

广东省网上中介服务超市 采购中介服务项目

用 户 需 求 书

项目名称：汕尾市华侨管理区耕地恢复过渡期方案

技术服务

服务类型：城乡规划编制

项目业主：汕尾市华侨管理区自然资源和规划局

日 期：2025 年 12 月

需求内容

一、中介服务机构资质（资格）要求

（一）已在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作的独立法人，在广东省网上中介服务超市登记入库的中介服务机构；

（二）信用良好，近三年内无严重违法记录；

（三）具有城乡规划编制乙级或以上资质等级证书。

二、项目概况

（一）项目名称：汕尾市华侨管理区耕地恢复过渡期方案技术服务；

（二）项目概况：中选单位根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省自然资源厅关于开展耕地过渡期方案编制工作的通知》（粤自然资耕保〔2025〕1696号）等文件要求，开展汕尾市华侨管理区耕地恢复过渡期方案技术服务工作，面积为：80966.67平方米；

（三）项目服务金额：80000.00元整（人民币捌万元整）；

（四）服务金额说明：服务金额参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）、《中国工程咨询协会关于工程咨询服务（境内）人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政〔2015〕46号）等相关文件计费标准；

（五）项目实施地点：汕尾市华侨管理区；

（六）选取方式：直接选取。

三、项目服务要求

（一）服务内容

1、调查研究

（1）前期准备工作

组建专项工作小组后，制定工作方案和实施计划，并安排技术人员整理、汇总收集的基础资料等。

（2）精准把握处置范围与总量

以汕尾市华侨管理区 2024 年度国土变更调查成果为基础，通过内业分析高清遥感影像特征、历年变更调查实地照片等方式，综合摸排核实全区“三调”前实际已占用耕地种树种果种茶等，但“三调”时尚未达到林地或园地认定标准被调查为耕地；以及原国家级脱贫县、原省定贫困县或帮扶县在巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接过渡期内（2020 年至 2025 年），因农业结构调整造成的耕地流出情况。全面摸清、确定过渡期处置范围，明确纳入过渡期政策的地块和整体情况，在此基础上，结合耕地变化趋势和年度耕地保护考核要求，系统研判规划期内耕地保护目标任务完成情况，精准把握过渡期处置总量。

（3）开展耕地适宜性评价

根据历史流失耕地的恢复条件调查、意愿征询工作，对于辖区内拟纳入过渡期历史流失耕地处置范围的地块，衔接国土空间规划管控规则，分析与城镇发展空间、生态保护红线及其他重点保护区域、现状耕地和永久基本农田的关系，掌握连片程度、灌溉排水道路等农田配套设施、地形坡度、农作物种植和耕作层利用情况，同时，综合判断处置范围地块是否适宜调整为耕地，对于符合纳入过渡期“认定一批”处置范围的地块要做好标注，确保在年度变更调查变更为耕地。

（4）明确处置方式与时序安排

结合年度国土变更调查地类认定等有关工作，以及调查评价成果，按照“认定一批、恢复一批、置换一批”的处置方式，将过渡期拟处置范围的地块进行分类，明确每个待处置地块的具体处置方式和年度处置计划，分解落实阶段目标和近期年度处置任务，确保近期（2025-2027 年）处置任务不少于 30%，中期（2028-2031 年）处置任务不少于 35%，远期（2032-2035 年）处置任务不超过 35%。根据省自然资源厅有关工作要求，到 2035 年本轮规划期末，所有纳入过

渡期方案的地块都应当分类处置完毕。

2、方案编制

（1）编制县级方案

编制形成汕尾市华侨管理区耕地过渡期方案，主要包括前景、目标任务、基本情况分析、分类处置情况、处置实施计划、保障措施等内容，以 2024 年为基期，明晰规划期内的总体目标和重点任务，明确纳入耕地恢复过渡期处置范围的总量规模、空间分布、处置方式和处置时序，确保过渡期方案实施后，汕尾市华侨管理区耕地和永久基本农田总量基本实现平衡，推动耕地和永久基本农田布局更加集中连片，进一步提升耕地和永久基本农田质量，牢牢守住耕地保护红线，保障粮食生产安全。

（2）建立数据库

《广东省自然资源厅关于开展耕地过渡期方案编制工作的通知》（粤自然资耕保〔2025〕1696 号）明确要求“纳入过渡期处置范围的地块应当有明确的矢量范围，各地要按照格式报送要求提供矢量数据”，需按照《国土变更调查技术要求（2025 年度适用）》的“已纳入过渡期处置范围”单独图层的有关要求，建立数据库，形成矢量成果数据。

3、征求意见

县级方案编制完成后，汇总形成初步成果，发于相关职能部门进行征求意见，并按反馈修改完善成果。

4、上报审核

成果完善后，按序报至市自然资源局审查汇总。审查通过后的成果将汇总形成市级过渡期方案，提交到省自然资源厅审核。

（二）成果要求

1、遵守国家和地方有关法律法规，严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《广东省自然资源厅关于开展耕地过渡期方案编制工

作的通知》（粤自然资耕保〔2025〕1696号）等有关规定及相关行业标准完成服务内容；

2、成果包括但不限于报告、图件、表格。

（三）服务时限

1、服务时限：自合同签订日起，中选单位需在180天内完成技术服务工作；

2、服务时限直至项目上报省自然资源厅审核为止。

（四）服务人员要求

1、负责本项目的项目组成员组织架构健全，项目组成员不少于3人；

2、熟悉国家和地方现行相关最新政策，掌握当地开展上述技术服务的具体要求。

（五）付款方式

支付方式分二期：

1、第一期：签订合同后10个工作日内，项目业主向中选单位支付合同总金额的50%；

2、第二期：中选单位提交项目成果并取得批复后10个工作日内，项目业主向中选单位支付剩余尾款；

3、付款项时，中选单位应提前向项目业主提供相应金额的增值税发票。

（六）其他要求

中选中介机构若有违反《广东省网上中介服务超市管理办法》有关规定的行为，将依法依规处理。

汕尾市华侨管理区自然资源和建设局

2025年12月23日