

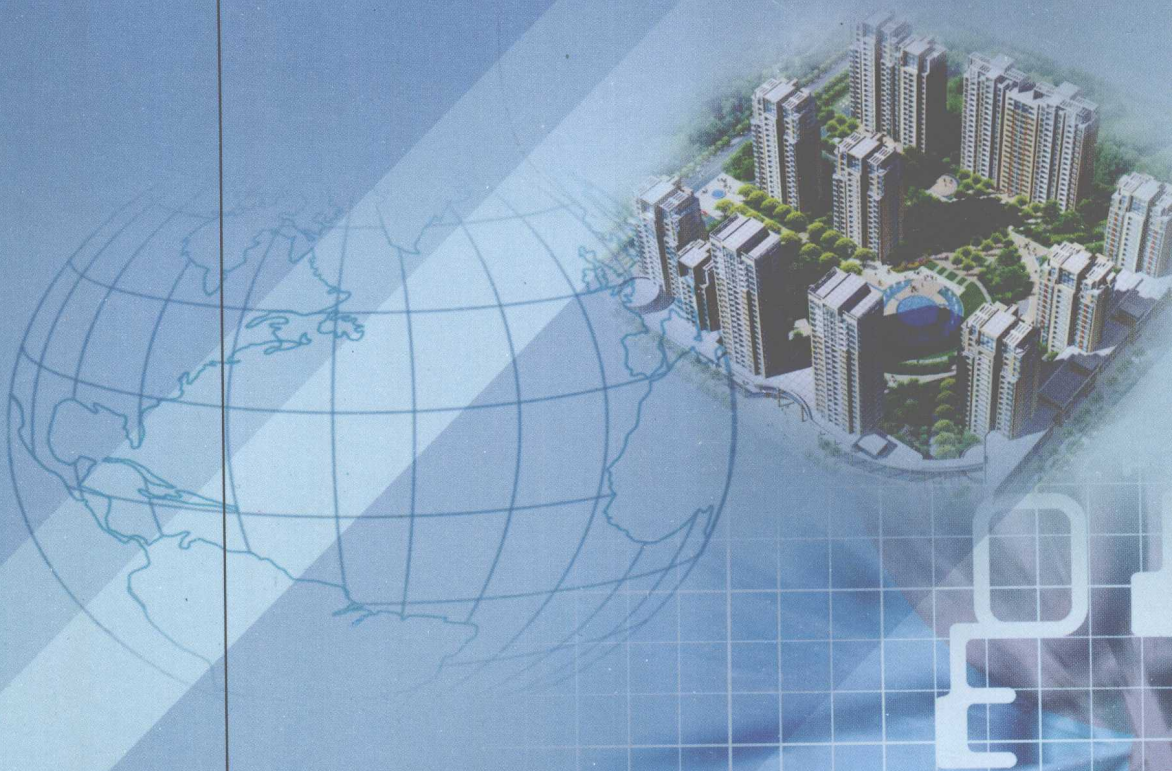


普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部高等学校高职高专测绘类专业教学指导委员会组织编写

地籍调查与测量

(第2版)

梁玉保 主编 赵文亮 王 侬 主审



黄河水利出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部高等学校高职高专测绘类专业教学指导委员会组织编写

地籍调查与测量

(第2版)

主 编 梁玉保
副主编 王建设
主 审 赵文亮 王 侬

黄河水利出版社
· 郑州 ·

内 容 提 要

本书根据作者多年的教学及实践经验,参阅了大量的文献资料编写而成。全书共分12章,第一章绪论部分介绍了地籍、地籍调查、地籍测量的基本理论;第二、三、四、五章阐述了土地权属调查、土地利用现状调查、土地等级调查及房产调查的基本理论和方法;第六、七、八章阐述了地籍控制测量、地籍细部测量及土地面积量算的基本理论和方法;第九、十、十一、十二章依次阐述了日常地籍管理、数字地籍测量、地籍调查与测量的组织实施及现代测绘技术在地籍中的应用。

本书为专科地籍测量基本教材,也可作为成人教育地籍测量教材。本书还可作为工程类有关专业(GIS、大地测量、测绘工程、测量工程、航测与遥感、土木等专业)以及土地、房地产管理等专业的选修或参考教材。

