

广西农村“房地一体”不动产权籍调查技术细则 (试行)

广西壮族自治区自然资源厅

2021年3月

目 录

第一章 总则	1
1.1 目的	1
1.2 适用范围	1
1.3 工作内容	1
1.4 引用文件	2
1.4.1 法律法规规章	2
1.4.2 技术依据	2
1.4.3 政策文件	3
1.5 基本原则	4
1.5.1 统一基础	4
1.5.2 多规并行	4
1.5.3 合一调查	5
1.5.4 成果规范	5
1.6 数学基础	5
1.6.1 坐标系	5
1.6.2 高程基准	5
1.6.3 比例尺	5
1.6.4 分幅与编号	6
1.6.5 计量单位	6
1.7 精度指标	6
1.8 成果签章要求	9
第二章 技术路线与调查方法	9
2.1 技术路线	9
2.2 调查方法	10
2.2.1 权属调查方法	10
2.2.2 测量方法	11
2.2.3 调查模式	12
第三章 调查内容与不动产单元编码	12
3.1 宗地信息	13
3.1.1 土地权利人	13
3.1.2 土地权属来源及性质	13
3.1.3 土地位置	13
3.1.4 土地用途	13
3.1.5 宗地界址	13
3.1.6 土地面积	13
3.1.7 其他	14
3.2 房屋（建、构筑物）信息	14
3.2.1 房屋所有权人	14
3.2.2 房屋其他信息	14

3.3 不动产单元编码.....	14
3.3.1 不动产单元设定与划分.....	14
3.3.2 不动产单元代码结构.....	14
3.3.3 编码方法及规则.....	15
第四章 调查程序.....	16
4.1 准备工作.....	17
4.2 资料收集整理.....	18
4.3 调查底图制作.....	18
4.4 权属调查.....	19
4.5 不动产测量.....	25
4.5.1 测量精度要求.....	25
4.5.2 控制测量.....	27
4.5.3 不动产要素测量.....	27
4.5.4 不动产权籍图测绘.....	29
4.5.5 面积计算.....	30
4.5.6 不动产测量报告的编制.....	35
4.6 权籍调查结果公示.....	35
4.7 调查成果整理.....	36
4.8 调查成果检查验收.....	37
4.9 汇交入库.....	37
4.9.1 成果内容.....	37
4.9.2 成果要求.....	39
4.10 整理归档.....	40
4.10.1 成果整理.....	40
4.10.2 成果归档.....	40
第五章 附则.....	42
附录 A 不动产权籍调查表.....	43
附录 A.1 地籍调查表.....	43
附录 A.2 房屋调查表.....	50
附录 A.3 构（建）筑物调查表.....	53
附录 A.4 不动产权籍调查表填表说明.....	55
附录 B 不动产权籍调查资料协助查询单（试行）.....	70
附录 C 指界通知书.....	71
附录 D 法定代表人（或负责人）身份证明书.....	72
附录 E 指界委托书.....	73
附录 F 违约缺席定界通知书.....	74
附录 G 土地权属争议原由书.....	75
附录 H 不动产单元草图示例.....	79

附录 I 不动产单元图样式及编制要求（试行）	81
附录 J 不动产测量报告格式及编写要求（试行）	85
附录 K 权籍调查结果公示表及首次登记公告	91
附录 L 卷内文件目录.....	92
附录 M 备考表.....	93

第一章 总则

1.1 目的

为规范我区农村宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权的权籍调查工作，(以下简称“农村‘房地一体’不动产权籍调查工作”)，结合我区实际，制定本技术细则。

1.2 适用范围

本细则规定了广西农村“房地一体”不动产权籍调查的工作内容、技术路线、方法、程序、不动产单元编码、审核入库等。

本细则适用于指导广西各级自然资源主管部门组织开展的农村房地一体不动产权籍调查。

1.3 工作内容

以县(市、区)为单位，以已有农村宅基地和集体建设用地地籍(权籍)调查结果为基础，开展房地一体的权籍调查，全面查清农村范围内每一宗宅基地、集体建设用地及其地上房屋等建(构)筑物组成的不动产单元状况，形成符合农村“房地一体”不动产登记要求的权籍调查成果。农村“房地一体”不动产权籍调查工作主要包括宅基地和集体建设用地调查、农村房屋调查、农村地籍调查数据库建设等。

(1) 宅基地和集体建设用地调查。以集体土地所有权成果为基础，调查农村范围内的宅基地、集体建设用地的权属状况，查清每宗宅基地和集体建设用地的权利人、权利类型、权利性质、土地用途、面积等土地状况，测量宅基地和集体建设用地的地籍要素，填写地籍调查表，测绘地籍图，制作宗地图。

(2) 农村房屋调查。在开展宅基地和集体建设用地调查的同时，调查地上房屋产权状况，查清房屋权利人、坐落、房屋性质、构(建)筑物类

型、共有情况、用途、总层数、建筑结构、建成年份、建筑面积等内容。测量房屋的房角点和房屋边长，量算房屋面积，并将房屋调查成果记载在地籍调查表等地籍资料中，实现农村房、地调查的同步开展和调查成果的统一管理。

(3) 农村地籍调查数据库建设。充分利用已有的软、硬件平台，参照城镇地籍数据库建设的相关技术规范，建设农村地籍调查数据库，实现对农村地籍调查成果的图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理与应用。

1.4 引用文件

下列引用文件中，属于“(试行)”的规范、标准、方案等，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本细则。

1.4.1 法律法规规章

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
《中华人民共和国测绘法》（中华人民共和国主席令第 75 号）；
《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；
《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）。

1.4.2 技术依据

《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260-2007）；
《不动产登记数据库》（DB44/T2213-2019）；
《城镇地籍数据库标准》（TD/T1015-2007）；
《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2019）；
《国家基本比例尺地形图分幅和编号》（GB/T 13989-2012）；
《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）；

《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》(GB/T 17986.1-2000)；
《房产测量规范 第2单元：房产图图式》(GB/T 17986.2-2000)；
《1:500 1:1000 1:2000 外业数字测图技术规程》(GB/T 14912-2017)；
《1:5000 1:10000 地形图航空摄影测量外业规范》(GB/T 13977-2012)；
《1:5000 1:10000 地形图航空摄影测量内业规范》(GB/T 13900-2012)；
《国家基本比例尺地图图式第1部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB/T 20257.1-2017)；
《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009-2010)；
《国家基本比例尺地图图式第2部分：1:5000 1:10000 地形图图式》(GB/T20257.2-2017)；
《低空数字航空摄影测量内业规范》(CH/Z 3003-2010)；
《低空数字航空摄影测量外业规范》(CH/Z 3004-2010)；
《低空数字航空摄影规范》(CH/Z 3005-2010)；
《全球定位系统(GPS)测量规范》(GB/T 18314-2009)；
《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T 73-2019)；
《国家三、四等水准测量规范》(GB/T 12898—2009)；
《测绘成果质量检查与验收》(GB/T 24356-2009)；
《数字测绘成果质量检查与验收》(GB/T18316-2008)；
《数字测绘成果质量要求》(GB/T17941-2008)；
《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)；
《农村地籍和房屋调查技术方案(试行)》(国土资发〔2014〕101号)；
《不动产权籍调查技术方案(试行)》(国土资发〔2015〕41号)；
《农村不动产权籍调查工作指南》(自然资登记函〔2019〕6号)；
《农房一体不动产登记数据汇交包标准》。

1.4.3 政策文件

《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知》(国土资

发〔2015〕25号)；

《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》(国土资发〔2015〕41号)；

《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)；

《国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知国土资厅函〔2017〕1272号；

《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(自然资登记函〔2019〕6号)；

《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(桂自然资发〔2019〕57号)；

《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)；

《广西壮族自治区自然资源厅关于加快推进全区农村不动产确权登记工作的指导意见》(桂自然资发〔2020〕44号)；

《关于农房一体不动产登记数据汇交有关事项的通知》(编号：B20200319)；

《广西壮族自治区自然资源厅关于全面开展农村“房地一体”不动产确权登记发证工作的通知》(桂自然资发〔2021〕7号)。

1.5 基本原则

“房地一体”不动产权籍调查遵循“统一基础、多规并行、合一调查、成果规范”的原则。

1.5.1 统一基础

坚持地籍调查作为“房地一体”不动产权籍调查的基础，以宗地为依托，稳妥有序开展土地以及房屋等定着物的日常权属调查和测量工作。

1.5.2 多规并行

继续沿用现行的各类不动产权籍调查标准，同时，协调一致避免现行调查标准间的技术差异。对于同一不动产权籍要素，调查精度要求不一致的，原则上以精度要求高的规定为准。

1.5.3 合一调查

在地籍调查的基础上，一并开展土地以及房屋等定着物的权属调查和测量，实施一体化调查。一个不动产单元的权籍调查事项由一家调查机构主导完成。

1.5.4 成果规范

以不动产单元为单位，按照本技术细则要求提交规范统一的不动产权籍调查表、不动产测量报告和不动产权籍图等“房地一体”不动产权籍调查成果，含纸质资料成果和相应电子数据。在前期行业管理中已经产生并经行业行政主管部门或其授权机构审核确认且符合不动产登记要求的成果，继续沿用。

1.6 数学基础

1.6.1 坐标系统

采用 2000 国家大地坐标系，高斯-克吕格投影，当长度变形值不大于 2.5cm/km 时，应选择统一 3° 带的平面直角坐标系统；当长度变形值大于 2.5cm/km 时，可选择任意带的平面直角坐标系统，中央子午线与原有的农村地籍调查成果一致。

1.6.2 高程基准

采用 1985 国家高程基准。

1.6.3 比例尺

(1) 调查底图

选用最新的大比例尺（1:500、1:1000、1:2000）地形图、正射影像图或已有地籍图作为调查底图。

(2) 地籍图

地籍图比例尺可采用 1:500、1:1000、1:2000。

(3) 宗地图

宗地图比例尺采用 1:200、1:500、1:1000、1:2000；当宗地范围过大或过小时可根据宗地大小和形状确定比例尺和幅面。

(4) 房产分户图

房屋分户平面图的比例尺一般为 1:160，当房屋图形过大或过小时，比例尺可适当放大或缩小。

1.6.4 分幅与编号

1:500、1:1000、1:2000 的不动产权籍图采用正方形分幅(50cm×50cm)。图幅编号按照图廓西南角坐标公里数编号，X 坐标在前，Y 坐标在后，中间用短横线连接。

1.6.5 计量单位

(1) 坐标单位采用米 (m) 或度分秒 (° ' ")。当坐标单位采用米 (m) 时，X 坐标整数部分保留七位，Y 坐标整数部分保留八位，X 和 Y 的小数位保留两位；坐标单位采用度分秒 (° ' ") 时，秒 (") 保留三位小数。

(2) 长度单位可采用米 (m)、厘米 (cm)、毫米 (mm)。当长度单位采用米 (m) 时，长度数据保留两位小数。

(3) 面积单位采用平方米 (m²)，保留两位小数；面积统计汇总单位采用平方米 (m²)、公顷 (hm²)，可将亩 (mu) 作为辅助单位，公顷作为面积统计单位时保留四位小数，其余均保留两位小数。

1.7 精度指标

(1) 解析法精度要求

表 1-1 解析界址点 (房角点) 的精度

级别	相对于邻近控制点的点位误差，相邻界址点或房角点间距误差 (cm)	
	中误差	允许误差
一	±2.0	±4.0
二	±5.0	±10.0
三	±7.5	±15.0

注：明显界址点或房角点精度不低于二级，隐蔽界址点精度不低于三级。

(2) 无人机倾斜摄影测量法精度要求

表 1-2 无人机倾斜摄影测量法界址点（房角点）的精度

级别	相对于邻近控制点的点位误差，相邻界址点或房角点间距误差 (cm)	
	中误差	允许误差
二	±5.0	±10.0
三	±7.5	±15.0

注：一般农村房屋执行三级。

(3) 图解法精度要求。界址点坐标的精度与基础图件的比例尺和精度紧密相关。

表 1-3 图解界址点精度指标（全野外数字测图）

序号	项目	图上中误差 (mm)	图上允许误差 (mm)
1	相邻界址点的间距误差	±0.3	±0.6
2	界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.3	±0.6
3	界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.3	±0.6

表 1-4 图解界址点精度指标（全野外数字测图）

项目	1 : 500		1 : 1000		1 : 2000	
	中误差 (m)	允许误差 (m)	中误差 (m)	允许误差 (m)	中误差 (m)	允许误差 (m)
相邻界址点的间距误差	±0.15	±0.3	±0.3	±0.6	±0.6	±1.2
界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.15	±0.3	±0.3	±0.6	±0.6	±1.2
界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.15	±0.3	±0.3	±0.6	±0.6	±1.2

表 1-5 图解界址点的精度指标（正射影像图）

序号	项目	图上中误差 (mm)	图上允许误差 (mm)
1	相邻界址点的间距误差	±0.4	±0.8
2	界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.5	±1.0
3	界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.5	±1.0

表 1-6 图解界址点精度指标（正射影像图）

项目	1 : 500		1 : 1000		1 : 2000	
	中误差 (m)	允许误差 (m)	中误差 (m)	允许误差 (m)	中误差 (m)	允许误差 (m)
相邻界址点的间距误差	±0.2	±0.4	±0.4	±0.8	±0.8	±1.6
界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.2	±0.4	±0.5	±1.0	±1.0	±2.0
界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.2	±0.4	±0.5	±1.0	±1.0	±2.0

上述表 1-3 至表 1-6 规定的是图解法获取的平原、丘陵地区明显界址

点精度指标，山地、森林及隐蔽地区等可放宽至 1.5 倍。

由图解法测量获取的界址点坐标，不得用于放样确定实地界址点的精确位置，可利用宗地草图记载的实际丈量的界址边长计算宗地面积。

(4) **房产面积精度要求**。房产面积的精度分为三级，各级面积的限差和中误差不超过表 1-7 计算的结果，注：S 为房产面积， m^2 。

表 1-7 房产面积的精度要求 单位：平方米

房产面积的 精度等级	限差	中误差	备注
一	$0.02\sqrt{S}+0.0006S$	$0.01\sqrt{S}+0.0003S$	县城以上所在地
二	$0.04\sqrt{S}+0.002S$	$0.02\sqrt{S}+0.001S$	乡镇所在地
三	$0.08\sqrt{S}+0.006S$	$0.04\sqrt{S}+0.003S$	农村地区

