

土地登记代理人丛书地籍调查(五) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/465/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_465142.htm 第二章 初始权属调查

初始地籍调查包括初始权属调查和初始地籍测量，两者是互为联系不可分割的整体。初始权属调查是初始地籍调查的重要程序，是调查人员对县及县以上某一行政辖区内申请登记的全部宗地进行全面现场调查，以核实宗地的权属，确认宗地界址的实地位置并掌握土地利用状况。初始权属调查的步骤是：调查的准备工作、实地调查（宗地权属状况调查、土地用途及土地座落的调查、界址调查）、绘制宗地草图、权属调查文件资料的整理归档。初始权属调查的基本单元是宗地。

第一节 权属调查的准备工作

在进行初始权属调查前应首先确定调查的范围，收集调查范围内的相关图件制作工作用图，在工作图上划分地籍街道、街坊和宗地，根据宗地的划分情况给每宗地的土地权利人发送调查通知，并根据调查范围的大小及时间进度要求，成立若干个初始权属调查小组。

一、确定调查范围、制作调查工作用图

初始地籍调查的范围确定，一般要覆盖城镇的规划区，考虑到城镇规模的不断发展扩大，地籍控制网应覆盖城镇的规划区。而初始权属调查、初始地籍细部测量可只到建城区边缘。在城乡结合部地区，亦应按《城镇地籍调查规程》进行地籍调查。确定调查范围后，收集调查区内的相关图件作为初始地籍调查的工作用图。如：大比例尺地形图、放大的航片、旧的地籍图。调查工作用图可不需要较高的精度，只要具有现势性，能反映宗地间的位置关系即可，其作用主要是为了按计划正确地指

导调查工作，避免调查工作中的重漏现象。如果调查范围区内没有相应的调查工作用图，可草绘宗地位置关系图作为初始地籍调查的工作用图，该图可以用概略比例尺绘制。当调查范围内的调查工作用图现势性强且精度满足要求，可以根据初始权属调查结果，进行补测，在初始地籍调查的工作用图上编制地籍图。当调查范围内的调查工作用图现势性及精度不能满足要求或没有相应的调查工作用图，也可先按地籍测量的要求进行测量，形成图件，利用这些图件进行初始权属调查，再根据初始权属调查结果编制地籍图。

二、划分地籍街道、街坊及宗地

1. 划分街道、街坊

根据确定的范围大小，为了便于开展调查工作，可将整个调查区逐级细划成若干个小区域，即采用：街道-街坊-宗地三级划分。街道是行政区内行政界线、主干道路、河沟等现状地物封闭的地块，是城镇地籍调查首级划分的区域。划分时应尽量与城镇行政管理的街道界线一致，即利用街道办事处管辖的街道界线作为地籍调查的街道界线。在准备好的初始地籍调查工作用图上，勾绘出划分街道的界线，再根据划分的街道，进行街坊的划分。街坊是由互通道路、河流、沟渠等线形地物封闭起来的地块。当自然街坊面积较小时，可将几个自然街坊划为一个地籍街坊；如果一个自然街坊面积较大、宗地数量较多时，也可将一个自然街坊分成多个地籍街坊。地籍街坊划分后，应编街坊号，街坊号的编制，应考虑其统一性。

2. 划分宗地

宗地是被权属界线封闭的地块，宗地的划分应以方便地籍管理为原则。但在实际工作中，经常遇到一些特殊情况。现将一般情况的宗地划分说明如下：（1）几个使用者共同使用一块地，并且相互之间界线难以划清，应按共用宗地处理。当

几个使用者共同使用一幢建筑物时，可按各自使用的建筑面积分摊宗地面积。宗地内，几个建筑物分别属于不同的使用者，除建筑占地外，其他用地难以划分的，应视为一宗地。这时应确定每个使用者独自使用的面积及每个使用者分摊的共用面积，共用面积一般按各自的建筑面积分摊，也可按建筑物占地面积分摊。（2）对只有一个法人代表的大宗地，有明显不同的用途，且面积较大，应用地类界线(或线状地物)划分为若干宗地。（3）对大型工矿、企业、机关、学校等大宗地，如被公用道路、河流分割的，应划分为若干宗地。

三、预编宗地号 初始权属调查时，调查人员应将接受的土地登记申请书及权属来源证明材料，按初始登记人员预编的文件顺序号，将每一宗地勾绘到工作图上，并在图上用铅笔注明编号。当一个街道或地籍街坊全部勾绘结束后，对街道或地籍街坊从西到东、从北到南，统一预编宗地号，并将预编的宗地号标注到地籍调查表上及登记申请书上。当一宗地分布在几幅图时，在这几幅图内都注明该宗地的宗地号。为了方便工作，也可将工作图拼成街坊图，即街坊岛图。按上述方法，预编的宗地号，基本上与调查结束后的正式宗地号一致，这对以后几步工作是重要的，也是非常方便的。预编宗地号后，将申请书分发至初始权属调查作业小组，作业小组按规定办理接收手续，进行移交登记。

四、调查通知 为了保证土地使用者在初始权属调查时能按时到现场指界，在调查人员进入实地调查前，必须按照调查计划、工作进度，确定实地调查时间，通知土地使用者及相邻宗地土地使用者按时到现场指界。通知可采用亲自登门送达或挂号邮寄"地籍调查通知书"，送达的通知书，应由土地使用者签名并留存

根备查。也可以采用电话通知，电话通知须有电话记录。也可根据实际情况，采用公告的方法通知。对单位使用的土地，在通知土地使用者到现场指界的同时，还必须将"指界委托书"、"地籍调查法人代表身份证明书"送至土地使用者手中。

五、实地调查前的准备 调查人员在初始权属调查实地调查前，应仔细阅读每一宗地的土地登记申请书、权属来源证明材料，特别是对权属状况复杂、有权属争议的宗地，要认真研究，以便实地调查时能作出正确的结论。初始权属调查时，要安排好调查路线，以便节省时间、提高工作效率。调查人员要带好调查工作用图、土地登记申请书、地籍调查表、丈量工具等，按指界通知书规定的时间，准时到达现场。采用电话通知的，还要携带地籍调查通知书、法人代表身份证明书及指界委托书。调查作业小组一般由三人组成，一人负责调查记录、绘制宗地草图及检核，两人负责丈量及设置界址标志等。各地区可根据当地的实际情况及调查人员的熟练程度，来确定作业小组的人员数量。 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