

北京市地方标准
《地籍调查技术规程》
DB11/T 2414—2025
宣贯培训材料

北京市规划和自然资源委员会

目录

- 一、编制情况
- 二、规程特点
- 三、主要内容

编制情况-必要性和意义



- 现有技术规范体系不能满足新时代地籍管理的需要。地籍从最初的税收地籍发展到现代多用途地籍，现代地籍内涵扩大，包括土地及地上（地下）定着物等不动产乃至自然资源的“户籍”。目前相关调查技术规范主要针对土地基本状况开展调查，不包括地上物调查，已不能满足现代地籍管理需要，也无法全面为土地和自然资源管理提供基础服务。

编制情况-必要性和意义

自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见（自然资发〔2020〕83号）

来源： 发布时间：2021-09-24 11:15:04 浏览次数：448 次 【字体：小大】

- 现有技术规程不能满足贯穿不动产全生命周期的地籍调查工作机制。相关文件要求土地、规划管理各环节规范开展地籍调查，但现行技术规程主要围绕确权登记环节，未对土地、规划审批过程的地籍调查予以规范。

□ 《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号）中要求：“健全地籍调查工作机制，**建设项目用地预审与规划选址、农转用审批、建设用地规划许可、土地供应、建设工程规划许可、确权登记**等土地、规划管理各环节要规范开展地籍调查，统一调查名目、地物标识、技术标准、成果管理和数据入库，确保调查作业协同衔接、地籍成果共享沿用。”

编制情况-必要性和意义

□ 自然资发〔2020〕83号文中要求：

“在宗地、房地一体不动产单元新设或变更时，编制统一的不动产单元代码，建立不动产单元表。不动产单元代码要在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证等材料中予以记载，用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务，实现“一码关联”，确保业务环节前后衔接一致、真实准确，便利共享查询追溯。”

➤ 现有技术规程不能满足“一码管地”的需求。“一码管地”需结合贯穿不动产全生命周期的地籍调查工作机制，串联土地“前世今生”。为实现不动产全生命周期管理，落实管理理念，需建立以不动产单元代码为唯一识别码的“一码管地”机制，完善自然资源管理改革的制度供给。

编制情况-必要性和意义

- 现有技术规程不能满足三维地籍管理需求。随着城市化发展，土地立体化利用成为城市发展的战略选择。相关文件指出要推进建设用地地上、地表和地下分别设立使用权。传统二维平面土地管理模式不能全面反映土地利用状况，不能满足权利人多元化的权属需求。三维地籍测绘技术可促进和完善土地立体化利用的相关管理制度和体制机制，满足权利人多元化的权属需求。目前迫切需要系统研究三维地籍的理论与方法，解决地籍管理问题。

- 现有技术规程与“多测合一”尚未进行深度结合和衔接。自然资源部要求推进多测整合、多验合一。“多测合一”旨在优化整合测绘事项，提升工作效率。我市逐步推进“多测合一”工作，但地籍测绘与“多测合一”尚未进行深度结合和衔接。

随着首都社会经济发展，现有技术规程不能满足北京市地籍调查和成果应用要求，亟需编制新的北京市地籍调查地方标准，满足地籍管理需要，指导地籍调查工作。

目录

- 一、编制情况
- 二、规程特点
- 三、主要内容

规程特点

1、健全地籍调查工作体系

《规程》构建了以不动产单元为基本单位、权属调查和不动产测绘为主要内容，覆盖土地、房屋、林木等各类型不动产权利和不同组织方式的地籍调查技术体系，进一步统一了调查方式和作业流程等，提升了地籍调查规范化、标准化水平。

- 明确了地籍调查的主要内容：**权属调查和不动产测绘。**
- 涵盖了北京市所有不动产权利类型的地籍调查：**土地、房屋、构（建）筑物、林木。**
- 规范了不同组织方式的地籍调查工作程序：**地籍总调查、日常地籍调查、建设项目地籍调查。**
- 统一了各类不动产权利类型和不同组织方式的地籍调查成果标准，细化了成果检验和审查要点，明确了成果整理和归档的具体方式，规范了成果入库的技术要求，进一步完善了地籍调查成果审核机制，提升地籍调查成果质量。



规程结构

规程特点

2、构建全流程地籍调查机制

为服务自然资源审批管理，《规程》基于“源于地籍，归于地籍”的原则，设立了“建设项目地籍调查”专章，明确了用地审批、土地供应、建设工程竣工三个阶段的地籍调查工作内容和技术要求等，衔接了北京市“多测合一”改革，建立了贯穿工程建设项目全生命周期的地籍调查工作流程。

名 称	自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知		
索 引 号	000019174/2023-00018	主 题	自然资源确权登记
发文字号	自然资发〔2023〕195号	发布机构	自然资源部
生成日期	2023年10月10日	体 裁	通知
实施日期		废止日期	

自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知

- 建立地籍调查贯穿**工程建设项目全生命周期**工作流程；
- 工作阶段设置上呼应《**自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知**》的相关要求；
- 成果要求与**北京市多测合一**的相关规定相衔接；
- 设计了“**建设项目地籍调查工作记事**”，作为调查成果中重要一环；
- 规范了用地审批前，依据调查数据应形成的成果形式“**界址点坐标成果表、地籍状况示意图和地籍状况汇总表**”；
- 规范了**以建设项目为单位**，按照统一的成果形式**分阶段**进行整理和归档的要求。

规程特点

3、创新提出地籍整理工作

《规程》创新性提出了地籍整理的概念，明确了对已有地籍材料进行收集、分析和处理等工作的技术要求，分阶段细化了地籍总调查、日常地籍调查、建设项目地籍调查中地籍整理的内容和方式，为高效、准确开展地籍调查提供基础。

涉及章节	内容说明
3.18	定义什么叫做地籍整理。
4.2	明确地籍整理是地籍调查基本流程中的一个重要步骤。
6.2.3	规定地籍总调查中地籍整理工作的具体内容。
7.2.2	规定日常地籍调查中地籍整理工作的具体内容。
8.2.2、8.3.2、8.4.2	规定建设项目地籍调查中三个阶段的地籍整理工作的具体内容。

规程特点

4、探索立体空间地籍调查

涉及章节	内容说明
4.3.2	涉及到立体空间时，对使用权宗地设定应遵循的原则进行规范。
5.2.2.2.5 b)	涉及到立体空间时，规定调查宗地的上至和下至。
附录A.5-6	宗地基本信息表增加上至和下至栏，及填写说明。

为满足土地立体开发的需求，《规程》明确了天桥、地下商业体等地上或地下建设用地使用权宗地的设定以及调查等相关标准，进一步完善了三维地籍调查成果的相关要求，为落实自然资源部三维地籍试点任务提供基础支撑。

目录

- 一、编制情况
- 二、规程特点
- 三、主要内容

1 范围

本文件规定了北京市不动产地籍调查的内容、程序、方法、技术要求、成果管理及入库等。

本文件适用于北京市范围内土地以及房屋、林木等定着物的权属调查和不动产测绘工作，也适用于北京市范围内自然资源地籍调查中的不动产地籍调查工作

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 12898 国家三、四等水准测量规范

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 地形图数字航空摄影测量测图规范

GB/T 17986.1 房产测量规范 第1单元：房产测量规定

GB/T 18314 全球导航卫星系统（GNSS）测量规范

GB/T 18316 数字测绘成果质量检查与验收

GB/T 21010 土地利用现状分类

GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 42547 地籍调查规程

CJJ/T 8 城市测量规范

CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术标准

TD/T 1015.1 地籍数据库 第1部分：不动产

TD/T 1055 第三次全国国土调查技术规程

DB11/T 407 基础测绘技术规程

DB11/T 661 房屋面积测算技术规程

DB11/T 996 国土空间调查、规划、用途管制用地分类标准

DB11/T 2032 工程建设项目多测合一技术规程

3 术语和定义

本标准新增或修订
31条术语

地籍 cadastre

地籍要素 cadastral feature

地籍区 cadastral district

地籍子区 cadastral subdistrict

不动产 real property

不动产单元 real property unit

不动产单元代码 real property unit identifier

界址线 boundary line

界址点 boundary point

宗地 cadastral parcel

幢 single building

楼号 building number

幢号 the only number given to a single building

逻辑幢 logic building

房屋 building

房号 room number

定着物单元 unit of things fixed on land

地籍整理 cadastral consolidation

权属调查 right investigation

不动产测绘 real property surveying and mapping

地籍调查 cadastral survey

地籍总调查 systematic cadastral survey

日常地籍调查 sporadic cadastral survey

建设项目地籍调查 Cadastral survey of construction projects

宗地草图 cadastral parcel sketch

地籍图 cadastral map

宗地图 cadastral parcel plan

房产图 house property plan

不动产单元表 table of real property unit

地籍状况示意图 cadastral status plan

地籍数据库 cadastral database

3 术语和定义

建设项目地籍调查 Cadastral survey of construction projects
服务和支撑建设项目全流程管理的地籍调查。

地籍状况示意图 cadastral status plan
描述一定区域内土地权属状况的图件。

地籍整理

cadastral consolidation

地籍调查时，对地籍材料
进行收集、分析和处理，以明确
调查内容和方式的工作。

创新提出“地籍整理”的概念

地籍 cadastre

记载土地及其房屋、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。

明确“大地籍”的概念

4 基本规定


4.1 地籍调查内容和分类

地籍调查包括
权属调查和**不动产测绘**。

地籍调查按照组织方式的不同，
可分为
地籍总调查和**日常地籍调查**，
建设项目地籍调查属于日常地籍
调查。

4 基本规定

4.2 地籍调查基本流程

- 
- 根据调查的不动产权利类型和地籍管理的需求，收集或通过信息共享方式获取权利人或实际使用人身份证明、地籍调查成果、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、建设或整治项目竣工验收成果等材料（包括纸质材料和电子材料，以下统称为地籍材料），对收集到的各类地籍材料开展**地籍整理**。
 - 选择已有地籍图、地形图、数字正射影像图（DOM）、数字高程模型(DEM)、数字表面模型(DSM)、实景三维模型等为基础图件，采用数据加工、数据整合、编绘相结合的方法**制作工作底图**。
 - 采用内业核实和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**。
 - 形成地籍调查表、宗地图等**地籍调查成果**，经过**检验**、审核后**并入地籍数据库**，并**整理归档**。
 - 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**。

4 基本规定

4.3 不动产单元划分设定与代码编制

□ 不动产单元的划分设定符合以下规定：

- a) 地籍区和地籍子区的划分和调整维护规则应按照GB/T 37346的规定执行；
- b) 不动产单元通过地籍调查划分设定，其方法应按照GB/T 37346的规定执行；
- c) 宗地的设定不应跨越地籍区或地籍子区界线、区行政界线，否则应分别设立宗地；
- d) 涉及飞地的，应在宗地所在的行政区域和地籍区或地籍子区内设置；
- e) 双方认可的争议区，可单独设立宗地。

4 基本规定

4.3 不动产单元划分设定与代码编制

□ 当使用权宗地涉及地上、地下立体空间时，其设定除了符合4.3.1的规定外，还应遵循如下原则：

a) 仅有地上或地下建设用地使用权，单建的地上空间（如：跨街楼等）或者地下空间（如：地下轨道交通、地下连廊等），按照供地文件、有权部门批准的文件等权属来源材料确定的用地范围设立地上或地下建设用地使用权宗地；

b) 与地表空间结建的地上或地下空间（如：地下商业、地下停车场等），与地表空间属于同一权利人时，地上或地下建设用地使用范围不大于地表使用范围的且与地表空间相连通的，**直与其地表部分一并设立地表建设用地使用权宗地**；地上或地下使用范围超出地表使用范围的或与地表空间不连通的，**直接供地文件、有权部门批准的文件等权属来源材料确定的用地范围单独设立地上或地下建设用地使用权宗地。**

4 基本规定

4.3 不动产单元划分设定与代码编制

□ 不动产单元代码编制的规则应按照**GB/T 37346**的规定执行。

□ 宗地界线调整但房屋、构（建）筑物仍位于此宗地内时，宗地和房屋、构（建）筑物的不动产单元代码宜保持不变。

4 基本规定 4.4 时空基准



测量基准

测量基准

地籍调查的测量基准应采用北京2000坐标系和北京地方高程系，且应与2000国家大地坐标系和1985国家高程基准建立转换关系。

时间标准

时间标准

地籍调查的时间应采用公元纪年、北京时间。

4 基本规定

4.5 地籍图的比例尺、分幅与编号

4.6 计量单位

地籍图比例尺要求

地籍图应根据区域和内容不同，分别采用1:500、1:2 000、1:10 000等比例尺，且符合以下要求：

分幅与编号

地籍图应根据北京2000坐标系进行分幅，分幅与编号应按照**附录C**的规定执行。

- a)建设用地使用权调查，其地籍图的比例尺为**1:500**；
- b)宅基地使用权调查，其地籍图的比例尺为**1:500**；
- c)集体土地所有权调查，其地籍图的比例尺**可采用1:500或1:2 000**；涉及较大范围区域或山区的集体土地所有权调查，其地籍图的比例尺**可采用1:10 000**；
- d)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，其地籍图的比例尺**可采用1:500或1:2 000**；

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），保留三位小数；
- b)边长、距离等长度单位采用米(m)，保留两位小数；
- c)面积单位采用平方米(m^2)和公顷(hm^2)。房屋、土地的面积单位采用平方米(m^2)，保留两位小数；土地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。

4 基本规定

北京市地籍图分幅与编号 (附录C)

分幅规则

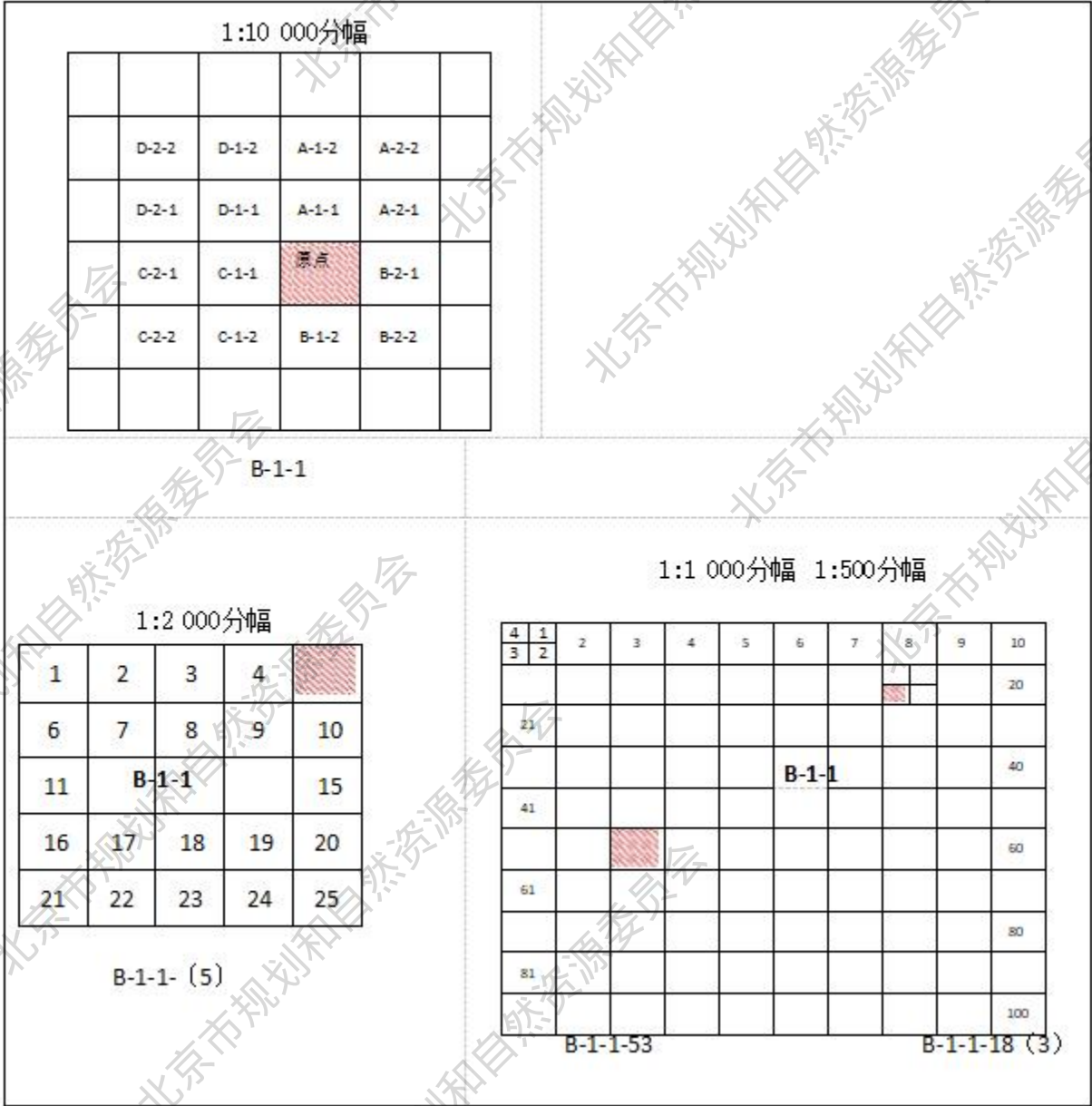
北京市地籍图为矩形分幅，图幅大小为东西 500mm、南北 400mm。

编号规则

以通过北京2000坐标系原点的坐标轴划分四个区域，按顺时针方向，右上为A区、右下为B区、左下为C区、左上为D区。按一定的编号规则进行编号。具体详见附录C。

文件命名

文件名的左起第1位码为区域名 A、B、C、D，其余的位码及图幅比例尺代码应符合DB11/T 407的相关规定。



5 通则

5.通则

本章是对地籍调查基本要求和方法的规范。从工作内容上把地籍调查分为**权属调查**和**不动产测绘**两个部分。

5.1 基本要求

5.2 权属调查内容和要求

5.3 不动产测绘内容和要求

- 1、土地权属调查
- 2、房屋权属调查
- 3、构（建）筑物权属调查
- 4、森林、林木权属调查

- 1、控制测量
- 2、界址测量
- 3、房屋和构(建)筑物测量
- 4、地籍图测绘
- 5、土地面积计算
- 6、房屋和构(建)筑物建筑面积计算
- 7、房屋和构(建)筑物占地面积计算

5 通则

	工作目标	工作内容	主要成果
权属调查	确保权属清楚、界址清晰、空间相对位置关系明确。	权属状况调查、界址调查、宗地草图绘制、地籍调查表填写等。 查清不动产的权利人、四至、界址等。	地籍调查表、土地权属界线协议书、不动产权属争议原由书、宗地草图等。
不动产测绘	确保施测对象正确，面积准确。	控制测量、界址测量、地籍图测绘等。 以权属调查确定的界址点、线为依据，测定地籍要素、计算面积、编制相关图件等。	宗地界址点坐标成果表、宗地图、地籍图等

5 通则

5.1 基本要求

调查工作目标

- ◆ 权属清楚
- ◆ 界址清晰
- ◆ 面积准确

5 通则

5.1 基本要求

调查成果要求

- 权利人和实际使用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。
- 地籍调查成果应齐全规范，并符合本文件的要求。
- 宗地及其房屋、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应符合4.3和GB/T 37346的规定。
- 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，能相互印证或校核。
- 不动产单元的指界程序完整、规范，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。
- 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，其检核结果应符合5.3的相关规定。
- 房屋、构（建）筑物、森林和林木等定着物单元与所属宗地之间的权利关系和空间关系正确。
- 地籍图、宗地图、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。
- 地籍调查成果中不动产单元与相邻的不动产单元及地物、地貌的空间位置关系正确。

5 通则

5.1 基本要求

仪器检校与软件测试

地籍调查采用的仪器设备应定期检校，并使其保持良好状态，满足测量精度要求。使用的软件应通过测试

质量控制

地籍调查应实行全过程的质量控制，检验中的各项工作应独立进行，不应省略、代替或颠倒顺序。成果检验应符合GB/T 24356和GB/T 18316等标准的规定

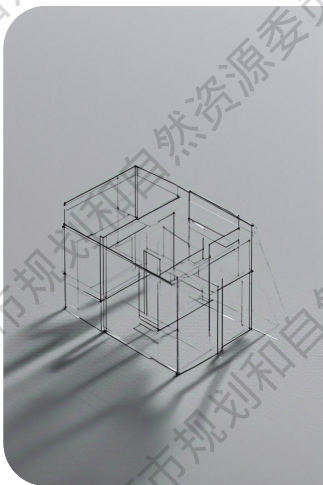
5 通则

5.2 权属调查内容和要求

一般规定



权属调查工作内容：
依不同的调查对象，分为土地权属调查、房屋权属调查、构（建）筑物权属调查和森林、林木权属调查等。



权属调查基本方法：

应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、上至、下至、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

通过内业核实的结论，决定是否开展外业调查。



外业调查

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属状况调查

通用要求

- 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，应在调查表中如实记载调查核实情况。

调查内容

- 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、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式、承包期限等；
- 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 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属状况调查

权利人或实际使用人 及类型调查

- 有权属来源材料的，按权利人进行调查，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、统一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，按实际使用人进行调查，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、林木权属来源材料中的权利人或实际使用人不一致，应在宗地信息表内的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或备注栏做对应说明。

- 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，并在宗地调查表的说明栏依时间节点进行详细说明。

权属性质及来源调查

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属状况调查

位置调查

- 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。
- 当地上、地表或地下分别划分建设用地使用权宗地时，还应根据权属来源材料查清用地的**上至和下至**。
- 核实查清用地所在图幅的比例尺及图幅号。
- 根据权属来源材料以及相关政策法规、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，要求如下：
 - 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、胡同)、门牌号码；有审批文件的，应根据相关部门审批文件确定坐落位置；无审批文件的，查清毗连宗地门牌号及其所处方位(东、南、西、北)；
 - 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以及相关部门文件中的具体地址；
 - 4)还可核实查清宗地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。

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属状况调查

用途调查

- 从土地权属来源材料中提取**批准用途**，并调查**实际用途**；
- 当批准用途和实际用途不一致时，应提供照片等证明材料；
- 如果土地权属来源材料中无法提取批准用途，可只调查实际用途；
- **实际用途分类、编码（代码）和名称应符合GB/T 21010的规定；**
- 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利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。

使用期限调查

- 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，应查清起始使用时间。

共有情况调查

- 应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；
- 属于按份共有的，应查清共有的份额。

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属状况调查

土地承包经营权和农用地
其他使用权调查

对于土地承包经营权和农用地的其他使用权，除调查核实5.2.2.2.3至5.2.2.2.8的内容外，根据权属来源材料、实际情况和管理需要，还应按照下列要求调查核实**发包方、承包方、受让方、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式、承包期限等状况。**

- 调查核实发包方的名称、负责人及其证件等：
 - 1)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；
 - 2)发包方负责人：主要核实发包方负责人的姓名、联系电话、通讯地址及对应的邮政编码、证件种类及编号等。
- 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。
- 根据地籍材料，调查核实土地用途、是否永久基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式等。
- 根据当前有效的土地承包合同或农村土地承包经营权证，调查承包起止日期和对应的承包年限。

