

# 不动产权籍调查技术方案

## (试 行)

## 目 录

一、适用范围 .....	13
二、调查内容 .....	13
三、技术路线与方法 .....	14
(一) 主要技术依据 .....	14
(二) 技术路线 .....	14
(三) 调查的基本方法 .....	15
四、调查程序 .....	16
(一) 准备工作 .....	16
(二) 权属调查 .....	16
(三) 不动产测量 .....	19
(四) 成果审查与入库 .....	20
(五) 成果的整理与归档 .....	22
五、不动产权籍调查数据库和管理系统建设 .....	22
附录 A 不动产单元设定与代码编制规则 (试行) .....	23
1 范围 .....	23
2 规范性引用文件 .....	23
3 术语和定义 .....	24
4 地籍区和地籍子区划分 .....	25
5 宗地 (宗海) 划分 .....	25
6 定着物单元的划分 .....	26
7 不动产单元设定 .....	27
8 不动产单元编码 .....	27
附录 B 不动产权籍调查资料协助查询单 (试行) .....	41
附录 C 不动产权籍调查表 (试行) .....	43
附录 c.1 地籍调查表 .....	44
附录 c.2 土地承包经营权、农用地其他使用权调查表 .....	51
附录 c.3 集体土地所有权宗地分类面积调查表 .....	52
附录 c.4 房屋调查表 .....	53
附录 c.5 林权调查表 .....	56
附录 c.6 海籍调查表 .....	57
附录 c.7 构 (建) 筑物调查表 .....	62
附录 c.8 不动产权籍调查表填表说明 .....	63
附录 D 不动产单元图样式及编制要求 (试行) .....	93
一、宗地图样图 .....	93

二、宗地图编制要求 .....	94
三、房产分户图样图 .....	95
四、房产分户图编制要求 .....	96
附录 E 不动产测量报告格式及编写要求（试行） .....	97

# 不动产权籍调查技术方案

## （试行）

为贯彻落实《不动产登记暂行条例》，积极稳妥、规范有序地推进不动产权籍调查工作，全力保障不动产登记工作顺利开展，制定本方案。

### 一、适用范围

本方案规定了不动产权籍调查的内容、技术路线、基本方法、调查程序、成果要求和数据库建设等。

本方案适用于土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产权籍调查。

### 二、调查内容

以宗地、宗海为单位，查清宗地、宗海及其房屋、林木等定着物组成的不动产单元状况，包括宗地信息、宗海信息、房屋（建、构筑物）信息、森林和林木信息等。

（一）宗地信息。查清宗地的权利人、权利类型、权利性质、土地用途、四至、面积等土地状况。

针对土地承包经营权宗地和农用地的其他使用权宗地，还应查清承包地块的发包方、地力等级、是否划定为基本农田、水域滩涂类型、养殖业方式、适宜载畜量、草原质量等内容。

（二）宗海信息。查清宗海的权利人、项目名称、项目性质、等级、用海类型、用海方式、使用金总额、使用金标准依据、使用金缴

纳情况、使用期限、共有情况、面积、构（建）筑物基本信息等内容。

（三）房屋等构（建）筑物信息。查清房屋权利人、坐落、项目名称、房屋性质、构（建）筑物类型、共有情况、用途、规划用途、幢号、户号、总套数、总层数、所在层次、建筑结构、建成年份、建筑面积、专有建筑面积、分摊建筑面积等内容。针对宗地内的建筑物区分所有权的共有部分，还应查清其权利人、构（建）筑物名称、构（建）筑物数量或者面积、分摊土地面积等。

（四）森林、林木信息。查清森林与林木的权利人、坐落、造林年度、小地名、林班、小班、面积、起源、主要树种、株数、林种、共有情况等内容。

### 三、技术路线与方法

#### （一）主要技术依据

GB/T21010	土地利用现状分类
TD/T 1001	地籍调查规程
GB/ T17986.1	房产测量规范
GB/T 26424	森林资源规划设计调查技术规程
NY/T2537	农村土地承包经营权调查规程
HY/T 124	海籍调查规范

国务院令第 656 号 不动产登记暂行条例

国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知（国土资发〔2015〕25 号）

#### （二）技术路线

以地（海）籍调查为基础，以宗地（海）为依托，以满足不动产

登记要求为出发点，充分利用已有不动产权籍调查、登记以及前期审批、交易、竣工验收等成果资料，采用已有集体土地所有权地籍图、城镇地籍图、村庄地籍图、海籍图、地形图、影像图等图件做工作底图，通过内外业核实、实地调查测量的方法，完成不动产权属调查和不动产测量等工作。

### （三）调查的基本方法

1. 不动产单元的设定与编码。应按照附录 A 的要求，设定不动产单元，编制不动产单元代码（即不动产单元号）。

2. 不动产权属调查。采用内外业核实和实地调查相结合的方法开展不动产权属调查，查清不动产单元的权属状况、界址、用途、四至等内容，确保不动产单元权属清晰、界址清楚、空间相对位置关系明确。

（1）对权属来源资料完整的不动产权属，主要采用内外业核实的调查方法。

（2）对权属来源资料缺失、不完整的不动产权属，主要采用外业核实、调查的方法。

（3）对无权属来源资料的不动产权属，主要采用外业调查的方法。

3. 不动产测量。统筹考虑基础条件、工作需求、经济可行性和技术可能性，在确保不动产权益安全的前提下，依据不动产的类型、位置和不动产单元的构成方式，因地制宜，审慎科学地选择符合本地区实际的不动产测量方法，确保不动产单元的界址清楚、面积准确。

（1）对城镇、村庄、独立工矿等区域的建设用地，宜采用解析法测量界址点坐标并计算土地面积，实地丈量房屋边长并采用几何要素

法计算房屋面积。

（2）对于分散、独立的建设用地，可采用解析法测量界址点坐标并计算土地面积；也可采用图解法测量界址点坐标，此时，宜实地丈量界址边长和房屋边长并采用几何要素法计算土地面积和房屋面积。

（3）对于海域和耕地、林地、园地、草地、水域、滩涂等用地，既可选择解析法也可选择图解法获取界址点坐标并计算土地（海域）的面积，如果其上存在房屋等定着物，则宜采用实地丈量其边长并采用几何要素法计算房屋面积。

#### **四、调查程序**

不动产权籍调查按照准备工作、权属调查、不动产测量、成果审查入库、成果整理归档的次序开展工作。

##### **（一）准备工作**

根据授权委托的不动产权籍调查任务，调查机构应做好收集、整理和分析所调查的不动产登记、抵押、查封、权属来源、交易、控制点坐标、界址点坐标等相关资料（包括图件、表格、数据和文件等），制定调查方案，发放指界通知书，计算测量放样数据等工作。

不动产登记和管理的资料分散于不同部门的，调查机构应携带不动产权籍调查资料协助查询单（见附录 B），到国土、房产、林业、农业、海洋、水务、规划、档案等部门的档案室或在数据库中查询、核对并获取被调查对象的档案资料和数据，并要求出具证明或在资料复印件上加盖档案资料专用章。

##### **（二）权属调查**

权属调查应由县级以上人民政府不动产登记机构组织完成。权属

调查工作的主要内容包括核实和调查不动产权属和界址状况、绘制不动产单元草图、填写不动产权籍调查表（见附录 C）等。对界址线有争议、界标发生变化和新设界标等情况，宜现场记录并拍摄照片。

## 1. 核实确认不动产的现状

根据申请调查的材料和档案资料查询结果，核实确认不动产的权属现状，确认其界址是否发生变化，然后确定权属调查的具体方法。界址是否发生变化的具体情形如下：

（1）新设界址和界址发生变化的情形有：①征收或征用土地；②城镇改造拆迁；③划拨、出让、转让国有土地使用权或海域使用权；④权属界址调整后的宗地或宗海，土地整理后的宗地重划；⑤宗地或宗海的界址因自然力作用而发生的变化等；⑥由于各种原因引起的宗地或宗海分割和合并。

（2）界址不发生变化的情形有：①转移、抵押、继承、交换、收回土地使用权或海域使用权；②违法不动产经处理后的变更；③宗地或宗海内地物地貌的改变；如新建建筑物、拆除建筑物、改变建筑物的用途及房屋的翻新、加层、扩建、修缮等；④精确测量界址点的坐标和不动产单元的面积；⑤权利人名称、不动产位置名称、不动产用途等的变更；⑥不动产所属行政管理区的区划变动，即县市区、街道、街坊、乡镇等边界和名称的变动；⑦权利取得方式、权利性质或权利类型发生变化。

## 2. 新设界址与界址发生变化的不动产权属调查

根据不动产现状确认的结果，针对新设界址与界址发生变化的情形，依不动产的类型，其权属调查方法为：

（1）房屋的权属调查方法按照《房产测量规范》（GB/T 17986.1）



执行，并填写新的不动产权籍调查表。

（2）耕地的权属调查方法按照《农村土地承包经营权调查规程》（NY/T 2537）执行，并填写新的不动产权籍调查表。

（3）海域的权属调查方法按照《海籍调查规范》（HY/T 124）执行，并填写新的不动产权籍调查表。

（4）其他土地的权属调查方法按照《地籍调查规程》（TD/T 1001）执行，并填写新的不动产权籍调查表。

### 3. 界址未变化的不动产权属调查

根据不动产现状确认的结果，针对界址未发生变化的情形，首先确定是否需要进行实地核实调查，然后按照下列方法开展权属调查：

（1）如不需要到实地核实调查，则在复印后的原不动产权籍调查表内变更部分加盖“变更”字样印章，并填写新的不动产权籍调查表，不重新绘制草图。

（2）如需要到实地调查，则经实地核实调查后，依不同情形，其处理的方法如下：

a. 发现不动产权属状况与相关资料完全一致的，按（1）的规定处理。

b. 发现不动产权属状况与相关资料不一致的，应在原不动产权籍调查表上用红线划去错误内容，标注正确内容，并填写新的不动产权籍调查表。

c. 发现原界址边长或房屋边长数据错误的，应在原草图的复制件上用红线划去错误数据，标注检测数据，重新绘制草图，并填写新的不动产权籍调查表。

### （三）不动产测量

不动产测量工作的主要内容包括控制测量、界址测量、宗地（海）图和分户房产图的测绘、面积计算、不动产测量报告的撰写等。

#### 1. 控制测量

对土地及其房屋等定着物，控制测量的技术、方法和精度指标按照《地籍调查规程》（TD/T1001）执行。对海域及其房屋等定着物，控制测量技术、方法和精度指标按照《海籍调查规范》（HY/T 124）执行。

