



土地科学丛书

中国土地学会土地科学专项基金资助

地籍学

林增杰 主 编

谭 峻 詹长根 曲卫东 副主编

CADASTRAL
SCIENCE



科学出版社

www.sciencep.com

内 容 简 介

本书分六篇 20 章。主要内容包括我国土地产权制度、地籍调查、土地登记、土地统计、地籍管理现代化及效益分析等。重点介绍了我国土地产权制度、土地登记、土地权属调查与确认和地籍管理信息化的有关规定、规范及具体操作方法。

本书可供从事土地资源管理和房地产经营与管理的科研工作者及相关专业高等院校的师生参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

地籍学/林增杰主编;谭峻,詹长根,曲卫东副主编. —北京:科学出版社, 2006

(土地科学丛书)

ISBN 7-03-018159-X

I. 土… II. ①林…②谭…③詹…④曲… III. 地籍学 IV. P27

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 123383 号

责任编辑:赵 峰 朱海燕/责任校对:纪振红

责任印制:钱玉芬/封面设计:王 浩

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

源海印刷有限责任公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2006 年 10 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2006 年 10 月第一次印刷 印张: 24

印数: 1—3 000 字数: 534 000

定价: 49.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈环伟〉)

《土地科学丛书》 编辑委员会

主 任 邹玉川

副主任 王万茂 黄小虎

委 员	邹玉川	王万茂	黄小虎	梁学庆	杨凤海	刘卫东
	董祚继	王 群	张 颖	林增杰	谭 峻	詹长根
	曲卫东	张凤荣	吴克宁	胡振琪	黄贤金	刘耀林
	谢俊奇	朱德举	蔡运龙	陈百明	解明曙	韩桐魁
	钱 铭	叶公强	樊志全	杨重光	胡文政	邵捷传
	戴银萍	许 坚	徐红霞	张 青	钱 锋	

《地籍学》编写分工

- 第一章 林增杰
第二章 林增杰
第三章 林增杰 谭 峻 曲卫东 郭桂英
第四章 谭 峻 郭桂英
第五章 金玲玲 谭 峻
第六章 谭 峻
第七章 詹长根
第八章 詹长根
第九章 詹长根
第十章 詹长根
第十一章 谭 峻
第十二章 谭 峻 严 星
第十三章 谭 峻 朱洪波
第十四章 张 璋 林 甦
第十五章 姜武汉
第十六章 严 星
第十七章 严 星
第十八章 曲卫东
第十九章 曲卫东
第二十章 姜武汉

编写说明

土地科学作为一门学科在我国的历史并不长，是我国科学园地里较为年轻的学科。由于土地具有多重特性和功能，因而土地和土地利用是多学科研究的对象和领域，学科的交叉性十分明显，这给人们认识土地科学的内容、地位、体系以及学科属性带来了复杂性和艰巨性。

土地科学学科建设有赖于完整的科学理论和知识体系的构建，对比较成熟的学科加以整理和深化，对一些尚不成熟但具有发展前景的新兴学科加以大力扶持，使其不断完善和成熟。为此，2002年3月，中国土地学会学术工作委员会在南京召开工作会议暨学科建设研讨会，决定组织编写一套能全面反映土地科学学科体系、知识体系的《土地科学丛书》，并讨论通过了“《土地科学丛书》编撰实施方案和管理办法”。同年11月10日在北京召开的《土地科学丛书》编撰工作会议则进一步认为，《土地科学丛书》是“编著型”学术著作，要反映土地科学的基础理论、基本方法，并把握前沿，反映最新的研究成果，应充分吸收相关学科的新思想、新方法。

根据“《土地科学丛书》编撰实施方案和管理办法”，丛书中各书的第一作者通过竞标与不记名评议相结合的方式产生。中国土地学会学术工作委员会组织专家，对参加竞标的9本书共27份投标书进行了评审，最后确定了第一批——《土地资源学》、《土地生态学》、《土地经济学》、《土地利用规划学》、《地籍学》、《土地保护学》、《土地信息学》等7部书的第一作者。为保证《土地科学丛书》的质量并能顺利出版，中国土地学会还组织各书第一作者申请出版基金，《土地信息学》一书获得了中国科学院科学出版基金的资助。《土地科学丛书》的其他各书则由中国土地学会土地科学专项基金资助出版。

