

# 广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 2—2018

---

## 地籍调查规程

Regulations for cadastral survey

2018-04-04 发布

2018-05-01 实施

广州市质量技术监督局 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 ..... 1

4 缩略语 ..... 2

5 总则 ..... 2

6 地籍总调查 ..... 5

7 日常地籍调查 ..... 19

8 地籍数据库和地籍信息系统建设及管理 ..... 24

附录 A（规范性附录） 地籍调查表及填表说明..... 27

附录 B（规范性附录） 土地权属界线协议书及填写要求..... 41

附录 C（规范性附录） 土地权属争议原由书及填写要求..... 48

附录 D（规范性附录） 指界委托书 ..... 53

附录 E（规范性附录） 法定代表人（或负责人）身份证明书 ..... 54

附录 F（规范性附录） 指界通知书 ..... 55

附录 G（规范性附录） 违约缺席定界通知书 ..... 57

附录 H（资料性附录） 日常地籍测量报告 ..... 58

附录 I（规范性附录） 地籍图图式 ..... 62

附录 J（资料性附录） 宗地图样图 ..... 65

附录 K（资料性附录） 土地权属界址图样图 ..... 66

附录 L（资料性附录） 土地权属来源界线图样图 ..... 67

附录 M（资料性附录） 地籍查勘图样图 ..... 68

附录 N（规范性附录） 不动产(土地)权籍调查表及填表说明..... 69



## 前 言

本标准按GB/T 1.1-2009《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和编写》规定编写。

本标准由广州市国土资源和规划委员会提出并归口。

本标准起草单位：广州市国土资源和规划委员会、广州市城市规划勘测设计研究院。

本标准主要起草人：邱琳、熊启林、卢穗燕、林鸿、刘洋、欧海平、谢武强、丁晶、苏晓俊、王楠、王天应、金兵兵。

本标准为首次发布。



# 地籍调查规程

## 1 范围

本标准规定了地籍调查的术语和定义、缩略语、总则、地籍总调查、日常地籍调查、地籍数据库和地籍信息系统建设及管理。

本标准适用于广州市行政区域内的城乡地籍调查。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是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 2260 中华人民共和国行政区划代码

GB/T 7930 1:500 1:1000 1:2000地形图航空摄影测量内业规范

GB/T 7931 1:500 1:1000 1:2000地形图航空摄影测量外业规范

GB/T 15967 1:500 1:1000 1:2000地形图航空摄影测量数字化测图规范

GB/T 18507 城镇土地分等定级规程

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

CJJ/T 8 城市测量规范

CJJ/T 73 卫星定位城市测量技术规范

TD/T 1001 地籍调查规程

DBJ440100/T 230 1:500 1:1000 1:2000地形图图式

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**地籍** *cadastre*

记载土地的权属、位置、数量、质量、价值、利用等基本状况的图簿册及数据。

### 3.2

**地籍调查** *cadastral survey*

针对每宗地的权属、界址、位置、面积、用途等进行的土地调查。

### 3.3

**地籍总调查** *general cadastral survey*

在一定时间内，对辖区内或者特定区域内土地进行的全面地籍调查。

3.4

**日常地籍调查** daily cadastral survey

因宗地设立、灭失、界址调整及其他地籍信息的变更而开展的地籍调查。

3.5

**界址线** boundary line

宗地的边界线。

3.6

**界址点** boundary point

土地权属界址线的转折点或交点。

3.7

**宗地** cadastral parcel

土地权属界址线封闭的地块或空间，包括土地所有权宗地、土地使用权宗地。

3.8

**宗地草图** parcel sketch

描述宗地位置、界址点、界址线和相邻宗地关系的现场记录。

3.9

**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。

3.10

**宗地图** parcel plan

描述一宗地位置、界址点线和与相邻宗地关系等要素的地籍图，是不动产登记簿和宗地档案的附图。

3.11

**土地权利人** land holder

依法享有占有、使用、收益和处分土地权利的自然人、法人或其他组织。

4 缩略语

下列缩略语适用于本文件。

GZCORS：广州市连续运行卫星定位服务系统（GuangZhou Continuously Operating Reference Stations）

5 总则

5.1 调查内容

地籍调查包括土地权属调查和地籍测量，具体内容如下：



- a) 土地权属调查。主要包括调查土地权属状况和界址、绘制宗地草图、填写地籍调查表（见附录 A）、签订土地权属界线协议书（见附录 B）或填写土地权属争议原由书（见附录 C）等；
- b) 地籍测量。主要包括地籍控制测量、界址点测量、地籍图测绘、面积量算等。

注：地籍调查成果中涉及签名的部分一律使用蓝黑钢笔或黑色签字笔填写。

## 5.2 地籍区、地籍子区的划分和编码

### 5.2.1 地籍区、地籍子区划分原则

地籍区、地籍子区划分原则如下：

- a) 地籍区、地籍子区划定后，其数量和界线应保持稳定，原则上不随所依附界线或线性地物的变化而调整；
- b) 地籍区和地籍子区的划定应保证无缝衔接，不重、不漏。

### 5.2.2 地籍区划分

地籍区划分细则如下：

- a) 在区级行政区范围内进行地籍区划分，应尽量保持街道（镇）行政区的完整性；
- b) 地籍区以街道（镇）行政区划界线为基础，结合主干道、路、河沟等明显线性地物进行划分。

### 5.2.3 地籍子区划分

地籍子区划分细则如下：

- a) 在街道（镇）行政区范围内将地籍区划分为若干个地籍子区；
- b) 城镇建成区内，以社区或街坊界线为基础，结合道路、河沟等明显线性地物为界进行划分；
- c) 农村的地籍子区划分以行政村为基础，结合道路、河沟等明显线性地物进行划分，尽量保持集体经济组织权属范围的完整性。

### 5.2.4 地籍区、地籍子区编码

地籍区、地籍子区编码细则如下：

- a) 在一个区级行政区域内，地籍区从西至东、从北至南，从 001 号到 999 号进行编码；
- b) 在地籍区内，地籍子区从西至东、从北至南，从 001 号到 999 号进行编码。

## 5.3 调查单元

地籍调查的基本单元是宗地，宗地的划分和设立细则如下：

- a) 在地籍子区内，划分国有土地使用权宗地和集体土地所有权宗地。在国有土地使用权宗地内，划分国有农用地使用权宗地和国有建设用地使用权宗地；在集体土地所有权宗地内，划分集体建设用地使用权宗地、宅基地使用权宗地等；
- b) 两个或两个以上农民集体共同所有的地块，且土地所有权界线难以划清的，应设为共有宗；
- c) 两个或两个以上权利人共同使用的地块，且土地使用权界线难以划清的，应设为共用宗；
- d) 土地权属有争议的地块可设为一宗地；
- e) 公用广场、停车场、市政道路、公共绿地、市政设施用地、城市（镇、村）内部公用地、空闲地等可单独设立宗地。

## 5.4 地籍编号

### 5.4.1 宗地代码

#### 5.4.1.1 代码结构

广州市宗地代码采用5层19位层次码结构，按层次分别表示区级行政区划、地籍区、地籍子区、土地权属类型、宗地序号。

#### 5.4.1.2 编码方法

编码方法如下：

- a) 第一层次为区级行政区划，代码为6位，表示宗地所在的区级行政区划代码，按照GB/T 2260的规定执行；
- b) 第二层次为地籍区，代码为3位，用阿拉伯数字表示；
- c) 第三层次为地籍子区，代码为3位，用阿拉伯数字表示；
- d) 第四层次为土地权属类型，代码为2位。其中，第一位表示土地所有权类型，用G、J、Z、Q表示，“G”表示国家土地所有权；“J”表示集体土地所有权，“Z”表示土地所有权争议，“Q”表示其他土地所有权类型；第二位表示宗地特征码，用A、B、S、X、C、W、Y表示，“A”表示集体土地所有权宗地，“B”表示建设用地使用权宗地（地表），“S”表示建设用地使用权宗地（地上），“X”表示建设用地使用权宗地（地下），“C”表示宅基地使用权宗地，“W”表示使用权未确定或有争议的土地，“Y”表示其他土地使用权宗地，用于宗地特征扩展；
- e) 第五层次为宗地序号，代码为5位，用00001~99999表示，在所在地籍子区内顺序编码；
- f) 为保证宗地代码的唯一性，若宗地的权属界线发生变化，宗地代码在相应地籍子区的最大宗地序号后续编，原宗地代码不再使用；
- g) 新增宗地代码在相应地籍子区内的最大宗地序号后续编。

#### 5.4.2 界址点号

界址点号编号规则如下：

- a) 在地籍子区的范围内，应对界址点统一编号，并保证界址点号唯一；
- b) 在地籍调查表和宗地草图中，可采用地籍子区范围内统一编制的界址点号；也可以宗地为单位，从左上角按顺时针方向，从“1”开始编制界址点号；
- c) 解析界址点编号可采用J1、J2、……表示，图解界址点编号可采用T1、T2、……表示；
- d) 界址变更后，新增界址点号在地籍子区内最大界址点号后续编，废弃的界址点号不再使用。

### 5.5 坐标系统

#### 5.5.1 平面坐标系

采用广州2000坐标系，且应与广州市平面坐标系、1980西安坐标系或2000国家大地坐标系建立转换关系。

#### 5.5.2 高程系统

采用广州市高程系统，且应与1985国家高程基准建立转换关系。

### 5.6 地籍图比例尺

地籍图基本比例尺为1:500。对村庄用地、采矿用地、风景名胜设施用地、特殊用地、铁路用地、公路用地等较大区域可采用1:1000、1:2000等比例尺。

### 5.7 地籍图的分幅与编号

采用矩形分幅，图幅编号按照DBJ440100/T 230执行。

## 5.8 计量单位

计量单位规定如下：

- a) 长度单位采用米（m），保留两位小数；
- b) 面积单位采用平方米（m<sup>2</sup>），保留两位小数；
- c) 面积统计汇总单位采用公顷（hm<sup>2</sup>），保留两位小数，可将亩（mu）作为辅助单位，保留两位小数。

## 6 地籍总调查

### 6.1 地籍总调查内容

地籍总调查内容包括准备工作、土地权属调查、地籍测量、检查验收、成果资料整理与归档、地籍数据入库（详见第8章）等工作。

### 6.2 准备工作

#### 6.2.1 组织准备

组织准备内容如下：

- a) 地籍总调查由市、区国土资源主管部门组织实施，负责组织制订工作计划及方案，负责地籍总调查的宣传、培训和试点工作；
- b) 工作计划及方案的内容应包括调查的范围、任务、方法、成果要求、经费、时间、步骤、人员和组织等。

#### 6.2.2 资料准备

资料准备内容如下：

- a) 收集、整理土地权属来源材料。包括：
  - 1) 区级及以上人民政府或者国土资源行政主管部门依法颁发的土地权属凭证，包括不动产权证、国有土地使用证、房地产权证、集体土地所有证、集体土地使用证、集体土地房产证、土地权属证明书等；
  - 2) 区级及以上人民政府或者相关行政主管部门依法批准征收、征用、划拨、出让土地或者以其他方式批准使用土地的文件，包括国家建设征用土地通知书、同意使用土地通知书、建设用地规划许可证、建设用地通知书、建设用地批准书、国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同及国有建设用地使用权作价出资（入股）、授权经营批准文件等；
  - 3) 区级及以上人民政府和司法机关、仲裁机构等部门的调解书、处理决定书、裁决书等文书或者附图；
  - 4) 土地勘测定界、履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等资料；
  - 5) 企业改制、分立、资产划拨、合作等批准文件；
  - 6) 双方当事人依法达成的书面协议；
  - 7) 历史地形图、航片、影像资料等；
  - 8) 宅基地证及其他相关权属资料。
- b) 收集、整理有关测绘资料。包括正射影像图、地形图、控制网点和其他已有图件等；

- c) 收集、整理土地调查、土地规划等资料。包括文字报告、图件（如土地利用现状图、已有地籍图、土地利用总体规划图、城市总体规划图等）、地籍数据库等；
- d) 收集、整理其他资料。包括行政区划、自然地理、社会经济、房屋普查、标准地名等资料。

### 6.2.3 表册与工具准备

表册与工具准备如下：

- a) 表册：包括地籍调查表（见附录 A）、指界委托书（见附录 D）、法定代表人（或负责人）身份证明书（见附录 E）、指界通知书（见附录 F）、违约缺席定界通知书（见附录 G）等；
- b) 仪器：GNSS 接收机、全站仪、钢尺、测距仪、计算机、遥感摄影测量仪器等；
- c) 软件：数字摄影测量系统、数字测量系统、遥感影像处理软件等；
- d) 界址点标志，按照 TD/T 1001 执行。

### 6.2.4 划分地籍区和地籍子区

按照 5.2 的规定划分地籍区和地籍子区。

## 6.3 土地权属调查

### 6.3.1 工作底图选择与制作

工作底图选择与制作要求如下：

- a) 已有土地利用现状图和地籍图等图件可作为工作底图；
- b) 已有地形图和正射影像图等图件可作为工作底图；
- c) 工作底图比例尺宜与测绘制作的地籍图成图比例尺一致；
- d) 工作底图的坐标系统宜与测绘制作的地籍图成图的坐标系统一致；
- e) 工作底图上应标绘地籍区和地籍子区界线及相应注记等；
- f) 工作底图都应该是数字化的，并输出一份纸质的工作底图用于土地权属调查和地形要素的调绘或修补测。

### 6.3.2 预编宗地代码

预编宗地代码如下：

- a) 根据土地权属来源证明材料，将每一宗地标绘到工作底图上，在地籍子区范围内，从西到东、从北到南，统一预编宗地代码，并填写到地籍调查表上；
- b) 通过地籍调查正式确定宗地代码。

### 6.3.3 土地权属状况调查

#### 6.3.3.1 调查内容和方法

调查内容和方法如下：

- a) 土地权利人。调查核实土地权利人的姓名或者土地权利人的名称、单位性质、证件类型、证件编号、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等；
- b) 土地权属性质及来源。调查核实土地权属来源材料、土地权属性质、使用权类型、使用期限等；
- c) 土地位置。调查核实宗地四至、土地坐落、地籍号、图幅号、不动产单元号等；
- d) 土地用途。调查核实土地的批准用途和实际用途：
  - 1) 对土地使用权宗地，根据土地权属来源材料或用地批准文件确定批准用途，并现场调查确定实际用途；

2) 对集体土地所有权宗地，不调查批准用途和实际用途。宗地内各种地类的面积及其分布直接引用已有土地利用现状调查成果。

e) 其他。包括土地共有（共用）、土地权利限制等其他需要说明的情况。

### 6.3.3.2 调查情况处理

调查情况做如下处理：

- a) 土地权利人、土地权属来源、土地权属性质等土地权属来源与实际情况一致的，按照土地权属情况填写地籍调查表（见附录 A）；
- b) 无土地权属来源材料或土地权属来源材料有缺失、不完整，以及土地权属状况与实际情况不一致的，按照实际调查情况填写地籍调查表（见附录 A），在地籍调查表的说明栏目中填写情况说明，必要时应附由土地权利人提供的相关证明材料的复印件；
- c) 经履行公告程序，仍不能明确权利人的地块，在地籍调查表的相关说明栏中填写情况说明，并附公告等材料的复印件。