过渡期间，在同一县级行政区域内，宜采用地籍图的坐标系统和投影方法，并适时建立与 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准的转换关系。最终测量成果须转换到 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

#### 2. 界址测量

（1）应基于不动产类型、保障不动产权利人切身利益、不动产管理的需要等条件选择界址测量的精度。对同一权籍要素，如果技术标准之间的精度要求不一致，宜以精度要求高的规定为准。

（2）依不同的界址点精度要求选择不同的界址点测量方法。具体的测量方法和程序按照各行业现行技术标准执行。

#### 3. 宗地图、宗海图和房产分户图的测制

不动产权籍图包括地籍图、海籍图及不动产单元图等，其中不动产单元图主要包括宗地图、宗海图和房产分户图（房产平面图）等。

（1）宗地图的测制。以已有各种地籍图作为工作底图测绘宗地内部及其周围变化的不动产权籍空间要素和地物地貌要素，并编制宗地图。测绘方法按照《地籍调查规程》（TD/T1001）执行，宗地图的内容按

照本方案附录 D 执行。

(2) 宗海图的测制。以已有海籍图作为工作底图测绘宗海内部及其周围变化的不动产权籍空间要素和地物地貌要素，并编制宗海图。测绘方法和内容按照《海籍调查规范》（HY/T 124）执行。

(3) 房产分户图的编制。以地籍图、宗地图（分宗房产图）等作为工作底图绘制房产分户图。房产分户图的编制要求和内容参照《房产测量规范》（GB/T17986.1）7.3 的规定，按照附录 D 的要求执行。

#### 4. 面积计算

(1) 宗地或宗海面积计算。根据实际情况可采用解析法或图解法计算宗地或宗海的面积。应基于不动产类型、保障不动产权利人切身利益、不动产管理的需要等条件做出合适的选择。宗地面积变更按照《地籍调查规程》（TD/T1001）执行，宗海面积变更按照《海籍调查规范》（HY/T 124）执行。

(2) 房屋面积测算。房屋面积测算方法按照《房产测量规范》（GB/T 17986.1）执行。

#### 5. 不动产测量报告的撰写

不动产测量报告主要反映技术标准执行、技术方法、程序、测量成果、成果质量和主要问题的处理等情况，是长期保存的重要技术档案。不动产测量报告格式及编写要求按照附录 E 执行。

#### (四) 成果审查与入库

不动产权籍调查成果主要为文字成果、表格成果、图件成果。包括不动产权籍调查授权委托书、权源资料、不动产权籍调查表、界址点坐标成果表、不动产测量报告、宗地图、宗海图、房产分户图等。

1. 不动产权籍调查成果应由不动产登记机构或授权机构审查。凡在前期审批、交易、竣工验收等行政管理中经相关行政职能部门和授权机构确认的且符合登记要求的成果，可继续沿用。

2. 审查的内容有六个方面：一是调查程序是否规范，即权属调查、测量、成果审查、整理归档等是否按照本方案及相关技术标准实施；二是调查成果是否完整，即测绘资料、权属资料、图件和表格资料等是否齐全；三是调查成果是否有效，包含调查机构是否具有相应资质、从事调查工作的人员是否具有相应资格、调查成果是否经过自检等；四是调查成果格式是否符合规定要求；五是调查成果是否正确保持宗地、宗海及其房屋、林木等定着物之间的内在联系；六是宗地图、宗海图和分户房产图中的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾。

3. 审查的方法。主要采用室内外复核的方法审查不动产权籍调查成果。

（1）应充分利用已有数据库、信息系统、办公系统、电子政务系统审查调查成果。

（2）应将调查机构提供的宗地图、宗海图和房产分户图的电子数据导入已有的权籍空间数据库，查看其与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾。

（3）对权籍空间要素，如果室内无法判定其是否正确时，可到实地查看。

（4）对调查成果存在的问题，应责成调查机构修改完善，直至成果合格为止。

4. 成果入库和地（海）籍图更新。成果通过审查后，审查部门或

单位应将审查后的成果提交给不动产权籍调查数据库和成果管理机构，在完成不动产登记后，更新相关数据库和不动产登记数据库。

#### （五）成果的整理与归档

不动产权籍调查工作结束后，应该对成果进行整理和归档。

1. 不动产权籍调查成果经相关部门审查确认后，调查机构应以宗地、宗海为单位，按照统一的不动产权籍调查表、不动产测量报告和不动产权籍图等成果样式，形成不动产单元调查成果，提交纸质成果和相应的电子数据。

2. 不动产权籍调查成果应按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷、编目和归档。

### 五、不动产权籍调查数据库和管理系统建设

以现有的地（海）籍数据库为基础，对接与整合土地、房产、海域、土地承包经营权、林木等各类不动产登记数据，建立统一的不动产权籍调查数据库和管理系统，实现不动产权籍调查成果一体化管理。

为实现不动产权籍调查信息的共享和成果利用，满足不动产登记和管理的需要，日常不动产权籍调查形成的数据成果在完成审查与登记之后，应及时更新不动产权籍调查数据库，并做好数据库的运行和维护工作。

## 附录 A 不动产单元设定与代码编制规则（试行）

### 不动产单元设定与代码编制规则 （试行）

#### 1 范围

本标准规定了不动产单元的设定规则、不动产单元代码的结构和编制规则。

本标准适用于不动产单元的设定、标识、信息处理和交换等。

#### 2 规范性引用文件

下列文件对于本标准的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本标准。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本标准。

GB/T 2260	中华人民共和国行政区划代码
GB/T 7027	信息分类和编码的基本原则与方法
GB/T 20001.3	标准编写规则第 3 部分：信息分类编码
TD/T 1001	地籍调查规程
GB/T 17986.1	房产测量规范
JGJ/T 246	房屋代码编码标准
HY/T 124	海籍调查规范
GB/T 26424	森林资源规划设计调查技术规程
NY/T 2538	农村土地承包经营权要素编码规则

### 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

#### 3.1

宗地 cadastral parcel

土地权属界线封闭的地块或者空间。

#### 3.2

宗海 cadastral sea

权属界线封闭的同类型用海单元。

#### 3.3

房屋 building

独立成栋、有固定界线的封闭空间，以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界线的封闭空间。

#### 3.4

定着物 things fixed on land

固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。

#### 3.5

不动产 real estate

土地（海域）以及房屋、林木等定着物。

#### 3.6

不动产单元 real estate unit

权属界线固定封闭，且具有独立使用价值的空间。

### 3.7

不动产单元代码 identifier of real estate unit

即不动产单元号，是按一定规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码。

### 3.8

地籍区 cadastral district

在县级行政辖区内，以乡（镇）、街道办事处为基础结合明显线性地物划分的不动产管理区域；根据实际情况，可以行政村、街坊为基础将地籍区再划分为若干个地籍子区。

## 4 地籍区和地籍子区划分

- a) 在县级行政辖区内，以乡（镇）、街道界线为基础结合明显线性地物划分地籍区。
- b) 在地籍区内，以行政村、居委会或街坊界线为基础结合明显线性地物划分地籍子区。
- c) 地籍区、地籍子区划定后，其数量和界线应保持稳定，原则上不随所依附界线或线性地物的变化而调整。
- d) 海籍调查可不划分地籍区和地籍子区。

## 5 宗地（宗海）划分

### 5.1 宗地划分

在地籍子区内，按照以下情形划分宗地：



- a) 依据宗地的权属来源，划分国有土地使用权宗地和集体土地所有权宗地。在集体土地所有权宗地内，划分集体建设用地使用权宗地、宅基地使用权宗地、土地承包经营权宗地和其他使用权宗地等。
- b) 两个或两个以上农民集体共同所有的地块，且土地所有权界线难以划清的，应设为共有宗。
- c) 两个或两个以上权利人共同使用的地块，且土地使用权界线难以划清的，应设为共用宗。
- d) 土地权属未确定或有争议的地块可设为一宗地。

## 5.2 宗海（含无居民海岛）划分

在县级行政辖区内，按下列情形划分宗海和无居民海岛使用权范围：

- a) 依据宗海的权属来源，划分海域使用权宗海。
- b) 依据无居民海岛的权属来源，划分无居民海岛使用权范围。

## 6 定着物单元的划分

在使用权宗地（宗海）内，应将房屋、林木等定着物划分为不同的定着物单元。

### 6.1 定着物为房屋等建筑物、构筑物的，按以下情形划分定着物单元：

- a) 同一权利人拥有的独幢房屋宜划分为一个定着物单元。
- b) 具有多个权利人的一幢房屋，应按照界线固定，且具有独立使用价值的幢、层、套、间等封闭空间划分定着物单元。
- c) 同一权利人拥有多套（层、间等）界线固定且具有独立使用价

值的房屋，每套（层、间等）房屋宜各自划分定着物单元。

- d) 同一权利人（如：行政机关、企事业单位等）拥有的两幢或两幢以上的房屋可共同组成一个定着物单元。

## 6.2 定着物为森林、林木的，按以下情形划分定着物单元：

- a) 权属界线封闭、独立成片的森林、林木可划分一个定着物单元。
- b) 属于同一权利人多片森林、林木可共同组成一个定着物单元。

## 6.3 定着物为其他类型的，按以下情形划分定着物单元：

- a) 每个定着物可各自单独划分一个定着物单元。
- b) 属于同一权利人全部同类定着物（如：水塔、烟囱等）可组成一个定着物单元。

# 7 不动产单元设定

- a) 集体土地所有权宗地应设定不动产单元。
- b) 无定着物的使用权宗地（宗海）应设为一个不动产单元。
- c) 有定着物的使用权宗地（宗海），宗地（宗海）内的每个定着物单元与该宗地（宗海）应设为一个不动产单元。