图书在版编目(CIP)数据

地籍调查与测量/梁玉保主编. —2版. —郑州:黄河水利出版社,2010.7

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

ISBN 978-7-80734-848-1

I. ①地… II. ①梁… III. ①地籍调查-高等学校-教材
②地籍测量-高等学校-教材 IV. ①P27

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第121939号

出版社:黄河水利出版社

地址:河南省郑州市顺河路黄委会综合楼14层 邮政编码:450003

发行单位:黄河水利出版社

发行部电话:0371-66026940,66020550,66028024,66022620(传真)

E-mail:hhslebs@126.com

承印单位:黄河水利委员会印刷厂

开本:787mm×1092mm 1/16

印张:14.75

字数:341千字

印数:6001—10100

版次:2006年8月第1版

印次:2010年7月第3次印刷

2010年7月第2版

定价:29.00元

教育部高等学校高职高专测绘类专业教学指导委员会
规划教材审定委员会

名誉主任 宁津生

顾问 陶本藻 王 依

主任 赵文亮

副主任 李生平 李骏元 韩力援

委员 邹自力 陈传胜 黄华明 邹晓军 张晓东

李天和 靳祥升 薄志义 全志强 张保民

王根虎 周 园 李青海 赵 敏 张彦东

赵东明

序

我国的高职高专教育经历了十余年的蓬勃发展,获得了长足的进步,如今已成为我国高等教育的重要组成部分,在国家的经济、社会和科技发展中发挥着积极的服务作用,测绘类专业的高职高专教育也是如此。为了加深高职高专教育自身的改革,并使其高质量地向前发展,教育部决定组建高职高专教育的各学科专业指导委员会。国家测绘局受教育部委托,负责组建和管理高职高专教育测绘类专业指导委员会,并将其设置为高等学校测绘学科教学指导委员会下的一个分委员会。第一届分委员会成立后的第一件事就是根据教育部的要求,研讨和制定了我国高职高专教育的测绘类专业设置,新设置的专业目录已上报教育部和国家测绘局。随后组织委员和有关专家按照新的专业设置制订了“十五”期间相应的教材规划。在广泛征集有关高职高专院校意见的基础上,确定了规划中各本教材的主编和参编院校及其编写者,并规定了完成日期。为了保证教材的学术水平和编写质量,教学指导分委员会还针对高职高专教材的特点制定了严格的教材编写、审查及出版的流程和规定,并将其纳入高等学校测绘学科教学指导委员会统一管理。

经过各相关院校编写教师们的努力,现在第一批规划教材正式出版发行,其他教材也将会陆续出版。这些规划教材鲜明地突出了高职高专教育中专业设置的职业性和教学内容的应用性,适应高职高专人才的职业需求,必定有别于高等教育的本科教材,希望在高职高专教育的测绘类专业教学中发挥很好的作用。

这里要特别指出,黄河水利出版社在获悉我们将出版一批规划教材后,为了支持和促进测绘类专业高职高专教育的发展,经与教学指导委员会协商,今后高职高专测绘类专业的全部规划教材都将由该社统一出版发行。这里谨向黄河水利出版社表示感谢。

由教学指导委员会按照新的专业目录,组织、规划和编写高职高专测绘类专业教材还是初次尝试,希望有测绘类专业的各高职高专院校能在教学中使用这些规划教材,并从中发现问题,提出建议,以便修改和完善。

高等学校测绘学科教学指导委员会主任
中国工程院院士



2005年7月10日于武汉

再版前言

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材,是根据《国务院关于大力发展职业教育的决定》、教育部《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》等文件精神,以及教育部对普通高等教育“十一五”国家级规划教材建设的具体要求组织编写的。

《地籍调查与测量》自2006年出版以来,广泛应用于教学、科研和生产。随着近几年测绘科学技术的发展,地籍调查与测量与“3S”技术的结合更加紧密;同时,国家或行业的相关规范规程也进行了更新。因此,我们对原教材进行了修改和完善,以使地籍调查与测量内容的先进性、科学性和新颖性得到更好的体现。

在修编时,去掉了原教材中篇章的形式,按章进行叙述。修改的主要内容有:

(1)第二章“土地权属调查”,按照新规范进行了更新修改,并对地籍调查表进行了完善,使其内容更贴近于生产实践。

(2)第三章“土地利用现状调查”,与原教材相比有较大的改变,在教材中结合第二次全国土地调查的相关内容,更新了土地利用现状分类,增加了土地利用现状调查地类的认定、田坎系数测算等内容。

