

宁夏回族自治区地方标准

DB 64/T 2020—2024

集体土地所有权变更调查技术细则

Technical Instructions for Alteration Survey of Collective Land
Ownership

2024 - 08 - 26 发布

2024 - 11 - 26 实施

目 次

前 言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本要求	2
4.1 数学基础	2
4.2 计量单位	3
4.3 精度指标	3
4.4 土地利用现状分类	3
5 准备工作	3
5.1 方案编制	3
5.2 资料收集	3
5.3 表册及器材准备	4
5.4 人员培训	4
5.5 工作底图制作	4
6 变更调查	4
6.1 调查范围	4
6.2 调查单元	4
6.3 调查内容	5
6.4 宗地划分	5
6.5 代码编制	5
6.6 指界	6
6.7 权属变更调查	6
6.8 调查表格填制	8
6.9 调查成果公示	9
6.10 土地权属争议调处	9
7 地籍区（子区）调整	9
8 数据库建设	9
8.1 数据库内容	9
8.2 建库步骤	10
8.3 数据库检查	10
9 图件制作	10
9.1 地籍图编制	10
9.2 地籍索引图编制	11
9.3 宗地图编制	12
10 面积量算及汇总	12

10.1 面积量算..... 13

10.2 面积汇总..... 13

11 主要成果..... 13

11.1 调查成果..... 13

11.2 数据成果..... 13

11.3 图件成果..... 14

11.4 文字报告成果..... 14

12 档案整理..... 14

12.1 档案整理归档..... 14

12.2 档案扫描..... 14

13 检查验收..... 14

13.1 组织实施..... 14

13.2 检查验收资料准备..... 15

13.3 检查验收方法..... 15

13.4 检查验收内容..... 15

13.5 检查验收后处理..... 17

参 考 文 献..... 18

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由宁夏回族自治区自然资源厅提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：宁夏回族自治区自然资源和不动产确权登记中心。

本文件主要起草人：杨波、叶立、王震、苏玉波、马倩、陈辉、周吉成、张冰玢、杨帆、骆秀芳、王东、杨静、王璁、张丽娟、吴海、陶倩、张旭强、孙杰然、沈佳欣、赵江曼。

集体土地所有权变更调查技术细则

1 范围

本文件规定了集体土地所有权变更调查的步骤、成果、档案整理和检查验收等。
本文件适用于集体土地所有权变更调查工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 13989 国家基本比例尺地形图分幅与编号
GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
GB/T 42547 地籍调查规程
TD/T 1055 第三次全国国土调查技术规程
TD/T 1066 不动产登记数据库标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

集体土地 collective land

本文件所指的集体土地是指农民集体所有以及国家所有依法由农民集体使用的土地的总称。

3.2

地籍 cadastre

记载土地、海域（含无居民海岛）及其房屋、林木等定着物的权属、位置、界址、数量、质量、利用等基本状况的图簿册及数据。

[来源：GB/T 42547-2023, 3.1]

3.3

地籍区 cadastral district

在县级行政区内，以乡（镇）、街道界线为基础，结合明显线型地物划分的地籍管理区域。

[来源：GB/T 42547-2023, 3.2]

3.4

地籍子区 cadastral subdistrict

在地籍区范围内，以行政村/居委会或街坊界线为基础，结合明显线型地物划分的地籍管理区域。

[来源：GB/T 42547-2023, 3.3]

3.5

界址线 boundary line

不动产单元的边界线。

[来源：GB/T 42547-2023, 3.7]

3.6

界址点 boundary point

界址线的转折点。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.8]

3.7

宗地 cadastral parcel

土地权属界址线封闭的地块或空间。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.9]

3.8

权属调查 right investigating

查清土地、海域（含居民海岛）及其房屋、林木等定着物的权属状况和界址状况的调查工作。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.14]

3.9

不动产测绘 real property surveying and mapping

以获取土地、海域（含居民海岛）及其房屋、林木等定着物的界址、面积及相关图件为目的的测绘工作。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.15]

3.10

地籍调查 cadastre survey

通过权属调查和不动产测绘,全面查清土地、海域（含无居民海岛）及其定着物的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.16]

3.11

地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系,采用专用符号,突出表示一定区域地籍要素的地图。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.21]

3.12

宗地图 cadastral parcel plan

描述宗地位置、界址点、界址线线和相邻宗地关系及其定着物位置等要素的图件,是不动产登记簿和不动产权证书的附图。

[来源: GB/T 42547-2023, 3.22]

4 基本要求

4.1 数学基础

4.1.1 平面坐标系统

采用2000国家大地坐标系（CGCS2000）。

4.1.2 高程基准

采用“1985国家高程基准”。

4.1.3 投影方式

高斯—克吕格投影，标准3°分带。

4.1.4 比例尺

集体土地所有权地籍图基本比例尺为1:10000；有条件的地区或城镇周边的区域，可采用的比例尺为1: 500、1: 1000、1: 2000、1: 5000。宗地图比例尺根据宗地大小和形状自定，但分母必须为500的整数倍，原则上不得小于1:10000。

4.1.5 分幅与编号

宗地所在图幅标准分幅及编号执行GB/T 13989规定。

4.2 计量单位

本文件中的坐标、长度、面积的计量单位、表示方法和小数位按照下列规定执行。

- a) 坐标单位采用米（m）或度分秒（° ′ ″），保留两位小数。当坐标单位采用米（m）时，X坐标和Y坐标的小数位保留两位；坐标单位采用度分秒（° ′ ″）时，秒（″）保留三位小数；
- b) 边长、距离等长度单位采用米（m）、厘米（cm）、毫米（mm）。当长度单位采用米（m）时，保留两位小数；当长度单位采用厘米（cm）时，保留一位小数；当长度单位采用毫米（mm）时，可保留一位小数；
- c) 面积采用平方米（m²），统计汇总单位采用公顷（hm²），可将亩（mu）作为辅助单位，公顷作为面积统计单位时应保留四位小数，其余均保留两位小数。