### 6.3.4 界址调查

#### 6.3.4.1 界址调查内容

界址调查内容包括指界、界标设置、界址边长丈量等工作。

#### 6.3.4.2 指界

##### 6.3.4.2.1 一般规定

一般规定如下：

- a) 对土地权属来源材料合法、实地界址明确，经现场核实界址无变化的宗地或实地界址在批准用地界线范围内的宗地，可直接利用已有资料填写地籍调查表（见附录 A），原土地权属来源材料复印件作为地籍调查表的附件；
- b) 对土地权属来源材料合法、实地界址不明确或实地界址明确但超出批准用地界线范围的宗地，均需要现场指界，并将实际用地界线与批准用地界线绘制到工作底图上，并在地籍调查表的权属调查记事栏中予以说明；
- c) 土地权属来源材料中界址不明确的宗地，需要现场指界，并将实际用地界线与批准用地界线绘制到工作底图上，并在地籍调查表的权属调查记事栏中予以说明；
- d) 无土地权属来源材料，符合法律法规及有关政策规定可确认权属的土地，应根据双方协商、实际利用状况现场指界；
- e) 下列情形可根据土地权属来源材料或实际利用状况单方指界：
  - 1) 相邻宗地为街、巷、道路、沟渠等公共用地的；
  - 2) 相邻宗地未办理登记且无使用者的；
  - 3) 相邻宗地已办理土地登记的；
  - 4) 相邻宗地属国有土地且作居民房屋使用的。

##### 6.3.4.2.2 通知指界

通知指界规定如下：

- a) 根据调查计划，将指界通知书（见附录 F）送达调查宗地和相邻宗地权利人并留存回执；
- b) 当事人拒收指界通知书或土地权利人下落不明的，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。公告可以在报纸、网络上刊载，也可通过广播、电视播出，公告时间为 7 天。

#### 6.3.4.2.3 现场指界

现场指界规定如下：

- a) 指界人：
  - 1) 土地权利人是单位的，指界人可以是法定代表人（或负责人），也可以是代理人；
  - 2) 土地权利人是个人的，指界人可以是土地权利人本人，也可以是代理人；
  - 3) 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（见附录 E）和本人身份证明；土地权利人本人出席指界的，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（见附录 D）；
  - 4) 共有（用）宗地，由共有（用）人共同指界或共同委托代理人出席指界，并出具代理人身份证明和指界委托书（见附录 D）；
  - 5) 农民集体所有土地的指界人由该农民集体依法推举产生，公告推举结果，并出具证明。
- b) 指界时，调查员应查验指界人身份证明；
- c) 调查员、本宗地指界人及相邻宗地指界人应到场进行指界，并在地籍调查表上、土地权属界线协议书上或土地权属争议原由书上签字盖章确认；
- d) 调查员对指界人指定的界址点，由测绘人员确定该位置坐标，现场能设置界标的应设置界标并拍照留存，在界址标示表中应注明界址线类型、位置及必要说明，并标注在工作底图上；
- e) 违约缺席指界处理：
  - 1) 如一方缺席，其宗地界线根据土地权属来源材料及另一方所指界线确定；
  - 2) 如双方缺席，其宗地界线由调查人员根据土地权属来源材料、实际使用现状确定；
  - 3) 将现场调查结果及违约缺席定界通知书（见附录 G）送达违约缺席者。违约缺席者对调查结果如有异议，须在收到调查结果之日起 15 日内，重新提出划界申请，并负责重新划界的全部费用。如逾期不申请，经公告 15 日后，则上述 1)、2) 两条确定的界线自动生效。
- f) 指界结果处理：
  - 1) 现场指界无争议的，填写地籍调查表（见附录 A），指界人在地籍调查表上签字盖章。对面积较大、界线复杂的宗地，宜签订土地权属界线协议书并签字盖章（见附录 B）。界址线有争议的土地，填写土地权属争议原由书并签字盖章（见附录 C）；
  - 2) 土地权利归属不明或权利人众多难以共同指界的宗地（如住宅小区、工业园等），应根据土地权属来源材料、宗地使用现状和地籍调查结果等确定权属界线，并进行公告。如有异议，必须在公告之日起 15 日内提出申请，并负责重新划界的全部费用。公告期满后，指界结果即为生效；
  - 3) 集体土地所有权宗地，应将调查结果送达指界人，并要求指界人在村民会议或村民代表会议上说明指界结果，同时以张贴公告形式公示指界结果；
  - 4) 指界人在指界后，不在地籍调查表、土地权属界线协议书上签字盖章的，按照违约缺席指界处理规定执行。

#### 6.3.4.3 界址点和界标设置

界址点和界标设置原则如下：

- a) 界址点设置
  - 1) 界址点的设置应能准确表达界址线的走向；
  - 2) 相邻宗地的界址线交叉处应设置界址点；
  - 3) 界址线为圆弧时，应在界址线上增设 1 个圆弧经过点，并在界址标示表中说明为“圆弧经过点”；

- 4) 土地权属界线依附于沟、渠、路、河流、田坎等线状地物的交叉点应设置界址点；
- 5) 在一条界址线上存在多种界址线类别时，变化处应设置界址点。

b) 界标设置

- 1) 在界址点上应按规定设置界标，界标类型由界址线双方的土地权利人确定。设置界标有困难时（如界址点在水中），应在地籍调查表或土地权属界线协议书中，采用标注界址点位和说明权属界线走向等方式描述界址点具体位置；
- 2) 损坏的界标，可根据已有解析界址点坐标和界址点间距、宗地草图、土地权属界线协议书等资料，采用现场放样、勘丈等方法恢复界址点。

#### 6.3.4.4 界址边长丈量

界址边长丈量规定如下：

- a) 应实地丈量界址边长；
- b) 解析法测量的界址点，每个界址点至少丈量一条界址点与邻近地物的相关距离或条件距离；未采用解析法测量的界址点，每个界址点至少丈量两条界址点与邻近地物的相关距离或条件距离；
- c) 确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离时（如界址点在水中等特殊情况），应在界址标示表中的说明栏中说明原因；
- d) 采用钢尺（尺段规格为 30m 或 50m）丈量界址边长时，应控制在 2 个尺段以内。超过 2 个尺段时，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。

#### 6.3.5 宗地草图绘制

##### 6.3.5.1 一般规定

一般规定如下：

- a) 经实地核查，宗地实际状况与原地籍调查表中的宗地草图一致的，无需重新绘制宗地草图；否则，须重新绘制宗地草图；
- b) 如果土地权属来源资料中没有地籍调查表或没有宗地草图的，应绘制宗地草图；
- c) 宗地草图应现场绘制；
- d) 可以利用正射影像图、地形图、土地利用现状图、地籍图等作为绘制宗地草图的参考图，依据实地丈量的界址边长、界址点与邻近地物的相关距离或条件距离绘制宗地草图；
- e) 面积较大、界线复杂的宗地，可不绘制宗地草图，宜利用正射影像图、地形图、土地利用现状图、地籍图等编制土地权属界线协议书（见附录 B）。

##### 6.3.5.2 宗地草图的内容

宗地草图的内容如下：

- a) 本宗地号、坐落地址、土地权利人；
- b) 宗地界址点、界址点号及界址线，宗地内的主要地物；
- c) 相邻宗地号、坐落地址、土地权利人或相邻地物；
- d) 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。

##### 6.3.5.3 绘制宗地草图的技术要求

绘制宗地草图的技术要求如下：

- a) 应选用适宜长期保存、使用的纸张绘制，也可直接在地籍调查表上绘制，较大宗地可分幅绘制；
- b) 宗地草图上标注的界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离等应为实地调查丈量的结果；
- c) 数字注记字头向北、向西书写，注记过密的地方可移位放大表示；
- d) 宗地草图可按概略比例尺绘制。

6.3.6 地籍调查表填写

地籍调查应填写地籍调查表，填写内容和方法见附录A。

6.3.7 土地权属界线协议书的制作与签订

相邻宗地界线较长，或面积较大、界线复杂的集体土地所有权宗地和国有土地使用权宗地宜签订土地权属界线协议书，填写内容和方法见附录B。

6.3.8 土地权属争议原由书的制作与签订

对争议宗地，制作土地权属争议原由书并签字盖章，填写内容和方法见附录C。

6.4 地籍测量

6.4.1 地籍控制测量

6.4.1.1 一般规定

一般规定如下：

- a) 平面控制网的布设应遵循“从整体到局部、从高级到低级、分级布网”的原则，也可越级布网；
- b) 各等级平面控制网最弱点相对于起算点的点位中误差不得超过 $\pm 5\text{cm}$ ；
- c) 广州市已建立的基于广州 2000 坐标系的二、三、四等控制点，GNSS-C、D 级控制点，一、二、三级控制点可以直接利用。利用已有控制点成果前应进行检查和分析。在投影面上，相邻控制点的水平间距与原有坐标反算边长的相对误差应不超过表 1 的规定；

表1 已有相邻控制点间距检查的规定

等级	相邻控制点的水平间距与原有坐标反算边长的相对误差小于或等于
二等、C 级	1/120000
三等、D 级	1/80000
四等、E 级	1/45000
一级	1/14000
二级	1/10000

- d) 二、三、四等控制点或 GNSS-C、D 级控制点下，可采用 GNSS 静态定位测量进行加密；一、二、三级控制点下，可采用导线测量方式进行加密；三级控制点也可采用 GZCORS 测量确定。测量技术指标应符合 CJJ/T 73 规定；
- e) 街道（镇）政府所在地至少有两个等级为一级以上的埋石点，埋石点至少和一个同等级（含）以上的控制点通视；



- f) 控制点的选点、埋石、标石类型、点名和点号等按照 CJJ/T 8 的规定执行；  
g) 所有等级控制点须绘制点之记，点之记应根据点位所在地形情况按北方向采用适当比例尺准确描绘。

#### 6.4.1.2 首级平面控制测量

##### 6.4.1.2.1 网形设计与选点

网形设计与选点要求如下：

- a) 应先收集各项有关资料和进行现场踏勘，确定测量方案、进行网形设计；  
b) 点位应选在坚固稳定的地点，便于观测和永久保存，满足下一级点的加密要求。

##### 6.4.1.2.2 电磁波测距导线测量技术要求

采用电磁波测距导线测量方法布设平面控制网按照CJJ/T 8的规定执行。

##### 6.4.1.2.3 卫星定位静态测量技术要求

采用静态定位测量方法布设平面控制网按照CJJ/T 73的规定执行。

##### 6.4.1.2.4 GZCORS 测量技术要求

GZCORS测量技术要求如下：

- a) GZCORS 测量可进行三级控制点测量，测量基本技术要求应符合表 2 的规定；

表2 GZCORS 测量基本要求

等级	相邻点间距离 (m)	点位中误差 (cm)	边长相对中误差	测回数	采集历元数
三级	≥200	±5	1/6000	≥3	≥20
注1：一测回是指流动站接收机在重新初始化之后所成功完成的一次测量。 注2：个别困难条件下，相邻点间距离可缩短至规定值的 2/3，但边长与全站仪检测较差应≤±2cm。					

- b) 测量时应采用三脚支架方式架设天线进行作业，必须在接收机已得到固定解状态下方可进行数据记录。单次测回应满足点位平面残差 HRMS 不超过±2cm，高程残差不超过±3cm；  
c) GZCORS 控制点测回间观测记录的时间间隔不应小于一分钟。测回间的平面坐标分量较差不应超过±2cm，垂直坐标分量较差不应超过±3cm。应取各测回结果的平均值作为最终观测成果；  
d) 应布设不少于 3 个或不少于 2 对相互通视的点；  
e) 应采用常规方式进行边长、角度、高差和导线联测检核，平面校核点检核测量技术要求应符合表 3 的规定。

表3 GZCORS 平面控制点检核测量技术要求

等级	边长检核		角度检核		导线联测检核	
	测距中误差 (mm)	边长较差相对 中误差	测角中误差 (")	角度较差限差 (")	角度闭合差 (")	边长相对闭 合差
三级	±15	1/4000	±12	±30	±40 $\sqrt{n}$	1/4000
注1：n 为测站数。 注2：导线联测按低一个等级的常规导线测量。						

### 6.4.1.3 首级高程控制测量

首级高程控制测量要求如下：

- a) 首级控制点高程可采用水准测量、电磁波测距三角高程导线测量和卫星定位高程拟合测量等方法按四等水准精度要求施测；
- b) 在首级高程控制网中，最弱点的高程中误差相对于起算点不应超过 $\pm 2\text{cm}$ ；
- c) 首级高程控制网加密观测和计算的技术要求按照 CJJ/T 8 的规定执行。

### 6.4.1.4 地籍图根控制测量

#### 6.4.1.4.1 基本要求

图根控制测量在各等级控制点下进行，可采用导线测量和GZCORS测量等方法，图根导线不宜超过两次附和。

#### 6.4.1.4.2 图根导线测量

测量要求如下：

- a) 当采用图根导线测量方法时，导线网宜布设成附和单导线、闭合单导线或结点导线网，其主要技术参数见表 4；
- b) 图根导线点用木桩或水泥钢钉作标志，其数量以能满足界址点测量和地籍图测量的要求为准；
- c) 因受地形限制图根导线无法附和时，可布设图根支导线。每条支导线总边数不超过 2 条，总长度不超过起算边的 2 倍。支导线边长往返观测，转折角观测一测回；
- d) 图根导线可采用近似平差方法进行平差计算；
- e) 图根导线点高程采用三角高程测量技术施测，高程线路应与导线线路一致，其技术要求按照 CJJ/T 8 的规定执行。

表4 图根导线测量技术指标

等级	附和导线长 (km)	平均边长 (m)	测角中误差 ( $''$ )	导线相对中误差	方位角闭合差( $''$ )
图根	0.9	80	$\pm 20$	1/4000	$\pm 40\sqrt{n}$
注：n为测站数。					

#### 6.4.1.4.3 GZCORS 图根点测量

测量要求如下：

- a) 可采用 GZCORS 方法布设图根点。保证每一个图根点至少与一个相邻图根点通视；
- b) 为保证 GZCORS 测量精度，应进行有效检核，检核方法有两种：
  - 1) 每个图根点均应有两次独立的观测结果，两次测量结果的平面坐标较差不得超过 $\pm 3\text{cm}$ ，高程的较差不得超过 $\pm 5\text{cm}$ ，在限差内取平均值作为图根点的平面坐标和高程；
  - 2) 在测量界址点和测绘地籍图时采用全站仪对相邻 GZCORS 图根点进行边长检查，其检测边长的水平距离的相对误差不得大于 1/3000。

### 6.4.2 界址点测量

#### 6.4.2.1 界址点测量方法

界址点测量方法包括解析法和图解法，具体内容如下：

- a) 解析法是指采用全站仪、GNSS 接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距的方法；
- b) 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，由数字摄影测量加密或在正射影像图、土地利用现状图、扫描数字化的地籍图和地形图上获取界址点坐标和界址点间距的方法。图解界址点坐标不能用于放样确定实地界址点的精确位置。

6.4.2.2 界址点的精度

6.4.2.2.1 解析界址点的精度

解析法获取界址点坐标和界址点间距的精度要求见表5。

表5 解析界址点的精度

级别	界址点对于邻近控制点的点位误差，相邻界址点间距误差 (cm)	
	中误差	允许误差
一级	±5.0	±10.0
二级	±7.5	±15.0
三级	±10.0	±20.0
注1：土地使用权明显界址点精度不低于一级，隐蔽界址点精度不低于二级。 注2：土地所有权界址点可选择一、二、三级精度。 注3：取 2 倍中误差为允许误差。		

6.4.2.2.2 图解界址点的精度指标

图解法获取界址点坐标和界址点间距的精度指标见表6。图解法适用于只有用地界线而没有用地坐标的历史图件。

表6 图解界址点的精度

序号	项目	图上中误差 (mm)	图上允许误差 (mm)
1	相邻界址点的间距误差	±0.3	±0.6
2	界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.3	±0.6
3	界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.3	±0.6
注：取2倍中误差为允许误差。			

