

全国高职高专测绘类专业通用教材 



地籍与房产测量

CADASTRE AND REAL
ESTATE SURVEY

洪波 主编



测绘出版社

全国高职高专测绘类专业通用教材

《控制测量》

《地籍与房产测量》

《地理信息系统》

《测量平差》

《道路工程测量》

《数字化测图》

《地形测量》

《建筑工程测量》

《工程测量》

《GPS测量技术》

《测绘工程CAD》

《测绘工程管理》

《摄影测量与遥感》

ISBN 978-7-5030-1956-2



9 787503 019562 >

定价：28.00元

全国高职高专测绘类专业通用教材

地籍与房产测量

Cadastral and Real Estate Survey

洪 波 主编

测绘出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本书为全国高职高专测绘类专业通用教材系列之一。全书共分 11 章,主要包括地籍与地籍管理基本知识、地籍调查与地籍测量概述、初始权属调查、地籍控制测量、地籍细部测量、农村土地调查、变更地籍调查、土地调查数据库及管理系统建设、调查成果整理及检查验收、土地勘测定界、房产测量。

本书同时还可以作为土地管理、房地产工作者以及各类测绘工作者的参考书和培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

地籍与房产测量/洪波编. —北京:测绘出版社,2010.1

全国高职高专测绘类专业通用教材

ISBN 978-7-5030-1956-2

I. 地… II. 洪… III. ①地籍测量—高等学校:技术学校—教材②房地产—测量学—高等学校:技术学校—教材 IV. P271 F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 005079 号

所有权利(含信息网络传播权)保留,未经许可,不得以任何方式使用。

责任编辑 杨蓬莲

封面设计 李 伟

责任校对 董玉珍 李 艳

出版发行 测绘出版社

社 址 北京西城区三里河路 50 号

邮政编码 100045

电 话 010—68531160(市场营销)

010—83543974 68512386(发行部)

电子信箱 smp@sinomaps.com

网 址 www.sinomaps.com

印 刷 北京建筑工业印刷厂

经 销 新华书店

成品规格 184mm×260mm

印 张 13.25

字 数 330 千字

版 次 2010 年 1 月第 1 版

印 次 2010 年 1 月第 1 次印刷

印 数 0001—3000

定 价 28.00 元

书 号 ISBN 978-7-5030-1956-2/P·458

如有印装质量问题,请与我社发行部联系

全国高职高专测绘类专业通用教材

编委会名单

顾问：宁津生

主任委员：赵文亮

副主任委员：陈平

委员：（按姓氏笔画排列）

王晓春 全志强 杨建光 林玉祥

金君 周园 赵国忱 洪波

聂俊兵 黄华明 薄志毅

参编学校及生产单位

(排名不分先后)

山西交通职业技术学院
山西建筑职业技术学院
中国科学院地理所
中国第二冶金建设有限责任公司
石家庄铁道学院
石家庄职业技术学院
包头铁道职业技术学院
辽宁工程技术大学职业技术学院
辽宁地质工程职业技术学院
辽宁交通高等专科学校
辽宁林业职业技术学院
辽宁科技学院
扬州环境资源职业技术学院
成都理工大学
沈阳农业大学高等职业技术学院
张家口职业技术学院
武汉电力职业技术学院
郑州测绘学校
河北政法技术学院
陕西铁路工程职业技术学院
徐州市消费者协会装饰装修质量监督站
徐州建筑职业技术学院
胶州市规划局
浙江水利水电高等专科学校
黑龙江农业职业技术学院
湖北水利水电职业技术学院

序

当今中国正处于国家信息化大潮之中,国家要通过推进信息化,促进现代化,加速我国经济、社会的发展。正是在国家信息化建设的大背景下促使测绘信息化的发展。国民经济建设和社会可持续发展对诸如时间、空间、属性这类地理空间信息或者说广义测绘信息的需求也在迅速增长。测绘学科和行业在国家信息化和现代化建设中发挥着越来越重要的作用。为了适应国家信息化建设的需求,测绘正开始步入信息化测绘新阶段。由此对测绘人才队伍建设提出了更高的要求。

