月 3 日至 2024 年 11 月 3 日。



委托人(甲方)	名称(或姓名)	北京市规划和自然资源委员会昌平分局			
	联系(经办人)	(签章)			
	住所(通讯地址)	北京市昌平区创新路 9号	邮 政 编 码		
	电话		传 真		
	开户银行	中国工商银行北京城关支行			
	账号	0200011509219003801			
受托人(联合体牵头单位)	名称(或姓名)	北京市测绘设计研究院			
	联系(经办人)				
	住所(通讯地址)	北京市海淀区羊坊店 路15号	邮 政 编 码	100038	
	电话	010-63981876	传 真		
	开户银行	中国农业银行北京羊坊店支行			
	账号	11030701040000405			
受托人(联合体成员单位)	名称(或姓名)	北京京昌工程测绘技术有限公司			
	联系(经办人)				
	住所(通讯地址)	北京市昌平区白浮泉 路10号	邮 政 编 码	102200	
	电话	010-69746071	传 真		
	开户银行	农行科技园区支行			
	账号	11082801040000137			

印花税票粘贴处

登记机关审查登记栏：

经办人：

技术合同登记处机关（专用章）

年 月 日

联合协议

北京市测绘设计研究院、北京京昌工程测绘技术有限公司及 / 就“2023 年昌平区国土变更调查项目（第一包：调查部分）（项目名称）”BJJQ-2023-847-01包招标项目的投标事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由北京市测绘设计研究院牵头，北京京昌工程测绘技术有限公司、 / 参加，组成联合体共同进行招标项目的投标工作。
- 二、北京市测绘设计研究院为本次投标的牵头人，联合体以牵头人的名义参加投标，联合体中标后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按招标文件要求出具《授权委托书》。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、北京市测绘设计研究院负责日常国土变更调查中的数据整理、调查单位自查、分析评价、成果整理归档、数据库管理维护等工作，负责年度变更调查中的接收下发基础资料、开展用地管理信息补充报备工作、调查单位自查、2023 年度国土变更调查数据成果的汇总分析、成果整理归档等工作，作为牵头单位还负责项目整体的管理和监控工作，以及技术设计书编写、技术培训支持、组织成果验收和归档、车辆租用等工作，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 六、北京京昌工程测绘技术有限公司负责日常国土变更调查中的底图制作、外业调查、内业判读、专项数据调查、配合开展市级、国家级核查以及核查整改、更新北京标准一体化数据库等工作，负责年度变更调查中的土地利用变化信息补充提取、土地利用现状实地调查与举证、土地权属更新上图、配合开展市级检查、国家级核查及整改、配合市级数据库建设等工作，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 七、 / 负责 / （如有），具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 八、本项目联合协议合同总额为 2827561.00 元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：

(1) 北京市测绘设计研究院为□大型企业□中型企业、□小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☒其他，合同金额为 1311432.00 元；

(2) 北京京昌工程测绘技术有限公司为□大型企业□中型企业、☒小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、□其他，合同金额为 1516129.00 元；

(...) / 为□大型企业□中型企业、□小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、□其他，合同金额为 / 元；

九、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

十、其他约定（如有）： / 。

本协议自各方盖章后生效，采购合同履行完毕后自动失效。如未中标，本协议自动终止。

联合体牵头人名称：北京市测绘



盖章：_____

联合体成员名称：北京京昌工程测绘



盖章：_____

联合体成员名称：_____ / _____

盖章：_____ / _____

日期：_____年____月____日

注：联合体各方成员应在本协议上共同盖章，不得分别签署协议书。

技术服务内容

一、项目背景

在年度变更调查的基础上,进一步开展日常变更调查,能够及时反映自然资源监管工作成效,实现区级重要工作、重点地区“看得早、看得到、看得清、看得准、看得快”,在全区经济社会发展中发起到保障和支撑作用。

按照国家和北京市部署要求,结合我区实际,开展 2023 年度国土变更调查核查工作,掌握全区 2023 年度国土利用变化情况,保持“三调”及其基础上开展的年度国土变更调查成果的现势性,有效支撑昌平区高质量发展。