4.3 精度指标

宗地界址点测量精度执行GB/T 42547规定。

4.4 土地利用现状分类

土地利用现状分类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）具体分类标准执行。

5 准备工作

5.1 方案编制

各市、县（区）自然资源主管部门依据本文件及地方补充规定，编制工作方案和技术方案，明确变更调查任务、范围、方法、步骤、技术要求、质量要求等。

5.2 资料收集

集体土地所有权变更调查收集资料主要有：

- a) 已有土地权属来源资料：
 - 1) 土地审批、征收、转用、划拨或出让、转让、登记以及土地勘测定界等资料；
 - 2) 履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果；
 - 3) 县级以上人民政府或者相关行政主管部门的批准文件、处理决定；
 - 4) 县级以上人民政府自然资源行政主管部门的土地权属争议调解书；
 - 5) 人民法院生效的判决、裁定书或者调解书；
 - 6) 当事人之间依法达成的协议。

- b) 已有土地调查登记成果资料：
 - 1) 已有集体土地所有权确权登记发证成果。包括文字报告、图件、地籍数据库、地籍档案、证书等；
 - 2) 现有不动产登记权籍数据库。包括使用权图层、地籍区（子区）等；
 - 3) 农村土地承包经营权调查数据库；
 - 4) 土地整理、生态（劳务）移民、土地规划等资料。
- c) 已有基础地理资料：
 - 1) 最新国土变更调查成果。包括文字报告、统计报表、数据库、正射影像等；
 - 2) 其他现势性较强的高分辨率正射影像。
- d) 其他资料。包括行政区划、标准地名等资料。

5.3 表册及器材准备

集体土地所有权变更调查表册及器材准备主要包括：

- a) 不动产地籍调查表、土地权属界线协议书、不动产权属争议原由书、指界委托书、法定代表人（或负责人）身份证明书、指界通知书、违约缺席定界通知书、检查记录等电子制式表册准备；
- b) 测绘仪器、通讯设备、计算机、平板电脑、测绘软件、数据建库软件、生活和交通工具、劳保用品等准备。

5.4 人员培训

对参加调查的工作人员进行培训，使其熟悉有关地籍管理政策、法规和技术要求，明确调查任务，掌握调查方法和操作要领，熟悉工作流程和技术要求，增强责任心，以保证调查成果的质量。

5.5 工作底图制作

工作底图以项目区内最新国土变更调查影像或其他现势性较强的高分辨率正射影像为基础，叠加集体土地所有权确权登记发证成果、行政界线、不动产登记权籍数据库等，标绘地籍区（子区）界线，标注集体土地权利人名称及重要地物名称等。工作底图宜采用电子地图开展调查工作，后期调查结束后再输出纸质的工作底图存档；也可以先行输出纸质的工作底图开展调查和修补测，并作为调查资料存档。

6 变更调查

6.1 调查范围

集体土地所有权变更调查是对农民集体所有以及国家所有依法由农民集体使用的土地的调查，变更调查覆盖农村范围内全部集体土地，包括建设用地、农用地和未利用地，不得遗漏。

6.2 调查单元

- 6.2.1 以行政村为单位，以宗地为单元调查。
- 6.2.2 农民集体所有的土地，以村民小组（自然村）权属界线分宗的，查清村民小组（自然村）之间的界线。村民小组（自然村）组织机构健全的，按照村民小组（自然村）的权属界线结合宗地划分原则（见 6.2）单独设立宗地，土地确认给村民小组（自然村）农民集体所有，发证到村民小组（自然村）农民集体。对于村民小组（自然村）组织机构不健全的，可按照权属界线结合宗地划分原则单独设立宗地，土地确认给村民小组（自然村）农民集体所有，发证至其所属的村代为保管；也可按照其所在村同其他村民小组（自然村）共同设立一个宗地，但要标明村民小组（自然村）之间的界线，发证至其所属

的村。

6.2.3 国家所有依法由农民集体使用的土地，只查清农民集体使用土地边界范围，不登记发证。

6.3 调查内容

6.3.1 在已有集体土地所有权确权登记发证成果的基础上，开展变更调查。对于发现权属界线发生变化或发现原调查成果错误的，通过举证，予以变更或更正。对于集体之间调整土地的，按照调整协议确定集体土地权利归属。对于因土地征收导致部分或全部集体土地所有权消灭的，依据土地征收报批文件办理变更或注销。对于村民小组（自然村）之间界线清楚且村民集体有意愿划分开来的，按照村民小组（自然村）之间的界线划分宗地。加强权属争议调处，妥善处理集体土地权属争议。

6.3.2 严格按照有关法律、法规和政策规定，全面核查整理和完善已有土地登记资料。凡是已经登记发证的宗地缺失资料以及不规范的，补正完善。

6.3.3 全面查清辖区内集体土地所有权及国家所有依法由农民集体使用土地的状况，包括宗地的权属状况、界址、面积、土地利用状况等。

- a) 权属状况。包括权属性质、权属来源、土地所有权权利人名称、土地坐落及四至等；
- b) 权属界线。主要是集体土地界线，包括飞地、插花地、争议地界线，并对界址走向进行说明；
- c) 土地利用状况。利用最新国土变更调查成果将地类图斑按照规范上图，并分类统计宗地内各类土地面积，统计至二级分类，并将调查情况填写到集体土地所有权分类面积调查表。