5年来，在中国土地学会坚持不懈的推动下，在各有关方面的大力支持下，通过作者们的辛勤劳动，这套丛书将陆续与读者见面了。值此，中国土地学会衷心感谢关心支持这套丛书的领导，感谢热心参与这套丛书讨论和评审的专家学者，特别要感谢为此付出艰辛的各部书作者和审稿者，也要特别感谢科学出版社为此套丛书的出版给予的大力支持和协助。

中国土地学会

2006年8月

• i •

丛书序一

国以民为本，民以食为天，我们必须十分注意粮食问题和耕地问题。中国人多地少，又正处于经济快速发展的关键时期，土地问题是当前我国经济社会发展面临的一个大问题。

土地科学是以土地为研究对象的自然科学和社会科学的集成，是人们在长期开发、利用、保护和管理土地基础上，结合现代自然科学和社会科学新成果而发展起来的一门新兴学科。长期以来，我国的土地科学发展滞后于我国的经济社会发展，这在一定程度上已经影响到我国经济社会的健康发展。为此，中国土地学会自1980年成立以来，竭尽全力进行土地科学的学科建设。学会组织了多位长期从事土地研究而又具有丰富经验的学者，潜心总结新中国成立以来土地管理的实践经验与土地科学技术研究成果，经过多年努力，编写成了这套《土地科学丛书》。这是土地科学学科建设的重大成果之一。

这套丛书由多部著作组成。每部著作都分别研究了本领域的基础理论和基本方法，注意把握本领域的理论前沿和最新成果，对社会关注的难点、热点问题进行了深入的探讨，对未来我国土地管理工作提出了有益的建议，有助于我们更清楚地认识和把握未来的土地管理基本走势，有助于推动我国土地管理事业全面健康地向前发展。丛书可供从事土地科学技术和管理的专业人员使用，可作为大专院校土地管理及相关专业的辅助教材，也是一部很好的土地科学普及读物。

在科学时代，研究土地问题需要运用科学方法。我祝贺《土地科学丛书》的出版，期望各界人士对土地科学发展，土地的保护、利用、管理给予关注。

石玉林

2006年7月

丛书序二

这套由多部著作组成的《土地科学丛书》终于要与大家见面了，这是一件大事，不只是对专业人士，对广大公众和各级行政领导，对国民经济的健康和持续发展都是一件大事。“有地斯有粮，有粮斯有安”。中国人多地少，又处于经济快速发展的关键时期，土地问题是当前我国经济社会发展面临的一个大问题。

研究土地问题有经验方法，也有科学方法。早期，我们更多的是用经验方法，随着土地科学的进步和相关学科的日新月异，我们提倡用科学的方法和相关学科的最新成就来研究土地问题。

土地科学是以土地为研究对象的自然科学和社会科学的交叉与集成，是人们在长期开发、利用、保护和管理土地的基础上，结合现代自然科学和社会科学新成果而发展起来的一门新兴学科。长期以来，我国的土地科学发展滞后于经济和社会的发展，为此，中国土地学会自成立以来，竭尽全力地推进土地科学的学科建设。这套丛书就是他们致力于土地科学学科建设的一项重要成果。

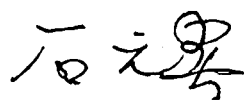
这套丛书中的每部著作都分别研究了本领域的基础理论和基本方法，注意把握本领域的理论前沿和最新成果，对社会关注的难点、热点问题进行了深入探讨，对未来我国土地管理工作提出了有益的建议。这套丛书既有很强的自然科学理论和知识，又有丰富的经济和管理科学内容，有助于我们更清楚地认识和把握未来的土地科学及其管理的基本走势，有助于推动我国土地管理事业的健康发展。

无论是在自然层面上，还是在社会经济层面上，土地都是处于动态状况下的。在几千年的农业社会里，这个动态过程进行得很慢，而且是在自然态的物质和能量循环框架下运行。进入工业社会，这个动态过程越来越快，人类社会对它的影响越来越大，而且是在大量非自然态的工农业化学物质投入状况下运行。土壤圈、水圈、大气圈和生物圈之间的物质能量交换关系发生了深刻

变化，土地的社会经济价值和影响也在发生深刻的变化。我们必须用系统观和动态观去观察和认识土地。

“工要善其事，必先利其器。”这套丛书就是帮助我们去观察和认识土地的“器”。想必看过这套丛书的读者，也会有我这样的感受。

谨以此为序。

A handwritten signature in black ink, consisting of three stylized Chinese characters: '石' (Shi), '一' (Yi), and '志' (Zhi), which together read '石一志' (Shi Yizhi).