(3)第五章“房产调查”,完善了房产调查的体系,将房屋调查和房屋用地调查分节进行阐述,同时增加了房屋面积测算及相关技术规定。

(4)第七章“地籍细部测量”,增加了土地利用现状图的编制。

(5)第八章“土地面积量算”,在原第七章第五节的基础上,增加了面积量算的误差及精度要求,并在第二次全国土地调查相关内容的基础上,增加了土地面积统计汇总的内容。

(6)第九章“日常地籍管理”,将原来教材中第八章变更地籍的内容修改后进行了调整,增加了地籍档案管理的内容。

(7)第十章“数字地籍测量”,在原教材第十一章的基础上进行了更新,增加了地籍数据库建设及地籍管理信息系统的相关内容。

(8)第十一章“地籍调查与测量的组织实施”,在原教材第十二章的基础上进行了完善,增加了成果资料的整理、检查验收、报告编写等内容,使本章所述体系更加完善。

(9)第十二章“现代测绘技术在地籍中的应用”,在原教材第九、十章的基础上进行了个别的修改,增加了三维激光扫描技术在地籍测量中的应用。

(10)原教材第十三章的内容删除。

本教材由梁玉保(河南城建学院)任主编,王建设(郑州测绘学校)任副主编。第一、十一(第二、五节)、十二(第一、二、三节)章由梁玉保编写;第二、四章由马臣领编写;第三、五、七(第五节)、九(第四节)、十、十一(第一、三、四节)章由王建设编写;第六章由高润喜编写;第七章(第一、二、三、四节)及第九章(第一、二、三节)由马千里编写;第八章及

第十二章(第四节)由时东玉编写。全书统稿由王建设、梁玉保完成。

书稿完成后,由高等学校测绘学科教学指导委员会高职高专规划教材审定委员会组织审稿,赵文亮教授、王依教授任主审。在此,对两位教授的辛勤劳动和精心指导表示感谢。

由于测绘技术发展很快,要编好《地籍调查与测量》这本教材难度较大,我们恳请使用本教材的广大教师和读者对本教材提出宝贵意见,以便再版时修改。

本教材在编写中,部分内容参考了互联网上收集的文献资料,由于互联网中相关信息不完善无法在参考文献中一一列出,在此对相关文献资料的作者表示感谢!

编 者
2010 年 5 月

前 言

本书是在高等学校测绘学科教学指导委员会的统一要求和指导下,根据多年的教学、实践经验,收集、参阅了大量的有关土地管理、地籍测量等最新文献资料编写而成。本教材结合了专科教学以及高职高专类学生的培养目标和特点,力求做到重点突出、简明扼要,既注重理论知识的学习又注重实际技能的培训。

自 20 世纪 80 年代以来,随着计算机技术的发展,现代测绘技术和“3S”(GPS、GIS、RS)技术已逐步渗透到传统的地籍测量以及土地管理中。随着国家对土地管理工作的重视,土地管理工作正逐步从常规管理向科学化管理迈进。因此,为适应科学技术的发展和土地管理工作的需要,同时兼顾教材内容的现势性和实用性,本教材在编写内容上力求做到技术新、内容新、方法新。

全书共分 4 篇 13 章,第一章绪论部分,介绍了地籍、地籍调查、地籍测量的基本理论等;第一篇地籍调查部分,阐述了土地权属调查、土地利用现状调查、土地等级调查及房产调查的基本理论和方法;第二篇地籍测量部分,阐述了地籍控制测量、地籍细部测量、变更地籍调查与测量的基本理论和方法,同时介绍了日常地籍测量的内容和方法;第三篇现代技术在地籍调查与测量中的应用部分,介绍了现代测绘技术在地籍中的应用、遥感与航测技术在地籍中的应用、数字技术在地籍中的应用、最新地籍软件(南方 CASS6.1)扫描矢量化、数字地籍图等的生成方法与步骤以及地籍调查与测量的组织实施;第四篇测设技术与方法在土地工程中的应用部分,详细介绍了土地工程中测设的基本技术方法和点的平面位置的测设、曲线的测设、线路的中线测量以及线路的纵、横断面测量及土石方计算与边坡放样。本书为专科地籍测量基本教材,也可作为成人教育地籍测量教材。本书还可作为工程类有关专业(GIS、大地测量、测绘工程、测量工程、航测与遥感、土木等专业)以及土地、房地产管理等专业的选修或参考教材。本教材的前续课程为测量学、测量平差、控制测量、数字测图、GPS 及摄影测量等。