1.8 成果签章要求

开展不动产权籍调查过程中形成的相关图件成果的签章，需采用手写签名的，一律用黑色签字笔填写，字迹要工整清楚；需盖章的，单位加盖公章，个人按指纹。

第二章 技术路线与调查方法

2.1 技术路线

以满足农村“房地一体”不动产确权登记发证工作为出发点，由县级人民政府统一组织，按照总调查的模式开展，以“权属合法、界址清楚、面积准确”为原则，采用内外业相结合的方式开展权属状况调查，因地制宜，选择解析法、无人机倾斜摄影测量方法、图解法、勘丈法等方法进行不动产测量，形成权籍调查成果。不动产测量主要采取无人机倾斜摄影测量方法、图解法和勘丈法，有条件的可采取解析法。权籍调查成果在本集体经济组织范围内进行公示，公示期满且无异议的，以宗地为单位形成权

籍调查档案资料，建立农村“房地一体”不动产权籍调查数据库。各作业单位在完成不动产调查后，须对调查数据成果进行自检自评，再经各地自然资源主管部门委托有技术能力的第三方机构进行质检，质量检查合格并出具质检报告，方可进行验收，确保权籍调查成果质量合格。经市、县自然资源主管部门验收合格的权籍调查成果向广西壮族自治区自然资源信息中心汇交，由厅信息中心统一检查合格后进行入库。

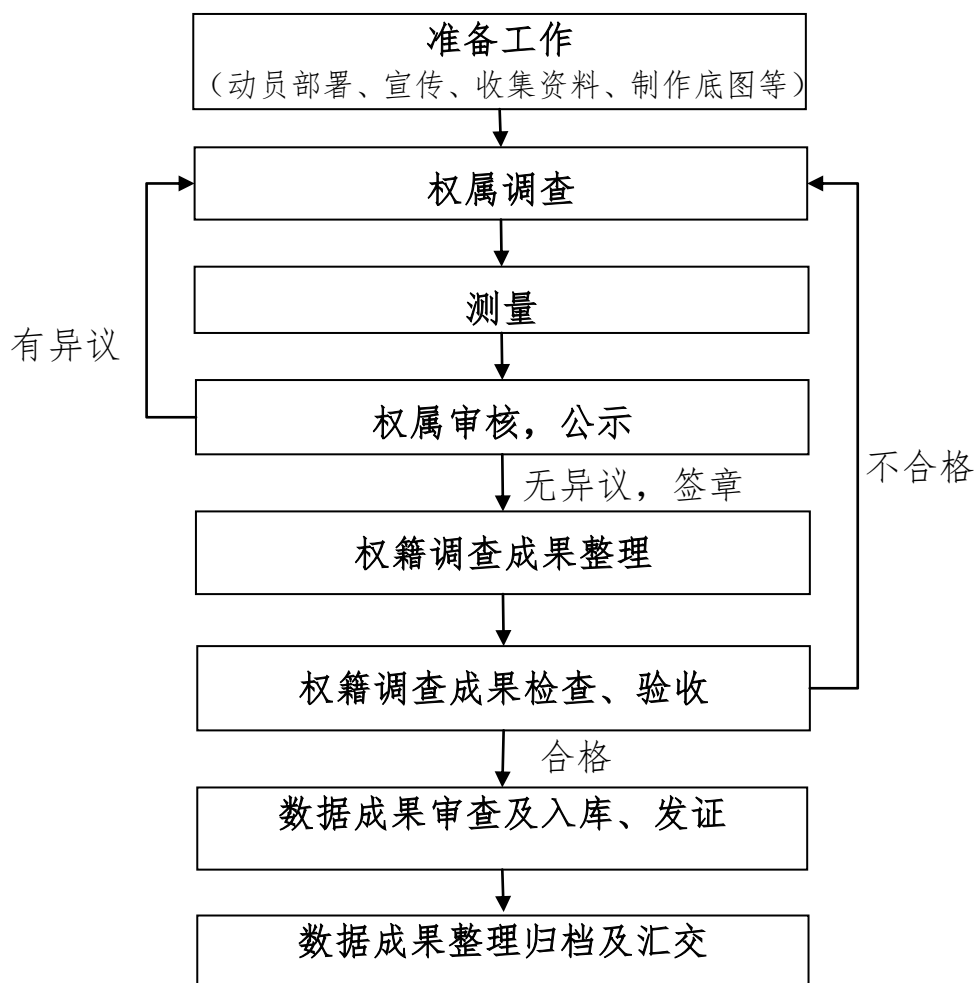


图 2-1 技术路线图

2.2 调查方法

2.2.1 权属调查方法

采用内外业核实和实地调查相结合的方法开展权属调查，查清不动产单元的权属状况、界址、用途、四至等内容，确保不动产单元权属清晰、界址清楚、空间相对位置关系明确。

(1) 对已登记的不动产，权属来源资料完整、界址无变化的，原有调查结果继续有效，主要采用内外业核实的调查方法。

(2) 对不动产登记资料缺失、权属来源资料不完整的不动产，主要采用外业核实、调查的方法。

(3) 对新设立或无权属来源资料的不动产，主要采用外业核实、调查的方法。

2.2.2 测量方法

统筹考虑基础条件、工作需求、经济可行性和技术可能性，依据不动产的类型、位置和不动产单元的构成方式，因地制宜，选择符合本地区实际的不动产测量方法。同一地区可采用不同的方法相结合开展测量。

(1) 对城镇、村庄、独立工矿等区域的建设用地，应采用解析法测量界址点坐标并计算土地面积，实地丈量房屋边长计算房屋面积。或采用无人机倾斜摄影测量技术建立实景三维模型的方法，获取界址（房角）点坐标并计算土地、房屋面积。

(2) 对于没有权籍调查数据，或现有权籍调查数据不满足“房地一体”登记要求的农村宅基地，统一采用无人机倾斜摄影测量技术建立实景三维模型的方法，通过实景三维模型直接获取宗地界址点、房屋角点坐标，采集房屋信息，计算宗地和房屋面积，制作权籍调查底图。有土地测量成果但没有房屋等建（构）筑物信息的（包括已发土地证部分），也要全部进行无人机倾斜摄影测量采集相关数据。

(3) 对已开展过权籍测量，或前期规划等部门已进行了建设项目用地界址测量、竣工测量，且成果经检核符合要求的农村宅基地和集体建设用地，可直接引用其成果。

(4) 对于偏远地区或分散、独立的农村居民点，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系基本准确的前提下，利用现势性强的分辨率优于 0.2 米的高分辨影像或者比例尺不低于 1:2000 的地形地籍图，图解界址点位置，

采用勘丈法，实地测量界址边长、房屋边长并计算宗地面积和房屋面积，或利用“国土调查云”软件结合勘丈法开展测绘，相关权利人或受托人签字确认后，再按照不动产登记程序进行登记颁证。

(5) 有条件的地方，可采用激光雷达、激光点云等新技术新方法开展农村“房地一体”不动产测量。

2.2.3 调查模式

鼓励各地创新调查模式，可以根据实际情况，采取一种或多种模式结合开展调查。

(1) **模式一：村（居）委会为主，技术单位技术指导。**对于已有 1:2000 正射影像图或实景三维模型的区域，要求各地压实村（居）委会责任，利用 1:2000 正射影像图或者实景三维模型，由村（居）委会负责农户基础资料收集、资格审查、“一户一宅”认定、指界确权、材料初审、数据录入和公示公告等工作。市、县自然资源部门协调落实村（居）委会开展工作所需的办公电脑、网络连接、身份证读卡器、高拍仪、打印复印机、摄像头等信息化设备。技术单位开展业务培训及技术指导，同时绘制不动产单元草图，计算宗地和房屋面积，制作宗地图和房产分户图。经相关权利人签字后，在本集体经济组织范围内集中公示调查成果。

(2) **模式二：技术单位为主，村（居）委会配合。**对于没有 1:2000 正射影像图或实景三维模型的区域，村（居）委会人员不具备能力独立开展权属调查的，由技术单位开展权属调查，利用仪器测量宗地界址和房屋边长，填写权籍调查表，绘制不动产单元草图，计算宗地和房屋面积，制作宗地图和房产分户图，村（居）委会配合，农民群众参与，逐户收集核实权属来源资料、身份证明等资料。经相关权利人签字后，在本集体经济组织范围内集中公示调查成果。

第三章 调查内容与不动产单元编码

农村“房地一体”不动产权籍调查以农村宅基地和集体建设用地及地上

房屋等建（构）筑物为对象，遵循“权属清楚、界址清晰、面积准确”的原则，以宗地为单位，查清宗地及其房屋等定着物组成的不动产单元状况，包括宗地信息、房屋（建、构筑物）信息等。

3.1 宗地信息

3.1.1 土地权利人

有权属来源资料的，核实查清土地权利人的姓名或名称、自然人或监护人或法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明，及其法人的性质、行业代码、社会信用代码等；无权属来源资料的，应收集实际使用人及其法定代表人、代理人的身份证明复印件。如权利人或实际使用人与房屋、构（建）筑物的权利人或实际使用人不一致，则在说明栏说明不一致情况，同时在房屋调查表或构（建）筑物调查的说明栏做对应说明。

3.1.2 土地权属来源及性质

有权属来源资料的，核实查清土地权属来源、权属性质、权利类型、起止时间、年限等；无权属来源资料的，查清占有或占用土地的权属性质、时间及其历史沿革，并在调查表说明栏依时间节点进行详细说明。

3.1.3 土地位置

对土地使用权宗地，核实查清所处的乡（镇、街道办）、村（居委会、社区）、村民小组和门牌号、宗地四至、所在图幅等。

3.1.4 土地用途

按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2019）调查核实土地的批准用途和实际用途，如无法判定二级地类，则调查到一级地类。对土地使用权宗地，根据土地权属来源材料或用地批准文件确定批准用途，并现场调查确定实际用途。如无地籍资料，则查清实际用途，不调查批准用途。

3.1.5 宗地界址

调查核实界址点位置、设置界标、测量界址点坐标、丈量界址边长。

3.1.6 土地面积

调查核实宗地的批准面积，现场测量宗地的实际面积，并同时测量宗地内建（构）筑物的基底面积，按房屋建筑面积比例分摊土地面积。

3.1.7 其他

包括土地的共有共用、土地权利限制等情况。

3.2 房屋（建、构筑物）信息

3.2.1 房屋所有权人

有权属来源资料的，调查核实房屋权利人的姓名或名称、自然人或监护人或法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明，及其法人的性质、行业代码、社会信用代码等；无权属来源资料的，应收集实际使用人及其法定代表人、代理人的身份证明复印件。如房屋权利人或实际使用人与土地权利人或实际使用人不一致，则在说明栏说明不一致情况，同时在宗地调查表的说明栏做对应说明。

3.2.2 房屋其他信息

房屋的其他信息主要包括房屋产别、房屋产权来源、房屋坐落、房屋的总层数与所在层次、房屋建筑结构、房屋建成年份、房屋用途、房屋墙体归属、房屋产权的附加说明以及房屋权属界线示意图等。

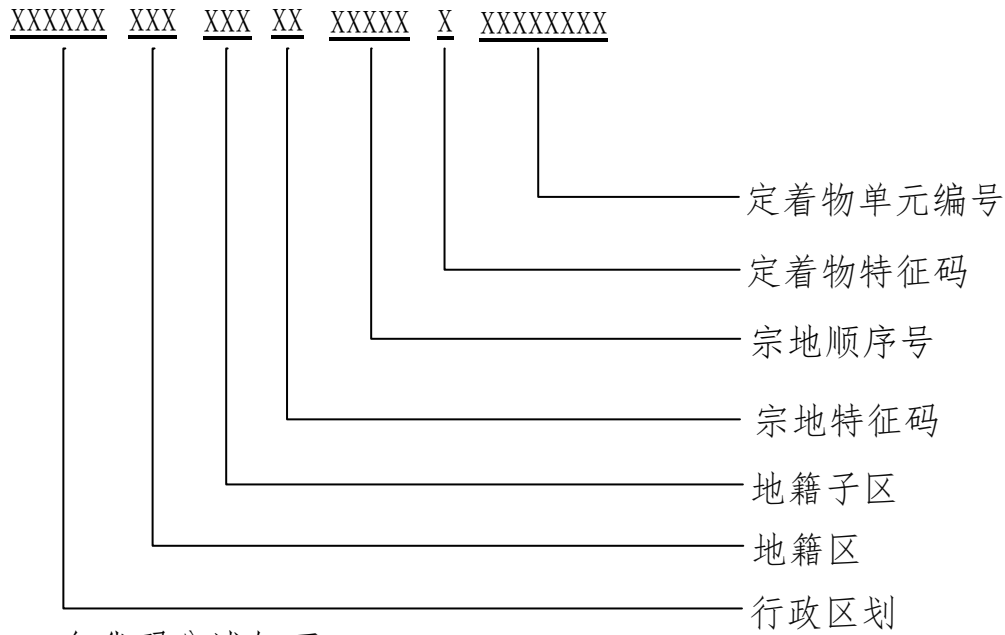
3.3 不动产单元编码

3.3.1 不动产单元设定与划分

按照《不动产单元设定与代码编制规则》执行。

3.3.2 不动产单元代码结构

不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构，由宗地代码与定着物代码构成，代码结构如下图所示：



各代码分述如下:

3.3.2.1 宗地代码

宗地代码为五层 19 位, 按层次分别表示县级行政区划 (6 位数字)、地籍区 (3 位数字)、地籍子区 (3 位数字)、宗地特征码 (2 位字母)、宗地顺序号 (5 位数字), 其中宗地特征码和宗地顺序号组成宗地号。

3.3.2.2 定着物代码

定着物代码为二层 9 位, 按层次分别表示定着物特征码 (1 位字母)、定着物单元编号 (8 位数字, 前 4 位表示房屋幢号代码, 后 4 位表示房屋户号代码)。

3.3.3 编码方法及规则

3.3.3.1 宗地代码

宗地代码的编码方法及规则应按照《地籍调查规程》(TD/T1001-2012) 执行, 其基本规则如下:

(1) 首次登记宗地

应根据宗地坐标在不动产登记系统中查询宗地所在地籍子区的最大号, 应在最大号后续编宗地代码。

(2) 变更、转移登记宗地

宗地特征未发生变化的，且宗地不存在分割、合并的情形，原则上宗地代码保持不变。其他情形应新编宗地代码。

(3) 特殊编码规则

1) 对同时存在地表、地下或地上的宗地，宗地代码统一按地表进行编码。

2) 对单独的地下或地上宗地，宗地代码应按照编码规则标准进行编码。

3) 对抵押、查封、异议、注销登记因登记宗地无法落地，需编制临时宗地代码的，规则如下：

在各行政区划内，最大的地籍区下，编制一个临时地籍子区，代码为“099”，宗地特征码按规定要求编制，宗地顺序号，根据登记的先后顺序，从“00001”开始续编。

3.3.3.2 定着物代码

定着物代码的编制方法按照《不动产单元设定与代码编制规则》执行，其基本规则如下：

(1) 地表房屋（建、构筑物）的定着物代码编制。

房屋幢号代码应与实地调查幢号一致。房屋户号代码应按照实地调查户号顺序，从“0001”开始按顺序编码。户号代码溢号时，分单元或分层编写逻辑幢号用作房屋幢号代码。

(2) 地下房屋（建、构筑物）的定着物代码编制。

房屋幢号代码第1位用“9”表示“地下”特征，后3位应与实地调查幢号一致。房屋户号代码应按照实地调查户号顺序，从“0001”开始按顺序编码。实地调查无幢号的，从“001”开始顺编。户号代码溢号时，分层编写逻辑幢号用作房屋幢号代码。

第四章 调查程序

权籍调查按照准备工作、资料收集整理、调查底图制作、权属调查、

不动产测量、权籍调查结果公示、调查成果整理、调查结果检查验收、汇交入库、成果整理归档的次序开展工作。权籍调查成果经县级自然资源主管部门组织质检验收后，汇交厅信息中心检查入库。

权籍调查要充分发挥乡（镇）、村、组等基层力量，农村集体经济组织负责人、村民委员会成员或村民代表应参与权属调查，可以根据需要选取专业队伍承担不动产测量工作。

4.1 准备工作

（1）成立领导小组。各市、县自然资源主管部门要进一步提高政治站位，将农村不动产确权登记工作作为做好“六稳”“六保”，推动乡村振兴战略工作落实的重要任务来抓。要协调成立以本级政府主要领导为组长，分管领导为副组长，自然资源、农业农村、公安、财政、住建、绩效办、政府督查室等部门领导和县（市、区）或乡（镇、街道办）主要领导为成员的农村不动产确权登记工作领导小组，加强组织领导，明确工作分工，压实工作责任，统筹协调推进落实。召开农村“房地一体”不动产确权登记工作动员会。

（2）制定工作方案。各县（市、区）结合本地实际情况，制定实施方案和技术方案，实施方案内容应包括对调查范围、任务、方法、经费、时间、步骤、人员、组织和主要成果等说明。

（3）开展摸底调查。各地要对辖区内已经颁发农村宅基地和集体建设用地土地证、已经完成权籍调查和测量、已经建设确权登记发证数据库的情况进行全面清理，全面摸清辖区内宅基地和集体建设用地总宗数和已发土地证情况、已有且可利用的权籍调查基础数据。

（4）确定专业技术队伍。各县（市、区）按照政府采购相关规定，确定实力强、信誉好、有测绘资质和有权籍调查经验的专业技术队伍承担权籍调查技术支撑工作，并做好技术设计。

（5）发布通告。县级人民政府发布关于开展农村宅基地和集体建设用

地“房地一体”确权登记颁证工作的通告，告知社会和群众，做好配合工作。

(6) 工具与表册准备。①表册：包括不动产权籍调查表（见附录 A）、指界通知书（见附录 C）、法定代表人（或负责人）身份证明书（见附录 D）、指界委托书（见附录 E）、违约缺席定界通知书（见附录 F）等。②仪器设备：多旋翼无人机、固定翼无人机、GPS 接收机、全站仪、钢尺、测距仪、计算机、打印机等。③软件准备：包括数字三维软件、数字制图软件、影像处理软件等。④其他工具：界址点标志、油漆、安全岛、反光背心等。

4.2 资料收集整理

不动产登记资料分散于不同部门的，调查工作人员应携带不动产权籍调查资料协助查询单（见附录 B），到自然资源、住建、林业、农业、水务、规划、档案等部门的档案室或在数据库中查询、核对并获取被调查对象的档案资料和数据，并要求出具证明或在资料复印件上加盖档案资料专用章。

(1) 权属资料：收集整理调查宗地的权属来源、登记、交易、抵押、查封等权属信息；收集整理相邻宗地的登记、调查成果。

(2) 测绘成果：收集整理已有的地形图、地籍图、房产测绘成果图、比例尺不低于 1:2000 的正射影像图和其他已有图件等基础地理成果。收集整理控制点坐标、界址点坐标等。

(3) 调查、规划成果：收集整理农村集体土地所有权确权成果、第三次国土调查成果、规划用地界址成果、竣工测绘图成果；收集农村土地承包经营权确权登记发证成果。

(4) 其他资料：包括行政区划、自然地理、社会经济、房屋普查、标准地名等资料。

4.3 调查底图制作

采用现势性强的的大比例尺（1:500、1:1000、1:2000）地形图、地籍图、正射影像图及三维模型等基础图件，标绘调查范围界线及已有调查信息，

制作调查底图。制作基本要求包括：

(1) 调查底图与不动产单元草图的比例尺、坐标系统宜保持一致。

(2) 调查底图应标绘调查对象及其周边相邻不动产的关系信息。

(3) 调查底图应形成数字电子图，并输出一份纸质底图用于现场不动产权籍调查和地形要素的调绘或修补测。

(4) 调查底图应标绘已有相邻不动产单元号、权利人、界址点、界址点号及界址线等信息。

利用制作的调查底图，参考已有的地籍调查、土地登记等资料，会同农村集体经济组织负责人、村民委员会成员或村民代表，在地籍区、地籍子区界线和集体土地所有权界线范围内，划分不动产单元，根据“3.3 不动产单元编码”的有关规定，从西到东、从北到南，统一预编不动产单元代码。对新型农村社区或搬迁上楼等无法确定独立使用面积的，可定为共用宗。

4.4 权属调查

权属调查按照“应调尽调”原则，由各地自然资源主管部门组织完成。各地可根据本技术细则“2.2.3 调查模式”相关规定选择符合本地实际的调查模式。权属调查主要包括调查核实宗地和房屋的权属情况、实地指界、设置界标、丈量宗地界址边长和房屋边长及相关距离、绘制不动产单元草图及房屋权属界线示意图、填写不动产权籍调查表等。

4.4.1 土地权属调查

(1) **宗地状况调查。**基于调查底图和权属来源证明材料，结合现场核实，调查每宗地的土地坐落与四至等基本状况。

(2) **宗地权利人状况调查。**权利人状况调查包括调查核实权利人或实际使用人的姓名或者名称、单位性质、行业代码、组织机构代码、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等，属于宅基地的，除了调查记录土地权利人的情况外，还应调查权利人家庭成员

情况，复印权利人家庭户口簿等资料。家庭户口簿资料可以从农村土地承包经营权调查确权登记成果中提取，核实无误后可以直接利用。

(3) 宗地权属状况调查。调查核实确定土地权属性质、使用期限等，以及宗地是否有抵押权、地役权等他项权利和共有情况，宗地批准用途和实际用途等。对宗地及房屋进行拍照，一张能反映宗地内所有的建筑物、构筑物以及相邻宗地信息的正面照片。

权利人和宗地界址清楚，四邻无争议，因不符合相关政策不能予以确权登记颁证的，可依实际使用情况记录实际使用人和实际使用范围，在不动产权籍调查表中注明“该权利人为实际使用人，因不符合XX规定暂不予确权登记”，将调查成果录入不动产权籍调查数据库。存在权属争议的，划为争议宗，填写土地权属争议原由书（附录G），待权属争议解决后再进行不动产权籍调查。

4.4.2 房屋权属调查

(1) 房屋权属来源调查。应依据房屋产权人提供的房屋建设批准手续、符合规划材料等，以及房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明，记录产权人，并将产权证明留复印件或拍照留存。产权共有或有争议的，记录共有或争议情况。

(2) 房屋状况调查。宅基地范围内的房屋，调查主要建筑物的建筑结构、层数、墙体归属、建成年份、屋顶类型和层高等信息。主要建筑物指具有上述合法权属来源材料、主要用于居住的房屋。附属设施如仓库、圈舍、柴房、杂物等不用作权属界线但为永久建筑结构的，可在不动产权籍调查表或调查申请表中简要记录其相关信息，说明其房屋预编号等基本状况。现场实地调查时，需拍摄反映主要建筑的相邻情况、房屋层次和结构的正面照。

4.4.3 界址调查

4.4.3.1 宗地界址调查

按照《地籍调查规程》要求，做好宅基地和集体建设用地权属调查指界，实地确定宗地界址点并设界标，丈量宗地界址边长和相关距离，确保宗地权属清楚、界址清晰（界址空间相对位置关系准确）。一般包括指界、界标设置、界址丈量等工作。

（1）指界

1) 一般规定

a. 对土地权属来源资料合法，界址明确，经实地核实界址无变化的宗地，无需重新开展界址调查，可直接利用已有资料填写不动产权籍调查表，原土地权属来源资料复印件作为不动产权籍调查表的附件。

b. 土地权属来源资料中的界址不明确的宗地，以及界址与实地不一致的宗地，需要现场指界，并将实际用地界线和批准用地界线标绘到工作底图上，并在不动产权籍调查表的权属调查记事栏中予以说明。

c. 对于采用实景三维模型作为调查底图的，可以室内指界，本宗地指界人及相邻宗地指界人确认无异议，在不动产权籍调查表上签字盖章。

2) 通知指界

a. 根据调查计划，将指界通知书送达调查宗地和相邻宗地权利人并留存回执。

b. 土地权利人下落不明的，可采取公告的方式，在受送达人住所地张贴公告、在报纸上刊登公告或市自然资源局门户网站公告等方式，告知其在指定的时间到指定地点出席指界，并将张贴公告的照片或刊登公告的报纸作为指界证明附件留存。

3) 现场指界

①指界人

a. 权利人是单位的，指界人可以是法定代表人（或负责人），也可以是代理人。

b. 权利人是个人的，指界人可以是权利人本人，也可以是代理人。

c. 法定代表人（或负责人）出席指界的，应出具法定代表人（或负责人）身份证明书和本人身份证明；权利人本人出席指界的，应出具本人身份证明；代理人出席指界的，应出具代理人身份证明及指界委托书。

d. 共有或共用宗地，由共有人或共用人共同指界或共同委托代理人出席指界，并出具代理人身份证明和指界委托书。

②调查员、本宗地指界人及相邻宗地指界人应同时到场进行指界，并在不动产权籍调查表上签字盖章确认。

③指界时，调查员应查验指界人身份证明。

④调查员对指界人指定的界址点，应现场设置界标，确认界址线类型、位置，并标注在调查底图上。

⑤与未确定土地使用权的国有土地相邻的宗地，可根据土地权属来源资料单方指界。

⑥违约缺席指界。

a. 如一方缺席，其宗地界线根据土地权属来源资料及另一方所指界线确定。

b. 如双方缺席，其宗地界线由调查人员根据土地权属来源资料、实际使用现状及地方习惯确定。

c. 将现场调查结果及违约缺席定界通知书送达违约缺席者。违约缺席者对调查结果如有异议，须在收到调查结果之日起 15 日内，重新提出划界申请，并负责重新划界的全部费用。如逾期不申请，经公告 15 日后，则上述①、②两条确定的界线自动生效。

⑦指界结果处理

a. 现场指界无争议的，填写不动产权籍调查表，指界人在不动产权籍调查表上签字盖章。

b. 界址有争议的不动产单元，相关当事人应到相关职能部门调处清楚后再做调查。

c. 指界人在指界后，不在不动产权籍调查表上签字盖章的，参照违约缺席指界规定执行。

(2) 界址设置

1) 界址点设置

a. 不动产单元界址点的设置应以宗地以及其地上定着物实际占地范围进行测设，其中房屋等建筑物、构筑物界址应以可计算面积的建筑正投影范围进行设置。

b. 界址点的设置应能准确表达界址线的走向。

c. 相邻宗地的界址线交叉处应设置界址点。

d. 土地权属界线依附于房屋、围墙、陡坎、沟、渠、路、河流、田坎等地物的交叉点应设置界址点。

e. 在一条界址线上存在多种界址线类别时，变化处应设置界址点。

2) 界标设置

a. 在界址点上应按规定设置界标，界标类型由界址线双方的土地权利人确定。设置界标有困难时（如界址点在水中），应在不动产权籍调查表中，采用标注界址点位和说明权属界线走向等方式描述界址点具体位置。

b. 损坏的界标，可根据已有解析界址点坐标和界址点间距、不动产单元草图、土地权属界线协议书等资料，采用现场放样、勘丈等方法恢复界址点。

(3) 界址边长丈量

1) 无论是无人机倾斜摄影测量方法、解析法还是图解法测量界址点，应采用钢尺或测距仪实地丈量宗地的全部界址边长。

2) 采用实景三维模型获取界址点或解析法测量的界址点，每个界址点至少丈量一条界址点与邻近地物的相关距离或条件距离；未采用解析法测量的界址点，每个界址点至少丈量二条界址点与邻近地物的相关距离或条件距离。

3) 确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离时(如界址点在水中等特殊情况),应在界址标示表中的说明栏中说明原因。

4) 采用钢尺(尺段规格为 30m 或 50m)丈量界址边长时,应控制在 2 个尺段以内。超过 2 个尺段时,解析法测量的界址点,可采用坐标反算界址边长,并在界址标示表的说明栏中说明。

4.4.3.2 房屋权属界线调查

房屋权属界线是指房屋所有权范围的界线,包括专有部分和共有部分的所有权界线。应实地采用钢尺或测距仪丈量房屋边长,标注在房屋权属界线示意图(或不动产单元草图)上,并填写房屋调查表。

独立成幢的房屋等建筑物、构筑物与宅基地使用权为同一权利人的,无须开展房屋权属界线调查,只须测量房角点(或房角滴水点)、丈量房屋边长并标绘在宗地草图(或不动产单元草图)上。