2006年8月于北京

前 言

地籍学是土地科学的一门重要学科，是土地科学的重要组成部分。地籍学研究的地籍管理措施体系是土地管理的基础，是实施土地管理的必要手段。中国土地学会自成立以来，一直致力于学科体系的建立和发展。21 世纪初，中国土地学会做出重大举措：决定编写一套以学科体系为基础，反映当前土地学科理论和最新成果的学术著作，《地籍学》就是其中的一本。

地籍的形成是由社会发展的客观条件决定的，国家的产生是地籍产生的基本原因。地籍作为维护国家土地制度的工具，在调节社会生产关系中起着重要的作用。地籍是土地管理的最初形态，从其学科建设而言，是最正宗的理论源头，也是其他学科所不可替代的一门独立学科。地籍最重要的作用是为实施土地管理的各项措施提供完整、准确和具有现势性的土地信息资料。因此，地籍是土地管理的基础性工作，没有地籍，也就没有土地管理。

地籍制度是通过国家的地籍管理措施得以实现的。地籍管理体系的建立，是地籍学理论体系形成的基本条件。作者先后编著过《地籍管理》、《地籍管理的原理与方法》、《房地产产权产籍管理》和《地籍测量学》等。《地籍管理》第一版是 1990 年编写的，被当时的国家土地管理局确定为全国土地管理专业第一轮规划教材；该书 1994 年修订再版，已重印 8 次，影响面较广；2001 年编著的《地籍管理》被教育部确定为普通高等教育“九五”国家级重点教材。总体上看，上述教材或专著虽然反映了我国地籍管理的基本制度和技术，但更多地偏重于国家管理职能和经验的总结。20 多年来，我国地籍管理发展很快，为我们编写《地籍学》提供了丰厚的实践基础，行政主管部门公布的技术规程为本书编写提供了依据，以前出版的诸多同名教材及专著又为本书的编写提供了更为科学的撰写思路。在汲取优秀成果的基础上，本书也尽力从一个新的视野去反映现代地籍中的各种问题。

地籍学是介于社会科学和自然科学之间的理论与实务相结合的一门学科，其研究对象和研究内容都要求本学科应该有自己独特的理论基础。本书试图从地籍要素的空间运动规律和以产权为核心这一基本点，提出本学科的基础理论为“地籍产权理论”、“地籍空间理论”和“地籍信息系统理论”。作者提出这三大理论可以作为地籍学研究的三大理论支柱的意见，或是学科的基础理论的认识，只能是一种设想，对这三大理论的理解和阐述也是非常粗浅的，有待进一步研究。

地籍学是以研究地籍制度、地籍管理措施体系和地籍管理技术手段为主要内容的一门学科。地籍学具有法律、经济和技术的性质，是一门兼具实践性、操作性和理论性的应用科学。地籍学的研究对象是指在地籍簿册的建立、变更和发展过程中，地籍诸要素的确定和变化规律，即对土地产权、界址、数量、质量和用途的确定和变化规律的研究。在这些要素中，土地产权是最重要的要素之一，因此，地籍学提出了“土地产权是

地籍的核心”和以土地产权的确立和调查作为学科的核心研究内容。

本书编写的主要思路是：①从“地籍学”是土地科学体系中最重要的一门学科进行构思，提出学科的研究对象和内容体系；②总结以往同类专著和教材的有益经验，从过去侧重于政府管理职能体系转变为以学科研究体系进行编写；③本书重点提出以土地产权为核心，并以土地权属调查为主的地籍调查、土地登记和地籍管理的现代化的主线，形成具有新时代的学科研究体系。