本书第一、九、十、十一、十二章由梁玉保编写;第二、三、四、五(第二节)章由马臣领编写;第六、七(第一、二、三节)、八章由高润喜编写;第十三章由冯大福编写;第五章第一节和第七章第四、五节由王晓静编写。全书由梁玉保统稿。

全部书稿由高等学校测绘学科教学指导委员会“十五”高职高专规划教材审定委员会组织审稿,赵文亮教授任主审,在此,对专家们的指导和帮助表示诚挚的谢意。本书在编写过程中还得到了合肥工业大学王依教授以及黄河水利出版社的热情帮助,在此也表示由衷的感谢!

由于编者水平有限,书中难免存在一些不足甚至错误,敬请专家、学者和同行批评指正。

编 者

2006 年 6 月

目 录

序

宁津生

再版前言

前 言

第一章 绪 论	(1)
第一节 地籍概述	(1)
第二节 地籍调查	(6)
第三节 地籍测量	(8)
第四节 现代测绘技术在地籍测量中的应用	(9)
思考与练习	(11)
第二章 土地权属调查	(12)
第一节 概 述	(12)
第二节 土地权属的确认	(19)
第三节 土地所有权调查	(23)
第四节 土地使用权调查	(25)
第五节 权属界址调查	(27)
思考与练习	(39)
第三章 土地利用现状调查	(40)
第一节 概 述	(40)
第二节 土地利用现状调查地类的认定	(48)
第三节 土地利用现状调查的实施	(52)
第四节 田坎系数测算	(60)
第五节 土地利用变更调查	(63)
思考与练习	(64)
第四章 土地等级调查	(65)
第一节 概 述	(65)
第二节 土地性状指标的调查	(66)
第三节 土地分等定级概述	(69)
思考与练习	(71)
第五章 房产调查	(72)
第一节 概 述	(72)
第二节 房屋调查	(74)
第三节 房屋用地调查	(81)
第四节 房屋建筑面积测算	(83)

第五节 房屋调查及面积测算的技术要求	(87)
思考与练习	(88)
第六章 地籍控制测量	(89)
第一节 地籍基本控制测量	(89)
第二节 地籍图根平面控制测量	(98)
第三节 地籍高程控制测量	(101)
思考与练习	(103)
第七章 地籍细部测量	(104)
第一节 概 述	(104)
第二节 界址点的测定	(106)
第三节 地籍图测绘	(111)
第四节 房产图测绘	(121)
第五节 土地利用现状图的编制	(127)
思考与练习	(130)
第八章 土地面积量算	(131)
第一节 概 述	(131)
第二节 面积量算方法	(132)
第三节 面积量算的误差及精度要求	(138)
第四节 土地面积平差	(141)
第五节 土地面积统计汇总	(143)
思考与练习	(148)
第九章 日常地籍管理	(149)
第一节 概 述	(149)
第二节 变更地籍调查与测量	(149)
第三节 日常地籍测量	(156)
第四节 地籍档案管理	(160)
思考与练习	(167)
第十章 数字地籍测量	(168)
第一节 概 述	(168)
第二节 地籍信息数字化编辑	(171)
第三节 地籍数据库建设	(175)
第四节 地籍管理信息系统	(181)
思考与练习	(184)
第十一章 地籍调查与测量的组织实施	(185)
第一节 概 述	(185)
第二节 初始地籍调查与测量的组织实施	(186)
第三节 地籍调查与测量成果资料的整理	(190)
第四节 地籍调查与测量成果检查验收	(192)

第五节 地籍调查与测量报告编写	(196)
思考与练习	(199)
第十二章 现代测绘技术在地籍中的应用	(200)
第一节 GPS 技术在地籍测量中的应用	(200)
第二节 航测技术在地籍测量中的应用	(205)
第三节 遥感技术在地籍测量中的应用	(214)
第四节 三维激光扫描技术在地籍测量中的应用	(218)
思考与练习	(221)
参考文献	(222)

第一章 绪 论

第一节 地籍概述

1 地籍及其特点

地籍一词在我国从古代一直沿用至今,是中国历代王朝(或政府)登记田亩地产权属,作为征收赋税的根据。地是指土地,籍有簿册、清册、登记之说。简单地讲,地籍是为认定土地权属、征收土地税而建立的土地档案。随着社会、经济和科学技术的发展,测绘、地籍管理、城市管理各学科之间相互渗透、相互配合,使得单一的地籍产生了飞跃,发展成为多用途地籍,也可称为现代地籍。多用途地籍或现代地籍(以下简称地籍)是指由国家监管的、以土地权属为核心、以地块为基础的土地及其附着物的权属、位置、数量、质量和利用现状等,并用数据、表册、文字和图等各种形式表示出来的土地信息系统。其特点如下:

(1)地籍是由国家建立和管理的。我国地籍自出现至今,由最初的以权属认定和课税为目的,发展到现阶段以保护土地、合理利用土地,以及保护土地所有者和土地使用者的合法权益为目的的现代地籍。

(2)地籍的核心是土地权属。地籍是以土地权属为核心对土地诸要素隶属关系的综合表述,这种表述毫无遗漏地针对国家的每一块土地及其附着物,都是以土地权属为核心进行记载并建立地籍档案。

(3)地籍是以地块为基础建立的。一个区域的土地根据被占有、使用等原因而分割成具有边界的、空间连续的许多块土地,每一块土地即称之为地块。地籍的内涵之一就是土地的空间位置为依托,对每一地块所具有的自然属性和社会经济属性进行准确的描述和记录,由此所得到的信息称之为地籍信息。

(4)地籍在记载地块的状况时,还要记载地块内附着物(建筑物、构筑物等)的状况。地面上的附着物是人类赖以生存的物质基础之一。因此,土地和附着物是不可分离的,它们各自的权利和价值相互作用、相互影响。历史上最早的地籍只对土地进行描述和记载,并未涉及地面上的建筑物、构筑物,但随着社会和经济的发展,尤其产生了房地产交易市场后,由于房、地所具有的内在联系,地籍必须同时对土地及附着在土地上的建筑物、构筑物进行描述和记载。图 1-1 表达了土地、地块、附着物与地籍的关系。

(5)地籍是土地基本信息的集合。土地基本的信息集合,简称地籍信息,包含着地籍图集、地籍数据集、地籍簿册,它们之间通过特殊的标识符(关键字)连接成一个整体,这个标识符就是通常所说的地块号(宗地号或地号)。