二、技术要求

1. 日常变更调查

1.1 项目目标

通过管理线索及时提供、调查监测全面核实、正向反馈促进提升,形成快速响应、短周期循环的调查监测新模式。在年度国土变更调查的基础上,结合我区国土空间开发利用特点,进行 2023 年度日常国土变更调查任务,衔接年度变更调查,体现区级重点专项成果。主要包括:参考最新时相全覆盖亚米级卫星遥感影像,充分利用自然资源部下发的地类变化监测成果,定期收集造林绿化、复耕复垦复种、月度卫片执法等各类专项工作变化线索,提取变化图斑,制作日常变更工作底图,开展日常变更调查举证,完成日常变更地类认定、权属更新和区级单独图层等变化更新,实现区级 100%全面自查,定期更新北京标准区级一体化数据库,定期反馈管理部门调查成果,定期向区政府报送日常变更重点工作监测报告,提升区级调查监测业务水平和调查成果保障能力。

1.2 技术标准

1. 《土地基本术语》(GB/T 19231—2003);
2. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
3. 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019);
4. 《国土变更调查技术规程(2022 年度适用)》;
5. 《国家基本比例尺地形图分幅和编号》(GB/T 13989-2012);
6. 《国土调查数据库更新数据规范(试行)》;

7. 《第三次全国国土调查县级数据库建设技术规范》(TD/T 1058-2020);
8. 《北京市第三次全国国土调查工作分类认定指南》;
9. 《北京市年度国土变更调查工作分类认定指南》(2022 年度试用);
10. 《北京市第三次国土调查采集数据提交规范(试行)》;
11. 《北京市第三次全国国土调查数据库建设技术方案(试行)》;

项目建设中的各有关合同及自然资源部和北京市规划和自然资源委员会下发的其他相关文件。以上规范如有更新,以国家、地方、行业最新标准为准。在实施本项目期间除应遵循上述规范外,还应遵循未列出的其它法律、法规及相关国家、地方、行业标准规范。

1.3 服务内容及工作程序

1.3.1 服务内容

编制日常变更调查技术方案,日常变更调查工作内容包括三方面:一是查清当年地类、属性和权属变化;二是开展重点专项细化调查;三是整合各类自然资源调查成果。日常变更调查在年度变更调查间隔期间每年开展一次,重点查清年初截至每年6月30日的新增建设、国土绿化造林和执法拆除等地类变化情况,查清耕地上农作物种植情况,查清征地、供地和登记等权属变化情况。同时结合我区用地特点和当前发展需要,开展“城乡建设用地减量”“产业用地”“批而未用土地”专项调查,查清土地利用和产出情况,建设区级国土调查监测采集数据库,记录调查结果。对现有国土、森林和水资源调查成果中不一致区域进行分析,形成数据成果整合统一的合理路径。

(一) 地类、属性和权属变化更新

1.地类、属性变化更新

日常变更调查地类变化线索来源由上级单位下发和区级自提构成。上级下发为国家、市级下发的变化信息,包括新增耕地监测、耕地变化监测、疑似新增建设用地图斑监测、林草与变更调查差异图斑变化监测、建设用地变其他草地监测信息。区级自提变化线索为收集的各类自然资源管理资料为主,重点收集涉及城乡建设用地减量、月度卫片执法、规划审批等涉及地类变化的资料,制作工作底图,对工作底图中图斑的地类、范围等情况开展师调调查取证和更新上图,形成初步结果后组织各镇政府(街道办)、相关部门逐图斑认定地类,形成对接记录,对“存疑图斑”进一步举证核实整改。

利用农业农村局提供的全区宅基地数据、耕地种植数据，结合最新正射影像与年度变更调查数据库进行对比：将所有宅基地数据中地类、属性不一致的图斑纳入工作底图，进行现状调查举证；对所有现状耕地的种植属性进行核实，将种植属性不一致图斑纳入工作底图，进行现状调查举证。根据调查举证情况更新宅基地图斑及种植属性，将更新结果及时反馈农业农村局，保障区级工作开展。

根据已有设施农用地情况，对内部有建筑的但未拍摄内部照片的图斑进行补充举证；对已调成设施农用地的建筑图斑调查核实建筑使用性质；进一步调查核实有备案手续且已建成的设施农用地现状。