# 8 不动产单元编码

## 8.1 代码结构

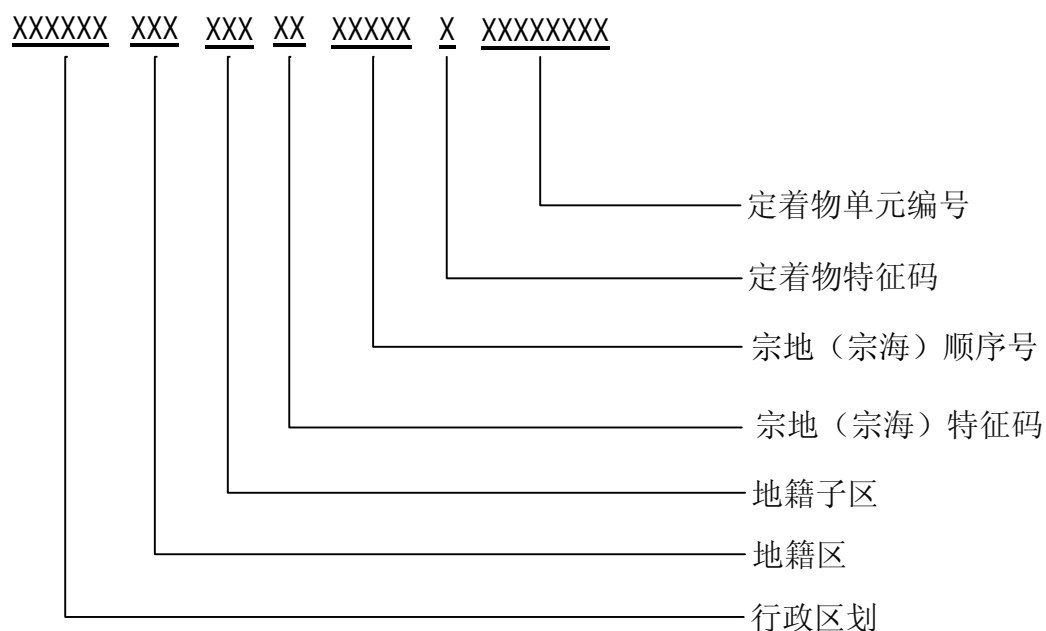
按照每个不动产单元应具有唯一代码的基本要求，依据 GB/T 7027 规定的信息分类原则和方法，不动产单元代码采用七层 **28** 位层次码结构，由宗地（宗海）代码与定着物代码构成，分述如下：

- a) 宗地（宗海）代码为五层 **19** 位层次码，采用 TD/T 1001 规定

的编码规则，按层次分别表示县级行政区划、地籍区、地籍子区、宗地（宗海）特征码、宗地（宗海）顺序号，其中宗地（宗海）特征码和宗地（宗海）顺序号组成宗地（宗海）号。

b) 定着物代码为二层 9 位层次码，按层次分别表示定着物特征码、定着物单元编号。

c) 不动产单元代码结构如下图所示：



## 8.2 编码方法

a) 第一层次为县级行政区划，代码为 6 位，采用 GB/T 2260 规定的行政区划代码。

b) 第二层次为地籍区，代码为 3 位，码值为 000~999；其中，海籍调查时，地籍区可用“000”表示。

c) 第三层次为地籍子区，代码为 3 位，码值为 000~999；其中，海籍调查时，地籍子区可用“000”表示。

- d) 第四层次为宗地（宗海）特征码，代码为 2 位。其中：
- 1) 第 1 位用 G、J、Z 表示。“G”表示国家土地（海域）所有权，“J”表示集体土地所有权，“Z”表示土地（海域）所有权未确定或有争议。
  - 2) 第 2 位用 A、B、S、X、C、D、E、F、G、H、W、Y 表示。  
“A”表示集体土地所有权宗地，“B”表示建设用地使用权宗地（地表），“S”表示建设用地使用权宗地（地上），  
“X”表示建设用地使用权宗地（地下），“C”表示宅基地使用权宗地，“D”表示土地承包经营权宗地（耕地），  
“E”表示土地承包经营权宗地（林地），“F”表示土地承包经营权宗地（草地），“H”表示海域使用权宗海，“G”表示使用权无居民海岛，“W”表示使用权未确定或有争议的土地（海域），“Y”表示其它使用权土地（海域），用于宗地（宗海）特征扩展。
- e) 第五层次为宗地（宗海）顺序号，代码为 5 位，码值为 00001~99999，在相应的宗地（宗海）特征码后顺序编号。
- f) 第六层次为定着物特征码，代码为 1 位，用 F、L、Q、W 表示。  
“F”表示房屋等建筑物、构筑物，“L”表示森林或林木，“Q”表示其他类型的定着物，“W”表示无定着物。
- g) 第七层次为定着物单元编号，代码为 8 位。
- 1) 定着物为房屋的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一编号。前 4 位表示房屋的幢号，房屋幢号在使用权宗地（或地籍子区）内统一编号，码值为 0001~9999；

后 4 位表示房屋的户号，房屋户号在每幢房屋内统一编号，码值为 0001~9999。

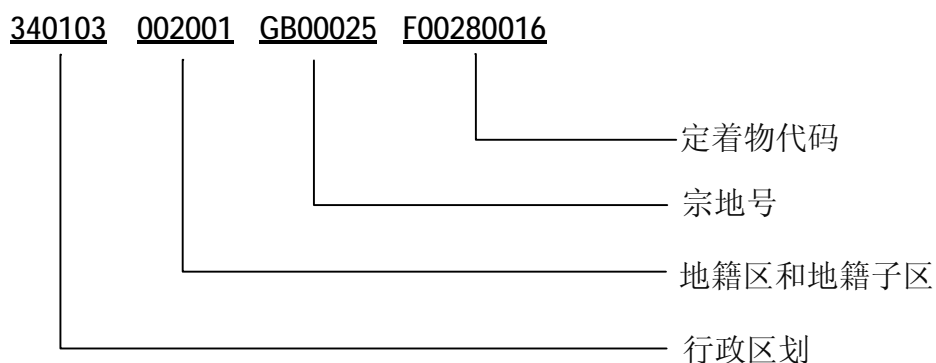
- 2) 定着物为森林、林木的，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为 00000001 ~ 99999999。
- 3) 其他的定着物，定着物单元在使用权宗地（宗海）内应具有唯一的编号，码值为 00000001 ~ 99999999。
- 4) 使用权宗地（宗海）内无定着物的，定着物单元编号用“00000000”表示。

### 8.3 代码表示方法

不动产单元代码采用分段的表示，具体方法如下：

- a) 第一段表示行政区划代码。
- b) 第二段表示地籍区与地籍子区。
- c) 第三段表示宗地（宗海）号，由宗地（宗海）特征码和宗地（宗海）顺序号共同组成。
- d) 第四段表示定着物代码，由定着物特征码和定着物单元编号共同组成。
- e) 不动产单元代码在表示时，段与段之间可用全角字符“空格”进行分隔，“空格”不占用不动产单元代码的位数。

如：



## 8.4 代码变更规则

### 8.4.1 宗地特征、界址未发生变化的不动产单元代码变更

#### 8.4.1.1 宗地代码的变更

宗地特征、界址未发生变化的，宗地代码不变。

#### 8.4.1.2 定着物代码的变更

- a) 宗地内定着物特征和空间范围均未发生变化的，定着物代码不变；
- b) 宗地内定着物特征发生变化的，先确定新的定着物特征码，定着物单元编号在新定着物特征码的最大定着物单元编号后续编；
- c) 宗地内定着物特征未发生变化的，独幢、层、套、间房屋的定着物单元编号变更情形如下：
  - 1) 整幢房屋内的层、套、间界线发生变化的，房屋幢号不变，房屋户号在该幢房屋的最大户号后续编。

- 2) 新增的整幢房屋，房屋幢号在宗地（或地籍子区）内最大幢顺序号后续编，房屋户号在该幢房屋内统一编号，码值为 0001 ~ 9999。
- 3) 整幢房屋改建、扩建和翻建的，房屋幢号不变。该幢房屋内新增的层、套、间，房屋户号在该幢房屋内最大户号后续编。
- d) 宗地内定着物特征未发生变化的，独立成片的林木等其他独立定着物的空间范围发生变化的，定着物单元编号在相应定着物特征码的最大定着物单元编号后续编；
- e) 两个或两个以上的定着物组成一个定着物单元的，定着物代码变更情形如下：
  - 1) 定着物全部转移给其他权利人的，定着物代码不变。
  - 2) 定着物部分转移给其他权利人的，定着物代码按照 8.2 中的要求编码。
  - 3) 定着物发生新增、拆除、改造等变化的，不动产权利人未发生转移的，定着物代码不变。

## 8.4.2 宗地特征发生变化、界址未发生变化的不动产单元代码变更

### 8.4.2.1 宗地代码的变更

在地籍子区内，确定新的宗地特征码，宗地顺序号在新宗地特征码的最大宗地顺序号后续编，形成新的宗地代码。

### 8.4.2.2 定着物代码的变更

定着物代码按照 8.4.1.2 的要求变更。

## 8.4.3 宗地特征未发生变化、界址发生变化的不动产单元代码变更

#### 8.4.3.1 宗地代码的变更

在地籍子区内，新的宗地顺序号在相应宗地特征码的最大宗地顺序号后续编，形成新的宗地代码。

#### 8.4.3.2 定着物代码的变更

- a) 定着物为房屋且房屋内定着物单元空间范围未发生变化，房屋幢号在地籍子区内统一编号的，则房屋幢号与房屋户号不变；房屋幢号在宗地内统一编号的，则在新宗地内，房屋幢号按照 8.2 的要求编码，房屋户号不变。
- b) 定着物为房屋且房屋内定着物单元空间范围已发生变化，房屋幢号在地籍子区内统一编号的，房屋幢号不变，新的房屋户号在该幢房屋内的最大户号后续编；房屋幢号在宗地内统一编号的，在新宗地内，房屋幢号按照 8.2 的要求编码，新的房屋户号在该幢房屋内的最大户号后续编。
- c) 定着物为其他类型的，在新宗地内，定着物代码按照 8.2 的要求编码。