6.4.2.3 解析界址点测量的方法

解析界址点测量的方法如下：

- a) 利用全站仪、GNSS 接收机和钢尺等测量工具野外实测界址点坐标。主要方法有极坐标法、GNSS

法、直角坐标法(正交法)、距离交会法、角度交会法、截距法(内外分点法)测量方法等。可根据界址点的观测环境选用不同的方法。

- 1) 当采用全站仪测量时,观测时应做测站检查,检查点可以是定向点、邻近控制点和已测设的界址点;
- 2) 当采用钢尺量距时,宜丈量两次并进行尺长改正,两次丈量较差的绝对值应小于 5cm;
- 3) 无论采用哪种方法测量界址点,都应进行有效检核。有两种检核界址点测量误差的方法,一是界址点坐标点位检核,二是界址点间距检核。检核结果应符合表 5 的规定。
- b) 如果测量员没有参与现场指界,施测界址点之前应根据地籍调查表、宗地草图和工作底图到现场细致勘查界址点的位置及其周围的环境,为测量控制点的选取、界址点和地籍图施测方法的选择做好充分的准备;
- c) 经土地权属调查确认的已有界址点,现场核实界标未损坏、移动,并进行检测,如检测结果在表 5 规定的允许误差范围内,应使用原界址点坐标成果;如检测结果超过表 5 规定的允许误差,经相关土地权利人同意后,采用检测的界址点坐标,并在地籍调查表中的地籍测量记事中说明;
- d) 如果土地权属来源资料中给定了满足表 5 精度要求的新增界址点几何条件或解析坐标等参数,可根据给定的参数计算放样参数,在实地放样埋设界桩。界址点放样的精度应符合表 5 的规定。
- e) 测量界址点所使用的测量工具应检定合格并在有效期内才能用于作业。观测角度的仪器级别不低于 J6 级,全站仪的对中、整平、观测等技术要求按照 CJJ/T 8 执行,GNSS 接收机的架设、观测和计算按照 CJJ/T 73 执行;
- f) 界址点坐标取位至 0.001m。

### 6.4.3 地籍图测绘

#### 6.4.3.1 一般规定

一般规定如下:

- a) 采用全野外数字测图和编绘法测绘地籍图。测图的具体技术应根据测图比例尺和测图方法,按照 GB/T 7930、GB/T 7931、GB/T 15967、CJJ/T 8 执行;
- b) 地籍图图面必须主次分明、清晰易读;
- c) 地籍图的基本精度参照 TD/T 1001 规定执行。

#### 6.4.3.2 地籍图的主要内容和表示方法

##### 6.4.3.2.1 地籍图的内容

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。

##### 6.4.3.2.2 行政区划要素

行政区划要素要求如下:

- a) 行政区划要素主要指行政区界线和行政区名称;
- b) 不同等级的行政区界线相重合时应遵循高级覆盖低级的原则,只表示高级行政区界线,行政区界线在拐角处不得间断,应在转角处绘出点或线。行政级别从高到低依次为:省级界线、市级界线、区级界线和街道(镇)级界线;
- c) 当按照标准分幅编制地籍图时,除在街道办事处的驻地注记名称外,还应在内外图廓线之间、行政区界线与内图廓线的交汇处的两边注记街道(镇)的名称;
- d) 地籍图上不注记行政区代码和邮政编码。

#### 6.4.3.2.3 地籍要素

地籍要素要求如下：

- a) 地籍要素包括地籍区界线、地籍子区界线、土地权属界址线、界址点、图斑界线、地籍区号、地籍子区号、宗地号（含土地权利性质代码和宗地顺序号）、地类编码、土地权利人名称等；
- b) 界址线与行政区界线相重合时，只表示行政区界线，同时在行政区界线上标注土地权属界址点，行政区界线在拐角处不得间断，应在转角处绘出点或线；
- c) 地籍区、地籍子区界线叠置于省级界线、市级界线、区级界线、街道（镇）级界线和土地权属界线之下。叠置后其界线仍清晰可见；
- d) 地籍图上，对于土地使用权宗地，宗地号及其地类编码用分式的形式标注在宗地内，分子注宗地号，分母注地类编码。对于集体土地所有权宗地，只注记宗地号，宗地面积太小注记不下时，允许移注在空白处并以指示线标明，宗地的坐落地址可选择性注记；
- e) 按照标准分幅编制地籍图时，若地籍区、地籍子区、宗地被图幅分割，其相应的编号应分别在各图幅内按照规定注记。如分割的面积太小注记不下时，允许移注在空白处并以指示线标明。
- f) 地籍图上应注记集体土地所有权人名称、单位名称和住宅小区名称。个人用地的土地使用权人名称一般不需要注记。

#### 6.4.3.2.4 地形要素

地形要素要求如下：

- a) 界址线依附的地形要素（地物、地貌）应表示，不可省略；
- b) 1:500、1:1 000、1:2 000 比例尺地籍图上的地形要素应包括测量控制点、水系、居民地及设施、交通、管线、地貌、植被与土质等要素，表示方法按照 DBJ440100/T 230 的规定执行。

#### 6.4.3.2.5 数学要素

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、坐标系统等。

#### 6.4.3.2.6 图廓要素

图廓要素包括分幅索引、密级、图名、图号、制作单位、测图时间、测图方法、图式版本、测量员、制图员、检查员等。

### 6.4.3.3 地籍图的测绘方法

#### 6.4.3.3.1 全野外数字测图

全野外数字测图方法按照 TD/T 1001 的规定执行。

#### 6.4.3.3.2 编绘法成图

编绘方法如下：

- a) 按照 6.3.1 的规定选择和制作工作底图；
- b) 以工作底图为基础，可采用全野外数字测量方法修测地形要素；
- c) 对需要满足表 5 规定的界址点应采用解析法测量其坐标；
- d) 在工作底图上根据宗地草图的丈量数据、解析界址点坐标和修测的地形要素，按照 6.4.3.2 规定的内容和表示方法进行编辑处理生成地籍图。地籍图的数据内容、数据质量、数据分层、要素代码应符合数据库建设的要求。

6.4.3.4 宗地图的编制

宗地图的编制要求如下：

- a) 以现状地形图或地籍图为基础，利用地籍数据编绘宗地图；
- b) 根据宗地的大小和形状确定比例尺和幅面；
- c) 宗地图的内容如下：
  - 1) 宗地所在图幅号、宗地代码、不动产单元号；
  - 2) 宗地土地权利人名称、面积；
  - 3) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、界址点坐标表；
  - 4) 宗地内的建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的附着物；
  - 5) 相邻宗地土地权利人、道路、街巷、河流等名称；
  - 6) 宗地图的制图者、制图日期、审核者、审核日期、比例尺、测量单位等。

6.4.3.5 地籍索引图的编制

地籍索引图的编制要求如下：

- a) 为便于检索和使用，地籍调查工作结束后，应以区、街道为单位编制地籍索引图；
- b) 地籍索引图主要表达区或街道内地籍区、地籍子区及其编号，主要道路、铁路、河流及和图幅分幅的关系；
- c) 地籍索引图在地籍图分幅结合表的基础上参照地籍图缩小编制而成。地籍索引图的比例尺以一幅图能包含区或街道范围而定。

6.4.4 面积量算

6.4.4.1 一般规定

一般规定如下：

- a) 面积量算为广州 2000 坐标系下的面积；
- b) 量算面积项目有：区级行政区面积、街道级行政区面积、社区面积、地籍区面积、地籍子区面积、宗地面积、地类图斑面积、建筑占地面积和建筑面积等；
- c) 计算面积的方法主要有几何要素法和坐标法，按照 TD/T 1001 的规定执行；
- d) 利用解析法获取的界址点坐标或界址点间距计算面积，称为解析法面积计算；利用图解法获取的界址点坐标或界址点间距计算面积，称为图解法面积计算。图解法计算的宗地面积，应在地籍调查表的说明栏注明：“本宗地面积为图解面积”。土地登记时，应在不动产登记簿和不动产权证书的说明栏注明：“本宗地面积为图解面积；条件许可时，应采用解析法计算的面积代替图解法计算的面积”。

6.4.4.2 面积精度估算

采用图解法量算面积时，两次独立量算的较差应满足式（1）的规定。

$$|\Delta P| \leq 0.0003 \times M \times \sqrt{P} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

$\Delta P$ —面积量算较差，单位为平方米（ $m^2$ ）；

$M$ —地籍图的比例尺分母；

$P$ —量算面积，单位为平方米（ $m^2$ ）。

#### 6.4.4.3 面积的控制与量算

面积的控制与量算要求如下：

- a) 面积的控制与量算的原则为“从整体到局部，层层控制，分级量算，块块检核”；
- b) 进行面积的控制与量算时，应进行“整体=Σ部分”的面积逻辑检验。
  - 1) 区级行政区域的面积与内含地籍区的面积之和相等；区级行政区域面积与内含街道（镇）的面积之和相等；
  - 2) 地籍区面积与内含地籍子区面积之和相等；镇、街道办事处的面积与内含行政村（社区）的面积之和相等；
  - 3) 集体土地所有权宗地面积与内含地类图斑面积之和相等。

### 6.5 检查验收

#### 6.5.1 组织实施

地籍总调查成果质量通过二级检查一级验收方式进行控制，测绘成果应依次通过测绘单位作业部门的过程检查、测绘单位质量管理部门的最终检查和国土资源行政主管部门组织的验收。“二级检查”工作由作业单位组织实施，接受国土资源行政主管部门的监督和指导。检查、验收过程应有记录，检查和验收结束后应编写检查报告和验收意见。地籍总调查成果的验收由国土资源行政主管部门组织实施。

#### 6.5.2 检查验收的内容

##### 6.5.2.1 土地权属调查

土地权属调查检查内容如下：

- a) 地籍区、地籍子区的划分是否正确；
- b) 土地权属来源材料是否齐全、有效、合法，是否具有关联性；
- c) 权属调查确认的土地权利人、权属来源、权属类型、征转补偿情况、批准用途、使用期限等信息与权属来源资料上的信息是否一致；
- d) 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，实地有无设立界标；
- e) 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；
- f) 宗地草图与实地是否相符，要素是否齐全、准确，四邻关系是否清楚、正确，注记是否清晰合理。

##### 6.5.2.2 地籍控制测量

地籍控制测量检查内容如下：

- a) 坐标系统的选择是否符合要求；
- b) 控制网点布设是否合理，埋石是否符合技术要求；
- c) 起算数据是否正确、可靠；
- d) 施测方法是否正确，各项误差有无超限；
- e) 各种观测记录手簿记录数据是否齐全、规范；
- f) 成果精度是否符合规定；
- g) 资料是否齐全。

##### 6.5.2.3 界址测量与地籍图测绘

界址测量与地籍图测绘检查内容如下：

- a) 地籍、地形要素有无错漏；图上表示的各种地籍要素与地籍调查结果是否一致；
- b) 观测记录及数据是否齐全、规范；
- c) 界址点成果表有无错漏；
- d) 界址点、界址边和地物点精度是否符合规定；
- e) 地籍图精度是否符合规定；
- f) 图幅编号、坐标注记是否正确；
- g) 宗地号编列是否符合要求，有无重、漏；
- h) 各种符号、注记是否正确；
- i) 房屋及地类号、结构、层数、坐落地址等有无错漏；
- j) 图廓整饰及图幅接边是否符合要求；地籍索引图的绘制是否正确；面积量算方法及结果、分类面积汇总是否正确等。

### 6.5.3 检查验收的要求

#### 6.5.3.1 检查

检查要求如下：

- a) 过程检查：
  - 1) 通过自查、互查的单位成果，才能进行过程检查；
  - 2) 过程检查应逐单位成果详查；
  - 3) 检查出的问题、错误及复查的结果应在检查记录中记录；
  - 4) 对于检查出的错误修改后应复查，直至检查无误为止，方可提交最终检查。
- b) 最终检查：
  - 1) 通过过程检查的单位成果，才能进行最终检查；
  - 2) 最终检查应逐单位成果详查。对野外实地检查项，可抽样检查（样本量按照 GB/T 24356 的规定执行），样本以外的应实施内业全数检查；
  - 3) 检查出的问题、错误，复查的结果应在检查记录中记录；
  - 4) 最终检查应审核过程检查记录；
  - 5) 最终检查不合格的单位成果退回处理，处理后再进行最终检查，直至检查合格为止；
  - 6) 最终检查合格的单位成果，对于检查出的错误修改后经复查无误，方可提交验收。

#### 6.5.3.2 验收

验收要求如下：

- a) 国土资源行政主管部门可自行组织或委托具有甲级测绘资质的第三方单位对地籍总调查成果按照 GB/T 24356 进行检查和质量评定，出具检查和质量评定报告。对抽检发现的问题，作业单位应积极采取解决措施，及时进行返工。如果问题较多或较严重，质量评定为不合格的，要求作业单位整改；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) 面积量算错误的宗地数超过 5%的。
- b) 国土资源行政主管部门组织对地籍总调查成果进行验收，出具验收意见。验收意见一份交被检单位，一份由市国土资源行政主管部门存档。



## 6.6 成果资料整理与归档

### 6.6.1 一般规定

一般规定如下：

- a) 国土资源行政主管部门应建立地籍调查档案管理制度，明确地籍调查档案整理、归档、管理和使用；
- b) 在地籍调查工作结束后，应对成果资料进行整理归档。

### 6.6.2 成果资料分类

成果资料分类如下：

- a) 按照介质分，地籍调查成果应包括纸质等实物资料和电子数据；
- b) 按照类型分，地籍调查成果包括文字、图件、簿册和数据等。文字资料包括工作方案、技术方案、工作报告、技术报告、成果检查验收报告等；图件资料包括地籍工作底图、地籍图、宗地图等；簿册资料包括地籍调查外业记录手簿、地籍控制测量原始记录与平差资料、地籍测量原始记录、地籍调查表册、各级质量控制检查记录资料等；电子数据包括地籍调查数据库、扫描件、数字地籍图、数字宗地图、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等。

### 6.6.3 成果整理归档

成果整理归档要求如下：

- a) 成果资料整理应查核资料是否齐全、是否符合要求，凡发现资料不全、不符合要求的，应进行补充修正；
- b) 成果资料应按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷、编目、归档等。

## 6.7 地籍数据入库

地籍数据入库具体规定详见第8章。

## 7 日常地籍调查

### 7.1 基本要求

7.1.1 日常地籍调查由申请人或国土资源行政主管部门根据需要，委托有资质的测绘单位开展实施。日常地籍调查主要工作包括准备工作，日常土地权属调查，日常地籍测量，成果资料的检查、整理、变更与归档、地籍数据更新入库（详见第8章）等工作。

7.1.2 被调查对象未开展地籍总调查的，按第6章规定执行；已开展地籍总调查的，按本章执行。

### 7.2 准备工作

#### 7.2.1 资料准备

资料准备工作如下：

- a) 申请人或国土资源行政主管部门提供土地权属来源材料，地籍调查承担单位做好土地权属来源材料的整理和分析工作；
- b) 地籍调查承担单位应核对并获取被调查对象的档案资料和数据。档案查阅的类型如下：
  - 1) 土地登记、抵押、查封、地役权和其他土地权利限制等情况；

- 2) 集体土地征收、转用和审批情况;
- 3) 土地供应情况;
- 4) 相邻土地权利人情况;
- 5) 相关控制点、界址点坐标;
- 6) 其他需要了解的情况。

### 7.2.2 技术准备

技术准备工作如下:

- a) 档案资料、数据的分析与整理;
- b) 发放指界通知书;
- c) 计算测量放样数据;
- d) 地籍调查表、绘图工具、测量仪器等;
- e) 调查人员的身份证明等。

## 7.3 日常土地权属调查

### 7.3.1 一般规定

#### 7.3.1.1 基本要求

日常土地权属调查基本要求如下:

- a) 核实指界人的身份;
- b) 对照权属来源资料和档案资料、数据,现场核实土地权属状况;
- c) 对界址线有争议、界标发生变化和新设界标等情况,应现场记录并拍摄照片;
- d) 区级行政区界线变化引起宗地代码变化的,在确定新移交宗地的地籍区和地籍子区后,重编宗地代码,并在原地籍调查表复印件的宗地代码位置上加盖“变更”字样印章,在地籍调查变更记事栏注明新的宗地代码。

#### 7.3.1.2 工作底图选择与制作

工作底图选择与制作要求如下:

- a) 工作底图比例尺一般采用 1:500,也可采用 1:1000、1:2000;
- b) 地籍调查用的工作底图选择与制作详见 6.3.1。

#### 7.3.1.3 土地权利人调查

地籍调查承担单位根据申请人或国土资源行政主管部门提交的资料,查询档案资料和数据,核实申请资料与档案记载的土地权利人的一致性。权利人委托指界或代理其他事务的,还应核实代理人身份。身份核查工作可在受理地籍调查任务委托环节进行,须提供证照复印件并交验原件。

#### 7.3.1.4 地上建筑物情况调查

地上建筑物情况调查要求如下:

- a) 地上建筑物情况调查最小单元为“座”、“栋”、“幢”;
- b) 地上建筑物情况调查内容包括已登记和未登记房屋的门牌地址、建基面积、主结构、主层数。

#### 7.3.1.5 调查情况处理

土地权属状况调查处理按照6.3.3.2的规定执行。

### 7.3.2 界址未变化的土地权属调查

界址未变化的土地权属调查要求如下：

- a) 根据申请人或国土资源行政主管部门提交的资料，查询档案资料和数据，经分析后，确定是否需要实地调查；
- b) 如不需要到实地进行调查的，在复印后的原地籍调查表内变更部分加盖“变更”字样印章，并填写新的地籍调查表，不重新绘制宗地草图；
- c) 经实地调查：
  - 1) 发现土地权属状况与相关资料完全一致的，按 b) 处理；
  - 2) 发现丈量错误的，须在宗地草图的复印件上用红线划去错误数据，注记检测数据，重新绘制宗地草图，并填写新的地籍调查表；
- d) 土地权属性质发生变化的宗地，原宗地代码不再使用，新代码按照 5.4.1 的规定编制。

### 7.3.3 新设界址与界址变化的土地权属调查

#### 7.3.3.1 一般规定

根据申请人或国土资源行政主管部门提交的资料，查询档案资料和数据，按照 6.3.3、6.3.4、6.3.5、6.3.6、6.3.7、6.3.8 的规定进行权属调查。

#### 7.3.3.2 宗地代码和界址点号变更

宗地代码和界址点号变更要求如下：

- a) 新设宗地、界址发生变化的宗地，原宗地代码不再使用，新代码按照 5.4.1 的规定编制；
- b) 新增界址点号在地籍子区内最大界址点号后续编。

#### 7.3.3.3 宗地草图变更

宗地草图变更要求如下：

- a) 新设宗地，按照 6.3.5 的规定绘制宗地草图；
- b) 界址发生变化的宗地，根据实际情况可按照 6.3.5 的规定重新绘制宗地草图，原宗地草图复印件一并归档；也可在原宗地草图复印件上修改制作成变更后的宗地草图；
- c) 在原宗地草图复印件上修改制作宗地草图的方法如下：
  - 1) 废弃的界址点、界址线打上“×”，变化的数据用单红线划去，废弃的界址线用“×”标记；
  - 2) 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；
  - 3) 变化和新增部分使用红色标记。

## 7.4 日常地籍测量

### 7.4.1 日常地籍测量内容

日常地籍测量包括界址检查、界址放样与测量、地形要素测量、宗地面积计算和日常地籍测量报告编制等工作。

### 7.4.2 界址检查

界址检查要求如下：

- a) 解析法测量的界址点，如检查值与原值的差数在表 5 规定的允许误差范围内，则不修改原来数

据，并做检查说明；如检查值与原值的误差超过表 5 规定的允许误差，经分析确系原有技术原因造成的，经相关土地权利人同意后，按照 6.4.2 的规定重新进行界址测量，并说明原因；

- b) 如界标丢失、损坏或移位，应恢复原界址点位置，并说明原因。有解析坐标且精度满足表 5 规定要求的，应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，不得通过界址放样恢复界址点位置，应根据宗地草图、土地权属界线协议书、土地权属争议原由书等资料，采用放样、勘丈等方法放样复位，重新设立界标。

#### 7.4.3 界址放样与界址测量

界址放样与界址测量方法如下：

- a) 新设界址点按照 6.4.2 的规定进行界址测量；
- b) 界址发生变化的，经现场指界后，按照 6.4.2 的规定进行界址测量；
- c) 宗地分割或界址调整的，可根据给定的分割或调整几何参数，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；也可在土地权利人的同意下，预先设置界标，然后测量界标的坐标。

#### 7.4.4 地形要素变更测量

对地貌、地物的变化部分按照 6.4.3.2.4 的规定进行变更测量。

#### 7.4.5 宗地面积计算与变更

宗地面积计算与变更要求如下：

- a) 根据实际情况采用坐标法或几何要素法计算宗地面积；
- b) 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；原面积计算有误的，在确认重新量算的面积值正确后，须以新面积值取代原面积值；
- c) 变更前后均为解析法量算的宗地面积，如原界址点坐标或界址点间距满足精度要求，则保持原宗地面积不变；
- d) 变更前为图解法量算的宗地面积，变更后为解析法量算的宗地面积，用解析法量算的宗地面积取代原宗地面积；
- e) 变更前后均为图解法量算的宗地面积，两次面积量算差值满足 6.4.4.2 规定的限差要求的，保持原宗地面积不变；两次面积差值超限的，应查明原因，取正确值；
- f) 对宗地进行分割，由于坐标取位的原因，分割后宗地面积之和与原宗地面积存在差值的，将差值按分割宗地面积比例配赋到变更后的宗地面积；如不是坐标取位原因，则应查明原因，取正确值。

#### 7.4.6 日常地籍测量报告编制

日常地籍测量应编制日常地籍测量报告，编制内容和格式见附录 H。

### 7.5 日常地籍调查业务类型

#### 7.5.1 一般地籍调查

成果形式及要求如下：

- a) 一般地籍调查应填写地籍调查表，填写内容及方法见附录 A；
- b) 地籍调查表中的宗地草图绘制方法按照 6.3.5 的规定执行，样式见附录 A；
- c) 地籍图制作按照 6.4.3.2 的规定执行，样式见附录 I 中图 I.1。

## 7.5.2 土地确权地籍调查

### 7.5.2.1 指界

被调查对象已开展地籍总调查，且界址无变化的不需指界；界址发生变化的按照6.3.4.2的规定执行。

### 7.5.2.2 土地权属来源界线图制作

土地权属来源界线图制作要求如下：

- a) 土地权属来源界线图应采用现状地形图作为底图，地形图比例尺一般采用 1:500，也可采用 1:1000、1:2000。
- b) 申请调查范围以红色粗实线标示，代征规划道路以黄色色块填充，代征规划河涌以青色色块填充，代征绿地以绿色色块填充；
- c) 土地权属来源界线图应包括以下内容：
  - 1) 申请调查范围内的建筑物、构筑物及范围外紧靠界址点线的附着物；
  - 2) 相邻宗地土地权利人、道路、街巷、河流等名称；
  - 3) 土地权属来源界线图的制图者、制图日期、审核者、审核日期等。
- d) 土地权属来源界线图中，已办理房屋所有权登记的宗地范围用红斜线标示；规划用地批文，用蓝虚线标示用地范围（多个规划批文且用地范围重叠的，用蓝色、橙色虚线标示）；国土用地批文用绿色实线标示（多个用地批文且用地范围重叠的，用绿色、紫色实线标示）；其他批文或证明文件用黑色虚线或实线标示。同时，用相应颜色字体注明登记案号或批文号；
- e) 多个批文红线一致时，可合并说明，文字说明顺序与示意图顺序（从上至下、从左至右）一致；多条批文红线不一致时，应局部放大示意图。

### 7.5.2.3 成果形式及要求

成果形式及要求如下：

- a) 地籍调查表：填写内容与方法见附录 A；
- b) 宗地图的制作按照 6.4.3.4 的规定执行，样式见附录 J；
- c) 土地权属界址图的样式见附录 K；
- d) 土地权属来源界线图的制作按照 7.5.2.2 的规定执行，样式见附录 L；
- e) 地籍查勘图的样式见附录 M。

## 7.5.3 土地登记权籍调查

### 7.5.3.1 适用范围

适用于不动产登记（土地）的权籍调查。

### 7.5.3.2 成果形式及要求

成果形式及要求如下：

- a) 不动产（土地）权籍调查表，样式见附录 N；
- b) 宗地图的制作按照 6.4.3.4 的规定执行，样式见附录 J；
- c) 土地权属来源界线图制作按照 7.5.2.2 的规定执行，样式见附录 L。

## 7.6 成果资料的检查、整理和归档

成果资料的检查、整理和归档要求如下：

- a) 地籍数据的维护和管理单位应按照 6.6.2 的规定对纸质或电子的日常地籍调查成果进行检查，并给出检查意见；
- b) 如果地籍数据的维护和管理单位检查认定成果资料正确，则更新地籍调查数据库，同时按照 6.6.3 的要求规定整理调查资料，上交档案管理部门归档，并用于不动产登记等相关工作；否则，责成任务承担单位检查修正成果资料，直到符合要求为止。

## 8 地籍数据库和地籍信息系统建设及管理

### 8.1 基本要求

地籍总调查结束后，应将成果资料按照地籍数据库建设的要求入库，并建设地籍信息系统。日常地籍调查完成后，应对地籍数据库进行更新，维护升级地籍信息系统。本标准仅规定地籍数据库和地籍信息系统建设的一般要求，详细规定由相关标准和规范进一步规定。

### 8.2 地籍数据库建设

#### 8.2.1 地籍数据库内容

地籍数据库包括地籍区、地籍子区、土地权属、土地利用、基础地理等数据，具体内容如下：

- a) 土地权属数据主要包括宗地的权属、位置、界址、面积等；
- b) 土地利用数据主要包括行政区(含行政村)图斑的权属、地类、面积、界线等；
- c) 基础地理数据主要包括数学基础、行政界线、交通、水系、居民地等。

#### 8.2.2 地籍数据库的建设

地籍数据库的建设要求如下：

- a) 准备工作：制定建库方案、优选建库软件、搭建硬件环境、培训建库人员、熟悉地籍调查成果和土地登记档案、了解成果质检报告和验收结论等；
- b) 资料预处理：检查建库资料的完整性、检查权属调查资料的合理性和逻辑一致性、检查坐标系和投影系统、进行必要的坐标变换和投影转换、检查纸介质地籍图图面内容、接边和电子地籍图的分层、属性标记等；
- c) 数据库结构设计：根据地籍数据库标准设计地籍数据库结构；
- d) 数据采集和编辑处理：图形数据采集和属性数据库采集、建立图形数据的拓扑关系、建立图形与属性逻辑关系、图形编辑和属性编辑、拓扑错误处理、属性数据的检校、图形与属性逻辑一致性的检校等；
- e) 数据库建设：按照地籍调查数据文件命名规则、空间数据分层要求和属性数据库结构，建立空间数据库和属性数据库，形成标准的数据交换文件、数据字典和元数据文件；
- f) 质量控制：填写建库图历表、遵守建库工艺流程、落实质量保证措施和自检、互检、质检；
- g) 成果输出：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、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；
- h) 文字报告编写：编写地籍数据库建设自检报告、工作报告和技术报告；
- i) 检查验收：检查库体结构和内容的完整性，图形分层的正确性，层间和层内图形拓扑关系的正确性、属性内容的正确性、图形和属性的逻辑一致性、数据字典和元数据描述的正确性等，出具验收报告等；
- j) 成果归档：数据库建设成果的整理、立卷、编目、归档等。

### 8.2.3 地籍数据库的更新及维护

地籍数据库的更新及维护要求如下：

- a) 数据库更新与应用：按照土地调查数据库更新标准的要求，利用日常地籍调查所产生的变更数据对数据库成果进行更新，保持地籍数据库成果的现势性，满足政府机关、企事业单位和社会公众的需要；
- b) 数据库运行与维护：地籍数据库运行所必需的网络环境、系统软硬件环境、应用系统环境等的管理、优化、升级、更新与维护，保障地籍数据库的正常运行。

## 8.3 地籍信息系统建设

### 8.3.1 建设原则

建设原则如下：

- a) 实用性。应围绕日常地籍管理业务，针对不同的业务特点和业务流程，设计操作简便、结构合理、运行流畅的系统，能切实提高地籍管理工作效率；
- b) 稳定性。应按照软件工程的要求进行质量控制，在系统功能和流程设计上要充分考虑容错能力，在系统可能出现软硬件故障的情况下，能保障数据安全；
- c) 易操作性。方便易学、易操作，可实现全菜单式处理和各种快捷键操作；
- d) 安全性。系统应形成相对独立的安全机制，能够有效防止系统外部的非法访问，应实现方便的操作控制和存取控制，提供便捷数据备份和恢复能力；
- e) 先进性与开放性。在系统的总体架构上，采用成熟、可靠、先进的技术，选用主流的网络环境、硬件产品和软件平台，系统应具有一定的灵活性，便于业务功能扩展和软硬件升级等。

### 8.3.2 主要功能

主要功能如下：

- a) 数据采集与交换。系统应支持多种形式的数据采集方式和主流的数据格式交换：
  - 1) 数据采集方式：能实现数字化仪、屏幕数字化、扫描数字化和 GNSS 接收机、全站仪、数字测图和数字摄影测量等系统的数据导入与编辑等；
  - 2) 数据格式交换：能与主流的地理信息系统（GIS）计算机辅助制图系统（CAD）等软件系统所支持的数据格式进行交换。数据交换后应做到有效信息无损失、数据转换精度在允许的范围内、符号系统自动匹配等。
- b) 坐标转换与投影转换：
  - 1) 地籍信息系统所采用的广州 2000 坐标系应能够与 1980 西安坐标系、2000 国家大地坐标系等建立转换关系；
  - 2) 地籍信息系统所采用的广州市高程系统应与 1985 年国家高程基准建立转换关系。
- c) 数据编辑与处理。应有数据复制、修改、移动、增加、删除、剪切等图形编辑及属性增加、插入、修改、删除等功能。图形编辑能够实现空间几何实体拓扑错误检查和拓扑关系维护，确保图形数据与属性数据的一致性。能够实现扫描纸质的申请书、调查表、审批表、土地权利证书以及权属来源证明文件等资料与属性信息的挂接。支持长事务数据处理、时点数据的恢复和历史数据的管理；
- d) 数据检查。应实现数据的完整性检查、数据结构正确性检查、数据内容完备性检查、层间与层内图形拓扑关系检查、图形与属性数据一致性检查等；
- e) 工作流程管理。实现地籍调查、土地登记、土地统计等业务的流程管理；
- f) 查询统计。能够实现单一条件的图形、属性信息查询，任意时间点、任意时间段、组合条件的