我国的高等职业教育作为高等教育的重要组成部分,近年来得到了迅速发展,初步形成了适应我国社会主义现代化建设的高等职业教育体系,大大提高了服务社会的能力,也为我国测绘行业培养了大量高素质的技能型测绘专门人才。他们在全国测绘生产、企业部门,形成一支强有力的骨干力量。目前,我国的高职高专教育正处于探索和改革的重要阶段,其主要任务是加强内涵建设,提高教育质量,重点在于提高人才培养质量,因此要努力抓好实践教学和基础课两个课程体系建设,并使两个体系相互交融。通过课程体系、教学内容和教学方法的改革,让专业与职业有效结合,提高学生学习专业与市场需求的吻合度,增强就业竞争能力。因此在我国当前的高职高专教育的教学改革中,以工作过程为导向,突出“工学结合”,融“教、学、做”于一体的教学理念逐渐成为主导。

为了更好地配合高职高专教育教学改革,探索、开发与“工学结合”人才培养模式相适应的高职高专教育测绘类专业课程体系,加快培养能够满足生产、建设、服务和管理第一线需要的测绘类高技能实用人才,测绘出版社组织全国 20 多所高职高专院校中在教学一线工作的骨干教师和生产单位的专家,结合目前测绘技术的最新发展趋势及社会实际生产的技能需求,编写了这一套兼顾通用性与特色、适合高职高专教育测绘类专业的通用教材。

该套教材以高职高专教育教学改革的基本方向和总体要求为指导,从工作岗位和工作任务出发,以培养职业能力为本位,将生产中的实用技术、新技术更多地融入教材内容,很好地使行动导向与理论导向有机地结合,贯彻“工学结合”的编写主旨,表现出体系完整、联系紧密、通用性强、实用性好的特点,既适合高职高专教育测绘类专业教学使用,也可供相关专业工程技术人员学习参考,必将在推动测绘学科建设、促进高职高专教育测绘类专业教学改革和加快测绘高技能实用人才的培养等诸多方面发挥积极的推动作用。

教育部高等学校测绘学科教学指导委员会主任

中国测绘学会测绘教育工作委员会主任

中国工程院院士

2009 年 6 月

前言

本书是根据教育部《关于全面提高高等职业教育质量的若干意见》(教高[2006]16号)的文件精神,为配合高职高专教育教学改革,探索、开发与“工学结合”人才培养模式相适应的高职高专教育测绘类专业课程体系,组织全国20多所高职高专院校的骨干教师和生产单位的专家所编写的全国高职高专测绘类专业通用教材之一。

地籍与房产测量是土地管理和房产管理的重要手段,随着测绘技术、计算机技术的飞速发展,新技术不断涌现,地籍与房产测量的手段和方法有了较大改变。特别是国务院《土地调查条例》的颁布,使地籍调查工作步入了法制化、制度化轨道。目前土地管理已经迈进数字化、信息化时代,并为科学、高效管理土地奠定了基础。

高职教育目标是为了培养服务于生产一线的高等技术应用型人才。地籍与房产测量是土地管理、房产管理的基础性工作,是测绘类专业学生必备的一项重要岗位能力。

本书在编写过程中突出以下几个特点:

(1)内容涵盖了当前地籍管理和房产管理中所涉及的所有测绘工作。以工作过程为导向组织安排教材内容,体现工学结合教育特点。

(2)以国家最新颁布的行业标准、技术规程为依据,以目前广泛应用的技术手段为主要内容,体现了教材的实用性,同时对一些新技术也做了简要介绍,体现了教材的先进性。

(3)理论知识以“必需”、“够用”为尺度,突出实践性。按工作岗位需要来组织整合教材内容,力争做到通俗易懂,便于学生自学。

本书除了作为高职高专工程测量技术专业教材之外,也可以作为土地管理、房地产工作者的参考书和培训教材。

全书共分11章,主要包括地籍与地籍管理基本知识、地籍调查与地籍测量概述、初始权属调查、地籍控制测量、地籍细部测量、农村土地调查、变更地籍调查、土地调查数据库及管理系统建设、调查成果整理及检查验收、土地勘测定界、房产测量。