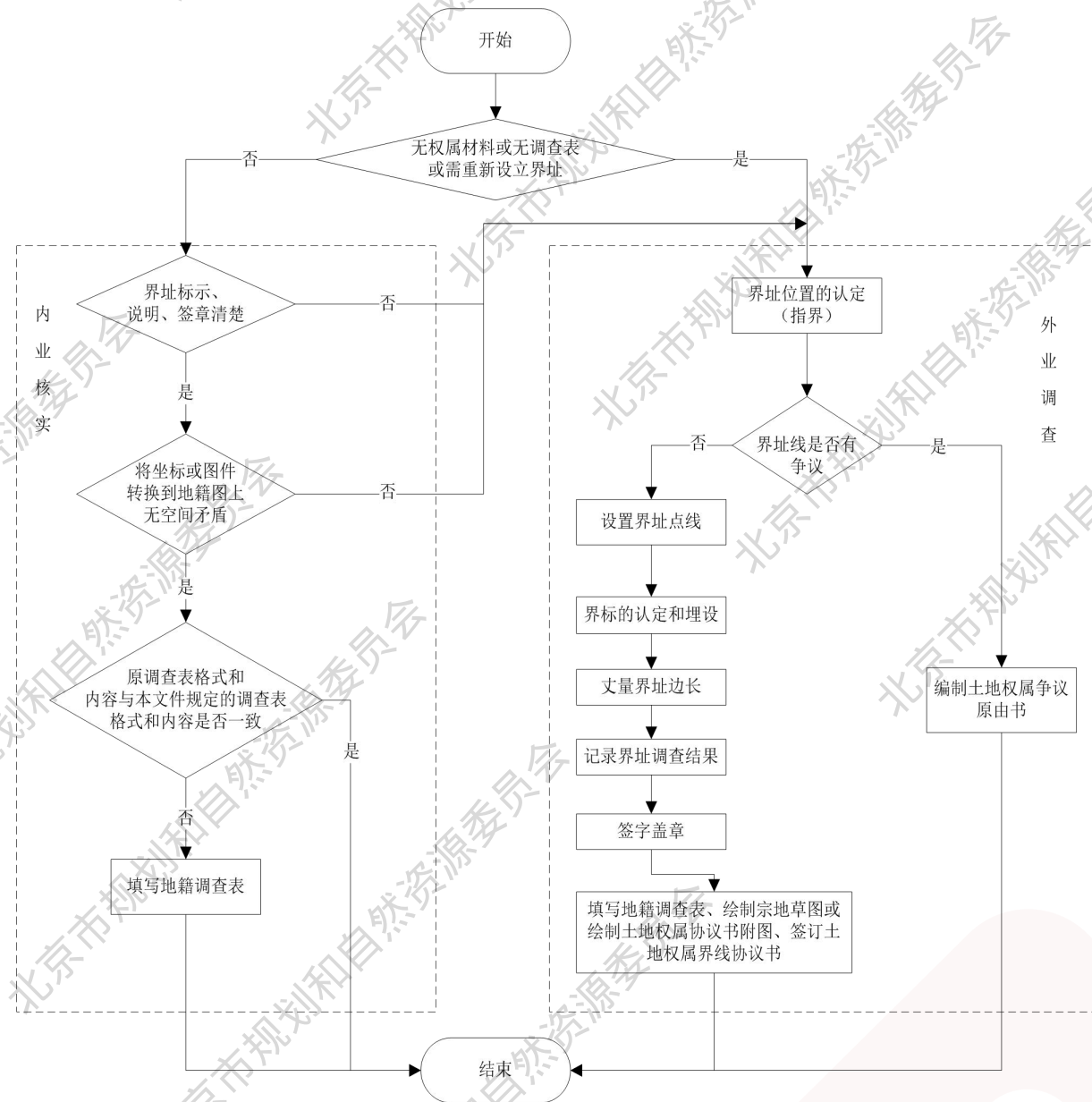
5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

通用要求/工作内容

- 经内业核实，土地权属界址状况如果符合5.1.2的规定，不必开展土地权属界址调查；当不符合5.1.2的规定时，应开展土地权属界址调查。土地权属界址调查的工作流程见附录D。
- 土地权属界址调查的主要工作内容包括指界、界址点设置、界标设置和埋设、界址边长丈量、界址调查结果记录等。



5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

不需要指界的情形

- 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；
- 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，在宗地调查表的权属记事栏和宗地草图中做出说明；
- 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，在宗地调查表的权属记事栏和宗地草图中做出说明。

5.2.2.3.3

不需要指界的情形

5.2.2.3.4

需要指界的情形

参考北京市实际，规范国有土地与没有确定使用者的国有土地的权属界线的指界原则。

5.2.2.3.5

指界通知书

指界方法和技术要求

5.2.2.3.6

5.2.2.3.7

违约缺席等特殊情形指界

综合国标内关于公告指界和违约缺席指界的规定，结合北京市实际，规范特殊情形指界的基本流程。

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

需要指界的情形

- 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；
- 土地权属来源资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说明原界址点的变化情况；
- **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区级自然资源主管部门委派的指界人共同指界、签字；
- **国有土地与没有确定使用者的公园、河道、道路、文物等地物，或空地、荒山、荒滩等国有土地相邻的，根据本宗权属来源材料进行指界、签字。**

参考北京市实际，规范国有土地与没有确定使用者的国有土地的权属界线的指界原则。

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

指界通知书

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。

指界方法和 技术要求

- 对于需要指界的情形，指认界址位置的方法有两种：
 - 1)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；
 - 2)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。
- 指界时可借助互联网技术进行在线指界，也可借助影像图、实景三维模型等辅助现场指界，以提高指认界址的便捷程度和正确程度。
- 本宗或邻宗有权属来源材料的，应由权利人或其代理人指界并签字，无权属来源材料的，应由实际使用人或其代理人指界并签字。
- 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**。
- 针对集体土地所有权界线，农村集体经济组织应依法推举指界人，公告推举结果，并签发**指界委托书（集体土地所有权界线适用）**；指界人持农村集体经济组织登记证及本人身份证明出席指界。

土地权属调查-土地权属界址调查

经_____推举并进行了公告，兹委托_____（☐女士/☐先生）（居民身份证号码_____）全权办理_____坐落在_____区_____（☐街道/☐乡/☐镇）的集体土地所有权界线指界、签字、接受询问、提供相关材料、收取相关文书等事宜。

委托期限：_____。

委托人盖章（签字）：

受托人签字:

联系电话:

委托日期: 年 月 日

注：委托人应加盖公章，并由集体经济组织负责人签字。

土地坐落:

指界时间:

集合地点:

通知日期:

年 月 日 午 时

年 月 日 经办人：

☐居民身份证号码/ ☐护照号☐地使用权/☐宅基地使用权/☐

提供相关材料、收取相关文书

(盖章) 编号:

知 书

进行调查,需你(☐ 本人/ ☐ 单位法定代表人或负
责人携带有效证件到场共同确认权属界线。未按

(盖章)

年 月 日

编号:

书回执

(个人)签章

年 月 日

构的公章或专用章

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

指界方法和 技术要求

- 指界时，应有两名或以上调查员到现场，并查验指界人身份证明，并将查验的过程记录清楚：
 - 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，应出具营业执照、统一社会信用代码和本人身份证明。代理人出席指界的，应出具营业执照、统一社会信用代码、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的，指界人可为权利人或实际使用人本人，也可为代理人。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，应出具权利人身份证明、代理人身份证明及指界委托书。
- 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。
- 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，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。
- 对面积较大、界线复杂的宗地，必要时可签订**土地权属界线协议书**并签字盖章；对界址线有争议的土地，应填写**不动产权属争议原由书**并签字盖章。
- 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 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

土地权属界线协议书

签订单位名称：_____与

_____年____月____日

表 F.2 土地权属界线协议书文字与签章表

_____与_____相邻的土地权属界线，根据历史上形成的权属界线和有关文件规定，在双方自愿的基础上，经友好协商，于_____年____月____日，经相邻双方实地核实，确认土地权属界线正确无争议。

土地权属界线所涉及图幅号：_____。

本协议书一式三份，界线双方和市（区）不动产登记机构各存一份。

本协议自双方签章之日起生效。

签订单位(盖章):
法定代表人或负责人(签章):
指界人(签章):
_____年____月____日

签订单位(盖章):
法定代表人或负责人(签章):
指界人(签章):
_____年____月____日

调查人员(签章):
_____年____月____日

第 页 共 页

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

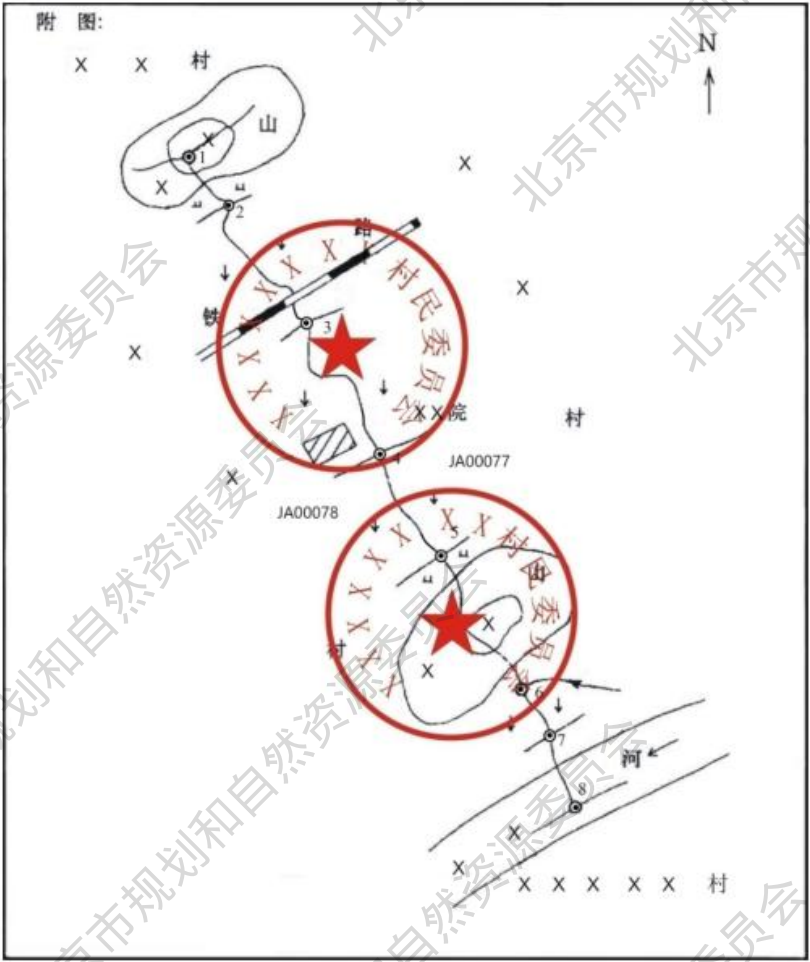


图 F.1 土地权属界线协议书附图示例

界址说明表		
界址点位说明	点号	说明
	J3	界址点位于两条沟渠中心线的交点上
	J6	界址点位于××山顶最高处
	J8	界址点位于××工厂围墙西北角处
	J11	界址点位于农村道路与××公路交叉点中心
	J12	界址点位于××承包田西南角
界址线走向说明	界址线段	说明
	J1—J2	由 J1 界址点沿××公路中央走向至 J2 界址点，是直线
	J4—J5	由 J4 界址点沿山管线至 J5 界址点，是曲线
	J9—J10	由 J9 界址点沿××学校东侧围墙至 J10 界址点，是直线

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

编号：

不动产权属争议原由书

争议单位名称：_____与

_____年 月 日

_____与_____的权属界线于_____年____月____日经双方指界人实地踏勘，确认存在争议。经双方商定：暂划定临时界线作为工作界线，此界线仅供面积计算，不作确定权属界线的依据。

不动产权属争议界线所涉及图幅号：_____。

本协议书一式三份，界线双方和市（区）不动产登记机构各存一份。

单位(盖章)：

法定代表人或负责人(签章)：

指界人(签章)：

调查人员(签章)：

单位(盖章)：

法定代表人或负责人(签章)：

指界人(签章)：

_____年 月 日

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

(此处为不动产权属争议界线示意图)

争议范围的实地 位置和争议界线 走向说明	<div>(本权属单位盖章)</div> <div>(相邻权属单位盖章)</div>
本权属单位认可的 权属界线实地 位置、走向说明 及理由	<div>(本权属单位盖章)</div>
相邻权属单位认可的 权属界线实地 位置、走向说明 及理由	<div>(相邻权属单位盖章)</div>
其他说明	

5 通则

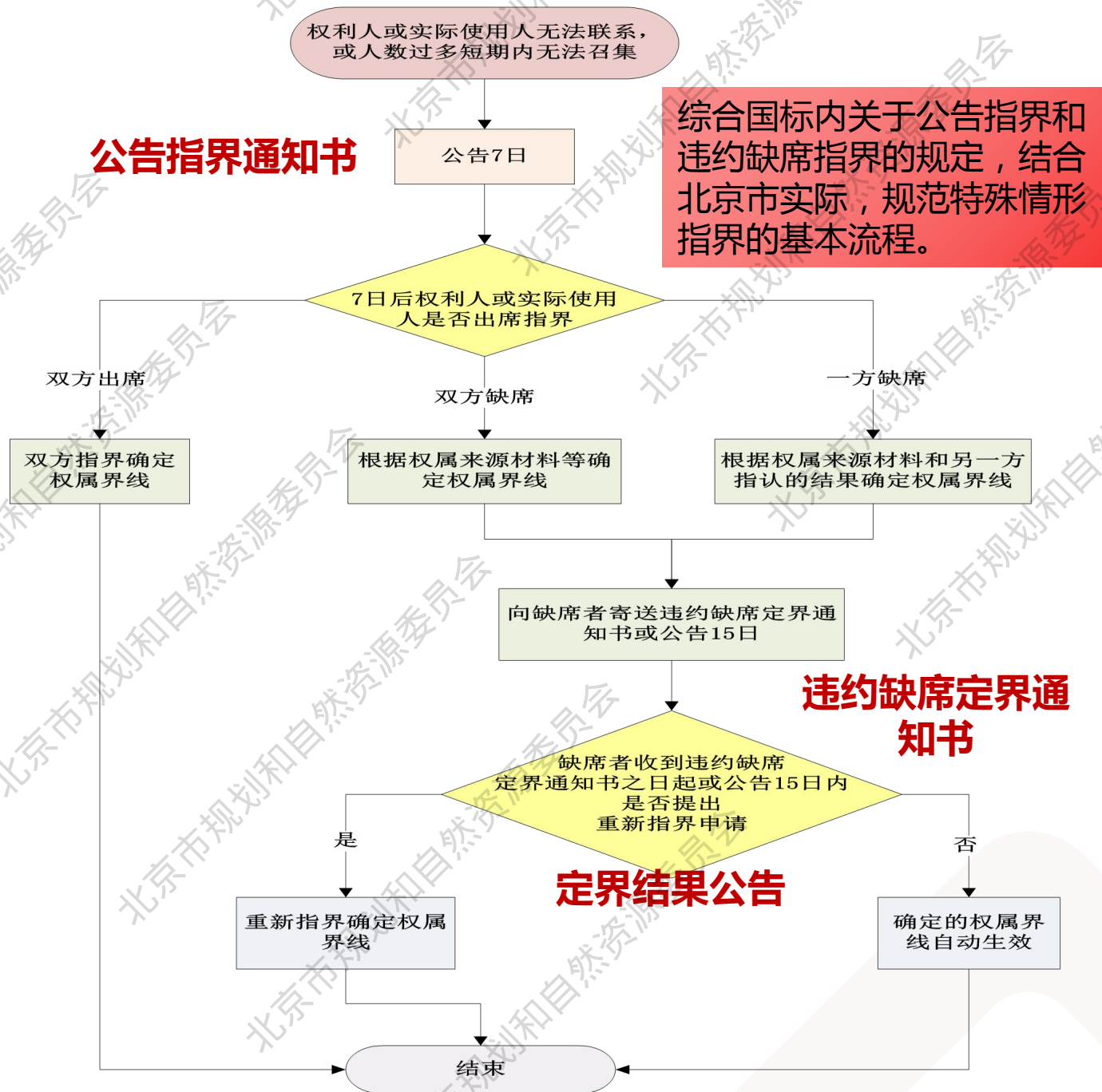
5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

违约缺席等特殊情形指界

- 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；公告7日后权利人或实际使用人依然无法出席指界的，进行缺席指界。
- 涉及住宅小区的权属界线，先按5.2.2.3.7 a) 的规定进行公告；如小区成立业主委员会的，该业主委员会可依据相关法律法规进行指界；如业主委员会未能出席指界的，或者小区未成立业主委员会且业主未能全部出席指界的，可按5.2.2.3.7 b) 的规定确定权属界线并进行定界结果公告。

公告指界通知书



5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

<p>兹定于____年__月__日对____ ____现场指界。请携带</p> <p>指界时间: _____ 集合地点: _____ 联系电话: _____</p>	<p>____已于____年____ 公告指界通知书,并已于____ 为相关权利人并未到场指界 现寄宗地调查表一份(____ 通知收到后十五日内提出划界</p> <p>注: 加盖的印章应是不动产</p>	<h3>定界结果公告</h3> <p>____已于____年__月__日对____的宗地权属界线进行调查并组织指界事宜发布 公告指界通知书,并已于____年__月__日在____(集合地点)开展调查并组织指界,相关 权利人____并未到场指界。 现将宗地调查表(界址标示表、宗地草图复印件)进行公告,内有定界结果,相关权利人如有异议, 应在本定界结果公告发布后十五日内提出划界申请,逾期不申请,按界址标示表、宗地草图上定界结果为 准。</p> <p>____(盖章)____年__月__日</p> <p>注: 加盖的印章应是不动产登记机构的公章或专用章</p>
--	---	--

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

土地权属调查-土地权属界址调查

界址点设置

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。界址点设置应准确表达界址线的走向。

界标设置和埋设

界址点设置后，应采取协商的方式确定是否设置界标以及界标的样式和埋设方式。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，调查员可按照相关技术标准或政策法规给予必要的建议和协助。

界址边长丈量

完成界址点设置和埋设界标后，丈量界址边长、相关距离或条件距离，可提供照片等证明材料。

界址调查结果记录

填写宗地调查表的界址标示表、界址说明表，绘制宗地草图或土地权属界线协议书附图、编制界址点号、指界人签字盖章等。

5 通
土地

混凝土
的规
石灰
规定
带铝
图E
带塑
合图
喷漆
规定

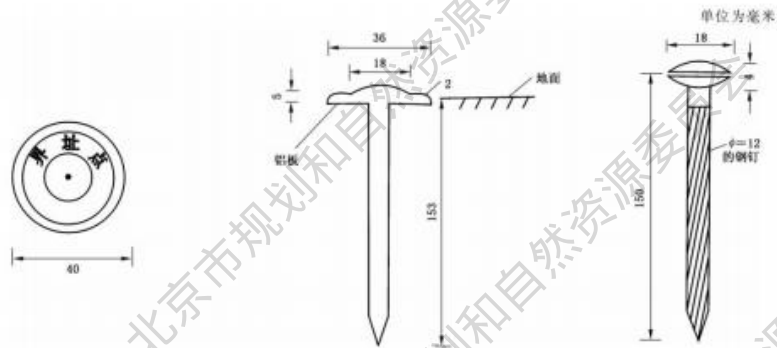


图 E.3 带铝帽的钢钉界标

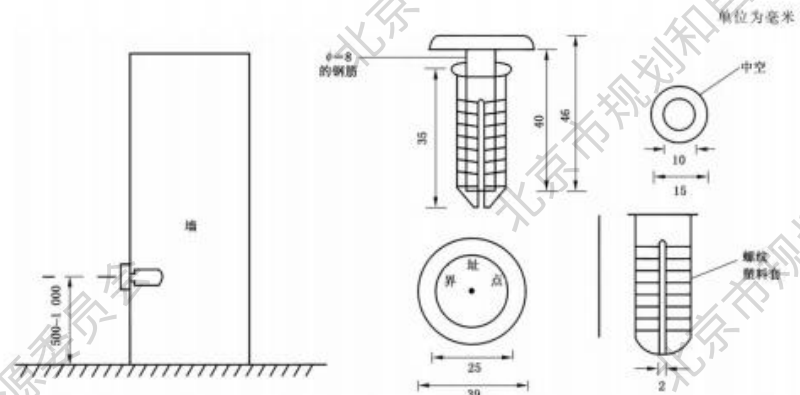


图 E.4 带塑料套的钢棍界标

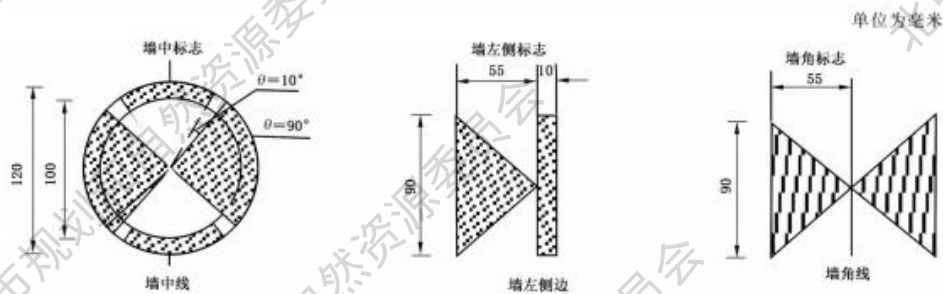


图 E.5 喷漆界标

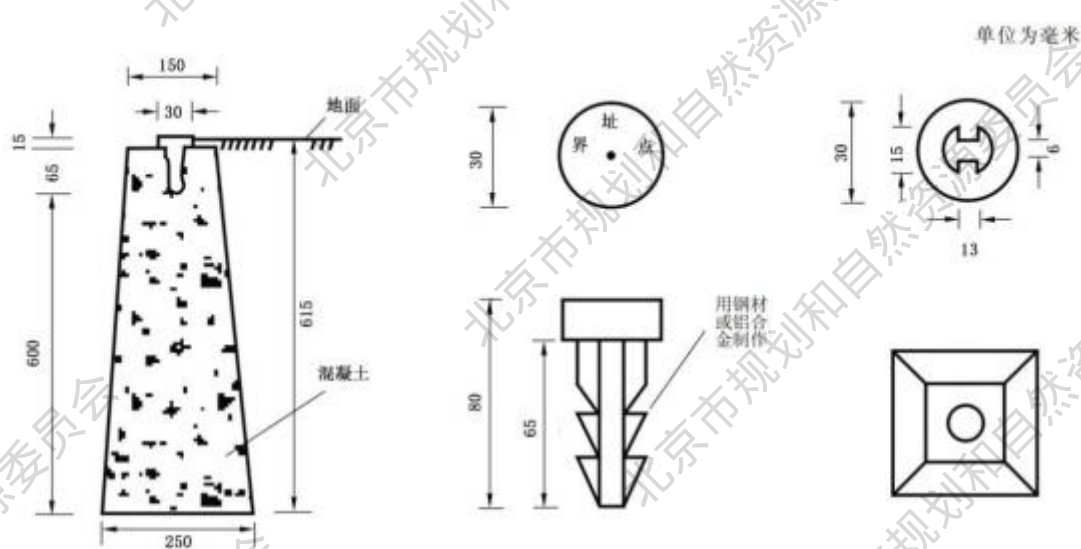


图 E.1 混凝土界标(地面埋设用)

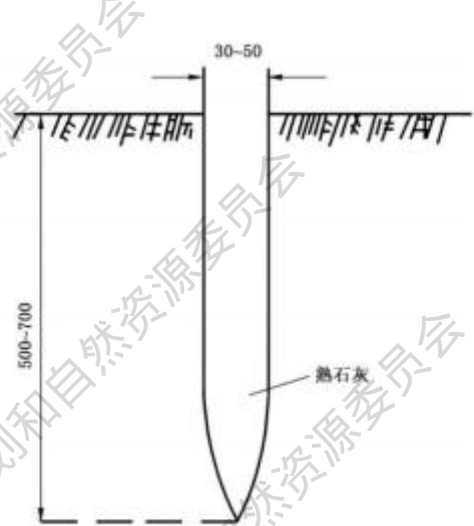


图 E.2 石灰界标(用于地面填设)