2. 权属变化更新

根据地籍调查和不动产确权登记成果以及日常划拨、出让、土地储备等工作掌握的权属变化情况，完成权属信息更新上图工作。

利用不动产登记事务中心与区民政局提供的村镇界线，将与变更调查不一致的边界核实后进行调整。

（二）重点专项细化调查

基于 2022 年度变更调查数据库，收集相关数据资料，开展专项细化调查工作，更新相应图层，增强数据现势性。

1. 城乡建设用地减量调查

以本年 6 月 30 日为时间节点，将审计问题图斑、报平台图斑等内容为主要线索，进行调查核实，依据合适结果更新理念减量图层，征地项目减量挂钩图层与减量零星地物图层。

2. 产业用地专项细化调查

结合《昌平区产业用地供应三年行动计划》对照本区现行控制性详细规划，梳理产业用地实施情况，调查核实未实施的产业用地范围与用途，更新产业用地图层。

3. 批而未用土地专项细化调查

基于 2010 年至本年度 6 月 30 日的农用地转为建设用地审批数据，结合批而未供台账与闲置用地台账，分析农转用项目情况，调查核实土地利用状态，更新批而未用图层。

（三）整合各类自然资源调查成果

为响应《关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号）要求，我区组织开展林业资源与国土变更调查数据的整合工作。分析林业调查成果与国土变更调查成果不一致区域，深入研讨两类自然资源分类体系和调查口径，再《国土空间用地用海分类标准指南》框架下，建立自然资源调查成果整合路径。

鉴于水资源调查、水利普查成果与国土变更调查成果存在不一致区域，针对两类调查口径不一致问题，会同区水务局探索整合路径。

1.3.2 工作程序：

（一）数据整理

① 接收自然资源部下发的遥感监测影像、地类变化监测成果，以及在部综合监管平台备案的农转用和土地征收审批勘测定界范围界线、在部农村土地整治监测监管系统备案的已验收土地整治项目区范围界线等用地管理信息。

② 收集资料，资料包括：上年度国土变更调查数据库、本年度新增建设用地审批、设施农用地备案、临时用地审批、耕地种植属性数据、土地整治、高标准农田建设项目、土地违法查处、卫片执法整改信息、耕地占补平衡、农业结构调整、灾毁耕地、生态退耕、行政界线调整、国家督察和市级自主督察图斑、耕地复耕复种、增减挂钩（含拆旧区和建新区）、生态修复、生态退耕、河湖治理等工作成效涉及地类变化的资料。

（二）底图制作

将自然资源部下发、市级、区级纳入的全部变化线索整理汇总，融合权属更新数据后，套合自然资源部下发的正射影像图，自主提取变化信息图版，制作工作底图，形成工作底图成果，作为外业调查工作基础。

权属数据更新以不动产确权登记成果，日常划拨、出让、土地储备等工作掌握的权属变化情况为准，完成权属信息更新和确认工作。利用不动产登记事务中心、区民政局提供的村镇界线，与调查界线对比，提取不一致边界处。

总体控制与技术指标是以上一年国土变更调查数据库为本年度日常国土变更调查的基础。以上一年国土变更调查各级控制界线、控制面积和各地类面积，作为本年日常变更调查的控制基础，不得随意更改。数学基础采用 2000 国家大地坐标系，1985 国家高程基准。调查分类以《北京市年度国土变更调查工作分

类认定指南》为准。本次调查最小上图图斑面积为建设用地和设施农用地实地面积 200 平方米；农用地（不含设施农用地）实地面积 400 平方米；其他地类实地面积 600 平方米。

（三）外业调查

以实地现状认定地类为原则，组织作业队伍对工作底图中图斑开展实地调查，记录更新图斑权属、恢复属性、城镇村、采矿用地、特殊用地、废弃、种植属性、耕地细化等各类属性信息标注的变化情况。调查按照相应技术要求完成举证，举证要求参考技术方案并与“三调”及之后变更调查的《技术规程》《补充通知》《技术问答》全国三调办对地方调查问题的答复、北京市相关调查口径文件等保持一致。