建筑物为共有的,如新型农村社区或搬迁上楼等,有户型图的,经核实与实地一致的,按户型图确定房屋权属界线;无户型图或户型图经核实与实地不一致的,须在房屋所有权人指界下,区分自有墙、共有墙或借墙,以墙体所有权范围为界,确认界址类型、位置,测量界址点和房屋边长,标注在房屋权属界线示意图(或不动产单元草图)上,并填写房屋调查表。

4.4.4 不动产单元草图绘制

应根据宗地和房屋权属状况调查信息、指界与界址点设置情况、界址边长及相关距离丈量结果,按概略比例尺绘制不动产单元草图(附录 H)。不动产单元草图须现场绘制(可直接在不动产权籍调查表上绘制,也可另附纸绘制),有基础图件资料的地区,可持电子或打印的相关图件到现场,根据指界和实际丈量边长情况做好现场记录,形成不动产单元草图。

4.4.4.1 调查草图绘制的主要内容

(1) 宗地调绘内容

调绘本宗地权利人、坐落地址、宗地界址点、界址点号及界址线,宗

地内的主要地物；相邻宗地权利人或相邻地物、界址边长、界址点与邻近地物的距离；确定宗地界址点位置、界址边方位所必需的建筑物或构筑物。

(2) 房产调绘内容

查清房屋权利人、房屋性质、建（构）筑物类型、幢号、总套数、总层数、建筑结构、房角点位置、墙体的归属、房屋产别、房屋建筑结构、房屋层数。

4.4.4.2 调查草图绘制要求

(1) 不动产单元草图上标注的界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离等应为实地调查丈量的结果，范围较大用地界址点，可采用坐标反算界址边长。

(2) 数字注记字头向北、向西书写，注记过密的地方可移位放大表示。

(3) 不动产单元草图应填写调查者、调查日期、审核者、审核日期、概略比例尺、指北针及编制单位等信息。

4.4.5 不动产权籍调查表填写

对集体建设用地使用权宗地和宅基地使用权宗地，填写不动产权籍调查表，具体填写内容和方法见附录 A。如果地上存在房屋，则需填写房屋调查表；如果其上存在构（建）筑物，则需填写构（建）筑物调查表。

4.5 不动产测量

不动产测量包括控制测量、不动产要素测量、不动产权籍图测绘、面积计算、不动产测量报告的编制等。不动产测量可与权属调查同步开展，也可分两阶段开展。

4.5.1 测量精度要求

本细则以中误差作为衡量测绘精度标准，二倍中误差作为允许误差。

(1) 平面控制测量精度

1) 四等网或 E 级网中最弱边相对中误差不得超过 1/45000。

2) 四等网或 E 级以下网最弱点相对于起算点的点位中误差不得超过

±0.05m，房产平面控制测量，末级相邻基本控制点的相对点位中误差不超过±0.025m。

(2) 其他要素测量精度

其他要素碎部点平面精度要求：图上地物点相对于邻近图根点的点位中误差和邻近地物点点间的距离中误差不应超过表 4-1 规定。

表 4-1 碎部点平面位置精度 单位：米 (m)

地区分类	比例尺	点位中误差	邻近地物
城镇、工业建筑区 平地、丘陵	1:500	±0.15	±0.12
	1:1000	±0.30	±0.24
	1:2000	±0.60	±0.48
注：其他比例尺参照相应规范执行。			

(3) 高程测量精度

高程测量相关精度应满足下列要求：

1) 高程测量要求应满足三维权籍调查的要求，严格测定不动产单元主要特征点（界址点、拐角等）高程值。

2) 基本等高距，不动产单元图的基本等高距根据地形类别需要，按表 4-2 规定选用。一个测区内同一比例尺地形图宜采用相同基本等高距。平坦地区和城市建筑区，根据实际情况，也可以不绘等高线，只用高程注记点表示。

表 4-2 不动产单元图基本等高距 单位：米 (m)

比例尺	地形类别			
	平地	丘陵	山地	高山
1:500	0.5	0.5	1.0	1.0
1:1000	1.0	1.0	1.0	2.0
1:2000	1.0	1.0	2.0	2.0
注：其他比例尺参照相应规范执行。				

3) 等高线插求点高程中误差：等高线插求点相对于邻近图根点的高程中误差应满足下表 4-3 要求。

表 4-3 等高线插求点高程中误差

地区分类	平地	丘陵地	山地	高山地
高程中误差（等高距）	$\leq 1/3$	$\leq 1/2$	$\leq 2/3$	≤ 1

4) 高程注记点的高程中误差：高程注记点相对于邻近图根点的高程中误差不应大于地形图基本等高距的 1/3。高山、林地等困难地区放宽 0.5 倍。

(4) 倾斜摄影测量航测要求

1) 选用的无人机，单个相机镜头不得小于 2000 万像素，倾斜相机的倾斜角度不得大于 60 度。

2) 航摄时，地面分辨率一般不得大于 2cm，极端情况下不得大于 2.5cm；航向重叠度不得低于 80%，旁向重叠度不得低于 60%，采集时需确保五个方向航片完整，不得遗漏。

3) 数字三维模型的生产，应当使用所有角度航片和控制点参与联合运算，不得随意删减。生产的模型充分详细地表达建筑物细部特征，不得在房区出现漏洞、不得出现集中连片的房屋变形和拉花。

4.5.2 控制测量

根据需要确定是否开展控制测量，对于仅丈量界址边长不测量界址点坐标的地区，可不开展控制测量。

不动产平面控制测量采用广西卫星定位连续运行基准站综合服务系统（GXCORS）进行，高程值可利用最新的广西似大地水准面精化模型获取。相关技术要求应符合相应的测量规范。

4.5.3 不动产要素测量

不动产要素测量包括宗地界址测量、房产要素测量及其他要素测量。

4.5.3.1 宗地界址测量

根据“2.2.2 不动产测量方法”相关要求，选择合适的测量方法开展宗

地界址测量。

4.5.3.2 房产要素测量

(1) 房产要素测量的主要内容

房产要素测量包括房屋界址测量和房屋及其附属设施测量。

(2) 房产要素测量方法

房产要素测量采用解析法或无人机倾斜摄影测量获取三维模型方法测量房屋界址要素、房屋及其附属设施外围房角点，在测量宗地界址数据采集时和其他房地产要素同时测定，测量方法与宗地界址测量方法相同。对于房屋内部分层、分户等不明显拐点测量，则宜采用电子测距仪或钢尺实地丈量其距离交会确定。

(3) 房屋及其附属设施测量

1) 对于已颁发房屋产权证的，经核实权利人未发生变化、房屋未进行翻改建的，只需将房屋登记的相关信息与宗地权籍调查成果一并录入不动产权籍调查数据库中，无需重新开展测量。

2) 新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的，已有户型图经核实无变化的，通过户型图获取房屋内部边长，没有户型图的需实地测量。

3) 无法丈量房屋边长的，应丈量至少两条房角点与界址点或房角点与相邻近地物的相关距离，便于间接解算房屋边长和房屋面积。

4) 房屋应逐幢测绘，不同产别、不同建筑结构、不同层数的房屋应分别测量，独立成幢房屋，以房屋四面墙体外侧为界测量；毗连房屋四面墙体，在房屋所有人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测量。

5) 房屋附属设施测量，柱廊以柱外围为准；檐廊以外轮廓投影、架空通廊以外轮廓水平投影为准；门廊以柱或围护物外围为准，独立柱的门廊以顶盖投影为准；挑廊以外轮廓投影为准。阳台以底板投影为准；门墩以墩外围为准；门顶以盖投影为准；室外楼梯和台阶以外围水平投影为准。

6) 房角点测量, 指对建筑物角点测量与界址点测量相同。房角点测量不要求在墙角上都设置标志, 可以房屋外墙勒脚以上(100±20) cm 处墙角为测点。

7) 其他建筑物、构筑物测量是指不属于房屋, 不计算房屋建筑面积的独立地物以及工矿专用或公用的贮水池、油库、地下人防干支线等。

8) 独立地物的测量, 应根据地物的几何图形测定其定位点。亭以柱外圍为准; 塔、烟囱、罐以底部外圍轮廓为准; 水井以中心为准。构筑物按需要测量。

9) 共有部位测量前, 须对共有部位认定, 认定时可参照购房协议、房屋买卖合同中设定的共有部位, 经实地调查后予以确认。

4.5.3.3 其他要素测量

(1) 其他要素测量是指不属于土地或房屋界址要素, 不计算不动产单元面积的地形、地貌要素。主要包括: 各级控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设施、境界、地貌和土质、植被等各种地物、地貌以及地理名称注记。其测量方法和技术要求与不动产要素测量一致。

(2) 地形、地貌要素测量为满足不动产登记发证需要, 凡属于不动产单元范围及外延 20 米区域(以能清晰表达四至关系为准)均需测量, 对于明显地形要素, 可以利用三维模型进行采集, 符合 RTK 观测条件的也可采用 RTK 定位方法直接测定各地物要素坐标; 对于隐蔽的或无法直接观测的其他地形要素, 可采用角度交会法、距离交会法、直角坐标法和截距法施测。

(3) 地形、地貌要素测量应注重表示与土地管理、城市规则建设有关的各项要素, 并可根据需要表示地貌, 图式符号按照《1: 500、1: 1000、1: 2000 地形图图式》(GB / T20257. 1-2007) 和《地籍调查规程》要求执行。

4.5.4 不动产权籍图测绘

农村不动产权籍图包括地籍图、不动产单元图等。其中不动产单元图主要包括宗地图和房产分户图（附录 I）等。地籍图、宗地图测绘按《地籍调查规程》（GB/T 1001-2012）5.3.3 规定。房产分户图在地籍图、宗地图的基础上，以不动产单元为单位，编制要求和内容参照《房产测量规范》（GB/T 17986.1）7.3 的规定。对于采用图解法或勘丈法开展农村“房地一体”不动产测量的，房产分户图可以采用房屋建筑简易附图方式表示。

（1）宗地图包括本宗地所在图幅号、宗地代码，宗地权利人名称、宗地面积及土地用途，界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码，宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物以及邻宗地权利人名称、道路、街巷名称宗地号及相邻宗地间的界址分隔线，同时还包括指北针、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构、调查机构、坐标系、调查说明等。

（2）房产分户图包括房屋所有权人、定着物代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、规划用途、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积，房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线，分户平面结构、分户立体位置示意图，电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”以及比例尺等。

4.5.5 面积计算

4.5.5.1 面积计算方法

（1）坐标解析法

采用解析法或无人机倾斜摄影测量获取三维模型方法获取宗地界址点和房角点坐标的，可通过坐标法计算宗地和房屋面积。

按下列公式（1）或公式（2）计算面积。

$$P = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}) \quad (1)$$

$$P = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n Y_i (X_{i-1} - X_{i+1}) \quad (2)$$

(1)、(2) 式中： P ——面积，单位平方米（ m^2 ）；

X_i, Y_i ——第 i 个坐标点序号，单位米（ m ）；

n ——界址点个数，当 $i-1=0$ 时， $X_0=X_n$ ，

当 $i+1=n+1$ 时， $X_{n+1}=X_1$ 。

(2) 几何图形计算法

采用图解法获取界址点坐标或其他简易方法的，可以通过实地丈量的房屋边长和房屋占地范围的几何图形计算面积。规则宗地地块，可根据实地丈量的边长直接计算面积；不规则宗地地块，将其划分成若干简单的几何图形，如三角形、梯形、四边形、矩形等，然后分别计算面积，再计算出不规则宗地总面积。

4.5.5.2 宗地面积量算

(1) 宗地面积量算是指水平投影面积量算或椭球面面积量算，本细则仅规定高斯-克吕格投影面面积的计算。通过测量获取宗地界址点坐标，采用坐标解析法公式（1）或公式（2）计算宗地面积。

(2) 分割或合并宗地之后，变更后宗地面积之和与原宗地面积之和应相等，因计算取位，面积累加等原因造成的面积不等，应将差值按面积比例配赋到变更后的宗地面积。

4.5.5.3 房产面积量算

(1) 宅基地范围内只对其主要建筑物计算建筑面积。可以按《房产测量规范》要求计算面积，也可以采取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。对于主要建筑物的门廊、阳台、楼梯等设施面积可根据地方规定或当地习惯计算。

(2) 集体建设用地内的所有房屋及建（构）筑物均应计算面积。

(3) 新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的，可直接利用已有的户面

积成果。无户面积成果的可通过户型图（经核实无变化的）或实地丈量的成果计算面积。

（4）应在地籍调查表和房屋调查表中说明宗地和房屋面积的计算方法和过程。

（5）图解法计算的宗地面积，应在地籍调查表的说明栏注明“本宗地面积为图解面积”。不动产登记时，应在不动产登记证书的说明栏注明“本宗地面积为图解面积，条件许可时，应采用解析法计算的面积代替图解法计算的面积”。

4.5.5.4 房屋建筑面积测算规则

（1）计算房屋建筑面积的条件

能够计算建筑面积的房屋一般应具备以下普遍性的条件：

- 1) 应具有上盖。
- 2) 应有墙、柱、栏杆等围护物。
- 3) 结构牢固，属永久性的建筑物。
- 4) 层高（屋顶面至屋地板面的垂直距离）在 2.20m 及 2.20m 以上。
- 5) 可作为人们生产或生活的场所。

（2）计算全部建筑面积的范围

1) 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积。多层房屋按各层建筑面积的总和计算。对于倾斜、弧状等非垂直墙体的房屋，层高（高度）在 2.20 米以上（含 2.20 米）的部位计算建筑面积。房屋墙体向外倾斜，超出底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

2) 房屋内的夹层、插层、技术层及其专用楼梯间、电梯间等其高度在 2.20 米以上（含 2.20 米）部位计算建筑面积。当夹层及其下方建筑空间高度均小于 2.20m，但总高度不小于 2.20m 时，只计算一层建筑面积。

3) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的，按其水

平投影计算建筑面积。

4) 室内楼梯、楼梯间、电梯（含观光梯）、提物井、垃圾道、管道井、通风井、排气井等均按房屋自然层计算建筑面积。

5) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20 米以上（含 2.20 米）的部位，按其外围水平投影计算建筑面积。

