

齐齐哈尔市自然资源局文件

齐自然资发〔2023〕43号

关于印发《关于规范权属调查和不动产测绘的指导意见（试行）》的通知

市局机关各科（局）室、各分局，市不动产登记中心：

现将《关于规范权属调查和不动产测绘的指导意见（试行）》印发给你们，请参照执行。

齐齐哈尔市自然资源局

2023年12月11日



关于规范权属调查和不动产测绘的 指导意见（试行）

为进一步做好地籍调查工作，不断提高地籍调查规范化、标准化，持续增强地籍调查支撑服务确权登记和自然资源管理水平，根据国家、省地籍工作有关要求，结合我市实际，制定本指导意见。

一、明确地籍调查责任主体

地籍调查工作要按照“谁需要、谁组织”“谁主管、谁负责”的原则，确定责任主体。法律法规和政策规定当事人应当提交地籍调查成果的，前期没有调查成果或已有成果无法满足要求的，由当事人负责或委托调查单位开展地籍调查，不动产登记机构应根据有关规定和当事人申请及时提供相关基础资料，指导做好权属调查；已有调查成果且满足要求的，无需当事人提交，不得重复调查测绘。需政府统一组织开展地籍总调查的，由市、县自然资源主管部门负责组织实施。自然资源地籍调查按照自然资源清单明确的所有者职责履行或代理履行主体，由相应层级人民政府自然资源主管部门负责组织实施。

二、严格履行地籍调查程序

地籍调查工作要以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为目标，以不动产单元或自然资源登记单元为单位，严格按照权属调查、不动产测绘、成果审查确认、数据入库、整理归档等程序规

范开展。通过权属调查查清不动产或自然资源的位置、界址、四至、权利性质、权利人等权属状况。对于权属来源明确、实地界址清晰的，核实确认即可；对于权属来源不明确或实地界址不清晰的，要认真履行四邻指界程序并签字盖章，形成宗地草图等权属调查成果，确保权属清楚、界址清晰、空间相对位置关系明确。对于存在权属争议的，应依法解决后再进行权籍调查。不动产测绘是保障界址清晰的必要技术手段，应在全面查清不动产单元权属状况、做好指界工作的基础上，以权属调查确定的界址点、界址线为依据，开展不动产测量等相关调查工作，确保施测对象正确、面积准确。自然资源地籍调查还需获取自然资源类型边界、公共管制信息等，并由所在地县级人民政府核实地籍调查初步成果，有异议的应在通告规定时间内提供有效证明材料。

三、严格审核地籍调查成果

地籍调查单位和调查人员应对地籍调查成果质量负责，严格落实调查人员自检、调查单位质检、委托方验收或确认等质量管理措施。地籍调查成果质量不合格的，调查单位要及时开展补充调查，造成损失的应依法承担赔偿责任。鼓励不动产登记代理人 and 注册测绘师参与地籍调查工作，并在成果上签字加盖执业印章。

地籍调查成果按照“谁使用、谁审核”的原则，由使用成果的相关职能部门负责或委托专业技术单位，按照相关技术规范，依托地籍数据库，对地籍调查成果进行审核。审核重点包括是否

依据地籍调查技术要求开展调查，调查程序是否规范，调查成果是否完整，权利范围是否与相邻权利存在交叉重叠等，必要时应实地查看，确保成果满足要求。鼓励建立地籍调查成果联审机制，不动产登记机构与相关业务部门对地籍调查成果进行并联审核，为实现“交地即交证”“交房即交证”等创造条件。

四、建立工作质效评价机制

对地籍调查单位定期开展成果审核合格率统计、委托人满意度调查等工作。探索建立地籍调查单位名录库，及时公示调查单位测绘资质、不动产登记代理人和注册测绘师从业人数及成果审核合格率、委托人满意度调查结果等信息，方便当事人选择服务好、信誉度高的调查单位，提升便民利民服务水平。

