

地籍调查及

黄景湖
胡清泉
程新文
于志宪

合编



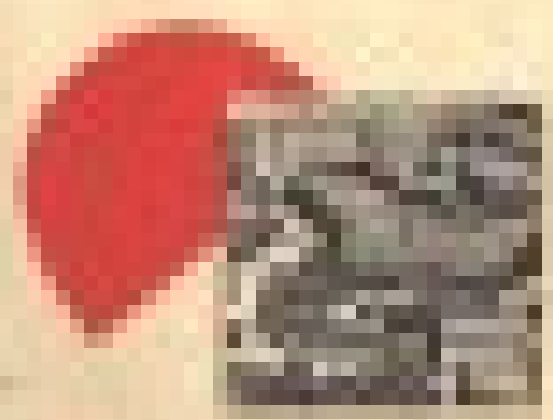
程工理管

中国地质大学出版社

地籍调查及

土地登记

1



程工理管

地籍调查与管理工程

黄景湖 程新文 编
胡清泉 于志宪

中国地质大学出版社

· (鄂) 新登字第 12 号 ·

版权所有 · 翻印必究

内 容 简 介

本书根据中国地质大学(武汉)土地利用与管理专业教学和当前全国开展的城乡地籍调查与管理工作的实际需要,在经过多次实践的基础上加以总结,对地籍调查及其管理的基本理论、基本方法进行了全面、系统的阐述。主要内容包括:地籍工作的分类及其管理、土地登记中的权属调查方法、测量基础知识、测绘技术、地籍的控制测量、地籍原因的测绘、面积的量算、地籍调查成果的检查与验收和地籍档案的管理。

本书为地矿部测量学课程指导委员会推荐的本科生专业教材。也可作为各级土地管理部门进行地籍管理岗位培训教材。对于有关院、校、所和测绘部门从事土地管理与勘测工作的人员也是有用的参考书籍。

地籍调查与管理工程

© 黄景湖 程新文 编
胡清泉 于志宪

出 版 中国地质大学出版社(武汉市·喻家山·邮政编码 430074)
责任编辑 方 菊 责任校对 徐润英
印 刷 核工三〇九印刷厂
发 行 湖北省新华书店经销

开本 787×1092 1/16 印张 9.625 字数 250 千字
1993 年 4 月第 1 版 1993 年 4 月第 1 次印刷 印数 1—2000 册

ISBN 7-5625-0746-5/P · 261 / 定价 5.00 元

前 言

地籍调查与管理工程是土地利用与管理学科的专业基础课程。当前,在全国范围内进行的农村地籍与城镇地籍调查是继土地资源详查后又一重大工程任务。地籍调查和土地登记、土地统计、土地分等定级都是地籍管理工作的重要内容;是一项政策性强、技术要求高、涉及面广、工作量大的系统工程。几年来,编者在专业教学、技术培训方面做了较多的工作,取得了不少经验。为了总结经验,满足专业教学需要以及满足各级开展地籍调查人员的急需,而编写了这本《地籍调查与管理工程》。

本书编写分工如下:第一、二、八、十一章由黄景湖编写;第三、四、五章由程新文编写;第六、十章由胡清泉编写;第七、九章由于志宪编写。全书由黄景湖整理,茹士焕教授审阅。

在编写过程中参考了土地管理的有关文件,并得到湖北省土地局地籍处王思奇、张重跃、张安心、匡爱民、朱汉平等同志提供的资料 and 大力支持,在此表示感谢。

由于编写时间仓促、水平有限、难免有许多不足之处,切望读者提出批评和指正。

编者

1992. 6.