6.4 宗地划分

宗地划分应遵守以下原则：

- a) 属同一农民集体经济组织拥有的权属界线所封闭的集体土地划分为一宗地；
- b) 村民小组（自然村）权属界线清楚且又有单独分宗意愿的，应单独设宗；村民小组（自然村）权属界线清楚但没有单独分宗意愿的，可不单独设宗，但要在宗地图上表示村民小组（自然村）界线；
- c) 同一权利人的集体土地被国有（铁路、公路、河流、沟渠）等线状地物或其他集体土地分割的，原则上应分别划分宗地，飞地单独设宗；
- d) 有争议的土地，不得划入任何宗地，待争议调解、处理后，再行划入相关宗地或单独设宗；
- e) 两个以上权利人共同所有，实地又难以划清各权利人所有土地界址的，划分为一宗地，设共有宗地；
- f) 多个农村集体经济组织公用的学校、医院、宗教用地（庙、寺）、墓地、水库等权属不明确的，在调查记录中说明，独立设宗；
- g) 对飞入本集体的其他农民集体所有土地、国有土地等，以土地所有权界线为单位划分宗地，按照坐落位置所在地编制不动产单元编码。

6.5 代码编制

6.5.1 代码编制

依据GB/T 37346编制集体土地所有权宗地代码及不动产单元号。其中，集体所有权宗地特征码表示为JA（土地权属性质代码为30），国家所有依法由农民集体使用宗地特征码表示为GY（土地权属性质代码为20），国家所有非集体使用的所有权宗地特征码表示为GA（土地权属性质代码为10）。集体土地所有权宗地或使用权宗地定着物单元代码用“W00000000”表示。

6.5.2 代码变更

集体土地所有权宗地界址发生变化的，宗地特征码不变，宗地顺序号在所在地籍子区内相应宗地特征码的最大宗地顺序号后续编，形成新的宗地号，原宗地代码不再使用。宗地特征和界址都未发生变化的，原宗地代码不变。地籍区（子区）、不动产单元号变更后，应建立新旧代码转换对照表，以备回溯查询。

6.6 指界

6.6.1 集体土地所有权宗地指界人由农民集体经济组织依法推举产权生，公告推举结果并出具证明。国家所有依法由农民集体使用的国有土地指界人参照执行；相邻国有土地使用权指界人为该国有土地使用者，可以是法人代表、自然人或委托代理人。委托代理人指界的，应出具指界委托书。两个以上土地所有权权利人或使用人共（有）用的宗地，由所有权人或使用权人共同指界或共同委托代理人出席指界，并出具身份证明和指界委托书，具体样式依据 GB/T 42547 执行。

6.6.2 开展变更调查前，向集体土地所有者发送指界通知书，通知其按时到场指界。指界人携带身份证明材料、指界委托书现场出席指界。指界过程注意事项主要有：

- a) 优先采取“室内判图”方式指界，组织指界人在工作底图上指认权属界线；采取“室内判图”方式不能准确判断土地权属界线的，应组织有关指界人到实地指认权属界线。调查员在图上标绘权属界线，填写地籍调查表上、土地权属界线协议书上或不动产权属争议原由书，指界人签字盖章确认；
- b) 经“室内判图”或实地指界，相关指界人对土地权属界线产生争议，经现场调解仍然无法解决争议的，要查清双方各自认可的界线，根据调查结果填写不动产权属争议原由书并签字盖章确认；
- c) 对于因依法征收、调整土地等引起土地权属界线发生变化的宗地，经实地调查无争议，核实征收、调整土地的法定文件和图件无误后直接引用，并填写地籍调查表；
- d) 农民集体所有土地与国有土地之间的土地权属界线，双方有边界协议或正式文件或者国有土地使用者已办结土地登记手续的，直接利用已有调查资料填写地籍调查表，并引用原土地权属来源资料；
- e) 国有土地无明确权利人的，根据农民集体提供的权属来源材料，由集体土地所有权指界人和县级以上自然资源主管部门委派的指界人共同指界、签字；
- f) 经通知未出席指界的，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；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。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，对确定的界线自动生效；
- g) 指界人若无正当理由不在地籍调查表上、土地权属界线协议书上签字盖章的，视同违约缺席，按照前款违约缺席的规定处理。

6.7 权属变更调查

6.7.1 权利主体变更调查

6.7.1.1 集体土地所有权人调查

因行政区划调查、撤乡并镇、合村并组等原因导致集体土地权利人发生变化的，依据相关文件，重新确定集体土地所有权人，并明确集体土地所有权主体代表。集体土地所有权人按照如下原则确定：

- a) 明确由村农民集体所有的土地所有权应依法确认给村农民集体，土地所有者为“xx 村农民集体”；

- b) 属于乡（镇）农民集体所有的，土地所有权应依法确认给乡（镇）农民集体，土地所有者为“xx 乡（镇）农民集体”；
- c) 国家所有依法由农民集体使用土地的权利人参照集体土地所有权确定权利主体，土地使用权人为“xx 村（乡、村民小组）农民集体”。

6.7.1.2 集体土地所有权主体代表确定

在办理登记手续时，由农民集体所有权主体代表申请办理。村民小组（自然村）组织机构不健全的，由村集体经济组织村民委员会依法代表村民小组（自然村）行使。集体土地所有权主体代表按照如下原则确定：

