一、服务范围

华阴市“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证建设项目工作主要涉及全市4镇2办原186个行政村宅基地和集体建设用地约57581宗，测绘房屋面积和权籍调查任务等工作。全面查清农村范围内包括宅基地、集体建设用地等每一宗土地的权属、位置、界址、面积、用途、地上房屋等建筑物、构筑物的基本情况，为农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作提供基础资料，为实施不动产统一登记奠定基础。

二、服务内容

在原有宅基地地籍调查成果的基础上，因地制宜，将农房等集体建设用地上的建筑物、构筑物、地上房屋及其附属设施确权登记统一纳入农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作范围，依照不动产统一登记要求，实现统一调查、统一确权、统一登记，建立不动产权籍调查数据库。

1、宅基地和集体建设用地更新调查。

充分利用原有宅基地调查成果，补充房屋信息调查，核实界址点精度，按照不动产权籍调查标准规范要求，获取每宗宅基地和集体建设用地权属、位置、用途等信息，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。制作更新图件、数据库、完善权籍调查表，满足不动产权证的发放要求。

2、权属调查

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相关距离、绘制宗地草图及房屋权界线示意图、填写不动产权籍调查表等。

（1）土地权属状况调查

①宗地状况调查。应根据《不动产权籍调查技术方案》要求，借助工作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。

②宗地权利人状况调查。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。

③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《地籍调查表》说明栏中，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。

④存在权属争议的，划为争议宗，填写土地权属争议原由书，待权属争议解决后再进行不动产权籍调查。

（2）房屋权属状况调查

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、建成年份等，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以及附属设施，不用作权属界线但为永久建筑结构，可在不动产权籍调查表中简要记录其相关信息，说明其位置、用途、数量等。

（3）界址调查

①宗地界址调查。按照《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012)要求做好宅基地和集体建设用地权属调查指界，实地设置宗地界标并丈量边长和关系距离，确保宗地权属清楚、界址清晰（界址空间相对位置关系准确）。

对土地权属来源资料齐全，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，只将相关信息记入不动产权籍调查表即可。对土地权属来源资料中的界址不明确的宗地、界址与实地有变化的宗地及无合法土地权属来源资料的宗地，需进行现场指界，开展宗地界址调查。

实地指界前，通过指界通知书、公告、广播、电话、微信等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人或双方合法代理人、集体经济组织代表按时到现场指界。指界时，调查员、本宗地及相邻宗地指界人、集体经济组织代表应同时到场，根据指界人指定的界址点，现场设置界标，确认界址点类型、位置。

指界后，应及时填写地籍调查表，将实际用地界线和批准用地界线标绘到工作底图上，并在地籍调查表的权属调查记事栏中予以说明。

无论是解析法还是图解法测量界址点，都应釆用钢尺或测距仪实地丈量宗地的全部界址边长，及其临近界址点或明显地物点与本宗界址点的条件距离或相关距离，条件距离和相关距离无法丈量的，应在界址标示表中的说明栏说明原因。

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，标注在房屋权界线示意图上，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、丈量房屋边长并标绘在宗地草图上。

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，标注在房屋权界线示意图上，并填写房屋调查表。

③填写不动产权籍调查表

按照《不动产权籍调查技术方案》（试行）的要求填写不动产权籍调查表。

对集体建设用地使用权宗地和宅基地使用权宗地，填写地籍调查表。

如果其上存在房屋，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绘制草图

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，按概略比例尺绘制宗地草图，根据需要绘制房屋权界线示意图。

宗地草图及房屋权界线示意图必须现场绘制（实地丈量边长）。

有基础图件资料的地区，可持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，形成草图。

3、不动产测量

（1）宗地界址点

为满足本次确权登记颁证工作任务，充分兼顾宅基地制度改革、集体经营性建设用地入市等农村土地制度改革的需要，可统筹考虑本地区的基础条件、工作需求和经济技术可行性，因地制宜地选取合适的测量方法。原则上，同一地区内可以釆用多种测量方法共同开展工作。

①数学基础

平面坐标系统：采用2000国家大地坐标系统。

高程：基准采用1985国家高程基准。

②控制测量

对土地及其上房屋等定着物的测绘，其控制测量的技术、方法和精度指标按照《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）执行。

③宗地界址点测量

解析法。对于工作基础和经济条件较好、技术力量较强的地区或调查精度影响土地产权人切身利益的，如各类农村改革试点、征地拆迁地区等，可釆用解析法测量，即利用测量仪器实地获取宗地界址点精确坐标，绘制权籍图，提取宗地面积等要素信息。

勘丈法。对于经济条件较差、偏远地区或分散、独立的宅基地和集体建设用地，或不动产生命周期较短，建筑物、构筑物更新速度较快，且调查精度不影响权利人切身利益的，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系准确的前提下，可采用更为简便易行的方法，如通过实地设置宗地界标，确定界址点位置，钢尺丈量界址边长并计算宗地面积。

（2）房屋测量

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房屋测量可结合实际需求，选用解析法、图解法测量房角点坐标，也可釆用勘丈法钢尺丈量房屋边长。

④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。

（3）面积计算

①可釆用坐标法或几何要素法计算面积：

坐标法。釆用解析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。

几何要素法。采用图解法获取界址点坐标或其它简易方法的，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，如简单的矩形房屋可以根据量取的长和宽直接计算出其面积。

②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，也可以釆取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。

