



中华人民共和国国家标准

GB/T 42547—2023

地籍调查规程

Code of practice for cadastral survey

2023-05-23 发布

2023-09-01 实施

国家市场监督管理总局
国家标准化管理委员会 发布

目 次

前言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 2

4 一般规定 4

 4.1 不动产单元划分设定与代码编制 4

 4.2 坐标系统 4

 4.3 地籍图的比例尺、分幅与编号 5

 4.4 计量单位 5

5 通则 6

 5.1 工作内容 6

 5.2 调查的基本要求 6

 5.3 权属调查的基本方法 7

 5.4 不动产测绘的基本方法 20

6 地籍总调查 40

 6.1 地籍总调查的情形 40

 6.2 调查程序 40

 6.3 准备工作 40

 6.4 工作底图测制 41

 6.5 权属调查 42

 6.6 不动产测绘 48

 6.7 调查成果公示 49

 6.8 地籍数据库建设与更新 49

 6.9 检查验收 49

 6.10 成果整理与归档 51

7 日常地籍调查 51

 7.1 日常地籍调查的情形 51

 7.2 调查程序 52

 7.3 准备工作 52

 7.4 核实确认不动产的状况 52

 7.5 权属调查 53

 7.6 不动产测绘 55

 7.7 编制地籍调查报告 56

7.8 编制不动产单元表 56

7.9 成果审查与入库 56

7.10 成果的整理与归档 57

8 数据库建设..... 57

8.1 基本要求 57

8.2 数据库内容 57

8.3 数据库的建设、更新与维护 57

附录 A（规范性） 地籍调查表的组成 59

附录 B（规范性） 宗地调查 62

附录 C（规范性） 宗海调查 85

附录 D（规范性） 房屋和构(建)筑物调查 98

附录 E（规范性） 林木调查 107

附录 F（资料性） 地籍调查流程图 109

附录 G（规范性） 界址调查 124

附录 H（规范性） 不动产权属争议原由书 131

附录 I（资料性） 土地、海域面积计算公式 136

附录 J（规范性） 日常地籍调查..... 137

附录 K（规范性） 不动产单元表 143

附录 L（规范性） 地籍图图式和样图 148

参考文献..... 163

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本文件起草单位：自然资源部自然资源确权登记局、中国国土勘测规划院、国家海洋信息中心、武汉大学、中国农业大学、安徽省自然资源信息中心。

本文件主要起草人：姜栋、黄亮、高延利、刘喜韬、詹长根、冷宏志、何欢乐、田洪军、杨建宇、胡善顺、邱烈飞、张建平、杨祝晖、相文玺、霍森、黄志凌、陈川南、曲歌、林瑞瑞、祁峰、胡小华、胡华浪、陈红兵、张虎、查秋生、邓光林、庄惠民、李广兰、曹英志、卫炜、冯飞、刘苹、苏磊、易湘生、王月红。

地籍调查规程

1 范围

本文件规定了地籍调查的内容、程序、方法、技术要求、成果管理及信息化建设等。
本文件适用于土地、海域(含无居民海岛)以及房屋、林木等定着物的权属调查和不动产测绘工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 4754 国民经济行业分类
GB/T 4761 家庭关系代码
GB/T 7930 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量内业规范
GB/T 7931 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量外业规范
GB/T 12340 1:25 000 1:50 000 1:100 000 地形图航空摄影测量内业规范
GB/T 12341 1:25 000 1:50 000 1:100 000 地形图航空摄影测量外业规范
GB/T 12898 国家三、四等水准测量规范
GB/T 13977 1:5 000 1:10 000 地形图航空摄影测量外业规范
GB/T 13989 国家基本比例尺地形图分幅和编号
GB/T 13990 1:5 000 1:10 000 地形图航空摄影测量内业规范
GB/T 14912 1:500 1:1 000 1:2 000 外业数字测图规程
GB/T 15967 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图航空摄影测量数字化测图规范
GB/T 17986.1 房产测量规范 第1单元:房产测量规定
GB/T 18314 全球定位系统(GPS)测量规范
GB/T 20257.1 国家基本比例尺地图图式 第1部分:1:500 1:1 000 1:2 000 地形图图式
GB/T 20257.2 国家基本比例尺地图图式 第2部分:1:5 000 1:10 000 地形图图式
GB/T 20257.3 国家基本比例尺地图图式 第3部分:1:25 000 1:50 000 1:100 000 地形图图式
GB/T 20794 海洋及相关产业分类
GB/T 21010 土地利用现状分类
GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
GB/T 39616 卫星导航定位基准站网络实时动态测量(RTK)规范
CH/T 9009.2 基础地理信息数字成果 1:5 000、1:10 000、1:25 000、1:50 000、1:100 000 数字高程模型
HY T 123 海域使用分类
HY/T 251 宗海图编绘技术规范
TD T 1055 第三次全国国土调查技术规程

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

地籍 **cadastre**

记载土地、海域(含无居民海岛)及其房屋、林木等定着物的权属、位置、界址、数量、质量、利用等基本状况的图簿册及数据。

3.2

地籍区 **cadastral district**

在县级行政辖区内,以乡(镇)、街道界线为基础,结合明显线型地物划分的地籍管理区域。

[来源:GB/T 37346—2019,3.3,有修改]

3.3

地籍子区 **cadastral subdistrict**

在地籍区范围内,以行政村、居委会或街坊界线为基础,结合明显线型地物划分的地籍管理区域。

[来源:GB/T 37346—2019,3.4,有修改]

3.4

不动产 **real property**

土地、海域(含无居民海岛)以及房屋、林木等定着物。

[来源:GB/T 37346—2019,3.15,有修改]

3.5

不动产单元 **real property unit**

土地、海域(含无居民海岛)及其定着物构成的权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

[来源:GB/T 37346—2019,3.16,有修改]

3.6

不动产单元代码 **real property unit identifier**

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码。

[来源:GB/T 37346—2019,3.17]

3.7

界址线 **boundary line**

不动产单元的边界线。

3.8

界址点 **boundary point**

界址线的转折点。

3.9

宗地 **cadastral parcel**

土地权属界址线封闭的地块或空间。

3.10

宗海 **sea cadastral parcel**

海域(含无居民海岛)权属界址线封闭的同类型用海用岛范围。

3.11

幢 single building

一座独立的,包括不同结构和不同层数的房屋。

[来源:GB/T 37346—2019,3.9]

3.12

房屋 building

独立成幢、权属界线封闭的空间,以及区分套、层、间等权属界线封闭、可以独立使用、功能完整的空间。

[来源:GB/T 37346—2019,3.10,有修改]

3.13

定着物单元 unit of things fixed on land or sea

权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的房屋等建(构)筑物以及森林、林木等定着物。

[来源:GB/T 37346—2019,3.12,有修改]

3.14

权属调查 right investigation

查清土地、海域(含无居民海岛)及其房屋、林木等定着物的权属状况和界址状况的调查工作。

3.15

不动产测绘 real property surveying and mapping

以获取土地、海域(含无居民海岛)及其房屋、林木等定着物的界址、面积及相关图件为目的的测绘工作。

3.16

地籍调查 cadastral survey

通过权属调查和不动产测绘,全面查清土地、海域(含无居民海岛)及其定着物的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。