- a) 属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会受本农民集体成员的委托行使所有权；
- b) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组（自然村）代表集体行使所有权；
- c) 属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权；没有乡（镇）农民集体经济组织的，乡（镇）集体土地所有权由乡（镇）政府代管。

6.7.2 权属界线变更调查

权属界线变更调查过程中需要注意事项包括：

- a) 原集体土地所有权确权登记成果中的权属界线经指界确认、调查复核准确无误的，成果继续延用。手续不完善的，应补充完善；
- b) 对于集体之间互换、土地调整等原因导致的集体之间权属界线发生变化的，按照集体之间签订的权属界线协议书变更权属界线。须由调查员会同双方指界人共同到现场指界认定权属界线，签署土地权属界线协议书，填写地籍调查表，双方指界人或权利人签字盖章确认。涉及依法开展城乡建设用地增减挂钩试点和农村土地整治的，原则上应维护原有土地权属不变；依法调整土地的，按照调整协议确定集体土地所有权归属；对自治区实施的生态移民跨村整村搬迁的造成迁入区及迁出区土地所有权权属调整的，按已批准的自治区生态移民土地权属调整方案执行；
- c) 对于调查国家所有依法由农民集体使用的农村土地，不签署土地权属界线协议书，只查清土地使用范围，填写地籍调查表，农民集体双方指界人或权利人签字盖章确认；
- d) 对于按照村民小组（自然村）组织机构健全、有单独分宗意愿的，要通过指界进一步查清村民小组（自然村）之间的界线。村民小组（自然村）组织机构不健全的，由村集体经济组织或村民委员会依法代表村民小组（自然村）行使权利，可只标清村民小组（自然村）界线不单独划分宗地。对于不单独设宗只划清界线的村民小组（自然村）集体土地，可不填写土地权属界线协议书和地籍调查表；
- e) 对于调查发现权利人变更或错误的，应依据权属调查结果重新签订土地权属界线协议书，填写不动产地籍调查表，指界人或权利人签字盖章确认；
- f) 道路、水系等现状地物的权属界线发生变化的，采用经核实确认后的土地征收或不动产登记空间数据确定。没有空间数据的，通过指界，依据现状确定界线范围；
- g) 因测量方法、测量精度、坐标转换、纸图数字化等原因导致的集体土地与国有土地所有权重叠、土地征收报批坐标与实际不符的，经核实，不存在权属争议且面积或四至不发生变化的，遵循“尊重历史、注重实事、低精度服从高精度”原则据实调查，并在地籍调查表中填写调查记事。综合分析土地征收和不动产登记资料后，做出正确判断，将界线纠正到实际位置；
- h) 土地权属争议经现场调解未达成协议的，设置争议区，填写土地权属界线争议原由书；

- i) 调查界线时应注意调查界线周边调查底图上未标注的重要地形地物和地理名称，以便于描述界址点位置及界线走向。在界址调查过程中，对不易判读、容易产生错误的界址点可制作点之记。

6.7.3 权属性质变更调查

对于集体土地范围内的国有土地和国有土地范围内的集体土地，因土地征收导致土地权属性质发生变化或有证据证明原确权成果错误的，收集土地征收批准文件、县级以上人民政府的决定、土地转移协议、补偿安置协议和不动产登记结果等，填写地籍调查表，通过举证依法予以变更或更正。

6.7.4 土地利用变更调查

宗地内土地利用分类面积发生变化的，利用最新国土变更调查成果，按照农用地、建设用地和未利用地分类统计，不再重复开展地类调查。

6.7.5 界址点设置

根据调查指界情况，以界址线为依据设立界址点。界址点设置原则如下：

- a) 界址点的设置应能准确表达界址线的走向；
- b) 界址线与村界或行政界线的交叉点、相邻宗地的界址线交叉处、界线转折点应设置界址点；
- c) 权属界线与沟、渠、路、河流、田坎等线状地物的交叉点应设置界址点；
- d) 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；
- e) 权属界线经过的山顶应设置界址点。

6.7.6 界址点编号

6.7.6.1 权属界线变更后，原集体土地所有权权属界线上的界址点不再使用，界址点按照相关技术要求进行设置，采用调查单元范围内统一编制的界址点号，从左上角按顺时针方向，从“1”开始编写界址点号。对于调查单元内包含另一调查单元的，界址点编号先编外围，然后按外围的顺序号逆时针继续编内部界址点号。

6.7.6.2 解析界址点编号采用 J1、J2……表示，航测界址点编号采用 H1、H2、……表示，图解界址点编号采用 T1、T2……表示。对于同一宗地上界址点设置方法不同的，顺序编号，例如 J1、J2、T3、T4、J5、……。

6.7.7 界址点测量

对于调查底图影像清晰、地物明显清楚可辨的，可采用航测法或图解法直接在图上标绘界址点并量取坐标；对于调查底图难以判断界址线位置的，一般可利用宁夏卫星定位连续运行基准站网(NXCORS)，采用全野外数据采集法中的 GNSS 单基站 RTK 测量法、网络 GNSS RTK 测量法或全站仪辅助测量。

6.7.8 界址边长量算

集体土地所有权宗地的界址线边长可从矢量地籍图上通过计算机直接读取。

6.8 调查表格填制

6.8.1 依据《不动产权籍调查技术方案（试行）》以及 GB/T 42547 填写《地籍调查表》《土地权属界线协议书》《不动产权属争议原由书》。

6.8.2 调查成果须按规定的格式记录于调查表中，作为登记发证的重要依据。调查表中的各项内容应齐全、完整、规范，能反应调查的过程及结果；调查表应使用黑色或蓝色墨水填写，严禁涂改。如有划