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

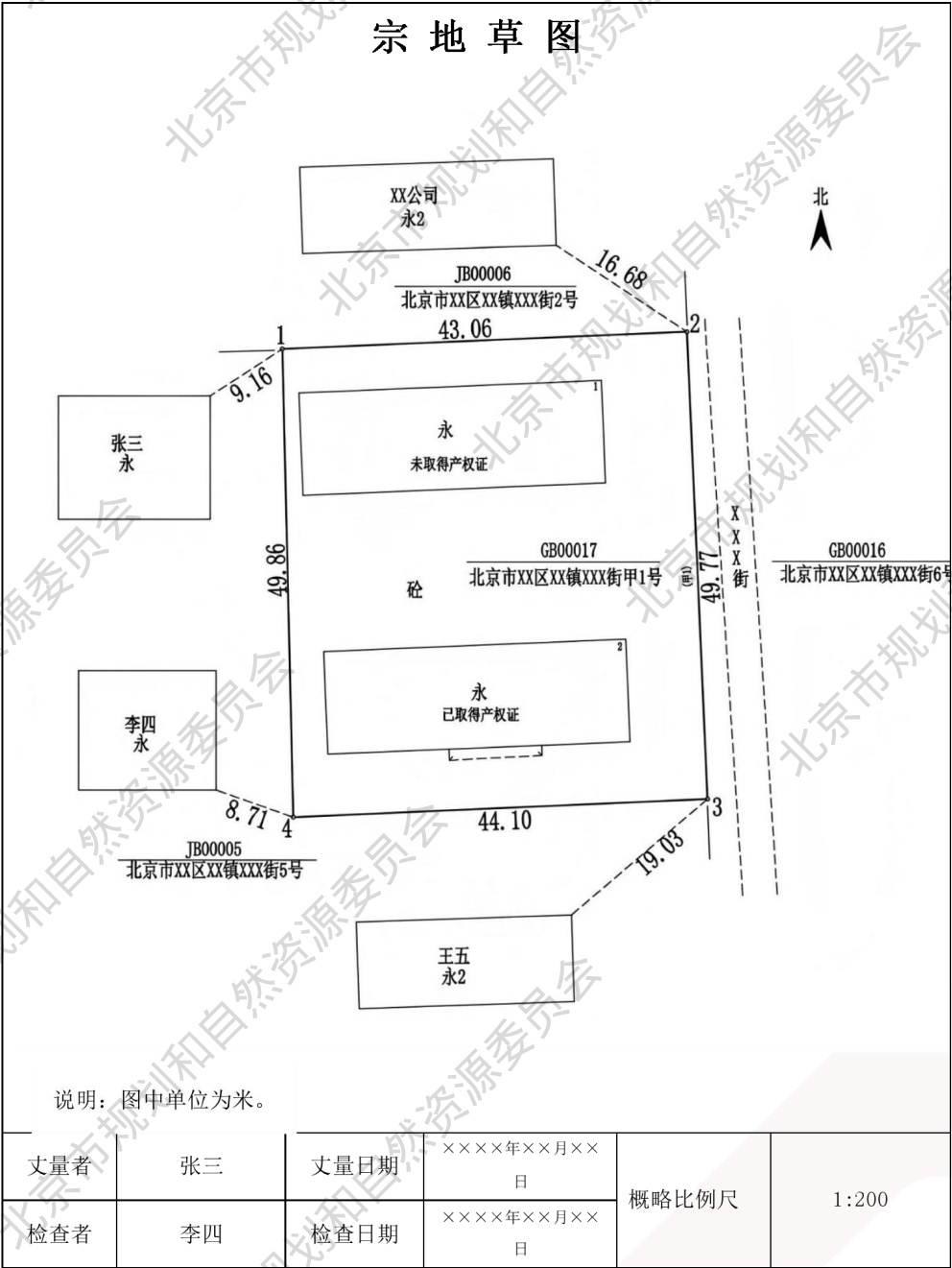
土地权属调查-宗地草图和土地权属界线协议书附图绘制

主要内容

- 本宗地号、坐落等；
- 相邻宗地号、坐落等；
- 界址点、界址点号及界址线，宗地内的主要地物、地貌等；
- 界址边长、界址点与邻近明显地物的相关距离或条件距离；
- 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；
- 丈量者、丈量日期、检查者、检查日期、概略比例尺、指北针等。

通用要求

- 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；
- 如果权属来源材料中没有宗地草图或无地籍材料，应现场绘制宗地草图；
- 可利用工作底图绘制宗地草图；
- 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，按照附录F的规定绘制土地权属界线协议书附图。



5 通则 5.2 权属调查内容和要求

房屋权属调查-房屋权属状况调查

调查内容

房屋权属状况调查的调查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、层数、所在层、建筑结构、建成年份、房屋建筑身份标识编码、房屋用途、建筑面积、建筑占地面积、户型、朝向、共有情况等。

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

房屋权属调查-房屋权属状况调查

房屋坐落调查

- 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，如街路巷名称、门牌号、楼牌号或幢号、户（室）牌号（房号）等；
- 房屋位于胡同或小巷时，应查清附近主要街路巷名称；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）；园区和住宅小区等应根据建筑物名称核准、商品房预售许可信息等同步查清小区名称或楼盘名称；当一幢房屋位于两个或两个以上街路巷或有两个以上门牌号时，应全部查清；单元式的成套住宅，应查清单元牌号或户（室）牌号（房号）等；
- 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

- 根据竣工验收资料或权属来源材料查清实际竣工年份；其中已竣工验收备案的应按竣工备案日期为准；
- 无竣工验收资料和权属来源材料的，则采用询问的方式调查房屋的竣工时间，并在调查表的“附加说明”栏说明询问对象的姓名和身份；
- 拆除重建的，应查清重建竣工年份；
- 一幢房屋有两种以上建筑年份，应分别查清。

建成年份调查

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

房屋权属调查-房屋权属状况调查、房屋权属界线调查

房屋建筑身份标识编码编制

- 应编制房屋建筑身份标识编码。
- 房屋建筑身份标识编码由不动产单元代码、建成年代特征码和定着物建成年代代码组成，代码长为33位，其编制规则如下：
 - 1)不动产单元代码长为28位，其编制应符合4.3.3的规定；
 - 2)建成年代特征码码长为1位，用“N”表示；
 - 3)定着物建成年代代码码长为4位，用定着物建成年代表示，不能明确的用X表示，如90年代的用199X表示，完全不能明确的用0000表示。

房屋用途调查

- 按照权属来源材料确定房屋的规划用途；
- 按照附录H中的H.2的规定调查房屋的实际用途到二级类；
- 一幢房屋有两种以上用途的，应分别查清。

房屋权属界线调查的要求如下：

- 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、竣工材料、房屋买卖合同、房屋测绘审核结果、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 通则 5.2 权属调查内容和要求

房屋权属调查-房屋权属状况调查、房屋权属界线调查

表 H.1 房屋建筑结构分类标准

编号	名称	内容
1	钢结构	承重的主要构件是用钢材建造的, 包括悬索结构
2	钢、钢筋混凝土结构	承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的。如一幢房屋用钢筋混凝土构架建造
3	钢筋混凝土结构	承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的, 包括薄壳结构、滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物
4	混合结构	承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的。如一幢房屋由钢筋混凝土基础和砖承重墙组成, 或梁是用木材建造, 柱是用钢筋混凝土建造
5	砖木结构	承重的主要构件是用砖、木材建造的。如一幢房屋是木制的, 但砖墙或砖基础
6	其他结构	凡不属于上述结构的房屋都归此类。如装配式结构、竹木结构、其他结构

表 H.2 房屋用途分类表 (续)

一级分类		二级分类		内容
编号	名称	编号	名称	
70	军事	71	军事	指中国人民解放军军事机关、营房、阵地、基地、校等所用的房屋
80	其他	81	涉外	指外国使、领馆、驻华办事处等涉外所用的房屋
		82	宗教	指寺庙、教堂等从事宗教活动所用的房屋
		83	监狱	指监狱、看守所、劳改场（所）等所用的房屋
		84	车位、车库	指专门用于停放汽车的位置或车库

建筑物区分所有权业主共有部分调查表

总幢数:

[illegible]

日期： 年 月 日

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

房屋权属调查 -房产草图绘制

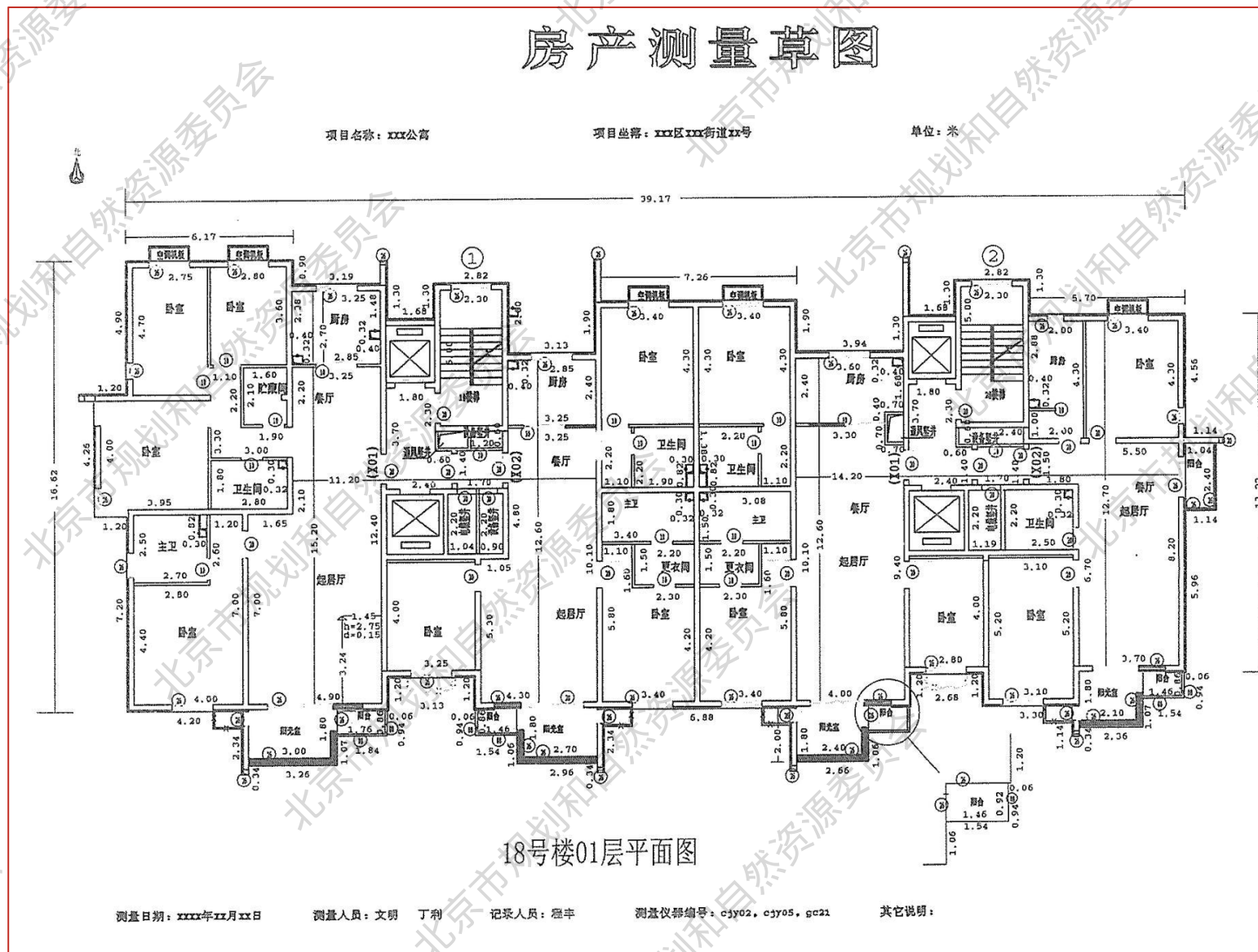
通用要求

- 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；
- 房屋边长等数据采集的要求应按照5.3.4的规定执行，并应充分引用多测合一成果，避免重复测绘；
- 对有争议的权属界线，应标注“争议”二字；
- 如果已有房产实测绘成果，可不绘制房产草图。

主要内容

- 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。

房产测量草图



5 通则

5.2 权属调查内容和要求

构（建）筑物权属调查

调查内容

构（建）筑物权属状况调查的调查内容包括构（建）筑物的所有权人或实际使用人及类型、用途、建筑面积、建筑占地面积、竣工时间、房屋建筑身份标识编码、共有情况等。

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

林木状况信息

森林、林木权属调查

调查内容

林木权属状况调查的调查内容包括主要依据权属来源材料调查的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、共有情况等林木权属信息，以及利用林业管理部门调查成果和相关权属来源材料等调查的造林年度、小地名、林班和小班名称、面积、起源、株数、森林类别、主要树种、林种等林木状况信息。

- **造林年度**：对于起源为人工林的，根据地籍材料核实查清造林的具体年份；如无地籍材料，则采用询问的方式调查造林年度，并在林木调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份。对于起源为天然林的，不调查造林年度；
- **小地名**：主要依据合同或地形图上的标注等材料中的记载，核实查清林木所在的小地名；如果无上述材料或材料中没有记载或标注有误的，则查清地方习俗认可的地名；
- **林班和小班名称**：核实查清林木所在的林班和小班名称；如无地籍材料，则按照现状查清林木所在的林班和小班名称；
- **面积**：根据不动产测绘成果核实查清林木的占地面积；
- **起源**：核实查清是天然林或是人工林；如无地籍材料，应按照现状查清林木的起源；
- **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；
- **森林类别**：查清是公益林还是商品林；
- **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应超过三种；
- **林种**：林种分为防护林、特种用途林、用材林、经济林、能源林五类；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。

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

以宗地为基础，按照下列规定填写地籍调查表。

宗地类型		宗地调查表	土地承包经营权、农用地的其他使用权调查表	集体土地所有权宗地分类面积调查表	房屋调查表	构（建）建筑物调查表	林木调查表
集体土地所有权宗地		√		√			
建设用地使用权宗地		√			√（存在房屋）	√（存在构建筑物）	
宅基地使用权宗地		√			√（存在房屋）	√（存在构建筑物）	
土地承包经营权宗地		√	√				√（存在森林、林木）
非承包方式取得的	水域滩涂养殖权宗地	√	√				
	林地使用权宗地	√					√（存在森林、林木）

地籍调查表由封面、宗地调查表、土地承包经营权与农用地的其他使用权调查表、集体土地所有权宗地分类面积调查表、房屋调查表、构（建）建筑物调查表、林木调查表和不动产单元表等组成。针对不同的不动产单元，按照下列要求组织地籍调查表：

- 表格采用活页的形式，对整页无内容的，可不归入成果；
- 如原表格式与本文件规定的表格式一致，并且内容没有任何变化的，其复印件加盖“复印件”印章后，可直接利用归入成果。

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

- 地籍调查表应做到图表内容与实地一致，表达准确无误，字迹清晰整洁。
- 表中填写的项目不应涂改，每一处只允许划改一次，划改符号用“\”表示，并在划改处由划改人员签字或盖章；全表划改不超过2处。
- 表中各栏目应填写齐全，不应空项；确属不填的栏目，使用“/”符号填充。
- 签名签字部分需本人使用蓝黑钢笔或黑色签字手写或电子签名，其他文字内容使用蓝黑钢笔或黑色签字笔填写表格或利用计算机软件填写打印输出；不应使用谐音字、国家未批准的简化字或缩写名称。
- 地籍调查表中需要采用语言叙述方式填写的栏目，填写不下的可另加附页，如说明栏、记事栏、审核栏等；宗地草图/宗地图可以附贴；凡附页和附贴的，应加盖相关单位部门印章。

北京市规划和自然资源委员会

地籍调查表

编号：

宗地代码：

调查单位（机构）：

调查时间： 年 月 日

地籍调查表封面的填写要求如下：

- 宗地代码：填写按照4.3.3规定编制的代码；
- 调查单位（机构）：填写负责承担地籍调查任务的单位（机构）全称；
- 调查时间：按照“××××年××月××日”的形式填写调查的日期，如“2023年09月01日”。

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

宗地调查表由宗地基本信息表、界址标示表、界址签章表、宗地草图、界址说明表和调查审核表组成。

宗地基本信息表									
所有权	权利人								
使用权	<input type="checkbox"/> 权利人 <input type="checkbox"/> 实际使用人			权利人或实际使用人类型					
				证件种类					
				证件号					
				通信地址及联系电话					
权利类型				权利性质				土地权属来源证明材料	
坐落									
法定代表人或负责人姓名		证件种类				电话			
		证件号							
代理人姓名		证件种类				电话			
		证件号							
权利设定方式									
国民经济行业分类代码									
预编宗地代码				宗地代码					
不动产单元代码									
所在图幅号		比例尺							
		图幅号							
宗地四至		北:						宗地上面:	
		东:						宗地下面:	
		南:							
		西:							
等级						价格(元)			
批准用途		地籍编码				实际用途			
批准面积(m²)		宗地面积(m²)				总建筑面积(m²)			
						分摊土地使用权面积(m²)		总建筑面积(m²)	
土地使用期限									
共有情况									
说明									

填表人:

填表时间: 年 月 日

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表 (附录A)

[illegible]

界址说明		
界址点位说明	界址点	
界址线走向说明	界址线段	

调查审核表	
权属调查记事	调查员签名： 日期： 年 月 日
不动产测绘记事	测量员签名： 日期： 年 月 日
审核意见	审核人签名： 审核日期： 年 月 日

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

宗地调查表填表说明重点：

表 A.7 证件种类详表

序号	分类	填写证件种类
1	境内自然人	居民身份证；未成年人需居民身份证或者户口簿；个体工商户需相应身份登记证件
2	香港、澳门特别行政区自然人	香港、澳门特别行政区永久性居民身份证，或者护照，或者中华人民共和国港澳居民居住证，或者来往内地通行证
3	台湾地区自然人	中华人民共和国台湾居民居住证或来往大陆通行证
4	华侨	中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件
5	外籍自然人	中国政府主管机关签发的外国人永久居留身份证，或者其所在国护照
6	境内营利法人	营业执照
7	境内非营利法人	事业单位法人，社会团体法人，基金会法人，社会服务机构的登记证件，或者成立之日起即具有法人资格所依据的文件
8	境内特别法人	统一社会信用代码证书，北京市农村合作经济组织法人身份登记证件，城镇农村的合作经济组织法人身份登记证件，基层群众性自治组织法人身份登记证件，或者自成立之日起即具有法人资格所依据的文件
9	境内非法人组织	营业执照、执业许可证或其他身份登记证件
10	香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或非法人组织	其设立文件或注册文件在注册地公证后经转递的材料，或者其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证件
11	境外法人或非法人组织	其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证件，在香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的设立分支机构或者代表机构的经公证、认证的设立文件和注册证件；或者其注册文件在注册地公证后经中国驻外使（领）馆认证的材料
12	外国驻华使（领）馆和外国驻华办事机构、国际组织驻华代表机构	该使（领）馆、办事机构、代表机构的身份证件材料

- 批准用途和地类编码：填写土地权属来源材料中的地类名称和编码，权属来源材料无地类编码的，可填充“/”符号，或者按DB11/T 996填写。
- 实际用途和地类编码：填写按照GB/T 21010及相关规定的地类名称和地类编码；当涉及多种地类时，填写主要地类名称和地类编码，其他地类名称和地类编码在说明栏中进行填写；对集体土地所有权宗地，不填写批准用途和实际用途，在说明栏填写“本宗地的地类见集体土地所有权宗地分类面积表”。
- 宗地上至和下至：如本宗地为涉及立体空间的使用权宗地，且有上下相邻宗地的，填写相邻宗地权利人或实际使用人的名称；如无上下相邻宗地，但能明确高程位置的，填写高程数值；其余情况填写“/”符号。如本宗地不是建设用地使用权宗地，填写“/”符号。
- 地籍总调查时，填写调查审核表。日常地籍调查可不填写调查审核表，直接编制地籍调查报告，相关内容写入调查报告。土地承包经营权、农用地的其他使用权调查表和集体土地所有权宗地分类面积调查表的审核情况，也写入本表。

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

土地承包经营权、农用地的其他使用权调查表填表说明重点：

- 土地用途：包括实际用途和合同用途，根据土地当前的实际用途和合同用途在对应选项前画“√”；选择“其他”时，说明具体用途。

土地承包经营权、农用地的其他使用权调查表					
宗地代码					
不动产单元代码					
发包方	名称				
	负责人姓名		联系电话		
	负责人地址		邮政编码		
	证件种类		证件号		
承包方或 土地经营权人	承包方（代表） 姓名或名称		身份证号码		
	有无承包合同		承包合同编号		
	土地经营权人姓名 或名称		身份证号码		
	有无流转合同		流转合同编号		
	取得方式	<input type="checkbox"/> 家庭承包 <input type="checkbox"/> 招标 <input type="checkbox"/> 公开协商 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 转包 <input type="checkbox"/> 入股 <input type="checkbox"/> 拍卖 <input type="checkbox"/> 转让 <input type="checkbox"/> 互换 <input type="checkbox"/> 其他			
	注：本部分信息仅供家庭承包方式填写			家庭成员总数	共 人
	成员姓名	与户主关系	身份证号码	成员备注	
土地用途（实际用途）		<input type="checkbox"/> 种植业 <input type="checkbox"/> 林业 <input type="checkbox"/> 畜牧业 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 其他			
土地用途（合同用途）		<input type="checkbox"/> 种植业 <input type="checkbox"/> 林业 <input type="checkbox"/> 畜牧业 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 其他			
地力等级		是否永久基本农田 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
水域滩涂类型					
养殖业方式					
适宜载畜量					
草原质量	草原等级				
	植被（草群）盖度	%			
	优势种				
	建群种				
	产草量	鲜草 g/m ² / 干草 g/m ²			
说明					

填表人：

日期： 年 月 日

5 通则 5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

集体土地所有权宗地分类面积调查表				单位: m ² /公顷/亩
权利人				
宗地代码			宗地面积	
分类面积	农用地			
	其中	耕地		
		林地		
		草地		
		其他		
	建设用地			
	未利用地			
说明				

填表人: 日期: 年 月 日

5 通则 5.2 权属调查内容和要求 地籍调查

房屋调查表、构（建）筑物调查表
填表说明重点：

- 房屋建筑身份标识编码：填写按照5.2.3.2.12的规定编制的代码。
- 小区名称（或楼盘名称）：填写小区名称或楼盘名称。
- 实际用途：填写按照附录H中的H.2的规定所确认的用途；一幢房屋有两种以上用途，应分别注明。
- 规划用途：填写建设工程规划许可文件及其所附图件中确定的房屋用途，否则填写“/”符号。

构(建)筑物调查表			
宗地代码		坐落	
不动产单元代码			
房屋建筑身份标识码			
<input type="checkbox"/> 所有权人 <input type="checkbox"/> 实际使用人	证件种类		
	证件号		
	住址及联系电话		
所有权人或实际使用人类型			
构(建)筑物类型			
构(建)筑物用途 (规划用途)			
构(建)筑物用途 (实际用途)			
构(建)筑物面积(m ²)			
竣工时间			
共有情况			
备注			
审核意见			
构(建)筑物平面图(可附页) <div style="height: 200px; border: 1px solid black; margin-top: 10px;"></div>			
调查员: _____ 日期: _____ 年 ____ 月 ____ 日 审核员: _____ 日期: _____ 年 ____ 月 ____ 日			