目 录

第一章 概论	(1)
§ 1-1 土地的概念与特性	(1)
一、土地的概念(1) 二、土地的功能(1) 三、土地的基本特性(1)	
§ 1-2 地籍管理的概念、分类及其管理内容	(2)
一、地籍管理概念(2) 二、地籍工作的分类(2) 三、地籍管理的内容(3)	
第二章 土地登记与地籍调查	(5)
§ 2-1 土地登记	(5)
一、土地登记的目的及其意义(5) 二、土地登记的法律依据(5) 三、土地登记对象(6)	
四、土地登记的内容(7) 五、土地登记程序(8)	
§ 2-2 地籍调查	(11)
一、地籍调查的准备工作(11) 二、土地权属调查(13) 三、地籍勘丈(17)	
第三章 测量的基本知识	(19)
§ 3-1 地球形状大小和测量坐标系	(19)
一、地球的形状和大小(19) 二、大地坐标系和高程(20) 三、平面直角坐标(21)	
四、高斯-克吕格坐标的轴系(21)	
§ 3-2 地形图的分幅和编号	(23)
一、梯形分幅法(23) 二、矩形分幅(26)	
第四章 角度测量	(28)
§ 4-1 水平角和竖角的概念	(28)
一、水平角的概念(28) 二、竖角的概念(28)	
§ 4-2 光学经纬仪	(29)
一、经纬仪的一般构造(29) 二、经纬仪的轴线(30) 三、度盘读数(31)	
§ 4-3 水平角的观测方法	(33)
一、经纬仪的对中、整平和瞄准(33) 二、水平角观测的方法(34)	
§ 4-4 竖角观测	(37)
一、竖直度盘(37) 二、竖盘指标差(37) 三、竖角观测(38)	
§ 4-5 经纬仪的检校	(40)
一、照准部水准轴应垂直于竖轴的检验和校正(40) 二、十字丝纵丝应与水平轴正交的检校(41)	
三、视准轴应与水平轴正交的检校(41) 四、横轴应垂直竖轴的检校(42)	
五、光学对中器的检校(42)	
§ 4-6 电子经纬仪测角原理简介	(43)
一、编码度盘测角原理(43) 二、光栅度盘测角原理(44) 三、威特 T2000 测角系统(45)	
第五章 方向与距离测量	(47)
§ 5-1 钢尺量距	(47)

一、丈量的工具(47) 二、钢尺的检定(48) 三、直线丈量的方法(49)	
§ 5-2 视距测量.....	(53)
一、视准轴水平时的视距公式(53) 二、视线倾斜时的视距公式(53) 三、视距高差的计算公式(54)	
§ 5-3 电磁波测距仪简介.....	(55)
一、测距仪的分类(55) 二、光电测距仪测距的基本原理(55) 三、相位式光电测距仪(56) 四、仪器的外部构造(57) 五、距离测量操作(58)	
§ 5-4 直线定向.....	(58)
一、直线定向的概念(58) 二、直线定向的参考方向(58) 三、表示直线方向的方法(59) 四、几种方位角之间的关系(59)	
第六章 测量误差基本知识.....	(62)
§ 6-1 误差的来源及分类.....	(62)
一、误差的来源(62) 二、误差分类(62)	
§ 6-2 偶然误差的规律性.....	(63)
§ 6-3 算术平均值.....	(64)
§ 6-4 衡量观测精度.....	(65)
一、精度的含义(65) 二、衡量精度的指标(65)	
§ 6-5 误差传播定律.....	(67)
一、观测值的倍数函数(68) 二、观测值的和差函数(68) 三、观测值的线性函数(69)	
§ 6-6 算术平均值的中误差.....	(70)
§ 6-7 不同精度观测.....	(71)
一、权的定义(71) 二、单位权中误差(72) 三、带权平均值及其中误差(72)	
第七章 地籍控制测量.....	(73)
§ 7-1 控制测量的基本概念.....	(73)
一、控制测量的意义(73) 二、控制测量在地籍测量中的作用(73) 三、地籍控制测量体系(73)	
§ 7-2 地籍控制网的布设.....	(76)
一、地籍控制网布设的基本原则(76) 二、地籍首级和加密控制的技术要求(77) 三、地籍图根控制的技术要求(78)	
§ 7-3 地籍控制测量的技术设计.....	(79)
一、技术设计的任务(79) 二、收集和研究资料(79) 三、图上设计(79) 四、编写技术设计书(80)	
§ 7-4 地籍图根控制测量方法.....	(80)
一、导线测量(80) 二、导线测量的外业工作(81) 三、导线测量的内业计算(82) 四、小三角测量(87) 五、小三角测量的外业工作(89) 六、线形锁近似平差计算(89) 七、经纬仪交会法(96)	
第八章 地籍原图的测绘.....	(102)
§ 8-1 基本地籍图的主要内容.....	(102)
一、铅笔原图(102) 二、着墨二底图(102) 三、地籍图的分幅编号(102) 四、地籍图的坐标格网展绘与精度要求(102)	