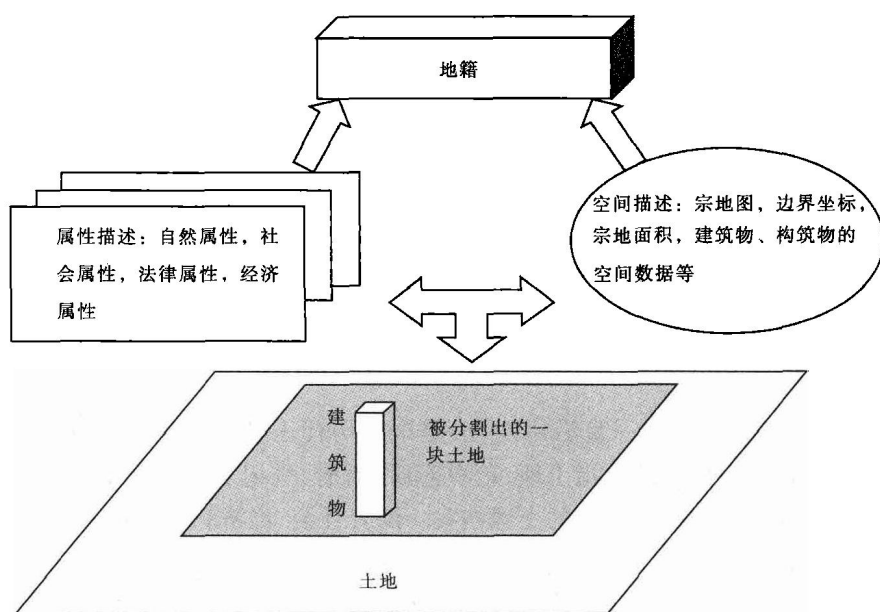


图 1-1 土地、地块、附着物与地籍的关系示意图

地籍图集:它主要是用图的形式来表达地籍信息,即用图的形式直观地描述土地和附着物之间的相互位置关系,它包括地籍图、专题地籍图、宗地图等。

地籍数据集:它主要是用数字的形式描述土地及其附着物的位置、数量、质量、利用现状等要素,如面积册、界址点坐标册、房地产评价数据等。

地籍簿册:它主要是用表册的形式对土地及其附着物的位置、法律状态、利用现状等基本状况进行文字描述,如地籍调查表、各种相关文件等。

多用途地籍为我国现代化经济建设提供了大量的信息和基础资料,具体内容体现在以下几个方面:文字型地籍资料(控制测量成果、地籍簿册、登记卡、地名集等)、图形地籍资料(地籍图、规划图、影像图等)、人文资料(人口状况、教育状况、文化与公共设施等)、自然资源资料(能源、环境、水系、植被)和经济资料(工矿、市场、金融、商业)等。多用途地籍综合运用了信息工程、电子技术、光电技术、航空航天技术和计算机等高新技术和方法,并建立了网络数据库,为逐步实现地籍管理工作的现代化开辟了道路。

2 地籍的种类

2.1 按地籍工作的目的和发展阶段分类

按地籍工作的目的和发展阶段划分,地籍可分为产权地籍、税收地籍和多用途地籍。

(1)产权地籍:主要是保护土地的产权,为进行土地的转让和交易服务。因此,产权地籍比税收地籍要求更高,需要精确测定宗地(确定地产产权的单元)界址点的位置,较准确地计算其面积。

(2)税收地籍:主要是丈量地块的边界、估算土地的面积,并对土地等级进行评价,据此按土地等级收税。

(3)多用途地籍:不仅为土地所有权、税收、交易服务,而且为城乡规划、市政管理等服务,是建立土地信息系统的一个重要组成部分。因此,多用途地籍要求测量的内容更广泛,测量的精度要求也更高。

2.2 按地籍的特点和任务分类

按地籍的特点和任务划分,地籍可分为初始地籍和日常地籍。

(1)初始地籍:是指在某一时期内,对其行政辖区内全部土地进行全面调查后,最初建立的地籍图簿册,而不是指历史上的第一本地籍簿册。

(2)日常地籍:是针对土地数量、质量、权属及其分布和利用、使用情况的变化,并以初始地籍为基础进行修正、补充和更新的地籍。

初始地籍和日常地籍是不可分割的完整体系。初始地籍是基础,日常地籍是对初始地籍的补充、修正和更新。如果只有初始地籍而没有日常地籍,地籍资料将逐步陈旧,缺乏现势性,失去其实用价值;相反,如果没有初始地籍,日常地籍就没有依据和基础。

2.3 按城乡土地的不同特点分类

按城乡土地的不同特点划分,地籍可分为城镇地籍和农村地籍。

(1)城镇地籍:其对象是城镇的建成区的土地,以及独立于城镇以外的工矿企业、铁路、交通等用地。

(2)农村地籍:其对象是城镇郊区集体所有土地、农村集体所有土地、农村居民点用地和国营农场用地。

3 地籍的作用

建立地籍的目的,一般应由国家根据生产和建设的发展需要,以及科技发展的水平来确定。目前,我国的地籍已由以课税为目的,扩大为产权登记和土地利用规划服务的多用途地籍。它还为政府部门制定土地开发利用计划、经济发展目标、土地管理政策、环境保护政策、土地使用制度等宏观决策提供基础资料和科学依据。归纳起来,地籍有以下几个方面的功能与作用:

3.1 为制定土地政策提供科学依据

土地政策包括土地制度改革政策,与土地有关的经济制度、环境保护、人类生存、个人投资或企业投资等方面的政策。这些政策的制定与准确掌握土地资源的数量、质量、用途状况是分不开的。地籍所提供的多要素、多层次、多事态的土地资源的数量、自然和社会经济状况,为国家制定土地政策、编制国民经济发展计划、制定各项规划提供了基本依据,是组织工农业生产和进行各项建设的基础。

3.2 为土地管理提供基础资料

地籍所提供的有关土地类型、数量、质量和权属等基本资料是调整土地关系,合理组织土地利用的基本依据。土地利用状况及界址界线资料是合理配置土地资源和征拨土地

工作的重要依据。土地的数量、质量及其类型分布规律是编制土地利用总体规划、村镇规划、城市规划的基础。

3.3 为维护产权权益提供基础资料

地籍调查和管理是按国家法律要求依法进行土地管理的行政行为,所形成的地籍信息具有空间性、精确性、现势性和法律性。因此,在调处土地纠纷,恢复界址,确定地权及附着土地之上的不动产权,认定房地产权,进行房地产转让、买卖、租赁等土地管理工作中,地籍提供法律性的证明材料,从而保护了土地所有者、使用者的合法权益,避免土地纠纷的发生。