5 通则

5.2 权属调查内容和要求

地籍调查表（附录A）

林木调查表填表说明重点：

- 造林年度：**对于起源为人工林的，填写森林、林木权属来源文件有关文件或林业管理部门调查成果中确定的造林年度；如无地籍材料，则采用询问的方式调查造林年度，并在林木调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份；对于起源为天然林或无法查清造林年度的，此栏填充“/”符号；
- 小地名：**填写地形图上标注或合同等相关权属来源材料中记载的地名，地形图上没有的或记载有误的，用当地群众普遍认可的地名；
- 林班、小班：**根据林业管理部门调查成果所确认的林班和小班数据填写；
- 面积：**填写经测量得到的林地面积，如15.00亩/10000.00m²；此项由调查单位在测量完成时提供，由调查人员填写；森林、林木难以用面积准确表明的，此栏填充“/”符号；
- 起源：**根据合同等相关权属来源材料勾选天然林或人工林，如合同等相关权属来源材料中未明确的，依据林业管理部门调查成果填写；无法查清的，在“备注”栏说明调查情况；
- 株数：**森林、林木难以用面积准确表明的，根据相关权属来源材料填写零星树木、四旁树木、农田林网等的株数；
- 主要树种：**根据合同等相关权属来源材料填写森林、林木所在宗地内上1种~3种森林、林木的主要树木种类，填写的树木种类数最多为3种。如合同等相关权属来源材料中未明确的，依据林业管理部门调查成果填写；
- 森林类别：**根据合同等相关权属来源材料勾选公益林或商品林，如合同等相关权属来源材料中未明确的，依据林业管理部门调查成果勾选；
- 林种：**根据相关权属来源材料勾选防护林、用材林、经济林、能源林、特种用途林等，如相关权属来源材料中未明确的，依据林业管理部门调查成果勾选；无法查清的，勾选“其他”，在“备注”栏说明调查情况；

林木调查表				
宗地代码		定着物代码		
不动产单元代码		通信地址及联系电话	证件种类	证件号
所有权人				
使用权人				
实际使用人				
代理人				
所有权人、使用权人或实际使用人类型				
坐落				
造林年度				
小地名				
林班		小班		
面积(亩/m ²)		起源	<input type="checkbox"/> 天然林 <input type="checkbox"/> 人工林	
株数		主要树种		
森林类别	<input type="checkbox"/> 公益林 <input type="checkbox"/> 商品林			
林种	<input type="checkbox"/> 防护林 <input type="checkbox"/> 用材林 <input type="checkbox"/> 经济林 <input type="checkbox"/> 能源林 <input type="checkbox"/> 特种用途林 <input type="checkbox"/> 其他			
共有情况				
备注				
审核意见				

调查员：日期：年 月 日

审核员：日期：年 月 日

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

一般规定

应依据权属调查的成果，开展不动产测绘。不动产测绘一般规定如下：

- **工作内容**：包括控制测量、界址测量、房屋和构（建）筑物测量、地籍图测绘、土地面积计算、房屋和构（建）筑物建筑面积计算、房屋和构（建）筑物占地面积计算等；
- **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；
- **界址测量**：可采用解析法和图解法测绘界址点坐标和界址边长；
- **房屋和构（建）筑物测量**：可选择全野外数字测绘法、数字摄影测量法和数字编绘法等方法施测；用于建筑占地面积和建筑面积计算的房屋边长应实地丈量或实地测量；
- **地籍图测绘**：可选择全野外数字测绘法、数字摄影测量法和数字编绘法等方法施测；
- **土地面积计算**：可采用解析法和图解法；
- **房屋和构（建）筑物建筑面积、房屋和构（建）筑物占地面积计算**：应采用解析法（包括解析几何要素法和解析坐标法）。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

控制测量

- 控制测量包括首级控制测量和图根控制测量，并应在北京市等级控制网或北京市全球卫星定位综合服务系统（简称北京市CORS系统）的基础上布设。
- 首级平面控制点的等级分为三、四等或D、E级和一、二级，主要采用静态GNSS定位方法建立首级平面控制网，一、二级平面控制网也可采用导线测量方法或RTK方法施测。
- 首级高程控制点的等级分为四等和五等，可采用水准测量方法、三角高程测量或GNSS测量等方法施测。
- 控制网的基本精度应符合下列规定：
 - 1)四等网或E级网中最弱边相对中误差不应超过 $1/45\ 000$ ；
 - 2)四等或E级以下网最弱点相对于起算点的点位中误差不应超过 $\pm 5\text{cm}$ ；
 - 3)四等水准最弱点相对于起算点的高程中误差不应超过 $\pm 2\text{cm}$ 。
- 图根平面控制点按精度划分等级为一级图根控制点和二级图根控制点，可采用导线测量方法或RTK方法施测。
- 图根高程控制点精度等级为等外高程控制点，可采用水准测量方法、三角高程测量方法或RTK方法施测。
- 新布设的控制点宜设立固定标志，点位应稳固、利于保存。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

界址测量

一般规定

- 界址测量应根据宗地调查表并实地确认界标或界址点的具体位置后开展测量工作；
- 界址测量方法包括**解析法**和**图解法**。宜尽量采用解析法测量界址点坐标；对于通行困难人员不易到达的区域，可采用图解法测量界址点坐标。

解析法

解析法

解析界址点的测量可采用极坐标法、RTK方法、距离交会法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)等方法。

图解法

图解法

图解界址点坐标测量可采用数字摄影测量系统加密或直接从像片上量取界址点坐标，也可从地籍图上量取界址点坐标。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

界址测量

界址点坐标检查表

坐标系:

[illegible]

检测: 计算: 审核: 日期: 年 月 日

表J.2规定了界址边长检查表的格式。丈量边长是指宗地调查表中的界址边长, 反算边长是指由实测界址坐标计算的边长, 检测边长是指检验时实地丈量的边长。 ΔS_1 和 ΔS_2 为界址边长误差。 ΔS_1 表示界址点坐标反算边长与宗地调查表中边长(勘丈边长)之差, ΔS_2 表示检测边长与宗地调查表中边长(丈量边长)之差。解析测量的房角点和实地丈量边长的精度检验可参照本表执行。

表 J.2 界址边长检查表

界址边长检查表

[illegible]

检测: 计算: 审核: 日期: 年 月 日

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

房屋和构(建)筑物测量

房屋和构（建）筑物测量可采用全野外数字测绘法、数字摄影测量法和数字编绘法施测。采用数字摄影测量法和数字编绘法等图解法施测房屋和构（建）筑物时，用于建筑占地面积和建筑面积计算的房屋边长应实地丈量或实地测量。

在满足精度要求的前提下，可采用三维激光扫描等新设备、新技术和新方法。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

地籍图测绘

- **测绘方法**：地籍图测绘可根据自然、社会经济条件和地籍管理需求选择不同测绘方法，城镇、村庄、独立工矿等区域宜采用**全野外数字测绘法**，农村区域可采用**全野外数字测绘法**、**数字摄影测量法**或**数字编绘法**。
- **测绘技术要求**：除执行本文件外，其他技术要求应根据选择的测图比例尺和测图方法，按照GB/T 42547执行。
- **地籍图的内容和表示方法**：地籍图的内容包括行政区划要素、地籍要素、地形要素、数学要素和图廓要素等；地籍图上，本文件未规定的内容或表示方法，依不同的比例尺，分别可按照TD/T 1055、DB11/T 407等技术标准执行。
- 地籍图图面应主次分明、清晰易读；数据内容、数据质量、数据分层、要素代码等应符合数据库建设的要求。

全野外数字测绘法

- a) 1:500、1:2 000比例尺的地籍图宜采用全野外数字测绘法；
- b) 使用的测量工具应检定合格并在有效期内；
- c) 界址点应按照5.3.3的规定进行测量；地形要素可采用极坐标法、RTK法、距离交会法、直角坐标法和截距法等方法；
- d) 外业测量时，如果有相同比例尺的工作底图，则在底图上详细标注地形要素测量点的编号、属性和点与点之间的连接方式；如果没有工作底图，则应实地绘制地形要素观测草图；
- e) 根据工作底图、权属调查成果和实地观测草图，按照5.3.5.4规定的内容和表示方法编制地籍图。

数字摄影测量法

- a) 可用于4.5规定的所有比例尺地籍图的测绘；
- b) 使用的数字摄影测量工具应检定合格并在有效期内；
- c) 解析界址点与数字摄影测量的地物点为同一位置时，应以解析界址点坐标作为地物点坐标；
- d) 根据5.3.5.4规定的内容外业调绘地形要素；
- e) 根据工作底图、权属调查成果、解析测量的界址点成果和地形要素调绘成果，按照5.3.5.4规定的内容和表示方法编制地籍图。

数字编绘法

- a) 宜以工作底图为基础，采用野外调绘方法、全野外数字测绘法或数字摄影测量法，调绘、修补测地形要素；
- b) 数字编绘法包括基于解析界址点的数字编绘法和基于图解界址点的数字编绘法。对解析界址点应采用解析法测量其坐标；
- c) 基于解析界址点的数字编绘法：以工作底图为基础，采用宗地草图的数据、解析界址点坐标成果和调绘、修补测的地形要素，按照5.3.5.4规定的内容和表示方法编制地籍图；
- d) 基于图解界址点的数字编绘法：以工作底图为基础，采用宗地草图的数据、图解界址点坐标成果和调绘、修补测的地形要素，按照5.3.5.4规定的内容和表示方法编制地籍图。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

地籍图测绘

- 地籍图图式符号应符合附录K中的K.1的规定；
- 各种比例尺地籍图上原则上应保留按照5.2.2.3.8规定设置的界址点。如果界址点过于密集，宜在图上不显示部分界址点，相邻两个界址点之间的图上距离宜大于2mm。勾绘的已登记缺图形、未调查未登记宗地示意范围，不表示界址点；
- 地籍图可关联叠加最新正射影像图形成正射影像地籍图，无论采用何种输出方式，图上所有注记按照附录K中的K.1的规定掩膜打底；
- 图上出现权属界线相互交叉，权属界线与地类界线、地物边界之间相互交叉、偏移的情形，做好标注，在日常地籍管理工作中进行更新。

行政区划要素的表示规则

- 1:500地籍图可表示区级以上行政界线及名称，不显示街道级界线。
- 1:2000地籍图需标注区级、街道级界线及村名称，并注记相邻区名称。
- 1:10000地籍图包含市级至村级界线，注记行政区划及村名称。
- 不同等级界线重合时遵循高级覆盖低级原则，转折处应连续绘制。

地形要素的绘制要求

- 1:500地籍图需按照DB11/T 407标准表示道路、水系、植被等，可注记高程点和高压线塔。
- 1:2000地籍图需注记道路和水系名称，表示地貌特征如等高线。
- 1:10000地籍图需注记标志性地理名称，道路和水系按颜色填充。
- 界址线依附的地形要素必须表示，不可省略。

数学要素的构成

数学要素包括内外图廓线、内图廓点坐标、坐标格网线、控制点、比例尺和坐标系统等内容。

图廓要素的组成

图廓要素包含分幅索引、密级、图名、图号、测绘单位、测图时间、测图方法、图式版本以及测量员、制图员和检查员的信息。

地籍要素的详细内容

地籍图比例尺为1:500时

- 显示地籍区和子区界线及代码，可标注集体土地所有权宗地信息。
- 注记建设用地使用权宗地号和地类编码，可表示农用地使用权信息。

地籍图比例尺为1:2000时

- 显示地籍区和子区界线及代码，标注集体土地所有权人名称。
- 注记土地承包经营权宗地号，可标注宅基地使用权信息。

地籍图比例尺为1:10000时

- 显示地籍区和子区界线及代码，标注集体土地所有权人名称和宗地号。
- 权属界线与地类图斑界线重合时仅表示权属界线。

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

地籍图测绘

地籍图图式

表 K.1 图式符号表 (续)

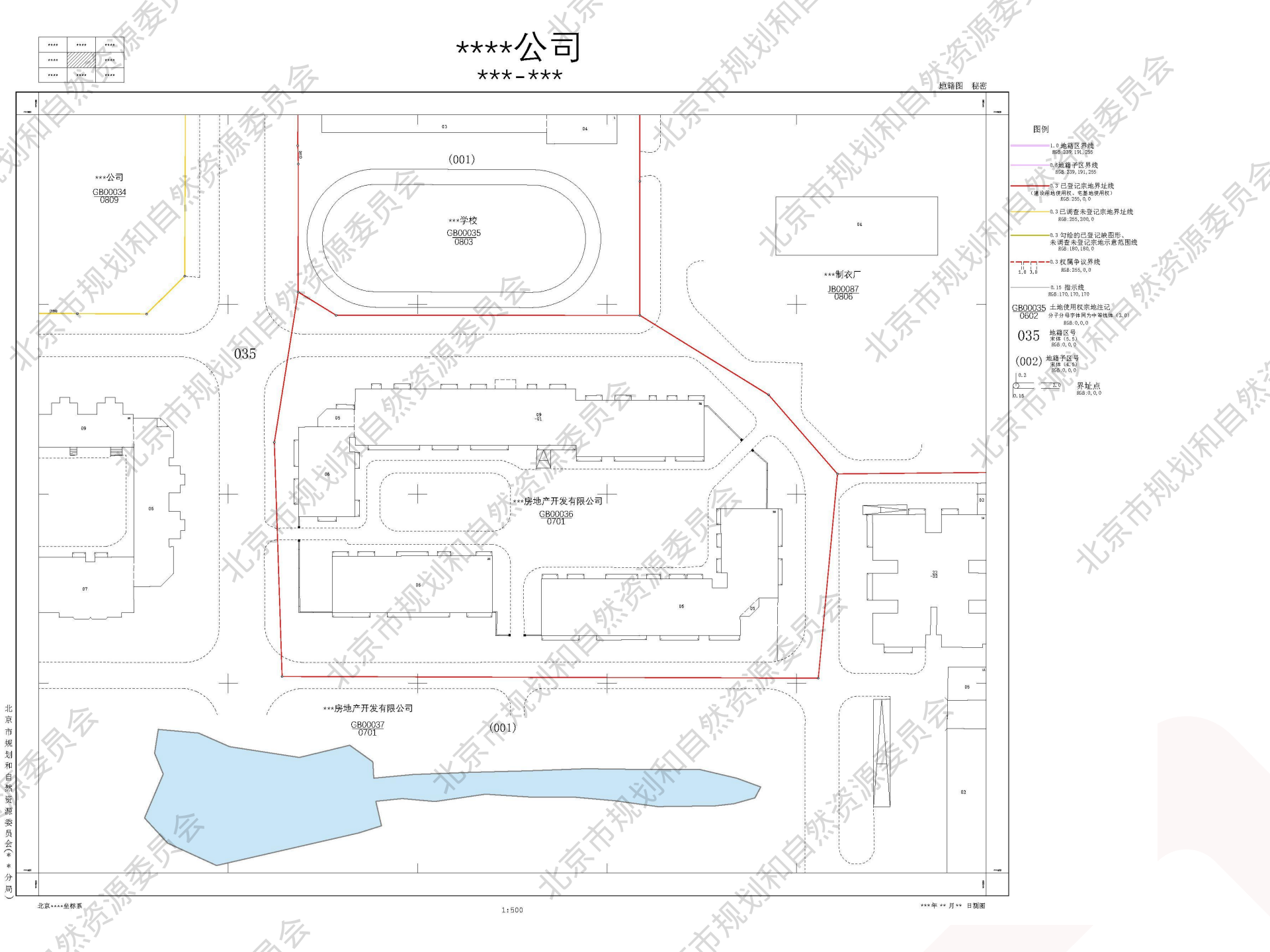
编号	符号名称	图式	简要说明
13	地籍子区号	(002) 宋体 (4.5)	注记在地籍子区的适当位置, RGB:0,0,0
14	铁路与轨道交通用地		填充颜色 RGB209,201,221, 轮廓颜色 RGB128,128,128, 宽度 0.15mm
15	其他道路用地		填充颜色 RGB222,222,221, 轮廓颜色 RGB128,128,128, 宽度 0.15mm
16	水域		填充颜色 RGB200,230,245, 轮廓颜色 RGB128,128,128, 宽度 0.15mm
17	其他地类图斑界线		不填充颜色, 轮廓颜色 RGB128,128,128, 宽度 0.15mm
18	掩膜	别水塘-银田寺	以文字线条为中心, 向外缓冲宽度为 0.5mm, 颜色 RGB255,255,255 的填充形成掩膜。
19	指示线	0.15	指示线用 0.15mm 的实线表示, RGB:170,170,170

表 K.1 图式符号表

编号	符号名称	图式	简要说明
1	地籍区界线	1.0	RGB: 239,191,255, 线宽 1.0mm
2	地籍子区界线	0.6	RGB: 239,191,255, 线宽 0.6mm
3	界址点		各类界址点均用直径 2.0mm 圆圈表示, 圆心直径 0.2mm, 圆圈线 0.15 mm, RGB:0,0,0
	登记宗地 (集体土地所有权) 界址线	0.6	用 0.6mm 的实线表示, RGB255,0,0
	登记宗地 (建设用地使用权、宅基地使用权) 界址线	0.3	用 0.3mm 的实线表示, RGB255,0,0
	登记宗地 (土地承包经营权和农用地的其他使用权) 界址线	0.3	用 0.3mm 的实线表示, RGB255,150,122
	调查未登记宗地界址线	0.3	用 0.3mm 的实线表示, RGB255,200,0
	绘的已登记缺图形、未查未登记宗地示意范围线	0.3	用 0.3mm 的实线表示, RGB180,180,0
	权属争议界线	0.3 3.0 1.0	用 0.3mm 的虚线表示, RGB255,0,0
	体土地所有权宗地注记	XX农民集体 JA00018 分子分母字体同为中等线体 (3.0)	置于每宗地的中央部位。分子为集体土地所有人的名称, 分母为宗地号, RGB:0,0,0
	土地使用权宗地注记	GB00225 0602 分子分母字体同为中等线体 (3.0)	置于每宗地的中央部位。分子为宗地号, 宗地过小, 宗地号前的“0”可以省略, 分母为地类编码, RGB:0,0,0
	地籍区号	035 宋体 (5.5)	注记在地籍区的适当位置, RGB:0,0,0

5 通则 5.3 不动产

地籍图测绘



5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

地籍图测绘

不动产单元图-宗地图

以地籍图为基础绘制宗地图；比例尺宜采用1:500，可根据宗地大小和形状适当调整，以整百数为宜；宗地图幅面规格可采用标准图幅，也可采用A3、A4等适宜幅面。宗地图内容和表示方法如下：

- a) 宗地代码、所在图幅号、宗地面积、地类编码等；
- b) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码；其中门牌号码标注在宗地实际开门位置；
- c) 以幢为单位的房屋要素，包括房屋的幢号或楼号、建筑结构、总层数等；其中楼号标注在房屋轮廓线内的右上角，对无审批核定楼号的建筑统一编注幢号，幢号可用(1)、(2)、(3).....表示，并标注在房屋轮廓线内的左下角；
- d) 用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线；如果宗地内的建筑物不存在区分所有权专有部分则不表示；
- e) 日常地籍调查时，用加粗黑线表示本次调查的建筑物的轮廓线；
- f) 宗地内的房屋、构(建)筑物及宗地外紧靠界址点、界址线的定着物、邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线；
- g) 相邻的道路、街巷等名称；
- h) 指北方向、比例尺、界址测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期等；
- i) 地籍调查成果中的宗地图上表示调查单位名称并加盖公章；不动产权证书附的宗地图上表示不动产登记机构的名称并加盖公章，不动产权证书也可以附存有宗地图信息的二维码的附图页。

5 通

±

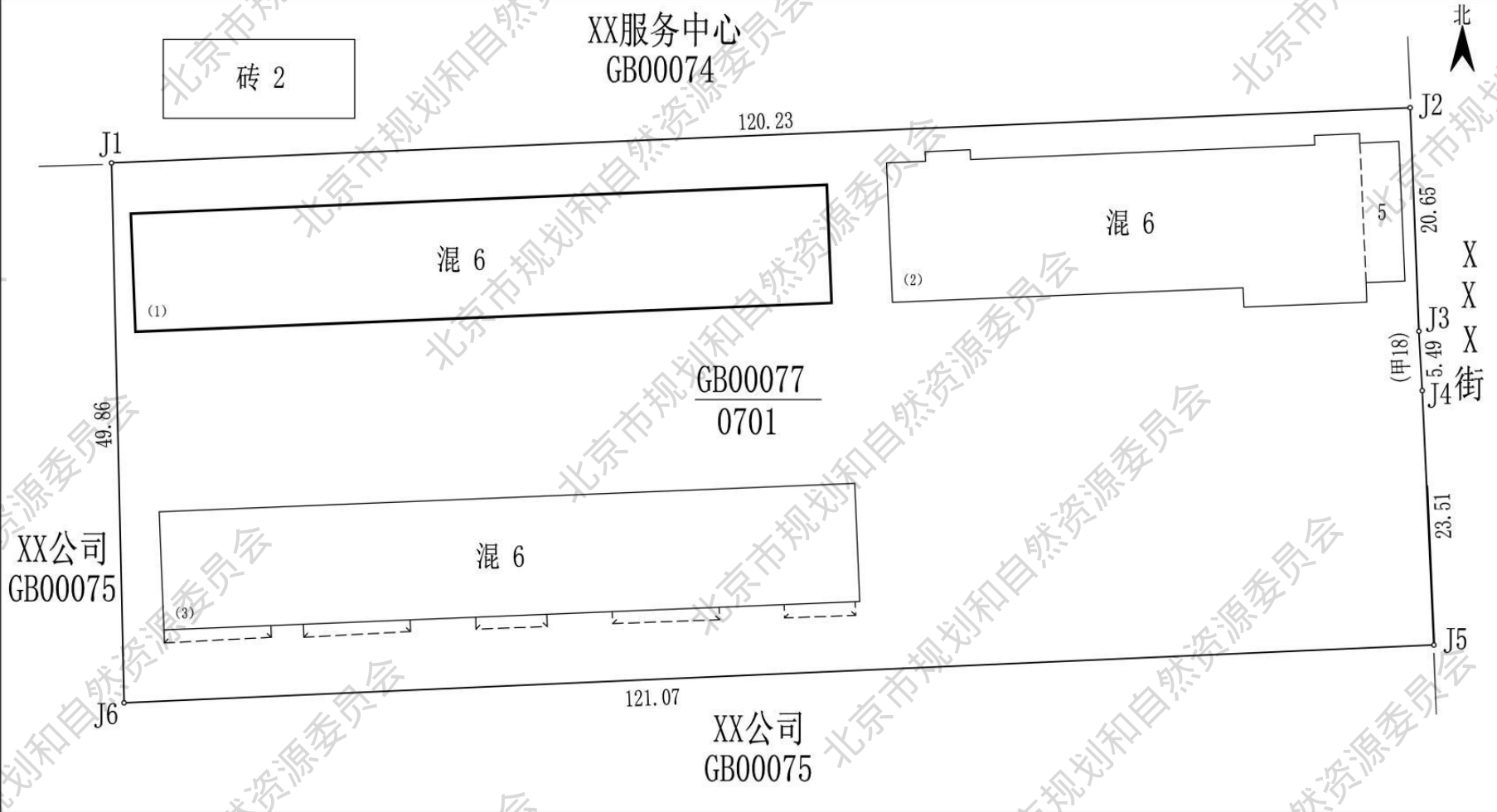
宗 地 图

单位:M.M²

宗地代码:XXXXXXXXXXGB00077

所在图幅号:B-4-1-27(1)