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。

4、不动产权籍调查数据库建设。

充分利用软、硬件平台，依据《地籍调查规程》和《不动产登记数据库标准》，建设农村“房地一体”数据库，实现农村不动产权籍调查成果的图形、属性、档案等信息一体化储存、管理与应用。以上服务内容严格按照自然资源部及省、市工作要求执行。

三、技术依据及相关标准

1、法律法规及行政规章：

（1）《中华人民共和国物权法》（主席令[2007]第62号）

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）《土地调查条例》（国务院令第518号）

（5）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

（6）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）

（7）陕西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

（8）《确定土地所有权和使用权若干规定》（[1995]国土[籍]字第26号）

（9）《国土资源部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）

（10）《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

（11）《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发[2015]41号）

（12）其他有关法律法规和政策性文件。

2、执行的技术标准：

（1）《城市测量规范》（CJJ/T8-2011）

（2）《全球定位系统（GPS）测量规范》(GB/T18314-2009)

（3）《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T73-2010)

（4）《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》(CH/T2009-2010)

（5）《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/T20257.1-2017）

（6）《基础地理信息要素分类与代码》(GB/T13923-2006)

（7）《数字测绘成果质量检查与验收》（GB/T18316-2008）

（8）《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）

（9）《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》国土资综〔2014〕101号

（10）《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）

（11）《城镇地籍数据库标准》（TD/T1015-2007）

（12）《土地利用数据库标准》（TD/T1016-2007）

（13）《宗地代码编制规则（试行）》（国土资厅发〔2011〕57号）

（14）《全国宗地统一代码编制工作技术方案》（国土资厅函〔2012〕1354号）

（15）《不动产登记信息管理基础平台建设总体方案》（国土资发〔2015〕103号）

（16）《不动产单元设定与代码编制规则》GB∕T 37346-2019

（17）《不动产权籍调查技术方案(试行)》

（18）《不动产登记数据库标准》（试行）

（19）《不动产登记数据整合建库技术规范》（试行）

（20）《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）

3、相关地方法规或规范性文件的要求。

四、测绘基准及技术指标和规格

1、坐标系统：2000国家大地坐标系，高斯克吕格3°分带。

2、主要技术指标和规格

（1）成图比例尺：地籍图的成图比例尺为1:500，（特殊情况除外）。

（2）地图分幅：采用50cm×50cm正方形分幅。

3、地籍测绘精度指标

（1）界址点精度及适用范围

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 界址点对邻近图根点点位误差(cm) | 界址点间距允许误差(cm) | 界址点与邻近地物点关系距离允许误差(cm) | 适用范围 |
| 中误差 | 允许误差 |
| 一 | ±5 | ±10 | ±10 | ±10 | 地籍子区外围界址点及地籍子区内明显的界址点 |
| 二 | ±7.5 | ±15 | ±15 | ±15 | 地籍子区内部隐蔽的界址点 |
| 注：界址点对邻近图根点点位中误差系指用解析法勘丈界址点应满足的精度要求；界址点间距允许误差及界址点与邻近地物点关系距离；允许误差系指各种方法勘丈界址点应满足的精度要求。 |

（2）地籍图的精度

1）相邻界址点间距界址点与邻近地物点距离中误差的绝对值不应大于图上0.3㎜，较差允许误差的绝对值不应大于2倍中误差的绝对值。

2）邻近地物点间距中误差的绝对值不应大于图上0.4㎜，较差允许误差的绝对值不应大于2倍中误差的绝对值，在丘陵、山区，中误差可按上述规定放宽1倍。

3）地物点点位中误差的绝对值不应大于图上0.5㎜，允许误差的绝对值不应大于2倍中误差的绝对值。

4）宗地内部与界址边不相邻的地物点，其点位中误差不应大于图上0.5㎜。

（3）计量单位

采用法定计量单位，长度单位采用米(m)，面积计算单位采用平方米(m²)，面积汇总采用公顷(hm²)。

五、预期成果

1、文字成果

（1）华阴市“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证项目技术设计书；

（2）华阴市“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证项目技术总结报告；

（3）华阴市“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证项目自检报告。

2、调查登记成果

（1）指界通知书；

（2）不动产登记申请审批表；

（3）不动产权籍调查表；

（4）家庭成员信息资料；

（5）房屋基本信息调查表；

（6）房屋面积量算表；

（7）宗地及房屋照片资料；

（8）所有调查资料扫描件（含照片）；

（9）农村宅基地及集体建设用地台帐信息表。

3、图件成果

（1）宗地草图；

（2）宗地图；

（3）房屋分层分户图；

（4）地籍图图幅结合表(索引图)；

（5）1:500标准分幅地籍图电子版及纸质；

（6）调查工作底图。

4、测量成果资料

（1）图根控制点成果；

（2）界址点成果表。

5、面积汇总资料

（1）以地籍子区（行政村）为单位的宗地面积汇总表；

（2）以地籍区（街道）为单位的宗地面积汇总表。

6、数据库成果：

华阴市“房地一体”宅基地和集体建设用地确权登记发证项目数据库。

1. 成果的主要技术指标和规格

1、数学基础

（1）平面坐标系统：采用2000国家大地坐标系；

（2）投影方式：采用高斯-克吕格3°带投影，中央子午线111°分带为37°带：

（3）高程基准：采用1985国家高程基准。

2、计量单位

（1）坐标单位采用米（m）,保留三位小数；

（2）长度单位采用米（m）,保留两位小数；

（3）面积计算单位采用平方米（m²），保留两位小数；

（4）面积统计汇总单位采用公顷（hm²）,保留两位小数。