#### 8.4.4 宗地特征、界址均发生变化的不动产单元代码变更

##### 8.4.4.1 宗地代码的变更

在地籍子区内，确定新的宗地特征码，宗地顺序号在新宗地特征码的最大宗地顺序号后续编，形成新的宗地代码。

##### 8.4.4.2 定着物代码的变更

定着物代码按照 8.4.3.2 的要求编码。

#### 8.4.5 县级行政区界线发生变化的不动产单元代码变更

##### 8.4.5.1 地籍区、地籍子区整体划入



a) 宗地代码的变更：在确定新的地籍区、地籍子区后，重编地籍区代码和地籍子区代码，宗地号不变，形成新的宗地代码。

b) 定着物代码的变更：定着物代码不变。

#### 8.4.5.2 地籍区、地籍子区部分划入

a) 宗地代码的变更

1) 在确定新的地籍区、地籍子区后，重编地籍区代码和地籍子区代码。

2) 划入宗地的编号在新地籍子区内最大宗地号后续编。

b) 定着物代码的变更

1) 定着物为房屋的，房屋幢号以地籍子区为编码单位的，房屋幢号在新地籍子区最大幢号后续编，房屋户号不变；房屋幢号以宗地为编码单位的，房屋幢号和房屋户号不变。

2) 定着物为其他类型的，定着物代码不变。

#### 8.4.6 宗海（含无居民海岛）特征、界址未发生变化的不动产单元代码变更

a) 宗海（含无居民海岛）代码不变。

b) 新增或发生变化的定着物，先确定定着物特征码，定着物单元编号在相应定着物特征码的最大定着物单元顺序号后续编，形成新的定着物代码。

#### 8.4.7 宗海（含无居民海岛）特征、界址发生变化的不动产单元代码变更

先确定宗海（含无居民海岛）特征码，宗海（含无居民海岛）顺序号在相应宗海（含无居民海岛）特征码的最大宗海（含无居民海岛）

顺序号后续编，形成新的宗海（含无居民海岛）代码。在新的宗海（含无居民海岛）范围内，按照 8.2 的要求编码。

#### 8.4.8 不动产灭失的不动产单元代码变更

原不动产单元代码不再使用。

## 8.5 代码表

为使不动产单元代码标准文本格式整齐统一，按照GB/T20001.3规定，不动产单元代码标准文本格式见表1。

表1 不动产单元代码标准文本格式

代码	名称	说明
XXXXXX	XX 县(市、区)	
XXXXXX001	001 地籍区	
XXXXXX001001	001 地籍子区	
XXXXXX001001G	国家所有	
XXXXXX001001GBXXXX	建设用地使用权宗地（地表）	
XXXXXX001001GBXXXXFXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地表）内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX001001GBXXXXQXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地表）内的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GBXXXXW00000000	建设用地使用权宗地（地表）内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GSXXXX	建设用地使用权宗地（地上）	
XXXXXX001001GSXXXXFXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地上）内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX001001GSXXXXQXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地上）内的其它定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GXXXXX	建设用地使用权宗地（地下）	
XXXXXX001001GXXXXXFXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地下）内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX001001GXXXXXQXXXXXXXX	建设用地使用权宗地（地下）内的其它定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GXXXXXW00000000	建设用地使用权宗地（地下）内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GDXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（耕地）	
.....	.....	
XXXXXX001001GEXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）	
XXXXXX001001GEXXXXLXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）内的森林、林木	
.....	.....	
XXXXXX001001GEXXXXXQXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）内的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GEXXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（林地）内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001GFXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（草地）	
.....	.....	
XXXXXX000000GHXXXX	海域使用权宗海	
XXXXXX000000GHXXXXFXXXXXXXX	海域使用权宗海内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX000000GHXXXXLXXXXXXXX	海域使用权宗海内的林木	
.....	.....	
XXXXXX000000GHXXXXQXXXXXXXX	海域使用权宗海内的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX000000GHXXXXW00000000	海域使用权宗海内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX000000GGXXXX	使用权无居民海岛	

表1 (续)

代码	名称	说明
XXXXXX000000GGXXXXFXXXXXXX .....	使用权无居民海岛内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX000000GGXXXXLXXXXXXX .....	使用权无居民海岛内的林木 .....	
XXXXXX000000GGXXXXQXXXXXXX .....	使用权无居民海岛内的其他定着物 .....	
XXXXXX000000GGXXXXW0000000 .....	使用权无居民海岛内无定着物 .....	
XXXXXX001001GWXXXX	使用权未确定或有争议的土地(海域)	
XXXXXX001001GWXXXXFXXXXXXX .....	未确定或有争议的土地(海域)内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX001001GWXXXXLXXXXXXX .....	未确定或有争议的土地(海域)内的森林、林木 .....	
XXXXXX001001GWXXXXQXXXXXXX .....	未确定或有争议的土地(海域)内的其它定着物 .....	
XXXXXX001001GWXXXXW0000000 .....	未确定或有争议的土地(海域)内无定着物 .....	
XXXXXX001001GYXXXX	其它使用权土地(海域)	
XXXXXX001001GYXXXXFXXXXXXX .....	其它使用权土地(海域)内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX001001GYXXXXLXXXXXXX .....	其它使用权土地(海域)内的森林、林木 .....	
XXXXXX001001GYXXXXQXXXXXXX .....	其它使用权土地(海域)内的其它定着物 .....	
XXXXXX001001GYXXXXW0000000 .....	其它使用权土地(海域)内无定着物 .....	
XXXXXX001001J	集体所有	
XXXXXX001001JAXXXXW0000000	集体土地所有权宗地	
XXXXXX001001JBXXXX	建设用地使用权宗地(地表)	
XXXXXX001001JBXXXXFXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地表)内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX001001JBXXXXQXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地表)内的其他定着物 .....	
XXXXXX001001JBXXXXW0000000 .....	建设用地使用权宗地(地表)内无定着物 .....	
XXXXXX001001JSXXXX	建设用地使用权宗地(地上)	
XXXXXX001001JSXXXXFXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地上)内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX001001JSXXXXQXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地上)内的其它定着物 .....	
XXXXXX001001JXXXXX	建设用地使用权宗地(地下)	
XXXXXX001001JXXXXXFXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地下)内的房屋等建筑物、构筑物 .....	
XXXXXX001001JXXXXXQXXXXXXX .....	建设用地使用权宗地(地下)内的其它定着物 .....	
XXXXXX001001JXXXXXW0000000 .....	建设用地使用权宗地(地下)内无定着物 .....	
XXXXXX001001JCXXXXFXXXXXXX .....	宅基地使用权宗地 .....	
XXXXXX001001JDXXXXW0000000 .....	土地承包经营权宗地(耕地) .....	

表1（续）

代码	名称	说明
XXXXXX001001JEXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）	
XXXXXX001001JEXXXXXLXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）内的森林、林木	
XXXXXX001001JEXXXXXQXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）内的其他定着物	
XXXXXX001001JEXXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（林地）内无定着物	
XXXXXX001001JFXXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（草地）	
XXXXXX001001JWXXXXX	使用权未确定或有争议的土地	
XXXXXX001001JWXXXXXFXXXXXXXX	未确定或有争议的土地内的房屋等建筑物、构筑物	
XXXXXX001001JWXXXXLXXXXXXXX	未确定或有争议的土地内的森林、林木	
XXXXXX001001JWXXXXQXXXXXXXX	未确定或有争议的土地内的其它定着物	
XXXXXX001001JWXXXXW00000000	未确定或有争议的土地内无定着物	
XXXXXX001001JYXXXXX	其它使用权土地	
XXXXXX001001JYXXXXXFXXXXXXXX	其它使用权土地内的房屋等建筑物、构筑物	
XXXXXX001001JYXXXXLXXXXXXXX	其它使用权土地内的森林、林木	
XXXXXX001001JYXXXXQXXXXXXXX	其它使用权土地内的其它定着物	
XXXXXX001001JYXXXXW00000000	其它使用权土地内无定着物	
XXXXXX001001Z	土地（海域）所有权未确定或有争议	
XXXXXX001001ZAXXXXXW00000000	集体土地所有权宗地	
XXXXXX001001ZBXXXXX	建设用地使用权宗地（地表）	
XXXXXX001001ZBXXXXXFXXXXXXXX	建设用地宗地（地表）内的房屋等建筑物、构筑物	
XXXXXX001001ZBXXXXQXXXXXXXX	建设用地宗地（地表）内的其他定着物	
XXXXXX001001ZBXXXXW00000000	建设用地宗地（地表）内无定着物	
XXXXXX001001ZSXXXXX	建设用地使用权宗地（地上）	
XXXXXX001001ZSXXXXXFXXXXXXXX	建设用地宗地（地上）内的房屋等建筑物、构筑物	
XXXXXX001001ZSXXXXQXXXXXXXX	建设用地宗地（地上）内的其它定着物	
XXXXXX001001ZXXXXXX	建设用地使用权宗地（地下）	
XXXXXX001001ZXXXXXXFXXXXXXXX	建设用地宗地（地下）内的房屋等建筑物、构筑物	
XXXXXX001001ZXXXXXQXXXXXXXX	建设用地宗地（地下）内的其它定着物	
XXXXXX001001ZXXXXXWXXXXXXX	建设用地宗地（地下）内无定着物	
XXXXXX001001ZCXXXXXFXXXXXXXX	宅基地使用权宗地	
XXXXXX001001ZDXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（耕地）	

表1（续）

代码	名称	说明
XXXXXX001001ZEXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）	
XXXXXX001001ZEXXXXXLXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）内的森林、林木	
.....	.....	
XXXXXX001001ZEXXXXXQXXXXXXXX	土地承包经营权宗地（林地）的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001ZEXXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（林地）内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001ZFXXXXW00000000	土地承包经营权宗地（草地）	
.....	.....	
XXXXXX000000ZHXXXX	海域使用权宗海	
XXXXXX000000ZHXXXXFXXXXXXXX	海域使用权宗海内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX000000ZHXXXXLXXXXXXXX	海域使用权宗海内的林木	
.....	.....	
XXXXXX000000ZHXXXXQXXXXXXXX	海域使用权宗海内的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX000000ZHXXXXW00000000	海域使用权宗海内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX000000ZGXXXX	使用权无居民海岛	
XXXXXX000000ZGXXXXFXXXXXXXX	使用权无居民海岛内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX000000ZGXXXXLXXXXXXXX	使用权无居民海岛内的林木	
.....	.....	
XXXXXX000000ZGXXXXQXXXXXXXX	使用权无居民海岛内的其他定着物	
.....	.....	
XXXXXX000000ZGXXXXW00000000	使用权无居民海岛内无定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001ZYXXXX	其它使用权土地（海域）	
XXXXXX001001ZYXXXXFXXXXXXXX	其它使用权土地（海域）内的房屋等建筑物、构筑物	
.....	.....	
XXXXXX001001ZYXXXXLXXXXXXXX	其它使用权土地（海域）内的森林、林木	
.....	.....	
XXXXXX001001ZYXXXXQXXXXXXXX	其它使用权土地（海域）内的其它定着物	
.....	.....	
XXXXXX001001ZYXXXXW00000000	其它使用权土地（海域）内无定着物	
.....	.....	



