

城镇地籍 调查实用技术 手册

● 辽宁人民出版社

CHENGZHENJIDIAOCHASHIYONG
JISHUSHOUCE

城镇地籍调查实用 技术手册

辽宁省土地管理局编

辽宁人民出版社

1991年·沈阳

城镇地籍调查实用技术手册

ChengZhen DiJi Diao Cha Shiyong Jishu Shouce

李业 主编

辽宁人民出版社出版发行

沈阳市和平区北一马路108号 辽宁省机械研究院印刷厂

字数: 216000 开本: 787×1092¹/₃₂ 印张: 10

印数: 1—2,500册

1991年4月第1版

1991年4月第1次印刷

责任编辑: 王丽竹

版式设计: 任和

封面设计: 刘冰宇

责任校对: 岳西永

ISBN 7-205-01853-6 / F·363

登记号: (辽) 第1号

5.00元

主 编：李业

副主编：安守成 李英旭 李志

编写人员：王国申 董利成 苑晓志

张忍德

前 言

城镇地籍调查是城镇土地管理的基础工作。为了满足全面、科学、依法管理城镇土地的要求，掌握城镇每宗土地的权属、数量、类别及使用状况，为国有土地出让、转让、有偿使用提供可靠依据，已成为土地管理工作的当务之急。

为了做好全面开展城镇地籍调查的技术准备，我省在部分市区、县城、建制镇和工矿区等类地区，按照国家土地管理局制定的《城镇地籍调查规程》（以下简称《规程》）开展了地籍调查试点工作。试点工作取得了一定经验，同时也遇到和提出了一些具体技术问题。这就需要统一认识、统一做法，以切实保证城镇地籍调查的成果质量。辽宁省土地管理局地籍处，辽宁省土地利用规划院组织从事实际工作的同志，在认真总结全省试点经验的基础上，以国家《规程》为技术依据，以试点的实践为基础，编写了这本《城镇地籍调查实用技术手册》（以下简称《手册》）。

《手册》拟起到工具书的作用，在内容上以实用为主。编写中注意了理论与实际相结合，提出了处理解决具体技术问题方法。《手册》文字通俗易懂，可作为各地培训地籍调查人员的教材。另外，考虑各地地籍管理人员的实际情况，还增加了地籍测量、面积量算等专业基础知识内容。《手册》还收编了《营口市老边区解析法地籍调查技术总结》和《锦县部分解析法地籍调查技术总结》供各地参考。

《手册》编写的时间仓促，水平有限，不当之处，希望读者多提意见，以便纠正。

在此，向为《手册》编写提供有关资料的单位、个人，表示衷心的感谢。

一九九〇年八月十五日

目 录

前言

第一章 调查的准备工作	(1)
一、组织准备.....	(1)
二、收集资料.....	(2)
三、制定实施方案.....	(2)
四、技术设计.....	(2)
五、准备仪器、表册和办公用品.....	(4)
六、调查人员培训.....	(4)
第二章 权属调查	(5)
一、权属调查前的准备工作.....	(5)
二、权属调查的实施.....	(8)
三、权属调查成果的处理.....	(16)
第三章 地籍测量	(18)
第一节 地籍测量的准备.....	(18)
一、制定计划.....	(18)
二、确定测量范围.....	(18)
三、收集资料.....	(19)
四、制定地籍测量技术设计书.....	(19)
五、权属调查与地籍测量的衔接.....	(19)

第二节 地籍控制测量..... (21)

一、地籍控制测量的布网原则..... (21)

二、地籍测量的坐标系统..... (22)

三、地籍控制测量布点的基本原理和方法..... (24)

四、对已有的控制测量资料的分析、鉴定
和利用..... (26)

五、地籍控制测量的导线..... (28)

第三节 地籍测量中的距离和角度测量..... (51)

一、距离测量..... (51)

二、角度测量..... (60)

第四节 地籍测量方法..... (67)

