

长春市區地籍調查

主 編 李和昌

長春出版社

长春市地籍调查

主 编 李和昌

长春出版社

ISBN 7-80604-391-8



(吉)新登字 10 号

长春市市区籍调查

主编 李和昌

责任编辑:陈凤和

封面设计:张渝庆

长春出版社出版
长春市建设街 43 号

长春出版社发行
地矿部吉林测绘院印刷厂印刷

开本 787×1092 1/32
印张:14.5
字数:168000

1997 年 5 月第 1 版
1997 年 5 月第 1 次印刷
印数:1—2000 册

ISBN7-80604-391-8/Z. 31

定价 55.00 元

提高城鎮地籍調查質量

實現土地管理的科學化

鄧玉川

一九九七年四月

国家土地管理局局长鄧玉川題詞

加强土地管理，振兴长春经济。

土地是立国之本，发展是强国之
关键。

米凤君

一九九五年五月八日

吉林省委常委
长春市委书记

米凤君题词

序

土地是人类赖以生存和发展的物质基础。其数量有限,不可再生。人均耕地少,耕地后备资源不足是我国的基本国情。“十分珍惜和合理利用每寸土地、切实保护耕地”是我国的基本国策。随着社会的进步和改革开放的深入,经济建设迅速发展,耕地面积不断减少,人口继续增加,人地矛盾越来越突出,已成为制约社会经济发展的重要因素之一。为了加强对土地的管理,保护耕地总量的动态平衡,使土地管理对社会主义经济发展发挥促进作用,依据国家、省有关土地管理法律法规,我市从1992年至1995年10月,历时三年半时间,全部完成了长春市建成区142.5平方公里的地籍调查工作,摸清了建成区土地各种类别、各种用途、各种级别以及其他因素的底数。并且形成了大量的文字、数据、图件成果。1996年3月份,吉林省土地管理局组织召开了《长春市区地籍调查》成果鉴定会。委员们一致认为:这项成果技术路线合理,方法先进,成果科学实用,在省会城市应用部分解析法计算机成图,完成地籍调查还属首例,居国内领先水平,成果优秀。

长春市城区地籍调查从整体来看具有以下几个特点:一是投资多、完成面积大,界址点、地物点全部实现解析坐标,在全国特大城市中率先实现地籍调查数字化。二是成果资料完备翔实,内、外业数据计算精度高,质量保障体系组织严密,宗地划分合理、图件齐全、地籍要素表达全面一致,法律手续完备。三是长春市区地籍调查具有一定创新性,表现在:在外业、内业数据的采集和处理中,创造了一套计算机程序。规定了计算方法优先级,同时对各种方法的解析点作了发展级次的规定。完善了城镇土地分类面积统计汇总功能,实现了西文CAD环境下的汉字注记。还能快速计算出全

市建筑密度、容积率、不同结构建筑面积等。四是该项成果的技术贡献是为大城市进行数字化地籍调查提供了先进的技术路线和方法。五是该项成果在土地登记发证、国有资产清产核资、土地划拨、出让、转让、出租、抵押、城市规划等管理中得到了应用,取得了显著的经济效益和社会效益。

当前,土地管理工作的重点和中心工作是保持耕地总量的动态平衡,实现这一目标,一个重要的措施就是控制城市外延占用耕地,最有效的方法就是走挖潜改造的路子,充分利用城市存量土地。长春市区地籍调查成果恰恰显示了土地分布的真实情况,所以城镇地籍调查成果不仅为土地登记发证和调处土地权属争议提供依据,还为优化土地配置、合理利用土地、宏观调控城市布局起到重要作用。

愿《长春市区地籍调查》成果在今后的土地管理、城市建设以及经济社会发展中得到更深更广的应用。

中共长春市委副书记、副市长
一九九七年三月十五日



前 言

土地是十分宝贵的资源和资产。对于土地管理这个事关全国大局和中华民族子孙后代的大问题,各级党委和政府都高度重视。为了实现土地管理的科学化,我们长春市土地管理局遵照国家、省土地部门和市政府的部署,依照《城镇地籍调查规程》,投资 550 多万元,历时三年多,采用微机数字化成图的方法完成了建城区 142.5 平方公里的地籍调查工作,并形成了《长春市区地籍调查》一书。全书分八部分,包括工作报告、技术报告、信息系统应用报告、质量保障体系报告、工作方案、技术设计书、技术补充规定以及附件部分。详细介绍了权属调查、地籍测量、内业处理和质量检查的方法程序。阐述了信息系统运行的环境、质量保证体系的内容、数量及质量评定等。

除此之外,对市区地籍调查的准备、组织领导及验收鉴定等工作都做了较为详尽的说明。对于其他城市的地籍调查有一定的借鉴意义。目前,该项成果已广泛应用于土地划拨、出让、转让、土地登记、土地监察等工作中,还为城市规划、房产管理及税收等部门提供了可靠依据。取得了显著的经济效益和社会效益。

本书在编写过程中,得到了国家土地管理局、省土地管理局有关领导及专家的大力支持和热心指导。得到吉林省土地勘测规划院、国家测绘局第四地形测量队、省第一测绘院、省水利水电勘测设计院、省地矿局第一、三、五地质调查所、长春地质学院测量系、省地质勘察工程院,市局信息中心、地籍事务所、土地估价所,各城区土地管理局以及局内有关处室的热情帮助。在此一并表示感谢!