3.17

地籍总调查 systematic cadastral survey

在特定的时间段内,对县级行政辖区内或特定区域内的全部土地、海域(含无居民海岛)及其定着物或某类型不动产开展的全面地籍调查。

3.18

日常地籍调查 sporadic cadastral survey

因不动产单元的设立、灭失、界址调整以及其他地籍信息变更等开展的地籍调查。

3.19

宗地草图 cadastral parcel sketch

描述宗地位置、界址点、界址线、相邻宗地关系以及宗地内定着物位置等要素的现场调查记录。

3.20

宗海草图 sea cadastral parcel sketch

描述宗海位置、界址点、界址线、相邻宗海关系以及宗海内定着物位置等要素的现场调查记录。

3.21

地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系,采用专用符号,突出表示地籍要素的地图。

3.22

宗地图 cadastral parcel plan

描述一宗地位置、界址点、界址线、相邻宗地关系以及宗地内定着物位置等要素的地籍图,是不动产登记簿和不动产权证书的附图。

3.23

宗海图 sea cadastral parcel plan

描述一宗海位置、界址点、界址线、相邻宗海关系以及宗海内定着物位置等要素的地籍图,是不动产登记簿和不动产权证书的附图。

3.24

房产图 house property plan

描述房屋、构(建)筑物的定着物单元位置、界线、结构、所在层、面积等要素的图件。

注:也可称为房产分户图。

3.25

不动产单元表 table of real property unit

以不动产单元代码关联宗地、宗海范围内所有不动产单元自然状况、权属状况等相关信息的表格。

3.26

地籍数据库 cadastral database

按照一定的标准组织、存储、管理地籍调查和确权登记信息的数据库。

4 一般规定

4.1 不动产单元划分设定与代码编制

不动产单元通过地籍调查划分设定,其方法和代码编制的规则按照 GB/T 37346 的规定执行。

4.2 坐标系统

4.2.1 坐标系统与投影方式

按照下列规定选择坐标系统与投影方式:

- a) 应采用 2000 国家大地坐标系(CGCS2000);如果采用其他坐标系的,应与 2000 国家大地坐标系建立转换关系;
- b) 比例尺为 1:10 000 或 1:5 000 的地籍图和数据,应选择高斯-克吕格投影统一 3°带的平面直角坐标系;比例尺为 1:50 000 的地籍图和数据,应选择高斯-克吕格投影统一 6°带的平面直角坐标系;统一 3°带和 6°带的中央子午线按照地图投影分带的标准选定;
- c) 比例尺为 1:500、1:1 000、1:2 000 的地籍图和数据,当投影长度变形值不大于 2.5 cm/km 时,应选择高斯-克吕格投影统一 3°带的平面直角坐标系;当投影长度变形值大于 2.5 cm/km 时,可根据具体情况选择下列平面直角坐标系中的一种:
 - 1) 有抵偿高程面的高斯-克吕格投影统一 3°带的平面直角坐标系;
 - 2) 高斯-克吕格投影任意带的平面直角坐标系;
 - 3) 有抵偿高程面的高斯-克吕格投影任意带的平面直角坐标系。

4.2.2 高程基准

采用“1985 国家高程基准”。

4.2.3 深度基准

近海区域的深度基准,宜采用当地理论最低潮面。远海区域的深度基准,可根据实际情况采用当地平均海平面。

4.3 地籍图的比例尺、分幅与编号

4.3.1 地籍图比例尺的选择

地籍图可采用的比例尺为 1:500、1:1 000、1:2 000、1:5 000、1:10 000 和 1:50 000 等。依调查的不动产权利类型,按照下列规定选择地籍图的比例尺:

- a) 集体土地所有权调查,其地籍图的基本比例尺为 1:10 000;有条件的地区或城镇周边的区域,可采用的比例尺为 1:500、1:1 000、1:2 000、1:5 000;在荒漠、沙漠、高原、牧区等地区,可采用的比例尺为 1:10 000、1:50 000;
- b) 耕地、林地、草地等土地承包经营权调查,农用地的其他使用权调查和林地使用权调查等,其地籍图的基本比例尺为 1:2 000,也可采用 1:500、1:1 000、1:5 000、1:10 000;在荒漠、沙漠、高原、牧区等地区,可采用的比例尺为 1:50 000;
- c) 建设用地使用权调查、宅基地使用权调查,其地籍图的基本比例尺为 1:500;山区、丘陵等区域,可采用的比例尺为 1:1 000 或 1:2 000;采矿用地、风景名胜用地、设施农用地、特殊用地、铁路用地、公路用地等区域,可采用的比例尺为 1:1 000 或 1:2 000;
- d) 对于海域使用权和无居民海岛,其地籍图比例尺应与所采用的工作底图的比例尺保持一致,也可根据具体情况作出合适的选择,可选择的比例尺包括 1:500、1:1 000、1:2 000、1:5 000、1:10 000 和 1:50 000 等。

4.3.2 地籍图的分幅与编号

依不同的比例尺,地籍图的分幅应符合下列要求:

- a) 1:5 000、1:10 000、1:50 000 地籍图分幅与编号按照 GB/T 13989 的规定执行;
- b) 1:500、1:1 000、1:2 000 的地籍图可采用正方形分幅(50 cm×50 cm)或矩形分幅(40 cm×50 cm);图幅编号按照图廓西南角坐标公里数编号,X 坐标在前,Y 坐标在后,中间用短横线连接。

4.4 计量单位

本文件中的坐标、长度、面积的计量单位、表示方法和小数位按照下列规定执行。

- a) 坐标单位采用米(m)或度分秒($^{\circ}$ ' ").当坐标单位采用米(m)时,X 坐标和 Y 坐标的小数位保留两位;坐标单位采用度分秒($^{\circ}$ ' ")时,秒(")保留三位小数。
- b) 边长、距离等长度单位采用米(m)、厘米(cm)、毫米(mm)。当长度单位采用米(m)时,保留两位小数;当长度单位采用厘米(cm)时,保留一位小数;当长度单位采用毫米(mm)时,可保留一位小数。
- c) 面积单位采用平方米(m^2)、公顷(hm^2)和亩(mu)。房屋的面积单位采用平方米(m^2),保留两位小数;土地、无居民海岛的面积单位采用平方米(m^2),保留两位小数;海域的面积单位采用公顷(hm^2),保留四位小数;土地、海域(含无居民海岛)面积统计汇总单位采用公顷(hm^2),保留四位小数,可将亩(mu)作为辅助单位,保留三位小数。

5 通则

5.1 工作内容

地籍调查包括权属调查和不动产测绘。

- a) 依不同的调查对象,权属调查可分为土地权属调查、海域权属调查、无居民海岛权属调查、房屋权属调查、构(建)筑物权属调查和森林、林木权属调查等;地籍调查的主要成果为地籍调查表(见附录 A),包括宗地调查表(见附录 B)、宗海调查表和无居民海岛调查表(见附录 C)、房屋调查表(见附录 D)和林木调查表(见附录 E)等:
 - 1) 土地权属调查包括土地权属状况调查、土地权属界址调查、宗地草图的绘制和宗地调查表的填写等工作;
 - 2) 海域权属调查包括海域权属状况调查、海域权属界址调查、宗海草图的绘制和宗海调查表填写等工作;
 - 3) 无居民海岛权属调查包括无居民海岛权属状况调查、无居民海岛权属界址调查和无居民海岛用岛调查表填写等工作;
 - 4) 房屋权属调查包括房屋权属状况调查、房屋权属界线调查、房产草图绘制、房屋调查表的填写等工作;
 - 5) 构(建)筑物权属调查包括构(建)筑物权属状况调查、构(建)筑物界线调查、构(建)筑物产权草图绘制、构(建)筑物调查表和建筑物区分所有权业主共有部分调查表的填写等工作;
 - 6) 森林、林木权属调查(以下简称林木调查)包括林木权属状况调查和林木调查表填写等工作。
- b) 依不同的工作内容,不动产测绘主要包括控制测量、界址测量、房屋和构(建)筑物测量、地籍图测绘、面积计算等。