改，划改处须加盖划改人员印章，且不能连续划改；调查表原则上每宗地填写一份。共用宗权利人较多时，可统一填写一份。

6.9 调查成果公示

公示主要注意事项包括：

- a) 根据实地调查结果，输出公示图表进行公示，公示期不少 7 日。公示图表的主要内容包括行政界线、权属界线、村民小组（自然村）界线、权利人名称、宗地面积等。各地可根据实际情况增加或调整公示内容和信息；
- b) 对于公示过程中权利人有异议的，应及时组织指界人、调查员、相关权利人同时到现场进行修正，修正过程同步记录，到场人员对记录结果签字确认，并再次公示 7 日，直至无异议为止；
- c) 公示结束后，调查员完善地籍调查表和权属界线协议书，权利人对公示结果签字盖章确认。

6.10 土地权属争议调处

6.10.1 协商解决

经友好协商解决争议，划定土地权属界线，签订土地权属界线协议书。

6.10.2 行政处理

争议协商不成的，由县级以上人民政府处理，当事人对有关人民政府的处理不服时，可以自接到通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在争议解决前，任何一方不得改变土地现状。

6.10.3 搁置争议

对土地起诉争议调处非常复杂的，短时间难以协商、处理的，可保留搁置争议。

7 地籍区（子区）调整

7.1 变更调查完成后，可根据宗地划分情况对现有地籍区（子区）界线进行微调，保持编号不变。调整后由县级自然资源主管部门逐级向国家自然资源部门上报。

7.2 对于不需要调整地籍区（子区）的县（市、区），按照现有不动产登记数据库中的地籍区（子区）开展工作。

8 数据库建设

8.1 数据库内容

集体土地所有权变更调查数据库内容包括地籍区（子区）、土地权属、土地利用、基础地理等数据。

- a) 土地权属数据主要包括宗地及其权属、位置、界址、面积等；
- b) 土地利用数据包括集体土地宗地内图斑及其权属、地类、面积、界线等；
- c) 基础地理数据包括数学基础、境界、交通、水系、居民地等；
- d) 地籍区（子区）没有变化的，地籍区（子区）只用于生成宗地的不动产单元编码和数据库检查，不导入不动产登记权籍数据库；有变化的，向国家和自治区备案后替换不动产登记权籍数据库中的地籍区（子区）；
- e) 各级行政界线、村界有调整的，须替代不动产登记权籍数据库中的境界线。村民小组（自然村）界线应导入不动产登记权籍数据库。

8.2 建库步骤

8.2.1 准备工作

依据TD/T 1066设计和建立符合不动产登记的变化调查数据库。

8.2.2 数据采集与处理

数据采集与处理主要工作包括：

- a) 提取工作底图中划定的地籍区（子区）、界址线、宗地、地类图斑、境界线、基础地理数据等空间图层及属性；
- b) 对上述数据的完整性、一致性、逻辑性、拓扑关系合理性进行全面检查和处理。确保数据不丢失，空间位置不变化，属性保持一致，图形和属性表关联关系正确，各要素无线自相交、两线互相交、线段打折、碎片多边形、悬挂点或伪结点等图形错误，数据拓扑关系正确，面要素闭合，地类图斑边界须与地类界线重合，宗地须与界址线重合等；
- c) 分析数据库结构，批量导入数据；
- d) 依据纸质调查资料补充录入缺失字段的属性值和发生变化字段的属性值。

8.3 数据库检查

8.3.1 数据完整性检查

检查数据覆盖范围、图层、数据表、记录等成果是否存在多余、遗漏内容；检查数据有效性，能否正常打开、浏览、查询。

8.3.2 逻辑一致性检查

检查集体土地变化调查数据图形和属性表达的一致性，包括图层内部图形和属性描述的一致性，以及图层之间数据图形和属性描述的一致性。

8.3.3 空间定位准确度检查

检查集体土地变化调查数据宗地图形空间位置的正确性，以及图层间和图层内是否存在重叠、相交、缝隙等拓扑错误。

8.3.4 属性数据准确性检查

检查集体土地变化调查数据属性描述的正确性。

8.3.5 数据汇总检查

检查由集体土地变化调查数据库汇总所得的各类汇总表表内数据逻辑、表间汇总逻辑，以及表格汇总面积和数据库汇总面积的一致性。

8.3.6 数据库拓扑检查

检查数据库各个图层之间以及同一图层各空间要素之间的拓扑关系，拓扑检查容差值设置为0.0001。

9 图件制作

9.1 地籍图编制

9.1.1 编制要求

按照以下要求编制地籍图：

- a) 集体土地所有权地籍图以最新国土变更调查成果为底图，按整村裁剪作为基础图，结合所有权界线调查成果绘制；
- b) 地籍图基本比例尺为 1:10000；有条件的地区或城镇周边的区域，可采用的比例尺为 1: 500、1: 1000、1: 2000、1: 5000。
- c) 每个自然村地籍图幅面以大全开为宜，村面积较大的，可分为若干幅面；
- d) 地籍图应表示的内容包括地籍要素、地物要素、数学要素和图廓要素。地籍图图面应主次分明、清晰易读，并便于根据多用户需要加绘专用图要素；
- e) 地籍图上应表示的内容，一部分可通过土地权属调查得到，如地类、地籍编号、单位名称、地理名称等，而另一分内容则要通过调绘和测量得到，如界线、界址点位、建构筑物等；
- f) 地籍图上地物的综合取舍，除根据比例尺和规范要求外，还必须考虑土地权属管理方面的需要。对一些有特殊要求的地物（如房屋、道路、水系、地块）的标绘，根据相关规范和规程在技术设计书中具体明确；
- g) 在地籍图上，不同等级的行政界线相重合时只表示高级行政界线，境界线在拐角处不得间断。当土地权属界址线与行政界线重合时，可用行政界线代替权属界线；
- h) 地籍区（子区）界线叠置于省级界线、市级界线、县级界线、乡级界线和土地权属界线之下。叠置后界线应清晰可见；
- i) 地籍图上的土地分类注记到二级类。

