

# 城镇村庄地籍调查规程

国家土地管理局

## 城镇地籍调查规程

### 1 总则

#### 1.1 目的和依据

为维护土地的社会主义公有制，保护土地使用者的合法权益，加强土地管理，建立健全地籍管理制度，根据《中华人民共和国土地管理法》有关规定，特制定本规程。

#### 1.2 内容

地籍调查包括权属调查、地籍勘丈。

地籍调查是土地管理的基础工作，分初始地籍调查和变更地籍调查。初始地籍调查在初始土地登记前进行，变更地籍调查在变更土地登记前进行。

地籍调查要查清每一宗土地的位置、权属、界线、数量和用途等基本情况，满足土地登记的需要。

### 1.3 调查单元

调查的单元是一宗地。凡被权属界址线所封闭的地块称为一宗地。一个地块内由几个土地使用者共同使用而其间又难以划清权属界线的也称为一宗地。大型企事业单位用地内具有法人资格的独立经济核算单位用地应独立分宗。

### 1.4 地籍编号

1.4.1 地籍编号以行政区为单位，按街道、宗两级编号，对于较大城市可按街道、街坊、宗三级编号。

1.4.2 地籍号统一自左到右、自上而下由“1”号开始顺序编号。

1.4.3 同一街道、街坊、宗地被两幅以上基本地籍图分割时，应注记同一地籍号。

1.4.4 界址点应按街坊或图幅统一编号。

### 1.5 地籍勘丈方法

地籍勘丈在现阶段可根据各地不同情况分别采用：①解析法；②部分解析法；③图解法。

用部分解析法和图解法建立初始地籍后，都要积极创造条件，逐步用解析法进行更新。

## 1.6 基本地籍图及比例尺

基本地籍图包括分幅铅笔原图、着墨二底图。基本地籍图比例尺一般为1:500或1:1000。城镇宜采用1:500，独立工矿和村庄也可采用1:2000。

## 1.7 规程适用范围

本规程适用于全国城镇和独立工矿区。原则上也适用于集镇和村庄。

## 1.8 实施单位

开展初始地籍调查的市（县）要成立以主管市（县）长为首的地籍调查、登记领导小组，负责领导地籍调查、登记工作，处理土地权属和地籍调查、登记中的其他重大问题。

地籍调查、登记的具体工作由市（县）土地（国土）管理局负责组织实施。

## 1.9 地方补充规定

省级土地管理部门必要时可对本规程某些条款作补充规定，报国家土地管理局批准后实施。

## 1.10 规程解释权

本规程由国家土地管理局负责解释。

## 2 土地分类

### 2.1 分类依据

土地分类以土地用途为主要依据。

### 2.2 分类体系

根据土地用途的差异，城镇土地分为 10 个一级类，24 个二级类。具体分类的名称及含义见表 1。

## 3 初始地籍调查

### 3.1 准备

#### 3.1.1 制定计划

地籍调查前必须制定周密计划，包括调查的范围、方法、经费、时间、步骤、人员、组织等。

#### 3.1.2 确定范围

在 1 : 2000 ? 1 : 10000 (个别地区 1 : 50000) 比例尺的地形图上预先标绘调查范围，其范围应以图上已有的实地地物为界，整个调查范围的标绘要与土地利用现状调查的范围相互衔接，不重不漏。

### 3.1.3 收集资料

- a.经过初审的土地申报材料，现有的地籍资料；
- b.控制点资料，已有的大比例尺地形图、航摄资料；
- c.土地利用现状调查、非农业建设用地清查资料；
- d.房屋普查及工业普查中有关土地的资料；
- e.其他有关资料。

### 3.1.4 技术设计

应根据已有资料和实地踏勘的情况进行地籍调查项目技术设计，包括下列内容：

- a.调查区的地理位置和用地特点；
- b.地籍调查工作程序及组织实施方案；
- c.地籍控制网点的布设和施测方法，以及与城镇平面控制总体布局的关系，坐标系统的选择；
- d.地籍图的规格、比例尺和分幅方法；

e.选用的地籍勘丈方法；

f.地籍调查成果的质量标准、精度要求和依据。

### 3.1.5 表册及仪器

准备所需表格及簿册，置备地籍调查所需仪器和用品。

### 3.1.6 人员培训

地籍调查人员必须熟悉有关地籍的政策法规和技术规程，明确调查任务，掌握调查方法、要求和操作要领，确保调查工作质量。

## 3.2 权属调查

### 3.2.1 调查工作图

用已有地籍图或大比例尺地形图复制图做为调查工作图；无上述图件的地区，应按街坊或小区现状绘制宗地关系位置图，做为调查工作图，避免重漏。

### 3.2.2 划分调查区

根据调查范围，在调查工作图上依行政界或自然界线划分调查区。

### 3.2.3 编制地籍号

依据 1.4 条规定，调查前逐宗预编地籍号，通过调查正式确定地籍号。

### 3.2.4 指界通知

按调查工作计划，分区分片公告通知或邮送通知单，通知土地使用者按时到场指界。

### 3.2.5 现场调查核实

核实各宗地的土地使用者、地籍号和实际用途等。

### 3.2.6 界址调查

3.2.6.1 界址的认定必须由本宗地及相邻宗地使用者亲自到现场共同指界。

3.2.6.2 单位使用的土地，须由法人代表出席指界，并出具身份证明和法人代表身份证明书（见附录 A）；个人使用的土地，须由户主出席指界，并出具身份证明和户籍簿。