## 附录 B 不动产权籍调查资料协助查询单（试行）

### 不动产权籍调查资料协助查询单 （试行）

（查询单位名称）：

根据等有关规定，请贵单位按照以下信息协助查询不动产权属情况，并出具查询结果：

1. 查询范围，详见《查询地块（海域）范围示意图》。
2. 查询内容：

申请查询联系人：  
联系电话：

不动产权籍调查机构（盖章）

年 月 日

注：

- 1、本协助查询单一式二份，一份连同查询结果反馈不动产权籍调查机构一份由协助查询机构留存。
- 2、协助查询单位应出具查询结果证明，经审定并加盖协助查询单位用章后反馈不动产权籍调查机构。





## 附录 C 不动产权籍调查表（试行）

# 不动产权籍调查表 （试 行）

宗地/宗海代码：

调查单位（机构）：

调查时间： 年 月 日

附录 c.1 地籍调查表

宗地基本信息表									
权利人	所有权								
	使用权		权利人类型						
			证件种类						
			证件号						
		通讯地址							
权利类型			权利性质			土地权属来源证明材料			
坐落									
法定代表人或负责人姓名			证件种类			电话			
			证件号						
代理人姓名			证件种类			电话			
			证件号						
权利设定方式									
国民经济行业分类代码									
预编宗地代码				宗地代码					
不动产单元号									
所在图幅号		比例尺							
		图幅号							
宗地四至		北：							
		东：							
		南：							
		西：							
等级				价格（元）					
批准用途		地类编码		实际用途		地类编码			
批准面积（m <sup>2</sup> ）		宗地面积（m <sup>2</sup> ）				建筑占地总面积(m <sup>2</sup> )			
						建筑总面积(m <sup>2</sup> )			
土地使用期限									
共有 / 共用权利人情况									
说明									

[illegible]

(表格行数可调整, 可附页)				

[illegible]

—46—

宗地草图

界址说明表	
界址点位说明	
主要权属界线 走向说明	

调查审核表	
权属调查记事	<div>调查员：                      日期：    年    月    日</div>
地籍测量记事	<div>测量人：                      日期：    年    月    日</div>
地籍调查结果 审核意见	<div>审核人：                      日期：    年    月    日</div>



共有/共用宗地面积分摊表			
土地坐落			
宗地代码			
宗地面积(m <sup>2</sup> )		定着物单元数	
定着物代码	土地所有权 / 使用权 面积 (m <sup>2</sup> )	独有 / 独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
合计			
备注			

注：无共有/共用情况的无需填写此表。

附录 c.2 土地承包经营权、农用地其他使用权调查表

土地承包经营权、农用地其他使用权调查表					
宗地代码					
不动产单元号					
发包方	名称				
	负责人姓名		联系电话		
	负责人地址		邮政编码		
	证件种类		证件号		
承包方	承包方（代表）				
	有无承包合同		承包合同编号		
	有无经营权证		经营权证编号		
	取得（承包）方式	<input type="checkbox"/> 家庭承包 <input type="checkbox"/> 招标 <input type="checkbox"/> 公开协商 <input type="checkbox"/> 拍卖 <input type="checkbox"/> 转让 <input type="checkbox"/> 互换 <input type="checkbox"/> 其他			
	注：本部分信息仅供家庭承包方式填写			家庭成员总数	共 人
	成员姓名	与户主关系	身份证号码	成员备注	
土地用途	<input type="checkbox"/> 种植业 <input type="checkbox"/> 林业 <input type="checkbox"/> 畜牧业 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 其他				
地力等级		是否是基本农田	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
水域滩涂类型					
养殖业方式					
适宜载畜量					
草原质量	草层高度	cm			
	草地覆盖度	%			
	建群				
	优势种				
调查记事	<div style="text-align: right;">调查员：                  日期：    年    月    日</div>				
审核意见	<div style="text-align: right;">审核人：                  日期：    年    月    日</div>				

附录 c.3 集体土地所有权宗地分类面积调查表

集体土地所有权宗地分类面积调查表			
单位: m <sup>2</sup> (公顷/亩)			
权利人			
宗地代码			
不动产单元号			
分 类 面 积	农用地		
	其中	耕地	
		林地	
		草地	
		其他	
	建设用地		
	未利用地		
调查记事		<div>调查员:                      日期:    年    月    日</div>	
审核意见		<div>审核人:                      日期:    年    月    日</div>	

注: 集体土地所有权宗地调查时需填写此表

附录 c.4 房屋调查表

房屋基本信息调查表																			
市区名称或代码				地籍区				地籍子区				宗地号				定着物（房屋）代码			
不动产单元号																			
房地坐落														邮政编码					
房屋 所有权人								证件种类											
								证件号											
电话						住址				共有情况									
权利人类型						项目名称													
房屋性质						产别													
用途						规划用途													
房屋状况		幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	专有建筑 面积 (m²)	分摊建筑 面积 (m²)	产权 来源	墙体归属					
														东	南	西	北		
房屋权界线 示意图											附加说明								
											调查意见								

调查员：

日期：            年    月    日

建筑物区分所有权业主共有部分调查表					
宗地代码:					
建筑物区分所有权业主 共有部分权利人					
建（构）筑 物编号	建（构）筑物 名称	建（构）筑数量或者 面积(m <sup>2</sup> )	占地面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	附记

## 房产分户图

附图  
(房产分户图，可附页)

附录 c.5 林权调查表

宗地代码		定着物代码			
不动产单元号					
森林、林木 所有权人			证件种类		
			证件号		
森林、林木 使用权人			证件种类		
			证件号		
代理人		证件类型		电话	
		证件编号			
权利人类型					
坐落					
造林年度					
小地名					
林班		小班			
面积(m <sup>2</sup> )		起源			
株数		主要树种			
林种	<input type="checkbox"/> 防护林 <input type="checkbox"/> 用材林 <input type="checkbox"/> 经济林 <input type="checkbox"/> 薪炭林 <input type="checkbox"/> 特种用途林 <input type="checkbox"/> 其它				
共有情况					
审核意见	<div style="text-align: right;"> 审核人：                      日期：    年    月    日 </div>				
备注					

调查员：

日期：    年    月    日

## 附录 c.6 海籍调查表

宗海基本信息表										
宗海代码										
不动产单元号										
权利人	权利人类型									
	单位/个人			联系电话						
				邮编						
				地址						
	证件种类				证件号					
	法定代表人				身份证号					
联系/代理人				身份证号						
项目 用海	项目名称						项目性质			
	等级						构（建）筑物 类型			
	用海类型	用海类型 A								
		用海类型 B								
海籍 测量	宗海面积						公顷		宗海位置（文字说明）	
	用海总面积						公顷			
	用 海 方 式					公顷				
						公顷				
						公顷				
						公顷				
	占用岸线						米			
	使用金总额（万元）				使用金标准依据					
使用金缴纳情况										
权属 核查	使用期限									
	相邻用海	东	西		南		北			
	使用人 （签字）									
	共有情况									
无居 民海 岛状 况	海岛名称				海岛代码					
	用岛范围				用岛面积 （公顷）					
	海岛位置				用途					
记 事	权属核查记事： <div style="float: right; text-align: right;">           核查人：                      日期：    年    月    日         </div>									
	海籍测量记事： <div style="float: right; text-align: right;">           测量员：                      日期：    年    月    日         </div>									
	海籍调查结果审核意见： <div style="float: right; text-align: right;">           审核人：                      日期：    年    月    日         </div>									
备注										



宗海及内部单元记录表					
宗海界址线：				宗海总面积（公顷）	
用海方式	内部单元 (按用途)	内部单元界址线	使用金数额	用海面积(公顷)	
				内部单元面积	合计

(表格行数可调整，可附页)

测量员：

审核人：

## 宗海现场测量记录表

现场测量示意图

项目名称			
测量单元	标志点编号及坐标		用海设施/构筑物
测量单位		坐标系	
测量员		测量日期	

## 宗海位置图

坐标系		深度基准	
投影		中央子午线	
绘图人		审核人	
绘制日期			

宗海界址图

	界址点编号及坐标（纬度 经度）		
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	内部单元	界址线	面积（公顷）
	（表格行数可根据界址点和内部单元个数调整，可加附页）		
	坐标系		深度基准
投影		中央经线	
测量单位	（填写后需要加盖测量资质单位印章）		
测量员		绘图人	
绘制日期		审核人	

附录 c.7 构（建）筑物调查表

构（建）筑物调查表			
宗地（海）代码		坐落	
不动产单元号			
构（建）筑物 所有权人		证件种类	
		证件号	
权利人类型			
构（建）筑物 类型			
构（建）筑物 规划用途			
构（建）筑物 面积（m <sup>2</sup> ）			
竣工时间			
共有情况			
备注			
<p style="text-align: center;">附图 （构（建）筑物平面图，可附页）</p>			

## 附录 c.8 不动产权籍调查表填表说明

### 1 不动产权籍调查表填写要求

1.1 不动产权籍调查表由封面，地籍调查表，土地承包经营权、农用地其他使用权调查表，集体土地所有权宗地分类面积调查表，房屋调查表，构（建）筑物调查表，林权调查表，海籍调查表及填表说明组成。

1.2 不动产权籍调查表以宗地/海为基础，按不动产单元为单位填写。

1.2.1 不同的不动产单元，填写不同的调查表。

（1）对集体土地所有权宗地，需填写地籍调查表和集体土地所有权宗地分类面积调查表。

（2）对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。

（3）对土地承包经营权宗地、非承包方式取得的草原使用权宗地和水域滩涂养殖权宗地，填写地籍调查表和土地承包经营权、农用地其他使用权调查表。如果土地承包经营权宗地（林地）上存在森林、林木，还需填写林权调查表。