图形、属性信息查询，报表的定制、报表的统计和统计图的制作等；

- g) 空间分析。提供空间数据的叠加、抽取、裁剪、临近、缓冲等空间分析功能；
- h) 元数据管理。提供元数据的采集、编辑、检索、查询、维护与更新等管理功能。



附 录 A  
(规范性附录)  
地籍调查表及填表说明

A.1 地籍调查表

地籍调查表如下所示。

编号：

# 地籍调查表

宗 地 代 码：\_\_\_\_\_

土地权利人：\_\_\_\_\_

土 地 坐 落：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街道（镇）\_\_\_\_\_

调 查 单 位：\_\_\_\_\_

年 月 日

广州市国土资源和规划委员会印制

# 地籍调查资料目录

序号	名 称	所在 页码	备注
1	基本表		
2	调查审核表		
3	土地权属来源情况表		
4	界址标示表		
5	界址签章表		
6	界址点坐标表		
7	地上建筑物调查情况表		
8	宗地草图		
9	宗地图		
10	土地权属来源材料（复印件）		适用于土地 确权地籍调 查的国土资 源行政主管 部门存档册。
11	指界通知书（复印件）		
12	指界委托书（复印件）		
13	法定代表人（或负责人）身份证明（复印件）		
14	组织机构代码证（复印件）		
15	权利人、代理人身份证明		
16	界址点照片		
17	其他资料		

## 1 基本表

基本表						
□地籍总调查 □一般地籍调查 □土地确权地籍调查				单位：平方米、万元		
土地 权利人	名 称					
	单位性质		<input type="checkbox"/> 1 个人 <input type="checkbox"/> 2 国家机关 <input type="checkbox"/> 3 军队 <input type="checkbox"/> 4 武警 <input type="checkbox"/> 5 事业单位 <input type="checkbox"/> 6 社会团体 <input type="checkbox"/> 7 股份合作公司 <input type="checkbox"/> 8 公司制企业 <input type="checkbox"/> 9 其他企业 <input type="checkbox"/> 10 其他			
	证件类型				证件编号	
	通讯地址					
法定 代表人	姓 名				证件类型	
	联系方式				证件编号	
代理人	姓 名				证件类型	
	联系方式				证件编号	
不动产单元号						
权利设定方式			<input type="checkbox"/> 1 地上 <input type="checkbox"/> 2 地表 <input type="checkbox"/> 3 地下			
权利类型				权利性质		
土地坐落		区                      街道（镇）				
所在图幅				所在地号		
预编宗地 代码				宗地代码		
宗地四至	北：			东：		
	南：			西：		
批准用途			实际用途			
	地类编码				地类编码	
批准面积				实际面积		
使用期限		年   月   日 至   年   月   日				
旧宗地 代码				土地登记 状况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	土地登记 证书号
共有（共用）权利人情况						
土地他项权利情况						

2 调查审核表

调查审核表			
权属调查记事 及意见	地上建筑物已登记情况 (幢数)		地上建筑物未登记情况 (幢数)
	地上建筑物调查具体情况详见附表 7 地上建筑物调查情况表		
	<div>调查员签名：日期：</div>		
地籍测量记事	<div>测量员签名：日期：</div>		
地籍调查结果 审核意见	<div>审核人签名：日期：</div>		

3 土地权属来源情况表

土地权属来源情况表					
序号	资料名称	批文号	用地单位	批准用途	批准面积 (m²)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
备注:					

#### 4界址标示表

[illegible]

5界址签章表

界址签章表						
界址线			邻宗地		本宗地	日期
起点号	中间点号	终点号	土地权利人 (宗地代码)	指界人姓名 (签章)	指界人姓名 (签章)	
说明						

6界址点坐标表

界址点坐标表				
序号	界址点号	广州 2000 坐标		备注
		X	Y	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				



7地上建筑物调查情况表

地上建筑物调查情况表									
已登记地上建筑物情况					未登记地上建筑物情况				
序号	建基面积 (㎡)	主结构	主层数	门牌 地址	序号	建基面积 (㎡)	主结构	主层数	门牌 地址
1					1				
2					2				
3					3				
4					4				
5					5				
6					6				
7					7				
8					8				
9					9				
10					10				
11					11				
12					12				
备注：									

8宗地草图

宗地草图
<p>粘贴于此</p>

## A.2 填表说明

### A.2.1 地籍调查表填写要求

A.2.1.1 地籍调查表由封面、目录、基本表、调查审核表、土地权属来源情况表、界址标示表、界址签章表、界址点坐标表、地上建筑物调查情况表、宗地草图和宗地图等组成。

A.2.1.2 地籍调查表以宗地为单位填写，每宗地填写一份。所有宗地的地籍调查都应填写此表。

A.2.1.3 地籍调查表必须做到图表内容与实地一致，表达准确无误，字迹清晰整洁。

A.2.1.4 表中填写的项目不得涂改，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。

A.2.1.5 表中各栏目应填写齐全，不得空项。确属不填的栏目，使用“/”符号填充。

A.2.1.6 文字内容一律使用蓝黑钢笔或黑色签字笔填写，填写文字应清晰易辨，一律采用国家标准文字，不得使用谐音字、国家未批准的简化字或缩写名称等。

A.2.1.7 项目栏的内容填写不下的可另加附页。宗地草图可以附贴。凡附页和附贴的，应加盖国土资源行政主管部门印章。

A.2.1.8 表中有选项，直接在所选项的“□”里打√。

A.2.1.9 对相邻土地界线较长、或面积较大、界线复杂的宗地，宜签订土地权属界线协议书并签字盖章（见附录B）。界址线有争议的土地，填写土地权属争议原由书并签字盖章（附录C）。

### A.2.2 地籍调查表填写方法

#### A.2.2.1 封面及地籍调查资料目录

封面及地籍调查资料目录填写要求如下：

- a) 编号：可以是测绘单位的作业编号，也可以是预编宗地号；
- b) 宗地代码：按照 5.4.1 的规定填写，其中区级行政区代码可省略。宗地位置写明所在的区、街道（镇），年月日按实际调查的时间填写；
- c) 土地权利人：填写方法见 A.2.2.2 中的 a)；
- d) 资料目录的填写：所有项目资料必须注明该项材料的页数，若无材料，则在所在页码中打“/”，并备注说明；若有其他类型材料，则在 16 号之后依次向下填写。

#### A.2.2.2 基本表

基本表填写要求如下：

- a) 土地权利人名称的填写要求如下：
  - 1) 应填写土地权利人名称（单位）或户主姓名（个人）全称。若为共有（用）宗地，尽可能调查清楚全部土地权利人全称，并在此页后面添加附页；若土地权利人太多，如居住小区或工业区，可填写“小区名称”+“业主”，并在共有权利人情况栏详细说明；
  - 2) 应填写土地使用权人，若使用权已实际转让或未确定但已实际占有使用的，填写实际控有人；原农村集体成片私房用地，填写集体经济组织或股份合作公司名称；未确定土地使用权的国有土地，填写保护管理人；未明确权利人的块地，填写“块地”+“（宗地代码）”；
  - 3) 土地权利人为军队的，填写“中国人民解放军总后勤部（使用管理单位部队代号，无代号的填写部队单位名称）”；为武警部队的，填写“中国人民武装警察部队后勤部（使用管理单位部队代号，无代号的填写部队单位名称）”；为市（区）财政出资的，填写“市（区）人民政府（使用管理单位）”；
  - 4) 土地权属争议的，填写“争议”+“（争议单位名称）”。

- b) 单位性质填写要求如下：
  - 1) 在正确选项前划“√”。例如：个人住宅勾选个人，行政事业单位勾选国家机关、事业单位，企业单位勾选公司制企业、股份合作公司或者其他企业；
  - 2) 股份合作公司是指原农村集体经济组织的继受单位；公司制企业是指按照《中华人民共和国公司法》组建的企业法人，其主要形式为有限责任公司和股份有限公司。
- c) 法定代表人：法人单位的填写法定代表人姓名、身份证号码和联系方式，为非法人单位的填写负责人相关信息。个人用地的不用填写。相关信息填写要求如下：
  - 1) 证件类型：填写居民身份证、军官证、护照等；
  - 2) 证件编号：填写法定代表人或负责人的公民身份号码、军官证号码、护照号码等。
- d) 代理人：填写代理人名称、身份证件号码和联系方式。无代理人的不填。代理人填写要求如下：
  - 1) 证件类型：填写居民身份证、军官证、护照等；
  - 2) 证件编号：填写代理人的公民身份号码、军官证号码、护照号码等。
- e) 不动产单元号：按照不动产权属证书填写；
- f) 权利设定方式：单选。在正确选项前划“√”；
- g) 权利类型：填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等法律规定的权利；
- h) 权利性质：国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、租赁、授权经营等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写；
- i) 土地坐落：填写土地所在的具体地理位置；
- j) 所在图幅：填写 1: 500 地形图图幅号。跨幅宗地填写全部图幅号，中间用“、”间隔；
- k) 所在地号：根据权属来源材料填写；
- l) 预编宗地代码：填写在外业调查工作开始前，根据基础资料图件和预处理工作预编的宗地代码；
- m) 宗地代码：按照 5.4.1 的规定填写；
- n) 宗地四至：填写相邻宗地的土地使用权人、所有权人名称。与道路、河流等线状地物相邻的应填写地物名称；与空地、荒地、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，应准确描述相应地物、地貌的名称，不得空项；
- o) 批准用途：填写土地权属来源材料或用地批准文件中经政府批准的土地用途，用汉字表示。地类编码按照 GB/T 21010 填写至二级类，用阿拉伯数字表示；
- p) 实际用途：填写经现场调查后按照 GB/T 21010 二级类确定的宗地主要地类，用汉字表示。地类编码用阿拉伯数字表示；
- q) 批准面积：填写经政府批准的宗地面积，不包括代征地、代管地的面积；
- r) 实际使用面积：填写经测量得到的宗地土地面积，此项由测绘单位在测量完成时提供，由调查人员填写，小数点后保留 2 位。因面积控制的原因，应根据实际情况平差配赋宗地面积；
- s) 使用期限：填写政府批准的使用期限。未明确土地使用期限的不填；
- t) 旧宗地代码：根据权属来源材料填写；
- u) 土地登记状况：填写是否登记，已登记土地应填写登记证书号；
- v) 共有/共用权利人情况：应全称填写共有/共用权利人的名称以及共有/共用情况，无共有/共用情况的填“无”。如因权利人过多填写不下时，可根据申请书编号顺序填写第一个权利人名称，后面加“等几人”，将详细情况可紧跟此页附加土地权利人信息；
- w) 土地他项权利情况：填写抵押权、地役权及其他他项权利情况。

### A.2.2.3 调查审核表

调查审核表填写要求如下：

- a) 权属调查记事填写内容应包括现状情况、权属情况、权属来源文件情况说明及调查结论。具体填写要求如下：
  - 1) 以幢为单位房屋是否登记及主结构建基面积、主结构和主层数需详细记录，幢数多时可在附表 7 填写；
  - 2) 现场核实申请书有关栏目填写是否正确，不正确的作更正说明；
  - 3) 界线有纠纷时，要记录纠纷原因(含双方各自认定的界址)，并尽可能提出处理意见；
  - 4) 指界手续履行等情况；
  - 5) 界址设置、边长丈量等技术方法、手段；
  - 6) 说明确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离的原因；
  - 7) 调查结论性意见。
- b) 地籍测量记事填写内容应包括测量控制点、界址点测设及其他情况说明。具体填写要求如下：
  - 1) 测量前界标检查情况；
  - 2) 根据需要，记录测量界址点及其他要素的技术方法、仪器；
  - 3) 遇到的问题及处理的方法；
  - 4) 提出遗留问题的处理意见。
- c) 地籍调查结果审核意见填写要求如下：
  - 1) 审核人对地籍调查结果进行全面审核，如无问题，即填写合格；
  - 2) 如果发现调查结果有问题，应填写不合格，指明错误所在提出处理意见。

#### A. 2. 2. 4 土地权属来源情况表

根据土地权属来源材料序号填写资料名称、批文号、用地单位、批准用途、批准面积。

#### A. 2. 2. 5 界址标示表

界址标示表填写要求如下：

- a) 界址点号。从宗地某界址点开始按顺时针编列。例如：J1、J2、...、J23、J1；
- b) 界标种类。根据实际埋设的界标种类在相应位置画“√”。表中没有明示的界标种类，补充在“界标种类”栏空白格中，如“石灰桩”等；
- c) 界址间距：填写实地丈量的界址边长，小数点后保留 2 位；
- d) 界址线类别：根据界线实际依附的地物和地貌在相应位置画“√”。表中没有明示的界址线类别，补充在“界址线类别”栏空白格中，如“山脊线、山谷线”等；
- e) 界址线位置：界线标的物自有、他有、共有的分别在“外”处画“√”、“内”处画“√”、“中”处画“√”；分别自有的在“外”处画“√”，并在“说明”栏中注明，例如“各自有墙”或“双墙”。

#### A. 2. 2. 6 界址签章表

界址签章表填写要求如下：

- a) 界址线起点号、中间点号、终点号：例如：某条界址线的界址点号包括：J1、J2、J3、J4、J5、J24、J25、J6；起点号填 J1、终点号填 J6；中间点号填 J2、J3、J4、J5、J24、J25；
- b) 相邻宗地权利人(宗地代码)：填写相邻宗地权利人名称(或姓名)及相邻宗地的宗地代码。与道路、河流等线状地物以及与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，直接填写“道路、河流、空地、荒山、荒滩”等。宗地代码填写方法见 A. 2. 2. 1 中的 b)；
- c) 指界人姓名(签章)：指界人签字、盖章或按手印。集体土地所有权调查时，应加盖集体土地所有权人印章。与未确定使用权的国有土地相邻时，邻宗地“指界人姓名(签章)”栏可不填写；

d) 日期：填写外业调查指界日期。

A.2.2.7 界址点坐标表

按照界址标示表及宗地草图的界址点顺序，填写界址点号、坐标（保留小数点后3位）、备注。

A.2.2.8 宗地草图

按照6.3.5的规定制作宗地草图。对于界线复杂的集体土地所有权宗地和国有土地使用权宗地，应制作土地权属界线附图并签订土地权属界线协议书（见附录B），可不绘制宗地草图。宗地草图示例见A.1。宗地草图中实地放桩的界址点采用红色圆圈表示，其他界址点采用黑色圆圈表示。

A.2.2.9 宗地图

按照6.4.3.4的规定制作宗地图。宗地图样图见附录J。

A.2.3 宗地草图示例

宗地草图示例如下所示。



图A.1

附 录 B  
(规范性附录)  
土地权属界线协议书及填写要求

B.1 土地权属界线协议书

土地权属界线协议书如下所示。

土地权属界线协议书

签订单位名称：\_\_\_\_\_与  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_ 日

(一) 文字与签章

\_\_\_\_\_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、街道（镇）国土资源行政主管部门各存一份。