3.4 为土地的经济活动提供参考资料

土地税费的征收,是地籍产生的最初原因。现代地籍提供的土地及其附着物的位置、面积、用途、等级和使用权、所有权状况,结合国家和地方的有关法律法规,为以土地及其附着物为目标的经济活动(如土地的有偿转让、出让,土地和房地产税费的征收,防止房地产市场投机等)提供可靠准确的基本资料,从而促进以土地及其附着物为目标的经济活动正常进行。

由于应用现代测量技术的缘故,在统一的坐标系内,地籍所包含的地籍图集和相关的几何数据,不但精确地表达了一块地(包括附着物)的空间位置,而且精确和完整地表达了所有地块之间在空间上的相互关系。地籍所具有的能够提供地块空间关系的功能是实现地籍多用途的重要原因之一。

4 新中国地籍的发展概况

土地是人类最宝贵、最基本的自然资源,是其他任何资料所不能代替的主要生产资料。在社会的发展过程中,人们为了高效、科学、有序地利用土地,充分发挥土地的应有潜力,必须依法对土地进行科学规划和有效的管理。为此,首先要充分了解土地,以一定方式对土地的基本要素(如土地的权利、位置、数量、质量、利用现状等要素)进行描述并记载下来,管理并充分运用它,为土地的合理利用打好基础。这些以土地为对象进行基本描述和记载的内容,称之为地籍,也是地籍的最原始的含义。

我国是一个文明古国,地籍和地籍管理工作在我国有着悠久的历史。新中国成立后,我国地籍管理制度的形成与发展,可以概括为三个阶段。

4.1 土地改革与农业合作化时期(1949~1957年)

1949年新中国成立以后,根据新颁的《中国土地法大纲》、《中华人民共和国土地改革法》的规定,全国范围内实行土地改革。为此,各地广泛开展了土地清丈、划界、定桩等地籍工作,并由县级人民政府向农民发放土地所有证或房地产所有证;同时,为征收农业税,平衡负担,全国还开展了清查土地数量、评定土地等级、编制土地清册等工作。

城市开展了土地登记工作,部分城市公布了房地产或土地登记的暂行办法。这一阶段主要解决土地制度与土地权属问题,但未办理土地权属变更登记手续。

4.2 人民公社化时期(1958~1978年)

1951年合作社开始到1958年全国实行人民公社化,标志着我国土地社会主义公有

制已经形成,农民以土地入社的方式将土地私有转为集体所有,土地集体所有制的确定,使土地合理利用被提到重要地位。所以,1958年前后全国掀起了一场土地规划的热潮,当时在全国范围内开展了土壤普查、荒地调查以及局部地区的土地适宜性评价等地籍工作。为合理征收农业税,财政部门建立了农业税面积台账,统计部门进行了不够准确的耕地统计,城镇结合房地产调查开展房地产登记。就全国而言,其地籍工作是不统一、不完整和部分中断的状态。

4.3 社会主义现代化建设时期(1979年后)

改革开放后,在社会主义市场经济环境下,为保护农业,保护农用地,并有效、高效地利用和发挥土地资源的作用,土地管理逐渐提到国家重要的议事日程上来,地籍工作受到高度的重视。20世纪80年代初,国家制定了“土地使用税”,为配合“土地使用税”的出台,在全国范围内,以县为单位开展了土地资源调查工作,同时还开展了土地登记与统计工作,使我国地籍开始从以地权登记为主的地籍转向多用途的地籍。1985年以来,还在城镇进行了地籍试点,并制定《地籍测绘规范》与《城镇地籍调查规程》,全国地籍工作已有计划陆续开展。农村宅基地登记已完成了大量任务,城镇土地分等定级也已经开始,1988年已开始正式执行国家统计报表。国家在1986年6月颁布《中华人民共和国土地管理法》,同年9月正式成立了国家土地管理局,以及地方各级土地管理部门,先后制定和完善了《土地利用现状调查技术规程》、《土地登记规则》、《土地统计报表制度》、《城镇土地定级规程》、《农用土地分等定级规程》、《房产测量规范》等,为使地籍工作逐步走向科学管理轨道奠定了基础。

20世纪80年代以来建立的地籍其主要目的是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。地籍的基本单元是宗地,划分宗地时以土地权属为依据。这种地籍虽有多用途的特性,但离真正的多用途地籍还有一定的差距,面对社会主义市场经济和信息社会建设,地籍还应作为各种信息系统空间定位的基础。因此,我国的地籍正不断向多用途地籍系统发展,亦即现代地籍。