5.2 调查的基本要求

按照下列基本要求开展地籍调查工作。

- a) 以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为目标,充分利用已有地籍调查、国土调查、土地征收、用地审批、规划许可、不动产交易、不动产登记、建设或整治项目(含填海项目)竣工验收、用海审批、用岛审批等成果资料,选择已有地籍图、地形图、影像图(包括正射影像或三维影像,下同)等图件为基础图件制作工作底图,采用内业核实与外业调查相结合的方法完成权属调查。依据权属调查的成果,开展不动产测绘。
- b) 根据调查的不动产权利类型和地籍管理的需求,充分收集权利人或实际使用人身份证明、权属来源和地籍调查等材料(包括纸质材料和电子材料,以下统称为地籍材料),合理确定不动产单元的空间对象和需要调查的具体内容,如土地、海域(含无居民海岛)、房屋、构(建)筑物、森林和林木等。
- c) 地籍调查成果应符合下列要求:
 - 1) 权利人身份证明材料和权属来源材料齐全规范,符合政策法规规定;
 - 2) 地籍调查成果齐全规范,并且符合本文件的要求;
 - 3) 宗地、宗海及其房屋、林木等定着物单元的划分设定,以及不动产单元代码的编制符合 GB/T 37346 的规定;
 - 4) 地籍材料中图形信息、属性信息与实地现状之间的时空逻辑关系正确,能够相互印证或校核;

- 5) 对履行了指界程序的不动产单元,地籍调查成果中的界址标示、说明、签章等内容清楚并与实地一致;
 - 6) 地籍调查成果中的权属要素以及控制点坐标、界址边长、界址点坐标、房屋边长、面积等检核说明完整,其检核结果符合本文件的要求;
 - 7) 房屋、构(建)筑物、森林和林木等定着物单元与所属宗地、宗海之间的权利关系和空间关系正确;
 - 8) 地籍图、宗地图、宗海图(含无居民海岛开发利用图)、房产图等图件上的地籍要素清晰、可读并与实地一致,且与权属来源材料中的图件可进行有效对比转换;
 - 9) 将地籍调查成果中不动产单元的坐标、边长或图形转换到地籍图上,与相邻的不动产单元及地物、地貌的空间位置关系正确,没有空间矛盾。
- d) 调查成果经入库检查后,应利用地籍数据库中的地籍调查成果生成不动产单元表。

5.3 权属调查的基本方法

5.3.1 一般规定

采用内业核实和外业调查相结合的方法开展权属调查,查清不动产单元的权属、界址、坐落、四至、用途等状况,确保不动产单元的权属清楚、界址清晰、空间相对位置关系明确。内业核实和外业调查的工作内容如下。

- a) 内业核实是指在室内对地籍材料的齐全性、一致性、规范性进行查验,核实不动产单元的权属、界址、用途等状况,并判定不动产单元的权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确。如果内业核实判定符合 5.2 c) 的要求,则不需要开展外业调查。
- b) 外业调查是指到实地核实查清不动产单元的权属、界址、用途等状况。经内业核实,地籍材料存在下列情形的,则需要外业调查:
 - 1) 新设(预设)不动产单元的;
 - 2) 地籍材料现势性差或不齐全、不规范、不一致的;
 - 3) 不动产单元界址不清楚或发生变化的;
 - 4) 无权属来源材料的;
 - 5) 利害关系人对地籍材料中的内容提出异议并提供证明材料的;
 - 6) 其他情形。

5.3.2 土地权属调查

5.3.2.1 土地权属状况调查

调查内容包括权利人或实际使用人及类型、权属性质及来源、位置、用途、使用期限、共有情况等基本权属状况,针对土地承包经营权和农用地的其他使用权,还需调查发包方、承包方、受让方、地力等级、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式、草原质量等。

应根据地籍材料,调查核实土地权属状况。对无权属来源材料或实际权属状况与权属来源材料不符合的,应当在调查表中如实记载调查核实情况。具体方法如下。

- a) 权利人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清土地权利人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。权利人是自然人的,查清姓名和身份证明;权利人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无权属来源材料的,应收集实际使用人的身份证明复印件。如果土地权利人或实际使用人与房屋、构(建)筑

物、林木权属材料中的权利人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在房屋调查表、构(建)筑物调查表或林木调查表的说明栏做对应说明。

- b) 权利人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 权属性质及来源:有权属来源材料的,核实查清土地权属来源、权属性质、权利类型、起止时间、使用期限等;无权属来源材料的,查清占有或占用土地的权属性质、时间及其历史沿革,并在调查表的说明栏依时间节点进行详细说明。
- d) 位置:核实查清用地四至、所在图幅和坐落。核实查清用地四至的相邻权利人或实际使用人名称、地理名称、地类等;核实查清用地所在图幅的比例尺及图幅号;根据权属来源材料,相关政策法规、技术标准中有关地名地址编制的规定,统筹考虑土地权利类型的不同和宗地所处的地理区位,核实查清土地坐落:
 - 1) 对集体土地所有权、土地承包经营权、集体建设用地使用权和农村区域独立的国有建设用地使用权等宗地,核实查清所处的乡(镇、街道)、村(社区)、村民小组等;
 - 2) 对城镇区域的国有建设用地使用权宗地,核实查清所处的街道办、路(街、巷、弄)、门牌号码;缺门牌号时,可查清毗连宗地门牌号及其所处方位(东、南、西、北),新建的住宅小区,还未编制门牌号时应查清楼盘名称或小区名称;
 - 3) 对宅基地使用权宗地,核实查清所处的乡(镇、街道办)、村(居委会、社区)、村民小组和门牌号码;
 - 4) 无论哪种权利类型的宗地,还可核实查清所处位置当地习俗称谓的地理名称、道路名称、水系名称、小区名称等,作为宗地坐落的附加信息。
- e) 用途:核实查清土地的批准用途和实际用途:
 - 1) 从土地权属来源材料中提取批准用途,并调查实际用途;
 - 2) 对集体土地所有权宗地,不调查批准用途;宗地内各种土地利用现状类型直接引用最新土地利用现状调查成果中确定的地类,并填写到集体土地所有权宗地分类面积调查表中,同时在调查记事栏注明最新土地利用现状调查成果的年代。
- f) 使用期限:根据土地权属来源材料,查清使用期限;土地权属来源材料中没有描述土地使用期限的或无权属来源材料的,则查清起始使用时间。
- g) 共有情况:调查核实土地是按份共有还是共同共有,以及全部共有权利人;如果属于按份共有的,则查清共有的份额。
- h) 对于土地承包经营权和农用地的其他使用权,除调查核实本条款 a)~g) 的内容外,根据权属来源材料、实际情况和管理需要,还应按照下列规定调查核实发包方、承包方、受让方、地力等级、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式、草原质量等状况:
 - 1) 调查核实发包方的名称、负责人及其证件等:
 - i) 发包方名称:以家庭承包或其他方式取得承包经营权的,是指承包合同中的发包方全称;
 - ii) 发包方负责人:主要核实发包方负责人的姓名、联系电话、通信地址及对应的邮政编码、证件种类及编号等;
 - 2) 调查核实承包方、承包合同编号、取得方式、家庭成员情况;调查核实土地经营权人的姓名、经营权取得方式和证明等;其中家庭成员情况包括家庭成员总数及各成员的姓名、与户主关系、身份证号码等;
 - 3) 调查核实草原等级、植被(草群)盖度、优势种、建群种、产草量等草原质量要素;
 - 4) 根据地籍材料,调查核实土地用途、地力等级、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业