法人代表或户主不能亲自出席指界的，由委托代理人指界，并出具身份证明及委托书（见附录 B）。

两个以上土地使用者共同使用的宗地，应共同委托代表指界，并出具委托书及身份证明。

3.2.6.3 经双方认定的界址，必须由双方指界人在地籍调查表上签字盖章。

3.2.6.4 有争议的界址，调查现场不能处理时，按《中华人民共和国土地管理法》第十三条的规定处理。

3.2.6.5 所有界址要按规定设置界标（见标录 C）。

3.2.6.6 一宗地有两个以上土地使用者时，要查清各自使用部分和共同使用部分的界线。

3.2.6.7 违约缺席指界的，根据不同情况按下述办法处理：

a.如一方违约缺席，其宗地界线以另一方所指界线确定；

b.如双方违约缺席，其宗地界线由调查员依现状界址及地方习惯确定；

c.将确界结果以书面形式送达违约缺席者，如有异议，必须在 15 日内提出重新划界申请，并负担重新划界的全部费用，逾期不申请，a、b 两条确界自动生效。违约缺席定界通知书见附录 D. 3.2.6.8 指界人在认界后，不在地籍调查表上签字盖章的，参照 3.2.6.7 条的规定处理。

3.2.7 记载调查结果

调查结果应在现场记录于地籍调查表上，并绘出宗地草图。

3.2.8 地籍调查表主要内容：

- a.本宗地地籍号及所在图幅号；
- b.土地坐落，权属性质，宗地四至；
- c.土地使用者名称；
- d.单位所有制性质及主管部门；
- e.法人代表或户主姓名、身份证明号码、电话号码；
- f.委托代理人姓名、身份证明号码、电话号码；
- g.批准用途、实际用途及使用期限；
- h.界址调查记录；
- i.宗地草图；
- j.权属调查记事及调查员意见；
- k.地籍勘丈记事；
- l.地籍调查结果审核。

地籍调查表见附录 E. 3.2.9 地籍调查表填写要求 3.2.9.1 地籍调查表必须做到图表与实地一致，各项目填写齐全，准确无误，字迹清楚整洁。

3.2.9.2 填写各项内容均不得涂改，同一项内容划改不得超过两次，全表不得超过两处，划改处应加盖划改人员印章。

3.2.9.3 每宗地填写一份。项目栏的内容填写不完的可加附页。

3.2.9.4 地籍调查结果与土地登记申请书填写不一致时，按实际情况填写，并在说明栏内注明原因。

### 3.2.10 宗地草图

宗地草图是描述宗地位置、界址点、线和相邻宗地关系的实地记录，是处理土地权属的原始资料，应在现场绘制。

3.2.10.1 宗地草图记录下述内容：

a.本宗地号和门牌号；

b.宗地使用者名称；

c.本宗地界址点（包括相邻宗地落在本宗地界址线上的界址点）、界址点号及界址线，相邻宗地的宗地号、门牌号和使用者名称或相邻地物；

d.在相应位置注记界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离；

e.确定宗地界址点位置、界址边方位所必须的或者其他需要的建筑物和构

筑物；

f.指北线、丈量者、丈量日期。

### 3.2.10.2 宗地草图的要求；

a.应选用质量好、适宜长期保存、使用的图纸绘制宗地草图。草图规格为32开、16开或8开。宗地过大的可分幅绘制；

b.宗地草图按约略比例，用2H？4H铅笔绘制，线条字迹要清楚，数字注记字头向北向西书写；

c.注记过密的部位可移位放大绘出；

d.宗地草图上应注记界址边长。边长在200m以内的应用钢尺丈量，并注记实丈边长；如实地无法丈量，或200m以上的界址边长，可用坐标反算代替。

e.宗地草图必须在实地绘制，不得涂改，不得复制。

## 3.3 地籍平面控制测量

### 3.3.1 地籍平面控制点的基本精度：

a.四等网中最弱相邻点的相对点位中误差不得超过5cm；

b.四等以下网最弱点（相对于起算点）的点位中误差不得超过 5cm. 3.3.2 地籍平面控制测量坐标系统尽量采用国家统一坐标系统，条件不具备的地区可采用地方坐标系或任意坐标系。

3.3.3 城镇地籍平面控制网应尽量利用已有的等级控制网加密建立。

3.3.4 地籍平面控制网的等级依次为二、三、四等三角网、三边网及边角网，一、二级小三角网（锁），一、二级导线网及相应等级的 GPS 网。各等级地籍平面控制网、点，根据城镇规模均可作为首级控制。

3.3.5 各等级三角网的布设，应符合下列要求：

a.首级网应布设为近似等边三角形的网（锁），三角形内角一般不应小于  $30^{\circ}$ ；

b.当三角网估算精度偏低时，宜适当加测对角线或增设起始边以提高网的精度；

c.加密网可采用插网（全插网、附接网和插锁）或插点（交会插点、图形插点）的方法，一、二级小三角网可布设成线形锁、插网或插点的形式；

d.主要技术要求应符合表 2、表 3、表 4 的规定。（图略）