§ 8-2 地籍原图测绘精度要求	(104)
一、界址点精度要求及其适用范围(104) 二、铅笔原图的基本精度(104)	
§ 8-3 地籍原图测绘方法	(104)
一、解析法(104) 二、部分解析法(104) 三、图解法(105)	
§ 8-4 细部点位解析法测量	(105)
一、测前准备工作(105) 二、一个测站的工作(以极坐标法为例)(105) 三、细部观测记录格式与要求(105) 四、坐标点位计算(106) 五、展点绘图(106)	
§ 8-5 几种常用的点位计算方法	(106)
一、坐标反算(106) 二、极坐标法(107) 三、截距法(107) 四、三边交会法(108) 五、前方交会法(108)	
§ 8-6 平板仪测量	(109)
一、平板仪测量原理(109) 二、平板仪的构造(109) 三、平板仪的使用(109)	
§ 8-7 图解法地籍测量	(110)
一、平板仪导线测量(110) 二、平板仪极坐标法细部测量(110) 三、图解前方交会法(111)	
第九章 土地面积量算	(112)
§ 9-1 有关土地面积量算的基础知识	(112)
一、土地面积(112) 二、比例尺(112) 三、土地面积的单位及其换算(112)	
§ 9-2 面积量算方法	(113)
一、解析法(113) 二、透明板法(116) 三、求积仪法(119) 四、沙维奇法(122)	
§ 9-3 面积量算程序及精度要求	(123)
一、面积量算程序(123) 二、面积量算的精度要求(124)	
§ 9-4 控制面积与宗地面积的量算及平差	(125)
一、一级面积控制和平差(125) 二、二级面积控制与平差(125)	
§ 9-5 面积量算的成果整理与汇总统计	(126)
§ 9-6 面积量算方法之比较	(126)
第十章 地籍调查成果的检查验收	(129)
§ 10-1 总则	(129)
§ 10-2 检查验收的组织	(129)
§ 10-3 检查验收工作程序及其主要内容	(129)
一、检查验收程序(129) 二、检查验收内容(130) 三、检查工作的衔接(130)	
§ 10-4 检查验收的实施	(131)
一、各级检查验收的比例(131) 二、实施检查(131) 三、对问题的处理(131) 四、成果评定(131) 五、总结上报(131) 六、制定实施细则(131)	
§ 10-5 城镇地籍调查成果评定标准	(132)
一、含义与适用范围(132) 二、评定内容(132) 三、等级的具体标准(132)	
§ 10-6 行政区内的检查验收办法	(136)
一、总体要求(136) 二、具体办法(137) 三、农村宅基地、集镇检查验收标准(137) 四、质量等级评定(138)	

第十一章 地籍档案管理.....	(140)
§ 11-1 地籍档案的概念及其特点	(140)
一、地籍档案特点(140) 二、地籍档案应具备的条件(140)	
§ 11-2 地籍档案的内容	(141)
一、土地调查档案(141) 二、土地评价档案(141) 三、土地登记档案(141) 四、土地统计档案(141) 五、土地征拔档案(141) 六、地籍综合档案(141)	
§ 11-3 地籍档案的整理	()
一、地籍档案整理的基本要求(142) 二、保持地籍档案的历史联系(142) 三、地籍档案分类体系(143)	
§ 11-4 地籍档案的保管和利用	(145)
一、地籍档案的保管(145) 二、地籍档案的保管方法(145) 三、地籍档案的提供利用(146)	