（四）内业判读

对外业举证图斑逐图斑检查举证照片是否符合要求，初步判定图版地类，内业地类判定要求严格按照《北京市年度变更调查工作分类认定指南》，根据现状地类认定原则、综合判定原则、主次原则、地类继承原则和参考管理原则，基于举证照片，参考管理数据，科学认定地类。

（五）专项数据调查

① 城乡建设用地减量调查

在上一年度日常变更调查数据库中新增的城乡建设用地减量数据、历年征地项目减量挂钩图斑、减量零星地物图斑的基础上，参考相关部门提供最新数据，调查后更新数据内容，将调查内容与乡镇对接，复核后再次进行外业调查核实，反馈结果，形成最新成果数据库。

② 产业用地专项细化调查

在上一年度日常变更调查数据库中的新增的产业用地数据基础上，结合《昌平区产业用地供应三年行动计划》对照本区现行控制性详细规划，梳理产业用地实施情况，调查核实未实施的产业用地范围与用途，更新产业用地图层。

③ 批而未用土地专项细化调查

基于国家下发的 2010 年至本年度 6 月 30 日的农用地转为建设用地审批数据，结合批而未供台账与闲置用地台账，分析农转用项目情况，调查实土利用状态，更新批而未用图层。

④ 整合各类自然资源调查成果

针对自然资源领域调查数据“同地不同类”问题，规自、园林、水务局部门开展业务交流，研讨分类体系和调查口径，开展地类联合认定，形成统一的自然资源调查成果。

（六）调查单位自查

调查单位严格遵守“三检”要求，全面自查我区 2023 年度日常变更调查数据库成果，确保成果真实、准确、可靠。重点检查耕地及种植属性调查；园地、林地、草地及属性调查；新增建/构筑物图斑调查；线性地物调查；住宅用地调查；临时用地调查；光伏用地调查；空闲地调查；新增推（堆）土图斑调查；新增拆除图斑调查等内容。质量检查贯穿全流程，质量检查组应在生产部门作业组内人员相互进行 100% 自检及各作业组之间 100% 互检的基础上对各阶段成果抽取样本进行质量检查，当检查中发现普遍性、倾向性等严重质量问题时，应扩大检查范围，确认问题性质和原因，检查结果应生成检查记录表，保证内容“可追溯”。自查完成后提交核查单位进行核查，并根据核查单位整改意见进行整改。

（七）配合开展市级、国家级核查以及核查整改

按照上级统一部署，配合开展市级检查、国家级核查相关工作。对发现的疑似问题图斑，及时进行实地核实修改或补充举证，并按要求上报整改成果。对国家级“互联网+”在线核查或外业实地抽查结果有异议的，分局应按国家要求准备申诉材料，市级审核后统一上报国家。

（八）更新北京标准一体化数据库

将变化信息按计划定期更新至由市级统一下发的上一年度国土变更调查北京标准一体化数据库中。对数据库更新过程中产生的细碎图斑、尖锐夹角等不合理图形错误及属性错误应及时修改。形成一版完整的数据库。完成数据库更新后，形成日常变更汇总表，形成规范，定期更新。

（九）分析评价

根据日常变更调查成果库撰写最新土地利用变化情况分析报告及农转未变化报告。

（十）成果整理归档

按照档案管理要求，调查单位对调查过程中形成的各类资料进行整理归档，

日常变更调查成果包括遥感正射影像图、各类变化图斑、各类管理信息，内、外业调查成果，数据库成果，表格报告成果等。

其他国土变更调查中需要存档的资料。如区级工作部署的通知和实施方案、会议纪要、请示报告等材料按照文书档案存档。

（十一）数据库管理维护

在日常变更过程中产生的过程库，阶段成果，要分类保存归档，维护好区级成果。将自然资源部复核通过后下发的区级变更调查成果进行入库管理，在保障数据成果安全的前提下开展共享应用。