本书由洪波担任主编。编写人员及分工为:第1、2、3、6、10章由洪波(扬州环境资源职业技术学院)编写;第4、5章由李金生(沈阳农业大学高等职业技术学院)编写;第7章由茹利(辽宁地质工程职业学院)编写;第8章由李正华(扬州环境资源职业技术学院)编写;第9章由田野(黑龙江农业职业技术学院)编写;第11章由陶静(黑龙江农业职业技术学院)编写。全书由洪波最后统稿和定稿。

本书在编写过程中得到了合肥工业大学教授、中国测绘学会测绘教育委员会副主任、教育部高职高专测绘类专业指导委员会顾问王依教授和辽宁工程技术大学职业技术学院赵国忱教授的指点并提出了很多宝贵意见。本书稿由王依教授进行全面评审,在此深表感谢!

由于编者水平有限,不当与疏漏之处在所难免,希望同行专家给予批评指正。

编者

2009年8月

目 录

第 1 章 地籍与地籍管理基本知识	1
§ 1.1 地籍概述	1
§ 1.2 地籍管理	4
§ 1.3 土地权属	6
思考题	12
第 2 章 地籍调查与地籍测量概述	13
§ 2.1 地籍调查概述	13
§ 2.2 地籍测量概述	17
§ 2.3 土地利用现状分类	19
思考题	24
第 3 章 初始权属调查	25
§ 3.1 初始权属调查概述	25
§ 3.2 权属调查准备工作	26
§ 3.3 实地调查	27
§ 3.4 填写地籍调查表及绘制宗地草图	32
思考题	37
第 4 章 地籍控制测量	38
§ 4.1 地籍控制测量概述	38
§ 4.2 地籍控制测量要求	41
§ 4.3 地籍控制测量方法	43
§ 4.4 高程控制测量	49
思考题	52
第 5 章 地籍细部测量	53
§ 5.1 地籍细部测量概述	53
§ 5.2 地籍图的基本知识	54
§ 5.3 地籍细部测量基本过程	56
§ 5.4 界址点的测定	60
§ 5.5 地籍测量中细部点采集方法	62
§ 5.6 地籍细部测量的细节问题	65
§ 5.7 地籍图的绘制及面积统计	69

思考题	72
第 6 章 农村土地调查	73
§ 6.1 农村土地调查概述	73
§ 6.2 准备工作	74
§ 6.3 农村土地权属调查	79
§ 6.4 地类调查概述	82
§ 6.5 地类图斑调查	87
§ 6.6 线状地物调查	90
§ 6.7 地物补测	95
§ 6.8 耕地坡度分级及田坎系数测算	96
§ 6.9 海岛调查	98
§ 6.10 基本农田上图	99
§ 6.11 农村土地调查记录手簿填写	99
思考题	101
第 7 章 变更地籍调查	102
§ 7.1 变更地籍调查概述	102
§ 7.2 变更地籍调查的实施	105
§ 7.3 宗地分割计算	109
§ 7.4 土地利用现状变更调查	114
思考题	117
第 8 章 土地调查数据库及管理系统建设	118
§ 8.1 土地调查数据库管理系统建设	118
§ 8.2 农村土地调查数据库建设	121
§ 8.3 城镇土地调查数据库建设	126
思考题	129
第 9 章 调查成果整理及检查验收	130
§ 9.1 调查报告的编写	130
§ 9.2 城镇地籍调查成果整理及检查验收	132
§ 9.3 农村土地调查成果整理及检查验收	139
思考题	151
第 10 章 土地勘测定界	152
§ 10.1 土地勘测定界概述	152
§ 10.2 土地勘测定界的准备工作	153
§ 10.3 勘测定界的外业调绘	154