156-256

第一章 概 论

土地是人类生存、生活和生产活动的物质基础。地籍调查管理的对象是土地，因此应弄清土地的概念、作用和特点及地籍管理的概念。

§ 1-1 土地的概念与特性

一、土地的概念

土地是地球表面陆地与水面的总称，它是由气候、地貌、土壤、植被、水文、水文地质、岩石等要素组成的自然历史综合体。它是大自然本身的产物，同时也包含人类过去和现在生产活动的成果。

二、土地的功能

土地是人类生存与再生产的物质条件，正如马克思所说：“土地是一切生产和一切存在的源泉。”^① 土地的功能概括起来主要有以下几个方面：

（一）负载的功能

土地能将万物（包括生物和非生物）负载在它身上，它不仅是一切生物生存的基础，而且人类可以利用它的负载能力在其表面从事生产活动。没有土地，万物就无存身之地。

（二）养育功能

土地以其具有的营养元素养育着万物，包括人类以及生活在地表、天空、海底的一切动植物。正是由于这种功能，使地球上的万物竞相生长。

（三）提供生产资源的功能

土地本身就是农、林、牧、副、渔业的基本生产资料，没有土地就没有农业，此外，人类生产必需的建筑材料、矿产资源、动力资源等也均出自土地。土地的这种功能是人类发展生产，创造财富的本源。

（四）提供景观的功能

土地自然形成的各种景观：秀丽的群山、奔腾的江河、浩瀚的大海、无垠的沃野、悬崖幽谷、清泉溶洞、奇峰怪石等，千姿百态的自然景观，为人类提供了丰富的风景资源。

三、土地的基本特性

（一）土地面积的有限性

土地是自然产物，非人力所能制造，土地的数量为地球表面积所决定。列宁曾指出：“土

^① 《马克思恩格斯选集》第2卷，人民出版社，1972年版，第109页。

地有限是一个普通现象”。^① 人类只能改变土地的局部形态，改善或改良土地的生产性能，但不能增加土地的总量。

（二）土地的永续利用性

土地，只要保护利用得好，就可成为世代相传永续利用性的生产资料。相反，不合理地利用土地，将导致土地生态系统的恶化。

（三）土地位置的固定性

土地的位置是固定的，是不能移动和互换的。因此，土地具有鲜明的地域特点。土地只能就地利用，所以必须根据当地的自然生态和社会经济条件，因地制宜地合理利用。

此外，土地所处的自然生态条件和社会经济条件，如形成土地表面形状的地形和空间、气候、土壤、植被及水文地质以及地域、交通、工程设施、环境条件等，这些条件对因地制宜地评价土地的适宜性和划分土地等级，正确解决和处理土地开发利用及土地管理问题，具有重要的意义。

§ 1-2 地籍管理的概念、分类及其管理内容

一、地籍管理概念

地——土地，籍——登记簿册，所以，地籍最简单的定义是土地登记册。如同设立户口簿建立“户籍”一样，土地也要建立“地籍”。

“地籍”就是指反映土地位置（地界、四至）、数量、面积、质量等级、权属和用途等基本情况的簿籍。为此而测绘的地图称地籍图，编制的表、册、卡等资料称地籍簿，实际上，要获得这些地籍资料就需要进行土地调查、测绘、评价、登记、统计、建档和定期更新等一系列工作，这些工作统称地籍管理。

地籍管理是科学管理土地的重要标志。地籍详细地记载着有关土地的位置、数量、质量、权属和使用状况，是科学管理土地的基础资料，是进行土地征用、划拨及处理土地纠纷和违法占地的依据。