6) 挑楼、封闭的挑廊、封闭的阳台按其外围水平投影计算建筑面积。

7) 属永久性结构有顶盖的室外楼梯，按各层水平投影计算建筑面积。

8) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，按柱的外围水平投影计算建筑面积。若既有柱又有围护（如栏杆）时，当围护在柱外边以内的，按围护结构外围水平投影计算建筑面积；当围护结构在柱外边以外的，则柱外边以外部份按挑廊处理。

9) 房屋间永久性的封闭架空通廊，按外围水平投影计算建筑面积。架空通廊的外围投影超过其底板外沿的，以底板水平投影计算建筑面积。

10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的，按其外墙外围水平投影计算建筑面积。

11) 门斗按其围护结构的外围水平投影计算建筑面积，门廊按柱的外围水平投影计算建筑面积。

12) 玻璃幕墙、金属幕墙以及其它材料幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影计算建筑面积。同一位置既有主墙，又有玻璃幕墙的，以主墙的外围水平投影计算建筑面积。

13) 属永久性建筑有非单排柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影计算建筑面积。

14) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在 2.20 米以上（含 2.20 米）部位的外围水平投影计算建筑面积。

15) 与室内相通的变形缝（包括伸缩缝、沉降缝）计算建筑面积。

16) 临街门洞按其维护结构的外围水平投影面积计算。

17) 建在室内的机械车库高度在 2.20 米以上 (含 2.20 米), 不论其停放层数, 均按一层计算建筑面积。

(3) 计算一半建筑面积的范围

1) 与房屋相连有上盖及永久性牢固围护结构但无柱的外走廊、檐廊 (仅两端的墙体不视为其围护), 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。走廊、檐廊两端均有与房屋相连的墙体作为围护结构的, 视为有围护结构的走廊、檐廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

2) 属永久性建筑的独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等, 按其上盖水平投影面积的一半计算。

3) 未封闭的挑廊, 无围护墙或承重墙, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算; 当维护结构的外围超出挑廊地板外沿的按地板外沿水平投影面积计算。

4) 未封闭的阳台, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

5) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。

6) 有上盖不封闭的永久性的架空通廊, 按外围水平投影面积的一半计算。

(4) 不计算建筑面积的范围

1) 层高小于 2.20 米的架空层、楼梯间、电梯间、水箱间、走廊、檐廊、阳台、挑廊、地下室、半地下室、架空通廊夹层、插层、技术层等。

2) 突出房屋墙面的构件、配件、烟囱、通风道、管道, 装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬等。

3) 无上盖、无围护结构或围护结构宽度大于两倍顶盖的走廊、檐廊、挑廊及房屋之间的架空通廊。无顶盖的通风井、排气道、天井。

4) 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池、水池。

5) 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的

平台。

6) 骑楼、过街楼、临街楼房、挑廊的底层用作市政道路、街、巷通行的部分，不论其是否有柱，是否有围护结构，均不计算建筑面积。

7) 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。在引桥、高架路、高架桥、路面下建造房屋超过两层以上的，最上面的一层是利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖，该层不计建筑面积，但其他各层应按规定计算建筑面积。

8) 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

9) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

10) 与房屋室内不相通的变形缝。

11) 简易楼梯和走廊外的台阶踏步、室外爬梯、底层室内楼梯延伸出室外的部分或检修、消防等用途的室外爬梯。

12) 建筑主体结构以外的雨篷或挑楼等在露台、天面上的投影部分。

13) 与室内不相通的类似阳台、挑廊、檐廊的建筑。

14) 类似“平改坡”屋面等为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑部位。

15) 楼梯下方空间不论是否利用，楼梯已计算过面积的不再重复计算。地下室入口处坡道下方空间层高在 2.20 米以上（含 2.20 米）的，若坡道已计算建筑面积则不再重复计算。

本小节未规定的其他情形可根据地方规定或当地习惯计算。

4.5.6 不动产测量报告的编制

不动产测量报告主要反映不动产测量的技术标准、技术方法、程序、测量成果、成果质量和主要问题的处理等情况，是长期保存的重要技术文档。不动产测量报告可以乡镇或村为单位编写。不动产测量报告格式及编写要求按照（附录 J）执行。

4.6 权籍调查结果公示

农村“房地一体”不动产权籍调查结果在公示前，由县自然资源主管部门对权籍调查结果开展审核，确定是否能登记、拟登记面积等信息。审核后，由乡镇人民政府统一组织，将审核后的结果在本集体经济组织范围内进行公示（附录 K），并在村民会议或村民代表会议上对审核后的结果进行说明，对于外出务工人员较多的地区，可通过电话、微信等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人。公示期不少于 15 日，公示期满无异议的，进行权籍调查成果整理。

公示包括调查结果、图件以及审核结果。调查结果应包括不动产单元编号（房屋预编号）、权利人、权利人证件号、宗地面积、占地类型、建筑面积、层数、建成年份。审核结果包括拟登记宗地面积、建筑面积，以及因违反“一户多宅、非法占用耕地、违法违规占用、非本集体经济组织成员占用”等有关政策要求或存在权属争议等原因导致不具备登记条件的宗地和建筑面积，在备注中说明原因。图件可以以村或组为单位制作，对于面积较大的村组可以分割成多张出图，公示图原则上涵盖调查底图上的主要要素内容和调查的权利人、宗地面积、建筑面积、房屋结构、层数、界址边长等要素。

4.7 调查成果整理

农村“房地一体”不动产权籍调查结果公示期满无异议的，严格按照《不动产登记数据库标准（试行）》等技术标准要求建设不动产权籍数据库，编制不动产单元号，及时将不动产权籍调查信息录入数据库，建立集图形、属性、电子档案为一体的农村“房地一体”不动产权籍调查数据库。在此基础上，各地按照 2020 年 12 月 11 日下发的《关于农房一体不动产登记数据汇交有关事项的通知》（编号：B20200319）中的《农房一体不动产登记数据汇交包标准》的要求，开展调查成果整理工作，确保调查成果能够与不动产权籍及登记系统相衔接。

当不动产测量采用勘丈法时，可以充分利用已有权籍调查成果和相关

图件，以图上相邻地物与界址之间的相对关系，确定宗地、房屋空间大概位置，建库时，应备注界址点坐标获取方法和面积计算方法。

4.8 调查成果检查验收

各市、县自然资源主管部门组织开展权籍调查成果的质量检查验收。检查验收过程应有记录，具体验收要求另行规定。

权籍调查机构调查人员负责成果 100%的自检，权籍调查机构负责成果专检，县级自然资源主管部门委托有技术能力的第三方机构进行质检，质量检查合格并出具质检报告，方可验收。经市、县自然资源主管部门验收合格的权籍调查成果向广西壮族自治区自然资源信息中心汇交，由厅信息中心统一检查合格后进行入库。确保权籍调查成果与已有不动产权籍及登记系统相衔接。主要检查内容如下：

- (1) 调查程序是否规范，即权属调查、不动产测量等是否按照本方案及相关技术标准实施；
- (2) 调查成果是否完整，即测量资料、权属资料、图件和表格资料等是否齐全；
- (3) 调查成果格式是否符合规定要求；
- (4) 调查成果是否正确保持宗地及其房屋等定着物之间的内在联系；
- (5) 宗地图和房产分户图中的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾；
- (6) 调查人员填写的权属调查意见是否完整准确；
- (7) 测量人员填写的不动产测量意见是否完整准确。

4.9 汇交入库

农村“房地一体”不动产权籍调查成果主要为文字成果、表格成果、图件成果。包括不动产权籍调查授权委托书、权源资料、不动产权籍调查表、界址点坐标成果表、不动产权籍调查报告、不动产权籍图等。

4.9.1 成果内容

(一) 文字报告

农村“房地一体”不动产权籍调查工作实施方案、技术设计方案、技术总结、数据库质量检查报告、工作总结。

(二) 不动产权属调查成果

- (1) 不动产权籍调查委托书。
- (2) 权属来源证明材料。
- (3) 不动产权籍调查表。
- (4) 不动产单元草图。
- (5) 指界通知书存根及回执。
- (6) 法定代表人（或负责人）身份证明书、指界委托书。
- (7) 委托人身份证明。
- (8) 违约缺席定界通知书及签收证明等。
- (9) 土地争议原由书及权属纠纷调处材料。
- (10) 现场调查照片。
- (11) 其他需要提供的材料。

(三) 不动产权籍测绘成果

- (1) 控制点坐标成果表及点位分布图。
- (2) 高精度实景三维模型。
- (3) 界址点坐标成果表。
- (4) 面积量算表。
- (5) 不动产权籍图（地籍图、宗地图、房产分户图等）。
- (6) 测绘质量检查报告。
- (7) 不动产测量报告

(四) 数据库成果

农村“房地一体”不动产权籍调查数据库，含基础地理信息数据和不动产要素数据。

4.9.2 成果要求

(1) 不动产权籍调查成果以不动产调查单元为单位，按照统一的成果样式，形成不动产单元调查成果，提交纸质成果和相应的电子数据。

(2) 纸质成果包括各类纸质原件、复印件及冲印相片等材料；电子数据包括各类文本、图件、表格、数据库文件以及纸质成果扫描件等内容。

(3) 电子数据采用刻录光盘形式提交，数据文件不应压缩处理，并满足相应成果印制及入库要求。其中，数据库成果应提交包含图形和属性信息的 MDB 格式文件，纸质扫描件应归类提交 PDF 格式文件，数码相片和不动产单元图应提交 JPG 格式文件。

4.9.3 成果审查

(一) 审查机构

农村“房地一体”不动产权籍调查成果应由不动产登记机构或其授权机构审查。凡在前期审批、交易、竣工验收等行政管理中经相关行政职能部门和授权机构确认的且符合登记要求的成果，可继续沿用。

(二) 审查方法

主要采用内业复核的方法审查不动产权籍调查成果。

(1) 应充分利用已有数据库、信息系统、办文系统、电子政务系统审查调查成果。

(2) 应将调查机构提供的不动产权籍图的电子数据导入已有的权籍空间数据库，查看其与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾。

(3) 对权籍空间要素，如果室内无法判定其是否正确时，应到实地查看。

(4) 对调查成果存在的问题，调查机构应修改完善，直至成果合格为止。

4.9.4 成果入库

各地对验收合格的权籍调查成果审查后，要加强与厅信息中心的联系，

并及时将成果汇交到厅信息中心进行统一检查合格后入库。

4.10 整理归档

不动产权籍调查成果交付后，调查人员要对调查形成的资料及电子数据进行整理并移交档案管理人员。

4.10.1 成果整理

不动产权籍调查成果应按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷，编写《卷内文件目录》（见附录 L），填写《备考表》（见附录 M）。

4.10.2 成果归档

（一）不动产权籍调查档案

（1）不动产权籍调查档案是在委托、调查、检查过程中产生的文字、图案、影像等形式的具有保存价值的资料，其载体包括纸介质、电子介质、磁介质等。

（2）不动产权籍调查档案主要包括委托书、委托人提供的证明文件或资料、不动产权籍调查范围图、不动产权籍调查委托合同、不动产权籍调查中获得的相关资料、不动产权籍调查成果、不动产权籍调查检查表等。

（3）不动产权籍调查档案应按档案管理有关规定保存。

（二）组卷标准

（1）不动产权籍调查档案的设立以宗地为单位，按规定顺序排列文件材料，编页号、填写卷皮、卷内目录，最后整理装订成卷，对幅面小于 A4 纸的文件材料，应裱糊到 A4 纸的幅面再入卷。卷皮内容应当采用打印方式；采用手写方式的，一律用碳素墨水笔填写，字迹要工整清楚。

（2）不动产权籍调查卷应当按照下列顺序进行组卷归档：

- a. 不动产权籍调查委托书
- b. 委托人提供的资料
- c. 委托人盖章确认的不动产权籍调查范围图
- d. 不动产权籍调查委托合同

- e. 不动产权籍调查机构调查获得的本宗地权属情况调查资料
- f. 不动产权籍调查机构调查获得的邻宗地权属情况调查资料
- g. 不动产权籍调查现场查勘记录表
- h. 不动产权籍调查委托人身份证明，包括营业执照或组织机构代码证等
- i. 不动产权籍调查委托单位的法定代表人证明书及法定代表人身份证明
- j. 指界委托书及被委托人身份证明
- k. 界址表
- l. 不动产权籍调查表
- m. 不动产权属情况汇总表
- n. 测量成果
- o. 不动产权籍调查成果检查表
- p. 备考表
- q. 电子数据（光盘）
- r. 其他资料

（三）档案管理

（1）不动产权籍调查机构应在调查工作完成后 15 个工作日内，将不动产权籍调查档案移交给不动产权籍档案管理部门。不动产权籍档案管理部门检查档案符合相关要求后，办理移交手续。

（2）不动产权籍调查档案管理机构应建立不动产权籍调查档案管理制度及信息安全保密制度，固定不动产权籍调查档案存放场所，并统一管理，妥善保存。任何单位、个人不得伪造、篡改、损毁不动产权籍调查档案。

第五章 附则

本细则自发布之日起施行。

本细则实施过程中的具体问题，由广西壮族自治区自然资源厅负责解释。

附录 A 不动产权籍调查表

附录 A.1 地籍调查表

附录 A.2 房屋调查表

附录 A.3 构（建）筑物调查表

附录 A.4 不动产权籍调查表填表说明

附录 B 不动产权籍调查资料协助查询单（试行）

附录 C 指界通知书

附录 D 法定代表人（或负责人）身份证明书

附录 E 指界委托书

附录 F 违约缺席定界通知书

附录 G 土地权属争议原由书

附录 H 不动产单元草图示例

附录 I 不动产单元图样式及编制要求（试行）

附录 J 不动产测量报告格式及编写要求（试行）

附录 K 权籍调查结果公示表及首次登记公告

附录 L 卷内文件目录

附录 M 备考表

附录 A 不动产权籍调查表

附录 A.1 地籍调查表

宗地基本信息表						
权利人	所有权					
	使用权			权利人类型		
				证件种类		
				证件号		
				通讯地址		
权利类型		权利性质		土地权属来源证明材料		
坐落						
法定代表人 或负责人姓名		证件种类			电话	
		证件号				
代理人姓名		证件种类			电话	
		证件号				
权利设定方式						
国民经济行业分类代码						
预编宗地代码		宗地代码				
不动产单元号						
所在图幅号		比例尺				
		图幅号				
宗地四至		北：				
		东：				
		南：				
		西：				
等级		价格（元）				
批准用途		地类编码	实际用途	地类编码		
批准面积（m ² ）		宗地面积（m ² ）	建筑占地总面积（m ² ）			
			建筑总面积（m ² ）			
土地使用期限						
共有 / 共用权利人情况						
说明						