§ 10.4 勘测定界的外业测量·····	155
§ 10.5 勘测定界的内业工作·····	158
思考题·····	166
 第 11 章 房产测量 ·····	167
§ 11.1 房产测量概述·····	167
§ 11.2 房产调查·····	169
§ 11.3 房产要素测量·····	177
§ 11.4 房产图绘制·····	181
§ 11.5 房产面积测算·····	188
§ 11.6 房产测绘管理与变更测量·····	193
思考题·····	198
 参考文献 ·····	200

第1章 地籍与地籍管理基本知识

§ 1.1 地籍概述

1.1.1 地籍的含义

“地籍”简单地说就是土地的户口。地籍最初是为了增收赋税而产生的,并且有着悠久的历史。早在公元前 2100 年的夏禹时期就有了地籍的雏形,以后随着社会的进步和科学技术的发展,人们对土地的认识和利用程度不断提高,统治阶级为了维护其阶级利益,对土地实施了一系列管理,地籍的含义也在不断的发展和丰富,从最初的“税收地籍”到“产权地籍”,再到今天的“多用途地籍”。不同时期的地籍,无论是在内容上还是在形式,或载体以及功能上都有很大程度的丰富和完善。目前对地籍的主流解释是指由国家监管的、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、质量和利用现状等土地基本信息的集合,并用数据、表册、文字和图等各种形式表示。

对地籍含义的理解可把握以下几点。

1. 国家建立、管理地籍

地籍资料是土地登记的重要依据,经登记的土地受法律保护;同时,地籍资料也是国家管理土地、取得有关土地资料、巩固土地制度、合理利用土地、征收赋税、制定政策、编制规划的重要依据。因此,地籍必须由国家来建立和管理。

2. 土地权属是地籍的核心

地籍定义中强调了“以土地权属为核心”,即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。

3. 以地块为基础建立地籍

土地在空间上是连续的,一个区域的空间连续土地根据被占有、使用等原因被分割成边界明确、位置固定、具有不同权属的许多块。地籍的内涵之一就是以地块为基础,准确地描述每一块土地的自然属性和社会经济属性,并以地块为基础建立相应独立的地籍档案。

4. 地籍必须描述地块内附着物的状况

地面上的附着物是人类赖以生存的物质基础,是土地的重要组成部分。在城镇,人们是通过利用地面上附着物来间接发挥土地的价值。地上附着物又是土地利用分类的重要标志。因此,地籍必须对土地及其附着物进行综合描述。

5. 地籍是土地基本信息的集合(简称土地清册)

土地基本信息包括土地调查册、土地登记册和土地统计册,用图(地籍图)、数(地籍数据)、表(地籍表)的形式描述了土地及其附着物的权属、位置、数量、质量和利用状况。图、数、表之间通过特殊的标识符(关键字)相互连接,这个标识符就是通常所说的地块号(宗地号或地号)。

1.1.2 地籍的种类

随着地籍使用范围的不断扩大,其内容也越加充实,类别的划分也更趋合理。地籍按其发展阶段、对象、目的和内容的不同,可以划分为不同的类别体系。

1. 按地籍的用途划分

地籍可分为税收地籍、产权地籍和多用途地籍。

在一定社会生产方式下,地籍具有特定的对象、目的、作用和内容,但它不是一成不变的。地籍发展的过程,也是地籍用途不断扩张的过程。

1) 税收地籍

税收地籍是资本主义早期采用的一种地籍制度,其目的是为国家税收服务,所以税收地籍的内容包括纳税人的姓名、地址、土地面积以及为确定税率所需要的土地等级。

2) 产权地籍

产权地籍亦称法律地籍。这是资本主义发展到一定阶段的产物。随着经济的发展和社會结构的复杂化,土地交易日益频繁和公开化,因而促使地籍不但要用于税收,还要用于产权保护。产权地籍是国家为维护土地所有制度、保护土地所有者及使用者的合法权益、鼓励土地交易、防止土地投机、保护土地买卖双方利益而建立的土地清册。凡经登记的土地,其产权证明都具有法律效力。为此,产权地籍必须以反映宗地的权属、界线和界址点的精确位置以及准确的土地面积等为主要内容。