地籍管理的核心是土地的权属问题。建立健全地籍管理制度，不仅可以及时掌握土地数量、土地现势、变化规律，而且可以利用它对土地利用及权属变更进行监测，是珍惜和合理利用好每一寸土地的重要具体措施。

二、地籍工作的分类

地籍工作的分类，是按照它的不同阶段、对象、目的和内容来划分的。

（1）按地籍工作的目的和发展阶段，可分为税收地籍、产权地籍和多用途地籍。

税收地籍是资本主义各国早期实行的以课税为目的而进行的地籍工作。其主要内容是地块丈量 and 土地评价，一般以征税单元为单位丈量地块面积及其按土地质量及产量（收入）评定土地等级，最后按土地等级及面积征税。

随着资本主义经济的发展，土地交易日益频繁，促使地籍向产权地籍发展。产权地籍又称法律地籍，是资本主义国家为维护土地私有权，方便土地交易和保护土地买卖双方的权益

^① 《列宁全集》第5卷，人民出版社，1959年版，第100页。

而实行的措施。凡经登记的土地，其产权证明具有法律效力。为此，产权地籍要保证每宗地的界线、界址点准确，土地权利清楚，面积丈量、计算准确。

多用途地籍，即现代地籍，是税收地籍与产权地籍的进一步发展，其目的不仅是为课税和产权服务，更重要的是要为土地利用、保护和全面、科学地管理土地提供信息和基础资料。可见，多用途地籍的概念和内容已远远突破了税收地籍和产权地籍的局限，向全面掌握土地的自然、经济和法律状况的综合地籍方向发展。

(2) 按地籍工作的任务和时间，可分为初始地籍和经常地籍。

初始地籍是指对辖区全部土地进行全面调查、定等、登记、统计和建立新的地籍工作系统。

经常地籍亦称日常地籍或变更地籍，是在初始地籍基础上，根据土地数量、质量、地类和地权变化等情况，及时进行土地变更调查、变更登记、变更统计和重新评定土地等级等工作。通过经常地籍对初始地籍资料的修正、更新和补充，及时掌握土地动态变化信息和保持地籍资料的现势性。

(3) 按地籍管理层次，可分国家地籍和基层地籍。

国家地籍是指以国有土地的一级土地使用权单位的土地和集体土地所有权单位的土地为对象的地籍。

基层地籍是指以国有土地的二级使用者的土地和集体土地使用者的土地为对象的地籍。

(4) 按城乡土地的差别，可分为城镇地籍和农村地籍。

城镇地籍的对象是城市和建制镇的建成区土地以及独立于城镇以外的工矿企业、铁路、交通等的用地。

农村地籍的对象是城镇郊区及农村集体所有土地，国营农、林、牧、渔场和农民集体经济组织使用的国有土地。

三、地籍管理的内容

我国现阶段地籍管理包括土地调查、土地定级、土地登记、土地统计和地籍档案管理。

(1) 土地调查是以查清土地的数量、质量、分布、用途和地权状况而进行的调查，在一定阶段土地调查的侧重点是不一样的。土地调查可分为土地利用现状调查、地籍调查和土地条件调查等。土地利用现状调查可根据不同的要求，分为概查和详查。地籍调查的核心是土地权属调查和地籍测量，包括权属、位置、类别、等级和面积等的调查。土地条件调查主要是对土地的土壤、植被、地貌、气候、水文和地质的调查以及对土地的投入产出、收益、交通、位置等自然条件和社会经济条件的调查。土地调查的内容不是一成不变的，可以相互交叉。土地调查的深度和广度，依其目的和当时具体条件而定。我国当前开展的土地利用现状调查是同地籍调查结合进行的。

(2) 土地登记是土地所有权和土地使用权的登记。根据我国“土地法规”的规定，目前国家开展的土地登记有：国有土地的使用权、集体土地的所有权以及农村集体建设用地使用权的登记三种。土地登记是依照法律规定的程序，对土地所有权、使用权进行申报、审核、批准、注册登记，并核发证书的法律过程。