1.4 调查成果

主要包括文档成果、数据成果，具体包括：

（一）文档成果

- 1.日常变更调查工作报告
- 2.日常变更调查技术报告
- 3.土地利用变化分析报告
- 4.前期的技术文档：实施方案，技术设计方案，培训方案等材料

（二）数据成果

- 1.北京标准区级一体化数据库：FGDB 格式。
- 2.“互联网+”举证成果：DB 格式，日常变更调查所有举证的图斑放置在当年度日常变更调查举证（BGDC202X）属性表中，举证信息表为MDB 格式。
- 3.《遥感监测图斑信息核实记录表》为MDB 格式，根据遥感监测图斑的变更情况逐图斑填写。

2.年度变更调查

2.1 项目目标

2023 年度变更调查主要目标是在 2023 年度日常变更调查成果基础上，以 2023 年 12 月 31 日为标准时点，依据国家统一标准和北京市具体要求，按照“全覆盖、全类型、可追溯”的原则，利用卫星遥感、互联网、云计算等技术，统筹利用现有资料，以国家下发的正射影像图为基础，对国家提取的地类变化信息、市级提取变化信息、区级补充的变化信息和跟踪图斑，开展实地调查举证，全面掌握 2023 年度各类图斑的地类、面积、属性和相关单独图层信息的变化情况，

更新调查数据库。通过调查、统计、分析，掌握全区 2023 年度耕地变化、建设占用农用地、设施农用地变化、耕地资源质量分类变化等有关情况，保持“三调”及其基础上开展的年度国土变更调查成果的现势性，有效支撑昌平区高质量发展和国土空间治理现代化。

2.2 技术标准

1. 《土地基本术语》(GB/T 19231—2003)；
2. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；
3. 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019)；
4. 《国土变更调查技术规程（2022 年度适用）》；
5. 《国家基本比例尺地形图分幅和编号》(GB/T 13989-2012)；
6. 《国土调查数据库更新数据规范（试行）》；
7. 《第三次全国国土调查县级数据库建设技术规范》(TD/T 1058-2020)；
8. 《北京市第三次全国国土调查工作分类认定指南》；
9. 《北京市年度国土变更调查工作分类认定指南》(2022 年度试用)；
10. 《北京市第三次国土调查采集数据提交规范（试行）》；
11. 《北京市第三次全国国土调查数据库建设技术方案（试行）》；

项目建设中的各有关合同及自然资源部和北京市规划和自然资源委员会下发的其他相关文件。以上规范如有更新，以国家、地方、行业最新标准为准。在实施本项目期间除应遵循上述规范外，还应遵循未列出的其它法律、法规及相关国家、地方、行业标准规范。

2.3 服务内容及工作程序

2.3.1 服务内容

2023 年度变更调查的主要任务是：依据国家统一标准和北京市具体要求，按照“全覆盖、全类型、可追溯”的原则，利用卫星遥感、互联网、云计算等技术，统筹利用现有资料，以国家下发的正射影像图为基础，对国家提取的地类变化信息、市级提取变化信息、区级补充的变化信息和跟踪图斑，开展实地调查举证，全面掌握 2023 年度各类图斑的地类、面积、属性和相关单独图层信息的变化情况，更新调查数据库。

按照图斑全过程“可追溯”的原则，记录图斑的调查认定、各阶段检查核查等信息。

通过调查、统计、分析，掌握全区 2023 年度耕地变化、建设占用农用地、设施农用地变化、耕地资源质量分类变化等有关情况。

2.3.2 工作程序

（一）接收下发基础资料

接收市规划自然资源委下发的各类基础资料，主要分为自然资源部下发成果资料和市级下发成果资料。自然资源部下发成果包括 2023 年度遥感监测影像、监测图斑及近年来在部综合监管平台备案的全区农转用和土地征收审批勘测定界范围界线、在部农村土地整治监测监管系统备案的全区已验收土地整治项目区范围界线等用地管理信息。市级下发成果资料包括市级统一收集资料和市级遥感监测成果，市级统一收集资料包括不动产登记、市级办理出让、划拨项目信息等，市级遥感监测成果包括遥感影像和提取变化图斑。

（二）开展用地管理信息补充报备工作

根据昌平区自然资源管理各类项目实际实施情况，结合部下发的用地管理信息，核实补充完善部综合信息监管平台报备的各类用地管理信息，各类报备信息补充备案截止日期为 2024 年 1 月 31 日。