宗地面积:6200.00



XXXX年XX月解析法测绘界址点
制图日期:XXXX年XX月XX日
审核日期:XXXX年XX月XX日

比例尺:1:500

制图者:XXX
审核者:XXX

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

地籍图测绘

不动产单元图-房产图

以宗地图为基础，以幢、层、套、间为单元，根据房屋权属调查和测量的结果绘制房产图。房产图绘制技术要求如下。

a)房产图包括房产平面图和房产分户平面图。

b)房产图的规格要求如下：

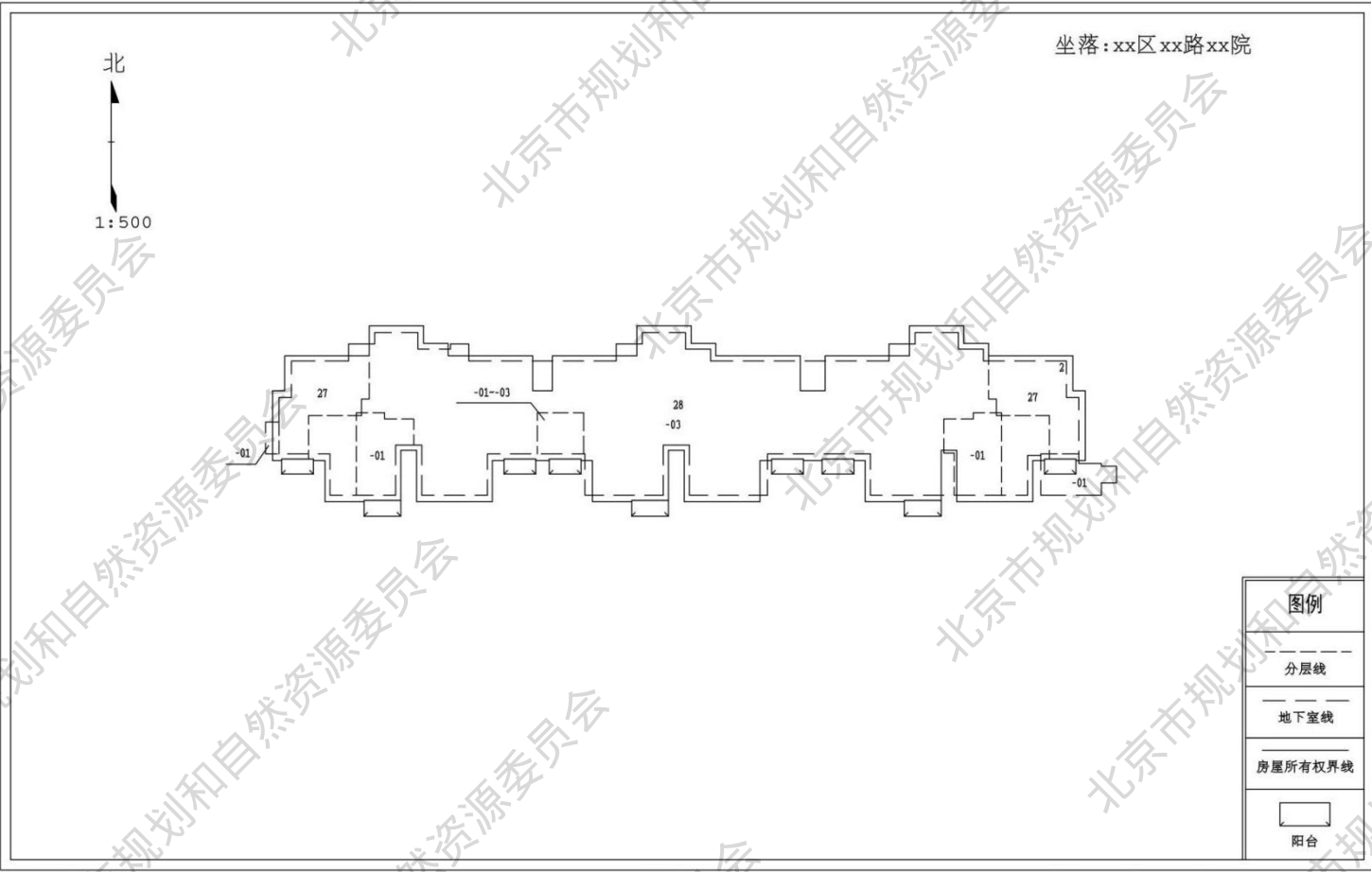
- 1)房产图的方向应尽可能与分幅地籍图一致；如果不一致，房产图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，并在适当位置加绘指北方向；
- 2)房产图幅面可采用标准图幅，也可选用A3、A4、A5、B5等适宜幅面；
- 3)可根据房屋的大小设计房产图的比例尺，比例尺分母宜为整百数。

c)房产图的内容和绘制方法应按照GB/T 17986.1、DB11/T 661的相关规定执行，房产图的图式应符合DB11/T 661的规定。

d)可将调查的房屋单元(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在房产图上(空间标识)。

5 通则 5.3 不动产测绘内容和要求

房产平面图

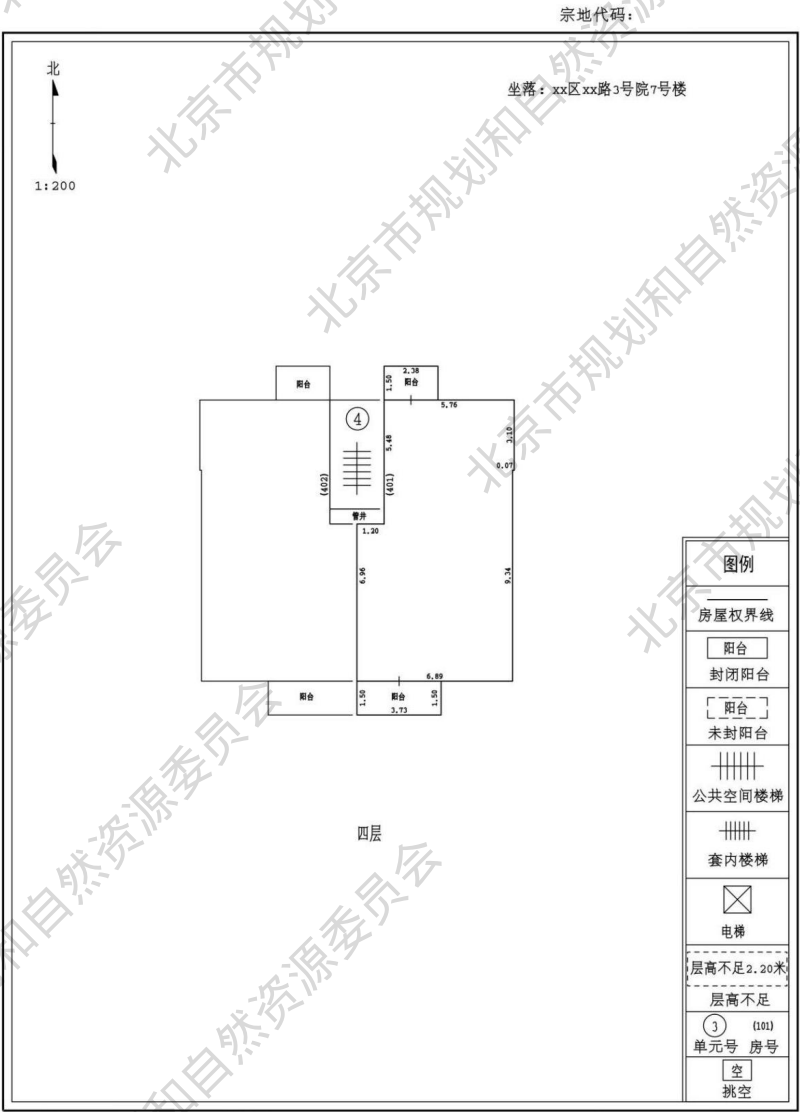


测图人:

检查人:

xxxx年 xx 月 xx 日

房产分户平面图



测图人:

检查人:

xxxx年xx月xx日

5 通则

5.3 不动产测绘内容和要求

土地面积计算、房屋和构（建）筑物建筑面积计算、房屋和构（建）筑物占地面积计算

附录 L (资料性) 土地面积计算公式

L.1 几何要素法计算面积的公式

L.1.1 概述

所谓几何要素法是指将多边形地块划分成若干简单的几何图形，如三角形、四边形等，在实地或图上测量边长和角度，以计算出各简单几何图形的面积，再计算出多边形地块总面积的方法。

L.1.2 三角形面积计算

三角形面积计算见公式 (L.1)，如图 L.1 所示：

$$P = \frac{1}{2}ch_c = \frac{1}{2}bc \sin A = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)} \dots\dots\dots (L.1)$$

式中：
 $p = (a+b+c)/2$ 。

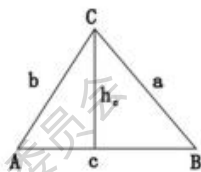


图 L.1 三角形面积

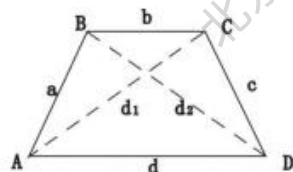


图 L.2 四边形面积

L.1.3 四边形面积计算

四边形面积计算见公式 (L.2)。如图 L.2 所示：

$$P = (a \times d \times \sin A + b \times c \times \sin C) / 2 = (a \times b \times \sin B + c \times d \times \sin D) / 2 \dots\dots\dots (L.2)$$

如果四边形为矩形，由于丈量时存在误差，则 $P = (a+b)(c+d)/4$ 。

L.2 坐标法计算面积公式

坐标法面积计算见公式 (L.3) 和公式 (L.4)：

$$P = \frac{1}{2} \left| \sum_{i=1}^n X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}) \right| \dots\dots\dots (L.3)$$

或

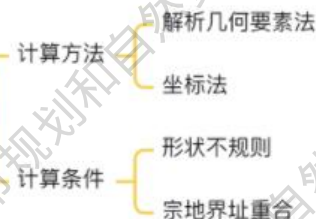
$$P = \frac{1}{2} \left| \sum_{i=1}^n Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}) \right| \dots\dots\dots (L.4)$$

式中：
 P ——面积，单位为平方米 (m²)；
 X_i, Y_i ——第 i 个坐标点坐标，单位为米 (m)；
 N ——地块个数。当 $i-1=0$ 时， $X_i=X_1$ ，当 $i+1=n+1$ 时， $X_{i+1}=X_1$ 。

房屋和建筑物建筑面积计算



占地面积计算



6 地籍总调查

7 日常地籍调查

8 建设项目地籍调查

第6-8章，依据地籍调查不同的组织方式，对地籍总调查、日常地籍调查和建设项目地籍调查三种地籍调查的调查程序、技术要求等进行了规范。

6.地籍总调查

- 6.1 基本要求
- 6.2 准备工作
- 6.3 发布通告
- 6.4 权属调查
- 6.5 不动产测绘
- 6.6 调查成果公示
- 6.7 入库数据制作
- 6.8 成果检查和验收
- 6.9 调查成果入库
- 6.10 成果整理和归档

7.日常地籍调查

- 7.1 基本要求
- 7.2 准备工作
- 7.3 权属调查
- 7.4 不动产测绘
- 7.5 编制地籍调查报告
- 7.6 成果检查和审查
- 7.7 调查成果入库
- 7.8 成果的整理和归档

8.建设项目地籍调查

- 8.1 基本要求
- 8.2 用地审批阶段地籍调查
- 8.3 土地供应阶段地籍调查
- 8.4 建设工程竣工阶段地籍调查

- 权属调查和不动产测绘的基本内容和要求见第5章。
- 成果检查、验收、审查和归档见第9章。
- 地籍调查成果入库见第10章。

6 地籍总调查

地籍总调查的调查程序

地籍总调查适用情形

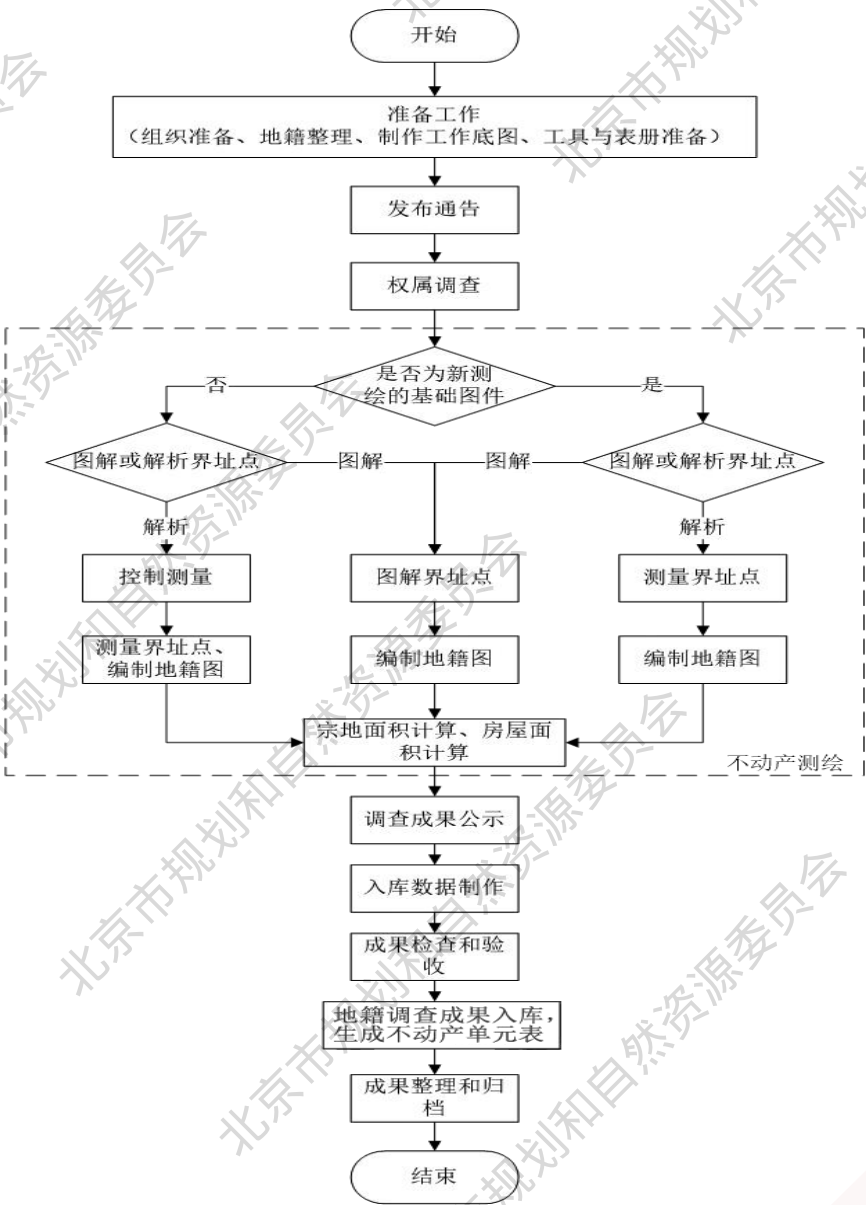
针对北京市特定区域内的全部不动产或某类型不动产，需开展地籍总调查的情形包括：

- 未开展过总登记或总调查；
- 已有地籍材料陈旧散乱；
- 国家或北京市有新的需求。

地籍总调查的工作内容

工作内容主要包括：

准备工作、发布通告、权属调查、不动产测绘、调查成果公示、入库数据制作、成果检查和验收、地籍调查成果入库、成果整理和归档。



6 地籍总调查

准备工作

组织准备

地籍总调查由北京市、各区人民政府组织实施，区级以上人民政府成立领导小组或专班，自然资源主管部门具体实施，负责组织编制实施方案和技术设计书、宣传调查目的和意义、培训技术人员和开展前期试点等工作。

地籍整理

应根据地籍总调查的目的和内容，有选择地收集地籍材料、测绘材料、历史上的调查、规划等材料和其他材料，并进行分类、编号、数字化、矢量化、坐标转换、空间套核分析和属性检查。

工具与表册准备

需要准备的工具与表格包括地籍调查表、指界委托书、指界通知书、违约缺席定界通知书等；仪器如GNSS接收机、全站仪等；软件如全野外数字测绘系统等；以及界址点标志。

工作底图制作

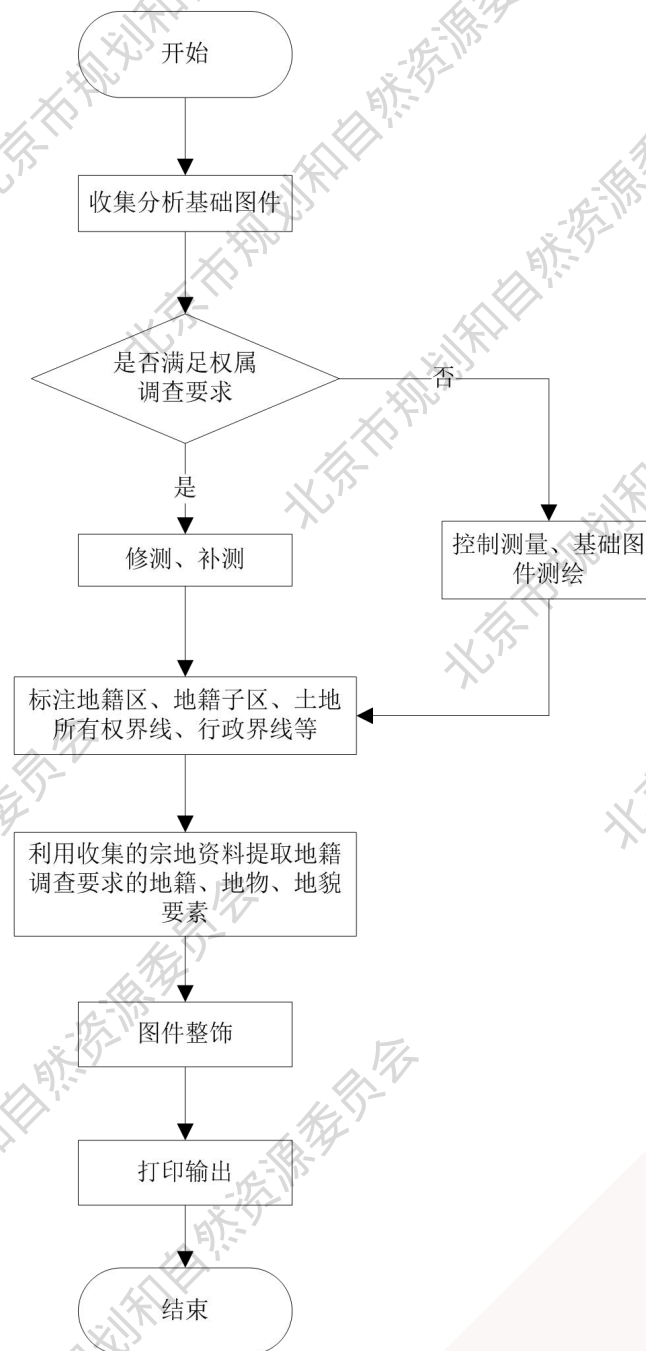
根据地籍总调查的目的和内容，利用收集或测绘得到的调查区基础图件，采用数据加工、整合及编绘相结合的方法制作工作底图，应符合比例尺、坐标系统、注记等要求。

6 地籍总调查

准备工作

工作底图的要求：

- 选择已有现势性强、精度高的地形图、地籍图、影像图、实景三维、土地利用现状图等图件作为基础图件；
- 工作底图比例尺宜与测绘制作的地籍图成图比例尺一致；
- 工作底图的坐标系统应与测绘制作的地籍图成图的坐标系统一致；
- 工作底图上应标绘行政界线、地籍区界线、地籍子区界线、土地所有权界线和相关专项数据的相应注记等；
- 依收集的材料，宜在基础图件上标注便于开展地籍调查工作的地籍、地物、地貌等要素；
- 工作底图应数字化，土地权属调查和地形要素的调绘或修补测可用纸质的工作底图。



6 地籍总调查

准备工作

表 N.1 地籍材料问题清单表

序号	材料类别	材料名称/描述	来源	日期	状态(收集/整理/分析/存档)	问题描述	工作建议	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

地籍整理中发现的疑似问题，提出工作建议，制作地籍材料问题清单表，形成疑似问题矢量图层。

- 序号：用于材料的排序，便于查找和引用；
- 材料类别：将材料分为地籍材料、测绘材料、历史资料、其他材料等类别，以便于分类管理；
- 材料名称/描述：具体说明材料的名称或内容概要；
- 来源：材料的提供方或来源单位；
- 日期：记录材料的制作、获取、整理、分析或存档的日期；
- 状态：标识材料的当前处理状态，如是否已收集、整理、分析或存档；
- 问题描述：记录在分析整理过程中发现的问题；
- 工作建议：提出相关问题的指导性意见；
- 备注：用于记录关于材料的其他信息，如分辨率、合同编号、规划版本、数据精度等。

6 地籍总调查

通告的主要内容

通告应包括总调查工作的范围、内容、期限、收件地点、需要提交的材料和其他相关事项。

通告的发布方式

通告应在各区乡镇（街道）、村张贴，并在区政府、自然资源主管部门门户网站上发布；也可通过电视、广播、报纸等方式广泛发布。

发布通告

关于开展××地籍总调查的通告

经××区人民政府批准，于20××年××月××日起至20××年××月××日止，在××乡/镇/街道的××村，开展××地籍总调查。

提交材料：

收件地点：××乡/镇/街道的××村村民委员会

地址：

联系人：

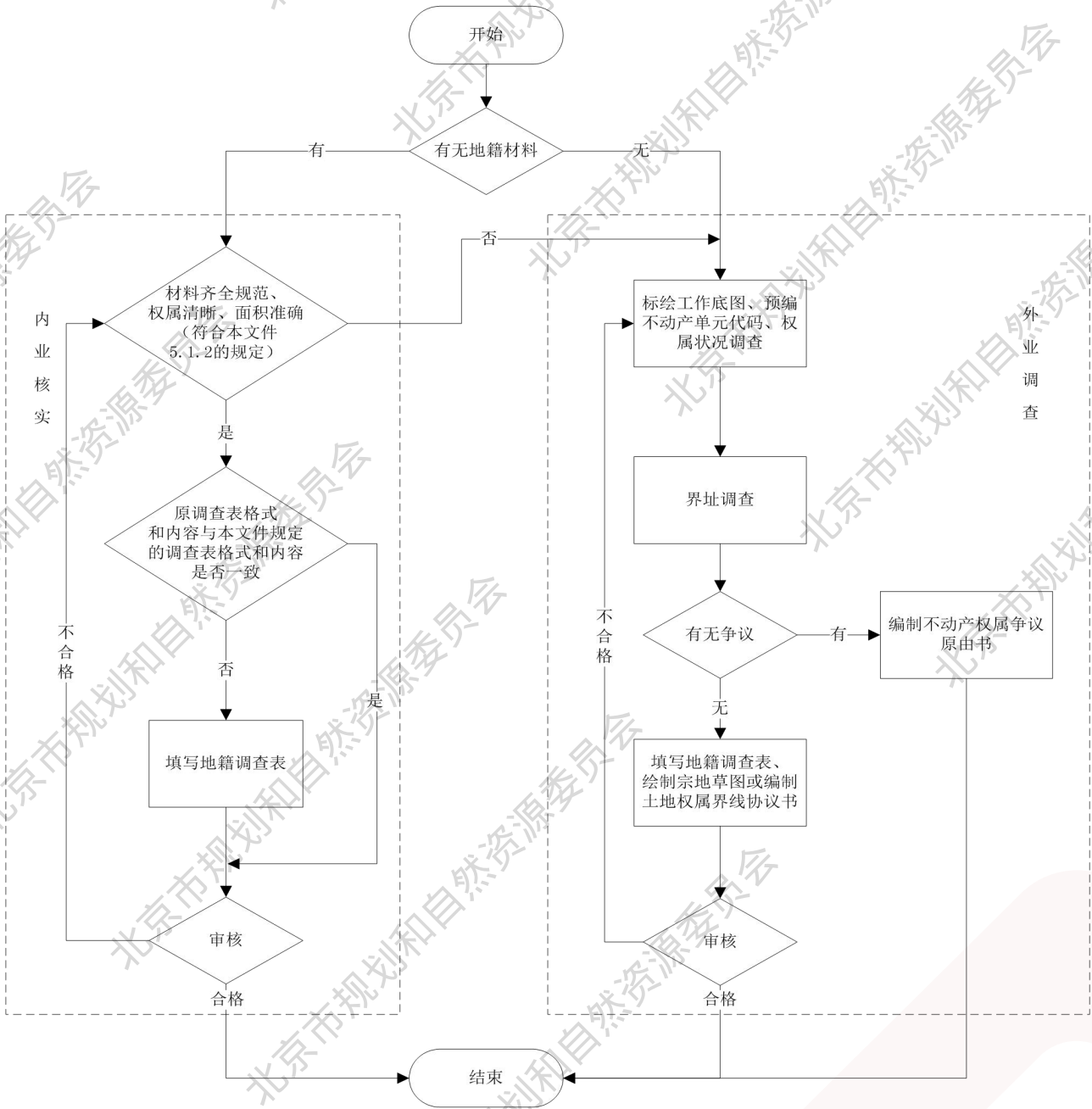
联系电话：

北京市规划和自然资源委员会××分局
年 月 日

6 地籍总调查

权属调查

地籍总调查的权属调查的工作内容包括土地权属调查、房屋权属调查、构（建）筑物权属调查和森林、林木权属调查等。



6 地籍总调查

权属调查

土地权属调查

土地权属调查的工作内容包括标绘工作底图、编制宗地代码，并按照5.2.1和5.2.2的规定开展土地权属状况调查、土地权属界址调查、绘制宗地草图和土地权属界线协议书附图、填写宗地调查表等工作。开展土地权属调查应符合下列规定。