一、解析法地籍测量..... (67)

二、部分解析法地籍测量..... (72)

三、图解勘丈法地籍测量..... (79)

第五节 地籍图的展绘与清绘..... (81)

一、地籍图的展绘..... (81)

二、地籍图的清绘与整饰..... (89)

第六节 面积量算..... (96)

一、面积量算方法..... (96)

二、三种地籍测量方法的面积量算..... (105)

三、利用计算机进行土地面积汇总..... (109)

第四章 地籍调查资料归档..... (141)

一、地籍调查资料归档的基本要求..... (141)

二、资料归档的程序..... (143)

三、组卷及编目方法..... (144)

四、档案归档范围、内容	(159)
五、档案分类、编码办法	(161)
附录一《营口市老边区解析法地籍调查技术 总结》	(164)
附录二《锦县部分解析法地籍调查技术 总结》	(239)
附录三《辽宁省城镇地籍调查成果质量检查 验收方案》	(309)

第一章 调查的准备工作

城镇地籍调查是一项涉及面广、政策性和技术性较强的专业基础调查工作。因此，在开展调查之前，必须做好充分准备，以保证整个调查工作的顺利完成。

地籍调查是在申请登记后进行的，所以应根据申请登记的内容、时间、进度、范围及要求做好计划安排，并分项做好准备工作。按照地籍调查工作程序，准备工作大体有六部分，即组织准备、收集资料、制定实施方案、技术设计、准备仪器、培训人员。

一、组织准备

为了保证城镇地籍调查工作的顺利进行，首先要成立以主管市（县）长为组长的城镇地籍调查领导小组，负责领导地籍调查工作，处理土地权属调查和地籍测量中的重大问题。领导小组下设办公室，一般以市（县）土地管理局为主组建，负责地籍调查的具体实施工作。

由于地籍调查是一项具有社会性的新工作，在开展之前，要充分利用广播、电视等新闻媒介和宣传车、板报等宣传工具进行广泛宣传，讲解有关土地管理的政策、法规和地籍调查的重大意义，以取得全社会的广泛理解和支持，并给予积极配合与协作。

二、收集资料

为了避免重复劳动和各方面的浪费，地籍调查工作中，要充分利用已有的地籍资料，因此，在开展调查工作之前，要作好资料收集工作。现在保存地籍资料的单位主要是城建和房产部门。这些部门在长期的房地产管理工作中，积累了大量有关土地权属方面的资料，对于确认宗地的权属及界址具有重要作用。此外，测绘部门还掌握城镇地籍测量的控制资料及地形图等。

收集资料的具体内容有：

（一）权属资料：现有的地籍资料；征用划拨土地的资料；房屋普查资料；非农业用地清查资料；其他有关资料。

（二）测绘资料：控制网点资料；地籍图及大比例尺地形图；航测资料；其他有关资料。

三、制定实施方案

为了保证地籍调查的顺利进行，在实施前要制定计划，确定具体的实施方案。实施方案主要内容如下：

（一）地籍调查的范围、方法、时间、人员组织、经费预算。

（二）实地进行权属、权属界址和土地使用情况调查的依据以及补充文件。

四、技术设计

地籍调查的技术设计包括权属调查的技术设计和地籍测量技术设计两部分。

(一) 权属调查技术设计

权属调查技术设计应根据《城镇地籍调查规程》要求，并结合当地实际情况和制定的确权规定及实施方案的总体要求进行。主要内容如下：

1. 权属调查工作的人员组织及进度。
2. 现场调查工作的步骤及必须履行的手续。
3. 界址桩的规格，界址标定的符号样式及现场埋设的要求。
4. 调查的质量、数量指标及定额。
5. 各种表格、文书的式样。
6. 填写各种表格、文书的说明。
7. 其它未尽事项。