3) 多用途地籍

多用途地籍亦称现代地籍,是税收地籍和产权地籍进一步发展的结果,其目的不仅是为课税或保护产权服务,更重要的是为土地利用、保护和科学管理土地提供基础资料,同时也为规划、城市建设、房产等部门提供基础资料。经济的快速发展和社會结构复杂化的加剧为地籍应用领域的扩张提供了动力,而科学技术的发展,则为地籍内容的深化和扩张提供了强有力的技术支撑,从而使地籍突破税收地籍和产权地籍的局限,具有多用途的功能。

2. 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。

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建立的新的地籍(不是指历史上的第一次)。

日常地籍是针对土地及其附着物的权属、位置、数量、质量和利用状况的变化,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。

3. 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。

城镇土地和农村土地在利用方式上存在较大区别。城镇地籍的对象指城镇的建城区的土地,以及独立于城镇以外的工矿企业、铁路、交通等用地。农村地籍的对象指城镇郊区及农村集体所有土地,以及国有农场使用的国有土地和农村居民点用地等。由于城镇土地利用率和集约化程度高、建(构)筑物密集、土地价值高,位置和交通条件所形成的级差收益十分悬殊,因此,城镇地籍要求的精度高,而农村地籍则精度要求相对较低。因此,在地籍的内容、土地权属处理、地

籍测绘技术和方法及其成果整理、编制等方面,城镇地籍比农村地籍有更高、更复杂的要求。

4. 按地籍手段和成果形式划分

地籍可分为常规地籍和数字地籍。这是近年来地籍手段快速发展引起的一种分类,具有普遍性和必然性。

常规地籍一般以过去通常运用的手段和形式来完成地籍信息的收集、调查、记载、整理,然后通过建图、表、卡、册、簿等方式来表现地籍资料。常规地籍费工费时,成果累赘,应用管理不便,差错防范困难。

数字地籍是指地籍测量、管理、应用全过程的数字化。数字地籍是地籍管理的一种形式,也是地籍管理的重要阶段。数字地籍从基础调查资料起,用数字的形式存储于体积小、重现度高的介质中,通过规范的程序实现整理、分类、汇总及建库。无论图形资料还是数据资料,都转化为数字形态。从而省略了累赘不便的图、表、卡、册、簿。数字地籍具有处理能力强、省工省时、防止加工整理差错,检索快捷准确,表现形式生动等优越性。它代表着地籍现代化的方向。数字地籍在某种程度上拓展了传统地籍的应用范畴,可以与其他系统集成,并满足如规划、土地评估、统计,以及数字城市的应用。

除此以外,也有人按行政管理层次将地籍管理分为国家地籍管理和基层地籍管理。将县和县以上的地籍管理划为国家地籍管理,乡和村的地籍管理划归基层地籍管理。

1.1.3 地籍的特点

地籍具有空间性、法律性、精确性和动态性的特点。

1. 地籍的空间性

地籍的空间性是由土地的空间特点所决定的。在一定的空间范围内,地界的变动,必然带来土地使用面积的改变,各种地类界线的变动,也一定带来各地类面积的增减变化。所以,地籍的内容不仅需要记载在地籍簿册上,同时还应标绘在地籍图上,并力求做到图册与簿册相一致。

2. 地籍的法律性

地籍的法律性是指地籍图上界址点、界址线的位置和地籍簿上的权属记载及其面积的登记,要有严格的法律程序并有充足的法律依据,有关凭证要作为地籍的必要组成部分。地籍的法律性体现了地籍图册资料的可靠性。

3. 地籍的精确性

地籍的精确性是指地籍资料的获取一般要通过实地调查获得,同时还要运用先进的测绘和计算方面的科技手段,否则就会使地籍数据失真。

4. 地籍的动态性

一方面地籍的内容在随着自然条件和社会经济条件的变化而变化,比如面积、等级、权属等。为反映地籍资料的现势性,必须对地籍资料经常更新,否则过时的地籍资料会失去应有的使用价值。另一方面地籍的服务范围也在随着社会的发展、技术的进步,在逐步扩大,内容也在不断丰富。地籍始终处在一个发展变化的过程中。