地籍学的内容由学科的研究对象及研究范围所决定。本书分6篇20章，即总论、我国土地产权制度、地籍调查、土地登记、土地统计、地籍管理现代化及效益分析，其中土地登记和土地权属调查与确认是本书的核心内容。本书总论主要阐述“地籍学”学科的形成和发展历史，以及“地籍学”的研究对象和内容体系，同时还对中国港澳台地区和国外地籍制度及其特点作了介绍；我国土地产权制度篇主要介绍土地产权的有关理论和我国现行的土地权利制度，以及土地权属的确定和争执的处理；地籍调查是以土地权属调查为核心，其内容涉及城镇地籍调查、农村地籍调查、地籍测量和变更地籍调查等；土地登记的主要内容包括：土地登记概念、性质、对象、类型，三种土地登记制度及我国现行土地登记制度的特点、土地登记的法律依据，初始土地登记、土地权利设定登记、变更土地登记的特点、程序和内容等；土地统计以研究土地数量统计规律为出发点，着重介绍土地统计的基本原理，并以我国土地统计基本制度为重点，介绍初始土地统计、日常土地统计、基层土地统计、国家土地统计和现行土地统计报表制度等；地籍管理现代化及效益分析，一方面介绍了地籍档案管理的内容和手段；另一方面介绍了地籍管理现代化的内容和方法，包括自动化地籍簿、图的设计、实施与更新，以及自动化地籍资料库的设计、建立和维护、查询使用，其内容还涉及传统地籍档案如何向现代化地籍簿册过渡的方法与技术措施等。

参加《地籍学》编写的主要人员有林增杰、谭峻、詹长根、曲卫东等。本书的编写得到了中国土地学会、国土资源部地籍管理司和中国人民大学土地管理系等组织和单位的支持和指导，在此一并表示衷心地感谢！在本书编写过程中，曾参阅了有关书籍和资料，引用了其中的部分内容，在此向有关作者表示感谢！本书初稿完成后，由中国土地学会邀请西南大学叶公强教授和国土资源部地籍管理司樊志全司长担任本书的主审，他们对本书各章节的内容作了非常认真、细致的审阅，并提出了许多宝贵的修改意见。作者根据主审的意见又反复作了修改、补充和充实，最后由林增杰和谭峻统稿。宋艳艳、韦晶磊、朱敏、张晓雯、田芬、金晓月等同学参与了大量资料收集与整理工作，特此感谢。

受作者知识水平所限，书中难免存在疏漏甚至错误之处，恳切期望得到专家、学者及读者的批评、指正。

林增杰 谭 峻

2005年11月

目 录

编写说明

丛书序一

丛书序二

前言

第一篇 总 论

第一章 地籍学研究对象	3
第一节 地籍	3
一、地籍概念	3
二、地籍的特性	4
三、地籍的类别	4
四、地籍的功能	6
五、地籍制度	8
六、地籍管理	8
第二节 地籍学的研究对象和内容体系	9
一、地籍学研究对象	9
二、地籍学的内容体系	10
三、地籍学的研究方法	12
第三节 地籍学的基础理论	14
一、地籍学理论基础	14
二、地籍学相关学科理论	15
三、地籍学研究的前沿问题	19
第二章 地籍学的形成与发展	20
第一节 地籍的产生与历史发展	20
一、国家的出现是地籍产生的基本原因	20
二、地籍的历史发展与社会生产关系的变化密切相关	21
三、我国历代田地变化	27
第二节 民国时期的地籍整理	28
一、北京政府时期的地籍整理	28
二、国民党统治区的地籍整理	29
三、革命根据地、解放区的地籍工作	31
第三节 社会主义时期地籍制度的形成和发展	31

一、1949~1957 年土地改革和合作化时期的地籍管理	32
二、1958~1978 年人民公社化及“文革”时期的地籍	34
三、1979 年以后社会主义现代化建设时期的地籍管理	35
第三章 港澳台地区和国外地籍制度的特点	40
第一节 港澳台地区地籍制度的特点	40
一、港澳地区的土地注册制度	40
二、台湾地区的地籍整理	45
第二节 国外地籍制度的特点	53
一、俄罗斯的地籍制度	53
二、德国的地籍制度	57
三、日本的地籍制度	63
四、美国的多用途地籍	68
五、法国地籍管理制度	74