(二) 地籍测量技术设计

1. 地籍控制测量总体布局、控制网点的布设和施测方法、坐标系统的选择。
2. 调查区的地理位置和自然情况。
3. 地籍测量采用的方法、依据。
4. 地籍图、宗地图的规格、比例尺；地籍图的分幅方法。
5. 在各级控制点上测定界址点的方法。
6. 如何加强界址点相互间距的充分检核及采取的具体方法。对分宗细部测量提出详尽的具体要求和办法。
7. 地籍调查成果的质量标准、精度要求和依据。

五、准备仪器、表册和办公用品

地籍调查需要的各种表格、钢尺及经纬仪等仪器设备，都必须购置齐全，并进行细致检查。

六、调查人员培训

在进行调查前，对地籍调查人员必须进行不少于两周的技术培训，使之明确调查任务，熟悉地籍工作的有关政策、法规和技术规程，掌握调查的方法、要求，并进行实地作业实习，掌握操作要领。最后还要进行考试，合格者方能从事地籍调查工作。

第二章 权属调查

权属调查是地籍调查工作的一项前期性调查工作。其主要作法是，针对土地使用者调查申请和权属证明文件，由调查人员对土地的座落、界址及使用情况进行实地调查、核定、勘丈、记录，经土地使用者和土地管理部门的认定，为地籍测量和权属审核发证提供具有法律效力的调查文书凭据。

权属调查的单元是一宗地（即被界址线所封闭的一块地）。调查过程必须严格按国家土地管理局《城镇地籍调查规程》中的有关规定和地方补充规定执行；必须履行必要的法律认定手续。其调查结果具有法律效力，受法律保护。

一、权属调查前的准备工作

（一）制作调查区索引图

制作调查区索引图的目的是为了使调查区所包括的分幅地形图便于查找使用和保管。具体作法是：在调查区的整幅行政区划图上标定出1:500（或1:1000）分幅地形图的位置，然后对分幅地形图按从左到右、从上至下的顺序进行编号，并采用彩色线条标出街道和街坊的范围，统一进行地籍编号。然后，按照分幅地形图的编排顺序，将图幅装柜保管，或将图幅按街道或街坊分装登记，以备查用。

（二）资料的整理和保管

对收集来的权属证明文件及其他专业调查资料可以图幅为单位登记整理，分装文件袋；也可以街道或街坊为单位分幅整理，登记装袋。文件袋外应注明文件项目、份数，所属街道（或街坊）的地籍号、分幅图号等。并制定使用过录手续，以防丢失。

（三）制作调查工作图

调查工作图作为权属调查时使用的图件，用于划分调查区域、预编宗地号，制定调查计划，指导工作进度等。调查工作图可利用近期的大比例尺地籍图或地形图复制；条件不具备的，可以实地草绘宗地关系位置图。无论哪种图作为工作图都要求图上能体现宗地界线并要求宗地的分布位置关系与实地现状相符。若与实地现状有差异，应到实地进行调查，并在图上重新勾绘出宗地的位置关系。

1. 划分调查区域

在调查工作图上按行政界线或自然境界划分调查区域，也可以根据用地特点划分。并对划分的调查区域统一进行地籍编号，使调查工作避免出现重复、疏漏，便于进行整体布局。

2. 预编宗地号

在调查工作图上根据宗地编号原则对调查区内的每一宗地预先编号，通过实地调查后正式确定宗地号。

（1）宗地编号级次

宗地编号一般按行政区、街道（或图幅）、宗三级编号。对于较大城市按行政区、街道、街坊（或图幅）、宗四级编号。

（2）宗地编号顺序

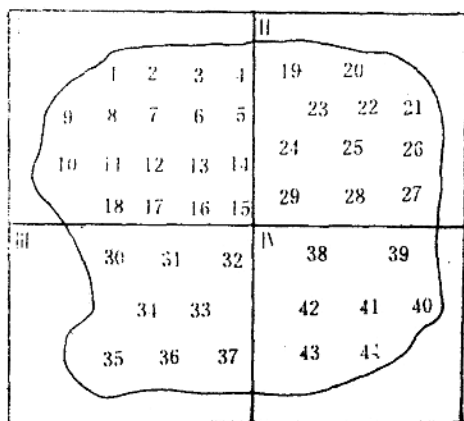
宗地号在工作图上编排顺序为：自左到右、从上到下由“1”号开始，呈反“S”形顺序编号。