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）：

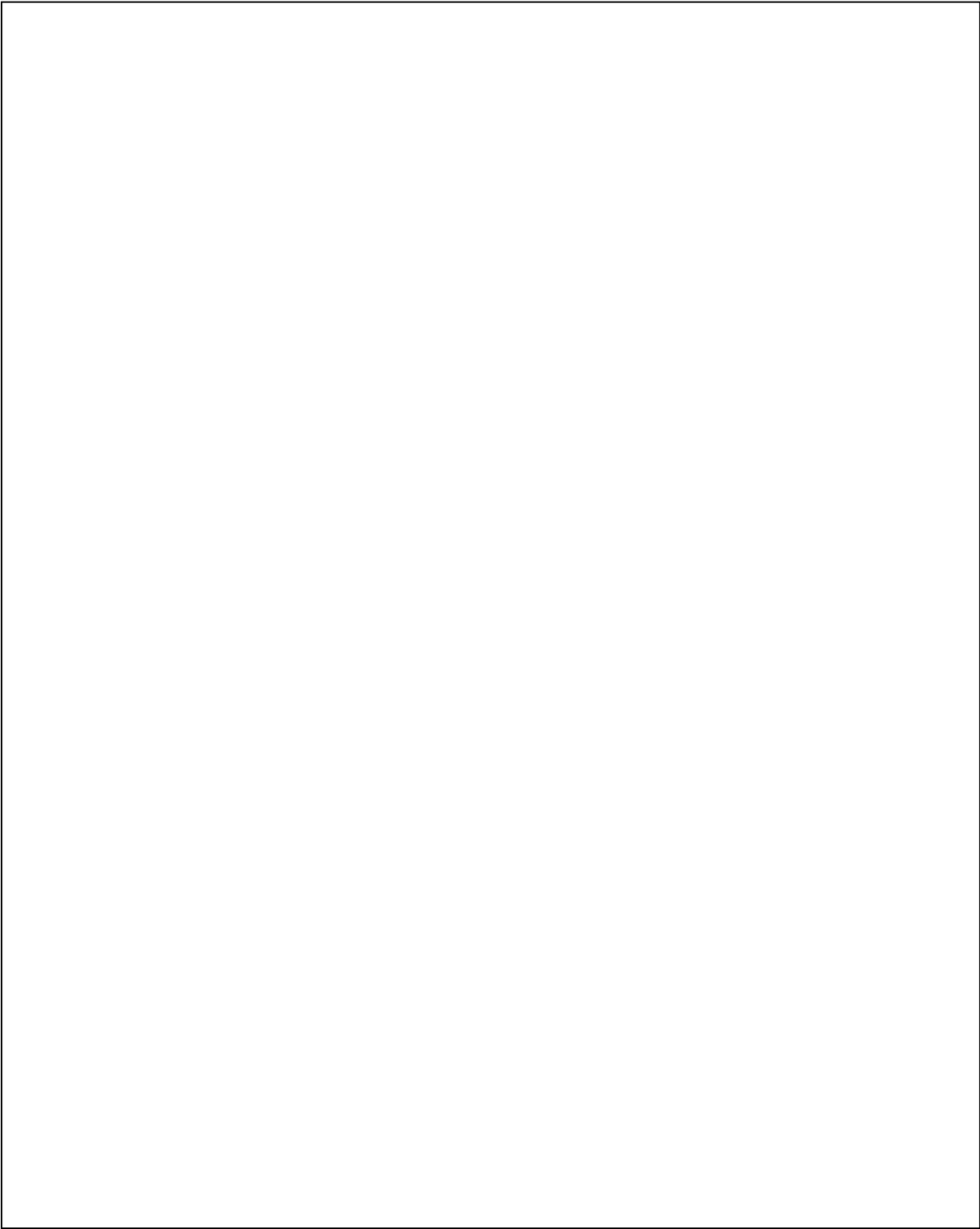
年 月 日

调查人员（签章）：

年 月 日



(二) 附图



绘图员：            绘图日期：            检查员：            检查日期：            第    页    共    页

(三) 界址说明

界址说明表		
界址点位说明	点号	说 明
界址线走向说明	界线段	说 明

文字叙述人：

日期：      年      月      日

第      页      共      页

## B.2 《土地权属界线协议书》填写要求

### B.2.1 文字与签章

文字与签章填写要求如下：

- a) 须用碳素、蓝黑墨水填写，不得涂改；
- b) 相邻单位之间的飞地也可用此表；
- c) 如不足填写，可另加附页，但粘贴处须加盖公章；
- d) “调查人员”填写，要求国土资源行政主管部门人员和作业队伍人员双方签字盖章。

### B.2.2 附图

#### B.2.2.1 绘制要求

绘制要求如下：

- a) 可利用土地利用现状图、地籍图、影像资料、地形图等制作土地权属界线附图，也可以在白纸上绘制；
- b) 可以在一张图上绘制一条界线，也可在一张图上绘制多条界线或绘制宗地的全部界线；
- c) 按照界址签章表的说明要求，本宗地权利人或指界人和相邻宗地权利人或指界人，都应在附图上签字盖章；
- d) 在工作底图上绘制土地权属界线附图，内容包括：
  - 1) 土地权利人及相关权利人的名称及其印章；
  - 2) 宗地代码、界址点及其编号、界址线；
  - 3) 重要的地理名称和地理表示，如道路名称、山峰名称、山顶点的高程等。
- e) 在白纸上绘制土地权属界线附图，内容包括：
  - 1) 土地权利人及相关权利人的名称及其印章；
  - 2) 宗地代码、界址点及其编号、界址线等；
  - 3) 重要的地理名称和地理表示，如道路名称、山峰名称、山顶点的高程等；
  - 4) 邻近界线的地类符号；
  - 5) 地形示意线和地理特征线，如山脊线、山谷线等；
  - 6) 界址线穿越或依附的沟、渠、路、河流、村庄等地物的符号和名称；
  - 7) 其他能够突出界址点线的要素。

#### B.2.2.2 界址线标注方法

界址线标注方法如下：

- a) 如果沟、渠、路、河流、田坎、围墙、地类界等明显线性地物是界址线的标的物，按照地籍图、地形图等图式规定的界线符号，准确调绘其位置并标绘在附图上；
- b) 如果山脊线（分水线）、山谷线（合水线）是界址线，则应准确判定其位置。在有森林等植被覆盖的山体上，判读山脊线或山谷线的准确位置有一定难度，则可借助立体观察或参照地形图将山脊线或山谷线准确标绘为界址线；
- c) 如果界址线不依附于任何明显线性地物或地形特征线，则应准确调查界址点位置；
- d) 如果界址点不依附于任何明显地物，应根据界址点附近的明显地物点，结合地形地貌做好界址点位说明。条件允许，应埋设界桩；
- e) 界址点用直径2.0mm的圆圈表示，界址点号用J<sub>n</sub>表示，n为1、2、3……。



B. 2. 3 界址说明

界址说明填写要求如下：

- a) 如果界址标示无法说明清楚全部或部分界址点线的情况，则需要配合土地权属界线附图填写界址说明表；
- b) 界址说明表的填写要求如下：
  - 1) 界址点位说明。利用工作底图，结合土地权属界线附图，主要说明所依附标的物的类型及其位置（内、中、外），及其与周围明显地物地貌的关系；
  - 2) 主要权属界线走向说明：说明权属界线的具体走向。以两个相邻界址点为一节，叙述界线所依附的标的物的状况及其与周围宗地和地物地貌的关系。
- c) 界址说明表示例，见表B. 1。

表 B. 1 界址说明表

界址点位说明	点号	说 明
	T3	点位于两沟渠中心线的交点上
	T6	号界址点位于 XX 山顶最高处
	T8	界址点位于 XX 工厂围墙西北角处
	T11	界址点位于农村道路与 XX 公路交叉点中心
	T12	界址点位于 XX 承包田西南角等
界址线走向说明	界线段	说 明
	T1-T2	由 T1 沿 XX 公路中央走向至 T2
	T4-T5	由 T4 沿山脊线至 T5
	T9-T10	由 T9 沿 XX 学校东侧围墙至 T10

B. 2. 4 其他

协议书各页之间应编总页码和分页码，并加盖协议双方骑缝章。

附 录 C  
(规范性附录)  
土地权属争议原由书及填写要求

C.1 土地权属争议原由书

土地权属争议原由书如下所示。

土地权属争议原由书

争议单位名称：\_\_\_\_\_与  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

土地权属争议原由书

\_\_\_\_\_与 \_\_\_\_\_的土地权属界线于\_\_\_\_\_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，此界线仅供面积量算，不作确定权属界线的依据。

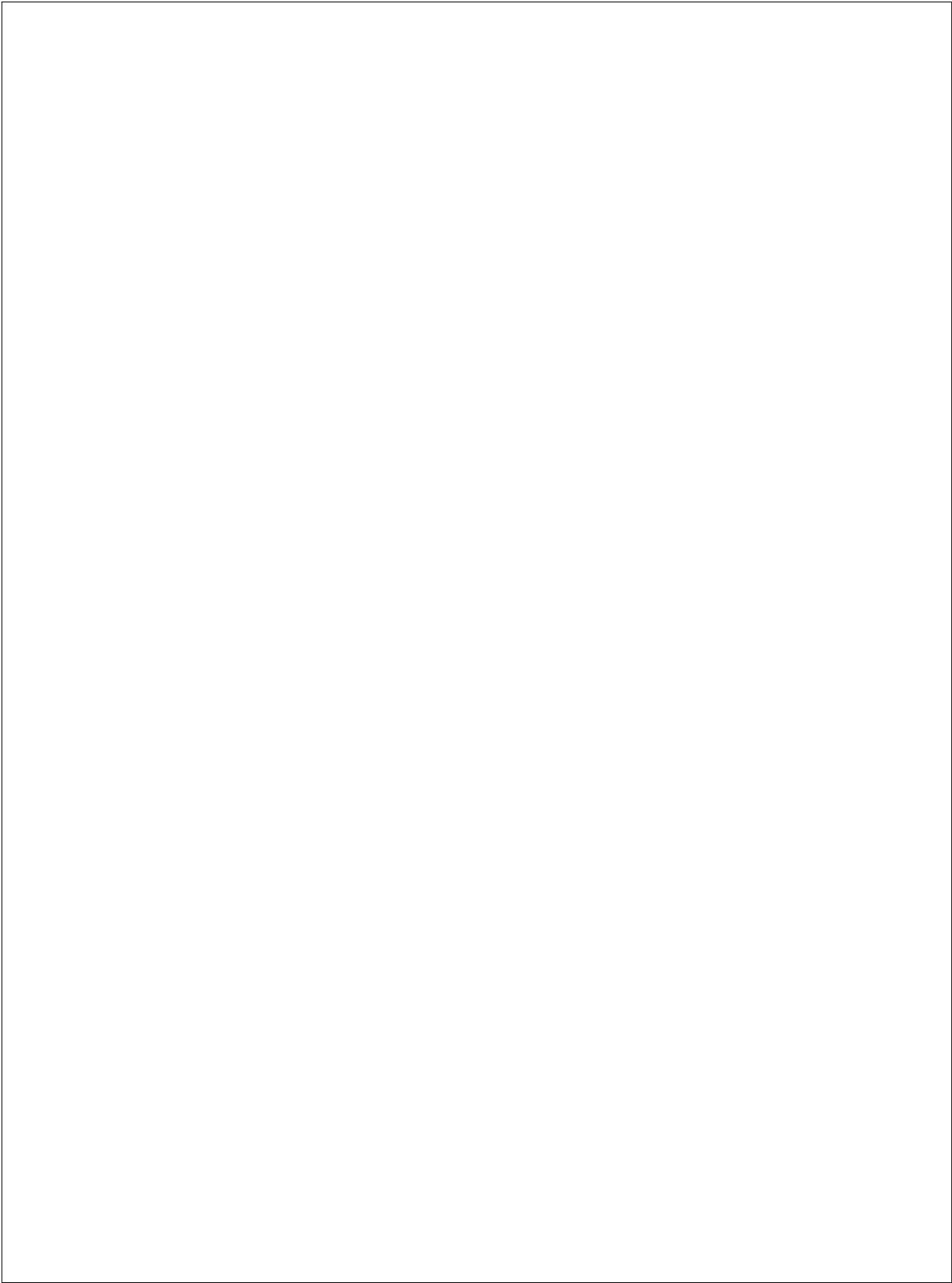
土地权属争议界线所涉及图幅号：\_\_\_\_\_。

本协议书一式三份，界线双方和市、区、街道（镇）国土资源行政主管部门各存一份。

单位（盖章）：	单位（盖章）：
法定代表人或负责人（签章）：	法定代表人或负责人（签章）：
指界人（签章）：	指界人（签章）：
调查人员（签章）	

年 月 日

土地权属争议界线示意图





工作界线的实地位置 和走向说明	<div></div> <div>(本权属单位盖章) (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></div> <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></div> <div>(相邻权属单位盖章)</div>
其他说明	<div></div>

C.2 《土地权属争议原由书》填写要求

- C.2.1 土地权属争议界线示意图应表示出工作界线、双方各自认可界线的位置、走向以及确定界线位置的参照物，示意图应与实地一致，争议双方应在示意图上盖章。
- C.2.2 签字盖章必须齐全，填写内容不得涂改；如有划改，加盖作业员名章。
- C.2.3 按争议地段填写《土地权属争议原由书》，项目栏不够填写的可另加。
- C.2.4 首页的编号，暂时不编，待资料归档时统一编号。
- C.2.5 “调查人员”填写，要求国土资源行政主管部门人员和作业队伍人员双方签字盖章。

附 录 D  
(规范性附录)  
指界委托书

## 指 界 委 托 书

兹委托\_\_\_\_\_（☐女士/☐先生）（☐居民身份证号码/☐护照号码\_\_\_\_\_）全权办理我（☐本人/☐单位/☐农民集体）坐落在  
区\_\_\_\_\_（☐街道/☐镇）（☐国有土地使用权/☐集体土地所有权/☐集体建设用地使用权/☐宅基地使用权）宗地现场指界事宜。

单位（人）签章：

法定代表人（或负责人）签章：

联系电话：

委托代理人签章：

联系电话：

委托日期：        年    月    日

有效期：        （天）

附 录 E  
(规范性附录)  
法定代表人(或负责人)身份证明书

法定代表人(或负责人)身份证明书

\_\_\_\_\_女士/先生,在我单位任\_\_\_\_\_职务,系我单位(□法定代表  
人/□负责人),特此证明。

单位名称:(盖章)

年 月 日

附 :

单 位 地 址 :

法定代表人(或负责人)住址:

法定代表人(或负责人)身份证号码/护照号码:

联系电话:

附 录 F  
(规范性附录)  
指界通知书

编号:

指界通知书(存根)

土地坐落: \_\_\_\_\_  
指界时间:       年    月    日       午       时  
集合地点: \_\_\_\_\_  
通知日期:       年    月    日       经办人:

指 界 通 知 书

\_\_\_\_\_:

兹定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_午\_\_\_\_\_时对坐落在\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_的宗地权属界线进行调查,需您(☐本人/☐单位法定代表人或负责人/☐农民集体推举的指界人)或代理人到现场指界。请指界人携带有效证件到现场共同确认权属界线。未按时参加出席指界的,按违约缺席指界规定处理。

集合地点: \_\_\_\_\_

(盖章)

年    月    日

.....

