

土地登记代理人丛书地籍调查(三十九) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/292/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_292894.htm

第三节 土地勘测定界外业调查 土地勘测定界外业工作量大，其准确程度对整个调查质量起着决定性作用。权属调查和地类调绘是土地勘测定界外业调查的核心。外业工作开始前要准备好调查必须的仪器、工具和设备。包括配备必要的测绘仪器、转绘仪器、绘图工具、计算工具、量算工具等；印制各种外业调查手簿、权属界线协议书、权属争议原由书、各种表格；准备必要的生活、交通和劳动用品等。

一、外业调查概述 土地勘测定界外业调查是勘测定界中的基础性工作，其工作内容类似于土地利用现状调查，但其调查范围和成果要求又不同于土地利用现状调查的内容，同时土地勘测定界外业调查又兼有地籍调查的内容，综合考虑，将土地勘测定界外业调查分为权属调查和地类调查，其调查内容可归纳为如下：查清用地范围内村和农、林、牧、渔场以及居民点外的厂矿、机关、团体、部队、学校等企、事业单位的土地权属界线和村以上各级行政辖区范围界线；查清用地范围内的土地利用类型及分布。权属调查的成果应及时准确地反馈于外业测量人员，以便进行权属界址桩的测量。为保质、保量顺利完成调查任务，必须遵守下列外业调查原则。

1. 实事求是的原则。目前，我国农村地籍工作不够普及，且已有的农村、城郊结合部等地的地籍资料不具备良好的现势性。因此，在调查中一定要坚持实事求是的原则，以实际调查为基础，以地籍图、土地利用现状图、权属界线图为辅助工具，坚决纠正调查中的不正

之风，如调查中随意更改地类；有意缩小耕地面积，扩大其它地类面积；对违法改变土地用途、非法改变土地权属界线持认可态度等。

2.科学调查的原则。所谓科学调查的原则，是指土地勘测定界外业调查必须严格按《建设项目用地勘测定界技术规程》、《城镇地籍调查规程》及《土地利用现状调查技术规程》的规定和精度要求进行，严格检查、验收制度。同时，在经济条件具备的地方，调查中要尽量采用最新的科学技术和手段。

3.一查多用的原则。所谓一查多用，就是要充分发挥土地勘测定界调查成果的作用，不仅为用地审批提供依据，而且要为变更地籍调查、土地登记等工作提供服务。

二、权属调查

（一）权属调查概念

土地勘测定界中的权属调查是对用地范围内土地权属单位的土地权属来源及土地权利所及的位置、界址等情况的调查。调查成果经土地使用者认定，可以为地籍测量、权属审核和土地登记发证提供具有法律效力的文书凭证。界址调查是土地权属调查的关键，权属调查是土地勘测定界外业调查的核心，它直接关系到外业测量权属界址桩的放样及内业面积量算工作的质量。勘测定界权属调查的主要内容包括用地范围内的占用各权属单位的用地界线和权属状况调查。界线指界址点（即拐点或转角点）及其间的连接直线，即界址线（包括权属界线和行政界线）。调查区域内的界址线在城镇中多以界址点的连接直线为界；在非城镇中多以曲线形地物（如河岸、沟渠中线、道路中线等）为界。为保证界址点位置的准确，便于在遗失、破坏后复原，以及外业测量界址点、内业编绘勘测定界图及面积量算，应在工作底图上标注占用各权属单位的用地界线（包括行政界线）与用地范围线交点的位置。该交点是明

显地物点时，需要在图上标记清楚，并给予必要的文字说明。该交点所在位置无明显地物时，应丈量其与相邻明显地物点的相关距离，并在图上利用长度交会法绘制界址点的位置，注记在调查图上。勘测定界外业调查中的权属状况调查主要指权属性质和权属来源调查。通过调查核实占用宗地土地使用证、征用土地文件、土地承包合同（协议）、土地出让合同、清理违法占地的处理文件等权属证明材料，确定宗地的土地权属性质和权属来源。土地勘测定界权属性质调查主要包括国有土地使用权和集体土地所有权及集体建设用地使用权的调查。《土地管理法》规定：城市市区的土地属于国家所有，单位（包括全民所有制单位和集体所有制单位）和个人只有使用权。村庄和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。土地勘测定界权属来源调查主要是针对国有土地使用权的权属来源调查，即国有土地上单位用地的来源。其主要内容：一是调查该土地的取得方式（征用、划拨、出让、代征、租赁等），作为填写勘测定界表（详见第六章中的勘测定界表）的依据；二是通过调查该土地的来源，确定该国有土地的实际使用者。此外在调查国有土地使用权来源时，应注意被调查单位（及土地登记申请单位）与权属来源证明中单位名称的一致性。发现不一致时（如权属证明中单位名称为“××农场”，而申请土地登记单位为“××农贸集团有限公司”）需要对权属单位的历史沿革、使用土地的变化及法律依据进行细致调查。

（二）权属调查的程序和方法 对建设用地占用的各权属单位的土地，在土地利用现状调查、城镇地籍调查时已形成的土地权属界线协议书核定的权属界线，经复核无误的，本次勘测

定界调查时可不再重新调查，否则应重新调查。因此，权属调查的工作程序根据准备工作阶段的收集资料情况分两种进行，一种是具备土地权属定界资料的调查，另一种是不具备土地权属定界资料的调查，工作程序如下（图8-3）：100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com