由于时间仓促,编者能力所限,错误和疏漏之处在所难免,敬请批评指教。

编 者

《长春市区地籍调查》编委会

顾 问	鹿心社	国家土地管理局副局长
	胡存智	国家土地管理局地籍管理司司长
主 任	李和昌	
副主任	李守智	周亚昆 朱亚福
	张立国	
委 员	王胜利	李成员 毕中德
	张亲学	田 武

编撰人员

主 编	李和昌		
副 主 编	朱亚福	王胜利	张渝庆
编写人员	张渝庆	刘吉元	黄丽梅
	陈铁志	康 延	姚立新

目 录

长春市区地籍调查成果验收意见	1
长春市区地籍调查成果鉴定意见	5
长春市区地籍调查工作报告	8
一、地籍调查准备工作	9
二、地籍调查的实施	11
三、地籍调查成果应用	14
四、几点体会	15
长春市区地籍调查技术报告	19
第一章 概述	19
第一节 调查区概况	20
第二节 测绘资料及利用情况	22
第二章 技术基础与依据	23
第一节 指导思想	23
第二节 技术路线	23
第三节 技术依据	24
第三章 权属调查	25
第一节 街坊的划分与编号	25
第二节 权属调查的实施	26
第四章 地籍测量与勘丈	30

第一节 控制测量	30
第二节 细部测量与勘丈	32
第三节 地籍要素的表达与综合取舍	33
第五章 数据的内业处理	34
第一节 数据录入	35
第二节 成图的准备	37
第三节 绘制图件	40
第四节 输出数据、表格	41
第六章 质量检查	42
第一节 质量检查的组织领导	42
第二节 质量检查的方法步骤	43
第三节 质量检查的项目内容	43
第四节 质量评价	44
第七章 提交成果	45
第一节 成果目录	45
第二节 成果应用	46
第三节 成果创新	48
第八章 体会与建议	52
 长春市地籍信息系统应用报告	 129
一、地籍信息系统运行环境	130
二、地籍信息系统主要功能	130
三、地籍信息系统应用方法	131
四、地籍信息系统应用体会	137
 长春市地籍调查质量保障体系报告	 139
一、概述	139

二、质量保障的组织领导	139
三、质量保障的方法和程序	141
四、质量保障体系中检查的项目、内容和数量	144
五、质量评定	145
长春市区地籍调查工作方案	153
一、地籍调查的指导思想	153
二、地籍调查的工作内容	153
三、地籍调查的任务及时间	154
四、地籍调查的组织领导	154
五、地籍调查的工作方法	154
六、地籍调查的工作步骤	155
七、地籍调查的工作措施及要求	158
长春市区地籍调查技术设计书	160
一、设计的目的和依据	160
二、测区范围和基本情况	160
三、现有资料及利用情况	161
四、权属调查和宗地勘丈	162
五、一、二级导线及图根导线测量	166
六、界址点测量	169
七、地籍图与宗地图绘制	171
八、检查验收	174
九、地籍调查应上交下列资料	175
长春市区地籍调查技术补充规定	183

附件

1. 长春市人民政府关于加强城镇土地 地籍管理有关事项的通告.....	189
2. 长春市城镇地籍调查若干问题的规定.....	191
3. 长春市区土地权属调查实施细则.....	197
4. 长春市城镇地籍调查检查验收工作方案.....	206
5. 测绘队员工作制度.....	228
6. 土地权属调查员守则.....	229
7. 控制增量 盘活存量 走内涵式城市土地利用道路.....	230
8. 长春市区地籍调查成果验收方案.....	250
9. 城镇地籍调查规程.....	259
10. 土地登记规则	307
11. 长春市区地籍调查成果验收委员名单	369
12. 长春市区地籍调查成果鉴定委员名单	371

长春市地籍调查成果验收意见

吉林省土地管理局邀请有关领导、专家、教授,组织省局有关高级工程技术和行政管理人员 19 人,组成了长春市地籍调查成果验收委员会,于 1996 年 3 月 19 日至 25 日,对长春市地籍调查成果,进行了全面的检查验收。报告如下:

一、长春市是吉林省省会,是全省的政治、经济、文化中心。也是一座历史悠久的以行走工业为主,文化、教育、科研单位比较集中的特大型城市。是全国对外开放的重点城市之一。长春市土地管理局根据《中华人民共和国土地管理法》、《吉林省土地管理条例》的规定。为维护土地的社会主义公有制,保护土地所有者和使用者的合法权益,深化土地使用制度改革,培育规范土地市场,以适应现代化国际性城市建设和经济发展需要,结合长春市建设现状和未来发展规划,选择了部分解析法,引进数字化成图先进技术,面向社会公开招标,先后委托 9 个专业测绘队伍,承担外业地籍测量数据采集任务,内业统一应用微机数字化成图软件加工、处理数据,绘制宗地图、地籍图、街坊图,并进行分类面积统计。长春市局组织城区土地局,每年抽调 150 名地籍管理人员参加土地权属调查,施测单位每年投入高、中、初级测量人员 220 名,历时三年半时间,投资 550 万元,全面完成了 142.45 平方公里,50 个街道、47322 宗地的土地权属调查和地籍测量任务。并获得了宗地图 47322 幅,街坊图 2216 幅,分幅地籍图 3315 幅,140 万个数据及相应的土地权属来源文件证明等一系列地籍调查成果资料。