五、规范调查单位选定和取费

由当事人自行选定地籍调查单位，任何部门或机构不得指定或变相指定调查单位。调查单位应按相关标准取费，不得违规收取配图费、出图费、落宗费、调查服务费等额外费用。

六、持续加大宣传动员力度

地籍调查工作需要权利人的积极参与和密切配合。各县市、区应从政府层面通过媒体宣传，在基层张贴地籍调查的通告，在会议上传达地籍调查事项等方式持续加大地籍调查宣传力度，让公众理解地籍调查是以保护土地所有者和使用者合法权益而开展的调查，是对权利人切身利益的有效保护。要充分动员基层部门力量，争得用地单位和群众的大力支持和积极配合，为顺利开

展地籍调查工作营造良好的外部环境。

七、加强技术培训和指导

定期开展地籍调查培训工作,使基层工作人员和技术单位作业人员熟悉有关法律、法规和政策,掌握调查的技术、程序和方法,提高调查人员的专业素质和技术水平,解决实际操作中的问题。在工作全面开展前,应通过总结试点经验,对规程规范和技术方案中未明确的特殊问题形成符合当地实际的处理办法,补充完善技术方案。在工作开展过程中,还应成立由专家组成的技术指导小组,深入工作现场,对调查工作进行跟踪检查和指导,及时发现并解决问题,有效减少因质量问题而造成的返工现象,保证调查工作的进度和质量。

八、合理合规设定单元与编码

首次开展地籍调查时,依据规划、审批等材料划定不动产单元、编制不动产单元代码。不动产单元一经划定,不得随意分割、合并或者调整边界,确需分割、合并的应经自然资源主管部门批准。建设用地供应阶段,地籍调查成果中未编制不动产单元代码的,应合理设置宗地顺序号号段,按照《齐齐哈尔市自然资源全生命周期数字政务平台“一码”实施方案》规定,预编不动产单元号,做好与“一码管控”工作的衔接。铁路、公路等线性工程以及大型郊野公园等跨多个地籍区(子区)的,可以编制一个不动产单元代码。自然资源登记单元划定与代码编制,按照自然资源地籍调查相关要求执行。

九、加强地籍调查数据成果共享应用

充分利用已有的地籍资料对推进地籍调查工作至关重要。原则上一条界址线只开展一次界址认定，即已经认定过的界址，经复核无误的直接引用已有资料，不再进行界址认定。在调查工作开展时，不能盲目铺开外业现场指界工作，应整理已有成果资料，并补充收取、核实土地权属来源资料及相关材料，经整理核对后，对不符合实际情况的再进行外业实地指界调查。通过权籍调查前置，共享供地环节地籍调查成果，实现“交地即交证”。通过“多测合一”平台，关联工程立项、施工监督、竣工验收、不动产登记等环节测绘成果数据，实现“交房即交证”。

十、合理选用地籍测量方法

要按照《地籍调查规程》(GB/T 42547-2023)要求开展地籍调查工作。实际工作中，可在满足调查质量和精度要求的前提下，综合运用传统解析测量、无人机倾斜摄影测量、三维激光扫描及裸眼三维测图等技术，选用一种或多种测量方法相组合的方式开展地籍测量工作，使调查工作在精度、效率、成本上达到平衡。

十一、做好调查与登记成果衔接

调查与登记成果为不同精度测量时，按照低精度服从高精度原则确定调查成果界线；调查与登记成果为同精度测量时，检测两成果中是否存在超差情况，如存在超差情况，以满足精度要求的成果修正超差成果；如两成果均在精度允许范围内，按照登记成果调整调查界线。

十二、违法用地情况的调查

地籍调查工作是对土地权属和使用状况的调查，无论合法用地还是不合法用地，调查时要坚持按照实际情况如实记载的原则开展调查，并将信息记载到地籍调查表中，为后续登记及管理提供基础数据。对于地籍调查过程中发现的违法建筑、无合法手续的用地情况，受历史原因及违法用地的实际使用人不提供相关资料以及回避、拒绝调查等影响，导致违法用地情况难以查清的，可先开展现状调查，再通过公示与公告的方式完成调查工作。

齐齐哈尔市自然资源局办公室

2023 年 12 月 11 日印发