方式等。

- i) 其他:根据管理需要,可调查核实土地的权利限制、土地等别或土地级别等情况。

5.3.2.2 土地权属界址调查

5.3.2.2.1 一般规定

经内业核实,土地权属界址状况符合 5.2 c)规定的,则不需要开展土地权属界址调查,否则,宜参照附录 F 中 F.4 的流程图开展土地权属界址调查工作,其主要内容包括指界、设置界址点、界址线、埋设界址标志、丈量界址边长、记录界址调查结果等。下面列出了是否需要指界的情形:

- a) 对土地权属来源材料合法、有界址点坐标或界址点线说明清晰并经核实界址无变化的宗地,不需要指界,可直接利用已有资料填写宗地调查表,原土地权属来源资料复印件作为宗地调查表的附件;
- b) 外业调查时,如发现实际用地范围超出权属来源材料规定的界址范围(有界址点坐标),则超出部分不需要指界,在实地调查确认权属来源材料所描述的用地范围,对超出部分采用文字叙述和图形表达相结合的形式,在宗地调查表中作出说明;
- c) 对无土地权属来源材料的单位或个人用地,根据政策法规,不能够确定为合法的,不需要指界,根据实际用地状况确定用地范围,并采用文字叙述和图形表达相结合的形式,在宗地调查表中作出说明;
- d) 对无土地权属来源材料的单位或个人用地,根据政策法规,经核实为合法拥有或使用的土地,可根据双方协商、实际利用状况及地方习惯进行指界;
- e) 土地权属来源材料中的界址不明确的宗地(含无界址点坐标的)和界址与实地不一致的宗地(如界标物发生变化、界址点发生位移等),需要指界,并在宗地调查表的权属调查记事栏中予以说明;
- f) 农民集体所有土地与没有确定使用者的国有土地的权属界线,根据该农民集体提供的权属来源材料,由农民集体指界人和县级自然资源主管部门委派的指界人共同指界、签字;
- g) 可对指界人及其指认的界址拍摄照片,作为宗地调查表的附件保存。

5.3.2.2.2 指界

针对需要指界的情形,指认界址位置的方法有两种:一是调查员按照土地权属来源材料或申请材料放样界址位置,并由权利人或实际使用人或代理人指认;二是在调查员的引导下,权利人或实际使用人或代理人按照土地权属来源材料或申请材料指界。指认界址时可借助影像图的帮助,以提高指认界址的正确程度。指界的技术要求如下。

- a) 调查人员应制作指界通知书,送达被调查宗地和相邻宗地的权利人或实际使用人并留存回执;权利人或实际使用人无法联系的,或相邻权利人或实际使用人数过多短期内无法统一召集的,可采取公告方式,告知其在指定的时间到指定地点出席指界。
- b) 权利人或实际使用人无法出席指界的,权利人或实际使用人可委托代理人出席指界并签发指界委托书。
- c) 针对集体土地所有权界线,农民集体经济组织应依法推举指界人,公告推举结果并出具证明。
- d) 指界时,调查员应查验指界人身份证明:
 - 1) 权利人或实际使用人是单位的,指界人可以是法定代表人(或负责人),也可以是代理人;法定代表人(或负责人)出席指界的,应出具法定代表人(或负责人)身份证明书和本人身份证明;代理人出席指界的,应出具代理人身份证明及指界委托书;

- 2) 权利人或实际使用人是个人,指界人可以是权利人或实际使用人本人,也可以是代理人;权利人或实际使用人本人出席指界的,应出具本人身份证明;代理人出席指界的,应出具代理人身份证明及指界委托书。
- e) 依托自然界标物或人工建造界标物,根据土地权属来源材料中的界线描述及界线周围的地物地貌,调查员、本宗地指界人和相邻宗地指界人应共同指认界址线的位置、类型,并将指认的界址点、界址线标注在工作底图上。
- f) 多个相邻宗地权利人或实际使用人无法同时到场指界时,可分别指界;如果分别指认的界线不一致,则调查员、本宗地指界人、相邻宗地指界人应再次同时到场指界。
- g) 如果出现违约缺席指界的情形,处理方法如下:
 - 1) 如一方缺席,则根据权属来源材料和另一方指认的结果确定界线;
 - 2) 如双方缺席,则由调查人员根据权属来源材料、实际使用现状及地方习惯确定界线;
 - 3) 将违约缺席指界通知书及界址调查结果书面送达或邮寄给违约缺席者;权利人或实际使用人无法联系的,可以公告的形式告知(如张贴界址调查表和违约缺席定界通知书等);违约缺席者对界址调查结果如有异议,应在收到界址调查结果之日起 15 日内,提出重新指界申请,并负责重新指界的全部费用;如逾期不申请,经公告 15 日后,则依上述 1)、2) 确定的界线自动生效。

5.3.2.2.3 设置界址点

根据调查员、权利人或实际使用人或代理人共同指认的界址线位置和类型,设置界址点,并标注在工作底图上。设置的界址点应能准确表达界址线的走向。界址点设置的技术要求如下:

- a) 与相邻宗地界址线交叉处应设置界址点;
- b) 对于多边形宗地,其界线的空间转折处应设置界址点;
- c) 在一条界址线上,同时存在沟、渠、路、田坎等线型地物,当其长度超过图上 1.2 mm 时,其不同线型地物的变换处宜设置界址点;
- d) 对于较长的界址线,如果界线两边的沟、渠、路、地类界与其交叉,当相邻交叉点之间的长度超过图上 1.2 mm 时,其交叉处可设置界址点;
- e) 界址线的曲线部分,宜根据界址线的形状和长度合理设置若干界址点;在宗地草图和宗地图上应使用曲线表达界址线。

5.3.2.2.4 埋设界标

界址点设置后,应采取协商的方式确定是否需要设置界标,设置什么样的界标,界标如何埋设等。协商的主体是界线双方(或单方)的权利人或实际使用人或代理人,调查员可以按照相关技术标准或政策法规给予必要的建议和协助。界标设置的技术要求如下:

- a) 宜选择附录 G 中 G.5 给出的 5 种界标之一,也可选择其他自然界标物或人工界标物做界址标志,并在界址标示表中增加界标类型;
- b) 对于设置或埋设界标有困难的界址点(如在水中等情形),应在土地权属界线协议书上或在界址说明表中,对界址点位、权属界线走向进行说明;
- c) 对损坏的界标,可根据已有解析界址点坐标和界址边长、宗地草图、土地权属界线协议书等材料,采用实地放样的方法恢复界址点,并重置界标;界标的选择按照 a) 的规定执行。

5.3.2.2.5 丈量界址边长

完成了界址点设置和埋设界标后,按照下列规定丈量界址边长、相关距离或条件距离:

- a) 应采用检定的钢尺或测距仪实地丈量界址边长,其精度应符合表 9 的规定;
- b) 解析法测量的界址点,每个界址点至少丈量 1 条界址点与邻近明显地物的相关距离或条件距离;图解法图解的界址点,每个界址点至少丈量 2 条界址点与邻近明显地物的相关距离或条件距离;实地无法丈量界址边长、相关距离和条件距离时(如界址点在水中、界址线为曲线等特殊情况),应在宗地调查表的权属调查记事栏目中说明原因;
- c) 采用钢尺(尺段规格为 30 m 或 50 m)丈量界址边长时,应控制在 2 个尺段以内;超过 2 个尺段并确认采用解析法测量的界址点,可采用坐标反算界址边长,并在界址标示表的说明栏中说明;
- d) 对曲线类界址线,如集体土地所有权宗地、土地承包经营权宗地界址线,可不丈量界址边长;
- e) 已有地籍材料中的界址边长,经实地检验符合表 9 规定的,可将地籍材料中的界址边长填写到界址标示表中。