- 根据地籍材料，内业核实土地的权属、界址和用途等状况，如符合5.1.2的规定，依其原调查表内容与本文件规定的调查表格式和内容是否一致，做出不同处理：
 - 1) 当一致时，无须重新填写宗地调查表、土地承包经营权或农用地的其他使用权调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编宗地代码并标注在工作底图上；
 - 2) 当不一致时，则利用已有地籍材料重新填写宗地调查表、土地承包经营权或农用地的其他使用权调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编宗地代码并标注在工作底图上。
- 根据地籍材料，内业核实土地的权属、界址和用途等状况，如不符合5.1.2的规定，则应开展外业调查，即：到实地查清土地的权属、界址、用途等状况，将调查结果填写到宗地调查表、土地承包经营权或农用地的其他使用权调查表中，并绘制宗地草图或编制土地权属界线协议书。地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编宗地代码并标注在工作底图上。
- 外业调查时，发现利害关系人对地籍材料的内容提出异议导致权属争议或纠纷的，则编制不动产权属争议原由书并签字盖章。
- 无权属来源材料的，按照用地现状查清土地的实际使用人、用地范围及其实际使用状况，将调查结果填写到宗地调查表、土地承包经营权或农用地的其他使用权调查表中，并绘制宗地草图或编制土地权属界线协议书，同时预编宗地代码并标注在工作底图上。

6 地籍总调查

权属调查

土地权属调查

标绘工作底图

按照收集的地籍材料是否完整齐全、地籍材料之间是否能够相互印证、地籍材料现势性的强弱和冲突进行分析，评价选择土地权属调查方法（内业核实或外业调查），并在工作底图上进行标注。如无地籍材料，则应外业调查，并在工作底图上进行标注，同步填写地籍材料问题清单表。

编制宗地代码

在地籍子区范围内，如果原宗地代码不符合4.3.3的规定，或者原宗地无代码，或者需要外业调查的新宗地，则在地籍子区最大宗地代码后预编宗地代码，并填写到宗地调查表上。待地籍子区范围内的宗地全部调查完成后，正式确定宗地代码。

6 地籍总调查

权属调查

房屋权属调查

房屋权属调查的工作内容包括标绘工作底图、预编房屋定着物单元代码，并按照5.2.1和5.2.3的规定开展房屋权属状况调查、房屋权属界线调查、绘制房产草图、填写房屋调查表等工作。开展房屋权属调查应符合下列规定。

- 根据地籍材料，内业核实房屋权属状况和界线，如符合5.1.2的规定，依其原调查表格式和内容与本文件规定的调查表格式和内容是否一致，做出不同处理：
 - 1) 当一致时，无须重新填写房屋调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编房屋定着物单元代码并标注在工作底图上；
 - 2) 当不一致时，则利用已有地籍材料重新填写房屋调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编房屋定着物单元代码并标注在工作底图上。
- 根据地籍材料，内业核实权属状况和界线，如不符合5.1.2的规定，则应开展外业调查，即：到实地查清房屋权属状况和界线，利用已有地籍材料重新填写房屋调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编定着物单元代码并标注在工作底图上。
- 外业调查时，发现利害关系人对地籍材料的内容提出异议导致权属争议或纠纷的，则编制不动产权属争议原由书并签字盖章。
- 无权属来源材料的，按照现状查清房屋的实际使用人、界线和用途等，将调查结果填写到房屋调查表中，同时预编房屋定着物单元代码并标注在工作底图上。

6 地籍总调查

权属调查

房屋权属调查

标绘工作底图

按照收集的地籍材料是否完整齐全、地籍材料之间是否能够相互印证、地籍材料现势性的强弱和冲突进行分析，评价选择房屋权属调查方法（内业核实或外业调查），并在工作底图上进行标注。如无地籍材料，则应外业调查，并在工作底图上进行标注。

编制房屋定着物单元代码

在宗地或地籍子区范围内，如果原房屋定着物单元代码不符合4.3.3的规定，或者原房屋定着物单元无代码，或者需要外业调查的新房屋，则在宗地或地籍子区范围内的最大定着物单元代码后，统一预编房屋定着物单元代码，并填写到房屋调查表上。待宗地或地籍子区范围内的全部房屋调查完成后，正式确定房屋定着物单元代码。

6 地籍总调查

权属调查

构（建）筑物权属调查

构（建）筑物权属调查的工作内容包括标绘工作底图、预编构（建）筑物定着物单元代码，并按照5.2.1和5.2.4的规定开展构（建）筑物权属状况调查、构（建）筑物权属界线调查、绘制构（建）筑物产权草图、填写构（建）筑物调查表等工作。开展构（建）筑物权属调查应符合下列规定。

- 根据地籍材料，内业核实构（建）筑物权属状况和界线，如符合5.1.2的规定，依其原调查表格式和内容与本文件规定的调查表格式和内容是否一致，做出不同处理：
 - 1) 当一致时，无须重新填写构（建）筑物调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编构（建）筑物定着物单元代码并标注在工作底图上；
 - 2) 当不一致时，则利用已有地籍材料重新填写构（建）筑物调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编构（建）筑物定着物单元代码并标注在工作底图上。
- 根据地籍材料，内业核实权属状况和界线，如不符合5.1.2的规定，则应开展外业调查，即：到实地查清构（建）筑物权属状况和界线，利用已有地籍材料重新填写构（建）筑物调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编构（建）筑物定着物单元代码并标注在工作底图上。
- 外业调查时，发现利害关系人对地籍材料的内容提出异议导致权属争议或纠纷的，则编制不动产权属争议原由书并签字盖章。
- 无权属来源材料的，按照现状查清构（建）筑物的实际使用人、界线和用途等，将调查结果填写到构（建）筑物调查表中，同时预编构（建）筑物定着物单元代码并标注在工作底图上。

6 地籍总调查

权属调查

构（建）建筑物权属调查

标绘工作底图

按照收集的地籍材料是否完整齐全、地籍材料之间是否能够相互印证、地籍材料现势性的强弱和冲突进行分析，评价选择构（建）建筑物权属调查方法（内业核实或外业调查），并在工作底图上进行标注。如无地籍材料，则应外业调查，并在工作底图上进行标注。

编制构（建）建筑物定着物单元代码

在宗地或地籍子区范围内，如果原构（建）建筑物定着物单元代码不符合4.3.3的规定，或者原构（建）建筑物定着物单元无代码，或者需要外业调查的新构（建）建筑物，则在宗地或地籍子区范围内的最大定着物单元代码后，统一预编构（建）建筑物定着物单元代码，并填写到构（建）建筑物调查表上。待宗地或地籍子区范围内的全部构（建）建筑物调查完成后，正式确定构（建）建筑物定着物单元代码。

6 地籍总调查

权属调查

森林、林木权属调查

森林、林木权属调查的工作内容包括标绘工作底图、预编林木定着物单元代码，并按照5.2.1和5.2.5的规定开展林木权属状况调查、填写林木调查表等工作。开展林木调查应符合下列规定。

- 根据地籍材料，内业核实林木权属状况，如符合5.1.2的规定，依其原调查表格式和内容与本文件规定的调查表格式和内容是否一致，做出不同处理：
 - 1) 当一致时，无须重新填写林木调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编林木定着物代码并标注在工作底图上；
 - 2) 当不一致时，则利用已有地籍材料重新填写林木调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编林木定着物代码并标注在工作底图上。
- 根据地籍材料，内业核实林木权属状况，如不符合5.1.2的规定，则应开展外业调查，即：到实地查清林木或森林的权属、位置等状况，利用已有地籍材料重新填写林木调查表，原地籍材料复印件作为调查成果的附件，同时预编林木定着物代码并标注在工作底图上。
- 外业调查时，发现利害关系人对地籍材料的内容提出异议导致权属争议或纠纷的，则编制不动产权属争议原由书并签字盖章。
- 无权属来源材料的，按照现状查清林木或森林的实际使用人、位置等，将调查结果填写到林木调查表中，同时预编林木定着物代码并标注在工作底图上。

6 地籍总调查

权属调查

森林、林木权属调查

标绘工作底图

按照收集的地籍材料是否完整齐全、地籍材料之间是否能够相互印证、地籍材料现势性的强弱和冲突进行分析，评价选择林木调查方法（内业核实或外业调查），并在工作底图上进行标注。如无地籍材料，则应外业调查，并在工作底图上进行标注。

编制林木定着物单元代码

在宗地或地籍子区范围内，如果原林木定着物单元代码不符合4.3.3的规定，或者原林木定着物单元无代码，或者需要外业调查的新林木定着物单元，则在宗地或地籍子区范围内定着物单元最大号后，统一预编林木定着物单元代码，并填写到林木调查表上。待宗地或地籍子区范围内的全部林木调查完成后，正式确定林木定着物单元代码。

6 地籍总调查



不动产测绘

按照5.3的规定开展不动产测绘工作。



调查成果公示

权属调查和不动产测量成果在社区、居委会、村委会、乡镇、街道办等场所公示7天；公示期间，权利人或利害关系人提出异议的，应及时组织调查员、指界人、不动产权利人及相邻不动产权利人同时到现场进行修正，修正过程同步记录，到场人员对记录结果签字确认；修正结果再次公示7天，直至无异议为止。涉密项目的地籍调查成果不得进行公示。



入库数据制作

按照地籍总调查技术设计要求制作入库数据。



成果整理和归档

按照9.3.1的规定开展成果整理和归档。



地籍调查成果入库

按照第10章的规定进行地籍调查成果入库，并生成不动产单元表。



成果检查和验收

按照9.2.1的规定开展成果检查和验收。

7 日常地籍调查

日常地籍调查的调查程序

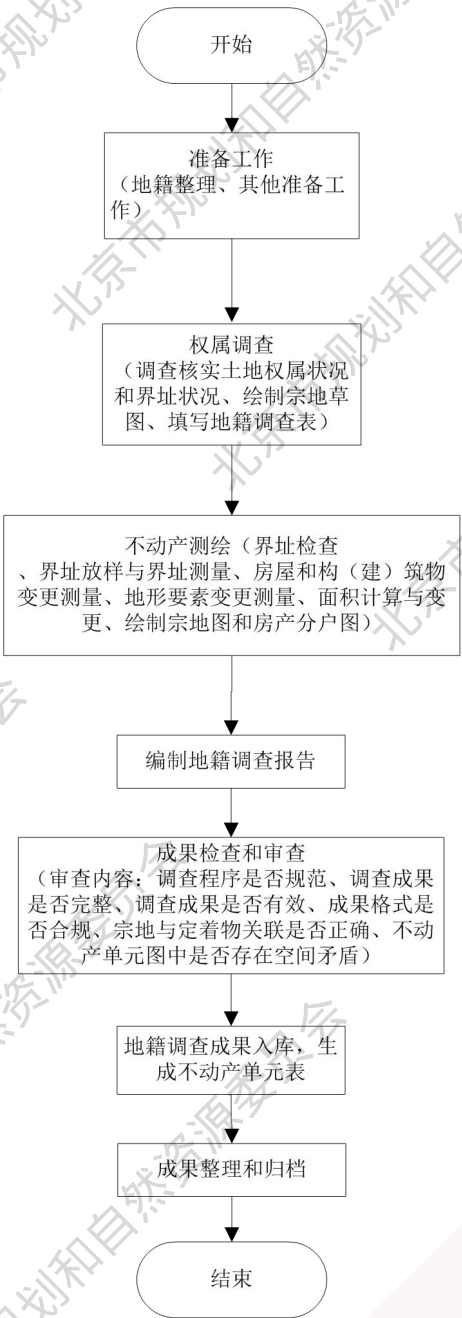
日常地籍调查适用情形

- 新设不动产单元的；
- 不动产单元界址变化的；
- 已有地籍材料现势性不强、不清晰、存在疑问或存在明显错误的；
- 有必要开展地籍调查的其他情形。

地籍总调查的工作内容

工作内容主要包括：

准备工作、权属调查、不动产测绘、编制地籍调查报告、成果检查和审查、地籍调查成果入库、成果整理和归档等。



7 日常地籍调查

准备工作



材料收集和分类整理

- 根据授权委托的地籍调查任务，调查单位应针对不动产的特点，判定需要收集的材料类型，确定材料收集的方法和途径，开展地籍整理工作。
- 收集不动产登记材料、地籍图、控制点成果资料等，按类型做好分类整理，并分析材料的可用性和使用方法。

可根据需要制作地籍材料问题清单表。



核实确认不动产的状况

根据收集的地籍材料，内业核实确认不动产权属状况和界址状况，选择适宜的权属调查方法和不动产测绘方法。



其他准备工作

- 地籍调查表、绘图工具、测量仪器和调查人员的身份证明等；
- 如果需要指界，则持不动产登记机构制作指界通知书开展指界；如果相邻权利人无法联系的，可由不动产登记机构组织协调并参照5.2.2.3.7规定的方法进行指界；
- 如果需要采用测量手段检查界址状况或放样界址位置，则准备界址数据、计算界址检查或放样数据；
- 涉及宗地范围较大，或经地籍材料分析整理后发现存在权属重叠、地类冲突等情况，宜制作工作底图。

7 日常地籍调查

准备工作

核实确认不动产的状况

界址是否发生变化的具体情形如下。

- 宗地新设界址和界址发生变化的主要情形有：
 - 1) 申请不动产首次登记，需要新设界址的；
 - 2) 宗地分割、合并、重划或界址发生调整的；
 - 3) 界址线或界址点所依附的地物发生变化的；
 - 4) 界址发生变化的其他情形。
- 宗地界址不发生变化的主要情形有：
 - 1) 整宗转移、抵押、继承、交换、收回土地使用权的；
 - 2) 宗地内定着物发生变化的；
 - 3) 需要精确测量界址点坐标和不动产单元面积的；
 - 4) 权利人名称、不动产坐落、不动产用途等变更的；
 - 5) 不动产所属行政管理区的区划变动，即市区、街道、街坊、乡镇等边界和名称变动的；
 - 6) 权利取得方式、权利性质或权利类型发生变化的；
 - 7) 因相邻宗地变化（分宗或合宗）只增减界址点但不涉及本宗地界线产生变化的；
 - 8) 分摊建筑面积发生变化的；
 - 9) 界址未发生变化的其他情形。

- 定着物单元界线发生变化的主要情形有：
 - 1) 房屋或构（建）筑物的新增、改建、扩建、重建、灭失的；
 - 2) 林木、森林等定着物的新增、更新、灭失的。
- 定着物单元界线不发生变化的主要情形有：
 - 1) 转移、抵押、继承、交换定着物所有权的；
 - 2) 权利人名称、定着物位置名称、定着物的类型和用途等变更的；
 - 3) 应重新分摊计算定着物单元面积的；
 - 4) 权利取得方式、权利性质或权利类型发生变化的。

7 日常地籍调查

权属调查

日常权属调查的主要内容包括调查核实不动产权属状况和界址状况、绘制宗地草图、填写地籍调查表等。应按照5.2规定的方法开展日常权属调查。对界址线有争议、界标发生变化和新设界标等情况，宜现场记录并拍摄照片。

宗地新设界址与界址发生变化的权属调查

已有材料能够明确变更后的宗地界线的，可不必到实地开展权属调查，其他新设界址与界址发生变化的土地，应到实地开展权属调查。宗地新设界址与界址发生变化的权属调查技术要求如下：

- 针对新设界址与界址发生变化的宗地，应按照5.2.1和5.2.2的规定开展权属调查。
- 如果应新编或变更宗地代码，则按照4.3.3的规定执行；新增界址点点号，在最大界址点号后续编。
- 根据具体的界址变化情形，选择下列方法之一变更宗地草图：
 - 1) 按照5.2.2.4的规定绘制宗地草图；
 - 2) 按照5.2.2.4的规定重新绘制宗地草图，原宗地草图复印件一并归档；
 - 3) 在原宗地草图复印件上修改制作成变更后的宗地草图，变化和新增部分使用红色标注，标注方法为：对废弃的界址点、界址线用“×”标注；新增的界址点用界址点符号表示，新增的界址线用单实线表示，注明相应的丈量距离；对变化的数据用单红线划去，并标注正确的数据。

7 日常地籍调查

权属调查

宗地界址未变化的权属调查

针对界址未发生变化的情形，按照下列规定，采用内业核实和外业调查相结合的方法开展调查工作。

- 内业核实时，如确认不必到外业调查，则在复印后的原宗地调查表内变更部分加盖“变更”字样印章，并填写新的宗地调查表，不重新绘制草图。
- 内业核实时，如确认应外业调查，则按照下列规定进行调查，并填写新的宗地调查表，并在说明栏、记事栏或审核栏中作出相应的说明：
 - 1) 发现宗地权属现状与收集的材料完全一致的，按照7.3.3 a) 的规定处理；
 - 2) 发现宗地权属现状与地籍材料不一致的，则按照7.3.2的规定开展权属调查；
 - 3) 经相关材料证明原不动产登记、征收、转用、审批等权属来源中存在不正确内容的，则在权属来源材料的复印件上用红线划去，标注正确内容，并在标注处签字，相关情况写入地籍调查报告；
 - 4) 发现原宗地调查表中存在不正确内容的，则在原宗地调查表的复印件上用红线划去，标注正确内容，并在标注处签字；
 - 5) 发现原宗地调查表中的界址边长数据不正确的，应在宗地调查表的复印件上用红线划去不正确的数据，标注检测的正确数据，并在标注处签字；
 - 6) 视具体情形，可按照5.2.2.4的规定绘制宗地草图，也可在原宗地草图复印件上标注修正，对错误的数据，用红色水笔加“\”划去，标注正确的数据，并在标注处签字。
- 如果应新编或变更宗地代码，则按照4.3.3的规定执行。

7 日常地籍调查

权属调查

定着物单元界线发生变化的权属调查

对于新增定着物或界线发生变化的定着物，按照下列规定，采用外业调查的方法开展房屋、林木等定着物的权属调查工作：

- 如果新设宗地内存在房屋或构（建）筑物或林木，则分别按照5.2.3或5.2.4或5.2.5的规定开展林木或房屋或构（建）筑物的权属调查；
- 宗地内的房屋或构（建）筑物发生新增、改建、扩建、重建、灭失等情形，按照5.2.3的规定到实地进行房屋权属变更调查，按照5.2.4的规定到实地进行构（建）筑物权属变更调查；林木发生新增、更新、灭失等情形，按照5.2.5的规定到实地进行林木权属变更调查；
- 如果应新编或变更房屋、林木等定着物单元代码，则按照4.3.3的规定执行。

7 日常地籍调查

权属调查

定着物单元界线未发生变化的权属调查

对于定着物单元界线未发生变化的定着物，按照下列规定，采用内业核实和外业调查相结合的方法开展调查工作。

- 宗地内房屋、林木等定着物发生权利转移的情形，其材料齐全、规范，可不到实地进行权属变更调查。在复印后的原房屋调查表、构（建）筑物调查表或林木调查表内变更部分加盖“变更”字样印章，并填写新的房屋调查表、构（建）筑物调查表或林木调查表，不重新绘制草图。
- 内业核实确认应外业调查，则按照下列规定开展调查工作，并填写新的房屋调查表、构（建）筑物调查表或林木调查表，在说明栏、记事栏或审核栏中作出相应的说明：
 - 发现定着物权属现状与收集的材料完全一致的，按照7.3.5 a) 的规定处理；
 - 发现定着物权属状况和界线状况与地籍材料不一致的，则按照7.3.4的规定开展定着物权属调查；
 - 经相关材料证明原定着物权属来源中存在不正确内容的，则在权属来源材料的复印件上用红线划去，标注正确内容，并在标注处签字，相关情况写入地籍调查报告；
 - 发现原房屋调查表、构（建）筑物调查表或林木调查表中存在不正确内容或数据的，则在原房屋调查表、构（建）筑物调查表或林木调查表的复印件上用红线划去，标注正确内容或数据，并在标注处签字。
- 如果应新编或变更房屋、林木等定着物代码，则按照4.3.3的规定执行。

7 日常地籍调查

不动产测绘

日常不动产测绘包括界址检查、界址放样与测量、房屋或林木等定着物变更测量、地形要素变更测量、面积计算与变更等工作。应视具体情形，选择适宜的测量方法：

- 对新增宗地及其房屋、林木等定着物，按照5.3的规定开展不动产测绘；
- 对发生变化的界址，应根据变化的条件，分别开展界址检查、界址放样、界址测量和重新计算宗地面积等工作；如果宗地内的房屋、林木等发生变化，则对变化的部分进行测量并计算面积；
- 对未发生变化的界址，当需要外业调查时，主要开展界址检查和界址放样工作；如果宗地的房屋、林木等发生变化，则对变化的部分进行测量并计算面积；
- 经成果审查符合要求的测量成果，应及时更新到地籍数据库中；应利用更新后的地籍数据库编制宗地图或房产图；
- 测量工作结束后，按照附录Q中的Q.2的规定，将不动产测绘的内容、程序、方法和成果等写入**地籍调查报告**。