9.1.2 主要内容

地籍图图面内容包括：

- a) 地籍要素。包括各级行政界线、村界线、村民小组（自然村）界线、界址点、界址线、地块及其编号、宗地号、地籍区（地籍子区）及其编号和名称、图斑界线、地类代码、权利人名称等；
- b) 地物要素。包括主要地物要素包括居民地、道路、水系、地貌、地理名称等；
- c) 居民地：居民地注记地理名称；
- d) 道路：铁路及乡道以上全部表示，平原、丘陵地区农村道路可适当选，山区、高山区农村道路全部选取在地籍图上表示，作为村界线的农村道路全部选取；
- e) 水系：河流全部选取，沟渠适当选取。湖泊、水库全部选取，坑塘密集的可适当取舍，作为村界线的沟渠全部选取；
- f) 文字注记：注记地名、植被及地物名称，如高等级公路、水库、河流等名称。密集时可舍弃一些次要名称注记，应标注村以上行政单位政府所在地的位置和注记；
- g) 数学要素。包括内外图廓线、内图廓点的大地坐标、坐标格网线、地籍图比例尺；
- h) 图廓信息。包括图名图号、分幅索引、密级、制作单位、制图时间、制图方法、坐标系统、图式版本。

9.2 地籍索引图编制

9.2.1 编制要求

按照以下要求编制地籍索引图：

- a) 地籍索引图是对项目区地籍图相邻图幅位置关系的略图；
- b) 地籍索引图主要表达项目区内基于地籍区（子区）、道路、铁路、河流及和图幅分幅关系；
- c) 采用文字中间对齐方式对地籍索引图的图幅编号和图幅名称进行标注；

- d) 地籍索引图比例尺根据县域大小而定

9.2.2 主要内容

地籍索引图图面内容包括：

- a) 1:10000 标准分幅格网；
- b) 项目区内地籍区、道路、铁路、河流；
- c) 地籍图图号、图名。

9.3 宗地图编制

9.3.1 编制要求

按照以下要求编制宗地图：

- a) 以地籍图为基础编绘宗地图。宗地图与地籍图上的内容必须一致；
- b) 宗地图比例尺和幅面根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整 500 的倍数为宜，一般可采用 1:500、1:1 000、1:2 000 或 1:5 000 比例尺，不超过 1:10000；
- c) 宗地图的幅面规格，宜采用 A3 或 A4 开两种尺寸。宗地面积过大的，也可采用 A2 或更大尺寸幅面规格。带状宗地图以便于读图和证书粘贴为原则，灵活调整，可以调整比例尺和指北方向，图纸短边相对固定，长边允许加长，制作成带状宗地图；
- d) 村本级宗地和飞出地分别制作宗地图，但对每一村级区域内同一所有权人的若干宗地根据幅面要求可合并制作宗地图；
- e) 本级宗地和飞入地分别制作宗地图，本级宗地图名为“××乡（镇）××村××组宗地图”；对于飞入地图名为“××乡（镇）××村××组飞入××乡（镇）××村××组宗地图”，飞入地属同一乡（镇）的后一个乡（镇）名称可缺省，同理，后一个村名称可缺省。村民小组（自然村）不需要单独制作宗地图的，图名中的村民小组（自然村）略去；
- f) 当宗地被图幅分割时，宗地号应分别在各图幅内按规定注记。如宗地或图斑面积太小注记不下时，允许移位注记在宗地或图斑外空白处并以指示线标明；
- g) 宗地图上的土地分类注记到二级类。所在图幅号按照该地块所在 1:10000 地形图标准分幅号填写。

9.3.2 主要内容

宗地图图面内容包括：

- a) 不动产单元号，所在图幅号，权利人名称，宗地面积；
- b) 各级行政界。各级行政界线重合时只表示高一级行政界线；
- c) 地类号，宗地内的地类界线，邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线；
- d) 本宗地权利人名称及宗地编码，界址点，界址点号，界址线，界址边长，宗地面积；
- e) 相邻宗地权利人名称及宗地编码；
- f) 居民地、道路、水系、地理名称；
- g) 指北方向，比例尺，界址点测量方法，图式版本，制图员，制图日期，审核员，审核日期，制图单位等；
- h) 村民小组（自然村）不单独设宗地的，要标示村民小组（自然村）界线。

10 面积量算及汇总

10. 面积量算

集体土地面积量算采用椭球面面积量算。椭球面面积量算及汇总方法按照TD/T 1055《第三次全国国土调查技术规程》执行。面积量算项目有：县级行政区面积、乡级行政区面积、村面积、村民小组（自然村）面积、地籍区（子区）面积、宗地面积、地类图斑面积等。面积控制与量算需要注意事项包括：

- a) 面积的控制与量算的原则为“从整体到局部，层层控制，分级量算，块块检核”；
- b) 进行面积控制与量算时，应进行“整体=Σ部分”的面积逻辑检验；
- c) 县级行政区域的面积与内含地籍区的面积之和相等；县级行政区域面积与内含乡（镇、街道办事处）的面积之和相等；。
- d) 地籍区面积与内含地籍子区面积之和相等；乡（镇、街道办事处）的面积与内含村（居委会）的面积之和相等；
- e) 集体土地所有权宗地与内含地类图斑面积之和相等。