（4）对非承包方式取得的林地使用权宗地，填写地籍调查表。如果其上存在森林、林木，还需填写林权调查表。

（5）对海域使用权宗海（含无居民海岛），填写海籍调查表。如

果其上存在构（建）筑物，则需填写构（建）筑物调查表。

### 1.2.2 采用活页的形式填写调查表。

表格采用活页的形式，对整页无内容的，可不归入成果。如原表格式与本方案规定的表格式一致，并且内容没有任何变化的，其复印件加盖“复印件”印章后，可直接利用归入成果。

1.3 不动产权籍调查表必须做到图表内容与实地一致，表达准确无误，字迹清晰整洁。

1.4 表中填写的项目不得涂改，每一处只允许划改一次，划改符号用“\”表示，并在划改处由划改人员签字或盖章；全表划改不超过2处。

1.5 表中各栏目应填写齐全，不得空项。确属不填的栏目，使用“/”符号填充。

1.6 文字内容使用蓝黑钢笔或黑色签字笔填写，亦可采用计算机打印输出；不得使用谐音字、国家未批准的简化字或缩写名称；签名签字部分需手写。

1.7 项目栏的内容填写不下的可另加附页。宗地草图/宗海图可以附贴。凡附页和附贴的，应加盖相关单位部门印章。

## 2 不动产权籍调查表封面

（1）宗地（海）代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

（2）调查单位（机构）：记录负责承担本不动产单元调查任务的单位（机构）全称。

(3) 调查时间：按照“××××年××月××日”的形式记载调查的日期。

### 3 地籍调查表填写方法

#### 3.1 宗地基本信息表

##### (1) 权利人

a) 所有权：属于国家所有的，填写国家；属于集体所有的，填写××农民集体。

b) 使用权：填写权利人的姓名或名称。权利人为自然人的，填写身份证件上的姓名；权利人为法人、其它组织的、填写身份证件上的法定名称。

1) 权利人类别：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

2) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外



籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

3)证件号：填写身份证件上的编号。

4)通讯地址：填写权利人的通讯地址及邮政编码。

(2) 权利类型：填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国家土地所有权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权、林地使用权、草原使用权、水域滩涂养殖权等法律规定的权利。其中，土地承包经营权包括耕地、林地、草地、水域滩涂等承包经营权。

(3) 权利性质：国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营、家庭承包、其他方式承包等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写。

(4)土地权属来源证明材料：填写土地权属来源证明材料的名称，有编号的还需填写编号。

(5) 坐落：填写土地所在的具体地理位置。

(6)法定代表人或负责人姓名：法人单位的填写法定代表人姓名、身份证号码和联系电话，为非法人单位的填写负责人相关信息。个人用地的不填。

a) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无

《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

b) 证件号：填写身份证件上的编号。

(7) 代理人姓名：填写代理人名称、身份证号码和联系电话。无代理的不填。

a) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

b) 证件号：填写身份证件上的编号。

(8) 权利设定方式：填写地上、地表、地下。集体土地所有权无需填写。

(9) 国民经济行业分类代码。根据《国民经济行业分类与代码》(GB/T 4754—2011) 大类标准, 填写类别名称及编码。没有的不填。

(10) 预编宗地代码。填写在外行业调查工作开始前, 根据基础图件资料预编的宗地代码。

(11) 宗地代码。根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(12) 不动产单元号: 根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。若宗地上有定着物, 不填写此栏。

(13) 所在图幅号。按下列方法填写:

a) 比例尺: 填写 1: 500、1: 1000、1: 2000、1: 5000、1: 1 万或 1: 5 万。

b) 图幅号: 填写宗地所在对应比例尺地籍图的图幅号。破宗时, 填写宗地各部分地块所在地籍图的图幅号。

(14) 宗地四至: 填写相邻宗地的土地使用权人、所有权人名称。与道路、河流等线状地物相邻的应填写地物名称; 与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的, 应准确描述相应地物、地貌的名称, 不得空项。

(15) 等级: 填写根据《城镇土地分等定级规程》、《农用地质量分等规程》或《农用地定级规程》等确定的土地等别或级别。

(16) 价格: 填写基准地价或标定地价。

(17) 批准用途: 填写土地权属来源材料或用地批准文件中经政府批准的土地用途, 用汉字表示。地类编码按照《土地利用现状分类》

(GB/T 21010—2007) 填写至二级类，用阿拉伯数字表示。

(18) 实际用途：填写经现场调查后按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007) 二级类确定的宗地主要地类，用汉字表示。地类编码用阿拉伯数字表示。当涉及多种地类时，填写主要地类和代码，其他地类和代码在说明栏中进行填写。

(19) 批准面积：填写经政府批准的宗地面积，不包括代征地、代管地的面积。

(20) 宗地面积：填写经测量得到的宗地土地面积。此项由测绘单位在测量完成时提供，由调查人员填写，小数点后保留 2 位。

(21) 建筑占地总面积：填写宗地内所有建筑物占地面积之和，小数点后保留 2 位。

(22) 建筑总面积：填写宗地内建筑总面积，小数点后保留 2 位。宗地内若有地下建筑物，地上建筑物与地下建筑物应分别填写建筑物总面积。用“/”作为分隔符。如“1000.00/300.00”，其中，“1000.00”表示宗地地上建筑物总面积，“300.00”表示地下建筑物总面积。

(23) 土地使用期限：有明确使用期限的，填写批准文件或者合同等确定的使用起止日期。如××××年××月××日起××××年××月××日止。宗地内有多用途、多种使用期限的，可以分用途填写使用期限。土地所有权等未明确权利期限的可以不填。

(24) 共有/共用权利人情况：应全称填写共有/共用权利人的名称、权利人类型、证件种类、证件号、通讯地址以及共有/共用情况。无共有/共用情况的不填。如因权利人过多填写不下时，可根据申请书编号

顺序填写第一个权利人名称，后面加“等几人”，将详细情况填写至共有/共用宗地面积分摊表。

(25) 说明:

可填写以下内容:

- a) 填写土地权属来源证明材料的情况说明。
- b) 日常地籍调查时，填写原土地权利人、土地坐落、宗地代码及变更主要原因等内容。
- c) 对于集体土地所有权宗地，还可说明宗地被线状国有或其他农民集体土地分割的情况，需详细说明宗代码及如何被分割。
- d) 实际用途涉及多种地类时，须列举其他地类的信息。

(26) 对面积较大、界线复杂的集体土地所有权宗地和国有建设用地使用权宗地，宜签订土地权属界线协议书并签字盖章（见《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）附录 B《土地权属界线协议书》）。界址线有争议的土地，填写土地权属争议原由书并签字盖章（见《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）附录 C《土地权属争议原由书》）。

### 3.2 界址标示表

(1) 界址点号: 从宗地某界址点开始按顺时针编列。例如: 1、2、...、23、1。

(2) 界标种类: 根据实际埋设的界标种类在相应位置画“√”。表中没有明示的界标种类，补充在“界标种类”栏空白格中，如“石灰桩”等。

(3) 界址间距：按照《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）要求进行填写。

(4) 界址线类别：根据界线实际依附的地物和地貌在相应位置画“√”。表中没有明示的界址线类别，补充在“界址线类别”栏空白格中，如：“山脊线、山谷线”等。

(5) 界址线位置：界线标的物自有、他有、共有的分别在“外”处画“√”、“内”处画“√”、“中”处画“√”；分别自有的在“外”处画“√”，并在“说明”栏中注明，例如“各自有墙”或“双墙”。

### 3.3 界址签章表

(1) 界址线起点号、中间点号、终点号：例如：某条界址线的界址点包括：1、2、3、4、5、24、25、6；起点号填1、终点号填6，中间点号填2、3、4、5、24、25。

(2) 相邻宗地权利人（宗地代码）：填写相邻宗地权利人名称（或姓名）及相邻宗地的宗地代码。与道路、河流等线状地物以及与空地、荒山、荒滩等未确定使用权的国有土地相邻的，参考“宗地四至”填写。宗地代码填写方法见附录A。

(3) 指界人姓名（签章）：指界人签字、盖章或按手印。集体土地所有权调查时，应加盖集体土地所有权人印章。与未确定使用权的国有土地相邻时，邻宗地“指界人姓名（签章）”栏可不填写。

(4) 日期：填写外业调查指界日期。

### 3.4 宗地草图

绘制方法见《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）5.2.5的规定。

对于界线复杂的集体土地所有权宗地和国有土地使用权宗地，应制作土地权属界线附图并签订土地权属界线协议书，可不绘制宗地草图。

### 3.5 界址说明表

如果界址标示无法说明清楚全部或部分界址点线的情况，则需要填写此表对界址进行补充说明，填写要求如下。

(1) 界址点位说明。利用工作底图和宗地草图，主要说明所依附标的物的类型及其位置（内、中、外）。及其与周围明显地物地貌的关系。如 2 号点位于两沟渠中心线的交点上，5 号界址点位于××山顶最高处；3 号界址点位于××工厂围墙西北角处；8 号界址点位于农村道路与××公路交叉点中心；10 号界址点位于××承包田西南角等。

(2) 主要权属界线走向说明，说明权属界线的具体走向。以两个相邻界址点为一节，叙述界线所依附的标的物的状况及其与周围宗地和地物地貌的关系。例如 1—2,由 1 沿××公路中央走向至 2;4—5,由 4 沿山脊线至 5; 9—10, 由 9 沿××学校东侧围墙至 10 等。

### 3.6 调查审核表

#### (1) 权属调查记事

- a) 现场核实申请书有关栏目填写是否正确，不正确的作更正说明。
- b) 界线有纠纷时，要记录纠纷原因（含双方各自认定的界址），并尽可能提出处理意见。
- c) 指界手续履行等情况。
- d) 界址设置、边长丈量等技术方法、手段。

- e) 说明确实无法丈量界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离的原因。

## (2) 地籍测量记事

- a) 测量前界标检查情况。
- b) 根据需要，记录测量界址点及其他要素的技术方法、仪器。
- c) 遇到的问题及处理的方法。
- d) 提出遗留问题的处理意见。

## (3) 调查结果审核意见

审核人对地籍调查结果进行全面审核，如无问题，即填写“合格”；如果发现调查结果有问题，应填写“不合格”，指明错误所在提出处理意见。审核人签字或盖章确认。

### 3.7 共有/共用宗地面积分摊表

(1) 定着物单元数：表示同一宗地内所有的定着物单元数。

(2) 定着物代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写，只填写定着物代码，不需填写宗地代码。

(3) 土地所有权/使用权面积：土地权利人在一宗地内所有/使用的土地面积。

(4) 独有/独用土地面积：土地权利人在一宗地内独自所有/使用的土地面积。

(5) 分摊土地面积：各土地权利人在共有/共用面积内分摊到的土地面积。



(6) 共有/共用宗地的所有权/使用权面积为独有/独用土地面积与分摊土地面积之和。共用一宗地，应做到不缺不漏。且所有不动产单元的所有权/使用权面积总和应等于该宗地面积。宗地内同一权利人有多个单元的，可合并填写。

(7) 备注：针对共有情况，填写按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

#### 4 土地承包经营权、农用地其他使用权调查表填写方法

(1) 宗地代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(2) 不动产单元号：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(3) 发包方：