(3) 土地统计是对土地的数量、质量、分布、利用和地权状况进行统计、汇总和分析等。

(4) 土地分等定级是在土地利用分类基础上，根据土地的自然、经济条件，进一步确定各类土地的等级。土地评等定级的目的，主要是为合理征收土地税费和确定土地补偿标准以

及合理组织土地利用提供科学依据。

(5) 地籍档案管理就是以地籍档案为工作对象而进行的收集、整理、鉴定、保管、统计、提供利用和编研等各项工作。

复 习 题

1. 土地具有哪些特性？
2. 何谓地籍？
3. 地籍有哪些分类？
4. 地籍管理的内容是什么？

第二章 土地登记与地籍调查

§ 2-1 土地登记

一、土地登记的目的及其意义

综述土地管理可以归纳为两大管理，一是利用管理，二是权属管理。权属管理必需通过地籍管理来实现，而地籍管理的龙头是土地登记、颁发证书，所以说土地登记、颁发土地证书是土地权属管理的核心，同时又是对土地利用管理实施法律监督的重要手段，由此可见，土地登记不仅在地籍管理中起着龙头和先导作用，而且在整个土地管理中也起着十分重要的作用。

土地登记是指土地所有权和使用权的登记，是国家用以确认土地所有者或使用者拥有土地所有权或使用权的一项法律措施，是各级人民政府强化土地管理，理顺土地权属关系的行政管理手段，因此，土地登记具有一定的强制性、绝对效力性。

土地登记的意义可归纳如下：

- (1) 为土地所有者、使用者提供土地权属的法律依据。
- (2) 保证社会主义土地利用方式的稳定性和合理性，是理顺土地权属关系、抑制违法占地和控制非农用地的有效措施。
- (3) 对贯彻：“十分珍惜每一寸土地，保护耕地”起着法律监督作用。
- (4) 保障改革土地利用制度顺利进行，对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止实施法律监督和管理。
- (5) 可建立一套完整的地籍资料，为社会主义经济建设和领导决策提供科学依据。
- (6) 贯彻执行土地管理法规，体现社会主义经济利益和阶级意志的必要措施。

二、土地登记的法律依据

(1) 《中华人民共和国宪法》第6条规定：“中华人民共和国的社会主义经济制度的基础是生产资料的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制”。第9条规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外”。第10条规定：“城市的土地属于国家所有”。

(2) 《民法通则》第74条规定：“集体所有的土地依照法律属于村农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，可以属于乡（镇）农民集体所有”。第80条规定：“国家所有的土地，可以依法由全民所有制单位使用，也可以由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权

利；使用单位有管理、保护、合理利用的义务”。第83条规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系，给相邻各方造成妨碍或者损失的，应当终止侵害，排除妨碍，赔偿损失”。

(3)《土地管理法》第2、7、8、9、10、11条都有原则规定，特别是第9、10两条。第9条规定：“集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。确认林地、草原所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《森林法》、《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。”第10条规定：“依法改变土地的所有权或者使用权的，必须办理土地权属变更登记手续，更换证书”。除国家法律规定的以外还有行政规章。所谓法律，是国家制定，每一个公民必须遵循的行为规范。所谓行政法规，广义地讲，行政规章是行政管理活动中各种法规的通称。狭义的行政规章是指国家行政机关在行政管理活动中在自己的职权范围内按照法定程序发布的各种规范性文件。但是必须符合下列条件：①根据法律，并且是为了执行法律的；②是为了达到法律规定的目的；③是以上级国家机关的法律文件为依据；④是在发布此种文件的机关权限之内的；⑤符合法律程序和形式。

(4)《农村人民公社工作条例修正草案》1962年9月第4条的规定：“生产队范围内的土地，都归生产队所有。生产队所有的土地，包括社员的自留地、自留山、宅基地等等，一律不准出租和买卖。生产队所有的土地，不经县级以上人民委员会的审查和批准，任何单位和个人都不得占用。……集体所有的山林、水面和草原，凡是归生产队所有比较有利的，都归生产队所有”。