编号：

地籍调查报告

不动产类型：☐土地 ☐房屋等建筑物

☐构筑物 ☐森林、林木 ☐其他

预编宗地代码/不动产单元代码：

宗地位置（或项目名称）：

项目负责人（签字）：

报告审核人（签字）：

调查单位（盖章）：

年 月 日

7 日常地籍调查

不动产测绘

一、概述

1. 任务来源
2. 不动产简况
3. 调查内容
4. 测量工具

二、调查技术依据

1. 《地籍调查规程》(××/× ××××)
-

三、权属调查。包括权属状况调查核实、界址状况调查核实、权属调查的结论，并记录权属来源材料错误和修改的情况。

四、不动产测绘

1. 控制测量。包括控制点来源、坐标系统和高程系统，控制检查，控制测量程序与方法等。
2. 界址测量。包括界址检查、界址放样、界址测量等。
3. 房屋和构(建)筑物测量。包括房角点测量、房屋边长丈量等。
4. 其他要素测量。包括地物测量、地貌测量、地籍要素等。
5. 图件的编制。说明编制不动产单元图的原因、方法和操作步骤。
6. 不动产面积计算。说明不动产面积计算的方法和操作步骤。
7. 引用情况。测绘成果的引用情况。

五、成果编制

1. 调查表。与调查工作内容相对应的各种调查表。
2. 检查表。调查工作中填写的各种检查表，如控制点检查表、界址点检查表等。
3. 界址点坐标表。
4. 面积表。对不同的调查工作内容，本文件规定的面积表。
5. 图件。包括宗地图、房产图等。
6. 其他现场照片等影像成果。

六、成果审核

地籍调查报告是在日常调查中编制的报告，主要反映土地、房屋、构(建)筑物等权属调查和不动产测绘的技术标准执行、技术方法、程序、成果质量和主要问题的处理等情况。地籍调查报告是长期保存的重要技术档案。

- 地籍调查报告由调查单位(机构)的技术负责人编写。单位的项目负责人或法定代表人对报告的客观性、完整性等进行审核并签字，并对编写质量负责；
- 内容要真实、完整。文字要简明扼要，公式、数据和图表应准确，名词、术语、符号、代号和计量单位等应与有关法规、标准一致；
- 报告体例中的一级标题不能省略。根据具体的工作内容及相应的技术规定，确定二级标题；
- 报告中的内容可以增加和细化，但不能减少。

不动产测绘

说明: 测绘编号指各测绘单位内部编号

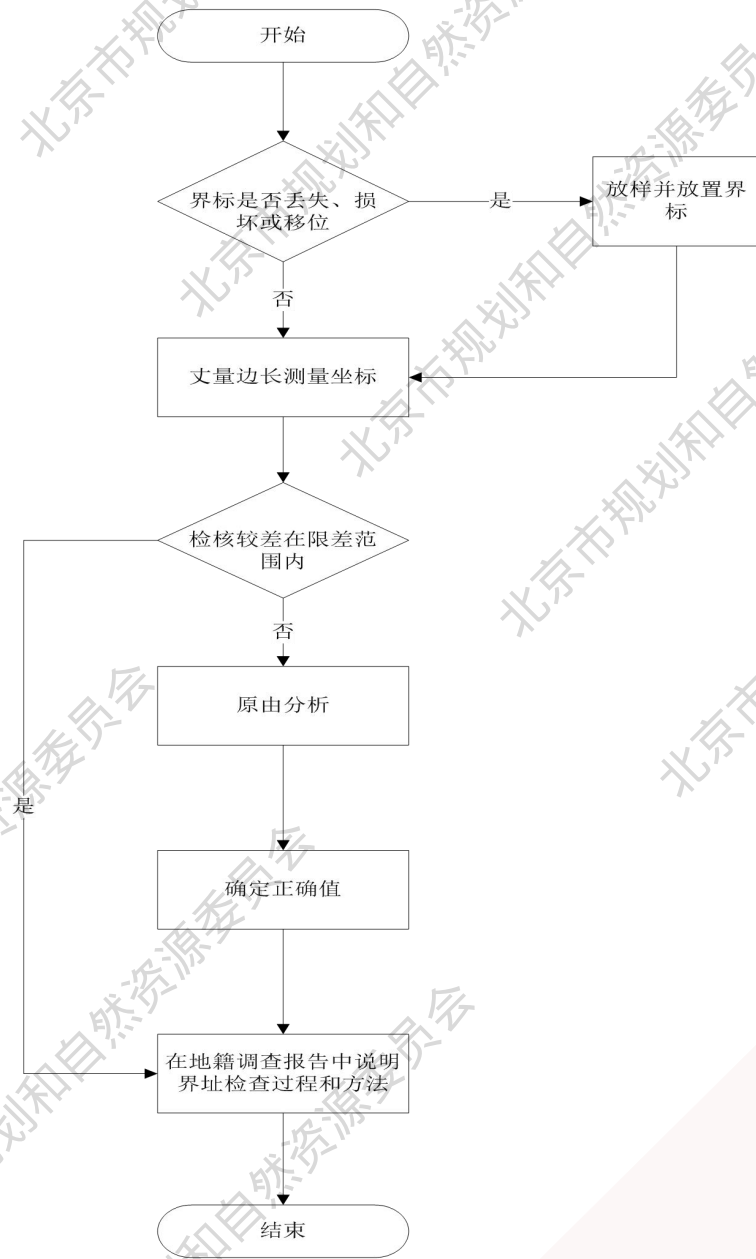
7 日常地籍调查

不动产测绘

界址检查

界址检查包括界址点、界址线及界标的检查和界址边长、坐标的检测等。宜参照附录P中的P.2所示的流程图和下列规定开展界址检查作业。

- 界址点、界址线及界标的检查：实地查看界址点及其界标是否与地籍材料所描述的一致、是否完好。如界标丢失、损坏或移位，应恢复原界址点位置。其技术要求如下：
 - 有解析坐标且精度符合表9规定要求的，按照原解析界址点精度的要求进行界址放样，并重新设立界标；
 - 只有图解坐标的，不应通过界址点图解坐标放样恢复界址点位置，应根据宗地草图、权属界线协议书、不动产权属争议原由书等材料，采用放样、勘丈等方法放样复位，重新设立界标。
- 界址边长、坐标检测：本项检测仅针对解析法测量的边长或坐标；实地量取界址边长或测量界址点坐标，与原值相比较，其较差在表9规定的允许误差范围内，则不修改原来数据；否则，分析记录原因，并将检测数据作为正确值使用。



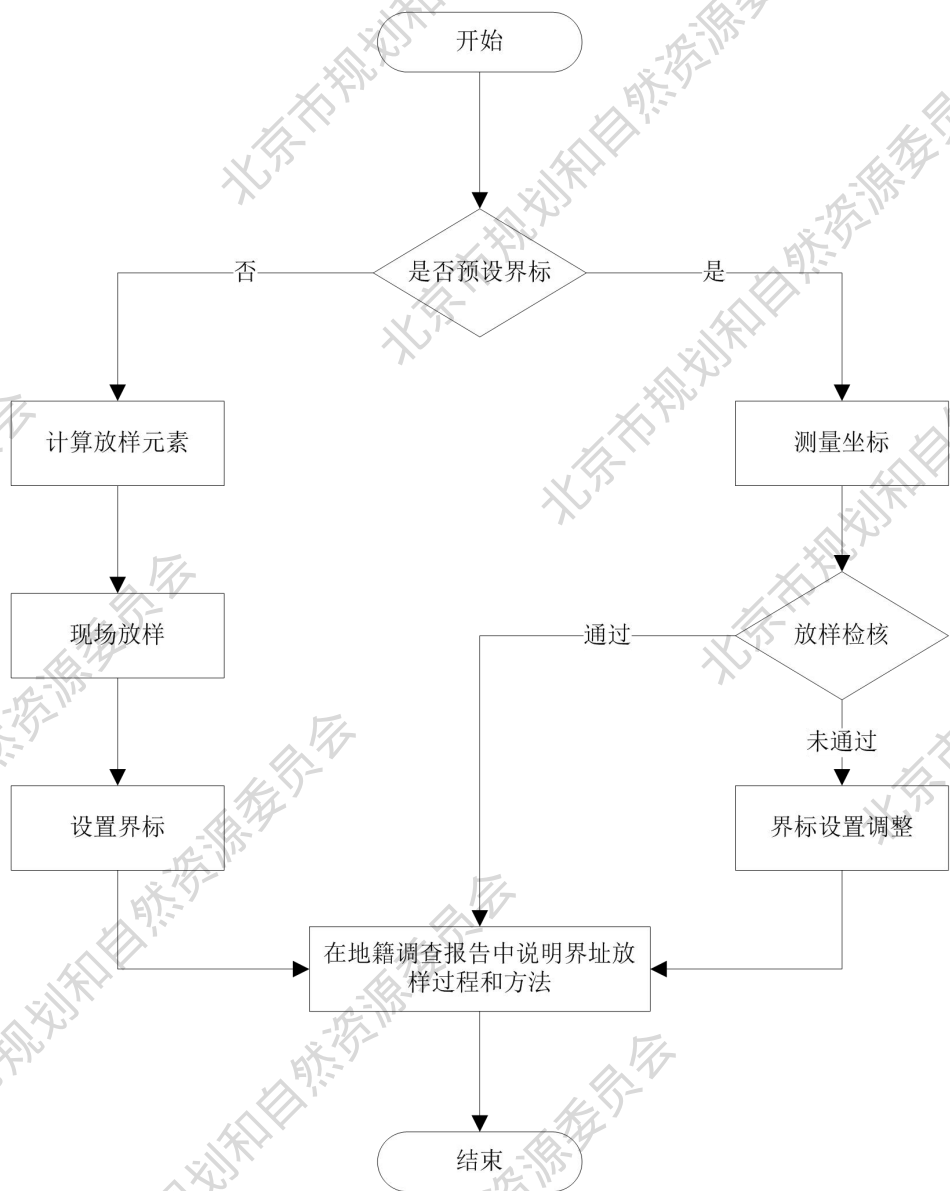
7 日常地籍调查

不动产测绘

界址放样与界址测量

界址放样的流程图见附录P中的P.3。界址放样、测量作业按下列规定开展：

- 新设界址点按照5.3.3的规定进行界址测量；
- 界址发生变化的界址点，按照5.3.3的规定进行界址测量；
- 宗地分割或界址调整的，可根据给定的分割或调整的几何参数，计算界址点放样元素，实地放样测设新界址点的位置并埋设界标；也可在权利人的同意下，预先设置界标，然后测量界标的坐标；
- 已确权宗地界址属性发生变化的，如：以前是空地连线现已建成围栏或围墙造成原界标丢失，需测绘复核界线相对位置变更界址线属性并说明具体情况，不调整用地范围和面积。



7 日常地籍调查

不动产测绘

房屋和构（建）筑物变更测量

对新增、改建、扩建、重建、灭失的房屋或构（建）筑物，按照5.3.4的规定进行变更测量。变更测量完成后，应将变更测量的过程、方法以及相应的情况说明写入地籍调查报告。

地形要素变更测量

对宗地内外的地物、地貌发生变化部分，按照5.3.5的规定进行变更测量。变更测量完成后，应将变更测量的过程、方法以及相应的情况说明写入地籍调查报告。

面积计算与变更

按照5.3.6或5.3.7的规定进行土地及其房屋等定着物的面积计算。面积变更的方法按照下列规定执行。

- a) 面积变更采取高精度代替低精度的原则，即用高精度的面积值取代低精度的面积值；若原面积计算有误的，在确认重新计算或计算的面积值正确后，应以新面积值取代原面积值，并说明原因：
 - 1) 变更前后均为解析法计算的面积（含房屋建筑面积），如原界址点坐标或界址边长或房屋边长满足精度要求，则保持原面积不变；
 - 2) 变更前为图解法计算的面积，变更后为解析法计算的面积，用解析法计算的面积取代原面积；
 - 3) 变更前后均为图解法计算的面积，两次面积计算差值满足5.3.6.2 d)的规定，保持原面积不变；两次面积差值超限的，应查明原因，取正确值。
- b) 针对不动产分割的情形，分割后面积之和与原面积的差值满足规定限差要求的，将差值按分割面积比例配赋到变更后的不动产面积，如差值超限，则应查明原因并修正。
- c) 在宗地或房屋的调查表记事栏和地籍调查报告中，应正确表述变更前后的面积、变更原因和不动产分割前后的面积、分割原因。

7 日常地籍调查



编制地籍调查报告

地籍调查工作结束后，应编制地籍调查报告。



成果检查和审查

按照9.2.2的规定开展成果检查和审查。



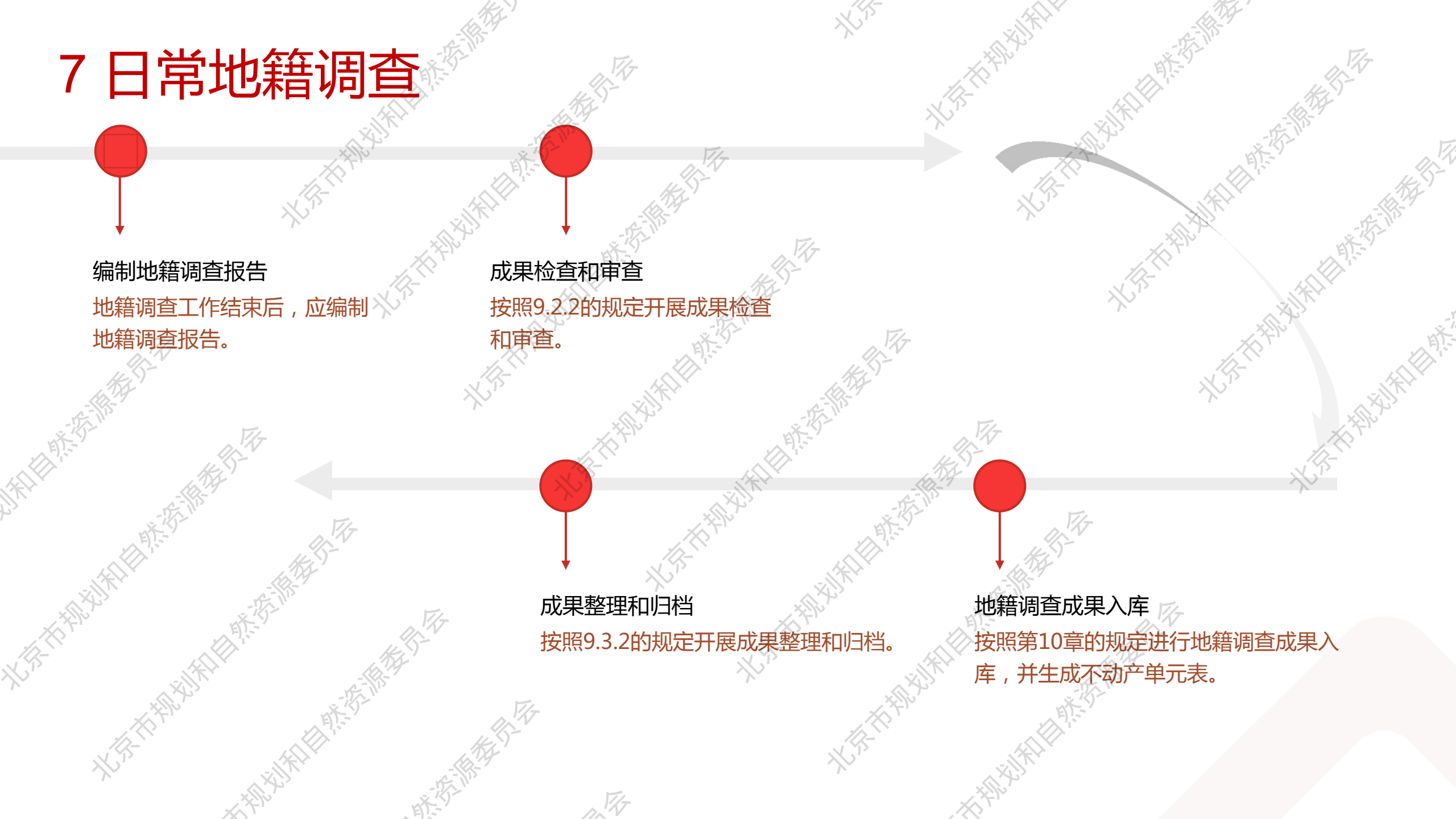
成果整理和归档

按照9.3.2的规定开展成果整理和归档。

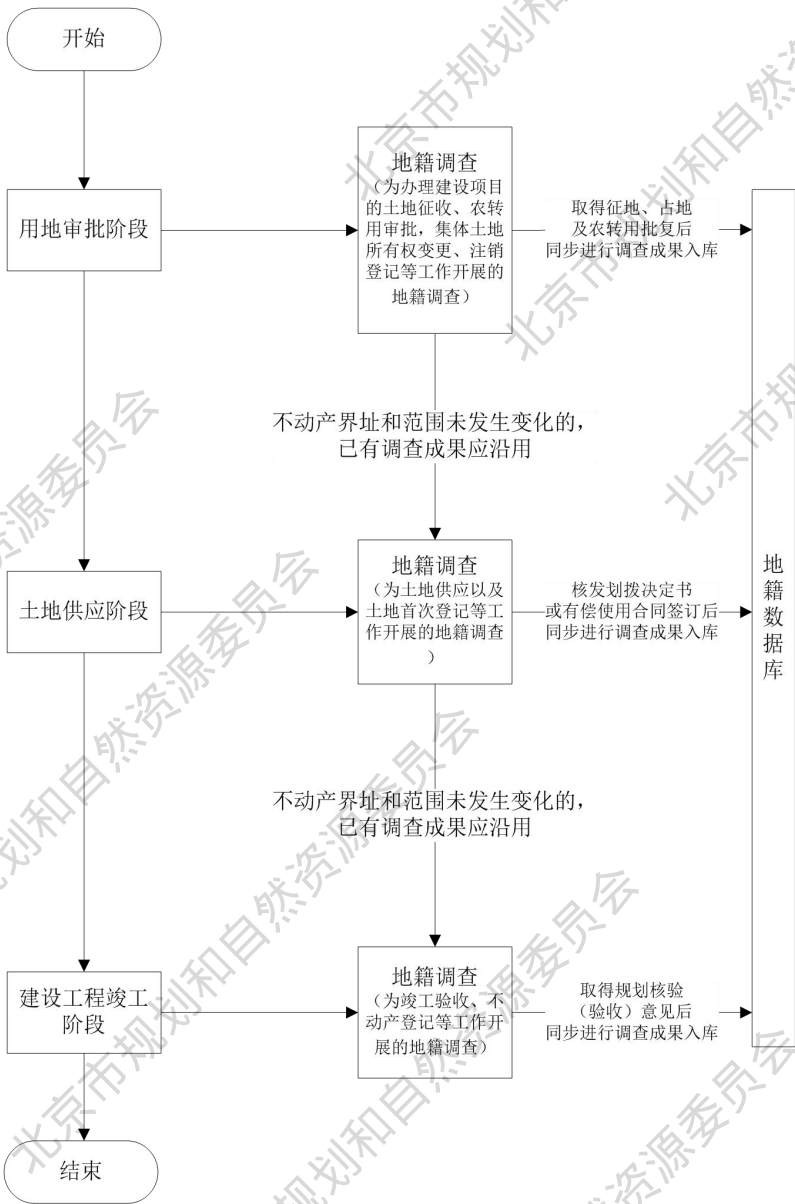


地籍调查成果入库

按照第10章的规定进行地籍调查成果入库，并生成不动产单元表。



8 建设项目地籍调查



基本要求

- 建设项目地籍调查的主要内容为对新建建设项目范围内不动产权属、面积等基本情况进行调查核实, 由用地审批、土地供应、建设工程竣工三个阶段的地籍调查组成;
- 建设项目地籍调查的调查程序见**附录R**;
- 地籍调查的作业方法、技术要求和成果样式应符合第5章、第7章以及DB11/T 2032的相关规定, 补充的地籍调查部分应逐宗形成地籍调查成果; 调查成果应按照9.2.3的规定进行检查和审查, 按照 9.3.3 的规定进行整理和归档;
- 分阶段填写建设项目地籍调查工作记事, 填写格式和内容应符合**附录S**的规定;
- 各阶段地籍调查过程中, 应拍摄反映现场界址、地上物等的具体情况的现场照片, 并存档;
- 各阶段地籍调查完成后应进行地籍调查成果入库, 其数据格式及属性信息应符合第10章的规定以及不动产登记机构的要求。

8 建设项目地籍调查

建设项目地籍调查工作记事

建设项目名称			
坐落			
工作阶段	<input type="checkbox"/> 用地审批阶段 <input type="checkbox"/> 土地供应阶段 <input type="checkbox"/> 建设工程竣工阶段		
调查过程记录	资料收集情况记录	(可附页)	调查员签名: 日期:
	权属状况核实情况	(可附页)	调查员签名: 日期:
	补充调查情况记录	(可附页)	调查员签名: 日期:
	调查单位成果审核记录	(可附页)	审核人签名: 日期:
特别说明事项	(可附页)		
调查单位			

建设项目地籍调查工作记事是在建设项目地籍调查中需要填写的表格，按照下列规定填写建设项目地籍调查工作记事：

- 建设项目名称：按照规划给定的建设项目名称填写；
- 坐落：按照规划给定的建设位置填写；
- 工作阶段：选择本次笔录所处的工作阶段，在对应选项前划“√”；
- 资料收集情况记录：调查员记录本阶段建设项目地籍调查中开展的资料收集情况，并签字和签署日期；可按照附录N的规定制作地籍材料问题清单表，并将其作为附页；
- 权属状况核实情况记录：调查员记录本阶段建设项目地籍调查中开展的权属状况核实情况，并签字和签署日期，可附页；
- 补充调查情况记录：调查员记录本阶段建设项目地籍调查中开展的补充调查的情况，并签字和签署日期，记录土地供应阶段预编不动产单元代码的情况，可附页；
- 调查单位成果审核记录：调查单位（机构）的质量负责人对本阶段建设项目地籍调查结果进行全面审核，并给出审核意见，签字并签署日期，可附页；
- 特别说明事项：记录调查过程中需要特别说明的事项，可附页；
- 调查单位：填写调查单位名称，并加盖公章。

8 建设项目地籍调查

用地审批阶段地籍调查

用地审批阶段地籍调查是为办理建设项目的土地征收、农转用审批，集体土地所有权变更、注销登记等工作开展的地籍调查。



地籍整理

- 收集项目规划文件及用地范围数据等材料；
- 充分收集整理规划用地范围内不动产登记结果、地籍调查成果、用地审批文件等权属来源材料，通过内业核实和外业调查相结合的方法，判断已有资料成果的现势性。