（三）土地利用变化信息补充提取

为保障调查数据真实准确，避免重要管理数据遗漏，全面收集昌平区日常自然资源管理信息，梳理相关资料，补充提取各类土地变化信息，结合昌平区开展的 2023 年日常变更调查成果，分析变化情况，作为补充提取图斑信息。区级纳入变化信息主要包括农村土地变化信息、城镇村内部细化信息、其他图斑。

① 农村土地变化信息

一是 2023 年度内开展的涉及城乡建设用地增减挂钩（含拆旧区和建新区）、土地复垦、土地综合整治、补充耕地项目、耕地流出整改、高标准农田建设、退耕还林还草、国土绿化、沙漠治理、河湖治理、移民撤村、生态修复、废弃矿山治理等工作的相关资料；二是 2023 年度各级批准备案的临时用地、设施农业用地的矢量数据；三是 2023 年度执法督察和日常巡查工作中发现的图斑矢量数据；四是 2023 年度征地、供地及集体土地所有权登记工作中涉及地类发生变化的图斑矢量数据等农村土地变化相关信息，作为外业实地调查图斑，纳入工作底图。

对于耕地复耕复种、城乡建设用地减量、平原造林、月度卫片、自主督察等专项工作，以及河道整治、路面拓宽等通过影像不易发现的线性地物变化情况，

要及时收集相关资料或数据，结合遥感影像进行整理分析，提取疑似变化图斑，纳入区级工作底图。

② 城镇村内部细化信息

利用地籍调查和不动产登记成果等管理信息，同时结合国土空间监测成果，将发生变化的图斑，纳入 2023 年度变更调查工作。

③ 其他图斑

包括国家下发的 2022 年度变更调查跟踪图斑、在调查成果使用过程中发现的其他变化线索，作为补充提取信息纳入工作底图。

（四）土地利用现状实地调查与举证

制作工作底图。以 2023 年 12 月 31 日为统一时点，将部下发的遥感监测成果、市级下发的遥感监测成果、区级日常变更调查成果、区级补充纳入的变化信息整理汇总，套合在正射影像图上，制作形成 2023 年度变更调查工作底图。其中，农建未三大类之间变化、农用地间变化信息充分采用遥感影像和数据库比对结果，日常收集的各类检查、专项工作发现的问题等作为变化线索；建设用地内部变化信息充分利用地籍调查和不动产登记成果、出让合同变更等管理信息作为变化线索，在实际工作中，应根据内外业调查情况，将发现的新增变化情况，增补到工作底图，确保其完整性。

开展外业调查。作业队伍在开展外业调查的同时，使用带卫星定位和方向传感器的设备，利用国家统一下发的“互联网+”举证软件，对实地调查的图斑拍摄包含图斑实地卫星定位坐标、拍摄方位角、拍摄时间、实地照片及举证说明等综合信息的加密举证数据包，上传至统一举证平台。由于疫情、无法到达的可采用高清影像举证。以实地现状认定地类为原则，调查工作底图上每一块变化图斑的地类、属性、范围和权属等实际情况，对影像未能反映的新增地物进行补测。要按照国家统一标准、要求以及北京市相关要求，在条件允许的情况下，坚持应举尽举。军事用地无需举证。所有举证图斑均需提交《举证图斑信息表》，举证图斑信息表格式为 MDB，表中“对应图斑标识码”与“举证图斑预编号”必须对应；“对应图斑标识码”必须唯一；“举证图斑预编号”填写多个时，用“/”分开；“类举标注”可以填写为“类举”、“承诺举证”、“军事用地”等，其他情况说明也可填写在此。

对于国家下发的新建（构）建筑物图斑、新增推（堆）土图斑，要逐图斑实地拍摄举证照片。按建设用地调查的图斑，如果举证照片不足以确认为建设用地的，还须拍摄内部照片；按设施农用地调查的图斑，须拍摄建（构）建筑物内、外部照片或能反映用途的建（构）建筑物照片，其中依据影像特征能够准确认定的打谷场等可不举证；国家下发的疑似建（构）建筑物的图斑，实地不是建设用地或设施农用地的，也须实地拍摄举证照片。