1.1.4 地籍的功能

1. 地籍的税收功能

地籍最初就是为了税收而产生的,“税由籍而来,籍为税而设”。地籍由原来的税收地籍发

展到今天的多用途地籍,无论是在内容还是表现形式上都有了很大变化,但最基本的税收功能仍应保留。

2. 地籍的产权保护功能

地籍的核心是土地权属,产权地籍主要是国家为维护土地所有制度、保护土地所有者及使用者的合法权益而建立的。凡经登记的土地,其产权证明具有法律效力。

3. 地籍的土地正常交易维护功能

利用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,从而促进以土地为目标的经济活动正常进行。

4. 地籍的土地管理功能

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。土地利用状况及其境界位置的资料是进行土地分配、再分配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。因此,在开展土地管理工作中,地籍是不可缺少的。

5. 地籍的多目标服务功能

土地是人类赖以生存的最基本生产资料,人类的一切活动都离不开土地。随着社会经济的发展,地籍所登录的土地信息资料不仅为土地管理服务,同时也为国民经济各部门提供服务。

§ 1.2 地籍管理

1.2.1 地籍管理的概念

地籍管理是指国家为取得有关地籍资料 and 为全面研究土地的权属、自然和经济状况而采取的以土地调查(权属调查、地籍测量等)、土地登记、土地统计和土地分等定级等为主要内容的国家措施。地籍管理是国土资源管理的重要组成部分,是国土资源管理的基础,是严格土地管理的重要保障,是保护资源、保障发展、维护权益、服务社会的重要手段。地籍管理的对象是作为自然资源和生产资料的土地,地籍管理的核心是土地的权属管理。

1.2.2 地籍管理的内容

地籍管理的内容是与一定社会生产方式相适应的,同时也与一个国家土地制度演变的历史有关。随着社会的发展,科技的进步,人们对土地资源利用的广度和深度不断深入,地籍的含义也在不断地丰富和完善,相应的,地籍管理工作的内容及侧重点也在不断地发展变化。现阶段地籍管理的基本内容有:土地调查、土地登记、土地统计、土地分等定级、地籍档案管理。

1. 土地调查

土地调查是以查清土地的数量、质量、分布、利用和权属状况而进行的调查。在不同发展阶段,土地调查的侧重点是不一样的。土地调查可分为农村土地调查、城镇土地调查、土地条件调查。农村土地调查是以县为单位,逐地块实地调查土地的地类、面积和权属,掌握各类用地的分布和利用状况,以及国有土地使用权和集体土地所有权状况。城镇土地调查是指以宗

地为单位调查城市、建制镇内部每宗土地的地类、面积和权属,掌握每宗土地的位置和利用状况,以及土地的所有权和使用权状况。土地条件调查是对土地的土壤、植被、地貌、气象、水文和水文地质等自然条件和对土地的投入、产出、收益、交通、位置等社会经济条件的调查。

2. 土地登记

土地登记是国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利的登记。是地籍调查的后续工作,地籍调查是土地登记的前期工作和法定程序,包括权属调查和地籍测量两部分内容。调查成果只有经过登记后在法律上才生效。土地登记的程序如图 1-1 所示。

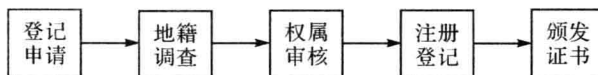


图 1-1 土地登记流程图

3. 土地统计

土地统计是国家对土地的数量、质量、分布、利用和权属状况进行统计调查、汇总、统计分析和提供土地统计资料的制度。

4. 土地分等定级

土地分等定级是对土地质量进行评价的一种方式。它是以土地利用分类和土地条件调查为基础,根据土地的自然条件和社会经济条件进行综合分析来确定土地质量等级。土地分等定级根据土地城乡用途差别,分为城镇土地分等定级和农用地分等定级。它们均首先在全国范围内划分出土地等,然后在土地等的控制下划分出土地级别。土地分等定级为科学合理征收土地税(费)提供依据,同时也是土地估价的基础。