权属调查和不动产测绘

- 应查清每宗土地权属情况，并区分已登记、已确权、已调查、未调查的情形；
- 对其中未调查的宗地或需要进行补充调查的宗地开展权属调查和不动产测绘。

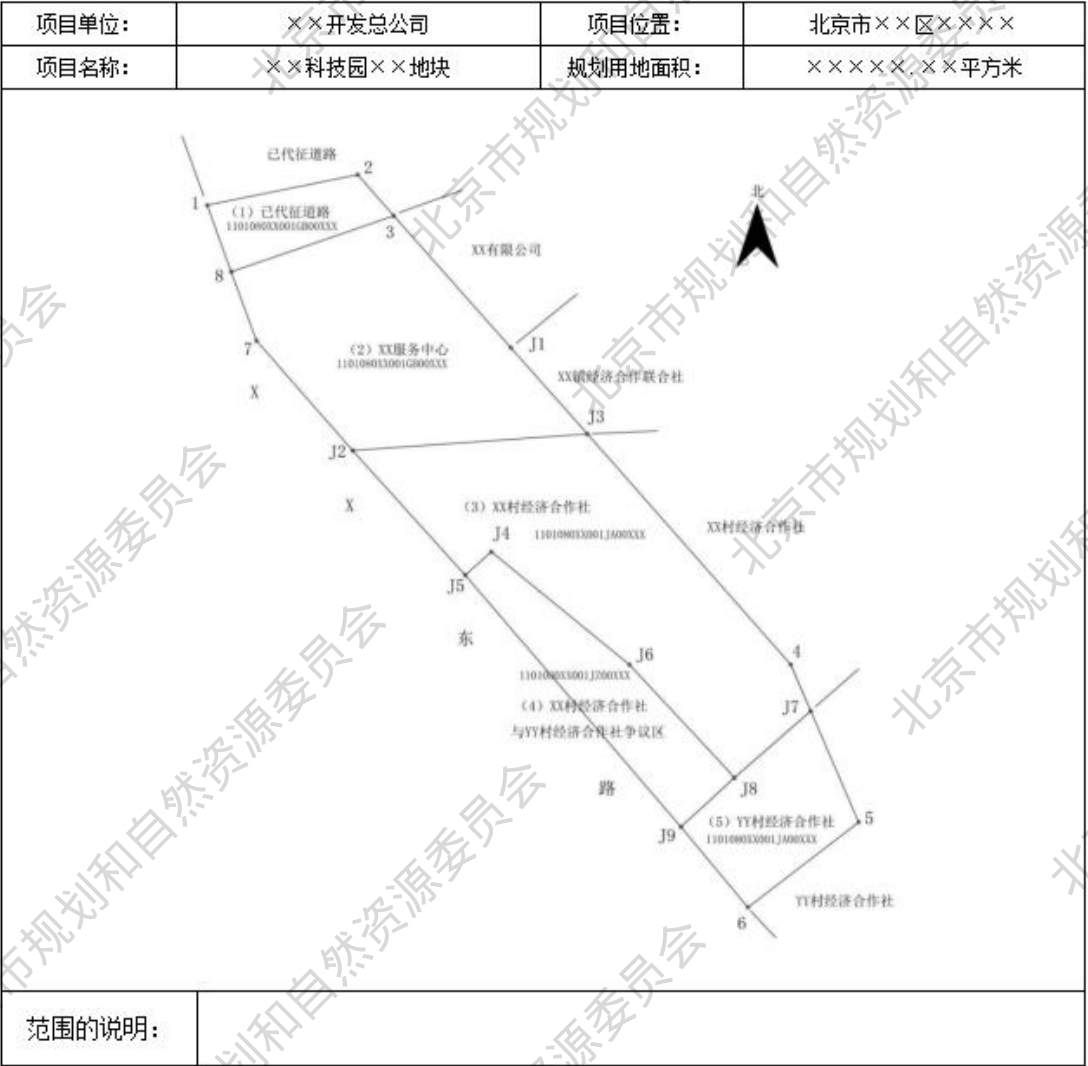


成果编制

- 用地审批前，依据调查数据，形成规划用地内各权利人或实际使用人的宗地界址点坐标成果表、地籍状况示意图和地籍状况汇总表等地籍调查成果；宗地界址点坐标成果表的样式应符合附录Q中的表Q.1的规定；地籍状况示意图和地籍状况汇总表应符合附录T的规定；
- 用地审批后，依据用地审批结果，制作集体土地所有权变更登记所需地籍调查成果。

8 建设项目地籍调查

地籍状况示意图



地籍状况示意图是地籍图的一种类型，针对建设项目的规划用地或指定区域范围内权属和界址情况的描述和表达，按下列规定绘制地籍状况示意图：

- 图中应显示规划用地范围最外围的边界拐点和边界线、用地范围内显示各宗地与规划用地相交的界址点和界址线；
- 规划用地范围最外围的点号与规划审批材料提供的点号保持一致，用地范围内各宗地相交的界址点号按照自左向右自上而下的顺序重新编号，宜在点号前加“J”；
- 标注用地范围内各宗地的权利人或实际使用人的名称或姓名和不动产单元代码；如果宗地数量较多，可按宗地代码标注；用地范围外标注各宗地的权利人名称；
- 填写对范围的描述说明。

8 建设项目地籍调查

地籍状况汇总表是建设项目的规划用地或指定区域范围内土地权属情况的汇总统计表，与地籍状况示意图一同使用，填写要求如下：

地籍状况汇总表

项目名称：

项目坐落：

单位：平方米

序号	权利人	实际使用人	权利类型	权属性质	不动产单元代码	调查或登记或争议情况	用途	使用期限	宗地面积	项目占用面积	地上定着物登记情况	限制信息情况	备注
1													(可附页)
2													(可附页)
3													(可附页)
4													(可附页)
合计													

说明：本表系根据规划用地选址范围，经套合现状用地的已有登记、调查等情况填写，仅供审批部门参考使用。

调查单位：

日期：

审核单位：

日期：

- a) 本表应填写经调查后项目范围内各权利人或实际使用人现阶段已取得的政府批准手续等情况，包括登记发证情况、征供地完成情况及规划实施等有关情况，其中没有的项在栏目中填写“/”符号；
- b) 项目名称和项目坐落：按照规划给定的项目名称和位置填写；
- c) 权利人/实际使用人：填写范围内各权利人或实际使用人名称，已核发不动产权证书或土地证的，按照证载权利人填写；如未确定权利人的，填写实际使用人；
- d) 权利类型：填写所占宗地的权利类型；
- e) 权属性质：填写所占宗地的权属性质；
- f) 不动产单元代码：填写所占宗地的不动产单元代码；
- g) 调查或登记或争议情况：填写已调查已登记、已调查未登记、未调查、存在争议等；
- h) 用途：填写证载用途或批准用途；
- i) 使用期限：填写所占宗地的土地使用期限；无土地权属来源材料或土地权属来源材料中没有使用期限的，填写“/”符号；
- j) 宗地面积：填写所占宗地的宗地面积；
- k) 项目占用面积：填写本项目占用的所占宗地的宗地面积；
- l) 地上定着物登记情况：填写地上定着物登记情况；
- m) 限制信息情况：填写抵押登记、异议登记等权利限制情况；
- n) 备注：填写其他需要备注说明的情况，如地上物已经登记，在备注栏中注明已取得的产权证号，可附页。

8 建设项目地籍调查

土地供应阶段地籍调查

土地供应阶段地籍调查是为土地供应以及土地首次登记等工作开展的地籍调查。



地籍整理

- 收集项目的规划文件及用地范围数据等材料。
- 充分收集整理规划用地范围内不动产登记结果、地籍调查成果、用地审批文件等权属来源材料，通过内业核实和外业调查相结合的方法，判断已有资料成果的现势性。
- 将收集到的地籍材料进行套核分析，复核以下内容：

- 1) 复核供地范围内原集体土地所有权、集体建设用地使用权等是否已变更或注销；
- 2) 复核供地范围内原国有土地使用权是否已变更或注销。



权属调查和不动产测绘

- 应查清每宗土地权属情况，并区分已登记、已确权、已调查、未调查、有争议的情形，对其中未调查的宗地或需要进行补充调查的宗地开展权属调查和不动产测绘；
- 根据供地范围，划定宗地，编制不动产单元代码，开展权属调查，必要时开展不动产测绘。



成果编制

- 供地审批前，依据调查数据，形成地籍状况示意图和地籍状况汇总表，对于新设定的宗地，形成宗地调查表、宗地界址点坐标成果表、宗地图等成果；
- 供地审批后，应依据供地结果，对原地籍调查成果进行更新。界址界线未发生变化的，应直接引用原地籍调查成果办理首次登记。

8 建设项目地籍调查

建设工程竣工阶段地籍调查

建设工程竣工阶段地籍调查是为竣工验收、不动产登记等工作开展的地籍调查。



地籍整理

- 收集项目的规划文件及用地范围数据等材料；
- 充分收集整理规划用地范围内已有不动产登记成果、地籍调查成果、建设工程规划许可、竣工验收、房产实测绘等材料，通过内业核实和外业调查相结合的方法，判断已有资料成果的现势性。



权属调查和不动产测绘

- 核实土地和房屋的权属状况和界址状况；
- 实地补充调查变化的权属和界址，开展不动产测绘；
- 实地测绘房屋、构（建）建筑物和地物地貌要素。



成果编制

- 依据调查数据，编制地籍调查表、宗地图（补充本次登记的房屋位置）、房产图等成果。

9 成果检验与归档

10 地籍调查成果入库

第9章成果检验与归档，本章将成果检验和归档的相关技术内容归纳到一章，分别从地籍总调查、日常地籍调查、建设项目地籍调查三个方面去规范，包括地籍总调查的验收和日常地籍调查的登记机构审查相关内容。

第10章地籍调查成果入库，本章对地籍调查成果入库的基本要求、入库检查要求、地籍总调查等三种地籍调查的成果入库要求及工作内容、数据利用等进行了规范。

9.成果检验与归档
9.1 基本要求
9.2 成果检验
9.3 成果归档

10.地籍调查成果入库
10.1 基本要求
10.2 入库检查
10.3 数据入库
10.4 数据利用

	成果组成 对应章节	检查 对应章节	验收 对应章节	审查 对应章节	归档 对应章节	入库 对应章节
地籍总调查	9.3.1	9.2.1	9.2.1		9.3.1	10.3.1
日常地籍调查	9.3.2	9.2.2		9.2.2	9.3.2	10.3.2
建设项目地籍调查	9.3.3	9.2.3		9.2.3	9.3.3	10.3.3

9 成果检验与归档

基本要求



- 地籍调查成果应进行检验；
- 各级检验中发现的问题，应做好记录并提出处理意见，由被检验单位进行改正；
- 检验结束后应及时对成果进行整理，并装订成册归档入库；
- 应建立地籍调查资料管理制度，明确地籍调查资料整理、归档、管理和使用。

9 成果检验与归档

成果检验-地籍总调查成果检验

- 地籍调查成果应进行检验；
- 各级检验中发现的问题，应做好记录并提出处理意见，由被检验单位进行改正；
- 检验结束后应及时对成果进行整理，并装订成册归档入库；
- 应建立地籍调查资料管理制度，明确地籍调查资料整理、归档、管理和使用。

不动产测绘成果检查验收的内容如下：

- 控制测量；
- 界址点测量；
- 地籍图测绘；
- 各种面积计算或计算方法及结果、分类面积汇总是否正确；
- 测绘成果是否有效沿用。

权属调查成果检查验收的内容如下：

- 权属来源材料是否齐全、有效、合法；
- 权属调查确认的权利人、权属性质、用途、年限等信息与权属来源材料上的信息是否一致；
- 指界手续和材料是否齐备，界址点位和界址线是否正确、有无遗漏，设立界标是否规范；
- 地籍调查表填写内容是否齐全、规范、准确，与地籍图上注记的内容是否一致，有无错漏；
- 宗地草图与实地是否相符，要素是否齐全、准确，能否正确反映四邻关系，注记是否清晰合理；
- 不动产单元代码是否符合要求，有无重、漏。

9 成果检验与归档

成果检验-地籍总调查成果检验

检查要求

按照下列要求开展地籍总调查成果的自检、互检和专检：

- 自检：自检是作业员在作业过程中或作业阶段结束时对作业质量的检查，自检比例为100%；
- 互检：互检是下一工序的作业队(组)对上一工序的作业成果进行的全面检查；互检的检查比例，内业为100%，外业可根据内业检查发现的问题进行有针对性的重点检查，但实际操作的检查比例不应低于30%，巡视检查比例不应低于70%；
- 专检：专检是由调查单位质量管理机构组织的对成果质量进行的检查；专检的检查比例，内业为100%，外业实际操作的检查比例不低于20%，巡视检查比例不低于40%；专检除按照规定的内容进行检查外，还应检查自检、互检和专检的记录和技术设计书执行情况、技术总结报告、工作总结报告等是否符合要求。

检查要求

按照下列要求进行地籍总调查成果的验收。

- 成果抽检和质量评定：内业随机抽检5%~10%，外业实际操作的抽检比例视内业抽检情况决定，但不应低于5%，地籍数据库100%检查，根据抽检情况进行质量评定；对抽检发现的问题，调查单位应改正；质量评定为不合格的，要求调查单位整改后再申请验收。
- 有下列情况之一的，应评定为不合格：
 - 1) 作业中有伪造成果行为的；
 - 2) 实地界址点设定不正确比例超过5%的；
 - 3) 控制网点布局严重不合理，或起算数据有错误，或控制测量主要精度指标达不到要求的；
 - 4) 界址点点位中误差或间距中误差超限或误差大于2倍中误差的个数超过5%的；
 - 5) 面积计算错误的宗地数或幢数超过5%的；
 - 6) 数据库无法打开、数据拓扑关系混乱、属性数据表混乱的。
- 验收应出具验收报告和存在问题的书面处理意见：要求内容具体、表述清晰、数据准确、结论可靠。验收报告一份交被检单位，一份由地籍管理机构存档。

9 成果检验与归档

成果检验-日常地籍调查成果、建设项目地籍调查成果检查和审查

- 由调查单位按照GB/T 24356的相关规定组织成果检查，并将检查审核情况写入地籍调查报告；
- 调查单位检查完成后，由不动产登记机构或授权机构进行审查。如审查发现问题，不动产登记机构应向调查单位反馈问题，并由调查单位整改后，不动产登记机构复审。
- 建设项目地籍调查可参照日常地籍调查有关规定进行调查成果检查和审查。

调查单位检查

日常地籍调查成果的检查内容可参照9.2.1.2的相关内容。

不动产登记机构审查

按照下列规定进行日常地籍调查成果审查。

- 地籍调查成果应由不动产登记机构或授权机构审查；在前期审批、交易、竣工验收等形成的且符合登记要求的成果，可继续沿用。
- 审查的内容包括以下6个方面：
 - 调查程序是否规范，即权属调查、不动产测绘等是否按照规定的程序实施；
 - 调查成果是否完整，即地籍材料、测绘材料等是否齐全；
 - 调查成果是否有效，包含调查表中内容填写是否符合要求、调查成果是否经过自检、界址边长和坐标的精度是否符合规定等；
 - 调查成果格式是否符合规定要求；
 - 调查成果是否正确保持宗地、房屋、林木等定着物之间的内在联系；
 - 不动产单元图的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾。
- 主要采用室内外复核的方法，按下列规定审查地籍调查成果：
 - 应充分利用已有数据库、信息系统、电子政务系统审查调查成果；
 - 应将调查机构提供的宗地图和房产图的电子数据导入已有的地籍空间数据库，查看其与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾；
 - 对地籍要素空间上存在矛盾的，应到实地查看；
 - 对调查成果存在的问题，应责成调查机构修改完善，直至成果合格为止。

9 成果检验与归档

成果归档-地籍总调查成果归档

- 成果按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷、编目、归档等。
- 成果整理时，应核查成果是否齐全、是否符合要求，凡发现成果不全、不符合要求的，应进行补充修正。
- 卷宗号应与不动产单元代码建立对应关系。
- 整理和归档的内容如下：
 - 1) 文字成果，包括工作方案、技术方案、工作报告、技术报告、质检报告、地籍材料问题清单表等；
 - 2) 图件成果，包括工作底图、地籍图、不动产单元图等；
 - 3) 簿册成果，包括地籍调查外业记录手簿、控制测量原始记录与平差成果、不动产测绘原始记录、地籍调查表册、各级质量控制检查记录等；
 - 4) 电子数据，包括数字地籍图、数字不动产单元图、影像数据、电子表格数据、文本数据、界址点坐标数据、土地分类面积统计汇总数据、房屋和构（建）筑物分类面积统计数据、不动产单元表、各类数字扫描件及地籍数据库等。
- 地籍调查成果宜按照9.3.2的规定进行成果归档。

9 成果检验与归档

成果归档-日常地籍调查成果归档

地籍调查单位应以宗地为单位，按照统一的成果形式进行整理。
地籍调查成果经相关部门审查确认后，进行归档，整理和归档的内容如下：

- 权属来源材料，包括已有地籍调查成果、土地征收、用地审批、规划许可、不动产登记等材料；
- 权属调查成果，包括地籍调查表、土地权属界线协议书、指界材料（指界通知书及回执、推举材料、指界委托书及指界人身份证明、违约缺席定界通知书、公告材料等）、不动产权属争议原由书等；
- 不动产测绘成果，包括宗地图、房产图、宗地界址点坐标成果表、不动产单元表等；
- 文档成果，包括地籍调查报告等；
- 簿册成果，包括地籍调查外业记录手簿、控制测量原始记录与平差成果、不动产测绘原始记录、地籍调查表册、各级质量控制检查记录、现场照片记录等；
- 电子数据成果，包括入库数据、扫描件等电子形式成果。

9 成果检验与归档

成果归档-建设项目地籍调查成果归档

地籍调查单位应以建设项目为单位，按照统一的成果形式分阶段进行整理。地籍调查成果经相关部门审查确认后归档，整理和归档的内容如下：

- 项目基础材料，包括项目的规划文件、用地范围数据、已有不动产登记结果、已有地籍调查成果、用地审批文件等材料；
- 图表成果，地籍状况示意图（或宗地图）、地籍状况汇总表、宗地界址点坐标成果表等成果；
- 文档成果，包括建设项目地籍调查工作记事等；
- 电子数据成果，包括入库数据、扫描件等电子形式成果。

涉及补充调查的成果按照9.3.2的要求整理和归档。

10 地籍调查成果入库

- 地籍调查成果应纳入地籍数据库管理，地籍数据库应符合TD/T 1015.1的规定。
- 通过定期更新调查、日常地籍调查和不动产登记等工作，进行地籍调查成果更新，保持地籍调查数据的现势性。
- 地籍调查成果的入库数据主要包括矢量数据、属性数据、扫描件等数据成果。
- 地籍调查成果的内容和格式应经审查合格后提交入库检查，检查通过后更新至地籍数据库。
- 地籍调查成果入库后，应依法依规为相关部门和社会公众提供地籍数据服务。

基本要求

入库检查

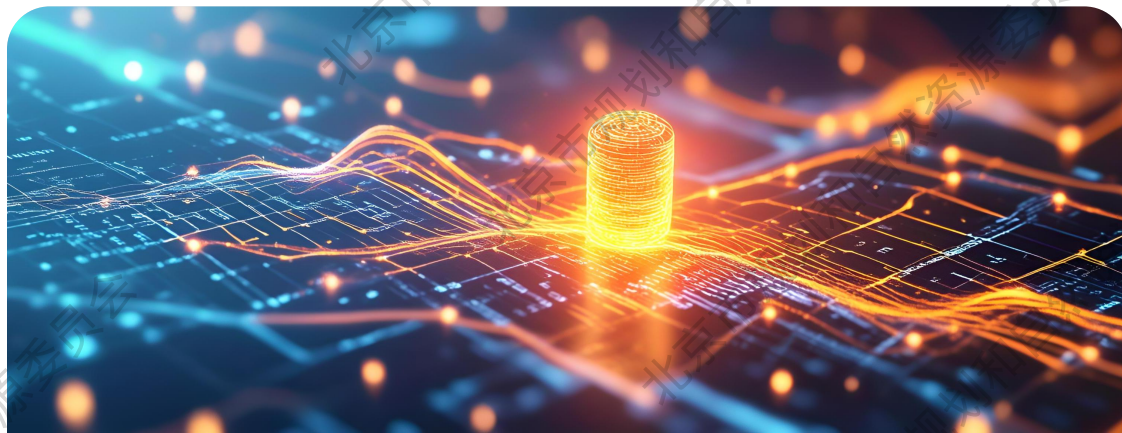
- 地籍调查成果入库数据应进行**完整性检查**，检查内容主要包括入库数据的电子成果命名规范性和完整性（含矢量数据、属性数据、扫描件等）、矢量图层与属性表的完整性、矢量图层与属性表中数据结构的完整性等。
- 地籍调查成果入库数据应进行**规范性检查**，检查内容主要包括入库数据中矢量图层的空间参考规范性、入库数据中矢量和属性数据结构的规范性、字段数据取值范围的规范性、空间数据图层内和图层间拓扑关系的规范性等。
- 地籍调查成果入库数据应进行**一致性检查**，检查内容主要包括图层与属性表间逻辑的一致性、空间数据结构一致性、属性表数据结构一致性、地籍区和地籍子区一致性、自然幢与楼盘表属性一致性、宗地特征码一致性、不动产单元代码一致性、图层与属性表间逻辑的一致性检查等。
- 地籍调查成果入库数据应进行**有效性检查**，检查内容主要包括入库数据的不动产单元代码是否与地籍数据库更新范围外的数据冲突、入库数据的空间范围是否在更新范围内、入库数据是否存在跨越地籍子区或地籍区的情况等。

10 地籍调查成果入库



● 地籍总调查成果入库

- 地籍总调查成果通过验收后，应以地籍子区为最小单元，批量导入地籍数据库进行更新。
- 地籍总调查成果入库的内容主要包括矢量数据、属性数据和扫描件数据，其中：
 - 1) 矢量数据主要包括宗地、界址点、界址线、自然幢等；
 - 2) 属性数据主要包括逻辑幢、户、权利人等；
 - 3) 扫描件数据主要包括地籍材料、测绘材料、地籍调查报告、其他材料等。



● 日常地籍调查成果入库

- 日常地籍调查成果通过检查和审查后，应以只包括本次调查宗地及其周边涉及需调整界线的宗地的最小单元更新至地籍数据库。
- 日常地籍调查成果提交的宗地的空间范围应与开展调查前从地籍管理系统中获取的基础数据的空间范围保持一致。
- 日常地籍调查成果入库的内容主要包括矢量数据、属性数据和扫描件数据，其中：
 - 1) 矢量数据主要包括宗地、界址点、界址线、自然幢等；
 - 2) 属性数据主要包括逻辑幢、户、权利人等；
 - 3) 扫描件数据主要包括地籍材料、测绘材料、地籍调查报告、其他材料等。

数据
入库

10 地籍调查成果入库

成果输出

基于地籍数据库，实现各类成果输出，包括地籍图输出、宗地图输出、界址点成果表输出、面积统计汇总成果数据输出、地籍调查表和不动产单元表输出、扫描影像文档成果输出、专题图和专题统计汇总成果的输出等。

数据共享和应用

以不动产单元代码为纽带，满足地籍调查成果为政府机关、企事业单位和社会公众服务的需要，主要包括以下内容：

- 在用地审批、规划许可、土地供应、规划核实、不动产登记等相关自然资源管理中，依据地籍成果，查清、核实权属状况和空间范围，确保权属清楚、界址清晰、无争议；
- 与统计、金融、市场监管、民政、财政、公安、生态环境等部门进行信息互通共享，为相关部门履行法定职责提供地籍产权底板数据共享服务；
- 提供不动产自然状况、不动产登记状况、权利限制状况、地籍图可视化等地籍数据查询服务。

数据汇交

按要求定期向国家汇交地籍数据成果，符合国家数据汇交的要求。



● 建设项目地籍调查成果入库

- 建设项目地籍调查应分阶段、分批次更新至地籍数据库。
- 各阶段权属来源材料应在地籍调查成果入库完成后，在地籍数据库中进行存档。
- 建设项目地籍调查成果入库的内容主要包括矢量数据、属性数据和扫描件数据，其中：
 - 1) 矢量数据主要包括用地审批范围、宗地、界址点、界址线等；
 - 2) 属性数据主要包括权利人/实际使用人、权利类型、权属性质、不动产单元代码、调查或登记或争议情况、用途、使用期限、宗地面积、项目占用面积、地上定着物登记情况、限制信息情况等；
 - 3) 扫描件数据主要包括地籍材料、测绘材料、图表成果材料、建设项目地籍调查工作记事、其他材料等；
 - 4) 涉及补充调查的成果入库按照10.3.2的规定执行。

数据
入库

《地籍调查技术规程》 DB11/T 2414—2025

宣贯PPT：请登陆“北京市规划和自然资源委员会官网—业务频道—标准管理—标准宣贯”版块免费下载

标准文本：请登陆“北京市规划和自然资源委员会官网—业务频道—标准管理—标准”版块免费下载