（表格行数可调整，可附页）

宗地草图

界址说明表

界址点位说明	
主要权属界线走向说明	

调查审核表

权属调查记事	调查员： 日期： 年 月 日
地籍测量记事	测量人： 日期： 年 月 日
地籍调查结果 审核意见	审核人： 日期： 年 月 日

共有/共用宗地面积分摊表

共有/共用宗地面积分摊表			
土地坐落			
宗地代码			
宗地面积 (m ²)		定着物单元数	
定着物代码	土地所有权 / 使用权 面积 (m ²)	独有 / 独用土地面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
合计			
备注			

注：无共有/共用情况的无需填写此表。

附录 A.2 房屋调查表

房屋基本信息调查表																		
市区名称或代码			地籍区			地籍子区			宗地号			定着物（房屋）代码						
不动产单元号																		
房地坐落												邮政编码						
房屋 所有权人										证件种类								
										证件号								
电话				住址						共有情况								
权利人类型				项目名称														
房屋性质				产别														
用途				规划用途														
房屋状况		幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	专有建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)	产权来源	墙体归属				
														东	南	西	北	
房屋权属界线示意图											附加说明							
											调查意见							

调查员：

日期： 年 月 日

房产分户图

附图
(房产分户图, 可附页)

附录 A.3 构（建）筑物调查表

构（建）筑物调查表			
宗地（海）代码		坐落	
不动产单元号			
构（建）筑物 所有权人		证件种类	
		证件号	
权利人类型			
构（建）筑物 类型			
构（建）筑物 规划用途			
构（建）筑物 面积（m ² ）			
竣工时间			
共有情况			
备注			

附图
(构(建)筑物平面图,可附页)

附录 A.4 不动产权籍调查表填表说明

1 地籍调查表填写方法

1.1 宗地基本信息表

(1) 权利人

1) 所有权：属于国家所有的，填写国家；属于集体所有的，填写××农民集体。

2) 使用权：填写权利人的姓名或名称。权利人为自然人的，填写身份证件上的姓名；权利人为法人、其它组织的、填写身份证件上的法定名称。

a.权利人类别：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

b.证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

c.证件号：填写身份证件上的编号。

d.通讯地址：填写权利人的通讯地址及邮政编码。

(2) 权利类型：填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国家土地所有权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权、林地使用权、草原使用权、水域滩涂养殖权等法律规定的权利。其中，土地承包经营权包括耕地、林地、草地、水域滩涂等承包经营权。

(3) 权利性质：国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营、家庭承包、其他方式承包等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写。

(4) 土地权属来源证明材料：填写土地权属来源证明材料的名称，有编号的还需填写编号。

(5) 坐落：填写土地所在的具体地理位置。

(6) 法定代表人或负责人姓名：法人单位的填写法定代表人姓名、身份证号码和联系电话，为非法人单位的填写负责人相关信息。个人用地的不填。

1) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大

陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

2) 证件号：填写身份证件上的编号。

(7) 代理人姓名：填写代理人名称、身份证号码和联系电话。无代理的不填。

1) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

2) 证件号：填写身份证件上的编号。

(8) 权利设定方式：填写地上、地表、地下。集体土地所有权无需填写。

(9) 国民经济行业分类代码。根据《国民经济行业分类与代码》(GB/T 4754—2011) 大类标准，填写类别名称及编码。没有的不填。

(10) 预编宗地代码。填写在外行业调查工作开始前，根据基础图件资料预编的宗地代码。

(11) 宗地代码。根据《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T37346-2019)的编码要求填写。

(12) 不动产单元号：根据《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T37346-2019)的编码要求填写。若宗地上有定着物，不填写此栏。

(13) 所在图幅号。按下列方法填写：

1) 比例尺：填写 1: 500、1: 1000、1: 2000、1: 5000、1: 1 万或 1: 5 万。

2) 图幅号：填写宗地所在对应比例尺地籍图的图幅号。破宗时，填写宗地各部分地块所在地籍图的图幅号。

(14) 宗地四至：填写相邻宗地的土地使用权人、所有权人名称。与道路、河流等线状地物相邻的应填写地物名称；与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，应准确描述相应地物、地貌的名称，不得空项。

(15) 等级：填写根据《城镇土地分等定级规程》、《农用地质量分等规程》或《农用地定级规程》等确定的土地等别或级别。

(16) 价格：填写基准地价或标定地价。

(17) 批准用途：填写土地权属来源材料或用地批准文件中经政府批准的土地用途，用汉字表示。地类编码按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)填写至二级类，用阿拉伯数字表示。

(18) 实际用途：填写经现场调查后按照《土地利用现状分类》

(GB/T 21010—2007) 二级类确定的宗地主要地类，用汉字表示。地类编码用阿拉伯数字表示。当涉及多种地类时，填写主要地类和代码，其他地类和代码在说明栏中进行填写。

(19) 批准面积：填写经政府批准的宗地面积，不包括代征地、代管地的面积。

(20) 宗地面积：填写经测量得到的宗地土地面积。此项由测绘单位在测量完成时提供，由调查人员填写，小数点后保留 2 位。

(21) 建筑占地总面积：填写宗地内所有建筑物占地面积之和，小数点后保留 2 位。

(22) 建筑总面积：填写宗地内建筑总面积，小数点后保留 2 位。

宗地内若有地下建筑物，地上建筑物与地下建筑物应分别填写建筑物总面积。用“/”作为分隔符。如“1000.00/300.00”，其中，“1000.00”表示宗地地上建筑物总面积，“300.00”表示地下建筑物总面积。

(23) 土地使用期限：有明确使用期限的，填写批准文件或者合同等确定的使用起止日期。如××××年××月××日起××××年××月××日止。宗地内有多用途、多种使用期限的，可以分用途填写使用期限。土地所有权等未明确权利期限的可以不填。

(24) 共有/共用权利人情况：应全称填写共有/共用权利人的名称、权利人类型、证件种类、证件号、通讯地址以及共有/共用情况。无共有/共用情况的不填。如因权利人过多填写不下时，可根据申请书编号顺序填写第一个权利人名称，后面加“等几人”，将详细情况填写至共有/共用宗地面积分摊表。

(25) 说明:

可填写以下内容:

1) 填写土地权属来源证明材料的情况说明。

2) 日常地籍调查时,填写原土地权利人、土地坐落、宗地代码及变更主要原因等内容。

3) 对于集体土地所有权宗地,还可说明宗地被线状国有或其他农民集体土地分割的情况,需详细说明宗代码及如何被分割。

4) 实际用途涉及多种地类时,须列举其他地类的信息。

(26) 对面积较大、界线复杂的集体土地所有权宗地和国有建设用地使用权宗地,宜签订土地权属界线协议书并签字盖章(见《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)附录 B《土地权属界线协议书》)。界址线有争议的土地,填写土地权属争议原由书并签字盖章(见《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)附录 C《土地权属争议原由书》)。

1.2 界址标示表

(1) 界址点号:从宗地某界址点开始按顺时针编列。例如:1、2、…、23、1。

(2) 界标种类:根据实际埋设的界标种类在相应位置画“√”。表中没有明示的界标种类,补充在“界标种类”栏空白格中,如“石灰桩”等。

(3) 界址间距:按照《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)要求进行填写。

(4) 界址线类别：根据界线实际依附的地物和地貌在相应位置画“√”。表中没有明示的界址线类别，补充在“界址线类别”栏空白格中，如：“山脊线、山谷线”等。

(5) 界址线位置：界线标的物自有、他有、共有的分别在“外”处画“√”、“内”处画“√”、“中”处画“√”；分别自有的在“外”处画“√”，并在“说明”栏中注明，例如“各自有墙”或“双墙”。

1.3 界址签章表

(1) 界址线起点号、中间点号、终点号：例如：某条界址线的界址点包括：1、2、3、4、5、24、25、6；起点号填1、终点号填6，中间点号填2、3、4、5、24、25。

(2) 相邻宗地权利人（宗地代码）：填写相邻宗地权利人名称（或姓名）及相邻宗地的宗地代码。与道路、河流等线状地物以及与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，参考“宗地四至”填写。宗地代码填写方法见附录 A。

(3) 指界人姓名（签章）：指界人签字、盖章或按手印。集体土地所有权调查时，应加盖集体土地所有权人印章。与未确定使用权的国有土地相邻时，邻宗地“指界人姓名（签章）”栏可不填写。

(4) 日期：填写外业调查指界日期。

1.4 宗地草图

绘制方法见《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）5.2.5 的规定。对于界线复杂的集体土地所有权宗地和国有土地使用权宗地，应制作土地权属界线附图并签订土地权属界线协议书，可不绘制宗地草图。

1.5 界址说明表

如果界址标示无法说明清楚全部或部分界址点线的情况，则需要填写此表对界址进行补充说明，填写要求如下。

(1) 界址点位说明。利用工作底图和宗地草图，主要说明所依附标的物的类型及其位置（内、中、外）。及其与周围明显地物地貌的关系。如 2 号点位于两沟渠中心线的交点上，5 号界址点位于××山顶最高处；3 号界址点位于××工厂围墙西北角处；8 号界址点位于农村道路与××公路交叉点中心；10 号界址点位于××承包田西南角等。

(2) 主要权属界线走向说明，说明权属界线的具体走向。以两个相邻界址点为一节，叙述界线所依附的标的物的状况及其与周围宗地和地物地貌的关系。例如 1—2，由 1 沿××公路中央走向至 2；4—5，由 4 沿山脊线至 5；9—10，由 9 沿××学校东侧围墙至 10 等。

1.6 调查审核表

(1) 权属调查记事

- 1) 现场核实申请书有关栏目填写是否正确，不正确的作更正说明。
- 2) 界线有纠纷时，要记录纠纷原因（含双方各自认定的界址），并尽可能提出处理意见。
- 3) 指界手续履行等情况。
- 4) 界址设置、边长丈量等技术方法、手段。
- 5) 说明确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离的原因。

(2) 地籍测量记事

- 1) 测量前界标检查情况。
- 2) 根据需要,记录测量界址点及其他要素的技术方法、仪器。
- 3) 遇到的问题及处理的方法。
- 4) 提出遗留问题的处理意见。

(3) 调查结果审核意见

审核人对地籍调查结果进行全面审核,如无问题,即填写“合格”;如果发现调查结果有问题,应填写“不合格”,指明错误所在提出处理意见。审核人签字或盖章确认。

1.7 共有/共用宗地面积分摊表

(1) 定着物单元数:表示同一宗地内所有的定着物单元数。

(2) 定着物代码:根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写,只填写定着物代码,不需填写宗地代码。

(3) 土地所有权/使用权面积:土地权利人在一宗地内所有/使用的土地面积。

(4) 独有/独用土地面积:土地权利人在一宗地内独自所有/使用的土地面积。

(5) 分摊土地面积:各土地权利人在共有/共用面积内分摊到的土地面积。

(6) 共有/共用宗地的所有权/使用权面积为独有/独用土地面积与分摊土地面积之和。共用一宗地,应做到不缺不漏。且所有不动产单元的所有权/使用权面积总和应等于该宗地面积。宗地内同一权利人

多个单元的，可合并填写。

(7) 备注：针对共有情况，填写按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

2 房屋调查表填写方法

2.1 房屋基本信息调查表

(1) 市区名称或代码：填写房屋所在市区的名称或代码。

(2) 地籍区、地籍子区：根据《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）的划分要求填写。

(3) 宗地号、定着物代码：根据《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）的编码要求填写。

(4) 不动产单元号：根据《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）的编码要求填写。

(5) 房地坐落：填写有关部门依法确定的房地坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

(6) 邮政编码：填写该区（县）的邮政编码号。

(7) 房屋所有权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。

(8) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体

法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

(9) 证件号：填写身份证件上的编号。

(10) 电话、住址：填写房屋所有权人的电话号码和现住地的详细地址。

(11) 权利人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

(12) 共有情况：填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

(13) 项目名称：按幢填写项目名称。

(14) 房屋性质：填写商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、共有产权住房、自建房等。

(15) 产别：根据产权占有不同而划分的类别。按两级分类调记，具体分类标准按《房产测量规范》（GB/T17986.1—2000）附录 A4《房屋产别分类》执行。

(16) 用途：指房屋的实际用途。具体分类标准按《房产测量规范》（GB/T17986.1—2000）附录 A6《房屋用途分类》执行。一幢房屋有两种以上用途，应分别注明。

(17) 规划用途：填写建设工程规划许可文件及其所附图件上确定的房屋用途。

(18) 房屋状况：按幢分别填写幢号、户号、总套数、所在层、总层数、房屋结构、户型、竣工时间、使用面积、建筑面积，东西南北的墙体归属及产权来源等信息。

1) 幢号：按照《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T37346-2019)的要求编制和填写。

2) 户号：按照《房屋代码编码标准》(JG/T 246—2012)中 4.0.7 的要求编制和填写。

3) 总层数：总层数为房屋地上层数与地下层数之和。假层、附层(夹层)、插层、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

4) 所在层：是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层。地下层以负数表示。

5) 房屋结构：分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类。

6) 竣工时间：房屋竣工时间是指房屋实际竣工年份。拆除翻建的，应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上竣工时间，应分别注明。

7) 占地面积：特指房屋地表底层外围水平投影面积，包括地表底层的阳台、柱廊、门廊、室外楼梯等水平投影面积。

8) 建筑面积：房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积，

包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。

9) 专有建筑面积：填写区分所有的建筑物权利人专有部分建筑面积。

10) 分摊建筑面积：填写区分所有的建筑物权利人分摊的共有部分建筑面积。

11) 产权来源：指产权人取得房屋产权的时间和方式，如继承、分析、买受、受赠、交换、自建、翻建、征用、收购、调拨、价拨、拨用等。产权来源有两种以上的，应全部注明。