(3) 破宗地的编号

按图幅编号时，有时一宗地分布在几幅图中，这种宗地称破宗。破宗的宗地号在出现的有关图幅中的左、上边的一幅内编号，同时必须在其它几幅破宗地上注记该图幅号及其宗地号。

(4) 较大街道宗地编号

对于较大的街道或街坊，统一编号有困难，可采用街道（或街坊）一图幅统一编号方法，具体做法是：以街道（或街坊）为单位，以图幅为单元，对街道（或街坊）所在图幅，按图幅的排列顺序依次对每幅图内的宗地，按宗地编号原则进行编号。要求各图幅间的宗地编号必须是连贯的，即下一



I—代表图幅号

1、2、3—代表宗地号

图幅的首宗地的编号要续接上一图幅末宗地的编号。如图所示：

二、权属调查的实施

（一）备用调查文件

对照调查工作图，按划分的调查区域整理出各宗地的土地使用权登记申请书和权源证明文件，并预编宗地号，然后按移交规定过录登记，分到各个调查作业小组。

（二）过录地籍调查表

作业人员将申请书上的有关内容逐项过录到本宗地地籍调查表上，以对其所载内容的真实性进行实地调查核实，最后将核实结果记录于地籍调查表上。

（三）下达通知

调查人员在进入实地调查前，应根据调查区域的工作计划、调查工作进度，将具体调查时间提前通知土地使用者，以配合调查人员的现场调查工作，避免调查人员现场扑空，增加往返工作量。通知方式远途的可挂号邮寄，近者亲自送达，并留存根备查。

（四）实地调查

1. 调查人员在实地调查前应对调查对象的宗地文件了解分析，熟悉情况，做到心中有数；并计划好调查路线，以节省时间，提高工作效率。然后携带调查工作图、地籍调查表、勘丈记录用品等，按通知时间准时到达现场，按预编宗地号的顺序进行实地调查。

2. 调查作业小组一般由三人组成，一人负责调查核定、记录、绘制宗地草图，二人负责勘丈，设置界址标志等。

3. 宗地权属情况调查

主要针对宗地的权属来源情况,宗地的使用权情况(含共有使用权情况),土地的所有权性质等进行实地调查核实。调查人员到达现场后,验明土地使用者出示的身份证件,检查权源证件是否齐全、有效,并与实地情况核实,确认无误后填写地籍调查表上的有关栏目。如有出入或证件无效,将原由填入调查记事栏备查。

4. 宗地位置、宗地号、实际用途的调查

调查人员在现场对照申请书核对宗地的地理位置(通信地址)及土地的实际用途是否与实地一致。对照调查工作图核对宗地预编号是否与实地相符。如有出入,以现场调查结果为准,填写地籍调查表;若宗地位置关系发生变动(如宗地增加或减少、迁移等),预编宗地号与实地不符,以现场调查为准重新确定宗地号,并在工作图上勾绘注明。同时,调查人员应在统一规定的宗地位置上(如某一房角或墙角)标记每个宗地的宗地号(包括它所在的图幅号),以便与地籍测量相衔接。

5. 界址认定调查

界址认定调查是权属调查的一项核心内容。它是对邻界双方的界址状况进行实地调查,并经邻界双方和调查人员认可(或经调解后认可);通过必要的法律手续予以确认的过程。其调查结果具有法律效力,受法律保护。

6. 界址认定调查的要求

(1) 界址认定必须由本宗地和相邻宗地使用者亲自到场,共同指界。

(2) 单位使用的土地须由法人代表出席指界,并出具身