进入21世纪后,国家先后颁布制定了一系列的法律法规及部门规章、规范性文件,进一步完善规范了地籍管理工作。2002年8月通过了《中华人民共和国农村土地承包法》,2007年3月颁布了《中华人民共和国物权法》,2007年国土资源部颁发了《土地登记办法》,2008年国务院颁布了《土地调查条例》;国土资源部也先后制定了《土地权属争议调查处理办法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《关于依法保护国有农场土地合法权益的意见》等部门规章,为依法进行地籍管理工作奠定了基础。

随着信息技术的发展,对地籍的信息化管理提出了新的要求,我国先后制定了《国土资源信息核心元数据标准》、《城镇地籍数据库标准》、《土地利用数据库标准》等规范。同时城乡一体化地籍管理也提上了日程。《地籍管理“十一五”发展规划纲要》中提出了在“第二次全国土地调查”的基础上,按照统筹城乡发展、统筹区域发展的要求,统一规划,统一部署,统一技术标准和规范,整合地籍管理各项成果,建设多库合一、多功能合一的地籍信息系统。

世界地籍发展各阶段的内容及应用情况见图1-2。

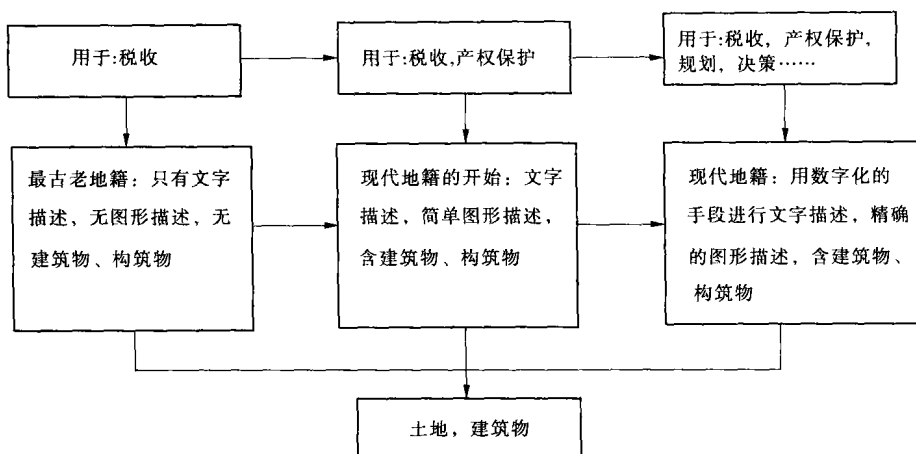


图 1-2 世界地籍发展阶段框图

第二节 地籍调查

地籍调查是遵照国家的法律规定,采取行政、法律手段,采用科学方法,对土地及其附着物的位置、权属、数量、质量和利用现状等基本情况进行的调查,是获取和表达地籍信息的技术性工作。

1 地籍调查的目的、类型和内容

1.1 地籍调查的目的

地籍调查目的在于弄清土地的基本状况,并把它们反映到地籍调查表中和地籍图上,首先服务于土地登记、土地统计、土地利用规划等土地管理工作,进而满足土地的税收、城市规划、房产管理以及其他国民经济各部门的需要,随着地籍信息化的逐步完善,还要满足社会公众对地籍资料的需求。

1.2 地籍调查的类型

1.2.1 地籍调查按调查的内容和时间划分

地籍调查按调查的内容和时间划分,可分为初始地籍调查和变更地籍调查。初始地籍调查是指对调查区范围内全部土地在初始土地登记之前进行的地籍调查。变更地籍调查是指为了保持地籍的现势性和及时掌握地籍信息的动态变化而进行的经常性的地籍调查,是在初始地籍调查的基础上进行的,是地籍管理的经常性工作。

1.2.2 地籍调查按调查区域划分

地籍调查按调查区域划分,可分为城镇地籍调查和农村地籍调查。目前我国开展的城镇地籍调查是在城市、建制镇、独立工矿区进行的,同时也包括集镇和村庄。农村地籍调查是在土地利用现状调查中,结合进行土地权属界线调查完成的。

1.3 地籍调查的内容

地籍调查的主要内容包括权属调查和地籍测量两个方面。由于建立地籍的目的、地