(5)中发(1986)7号文件规定：“在全面清查非法占地的基础上，各地要对所有非农业用地进行登记发证，建立健全地籍管理制度。国家土地管理局负责全国土地、城乡地政的统一管理工作……主管全国土地的调查、登记和统计工作。……所有土地的权属变更，都必须报土地管理部门审查，统一办理批准手续。

(6)国务院(1990)第55号令《城镇国有土地使用权出让、转让暂行条例》第7条规定：“土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记，由政府土地管理部门、房产管理部门依照法律和国务院的有关规定办理”。第16条规定：“土地使用权者在支付土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权”。第18条、第25条、第31条、第35条、第36条、第38条、第40条、第41条等条款中都对土地登记作了具体规定。

(7)《全国土地登记规则》对土地登记进一步作了更具体的规定。

三、土地登记对象

土地登记分为两大类，即土地初始登记和变更土地登记。土地初始登记又称土地总登记（也称静态登记），是在一定时间内对辖区全部土地，或者全部农村土地，或者全部城镇土地进行的普遍登记。变更土地登记是指国有土地使用权、集体土地所有权、集体建设用地使用权、他项权利及土地的批准用途利用现状发生变更的土地所有者、使用者及他项权利拥有者例行的法律手续（也称土地动态登记）。

四、土地登记的内容

目前我国土地登记范围主要是指非农业用地，即国有土地使用权和集体建设用地使用权的初始登记和部分变更登记。其登记的主要内容如下：

(1) 土地使用者名称。系指依法获得土地使用权的单位和个人。单位可以是全民所有制、集体所有制或境外公司、企业或其他经济组织；个人可以是城镇居民、农村居民或境外客商。

(2) 土地权属性质。系指土地所有权客体的土地是全民所有还是集体所有的土地。土地使用权的主体是国有土地使用权还是集体建设用地使用权。关于如何确认土地权属的问题，下面还要专题讨论。

(3) 地址及四至。地址是指土地使用者所使用土地的具体地点。城镇填写到市、县、街、区、宗地的门牌号码；农村填写到市、县、乡（镇）、村、组、湾子的宗地门牌号码。农村没有门牌号码的，可以填写大家通称的地名，不能把解放前的地名和大家都不知道的地名，或个人随心所欲提出的地名填上。

四至是指登记土地的合法权属界线与相邻土地使用权人的名称及土地权属界线的栓距，也就是登记土地的界址点与控制点，界址点之间的距离，或界址点与相邻固定地物的名称和栓距等。

(4) 图号、地号。图号是指土地所在分幅地籍图或地籍岛图的统一图幅号；地号是指登记的土地在分幅地籍图上的宗地号。图幅号和宗地号的编制方法按地籍调查技术规程的规定执行。

(5) 土地等级。是指土地管理部门对所登记的土地按照全国《城镇土地定级规程》要求评定的土地等级。目前均未开展这项工作，因此，土地等级栏可暂不填写。为了适应土地登记和出让、转让土地使用权工作的需要，为国家征收土地使用税提供科学依据，各地应把土地分级和土地估价工作纳入议事日程，有计划地开展这一工作。

(6) 土地用途。是指登记的土地依法取得土地使用权时所批准使用的用途。登记土地用途时，如果实际用途与批准用途不一致时，应按实际用途登记。但是，对擅自改变土地用途的违法行为要依法查处。登记土地用途是强化土地利用管理的有力措施，是变更土地登记的重要依据。

(7) 土地面积。登记土地的面积包括依法独自使用的面积和建筑占地面积以及共有使用权面积和分摊共有面积中独自使用的面积，及其建筑占地面积。申请登记的土地使用者如果只有独自使用的面积或共有使用权面积中的分摊面积，其登记面积就是其中之一；如果既有独自使用面积，又有共有使用权的分摊面积，其登记面积应是两者之和。关于土地面积的确定，将在权属调查中作详细讲解，这里就不重复了。