第二篇 我国土地产权制度

第四章 产权与土地产权制度	79
第一节 产权制度概论	79
一、产权制度的历史演进	79
二、产权的规范体系	80
三、现代产权的发展趋势	81
第二节 我国土地产权制度的历史变迁	84
一、20 世纪 50 年代前中国的地权制度	84
二、我国现代土地产权制度的建立	88
第五章 我国现行土地产权制度	92
第一节 土地所有权	92
一、概述	92
二、国家土地所有权	94
三、集体土地所有权	96
四、建筑物区分所有权	98
第二节 土地使用权	103
一、国有土地使用权	103
二、集体土地使用权	107
第三节 土地他物权	111
一、概述	111
二、用益物权	112
三、担保物权	114
第六章 土地权属确定与争议解决	116
第一节 土地确权的法律依据	116

一、土地产权设置遵循的原则	116
二、我国法律反映土地产权关系的主要内容	117
第二节 土地权属确定	121
一、土地确权的基本原则	121
二、土地权属确定的方法	123
第三节 土地权属争议的处理	128
一、土地权属争议处理的原则	129
二、土地权属争议的调处	130

第三篇 地籍调查

第七章 地籍调查概述	137
第一节 地籍调查的目的和内容	137
一、地籍调查的定义	137
二、地籍调查的目的	137
三、地籍调查的内容	138
四、地籍调查的原则	139
五、地籍调查的实施程序	139
第二节 土地权属调查	142
一、宗地与界址	142
二、土地权属调查的内容	145
三、土地权属调查的程序	145
四、土地权属状况调查	146
五、界址调查和宗地草图	147
六、界线的审核与调处	150
七、界址的标注和调查表的填写	150
第三节 地籍图测绘	150
一、概述	150
二、分幅地籍图的测制	155
三、宗地图的测制	158
四、专题地籍图的编制	159
第八章 土地利用现状与质量调查	163
第一节 土地利用现状调查	163
一、土地分类体系	163
二、土地利用现状分类	164
三、土地利用现状调查的目的、内容和原则	164
四、土地利用现状调查的程序	165
第二节 土地质量调查	168
一、土地的质量与性状	168

二、土地性状调查·····	169
三、土地等级评价概述·····	170
第九章 变更地籍调查 ·····	173
第一节 变更地籍调查概述·····	173
一、变更地籍调查的作用与特点·····	173
二、地籍变更的内容·····	174
三、变更地籍调查的准备·····	174
四、变更地籍要素的调查·····	174
第二节 界址变更测量·····	175
一、更改界址的变更界址测量·····	175
二、不更改界址的变更界址测量·····	176
第三节 界址的鉴定与恢复·····	176
一、界址的鉴定·····	176
二、界址的恢复·····	176
第十章 新技术在地籍调查中的应用 ·····	178
第一节 数字地籍测量·····	178
一、数字地籍测量的发展·····	178
二、数字地籍测量的模式·····	179
三、数字地籍测量的特点·····	181
四、数字地籍测量的作业框架·····	182
第二节 土地利用动态监测·····	184
一、土地利用动态遥感监测的含义·····	184
二、土地利用动态遥感监测的技术和方法·····	185
三、几个关键问题的讨论·····	187

第四篇 土地登记

第十一章 土地登记概述 ·····	193
第一节 土地登记是国家法律措施·····	193
一、土地登记性质·····	193
二、土地登记对象·····	194
三、土地登记的种类·····	197
四、我国土地登记的法律依据·····	199
五、土地登记的基本原则·····	201
第二节 土地登记制度·····	202
一、契据登记制·····	202
二、权利登记制·····	203
三、托伦斯登记制·····	203
四、我国现行土地登记制度的特点·····	204