- a) 名称：以家庭承包或其他方式取得承包经营权的，填写承包合同的发包方全称。
- b) 负责人姓名/联系电话：填写发包方当前负责人的姓名、联系电话和（或）手机号码。
- c) 负责人地址/邮政编码：填写发包方负责人的通讯地址及对应的邮政编码。
- d) 证件种类：写负责人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位

法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

e) 证件号：填写身份证件上的编号。

(4) 承包方：

a) 承包方（代表）：填写承包方代表的姓名(家庭承包)或承包方姓名、名称(其他方式承包)。

b) 有无承包合同/承包合同编号：根据实际情况说明农村土地承包合同情况，在对应选项前画“√”。选择“有”时，填写相应承包合同编号，选择“无”时，编号栏以“/”符号填充。

c) 有无经营权证/经营权证编号：根据实际情况说明土地承包经营权证情况，在对应选项前画“√”。选择“有”时，填写相应经营权证编号，选择“无”时，编号栏以“/”符号填充。

d) 取得（承包）方式：选择承包方取得农村土地承包经营权的方式，在对应选项前划“√”。选择“其他”方式时，注明取得(承包)的具体方式。

e) 家庭成员总数：填写农户家庭成员的总数。

1) 成员姓名：填写家庭成员姓名，户主填在第一顺序位。

2)与户主关系:填写该家庭成员与本户户主的关系,以《家庭关系代码》(GB/T-4761)为依据。

3)身份证号码:填写家庭成员身份证号码,无身份证的可填写其它有效证件号码并予以注明。

4)成员备注:视需要填写相应信息,如“xxxx年外嫁”、“xxxx年入赘”、“xxxx年入学的在校学生”、“国家公职人员”、“军人(军官/士兵)”、“xxxx年新生儿”、“xxxx年去世”等。

(5)土地用途:根据土地当前的实际用途在对应选项前画“√”。选择“其他”时,说明具体用途。

(6)地力等级:按照《耕地地力调查与质量评价技术规程》(NY/T1634)、《全国耕地类型区、耕地地力等级划分》(NY/T309)或土地发包时当地的实际情况填写耕地的地力等级。

(7)是否基本农田:根据具体情况在对应选项前画“√”。如无法确定该地块是否为基本农田,应在“调查记事”栏予以注明,相应栏目由农业主管部门会同国土部门确定后填写。

(8)水域滩涂类型:填写水域滩涂的类型,包括淡水水域滩涂或其他水域滩涂。

(9)养殖业方式:填写批准养殖的方式,包括池塘、大水面放养、围栏、工厂化、筏吊式、滩涂底播、网箱等养殖方式。

(10)适宜载畜量:填写管理部门按照草原的面积、牧草产量和家畜日采食量核定适宜畜养的家畜数量。

(11) 草原质量：填写管理部门按照草原评价体系确定的草原质量情况，包括草层高度、草地覆盖度、建群、优势种。

- a) 草层高度：每种植物测量 5-10 株植物个体。记录平均数，单位用厘米表示。
- b) 草地覆盖度：指植被垂直投影面积覆盖地表面积的百分比，一般用针刺法测定。
- c) 建群：建群种是指在个体数量上不一定占绝对优势，但决定着群落内部的结构和特殊环境条件。建群种是群落的创造者、建设者。
- d) 优势种：是指群落中占优势的种类，它包括群落每层中在数量、体积上最大、对生态环境影响最大的种类。各层的优势种可以不止一个种即共优种。

(12) 调查记事/调查员：由调查员填写承包地块调查的情况。主要包括：a) 非承包地块的说明；b) 土地用途、土地利用类型的变更说明；c) 农村土地地力等级、是否基本农田的说明；d) 农村土地承包经营纠纷情况；e) 其它需要说明或注明的情况。由全体调查员签字或盖章确认。

(13) 审核意见/审核人：审核人对调查结果进行全面审核,如无问题，填写“合格”。如发现问题，应填写“不合格”，指明错误所在并提出处理意见。审核人签字或盖章确认。

(14) 日期：以阿拉伯数字填写日期，年份应填写完整年份。

## 5 集体土地所有权宗地分类面积调查表

(1) 权利人：填写集体土地所有权利人名称，应和《地籍调查表》所有权利权利人保持一致。

(2) 宗地代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(3) 不动产单元号：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(4) 农用地：填写宗地内农用地总面积，并分别填写其中耕地、林地、草地和其他用地分类面积，农用地总面积和分类面积应相等。

(5) 建设用地：填写宗地内建设用地面积。

(6) 未利用地：填写宗地内未利用地面积。

(7) 调查记事/调查员：由调查员填写其它有关情况说明。调查员签字或盖章确认。

(8) 审核意见/审核人：审核人对调查结果进行全面审核，如无问题，填写“合格”。如发现问题，应填写“不合格”，指明错误所在并提出处理意见。审核人签字或盖章确认。

## 6 房屋调查表填写方法

### 6.1 房屋基本信息调查表

(1) 市区名称或代码：填写房屋所在市区的名称或代码。

(2) 地籍区、地籍子区：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 4 节的划分要求填写。

(3) 宗地号、定着物代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(4) 不动产单元号：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(5) 房地坐落：填写有关部门依法确定的房地坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

(6) 邮政编码：填写该区（县）的邮政编码号。

(7) 房屋所有权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。

(8) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

(9) 证件号：填写身份证件上的编号。

(10) 电话、住址：填写房屋所有权人的电话号码和现住地的详细地址。

(11) 权利人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

(12) 共有情况：填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

(13) 项目名称：按幢填写项目名称。

(14) 房屋性质：填写商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、共有产权住房、自建房等。

(15) 产别：根据产权占有不同而划分的类别。按两级分类调记，具体分类标准按《房产测量规范》(GB/T17986.1—2000)附录 A4《房屋产别分类》执行。

(16) 用途：指房屋的实际用途。具体分类标准按《房产测量规范》(GB/T17986.1—2000)附录 A6《房屋用途分类》执行。一幢房屋有两种以上用途，应分别注明。

(17) 规划用途：填写建设工程规划许可文件及其所附图件上确定的房屋用途。

(18) 房屋状况：按幢分别填写幢号、户号、总套数、所在层、总层数、房屋结构、户型、竣工时间、使用面积、建筑面积，东西南北的墙体归属及产权来源等信息。

a) 幢号：按照附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》中 8.2 的要求编制和填写。

b) 户号：按照《房屋代码编码标准》(JG/T 246—2012)中 4.0.7 的要求编制和填写。

- c) 总层数：总层数为房屋地上层数与地下层数之和。假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。
- d) 所在层：是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层。地下层以负数表示。
- e) 房屋结构：分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类。
- f) 竣工时间：房屋竣工时间是指房屋实际竣工年份。拆除翻建的，应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上竣工时间，应分别注明。
- g) 占地面积：特指房屋地表底层外围水平投影面积，包括地表底层的阳台、柱廊、门廊、室外楼梯等水平投影面积。
- h) 建筑面积：房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。
- i) 专有建筑面积：填写区分所有的建筑物权利人专有部分建筑面积。
- j) 分摊建筑面积：填写区分所有的建筑物权利人分摊的共有部分建筑面积。
- k) 产权来源：指产权人取得房屋产权的时间和方式，如继承、分析、买受、受赠、交换、自建、翻建、征用、收购、调拨、价拨、拨用等。产权来源有两种以上的，应全部注明。



- 1) 墙体归属：是房屋四面墙体所有权的归属，分别注明自有墙、共有墙和借墙等三类。

(19) 房屋权界线示意图：房屋权界线示意图是以权属单元为单位绘制的略图，表示房屋及其相关位置、权界线、共有共用房屋权界线，以及与邻户相连墙体的归属，并注记房屋边长。对有争议的权界线应标注部位。房屋权界线是指房屋权属范围的界线，包括共有共用房屋的权界线，以产权人的指界与邻户认证来确定，对有争议的权界线，应作相应记录。

(20) 附加说明：在调查中对产权不清或有争议的，以及设有典当权、抵押权等他项权利的，应做出记录。

## **6.2 建筑物区分所有权业主共有部分调查表**

(1) 建筑物区分所有权业主共有部分权利人：填写“业主共有”，不填写具体业主姓名或名称；

(2) 建（构）筑物编号、名称、数量或者面积：填写竣工验收后建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、数量或者建筑面积。

(3) 占地面积：特指建（构）筑物的占地面积。

(4) 分摊土地面积：填写建（构）筑物在宗地内的分摊土地面积。

(5) 附记：记载建筑区划内属于小区全体业主共有或者部分幢号业主共有的情况、是否分摊等情况。

## **6.3 房产分户图**

参照《房产测量规范》（GB/T17986.1—2000）7.3 的规定，按照附录 D 的要求绘制。

## 7 林权调查表填写方法

(1) 宗地代码、定着物代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(2) 不动产单元号：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(3) 森林或林木所有权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。

(4) 森林或林木使用权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。

(5) 证件种类和证件号：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。证件号是填写身份证件上的编号。

(6) 代理人姓名、证件类型和证件编号：姓名填写代理人名称、身份证号码和联系电话。无代理的不填。证件类型填写居民身份证、军官证、护照等。证件编号填写代理人的公民身份证号码、军官证号

码、护照号码等。

(7) 权利人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

(8) 坐落：填写调查的森林、林木所在的具体地理位置。

(9) 造林年度：填写有关文件确定的造林年度。

(10) 小地名：填写地形图上的标有地名，应以地形图为准，地形图上没有记载或者记载有误的，用当地群众普遍认可的地名。

(11) 林班、小班：根据森林资源规划设计调查所区划的林班和小班数据填写。

(12) 面积：填写经测量得到的林地面积。此项由测绘单位在测量完成时提供，由调查人员填写，小数点后保留 2 位。

(13) 起源：填写天然林或者人工林。

(14) 株数：森林、林木难以用面积准确表明的，填写零星树木、四旁树木和农田林网等的株数。

(15) 主要树种：填写森林、林木所在宗地上 1-3 种主要树木种类。

(16) 林种：填写森林种类，包括防护林、用材林、经济林、薪炭林、特种用途林等。

(17) 共有情况：填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

(18) 审核意见：审核人对林权调查结果进行全面审核，如无问

题，即填写合格；如果发现调查结果有问题，应填写不合格，指明错误所在提出处理意见。

## 8 海籍调查表填写方法

### 8.1 海籍调查基本信息表

(1) 不动产单元代码(号)：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

#### (2) 权利人

- a) 权利人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。  
无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。
- b) 单位/个人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，填写身份证明上的法定名称。
- c) 地址、邮编：记录申请单位的地址或个人住址、邮政编码。  
如果申请者是非法人单位，或单位地址不明确，填写负责人通讯地址。
- d) 证件种类：写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他