(8) 批准使用期限。登记土地使用期限主要是为土地使用权出让、转让服务，过去行政划拨的土地使用权，一般都没有明确规定使用期限，可以暂不填写。

(9) 地上物类别及权属。系指申请登记的土地上的建筑物和其他附着物的所有权和使用权的归属，这项登记主要是区别土地权属与地上物权属是否属于同单位和个人，有利于变更土地登记和掌握土地利用状况和权属状况。

(10) 他项权利。登记他项权利对于调整相邻土地使用者的关系、减少土地纠纷有现实意义。因此，进行土地登记时也要把他项权利作为一项重要的登记内容。

土地登记的内容较多，这里仅举出了以上 10 项主要内容。

五、土地登记程序

国家土地登记规则规定，土地初始登记程序分为五个阶段：即申报、地籍调查、权属审核、注册登记、颁发证书。

（一）申报阶段

登记对象和类型主要是指非农业建设用地的土地使用者的申报登记，农业用地的申报登记可不作具体介绍。申报是指使用国有土地或集体土地进行非农业建设用地的土地使用者，这里所指的土地使用者，个人由户主申报，单位由法人代表申报。由于法律规定国家机关事业单位、军人、人民团体无须办理法人登记，因此，由单位主要负责人申报。以宗地为单位填写《土地登记申请书》，一个土地使用者在同一登记区内有数宗地的，要同时填写数份土地登记申请书并一次申报，不在同一登记区的，应分别在土地所在地的登记区申报。申报是土地使用者必须履行的法律手续，其他人都不能随意替代。由于土地初始登记是在一定时间内全面完成的，在这个时间内，土地使用者因出差、生病或其他原因不能申报的，可以委托代理人办理。代理是我国民法上的一项重要制度。什么叫代理人？《民法通则》第63条规定：“公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为，代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事法律行为，被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任。”常见的代理为委托代理，即代理人接受被代理人的委托而进行代理的行为。委托代理必须具备两个条件：①代理关系必须履行一定的手续，即登记规则设立的《土地登记委托书》；②代理人和被代理人必须具有行为能力。但是，在执行过程中要区别不同地区，不同对象采用不同的方法，来实现和完备申报手续。这里只是提一个原则，城镇单位、个人和乡村的集体、单位用地都必须由土地使用者填报土地登记申请书，至于文化程度低，经济比较落后的山村农民个人用地，可以采取在地籍调查表上户主签章栏目内签名的办法替代申请书。

土地使用者申报时应提交下列文件：

- （1）土地登记申请书。
- （2）申请者的法人代表证明、个人身份证明或户籍证明。
- （3）土地权属来源证明以及非农业建设用地清理中领取的省统一印制的土地使用证和其他有关证明文件。
- （4）地上建筑物和其他附着物的合法产权证明。
- （5）当地土地管理部门规定应提交的其他文件。

强调一点，申报者提交的各种土地权属资料，必须履行收件登记手续，严格按《登记收件单》上的内容统一编号登记，切切不可忽视这一点，因为，所提交的权属资料除原土地证书和申请书由土地管理部门收取外，注册登记后，都要退回土地使用者。

说明一点，如果登记的土地存在权属纠纷，应先按国家法律、法规和政策调解处理后，才能申报登记。城镇土地登记要严格按规程精神办事，过去进行过复核的要进一步完善复核资料，补齐登记规则规定的《土地登记法人代表身份证明书》、《土地登记委托书》。农村宅基地登记可适当放宽标准，但必须严格执行《全国土地登记规则》的规定，不得自行降低质量标准，另搞一套。这要作为一条纪律来执行。为什么要这么严格的提出质量标准问题？这与后面专门叙述的土地登记发证、地籍测绘与林业部门、测绘部门的职能分工问题有关。总之，我们所承担的土地登记要经得起历史的检验，要经得起法律、法规的检验，要经得起《地籍调查规程》、《土地登记规则》的检验。