5. 地籍档案管理

地籍档案管理是将经过土地调查、分等定级、登记、统计等各项工作中形成的各种历史记录、文件、图册进行收集、整理、鉴定、保管、统计、提供利用和编研等各项工作的总称。地籍档案管理是地籍管理的终端,也是地籍为社会提供服务的桥梁。

1.2.3 地籍管理的原则

为保证地籍管理工作的顺利开展,在进行地籍管理工作时,一般遵循以下原则:

1. 按国家规定的统一制度进行

作为国家土地行政的地籍管理工作,应形成全国统一的系统,即各项工作均须按全国统一规定的政策、法规、技术规范进行。这样才能进行地籍资料的统计汇总,比较分析,反映出全国土地资源基本状况。

2. 保证地籍资料的连贯性和系统性

土地面积、质量、用途、利用状况等土地各要素都在随着时间的变化而发生改变,土地的权属也会发生转移,因此地籍管理工作必须跟踪土地各要素的变化,采集变更的现势资料,以保持地籍资料的连续、系统和完整。

3. 保证地籍资料的可靠性和精确性

地籍资料是正确反映土地资源状况、土地利用分配、土地权属状况、土地资产状况的基本资料。地籍资料的准确性和可靠性是制定政策和管理决策的基础,是维护土地所有者、使用者

合法权益的依据,关系到社会和经济的稳定,甚至关系到政府管理的权威性。因此,地籍资料的建立必须以技术规范和法律文件为依据,做到准确可靠。

4. 保证地籍资料的概括性和完整性

土地总量有限,且连绵无缺,覆盖全域。这种特性在地籍管理中应当得到充分的认识和运用,在调查、整理、分析、登记、统计中必须保证地籍资料在水平分布上是完整无断缺的,而且是不重复的。

1.2.4 地籍管理的手段

地籍管理是国家地政管理的基本措施之一,为了切实贯彻地籍管理的各项原则,确保地籍管理达到应有的效果,维护国家地政管理的威信和效力,地籍管理需要综合运用多种手段。

1. 行政法律手段

行政手段是依靠行政组织和领导的权威来行使地籍管理措施的。为保证地籍管理各项措施的实施,国家除了强化行政手段以外,还必须重视地籍管理方面的立法,以促进地籍管理工作的规范化、制度化和科学化。

2. 测绘手段

测绘手段历来是地籍管理的最基本的技术手段,从地籍的产生开始,就离不开土地境界的丈量和面积量算。随着现代科学技术的发展,地籍测量工作逐步从最简易的丈量,发展到用光学仪器测量,再发展到用电子全站仪测量;到目前为止“3S”技术在地籍测量中得到了广泛应用。测绘技术的进步,使得测绘手段与方法不断得到更新,提高了成果质量。地籍管理和测量技术相互促进,共同发展,随着社会经济的发展,人们对地籍提出了更高的要求,这样就促进了测绘技术也要不断的发展提高,以适应地籍的需要。反过来测绘技术的进步,也给地籍管理提供了更加快速、准确的地籍资料。

3. 图簿册手段

地籍长期以来常被简单地理解为登记或载录的图簿册。图簿册是地籍管理有史以来最基本的手段和工具。即使现在有了信息系统等高科技手段,也不能完全替代图簿册这一重要作用。

4. 地籍管理信息系统手段

随着电子计算机技术和网络技术的广泛应用,大大推动了地籍管理手段的更新和自动化水平。建立以电子计算机及互联网络为手段的土地调查数据库及管理系统,已成为当前地籍管理中的首要工作。它将对数据采集、处理、地籍图件编绘及提供服务带来技术上的质的变化,加快了地籍管理自动化的进程。

§ 1.3 土地权属

1.3.1 土地权属的含义

土地权属,也称地权,是指土地产权的归属。包括土地所有权、土地使用权和土地他项权利。土地产权是土地制度的核心。土地制度对于土地权利的种种约束表现为土地产权的约束。