5.3.2.2.6 记录界址调查结果

按照下列规定记录界址调查结果。

- a) 如界线双方指认的界线不一致,并且在短时间内无法协调的,则在工作底图上标注争议区域,并编制不动产权属争议原由书(见附录 H)。
- b) 应依据土地权属来源材料、申请材料,将界址调查的结果,按照下列规定填写到宗地调查表的界址标示表、界址说明表中,并按照 5.3.2.3 的规定绘制宗地草图或土地权属界线协议书附图。描述界址点、界址线的要求如下:
 - 1) 描述界址点、界址线所依附地物、地貌的语言应规范;
 - 2) 宜利用地理方位词说明界址点、界址线的位置和宗地的四至;
 - 3) 应清楚地表达 2 个界址点之间的线型,如直线、曲线、圆弧、弧线等;
 - 4) 对于难以设置的界址线、点,可以采用线平行、线相交、线垂直等方式描述。
- c) 可按照下列规定编制界址点号:
 - 1) 在宗地调查表中的界址点号,可以在地籍区或地籍子区范围内统一编制,也可以宗地为单位,从左上角按顺时针方向,从“1”开始编制;
 - 2) 在地籍数据库中,土地权属界址点号应在地籍区或地籍子区范围内统一编制,保证界址点号唯一,并与宗地调查表中的界址点号建立关联;
 - 3) 解析界址点号可采用 J1、J2……表示,图解界址点号可采用 T1、T2……表示;
 - 4) 界址变更后,新增界址点号在最大界址点号后续编,废弃的界址点号不再使用。
- d) 指界人按照下列规定签字盖章:
 - 1) 调查员应明示指界人,认真阅读界址标示表、界址说明表、界址签章表和宗地草图的内容,确认界址的描述是否与指界认定的一致,如果有异议,应及时修正,然后在界址签章表的签字栏签字盖章;
 - 2) 指界人不识字又无私章的,可代签,形式为“×××代”,由权利人、实际使用人或代理人在代签处按手印,并在记事栏中作出代签和手印说明;
 - 3) 可根据需要要求指界人在调查工作底图上签字确认指认的界线(含争议界线),并将签字后的调查底图归入宗地调查档案;
 - 4) 指界人指界后,不在界址签章表上或土地权属界线协议书上签字盖章的,参照违约缺席指界规定处理。

5.3.2.3 宗地草图和土地权属界线协议书附图的绘制

5.3.2.3.1 一般规定

按照下列规定绘制宗地草图和土地权属界线协议书附图：

- a) 经调查核实，宗地的实际状况与原宗地调查表中的宗地草图一致的，无需重新绘制宗地草图；否则，应重新绘制宗地草图；
- b) 如果权属来源材料中没有宗地草图或无地籍材料，应绘制宗地草图；
- c) 可以利用工作底图绘制宗地草图；
- d) 面积较大、界线复杂的集体土地所有权宗地或国有土地使用权宗地等，可不绘制宗地草图，宜利用工作底图，按照 B.2 的要求绘制土地权属界线协议书附图。

5.3.2.3.2 主要内容

宗地草图和土地权属界线协议书附图的主要内容为：

- a) 本宗地号、坐落等；
- b) 相邻宗地号、坐落等；
- c) 界址点、界址点号及界址线，宗地内的主要地物、地貌等；
- d) 界址边长、界址点与邻近明显地物的相关距离或条件距离；
- e) 确定界址点位置、界址线方位走向所必需的建筑物或构筑物；
- f) 丈量者、丈量日期、检查者、检查日期、概略比例尺、指北针等。

5.3.2.3.3 技术要求

根据指界结果，按照下列技术要求绘制宗地草图或土地权属界线协议书附图：

- a) 应根据指界结果进行绘制；
- b) 可在适宜长期保存、使用的纸张上绘制，或者在宗地调查表中的宗地草图页上绘制，也可在工作底图上绘制；较大宗地可分幅绘制；
- c) 图上应标注实地丈量的界址边长、相关距离、条件距离等，不应标注图解边长或图解坐标反算边长；
- d) 图上标注的界址点、界址线与界址标示表、界址说明表中的描述能够建立一一对应关系，与实地能够建立一一对应关系；
- e) 图上应线条均匀、字迹清楚，数字注记字头向北(上)向西(左)书写，注记过密的地方可移位放大注记，所有的注记不应涂改；
- f) 土地权属界线协议书附图中的界址线上，指界人宜加盖印章或按手印；宗地草图的界址线上，指界人也可加盖印章或按手印。

5.3.2.4 宗地调查表填写

按照 B.5.1 的要求填写宗地调查表。对于耕地、园地、林地、草地、水域、滩涂等，还应按照 B.5.3 的要求填写土地承包经营权、农用地的其他使用权调查表。

5.3.3 海域权属调查

5.3.3.1 海域权属状况调查

调查的内容包括权利人或实际使用人及类型、用海状况、用海位置(含相邻宗海的位置与界址关

系)、用海类型、使用期限、相邻用海的使用人、共有情况等。根据地籍材料,调查核实海域权属状况。

- a) 权利人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清海域权利人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。权利人是自然人的,查清姓名和身份证明;权利人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无权属来源材料的,应收集实际使用人的身份证明复印件。如果海域权利人或实际使用人与构(建)建筑物权属材料中的权利人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在构(建)建筑物调查表的说明栏做对应说明。
- b) 权利人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 用海状况:有权属来源材料的,核实查清用海项目名称、项目性质、海域等级、海洋及相关行业分类等情况;无权属来源材料的,则按照实际占有或占用情况查清用海项目名称、项目性质、海域等级、时间及其历史沿革等情况。
- d) 用海位置:核实查清用海的四至、所在图幅和坐落。用海四至采用相邻权利人或实际使用人名称、地理名称、用海类型等方式表达;核实查清用海所在图幅的比例尺及图幅号;根据权属来源材料,相关政策法规、技术标准中有关地名地址编制的规定,统筹考虑海域用途不同、用海类型不同和用海所处的地理区位,核实查清用海的坐落,如果用海所处位置存在当地习俗称谓的地理名称等,也可作为坐落的附加表达。
- e) 用海类型:按照 HY/T 123 及相关规定核查用海项目的海域使用一级类型(A)和二级类型(B)。
- f) 使用期限:根据海域权属来源材料,查清使用期限。权属来源材料中没有描述使用期限的或无权属来源材料的,则查清起始使用时间。
- g) 相邻用海的使用人:由本宗海毗邻用海的权利人对双方共有界址点、界址线位置进行确认,并签字或盖章。
- h) 共有情况:核实查清海域的共有是按份共有还是共同共有,以及全部共有权利人。如果属于按份共有的,则查清共有的份额。
- i) 其他:核实查清用海的权利限制等情况。

5.3.3.2 海域权属界址调查

5.3.3.2.1 一般规定

经内业核实后,如果海域权属界址状况符合 5.2 c) 的规定,则不需要开展权属界址调查;否则,宜参照 F.4 的流程图开展宗海权属界址调查工作,主要包括宗海界址界定和指界。

5.3.3.2.2 宗海界址界定

宗海界址界定的主要工作内容包括宗海分析、用海类型与方式确定、宗海内部单元划分、宗海平面界址界定和宗海垂向范围界定等。应根据海域权属来源材料,按照下列规定开展宗海界址界定工作。