对于市级补充提取的拆除未尽区及推（堆）土区内疑似变化图斑，区级自主提取的城镇村内部细化图斑，要逐图斑实地拍摄举证照片。

对于新增耕地，要逐图斑实地拍摄举证照片。

对于 2023 年日常变更调查数据库为农用地更新为其他草地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地等未利用地的图斑，水田更新为水浇地或旱地、水浇地更新为旱地等耕地内部二级类变化的图斑，必须实地拍摄举证照片。要对此类情况进行重点自查，分析变化原因、分布及面积，说明变化情况及面积，形成专题报告上报。

对于地类无变化，拆除未尽区、推（堆）土区范围发生变化的图斑，如遥感影像无法确认，需实地拍摄举证照片。

对于其他变化更新图斑，如果遥感影像不能准确判断更新地类正确的，应全部予以举证。对于采用类型举证、承诺举证、高清影像举证、或因降雪等天气或其他自然灾害原因实际无法开展补充举证的，必须在举证信息表的类举标注字段，填写“类型举证”“承诺举证”“高清影像举证”“积雪覆盖”“按规程无需举证”或“无法到达”等情况，未填写相关情况的视为未举证。

采用类型举证方式进行举证的，所有类举的图斑均需挂接类举照片，不符合类型举证要求的（如影像特征不一致、举证区域非集中连片等），不得采用类型举证方式进行举证。

举证照片应在实地拍摄，拍摄方向正确，能够举证说明调查地类与影像特征不一致区域的土地利用情况。举证照片应从三个以上方向拍照。同一站立点同一方向拍摄的照片不得超过 2 张。举证照片内容包括图斑全景、局部近景、建筑物内部和农用地及未利用地的利用特征。

所有举证图斑均需提交《举证图斑信息表》，举证图斑信息表格式为 MDB，

表中“对应图斑标识码”与“举证图斑预编号”必须对应；“对应图斑标识码”必须唯一；“举证图斑预编号”填写多个时，用“/”分开；“类举标注”可以填写为“类举”、“承诺举证”、“军事用地”等，其他情况说明也可填写在此。

（五）土地权属更新上图

根据地籍调查和不动产确权登记成果以及日常划拨、出让、土地储备等工作掌握的权属变化情况，完成权属信息更新上图工作。

以 2023 年度日常变更调查数据库为 2023 年度国土变更调查的基础。以 2023 年度日常变更调查各级控制界线、控制面积和各地类面积，作为 2023 年度变更调查的控制基础，不得随意更改。对于确因依据行政区划划定和调整文件对区级调查界线进行调整的，由市级负责调整。界线双方达成一致后上报市级，市级上报部批准后调整。对于确因依据行政区划划定和调整文件对乡（镇）级调查界线进行调整的，由区级负责调整，调整后的乡（镇）级调查界线报市备案。因乡（镇）级调查界线调整或者重新登记、确权等原因导致街坊界发生变化的，区级负责根据实际情况调整。

（六）调查单位自查

调查单位严格遵守“三检”要求，全面自查我区 2023 年度变更调查数据库成果，确保成果真实、准确、可靠。重点检查耕地及种植属性调查；园地、林地、草地及属性调查；新增建/构筑物图斑调查；线性地物调查；住宅用地调查；临时用地调查；光伏用地调查；空闲地调查；新增推（堆）土图斑调查；新增拆除图斑调查等内容。质量检查贯穿全流程，质量检查组应在生产部门作业组内人员相互进行 100% 自检及各作业组之间 100% 互检的基础上对各阶段成果抽取样本进行质量检查，当检查中发现普遍性、倾向性等严重质量问题时，应扩大检查范围，确认问题性质和原因，检查结果应生成检查记录表，保证内容“可追溯”。自查完成后提交核查单位进行核查，并根据核查单位整改意见进行整改。

（七）配合开展市级检查、国家级核查及整改

按照上级统一部署，配合开展市级检查、国家级核查相关工作。对发现的疑似问题图斑，及时进行实地核实修改或补充举证，并按要求上报整改成果。对国家级“互联网+”在线核查或外业实地抽查结果有异议的，分局应按国家要求准备申诉材料，市级审核后统一上报国家。