五、各国或地区不动产登记制度比较	205
第三节 土地登记的内容	205
一、土地登记主体	205
二、土地登记客体	207
第十二章 土地总登记	214
第一节 登记准备与通告	215
一、登记准备工作	215
二、登记通告	216
第二节 登记申请与地籍调查	217
一、土地总登记申请人	217
二、土地总登记申请应提交的证明文件	218
三、初步审查	218
四、地籍调查	218
第三节 权属审核与公告	219
一、权属审核	219
二、权属审核结果公告	221
三、登记审批	222
第四节 注册登记与颁发证书	222
第十三章 初始登记与设定登记	223
第一节 国有土地使用权初始登记	223
一、划拨国有土地使用权初始登记	223
二、出让国有土地使用权初始登记	229
三、国家作价出资（入股）国有土地使用权初始登记	230
四、国家租赁国有土地使用权初始登记	232
五、国家授权经营国有土地使用权初始登记	234
第二节 集体土地所有权与使用权初始登记	235
一、集体土地所有权和集体土地使用权的法律特征	236
二、集体土地所有权和集体土地使用权初始登记	237
第三节 土地他物权设定登记	238
一、土地使用权设定抵押权登记	238
二、土地使用权出租设定登记	240
第十四章 土地变更登记	242
第一节 土地权利变更登记	242
一、划拨国有土地使用权变更登记	242
二、其他方式国有土地使用权变更登记	244
三、集体土地所有权和集体土地使用权变更登记	246
四、土地他物权变更登记	248
第二节 其他土地变更登记	249
一、名称变更登记	249

二、地址变更登记	250
三、土地用途变更登记	251
四、注销登记	253
第十五章 土地登记公开查询与土地登记代理制度	256
第一节 土地登记公开查询制度	256
一、土地登记公开查询的意义	256
二、土地登记公开查询的内容与权限	257
三、土地登记公开查询的程序	258
四、土地登记公开查询机构和工作人员责任	259
第二节 土地登记代理制度	260
一、土地登记代理的意义	260
二、土地登记代理的内容和原则	261
三、土地登记代理的程序	262
四、土地登记代理的管理	264
五、登记代理机构和代理人的法律责任	266

第五篇 土地统计

第十六章 土地统计基本原理	269
第一节 土地统计特点	269
一、土地统计概念	269
二、土地统计的特点	270
三、土地统计的意义	270
四、土地统计的对象、任务与法律依据	271
第二节 土地统计内容	273
一、土地的数量、质量、分布、权属和利用状况的统计	273
二、土地统计设计	273
三、土地统计调查	274
四、土地统计报表与专门调查	275
五、土地统计整理	276
第三节 土地统计分析	277
一、土地统计分析概述	277
二、综合指标分析法	279
三、平衡分析法	282
四、图示法	284
五、对比分析法	285
第十七章 土地统计制度	286
第一节 土地统计基本制度	286
一、初始土地统计	286
二、年度土地统计	287

三、初始土地统计与年度土地统计的关系	287
第二节 基层和国家土地统计报表制度	288
一、基层土地统计	288
二、国家土地统计	288
三、基层土地统计与国家土地统计关系	288
四、土地统计报表系列	289

第六篇 地籍管理现代化及效益分析

第十八章 地籍档案管理现代化	301
第一节 地籍档案管理概述	301
一、地籍档案管理的概念和特点	301
二、地籍档案的种类	304
三、地籍档案的收集和整理	304
四、地籍档案的鉴定和保管	309
五、地籍档案的利用和统计	311
第二节 自动化地籍簿	314
一、地籍簿的概念	314
二、自动化地籍簿的逻辑结构设计	314
三、自动化地籍簿的实施部分	316
第三节 自动化地籍图	318
一、自动化地籍图的目的	318
二、自动化地籍图的专业要求	318
三、自动化地籍图的逻辑系统配置	319
四、自动化地籍图的逻辑数据结构	320
第十九章 地籍信息系统	326
第一节 概述	326
一、地籍信息系统的特点和基本功能	326
二、地籍信息系统的基本构成	331
第二节 城镇地籍信息系统建设	334
一、建立城镇地籍信息系统的基本步骤	334
二、城镇地籍信息系统设计	335
三、地籍信息系统包括的主要子系统	343
四、地籍数据库建库	345
第二十章 地籍的应用及其效益	351
第一节 地籍的应用	351
一、地籍的应用方式	351
二、地籍在城镇地政管理工作中的应用	352
三、地籍在农村地政管理中的应用	353