- a) 宗海界址界定时,遵循下列基本原则:
 - 1) 尊重用海事实原则:根据用海事实,针对海域使用的排他性及安全用海需要,界定宗海界址;
 - 2) 用海范围适度原则:宗海界址界定应有利于维护国家的海域所有权和无居民海岛所有权,有利于海洋经济可持续发展,应确保国家海域的合理利用,防止海域空间资源的浪费;
 - 3) 节约岸线原则:宗海界址界定应有利于岸线和近岸水域的节约利用,在界定宗海范围时应将实际无需占用的岸线和近岸水域排除在外;

- 4) 避免权属争议原则:宗海界址界定应保障海域使用权人的正常生产活动,避免毗连宗海之间相互重叠,避免将宗海范围界定至公共使用的海域内;
 - 5) 方便行政管理原则:在有效反映宗海形状和范围的前提下,宗海界址点的布设应清楚简洁。
- b) 按照下列规定的基本流程和方法进行宗海界址界定:
- 1) 宗海分析:根据本宗海的使用现状资料或最终设计方案、相邻宗海的权属与界址资料以及所在海域的基础地理资料,按照政策法规,确定宗海界址界定的事实依据;对于界线模糊且不能提供确切设计方案的开放式用海,按相关设计标准的要求确定其界址的界定依据;
 - 2) 用海类型与方式确定:按照 HY/T 123 及相关规定确定宗海的海域使用一级和二级类型,及宗海内部存在的用海方式;
 - 3) 宗海内部单元划分:在宗海内部,按不同用海方式的用海范围划分内部单元;用海方式相同但范围不相接的海域应划分为不同的内部单元;
 - 4) 宗海平面界址界定:按照用海范围界定的相关标准,以宗海最外围界线确定其平面界址。

5.3.3.2.3 填海项目实际用海范围界定

按照下列方法界定填海项目实际用海范围:

- a) 填海与陆地相接一侧以批准界址线(占用岸线的以省级人民政府批准的海岸线)为界;相接填海项目已经通过竣工验收的,应以通过竣工验收的界址线为界;水中以填海工程围堰、堤坝基床或回填物倾埋水下的外缘线为界;
- b) 竣工验收测量界址点应选取填海项目实际用海范围的主要拐点,并尽量与批准的界址点相对应。

5.3.3.3 指界

对于存在相邻宗地、宗海的宗海,经过内业核实和外业调查确认需要指界的,应参照 5.3.2.2.2 的规定开展宗海指界工作。

5.3.3.4 宗海草图的测绘

5.3.3.4.1 一般规定

宗海草图宜与现场测量记录表的形式一致。测绘宗海草图的基本要求如下:

- a) 经调查核实,宗海的实际状况与原现场测量记录表一致的,无需重新测绘宗海草图;否则,重新测绘宗海草图;
- b) 如果权属来源材料中没有宗海现场测量记录表或无地籍材料,应现场测绘宗海草图;
- c) 可以利用地形图、地籍图等绘制宗海草图。

5.3.3.4.2 宗海草图的内容

宗海草图的主要内容为:

- a) 本宗海号、坐落等;
- b) 相邻宗海号、坐落等;
- c) 界址点、界址点号及界址线,宗海内的主要地物等;
- d) 界址边长、界址点与邻近明显地物的相关距离或条件距离;
- e) 本宗海和相邻宗海内确定界址点位置、界址线方位走向所必需的建筑物或构筑物;

- f) 测量单元,实测点及其编号、连线;测量单元及对应的实测点编号、坐标,对应的用海设施和构筑物;
- g) 海岸线、必要的文字注记等;
- h) 坐标系、概略比例尺、指北针、测量单位、测量员、测量日期。

5.3.3.4.3 宗海草图的测绘要求

根据宗海界定的结果,按照下列规定测绘宗海草图:

- a) 宗海草图的图幅应与宗海调查表中预留的图框大小相当;当测量单元较多、内容较复杂时,可用更大幅面图纸绘制后粘贴于预留的图框,但需在图中注明坐标系、测量单位,并由测量员签署姓名和测量日期;
- b) 宗海草图应在现场绘制;涉及实测点位置、编号和坐标等的原始记录不应涂改,同一项内容划改不应超过2次,全图不应超过2处,划改处应加盖划改人员印章或签字;注记过密的部位可移位放大绘制。

5.3.3.5 宗海调查表的填写

按照 C.1 的要求填写宗海调查表。

5.3.4 无居民海岛权属调查

5.3.4.1 无居民海岛权属状况调查

调查的内容包括权利人或实际使用人及类型、用岛状况、用岛位置、用岛类型、使用期限、相邻用岛的使用人、共有情况等。根据地籍材料,调查核实无居民海岛权属状况。

- a) 权利人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清无居民海岛用岛权利人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。权利人是自然人的,查清姓名和身份证明;权利人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无权属来源材料的,应收集实际使用人的身份证明复印件。如果无居民海岛用岛权利人或实际使用人与房屋、构(建)筑物、林木权属材料中的权利人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在房屋调查表、构(建)筑物调查表或林木调查表的说明栏做对应说明。
- b) 权利人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 用岛状况:有权属来源材料的,核实查清用岛项目名称、项目性质、无居民海岛等级、海洋及相关行业分类、海岛名称和海岛代码等情况;无权属来源材料的,则按照实际占有或占用情况查清用岛项目名称、项目性质、无居民海岛等级、时间及其历史沿革等情况,并在调查表的说明栏依时间节点进行详细说明。
- d) 用岛位置:核实查清用岛的四至、所在图幅和坐落。用岛四至采用相邻权利人或实际使用人名称、地理名称、用岛类型等方式表达;核实查清用岛所在图幅的比例尺和图幅号;根据权属来源材料,相关政策法规、技术标准中有关地名地址编制的规定,统筹考虑无居民海岛用途不同、用岛类型不同和用岛所处的地理区位,核实查清用岛的坐落,如果用岛所处位置存在当地习俗称谓的地理名称等,也可作为坐落的附加表达。
- e) 用岛类型:参照《财政部 国家海洋局印发〈关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准〉的通知》(财综〔2018〕15号)及相关规定查清用岛类型和用岛方式。
- f) 使用期限:根据无居民海岛用岛权属来源材料,查清使用期限。权属来源材料中没有描述使用

期限的或无权属来源材料的,则查清起始使用时间。

- g) 相邻用岛的使用人:由本宗权属用岛毗邻用岛的权利人对双方共有界址点、界址线位置进行确认或盖章,并签字。
- h) 共有情况:核实查清海域的共有是按份共有还是共同共有,以及全部共有权利人。如果属于按份共有的,则查清共有的份额。
- i) 其他:核实查清用岛的权利限制等情况。

5.3.4.2 无居民海岛权属界址调查

5.3.4.2.1 一般规定

经内业核实后,如果无居民海岛权属界址状况符合 5.2 c) 的规定,则不需要开展权属界址调查;否则,宜参照 F.4 的流程图开展无居民海岛权属界址调查工作,主要内容包括无居民海岛用岛范围界定和指界。

5.3.4.2.2 无居民海岛用岛范围界定

按照下列规定界定无居民海岛的用岛范围:

- a) 用岛范围界定:以申请开发利用的范围为界,已有图件坐标精度不符合本文件要求的应进行实测;无居民海岛经批准开发利用后,应对实际开发利用范围进行勘测核查;
- b) 界址点选取与界桩设置:整岛利用的,无居民海岛自然形态明显转变的拐点应作为界址点;局部用岛的,除海岛岸线部分,无居民海岛用岛范围拐点应经海岛开发利用审批部门和用岛申请人现场确认设置混凝土或钢质界桩;埋设界桩可参考 5.3.2.2.4 的规定。