编号:

指界通知书回执

签收人姓名	单位(个人)签章
	年    月    日

# 关于指界通知的公告

位于\_\_\_\_\_（宗地位置）需进行现场指界，因《指界通知书》无法送达调查宗地和相邻宗地权利人。现通过公告方式，通知\_\_\_\_\_携带有效证件于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_（集合地点）共同确认权属界线。未按时参加出席指界的，按违约缺席指界规定处理。

特此公告。

（盖章）

年      月      日

附 录 G  
(规范性附录)  
违约缺席定界通知书

**违约缺席定界通知书**

现寄地籍调查表一份（复印件），内有定界结果，如有异议，必须在通知收到后十五日内提出划界申请，并负担重新划界的全部费用。逾期不申请，按地籍调查表上定界结果为准。

\_\_\_\_\_市（区）国土资源行政主管部门（盖章）

年      月      日

附 录 H  
(资料性附录)  
日常地籍测量报告

日常地籍测量报告

宗 地 代 码：\_\_\_\_\_

宗 地 位 置：\_\_\_\_\_

测 量 单 位（盖章）：\_\_\_\_\_

测绘人（签章）：\_\_\_\_\_

检查人（签章）：\_\_\_\_\_

审定人（签章）：\_\_\_\_\_

年    月    日



## 目 录

- 一、宗地概况
- 二、测量技术依据
- 三、控制点坐标来源及坐标、高程系统
- 四、界址放样（检测）坐标来源和放样参数计算
- 五、外业测量
  - 1. 界址点和控制点检测的方法和过程
  - 2. 界址点和控制点测量（放样）的方法和过程
- 六、附表
- 七、宗地图
- 八、现场照片
  - （宗地四至及现场情况、界桩界线等照片）

## 一、宗地概况

1. 申请人：
2. 业务收文号：
3. 测量内容：
4. 宗地位置：

## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》

## 三、控制点坐标来源及坐标、高程系统

1. 控制点坐标来源：
2. 平面系统：
3. 高程系统：

## 四、界址放样（检测）坐标来源和放样参数计算

## 五、外业测量

仪器型号和编号：

已知控制点号：

1. 界址点和控制点检测的方法和过程
2. 界址点和控制点测量（放样）的方法和过程

六、附表

表 1 界址点和控制点坐标检测成果表

点号	已知点		检测点		差值 (m)	备注
	X (m)	Y (m)	X (m)	Y (m)		

表 2 界址点和控制点间距检测成果表

点号-点号	已知边长 (m)	检测边长 (m)	差值 (m)	备 注

表 3 界址点和控制点测量成果表

点号	X (m)	Y (m)	标志类型	备 注

七、宗地图

八、现场照片

附 录 I  
(规范性附录)  
地籍图图式

### I.1 主要内容

主要内容包括：

- a) 本图式的内容包括地籍图上地籍要素的图式符号、注记规格及使用原则、方法和要求；
- b) 本图式适用于各种比例尺地籍图的绘制，同时也是宗地图绘制的基本依据；
- c) 本图式中未提及的地图要素采用DBJ440100/T 230《广州市1:500 1:1000 1:2000地形图图式》。

### I.2 使用说明

使用说明如下：

- a) 符号旁标注的尺寸以毫米为单位；
- b) 未规定尺寸的线粗应为0.15mm，虚线的线长应为2.0mm，间隔应为1.0mm；
- c) 地籍图、宗地图上的汉字注记除图名外，一律采用细等线体，阿拉伯数字一律采用等线体。字头方向除门牌号和宗地图上的边长注记允许向西外，一律向北；
- d) 地籍图的图内、外整饰规格按照样式执行。

### I.3 地籍要素图式符号

地籍要素图式符号应符合表I.1的规定。

### I.4 地籍图样图

地籍图样图如图I.1所示。

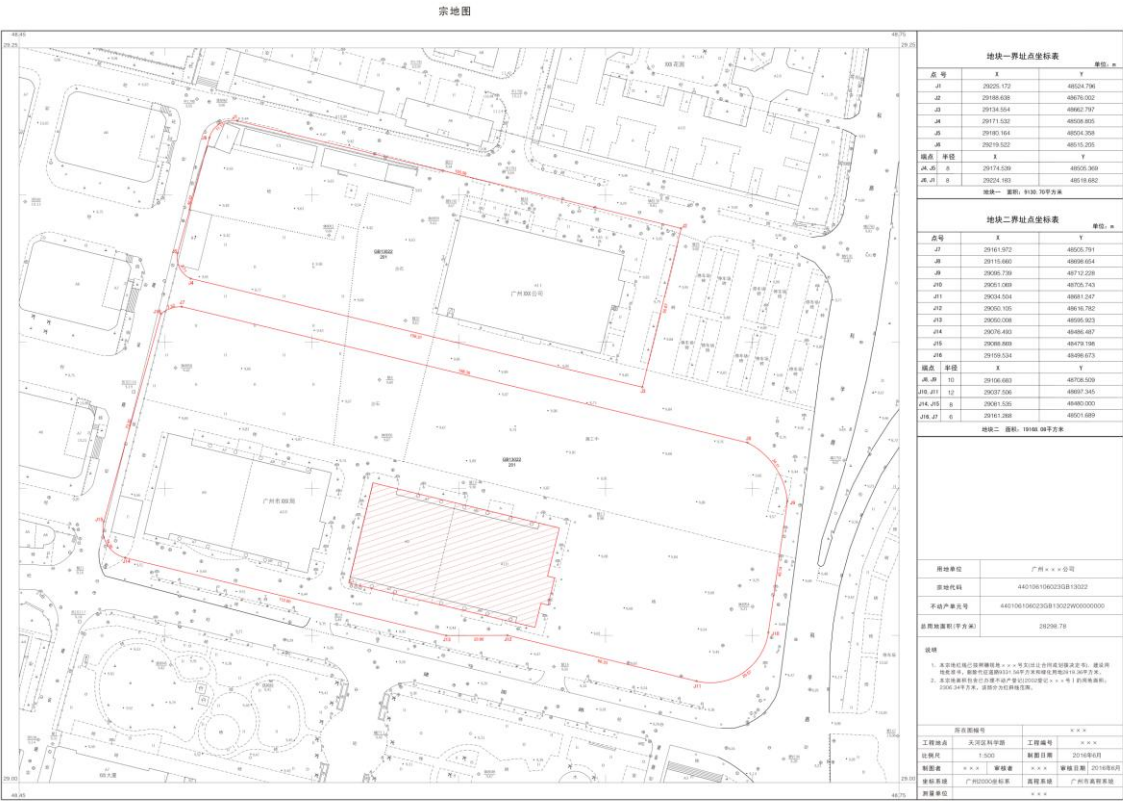


表 1.1 地籍要素图示符号表

编号	符号名称	图 式	简要说明
1	界址点		各类界址点均用直径 1.2 mm 圆圈表示，圆心直径 0.1 mm，圆圈线 0.15 mm，RGB 000。
2	界址线		各类界址线均用 0.3 mm 的线表示，RGB 255 0 0。
3	工作界线		对超出宗地权属界线，实际占用的土地边界线地籍图上以此符号表示，RGB 255 0 0。
4	争议界线		界址线有争议难以明确的，按照此符号表示，RGB 255 0 0。
5	地类界线		一宗地内几部分用途不同的土地界线用此符号表示，RGB 000。
6	地籍区号		注记在地籍区的适中位置，RGB 000。
7	地籍子区号		注记在地籍子区的适中位置，RGB 000。
8	宗地号		置于每宗地的中央部位，宗地编号前的“0”可以省略，RGB 000。
9	地类编码		将地类编码标注于宗地号的下方，合成一组分数式，可视要素疏密程度字体高度适当缩小，RGB 000。
10	地籍区界线		RGB 239 191 255
11	地籍子区界线		RGB 239 191 255

附 录 J  
(资料性附录)  
宗地图样图

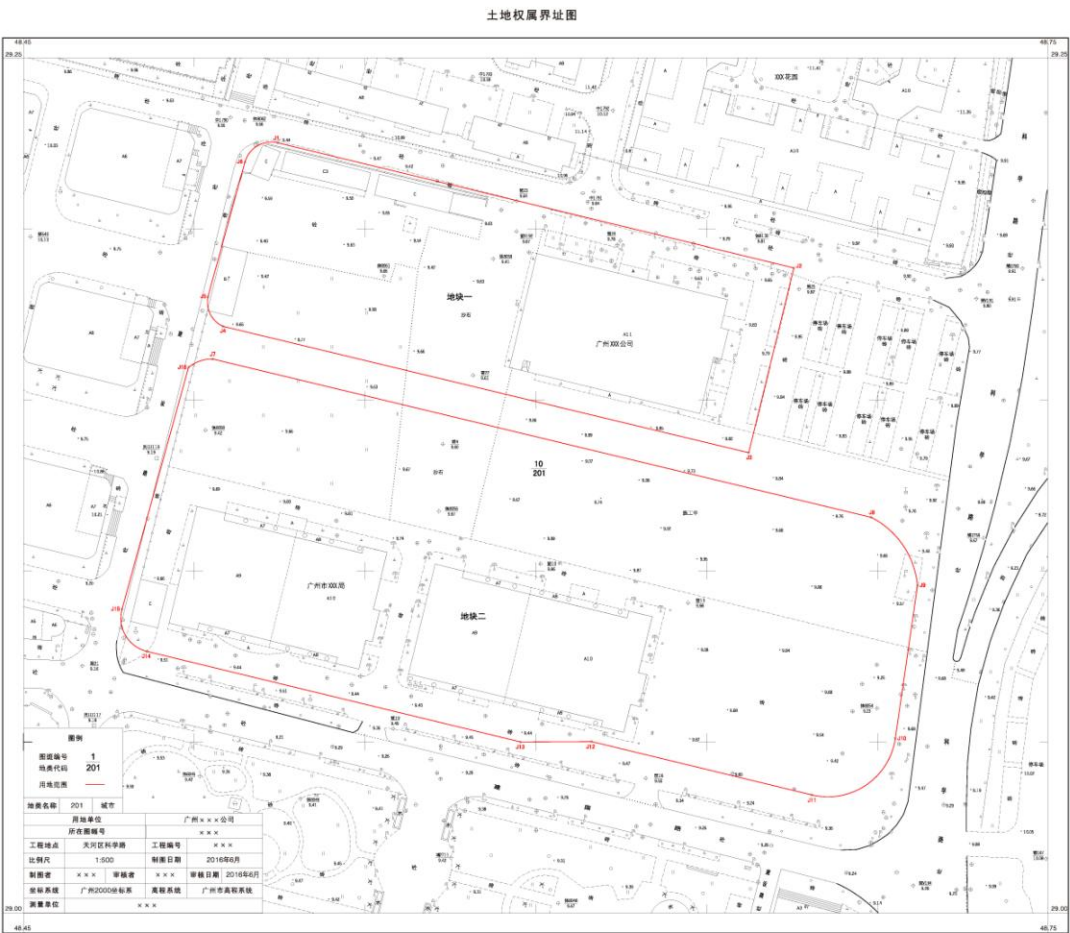
宗地图样图见图J.1。



图J.1

附 录 K  
(资料性附录)  
土地权属界址图样图

土地权属界址图样图见图K. 1。



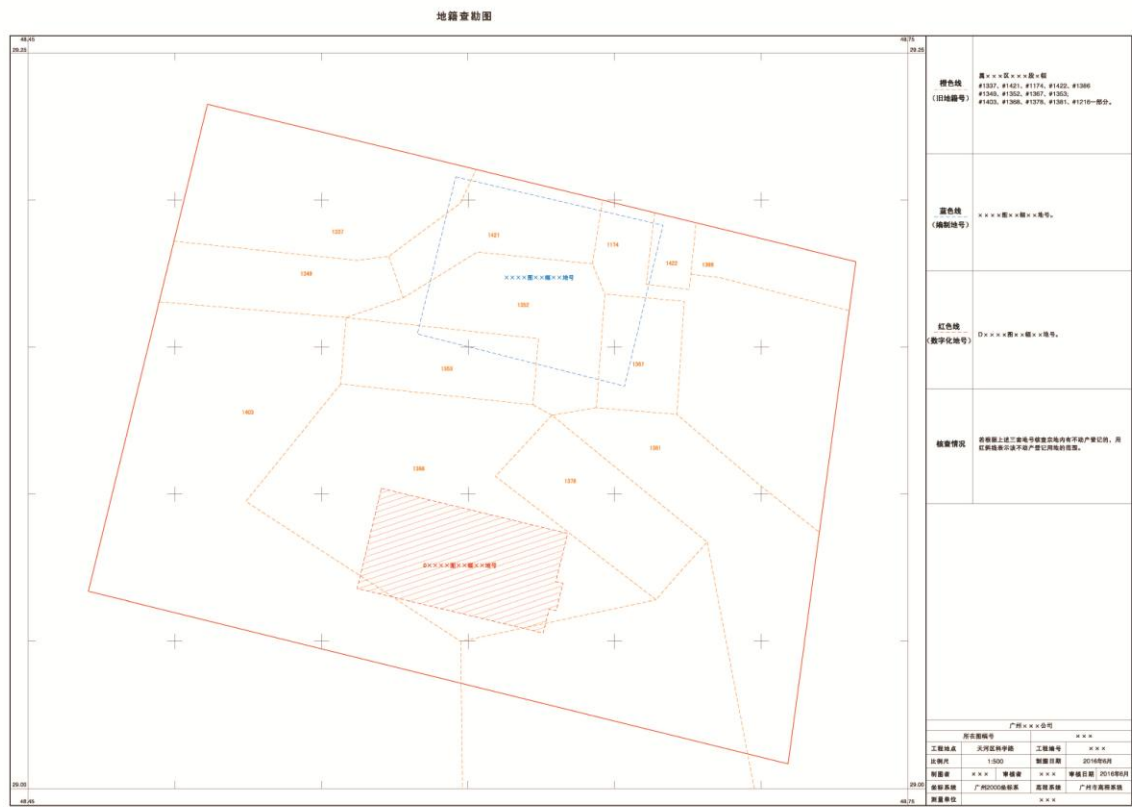
图K. 1





附录 M  
(资料性附录)  
地籍查勘图样图

地籍查勘图样图见图M.1。



图M.1

附 录 N  
(规范性附录)

不动产(土地)权籍调查表及填表说明

N.1 不动产(土地)权籍调查表

不动产(土地)权籍调查表如下所示。

编号:

不动产(土地)  
权籍调查表

宗地代码: \_\_\_\_\_  
土地权利人: \_\_\_\_\_  
土地坐落: \_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街道(镇) \_\_\_\_\_  
调查单位: \_\_\_\_\_

年 月 日

广州市国土资源和规划委员会印制

不动产（土地）权籍调查资料目录

序号	名 称	所在 页码	备注
1	基本表		
2	调查审核表		
3	土地权属来源情况表		
4	界址标示表		
5	界址签章表		
6	界址点坐标表		
7	地上建筑物调查情况表		
8	宗地草图		
9	宗地图		
10	土地权属来源材料（复印件）		
11	指界通知书（复印件）		
12	指界委托书（复印件）		
13	法定代表人（或负责人）身份证明（复印件）		
14	组织机构代码证（复印件）		
15	权利人、代理人身份证明		
16	界址点照片		
17	其他资料		

## 1基本表

基本表						
单位：平方米、万元						
土地 权利人	名 称					
	单位性质	<input type="checkbox"/> 1 个人 <input type="checkbox"/> 2 国家机关 <input type="checkbox"/> 3 军队 <input type="checkbox"/> 4 武警 <input type="checkbox"/> 5 事业单位 <input type="checkbox"/> 6 社会团体 <input type="checkbox"/> 7 股份合作公司 <input type="checkbox"/> 8 公司制企业 <input type="checkbox"/> 9 其他企业 <input type="checkbox"/> 10 其他				
	证件类型		证件编号			
	通讯地址					
法定 代表人	姓 名		证件类型			
	联系方式		证件编号			
代理人	姓 名		证件类型			
	联系方式		证件编号			
不动产单元号						
权利设定方式		<input type="checkbox"/> 1 地上 <input type="checkbox"/> 2 地表 <input type="checkbox"/> 3 地下				
权利类型			权利性质			
土地坐落	区                      街道（镇）					
所在图幅			所在地号			
预编宗地代 码			宗地代码			
宗地四至	北：		东：			
	南：		西：			
批准用途			实际用途			
	地类编码			地类编码		
批准面积			实际面积			
使用期限	年      月      日 至      年      月      日					
旧宗地 代码		土地登记 状况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	土地登记 证书号		
共有（共用）权利人情况						
土地他项权利情况						