12) 墙体归属：是房屋四面墙体所有权的归属，分别注明自有墙、共有墙和借墙等三类。

(19) 房屋权属界线示意图：房屋权属界线示意图是以权属单元为单位绘制的略图，表示房屋及其相关位置、权界线、共有共用房屋权属界线，以及与邻户相连墙体的归属，并注记房屋边长。对有争议的权界线应标注部位。房屋权属界线是指房屋权属范围的界线，包括共有共用房屋的权界线，以产权人的指界与邻户认证来确定，对有争议的权界线，应作相应记录。

(20) 附加说明：在调查中对产权不清或有争议的，以及设有典当权、抵押权等他项权利的，应做出记录。

2.2 建筑物区分所有权业主共有部分调查表

(1) 建筑物区分所有权业主共有部分权利人：填写“业主共有”，不填写具体业主姓名或名称；

(2) 建（构）筑物编号、名称、数量或者面积：填写竣工验收后建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、数量或者建筑面积。

(3) 占地面积：特指建（构）筑物的占地面积。

(4) 分摊土地面积：填写建（构）筑物在宗地内的分摊土地面积。

(5) 附记：记载建筑区划内属于小区全体业主共有或者部分幢号业主共有的情况、是否分摊等情况。

2.3 房产分户图

参照《房产测量规范》（GB/T17986.1—2000）7.3 的规定，按照附录 D 的要求绘制。

3 构（建）筑物调查表填写方法

(1) 宗地（海）代码：根据《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）的编码要求填写。

(2) 不动产单元号：根据《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）的编码要求填写。

(3) 坐落：构（建）筑物的坐落。

(4) 构（建）筑物所有权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。

(5) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体

法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

(6) 证件号：填写身份证件上的编号。

(7) 权利人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

(8) 构筑物类型：填写构筑物的类型，包括隧道、桥梁、水塔等地上构筑物。透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等海上构筑物类型。

(9) 构（建）筑物规划用途：填写构（建）筑物规划许可文件及其所附图件上确定的用途。

(10) 构（建）筑物面积：填写构（建）筑物的测量面积。

(11) 竣工时间：填写构（建）筑物竣工验收文件确定的竣工时间。

(12) 共有情况：填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

附录 B 不动产权籍调查资料协助查询单（试行）

不动产权籍调查资料协助查询单

（试行）

（查询单位名称）：

根据 等有关规定，请贵单位按照以下信息协助查询不动产权属情况，并出具查询结果：

1. 查询范围，详见《查询地块范围示意图》。
2. 查询内容：

申请查询联系人：

联系电话：

不动产权籍调查机构（盖章）

年 月 日

注：

1、本协助查询单一式二份，一份连同查询结果反馈不动产权籍调查机构，一份由协助查询机构留存。

2、协助查询单位应出具查询结果证明，经审定并加盖协助查询单位用章后反馈不动产权籍调查机构。

附录 C 指界通知书

编号：

指界通知书（存根）

土地坐落：_____

指界时间： 年 月 日 午 时

集合地点：_____

通知日期： 年 月 日 经办人：

指 界 通 知 书

_____：

兹定于_____年___月___日___午___时对坐落在_____区（县）
_____的宗地权属界线进行调查，需你（本人/单位法定代表人或负责人/农民集体推举的指界人）或代理人到现场指界。请指界人携带有效证件到现场共同确认权属界线。未按时参加出席指界的，按违约缺席指界规定处理。

集合地点：_____

不动产权籍调查机构（盖章）

年 月 日

.....
编号：

指 界 通 知 书 回 执

签收人姓名	单位（个人）签章
	年 月 日

附录 D 法定代表人（或负责人）身份证明书

法定代表人（或负责人）身份证明书

_____女士/先生，在我单位任_职务，系我单位（法定代表人/负责人），特此证明。

单位名称：（盖章）

年 月 日

附：

单位地址：

法定代表人（或负责人）住址：

法定代表人（或负责人）身份证号码/护照号码：

联系电话：

附录 E 指界委托书

指 界 委 托 书

经（研究/推选），兹委托___（女士/先生）（居民身份证号码/护照号码_____）全权办理我（本人/单位/农民集体）坐落在_____（区/县）_____（街道/乡镇）（国有土地使用权/集体土地所有权/集体建设用地使用权/宅基地使用权/房屋等构建筑物产权/土地承包经营权、农用地其他使用权/林权）宗地现场指界事宜。

委托单位（人）签章：

法定代表人（或负责人）签章：

联系电话：

委托代理人签章：

联系电话：

委托日期： 年 月 日

有效期： （天）

附录 F 违约缺席定界通知书

违 约 缺 席 定 界 通 知 书

现寄地籍调查表一份（复印件），内有定界结果，如有异议，必须在通知收到后十五日内提出划界申请，并负担重新划界的全部费用，逾期不申请，按地籍调查表上定界结果为准。

不动产权籍调查机构（盖章）

年 月 日

附录 G 土地权属争议原由书

不动产权属争议原由书

不动产权属争议原由书

争议（单位/权利人）名称：_____

与_____

_____年__月__日

不动产权属争议原由书

_____与_____的土地权属界线于_____年__月__日
经双方指界人实地踏勘，确认存在争议。经双方商定：暂划定临时界线作为工
作界线，此界线仅供面积量算，不作确定权属界线的依据。

土地权属争议界线所涉及图幅号：_____。本协议书
一式三份，界线双方和（县/市/区）自然资源主管部门各存一份。

单位（盖章）：

单位（盖章）：

法定代表人或负责人（签章）：

法定代表人或负责人（签章）：

指界人（签章）：

指界人（签章）：

调查人员（签章）：

年 月 日

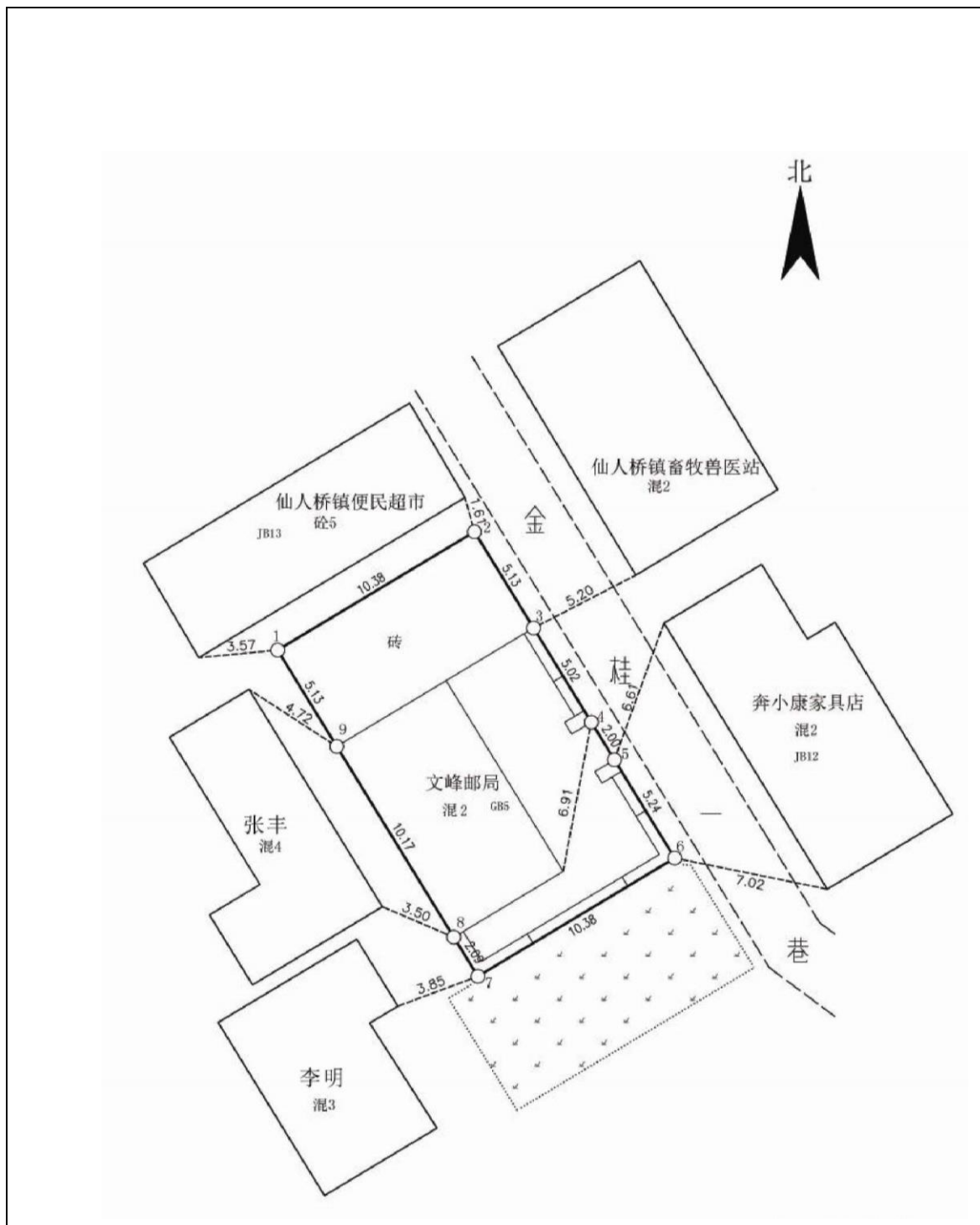
不动产权属争议界线示意图

工作界线的实地位置和走向说明	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> (本权属单位盖章) (相邻权属单位盖章) </div>
本权属单位认可的权属界线实地位置、走向说明及理由	<div style="text-align: right;">(本权属单位盖章)</div>
相邻权属单位认可的权属界线实地位置、走向说明及理由	<div style="text-align: right;">(相邻权属单位盖章)</div>
其他说明	

不动产权属争议原由书填写说明：

1. 争议界线示意图应表示出工作界线、双方各自认可界线的位置，走向以及确定界线位置的参照物，示意图应与实地一致，争议双方应在示意图上盖章。
2. 签字盖章必须齐全，填写内容不得涂改；如有划改，加盖作业员名章。
3. 按争议地段填写《不动产权属争议原由书》，项目栏不够填写的可另加。
4. “调查人员”填写，要求不动产权籍调查机构和测量人员双方签字盖章。