5.3.4.2.3 指界

对于存在相邻宗地、宗海的无居民海岛用岛,经过内业核实和外业调查确认需要指界的,应参照 5.3.2.2.2 的规定开展无居民海岛用岛指界工作。

5.3.4.3 无居民海岛用岛调查表的填写

按照 C.2 的要求填写无居民海岛用岛调查表。

5.3.5 房屋权属调查

5.3.5.1 房屋权属状况调查

调查核实房屋权属状况,内容包括所有权人或实际使用人及类型、权属来源、房屋性质、墙体归属、房屋坐落、房屋的层数、所在层、房屋的结构、建成年份、房屋用途、房屋建筑面积等。根据地籍材料,按照下列规定核实查清房屋的权属状况。

- a) 所有权人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清房屋所有权人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。所有权人是自然人的,查清姓名和身份证明;所有权人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无权属来源材料的,应收集实际使用人的身份证明复印件。如果房屋所有权人或实际使用人与土地或海域权源材料中的所有权人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在宗地调查表、宗海调查表或无居民海岛用岛调查表的说明栏做对应说明:
 - 1) 对私人所有的房屋,如果有产权证,则所有权人为产权证上的姓名;如果所有权人已死亡的,应查清申请人或代理人的姓名;如产权共有,应查清全体共有人姓名;

- 2) 宅基地及集体建设用地上的房屋,依据房屋所有权人提供的农村宅基地批准书或准建证,或村镇规划选址意见书,或乡村建设规划许可证,或房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承等房屋权源材料,查清所有权人姓名或名称,并将产权证明复印件留存;
- 3) 单位所有的房屋,应查清单位的全称;两个以上单位共有的,应查清全体共有单位名称;
- 4) 房屋管理部门直接管理的房屋,包括公产、代管产、托管产、拨用产等4种:公产应查清房屋管理部门的全称;代管产应查清代管及原所有权人姓名;托管产应查清托管及委托人的姓名或单位名称;拨用产应查清房屋管理部门的全称及拨借单位名称。
- b) 所有权人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 权属来源:按照权属来源材料确认房屋的权属来源;主要存在继承、购买、受赠、交换、新建、重建、征用、收购、调拨、价拨、拨用等来源形式;无权属来源材料的,则查清实际占有或占用房屋的现状及其历史沿革,并在调查表的说明栏依时间节点进行详细说明。
- d) 房屋性质:应查清房屋是属于商品房,还是房改房、经济适用住房、廉租住房、共有产权住房、自建房等。
- e) 墙体归属:房屋四面墙体所有权的归属分3类,即自有墙、共有墙、借墙;在房屋调查时应根据实际的墙体归属分别标注在房产草图上。
- f) 房屋权属登记情况:若已办理过房屋所有权登记的,则查清房屋所有权证书号。
- g) 房屋坐落:根据权属来源材料、相关政策法规、技术标准中有关地名地址编制的规定,查清房屋的坐落,如街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等;房屋位于里弄、胡同或小巷时,应查清附近主要街道名称;缺门牌号时,可查清毗连房屋门牌号及其所处方位(东、南、西、北);新建住宅小区的房屋,还未编制门牌号时应查清楼盘名称或小区名称;当一幢房屋位于2个或2个以上街道或有2个以上门牌号时,应全部查清;单元式的成套住宅,应查清单元号、室号或产号。可根据需要测量房屋单元(幢、层、套、间)空间范围内的左下角部位空间坐标(X 、 Y 、 H),作为房屋坐落的附加注释。
- h) 房屋的层数:房屋的总层数为房屋地上层数与地下层数之和。一层为车棚或车库的,以建设工程规划许可的图纸标注为准。确认层数的方法如下:
 - 1) 地上层数是指房屋结构层高在2.20 m及以上的自然层数,按室内地坪±0.000以上计算,自下而上用自然数表示;室内顶板面高出室外设计地面的高度1.50 m以上的地下或半地下室,室内层高在2.20 m及以上的,计算自然层数;地坪±0.000以下为地下层数,自上而下用负整数表示;
 - 2) 旋转上升式的楼房,按地坪±0.000以上计算,以其旋转一周且层高2.20 m及以上的为自然层;
 - 3) 错层房屋的层数按自然层划分;
 - 4) 建在自然层(标准层)之间或自然层内,且可利用空间的垂直高度在2.20 m及以上的设备层、转换层等计入房屋自然层数;
 - 5) 假层、附层(夹层)、插层(差层)、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼,以及突出屋面的楼梯间、水箱间等不计层数。
- i) 所在层:查清层、套、间等房屋定着物单元在该幢楼房中的第几层,地下层以负数表示。
- j) 房屋的结构:按照D.4的规定调查房屋的结构。如一幢房屋中有2种或2种以上建筑结构组成,如能分清楚界线的,则分别查清,否则以面积较大的结构为准。
- k) 建成年份:根据竣工验收资料或权属来源材料查清实际竣工年份;拆除重建的,应查清重建竣工年份;一幢房屋有2种以上建筑年份,应分别查清;无竣工验收资料和权属来源材料的,则采

用询问的方式查清房屋的竣工时间,并在调查表的说明栏说明询问对象的姓名和身份。

- l) 房屋用途:按照 D.5 的规定调查房屋的实际用途到二级分类;按照权属来源材料确定房屋的规划用途;一幢房屋有 2 种以上用途的,应分别查清。
- m) 房屋建筑面积:按照 5.4.7 的规定计算房屋建筑面积。
- n) 建筑占地面积:按照 5.4.8 的规定计算幢的建筑占地面积。
- o) 户型:查清成套住宅的户型,如二居室等。
- p) 朝向:查清成套住宅的朝向,如东西、南北、东北、东南、西北、西南等。
- q) 共有情况:调查核实房屋的共有情况和全部共有权利人,确认是按份共有还是共同共有;根据管理工作需求确认是否需要共有份额,如果需要,则查清共有的份额。

5.3.5.2 房屋权属界线调查

房屋权属界线是指房屋所有权范围的界线,包括专有部分和共有部分的分界线。宜根据建设工程规划许可材料、购房协议、房屋买卖合同、已有的不动产权证书等,查清认定房屋所有权专有部分和共有部分的具体位置和界线。对有争议的房屋权属界线,应做相应记录。

5.3.5.3 房产草图绘制

以层为基本单元,以房屋定着物权属单元(幢、层、套、间)为单位绘制房产草图。房产草图上的内容包括幢号、幢名称、总层数、所在层数、权属界线、房屋边长、共有部分的界线及名称等。对有争议的权属界线,应标注“争议”二字。房屋边长等数据采集的要求按照 5.4.4 的规定执行。绘制房产草图的要求如下。