10.2 面积汇总

面积量算结束后，进行面积汇总统计，填写面积量算汇总表，主要包括：XX县以村为单位的土地利用现状二级分类面积汇总表、XX县以村为单位的土地利用现状一级分类面积汇总表、XX县集体土地所有权宗地分类面积调查表、XX县集体土地所有权登记发证情况统计表等。面积汇总统计需要注意事项包括：

- a) 按逐宗地面积汇总村民小组（自然村）或村面积；
- b) 本村农民集体土地总面积=村土地总面积-国有土地合计-乡集体土地合计-邻村飞入地+本村飞出地；
- c) 本村民小组（自然村）农民集体土地总面积=本村民小组（自然村）土地总面积-国有土地合计-乡集体土地合计-村集体土地合计-邻村、村民小组（自然村）飞入地+本村民小组（自然村）飞出地；
- d) 面积量算成果以农村集体所有权宗地为单位，分别记载于集体土地所有权宗地分类面积调查表和村民小组（自然村）或村内；
- e) 按村民小组（自然村）、村、乡（镇）、县区逐级完成面积汇总。

11 主要成果

11. 调查成果

集体土地所有权变更调查形成的调查成果主要有：

- a) 地籍调查表；
- b) 界址点成果表；
- c) 集体土地所有权宗地分类面积调查表；
- d) 土地权属界线协议书；
- e) 不动产权属争议原由书。

11.2 数据成果

集体土地所有权变更调查形成的数据成果主要有：

- a) XX县（市、区）集体土地所有权变更调查数据库（MDB格式）；
- b) 元数据；
- c) 集体土地所有权一级分类面积汇总表；
- d) 集体土地所有权二级分类面积汇总表；

- e) 集体土地所有权宗地面积汇总表。

11.3 图件成果

集体土地所有权变更调查形成的图件成果主要有：

- a) 正射影像图（TIF 格式）；
- b) 工作底图（MDB 或 SHP 数据库格式）；
- c) 地籍图（JPG 格式）；
- d) 地籍索引图（JPG 格式）；
- e) 宗地图（JPG 格式）。

11.4 文字报告成果

集体土地所有权变更调查形成的文字报告成果主要有：

- a) XX 县（市、区）集体土地所有权变更调查工作实施方案；
- b) XX 县（市、区）集体土地所有权变更调查技术设计方案；
- c) XX 县（市、区）集体土地所有权变更调查检查记录及质检报告；
- d) XX 县（市、区）集体土地所有权变更调查技术总结；
- e) XX 县（市、区）集体土地所有权变更调查工作报告。

12 档案整理

12.1 档案整理归档

以村为单位，将变更调查所形成的文字报告、宗地调查表格、图件、权属界线协议书等资料按照当地不动产登记中心的要求进行整理、立卷、组卷、编目和归档。

12.2 档案扫描

将已整理归档的档案资料进行扫描，各种要件应按 100DPI 的分辨率扫描。扫描成果清晰易读，按要件的类型整合为PDF格式文档存放于固定目录，并在数据库中的相应字段填写要件的文件地址。目录存放按照宁夏不动产统一登记系统的要求执行。

13 检查验收

13.1 组织实施

13.1.1 作业单位检查

作业单位按照下列要求开展变更调查成果的检查：

- a) 自检时作业员在作业过程中或作业阶段结束时对作业质量的检查。自检比例为 100%；
- b) 互检是下一工序的作业队（组）对上一工序的作业成果进行的全面检查。互检的检查比例，内业为 100%，外业实际操作检查比例不得低于 30%，巡视检查比例不得低于 70%；
- c) 专检是由作业单位质量管理机构组织的对成果质量进行的检查。专检的检查比例，内业为 100%，外业实际操作检查比例不得低于 20%，巡视检查比例不得低于 40%；
- d) 专检还应检查自检和互检的全检记录，技术方案的执行情况，总结报告、工作报告等是否符合要求。专检结束后编写质量检查报告；

- e) 作业单位检查过程应有记录。专检合格后应及时申请县级验收。申请时应提交检查记录和成果质量检查报告。

13.1.2 县级验收

县级自然资源主管部门按照下列要求开展县级验收：

- a) 县级验收由县（市、区）自然资源主管部门组织成立验收组，先进行质量评估，再组织会议验收。质量评估可以委托第三方进行，也可以自行组织专业技术力量进行；
- b) 县级验收质量量评定合格后形成质量检查报告。会议验收通过后形成验收报告。验收后，被验收单位应按照验收报告的要求进行整改，编制整改报告；
- c) 验收结束后，及时向自治区自然资源主管部门报告。

13.1.3 自治区级检查

自治区自然资源主管部门可按照下列要求开展自治区级检查：

- a) 自治区级质量检查由自治区自然资源主管部门采用定期或不定期组织实施；
- b) 自治区级检查完成后编制检查意见，反馈县自然资源主管部门。

13.2 检查验收资料准备

检查验收资料由县（市、区）自然资源主管部门组织准备。具体包括下列资料：

- a) 地籍调查资料。主要包括地籍调查表、土地权属界线协议书、不动产权属争议原由书、控制测量成果（如无涉及不需提供）、地籍图、宗地图、界址点测量成果、面积分类统计汇总成果等；
- b) 信息化成果。主要包括集体土地所有权变更调查数据库、数字化档案等；
- c) 文件资料。主要包括工作实施方案、技术设计书、工作总结报告、技术总结报告、检查验收文件、工作简报、自查报告、检查记录、整改记录、工作日志，各类通知、意见、纪要等工作组织实施和技术政策规范文件等；
- d) 不动产登记资料。主要包括不动产登记申请表、档案资料等。