附录 H 不动产单元草图示例 宗地草图示例（解析法）

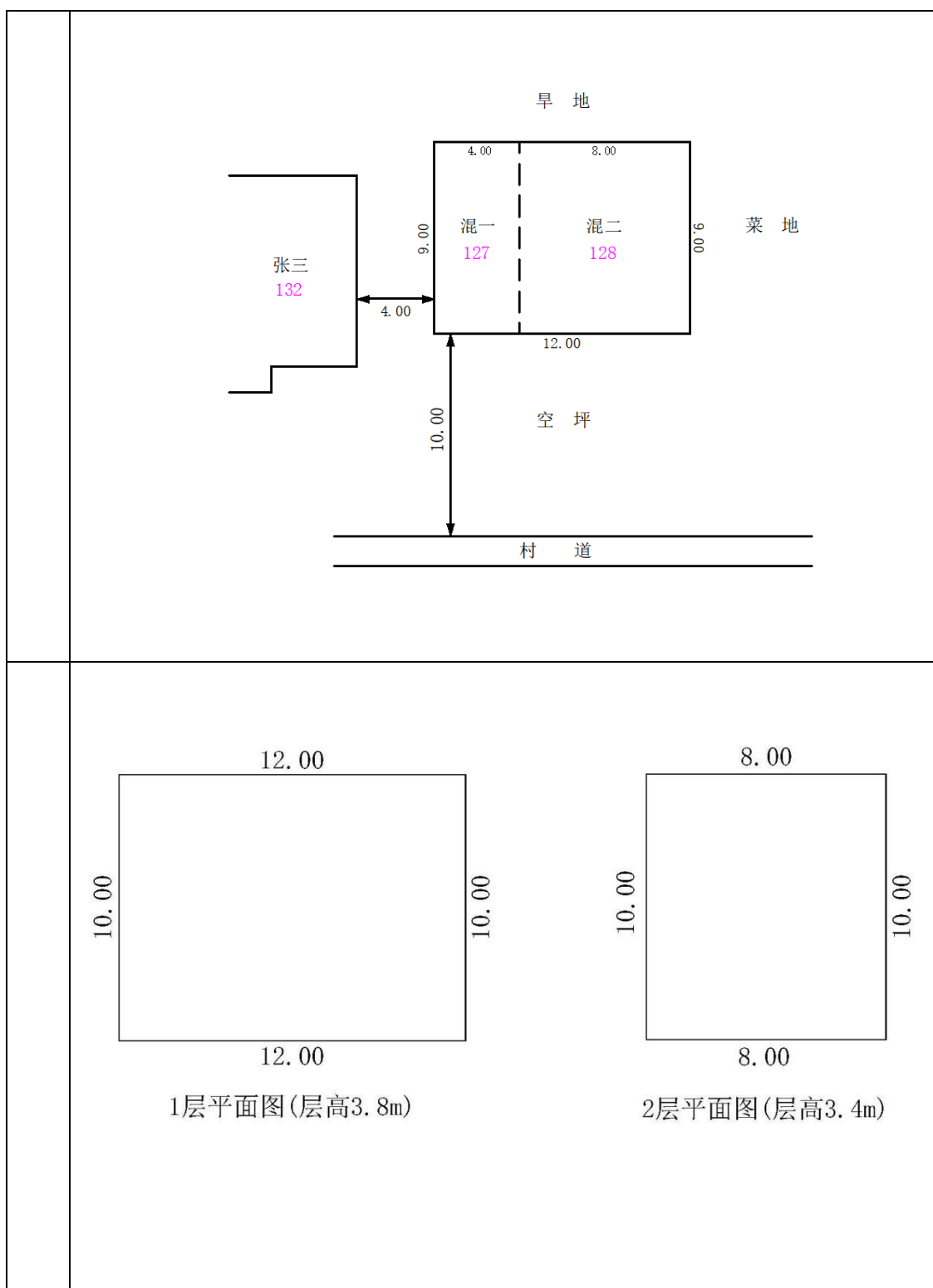


概略比例尺：1 : 100

调查人：张三 日期：2020年1月4日

审核者：李四 日期：2020年1月5日

不动产单元草图示例（图解法、勘丈法）



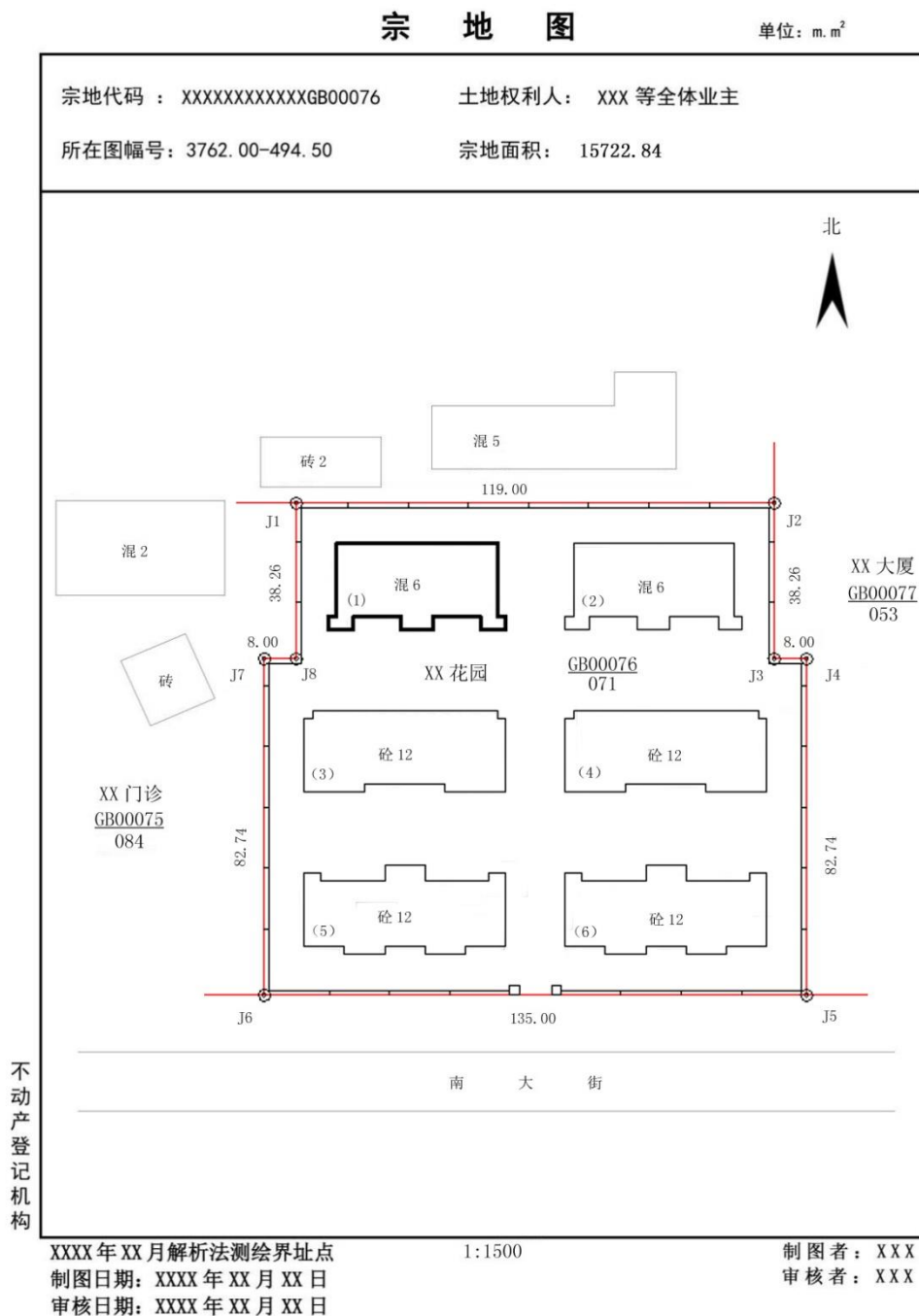
概略比例尺：1：100

调查人：张三 日期：2020年1月4日

审核者：李四 日期：2020年1月5日

附录 I 不动产单元图样式及编制要求（试行）

一、宗地图样图



二、宗地图编制要求

(一) 编制要求

- 1.以地籍图为基础编绘宗地图。
- 2.比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。

(二) 主要内容

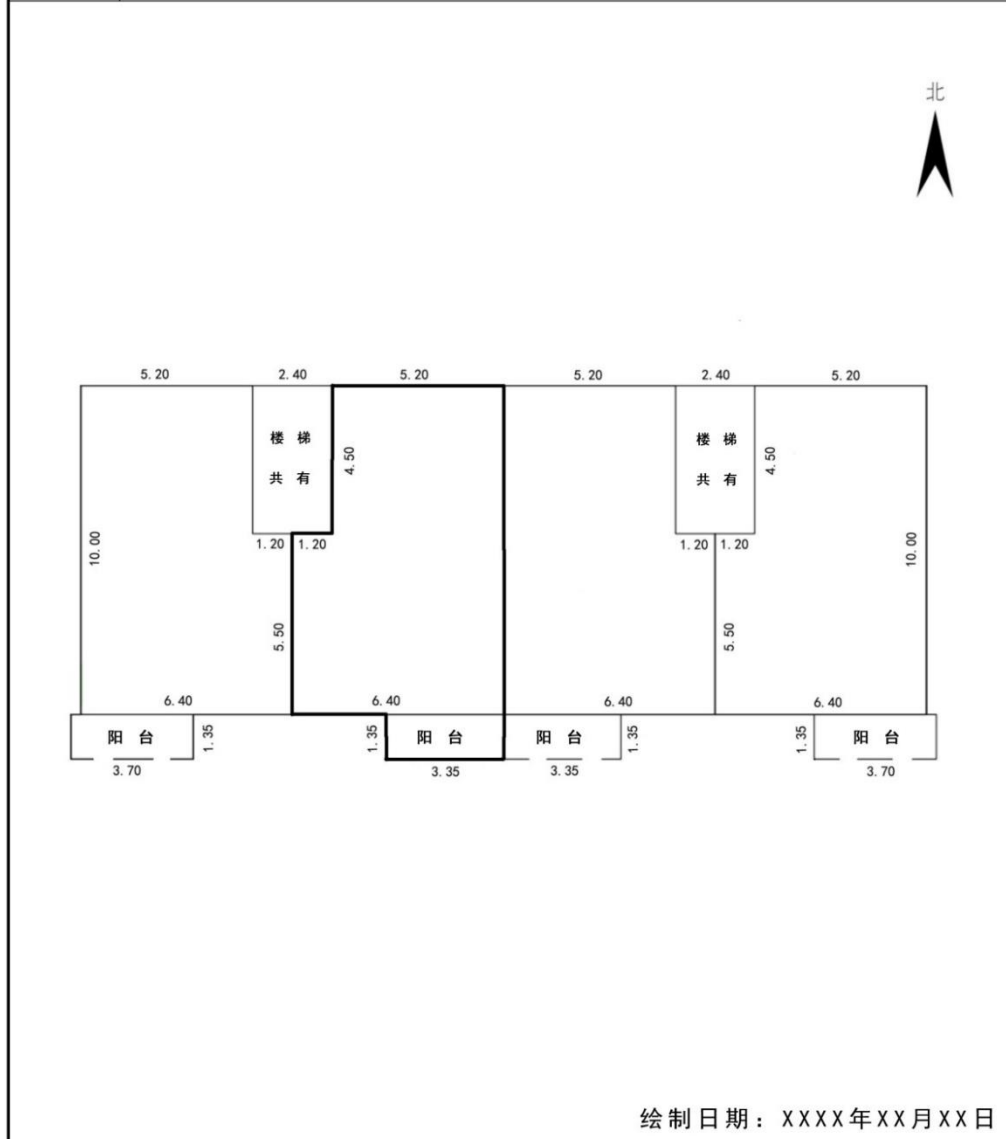
- 1.宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。
- 2.地类号、房屋的幢号。其中幢号用(1)、(2)、(3)、.....表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。
- 3.本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。
- 4.用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。
- 5.宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物、邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。
- 6.相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。
- 7.指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

三、房产分户图样图

房产分户图

单位: m.²

宗地代码	XXXXXXXXXXGB00076	结构	混合	专有建筑面积	61.10
幢号	F0001	总层数	06	分摊建筑面积	7.56
户号	0017	所在层次	5	建筑面积	68.66
坐落	XXXX街66号XX花园1期1栋1单元502室				



绘制日期: XXXX年XX月XX日

1:200

不动产登记机构

四、房产分户图编制要求

(一) 绘制要求

- 1.以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编绘房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。
- 2.分户图的幅面规格，宜采用 32 开或 16 开两种尺寸。
- 3.分户图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，需在适当位置加绘指北方向。

(二) 主要内容

- 1.宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。
- 2.房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。
- 3.电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”、“楼梯共有”等字样。
- 4.不动产登记机构、绘制日期。

附录 J 不动产测量报告格式及编写要求（试行）
编号：

不动产测量报告

（试行）

宗地（宗海）代码：

房屋等定着物代码：

宗地（宗海）位置：

项目名称：

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：

年 月 日

目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其它要素测量
- 六、图件的测制
- 七、房屋面积测算
- 八、质量评价
- 九、成果目录
- 十、成果附件

一、概述

1. 任务来源
2. 不动产简况
3. 测量内容
4. 测量工具

二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》(TD/T 1001)
2. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1)

.....

三、控制测量

1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统
2. 控制检查
3. 控制测量

四、界址测量

1. 界址检查
2. 界址放样
3. 界址测量

五、其他要素测量

1. 地物测量
2. 地貌测量
3. 其它测量

六、图件编制

1. 宗地图编制
2. 宗海图编制
3. 房产分户图编制

七、房屋面积测算

八、质量评价

九、成果目录

1. 控制点检查表
2. 界址点检查表
3. 界址点成果表
4. 房屋面积测算表
5. 宗地图、宗海图、房产分户图等
6. 现场照片等影像成果

十、成果附件

不动产测量报告编写要求

不动产测量报告主要反映日常不动产测量的技术标准执行情况、技术方法、程序、成果质量和主要问题的处理等情况。不动产测绘技术报告是长期保存的重要技术档案，编写要求如下：

一、基本要求

（一）不动产测量报告、技术报告由承担生产任务的项目负责人编写。单位的技术负责人或法定代表人对报告的客观性、完整性等进行审核并签字，并对编写质量负责。

（二）内容要真实、完整。文字要简明扼要，公式、数据和图表应准确，名词、术语、符号、代号和计量单位等应与有关法规、标准一致。

（三）报告体例中的一级标题不能省略。根据具体的测量内容，如果二级标题所指的内容没有做，则填写“无”。

（四）报告中的内容可以增加和细化，但不能减少。

二、内容说明

（一）概述

1.任务来源。主要阐述委托任务的单位、时间、请求测量的文件等。

2.不动产简况。主要阐述不动产的位置、权属性质和类型、权属的历史及其沿革、原有调查测量登记等情况

3.测量内容。主要阐述本次需要测量的具体工作，如控制点、界址点、面积、放样、地物地貌等。

4.测量工具。说明本次测量所使用的 GPS 接收机、全站仪、钢尺等测量仪器的型号和规格及其检定情况。

（二）测量技术依据。

列出本次测量所依据的技术标准，包括国家、行业、地方等标准。

（三）控制测量

具体指明控制坐标是从哪个单位来的，坐标系统名称等。说明控制检查和控制测量的方法和操作步骤。

（四）界址测量

说明界址检查、界址放样、界址测量的方法和操作步骤。

（五）其它要素测量

说明地物、地貌和其他要素测量的方法和操作步骤

（六）图件的编制

说明宗地图、宗海图和房产分户图的编制方法和程序

（七）房屋面积测算

说明房屋面积测算的方法和操作步骤。

（八）质量评价

主要阐述测量成果的质量状况和可用性。

（九）成果目录

按照具体的测量内容提交相应的成果。其中现场照片等影像必须提交。

（十）成果附件

附录 K 权籍调查结果公示表及首次登记公告

县（市）农村宅基地和集体建设用地“房地一体”权籍调查结果公示表及首次登记公告

公示日期： 年 月 日至 年 月 日（共 15 天）

面积单位：平方米

序号	权利人信息		不动产权籍调查情况								拟登记面积		备注
	权利人/户主	身份证号码/证件号	不动产权利类型	坐落	不动产单元号	用途	宗地面积	建筑面积	总层数	建成年份	宗地面积	建筑面积	
	张三	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	土地和房屋	XXX 县 XXX 镇 XXX 村 XXX 号	XXXXXXXX001001JC XXXXXXW00000000/ XXXXXXXX001001JCX XXXXFXXXXXXX X	农村宅基地/住宅	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

制表人：

制表日期： 年 月 日

审核人：

审核日期： 年 月 日

对公示有异议的，请在公示期内向村（居）委会、XX 乡（镇）人民政府办公室反映。

联系人：

联系电话：

1、填写要求：

- a) 本表以村为单位进行打印公示，在公示期间为了保证公示内容清晰易读，在保证户主信息和宗地、房屋数据完整的情况下可对表格进行适当调整；
- b) 本表由技术单位根据乡镇、村组权籍调查成果填写，由乡镇人民政府审定盖章后公示。

2. 填写说明：

- a) 公示公告日期：按实际情况填写，时间不得少于十五个工作日；
- b) 序号：为公示的户主自然序号；
- c) 权利人信息、调查情况以实际调查情况为依据填写，拟登记面积以经审核的为准；
- d) 备注填写不予确权登记或暂不能登记的原因；
- e) 制表人：制表人签字或盖章确认；审核人签字或盖章确认。

附录 L 卷内文件目录
卷内文件目录

序号	内 容	页数
1	不动产权籍调查委托书	
2	不动产权籍调查委托人提供材料	
3	不动产权籍调查范围图	
4	不动产权籍调查委托合同	
5	本宗地权属调查资料	
6	相邻宗地权属调查资料	
7	不动产权籍调查现场查勘记录表	
8	不动产权籍调查委托人身份证明	
9	不动产权籍调查委托单位的法定代表人证明书 及法定代表人身份证明	
10	指界委托书及被委托人身份证明	
11	界址表	
12	不动产权籍调查表	
13	不动产权属情况汇总表	
14	不动产测量成果	
15	不动产权籍调查成果检查表	
16	备考表	
17	电子数据（光盘）	
18	其他资料	

附录 M 备考表

备考表

本保管单位内：

文字材料	页
图 样	页
照 片	页
电子光盘	盘

说 明：

立 卷 人 _____

检 查 人 _____

立卷日期 _____