- a) 在保证图面清晰、布局合理的基础上,房产草图的规格宜采用 A4、A3 幅面的纸张。
- b) 在房屋数据采集前,宜根据房屋的基础图件(包括建筑规划设计图、施工图及竣工图等)制作工作底图,其技术要求如下:
 - 1) 应分层绘制房屋及附属部位结构外围线、房屋定着物单元边线和共有部分界线;
 - 2) 标注夹层、架空层、设备层、结构转换层和避难层等部位;
 - 3) 应依据相关资料标注共有部分的名称;
 - 4) 应绘出不计入建筑面积的范围,如平台、斜坡屋顶下方等;
 - 5) 可标注设计的房屋边长和墙体厚度。
- c) 外业数据采集时,应以工作底图为基础,按照下列要求绘制房产草图:
 - 1) 应根据调查结果绘制房产草图;当工作底图或已有房产草图与房屋现实状况不一致时,宜另绘房产草图,也可直接在房产草图上修改,同时应标注被改动部位;
 - 2) 应将实地测量的边长数据、墙厚数据及层(净)高数据等实测数据标注在房产草图的相应位置上,当无法标注时,应引至空白处标注清楚;
 - 3) 阳台、飘窗和平台的位置以及其他特殊部位,应在房产草图上标明,如“阳台”“飘窗”“平台”等;
 - 4) 应在房产草图上注记房屋坐落、街巷名称、邻户门牌、指北方向、幢号、单元号、房间号、层数、所在层和实际开门位置等;
 - 5) 房产草图上汉字的字头一律向北(上)注记,数字字头应向北(上)、向西(左)注记;沿墙体所测得的边长数据,应当标注在紧靠房产草图上相应的墙体处平行于墙体的位置;
 - 6) 应注记测量员、记录员、检查员、仪器编号和测量日期;
 - 7) 房产草图上的标注只可划改 2 处,不可涂改。

5.3.5.4 房屋调查表的填写

按照附录 D 的要求填写房屋调查表和建筑物区分所有权业主共有部分调查表。

5.3.6 构(建)建筑物权属调查

构(建)建筑物权属调查的单元为构(建)建筑物定着物单元,调查内容包括构(建)建筑物的所有权人或实际使用人及类型、坐落、类型、规划用途、建筑面积、建筑占地面积、建筑物和设施占岛面积、竣工时间、共有情况等。构(建)建筑物产权草图可参照房产草图的绘制方法绘制。按照附录 D 的要求填写构(建)建筑物调查表和建筑物区分所有权业主共有部分调查表。根据地籍材料,按照下列规定调查核实构(建)建筑物的权属状况。

- a) 所有权人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清构(建)建筑物所有权人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。所有权人是自然人的,查清姓名和身份证明;所有权人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无权属来源材料的,应收集实际使用人的身份证明复印件。如果构(建)建筑物所有权人或实际使用人与土地、海域权源材料中的所有权人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在宗地调查表、宗海调查表或无居民海岛用岛调查表的说明栏做对应说明。
- b) 所有权人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 坐落:参照 5.3.5.1 g) 的规定调查核实构(建)建筑物的坐落。
- d) 类型:调查核实陆地上的构(建)建筑物类型,包括隧道、桥梁、水塔、高压线塔、风力发电设施、管线设施、消防设施等;调查核实海上构(建)建筑物类型,包括透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道、高压线塔、风力发电设施、管线设施、消防设施等。
- e) 规划用途:根据权属来源材料确定实际用途;如无权属来源材料,则按照现状调查构(建)建筑物实际用途。
- f) 建筑面积:参照 5.4.7 的规定计算构(建)建筑物的建筑面积。
- g) 建筑占地面积:参照 5.4.8 的规定计算构(建)建筑物的建筑占地面积。
- h) 建筑物和设施占岛面积:按照 5.4.9 的规定计算构(建)建筑物和设施占岛面积。
- i) 竣工时间:根据构(建)建筑物竣工验收资料确定的竣工时间;如无构(建)建筑物竣工验收资料,则采用询问的方式调查构(建)建筑物的竣工时间,并在调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份。
- j) 共有情况:调查核实构(建)建筑物的共有情况,确认是按份共有还是共同共有;根据管理工作需求确认是否需要共有份额,如果需要,则查清共有的份额。

5.3.7 森林、林木权属调查

5.3.7.1 林木权属状况调查

调查的内容包括森林与林木的所有权人、使用权人或实际使用人及类型、坐落、造林年度、小地名、林班、小班、面积、起源、株数、森林类别、主要树种、林种、共有情况等。根据地籍材料,按照下列规定核实查清林木的权属状况。

- a) 所有权人、使用权人或实际使用人:有权属来源材料的,核实查清林木所有权人、使用权人的姓名或名称和代理人的姓名或名称及身份证明。所有权人、使用权人是自然人的,查清姓名和身份证明;所有权人、使用权人是法人的,查清法人名称、性质、行业代码、社会信用代码和法定代表人(或负责人)的姓名和身份证明;无所有权或使用权权属来源材料的,应收集实际使用人的

身份证明复印件。如果林木所有权人、使用权人或实际使用人与土地或海域权源材料中的权利人或实际使用人不一致,则在说明栏说明不一致的情况,同时在宗地调查表、宗海调查表或无居民海岛用岛调查表的说明栏做对应说明。

- b) 所有权人、使用权人或实际使用人类型:填写个人、企业、事业单位、国家机关等。
- c) 坐落:参照 5.3.2.1 d) 的规定核实查清林木所在的坐落。
- d) 造林年度:核实查清造林的具体年份;如无权属来源材料,则采用询问的方式调查造林年度,并在调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份。
- e) 小地名:主要依据地形图核实查清林木所在的小地名;如果地形图上没有记载或标注有误的,则查清地方习俗认可的地名。
- f) 林班、小班:核实查清林木所在的林班和小班名称;如无地籍材料,则按照现状核实查清林木所在的林班和小班名称。
- g) 面积:根据不动产测绘成果核实查清林木的占地面积。
- h) 起源:核实查清是天然林,或是人工林;如无地籍材料,则按照现状查清林木的起源。
- i) 株数:对零星树木、四旁树木和农田林网等林木,在难以用林木所占面积准确表达的情况下,则核实查清林木的株数。
- j) 森林类别:查清是公益林还是商品林。
- k) 主要树种:核实查清主要树木种类;如无地籍材料,则按照现状查清主要树木种类;在调查表上填写的树种不超过 3 种。
- l) 林种:林种分为防护林、特种用途林、用材林、经济林、能源林等 5 类;当存在多类林种时,核实查清主要林种;如无地籍材料,则按照现状查清主要林种。
- m) 共有情况:调查核实林木或森林的共有情况和全部共有权利人,确认是按份共有还是共同共有;根据管理工作需求确认是否需要共有份额,如果需要,则查清共有的份额。

5.3.7.2 林木调查表填写

按照附录 E 的要求填写林木调查表。

5.4 不动产测绘的基本方法

5.4.1 一般规定

应统筹考虑基础条件、管理需求、经济可行性和技术可能性,在确保不动产权益安全的前提下,根据不动产单元的空间类型、位置、权利类型和其他权属调查的结果,因地制宜、审慎科学地选择符合本地区实际的不动产测绘方法,确保不动产单元界址空间位置准确、面积准确。可供选择的施测方法如下。

- a) 控制测量:可选择全球导航卫星系统(以下简称 GNSS)静态测量、GNSS 实时动态测量(以下简称 RTK 方法)和导线测量等方法施测平面控制网点。可选择水准测量、三角高程测量和 GNSS 测量等方法施测高程控制网点。
- b) 界址测量:施测界址点的方法有 2 种,即解析法和图解法:
 - 1) 解析法是指采用全站仪、GNSS 接收机、钢尺等测量工具,采用全野外测量技术获取界址点坐标和界址边长的方法;根据其测量原理的不同,解析法包括极坐标法、距离交会法、角度交会法、截距法、直角坐标法和 RTK 方法等;
 - 2) 图解法是指采用标示界址、绘制宗地草图、说明界址点位和说明权属界线走向等方式描述实地界址点的位置,在采用全野外数字测绘法、数字摄影测量法、数字编绘法测制的地籍图上获取界址点坐标和界址边长的方法;图解界址点坐标不能用于放样确定实地界址点