2调查审核表

调查审核表			
权属调查记事 及意见	地上建筑物已登记情况 (幢数)		地上建筑物未登记情况 (幢数)
	地上建筑物调查具体情况详见附表7地上建筑物调查情况表		
	<div>调查员签名: _____ 日 期: _____</div>		
地籍测量记事	<div>测量员签名: _____ 日 期: _____</div>		
地籍调查结果 审核意见	<div>审核人签名: _____ 日 期: _____</div>		

3土地权属来源情况表

土地权属来源情况表					
序号	资料名称	批文号	用地单位	批准用途	批准面积 (m²)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
备注:					

#### 4界址标示表

[illegible]



5界址签章表

界址签章表						
界址线			邻宗地		本宗地	日期
起点号	中间点号	终点号	土地权利人 (宗地代码)	指界人姓名 (签章)	指界人姓名 (签章)	
说明						

6界址点坐标表

界址点坐标表				
序号	界址点号	广州 2000 坐标		备注
		X	Y	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

7地上建筑物调查情况表

地上建筑物调查情况表									
已登记地上建筑物情况					未登记地上建筑物情况				
序号	建基面积 (㎡)	主结构	主层数	门牌 地址	序号	建基面积 (㎡)	主结构	主层数	门牌 地址
1					1				
2					2				
3					3				
4					4				
5					5				
6					6				
7					7				
8					8				
9					9				
10					10				
11					11				
12					12				
备注：									

8宗地草图

宗地草图
<p>粘贴于此</p>

## N.2 填表说明

### N.2.1 不动产（土地）权籍调查表填写要求

N.2.1.1 不动产（土地）权籍调查表由封面、目录、基本表、调查审核表、土地权属来源情况表、界址标示表、界址签章表、界址点坐标表、地上建筑物调查情况表、宗地草图和宗地图等组成。

N.2.1.2 不动产（土地）权籍调查表以宗地为单位填写，每宗地填写一份。所有宗地的地籍调查都应填写此表。

N.2.1.3 不动产（土地）权籍调查表必须做到图表内容与实地一致，表达准确无误，字迹清晰整洁。

N.2.1.4 表中填写的项目不得涂改，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。

N.2.1.5 表中各栏目应填写齐全，不得空项。确属不填的栏目，使用“/”符号填充。

N.2.1.6 文字内容一律使用蓝黑钢笔或黑色签字笔填写，填写文字应清晰易辨，一律采用国家标准文字，不得使用谐音字、国家未批准的简化字或缩写名称。

N.2.1.7 项目栏的内容填写不下的可另加附页。宗地草图可以附贴。凡附页和附贴的，应加盖国土资源行政主管部门印章。

N.2.1.8 表中有选项，直接在所选项的“□”里打√。

N.2.1.9 对相邻土地界线较长、或面积较大、界线复杂的宗地，宜签订土地权属界线协议书并签字盖章（见附录B）。界址线有争议的土地，填写土地权属争议原由书并签字盖章（附录C）。

### N.2.2 不动产（土地）权籍调查表填写方法

#### N.2.2.1 封面及不动产（土地）权籍调查资料目录

封面及不动产（土地）权籍调查资料目录填写要求如下：

- a) 编号：可以是测绘单位的作业编号，也可以是预编宗地号；
- b) 宗地代码：按照 5.4.1 的规定填写，其中区级行政区代码可省略。宗地位置写明所在的区和街道办，年月日按实际调查的时间填写；
- c) 土地权利人：填写方法见 N.2.2.2 中的 a)；
- d) 土地坐落：填写土地所在的具体地理位置；
- e) 调查单位（机构）：填写地籍调查作业单位名称；
- f) 资料目录的填写：所有项目资料必须注明该项材料的页数，若无材料，则在所在页码中打“/”，并备注说明；若有其他类型材料，则在 16 号之后依次向下填写。

#### N.2.2.2 基本表

基本表填写要求如下：

- a) 土地权利人名称的填写要求如下：
  - 1) 应填写土地权利人名称（单位）或户主姓名（个人）全称。若为共有（用）宗地，尽可能调查清楚全部土地权利人全称，并在此页后面添加附页；若土地权利人太多，如居住小区或工业区，可填写“小区名称”+“业主”，并在共有权利人情况栏详细说明；
  - 2) 应填写土地使用权人，若使用权已实际转让或未确定但已实际占有使用的，填写实际控有人；原农村集体成片私房用地，填写集体经济组织或股份合作公司名称；未确定土地使用权的国有土地，填写保护管理人；未明确权利人的块地，填写“块地”+“（宗地代码）”；
  - 3) 土地权利人为军队的，填写“中国人民解放军总后勤部（使用管理单位部队代号，无代号的填写部队单位名称）”；为武警部队的，填写“中国人民武装警察部队后勤部（使用管

理单位部队代号，无代号的填写部队单位名称)”;为市(区)财政出资的，填写“市(区)人民政府(使用管理单位)”;

- 4) 土地权属争议的，填写“争议”+“(争议单位名称)”。
- b) 单位性质填写要求如下：
  - 1) 在正确选项前划“√”。例如：个人住宅勾选个人，行政事业单位勾选国家机关、事业单位，企业单位勾选公司制企业、股份合作公司或者其他企业；
  - 2) 股份合作公司是指原农村集体经济组织的继受单位；公司制企业是指按照《中华人民共和国公司法》组建的企业法人，其主要形式为有限责任公司和股份有限公司。
- c) 法定代表人：法人单位的填写法定代表人姓名、身份证号码和联系方式，为非法人单位的填写负责人相关信息。个人用地的不用填写。相关信息填写要求如下：
  - 1) 证件类型：填写居民身份证、军官证、护照等；
  - 2) 证件编号：填写法定代表人或负责人的公民身份号码、军官证号码、护照号码等。
- d) 代理人：填写代理人名称、身份证件号码和联系方式。无代理人的不填。具体填写要求如下：
  - 1) 证件类型：填写居民身份证、军官证、护照等；
  - 2) 证件编号：填写代理人的公民身份号码、军官证号码、护照号码等。
- e) 不动产单元号：按照不动产权属证书填写；
- f) 权利设定方式：单选。在正确选项前划“√”；
- g) 权利类型：填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等法律规定的权利；
- h) 权利性质：国有土地填写划拨、出让、作价出资(入股)、租赁、授权经营等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写；
- i) 土地坐落：填写土地所在的具体地理位置；
- j) 所在图幅：填写 1:500 地形图图幅号。跨幅宗地填写全部图幅号，中间用“、”间隔；
- k) 所在地号：根据权属来源材料填写；
- l) 预编宗地代码：填写在外业调查工作开始前，根据基础资料图件和预处理工作预编的宗地代码；
- m) 宗地代码：按照 5.4.1 的规定填写；
- n) 宗地四至：填写相邻宗地的土地使用权人、所有权人名称。与道路、河流等线状地物相邻的应填写地物名称；与空地、荒地、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，应准确描述相应地物、地貌的名称，不得空项；
- o) 批准用途：填写土地权属来源材料或用地批准文件中经政府批准的土地用途，用汉字表示。地类编码按照 GB/T 21010 填写至二级类，用阿拉伯数字表示；
- p) 实际用途：填写经现场调查后按照 GB/T 21010 二级类确定的宗地主要地类，用汉字表示。地类编码用阿拉伯数字表示；
- q) 批准面积：填写经政府批准的宗地面积，不包括代征地、代管地的面积；
- r) 实际使用面积：填写经测量得到的宗地土地面积，此项由测绘单位在测量完成时提供，由调查人员填写，小数点后保留 2 位。因面积控制的原因，应根据实际情况平差配赋宗地面积；
- s) 使用期限：填写政府批准的使用期限。未明确土地使用期限的不填；
- t) 旧宗地代码：根据权属来源材料填写；
- u) 土地登记状况：填写是否登记，已登记土地应填写登记证书号；
- v) 共有/共用权利人情况：应全称填写共有/共用权利人的名称以及共有/共用情况，无共有/共用情况的填“无”。如因权利人过多填写不下时，可根据申请书编号顺序填写第一个权利人名称，后面加“等几人”，将详细情况可紧跟此页附加土地权利人信息；
- w) 土地他项权利情况：填写抵押权、地役权及其他他项权利情况。

### N. 2. 2. 3 调查审核表

调查审核表填写要求如下：

- a) 权属调查记事填写内容应包括现状情况、权属情况、权属来源文件情况说明及调查结论。具体填写要求如下：
  - 1) 以幢为单位房屋是否登记及主结构建基面积、主结构和主层数需详细记录，幢数多时可在附表 7 填写；
  - 2) 现场核实申请书有关栏目填写是否正确，不正确的作更正说明；
  - 3) 界线有纠纷时，要记录纠纷原因(含双方各自认定的界址)，并尽可能提出处理意见；
  - 4) 指界手续履行等情况；
  - 5) 界址设置、边长丈量等技术方法、手段；
  - 6) 说明确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离的原因；
  - 7) 调查结论性意见。
- b) 地籍测量记事填写内容应包括测量控制点、界址点测设及其他情况说明。具体填写要求如下：
  - 1) 测量前界标检查情况；
  - 2) 根据需要，记录测量界址点及其他要素的技术方法、仪器；
  - 3) 遇到的问题及处理的方法；
  - 4) 提出遗留问题的处理意见。
- c) 地籍调查结果审核意见填写要求如下：
  - 1) 审核人对地籍调查结果进行全面审核，如无问题，即填写合格；
  - 2) 如果发现调查结果有问题，应填写不合格，指明错误所在提出处理意见。

### N. 2. 2. 4 土地权属来源情况表

根据土地权属来源材料序号填写资料名称、批文号、用地单位、批准用途、批准面积。

### N. 2. 2. 5 界址标示表

界址标示表填写要求如下：

- a) 界址点号。从宗地某界址点开始按顺时针编列。例如：J1、J2、…、J23、J1；
- b) 界标种类。根据实际埋设的界标种类在相应位置画“√”。表中没有明示的界标种类，补充在“界标种类”栏空白格中，如“石灰桩”等；
- c) 界址间距：填写实地丈量的界址边长，小数点后保留 2 位；
- d) 界址线类别：根据界线实际依附的地物和地貌在相应位置画“√”。表中没有明示的界址线类别，补充在“界址线类别”栏空白格中，如“山脊线、山谷线”等；
- e) 界址线位置：界线标的物自有、他有、共有的分别在“外”处画“√”、“内”处画“√”、“中”处画“√”；分别自有的在“外”处画“√”，并在“说明”栏中注明，例如“各自有墙”或“双墙”。

### N. 2. 2. 6 界址签章表

界址签章表填写要求如下：

- a) 界址线起点号、中间点号、终点号：例如：某条界址线的界址点号包括：J1、J2、J3、J4、J5、J24、J25、J6；起点号填 J1、终点号填 J6；中间点号填 J2、J3、J4、J5、J24、J25；
- b) 相邻宗地权利人(宗地代码)：填写相邻宗地权利人名称(或姓名)及相邻宗地的宗地代码。与道路、河流等线状地物以及与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，直接填写

“道路、河流、空地、荒山、荒滩”等。宗地代码填写方法见 A.2.1 中的 2)；

c) 指界人姓名(签章)：指界人签字、盖章或按手印。集体土地所有权调查时，应加盖集体土地所有权人印章。与未确定使用权的国有土地相邻时，邻宗地“指界人姓名(签章)”栏可不填写；

d) 日期：填写外业调查指界日期。

#### N.2.2.7 界址点坐标表

按照界址标示表及宗地草图的界址点顺序，填写界址点号、界址点坐标包括广州2000坐标和2000国家平面坐标和广州市高程系统H的值，界址边长、备注等。小数点后保留3位。

#### N.2.2.8 宗地草图

按照6.3.5的规定制作宗地草图。对于界线复杂的集体土地所有权宗地和国有土地使用权宗地，应制作土地权属界线附图并签订土地权属界线协议书(见附录B)，可不绘制宗地草图。宗地草图示例见 N.1。宗地草图中实地放桩的界址点采用红色圆圈表示，其他界址点采用黑色圆圈表示。

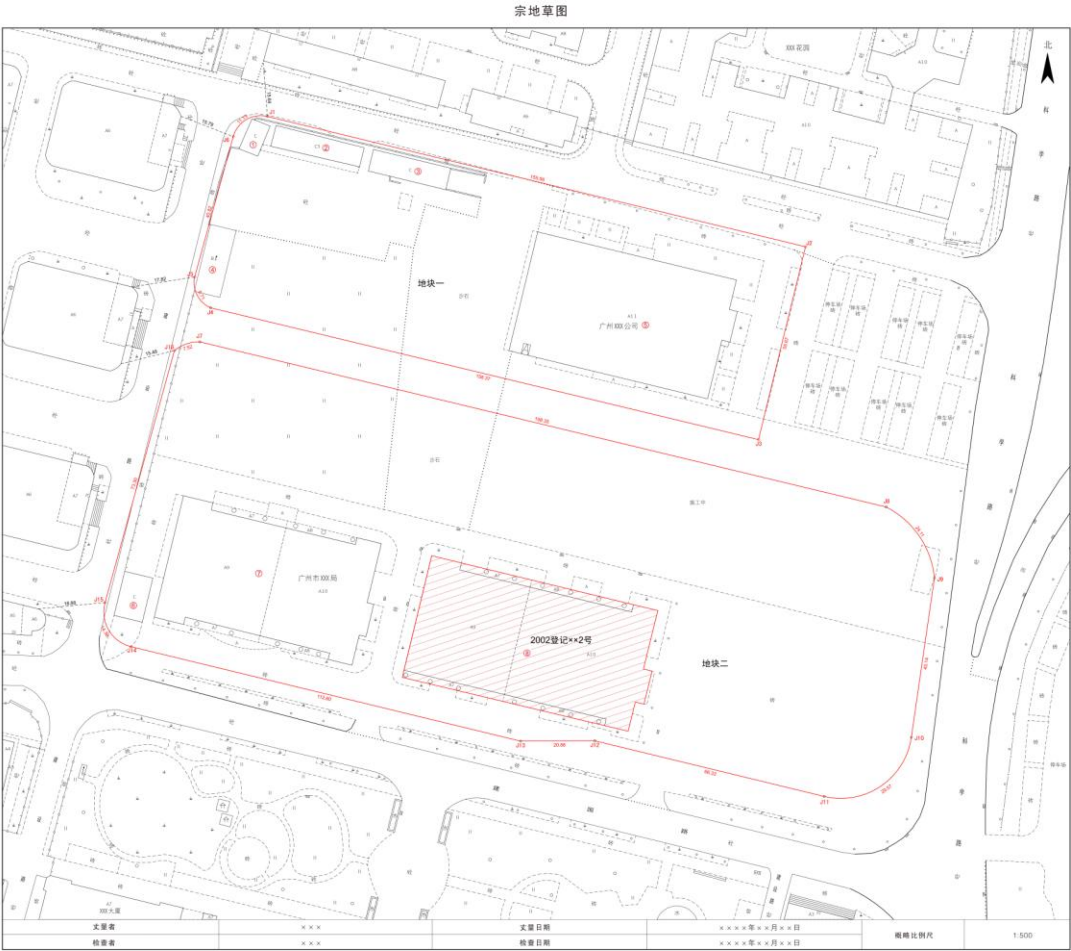
#### N.2.2.9 宗地图

按照6.4.3.4的规定制作宗地图。宗地图样图见附录J。

#### N.2.3 宗地草图示例

宗地草图示例见图N.1。





图N. 1