（八）配合市级数据库建设

按照统一的 2023 年度变更调查数据更新技术要求、数据库变更方法、标准及相关质量要求，采用增量更新的方式，开展 2023 年度变更调查数据库更新工作，配合市级数据库建设。

（九）2023 年度国土变更调查数据成果的汇总分析

结合自然资源管理工作，编写年度土地利用变化情况分析报告。以市级建库成果为基础，利用市区两级相关规划、管理数据成果资料，基于调查监测成果，结合相关管理工作，从耕地保护、用地计划管理、土地利用管理和土地执法检查等方面分析成效、发现问题，预测预警各项规划管控指标发展趋势及风险，评价各类自然资源要素与经济社会发展间协调关系，形成昌平区 2023 年度土地利用变化情况分析报告、昌平区 2023 年度变更调查土地利用现状统计表、土地利用现状变更表、区域规划实施评价表。

（十）成果整理归档

按照档案管理要求，调查单位对调查过程中形成的各类资料进行整理归档，年度变更调查成果包括遥感正射影像图、各类变化图斑、各类管理信息，内、外业调查成果，数据库成果，表格报告成果等。

其他国土变更调查中需要存档的资料。如区级工作部署的通知和实施方案、会议纪要、请示报告等材料按照文书档案存档。

2.4 调查成果

主要包括文档成果、数据成果，具体包括：

（一）文档成果

- 1.年度变更调查工作报告
- 2.年度变更调查技术报告
- 3.昌平区 2023 年度土地利用变化情况分析报告、昌平区 2023 年度变更调查土地利用现状统计表、土地利用现状变更表、区域规划实施评价表
- 4.前期的技术文档：实施方案，技术设计方案，培训方案等材料

（二）数据成果

- 1.国土调查矢量数据：2023 年度变更调查更新数据包（含增量信息与统计报表，由数据库质检软件打包生成）。

2.“互联网+”举证成果为 DB 格式，2023 年度变更调查所有举证的图斑放置在 2023 年度变更调查举证（BGDC2023）属性表中，举证信息表为 MDB 格式。

3.《遥感监测图斑信息核实记录表》为 MDB 格式，根据遥感监测图斑的变更情况逐图斑填写；《国家下发跟踪图斑列表》为 MDB 格式。

3.进度安排

2023 年 10 月，完成项目招投标工作。

2023 年 11 月，完成日常变更调查和数据分析工作，向市级提交日常变更调查成果，并向区政府报送。

2023 年 12 月，完成日常变更调查成果和收集资料整理归档，组织开展年度国土变更调查培训，完成年度变更调查工作底图制作。

2024 年 1 月，完成年度变更调查内外业调查工作。

2024 年 2 月，完成自查后向市级提交区级调查成果，配合完成市级核查整改、建库及成果报部。

2024 年 5 月，配合完成国家级核查、整改，上报最终调查成果。

2024 年 6 月，按照部署，适时启用 2023 年度国土变更调查成果，开展专题分析。

2024 年 9 月，完成项目验收，成果归档。

4.项目团队要求

要求人员全程驻场开展工作，主要任务完成后，至少有一人在现场持续进行一年的数据维护服务。

为本项目组建不少于 20 人的调查团队。项目负责人具备测绘类、地理信息系统专业高级及以上职称，有不少于 3 个类似项目经验。除项目负责人外，项目团队里应有 8 人以上具备相关专业中级及以上职称，具有相关项目工作经验。

5.车辆要求

须租用两辆 5 座越野车，提供使用 12 个月，用于开展外业调查、与各镇（街道）核对图斑等工作使用，须承担包括高速费和燃油附加费（车况良好，保险齐全，承担自然损毁维修费等费用），所提供的车辆要满足本项目的工作要求，须配合做好用车管理记录。

6.保密及产权要求

供应商对项目实施中涉及到的相关数据、资料、文档等具有保密的义务，并

应按照相应保密规定执行。

本项目所形成的数据成果和知识产权全部归采购人所有。未经采购人同意，供应商不得以商业目的使用该资料或者开发和生产其他产品。