13.3 检查验收方法

检查验收工作主要采用外业巡查、外业抽样检测、内业查看的方法开展。

13.4 检查验收内容

13.4.1 任务完成情况检查

通过内业统计检查任务完成情况，主要内容有：应完成地籍调查的面积/宗地数、已完成地籍调查的面积/宗地数、应确权登记的面积/宗地数、已确权登记的面积/宗地数、争议地的面积/宗地数、地籍调查完成率（面积/宗地数）、确权登记完成率（面积/宗地数）等。

13.4.2 权属调查成果检查

通过内业资料和外业实地查看的方法检查权属调查成果，检查内容如下。

- a) 不动产单元码编制是否正确，做到不重不漏；
- b) 权源文件是否齐全、有效、合法；
- c) 权属调查确认的权利人、权属性质、面积、年限等信息与权源材料上的信息是否一致；
- d) 集体土地权利主体和主体代表认定是否正确；
- e) 指界手续和材料是否齐备；

- f) 界址点位和界址线是否正确、有无遗漏,界址点的设置、界址线描述与实地是否一致,界标设置是否规范;
- g) 界址点和界线描述与宗地草图标绘是否一致;
- h) 宗地图内容是否与实地相符、要素齐全、清晰易读、完整正确;
- i) 有关表格填写是否完整、清晰,文字描述是否简练、准确,结论是否清楚、正确,手续是否完备、无漏项;
- j) 土地权属争议原由是否清楚,争议范围是否准确;
- k) 地籍图与地籍调查表、集体土地所有权宗地分类面积调查表、土地权属协议书、不动产权属争议原由书的描述是否一致;
- l) 宗地调查图与表、表与表是否一致,填写规范,是否违反规定进行涂改。是否经本宗权利人及相邻权利人签字(签章)确认;
- m) 集体土地所有权宗地内国有土地、飞地是否扣除。

13.4.3 界址点精度检查

采用外业测量和内业计算方法检查界址点精度,检查内容如下。

- a) 计算坐标差值;
- b) 计算坐标较差;
- c) 计算中误差;
- d) 检查中误差是否符合精度要求。

13.4.4 图件成果检查

采用内业查看的方法检查图件成果,检查内容如下。

- a) 图件坐标系统的选择、地图投影、分带是否符合要求;
- b) 图件上地籍、地形等要素是否错漏;
- c) 图件上要素、内容、样式等是否符合编制要求;
- d) 图式使用是否正确,图面整饰是否清晰完整,各种符号、注记是否正确;
- e) 图廓整饰及图幅接边是否符合要求;
- f) 集体土地所有权宗地面积量算方法及结果、分类面积汇总是否正确。

13.4.5 文件资料检查

通过内业资料查看的方法检查文件资料,检查内容如下。

- a) 组织机构是否健全;
- b) 项目经费是否足额并及时到位;
- c) 各种管理文件是否齐全;
- d) 技术设计书(技术方案、工作方案)、质检报告是否经过审定;
- e) 技术方法、技术手段、作业程序、质量控制与技术文件是否一致;
- f) 检查记录和检查结论是否真实;
- g) 检查比例是否符合规范要求;
- h) 技术总结报告内容是否符合测绘技术总结技术要求。工作总结报告是否能全面准确反映项目建设情况;
- i) 文字报告表达是否清晰、流畅、条理清楚。

13.4.6 成果信息化检查

通过内业资料查看的方法检查数据库，检查内容如下。

- a) 地籍调查数据是否入库；
- b) 图形要素分层是否正确，图层名称与不动产登记数据库标准是否保持一致；
- c) 图层空间关系是否正确，空间要素拓扑关系是否正确；
- d) 数据输入各要素属性是否填写齐全、正确；
- e) 数据库空间定位是否准确；
- f) 权籍档案是否数字化，是否按照宁夏不动产统一登记信息系统要求的文件目录存放。

13.5 检查验收后处理

检查验收后按照下列要求进行问题处理：

- a) 自查、初验、验收过程中发现有不符合技术标准或政策要求成果时，应及时提出处理意见，并督促被检查验收单位进行整改；
- b) 验收不合格的，作业单位整改后再申请验收；
- c) 检查验收工作完成后，被检查验收单位应建立检查验收工作档案。档案的内容包括验收申请、验收通知、检查记录表、检查报告或验收报告、整改报告等。

参 考 文 献

- [1]2008年2月7日《土地调查条例》（国务院令第518号）
 - [2]2015年3月1日《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）
 - [3]2021年9月1日《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）
 - [4]2003年3月1日《土地权属争议调查处理办法》（国土资源部令第17号）
 - [5]2009年6月17日《土地调查条例实施办法》（国土资源部令第45号）
 - [6]2016年1月1日《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）
 - [7]2001年11月9日《集体土地所有权调查技术规定》（国土资发〔2001〕359号）
 - [8]2015年3月30日《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）
 - [9]2016年5月30日《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）
 - [10]2023年11月22日《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）
 - [11]2023年1月1日《宁夏回族自治区土地管理条例》（2022年11月4日第十二届人大常委会第三十七次会议通过）
 - [12]2011年4月6日《宁夏回族自治区生态移民土地权属处置实施办法》（宁政发〔2011〕58号）
-