二、长春市地籍调查面积约占全省城镇总面积 15%,是吉

林省地籍管理业务基础建设工作量最大、投资最多,时间较长的重点工程。为了总结大型城市地籍调查项目验收及成果管理经验,探索应用微机数字化成图软件技术完成内业成果验收方法,省局研究验收委员会人员构成时,考虑了既要有行政领导,又要有行政管理人员,不仅要有测绘方面的专家,又要有计算机方面等相关学科的教授。验收委员会下设文字、数据图件微机、土地权属、地籍测量四个检查组。根据各组工作量采取外业提前介入,集中审查文字报告,图件数据同步审核,权属测量并重检查,有统有分内外结合的方法,按照《长春市市区地籍调查成果验收方案》规定的程序、步骤、方法,对长春市土地管理局提交的市区地籍调查成果进行全面的检查。并形成分组验收意见。

三、根据各组检查数量及结果,综述如下:

1. 土地权属调查成果

通过随机抽查了长春市朝阳、宽城、南关、二道四个城区 18 个街道 588 个街坊,12698 宗地(其中国有企事业单位 3916 宗,个人 8782 宗)土地权属调查成果,占宗地总数的 29%,检查界址点 15181 个,界址边 12094 条。验收组认为:长春市土地权属调查法律手续完备。土地权源证明文件齐全,调查方法正确,宗地划分合理,界址点设置、编号、具体位置、填写内容与实地相符。《地籍调查表》项目填写齐全,字迹清晰,划改符合要求。

2. 外业地籍测量成果

(1)控制测量。通过重新布设一、二级导线 21 条,涉及 75 个街坊,测定重合导线点 40 个,新旧点位中误差为 ± 2.0 厘米。

(2)界址点测量。在重测导线点上测定界址点 1232 个,点位中误差为 ± 3 厘米;测定地物点 1090 个,点位中误差为 ± 4.1 厘米。

(3)点距丈量。应用钢尺实际丈量界址点至界址点间距 451 条,中误差为 ± 2.8 厘米;丈量界址点至地物点间距 374 条,中误

差为 ± 3.6 厘米;丈量地物点至地物点(含不相邻)的间距 725 条,中误差为 ± 3.2 厘米。

3. 数据图件微机技术成果

(1)数据。检查四个区 11 本控制测量记录,4 本细部测量记录,5 个测量单位 135 个点之记,4 个测量单位 5 条导线,控制点坐标成果表 5 本,界址点及地物点坐标成果表 30 个街坊,8 个街道宗地面积汇总及分类面积统计。记录项目填写齐全,字迹清晰;控制点、界址点、坐标成果表打印清楚,点之记填制规范,宗地面积汇总与分类面积统计,层次清楚,翔实可靠。

(2)图件。检查地籍图 32 幅,街坊图 53 幅,宗地图、宗地草图各 100 幅,并检查了分幅结合图、街坊结合图、测量控制网图。图件种类齐备,图面整饰良好,地籍要素表达完整,各图间对应地籍要素表示一致,无错漏,宗地图与地籍图界址线用红色绘制,醒目清晰。

(3)微机数字化成图技术。重点了解软件来源及其功能,检验了数据录入与输入方式,审验了硬盘、软盘、光盘储存信息和安全措施等软件技术和环境。检查组认为:长春市区地籍调查内业应用微机数字化成图技术,录入、输出便捷,实体信息逻辑关系合理,检核程序严密,数据备份形式多样,安全措施稳妥,技术手段先进。

4. 文字成果

(1)《工作方案》、《技术设计书》指导思想明确,技术依据充分,技术路线合理,质量保证措施得力,具有较强的指导性、可操作性。

(2)《工作报告》全面地反映了长春市区地籍调查整个过程,系统地总结了“四懂四会”,“四个统一”、“四定一奖”和培训先行、挂牌作业、定期调度、交叉检查等经验,并对存在的问题,提出了建设性意见,对同类型城市地籍调查具有指导和借鉴价值。

(3)《技术报告》全面总结了技术依据、基础、路线、标准、方法和措施。

(4)《质量保障体系报告》和《地籍信息系统微机应用报告》方法科学、手段先进、措施严密,结果分析和质量评价科学合理,主体报告和专题报告齐全,结构合理。

综上,长春市区地籍调查成果验收委员会认为:该项成果资料齐备,技术路线先进合理,完全符合国家土地管理局颁布的《城镇地籍调查规程》,并有创新,成果优秀,予以验收。

验收委员会主任委员:王继涛

副主任委员:刘育成

曲虹

潘兴

1996年3月25日