有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

- e) 证件号：填写身份证件上的编号。
- f) 法定代表人、身份证号：记录申请单位法定代表人的姓名、身份证号码。如果申请者是非法人单位，填写负责人的姓名、身份证号码并注明。
- g) 联系/代理人、身份证号、联系电话：记录负责处理本宗海海域使用权相关问题的授权代表人的姓名、身份证号码和联系电话。

### (3) 项目用海

- a) 项目名称：记录用海用岛的项目名称。
- b) 项目性质：根据用海、用岛项目总体情况，填写公益性或经营性。
- c) 等级：填写财政、海洋主管部门按规定确定的海域等级。
- d) 用海类型：记录本宗海的一级和二级使用类型，按《海域使用分类体系》中规定的用海类型填写。
- e) 构（建）筑物类型：填写构（建）筑物的类型，包括透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等海上构筑物类型。

### (4) 海籍测量

- a) 宗海面积：记录宗海总面积，保留 4 位小数。

- b)** 用海总面积：填写用海项目批准使用的全部海域面积。
- c)** 用海方式：记录本宗海存在的用海方式及其对应内部单元的面积。用海方式按《海域使用分类体系》中规定的二级用海方式填写；面积保留 4 位小数。
- d)** 占用岸线：记录本宗海占用的岸线长度，保留 2 位小数。
- e)** 宗海位置：以文字方式记录宗海的地理方位、与明显标志物的相对位置等。
- f)** 使用金总额，填写项目用海、用岛的使用金总额。
- g)** 使用金标准依据，填写确定项目用海、用岛使用金的标准依据、文件名称。
- h)** 使用金缴纳情况，填写海域使用人向管理部门缴纳海域使用金的方式，包括一次性、逐年、分期等不同方式。逐年、分期缴纳的，逐年、逐期分别记载。可以另加页记载。

#### **(5) 权属核查**

- a)** 使用期限：有明确使用期限的，填写批准文件或者合同等确定的使用起止期限。如××××年××月××日起××××年××月××日止。宗海内有多用途、多种使用期限的，可以分用途填写使用期限。
- b)** 相邻用海的使用人：由本宗海毗邻用海的业主对双方共有界址点、界址线位置进行确认，并签字。无毗邻用海的，填“无”；有毗邻用海但业主未签字的，填“未签”。

- c) 共有情况，填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

#### (6) 无居民海岛状况

- a) 海岛名称、海岛代码：按照国家发布的全国海岛名称及代码填写。
- b) 用岛范围：填写整岛利用或者局部利用。
- c) 用岛面积：填写批准用岛的面积。
- d) 海岛位置：注明管辖区域，并描述海岛与周边大陆或者海岛的相对位置和距离。
- e) 用途：填写旅游娱乐、交通运输、工业、仓储、渔业、农林牧业、可再生能源利用、城乡建设、公共服务等。能够与《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）衔接的，在备注栏同时记载二级类。

#### (7) 记事

- a) 权属核查记事：记录权属核查中发现的问题和需要说明的情况,例如尚未确权的毗邻用海及与本宗海的具体关系等，并由完成权属核查的人员签署姓名和日期。
- b) 海籍测量记事:简要记录测量采用的技术方法和使用的仪器；测量中遇到的问题和解决办法。若存在遗留问题，应记录问题及可行的解决方案，并由完成海籍测量的人员签署姓名和日期。

- c) 海籍调查结果审核意见：记录对海籍调查结果是否合格、有效的评定意见，并由负责本宗海调查成果审核的人员签署姓名和日期。

(8) 备注

记录其它需要说明的问题。

(9) 调查单位（章）

填写负责承担海籍调查任务的单位全称，并加盖测量资质单位印章。

(10) 宗海代码

根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

## 8.2 宗海及内部单元记录表

(1) 宗海界址线：记录以“\*-\*-...-\*-\*”方式表示的界址线，“\*”代表界址点编号。首尾界址点编号应相同，以表示界址线闭合。

(2) 宗海总面积：记录宗海总面积，保留四位小数。

(3) 用海方式：记录本宗海出现的用海方式名称，按《海域使用权分类体系》中规定的二级用海方式填写。

(4) 内部单元：记录对应用海方式的宗海内部单元名称，按用途取名，如码头、港池等。

(5) 内部单元界址线：记录各宗海内部单元的界址线，要求同“宗海界址线”。



(6) 使用金数额：按照用海方式填写其对应的使用金数额。

(7) 内部单元面积：记录宗海内部单元的面积，保留 4 位小数。

(8) 合计：记录每种用海方式的面积合计数，保留 4 位小数。

(9) 测量人、审核人：签署测绘、审核人员的姓名。

(10) 本表中对应各用海方式的宗海内部单元记录行数应根据实际情况进行调整，填写空间不足时可加附页。

### **8.3 海籍现场测量记录表**

按《海籍调查规范》（HY/T 124）7.7 节要求绘制宗海示意图，填写相关界址点坐标。

### **8.4 宗海位置图绘制说明**

按《海籍调查规范》（HY/T 124）9.3 节要求绘制。

### **8.5 宗海界址图绘制说明**

按《海籍调查规范》（HY/T 124）9.3 节要求绘制。

## **9 构（建）筑物调查表填写方法**

(1) 宗地（海）代码：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(2) 不动产单元号：根据附录 A《不动产单元设定与代码编制规则》第 8 节的编码要求填写。

(3) 坐落：构（建）筑物的坐落。

(4) 构（建）筑物所有权人：填写权利人的姓名或名称，权利人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人为法人、其他组织的，

填写身份证明上的法定名称。

(5) 证件种类: 写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》等。法人或其他组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

(6) 证件号: 填写身份证件上的编号。

(7) 权利人类型: 填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

(8) 构筑物类型: 填写构筑物的类型，包括隧道、桥梁、水塔等地上构筑物。透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等海上构筑物类型。

(9) 构（建）筑物规划用途: 填写构（建）筑物规划许可文件及其所附图件上确定的用途。

(10) 构（建）筑物面积: 填写构（建）筑物的测量面积。

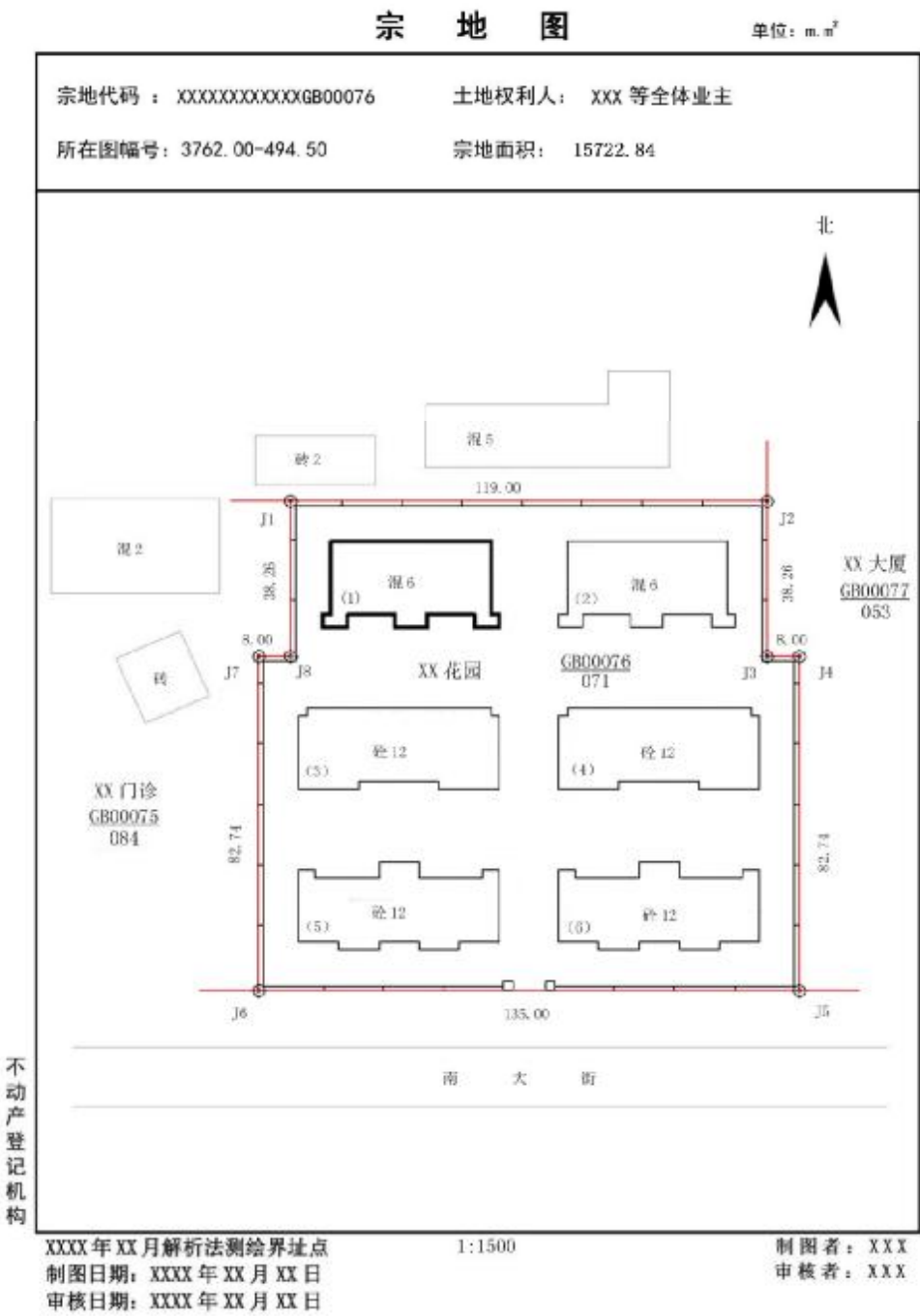
(11) 竣工时间: 填写构（建）筑物竣工验收文件确定的竣工时间。

(12) 共有情况: 填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按

份共有的，还要填写共有的份额。

附录 D 不动产单元图样式及编制要求（试行）

一、宗地图样图



## 二、宗地图编制要求

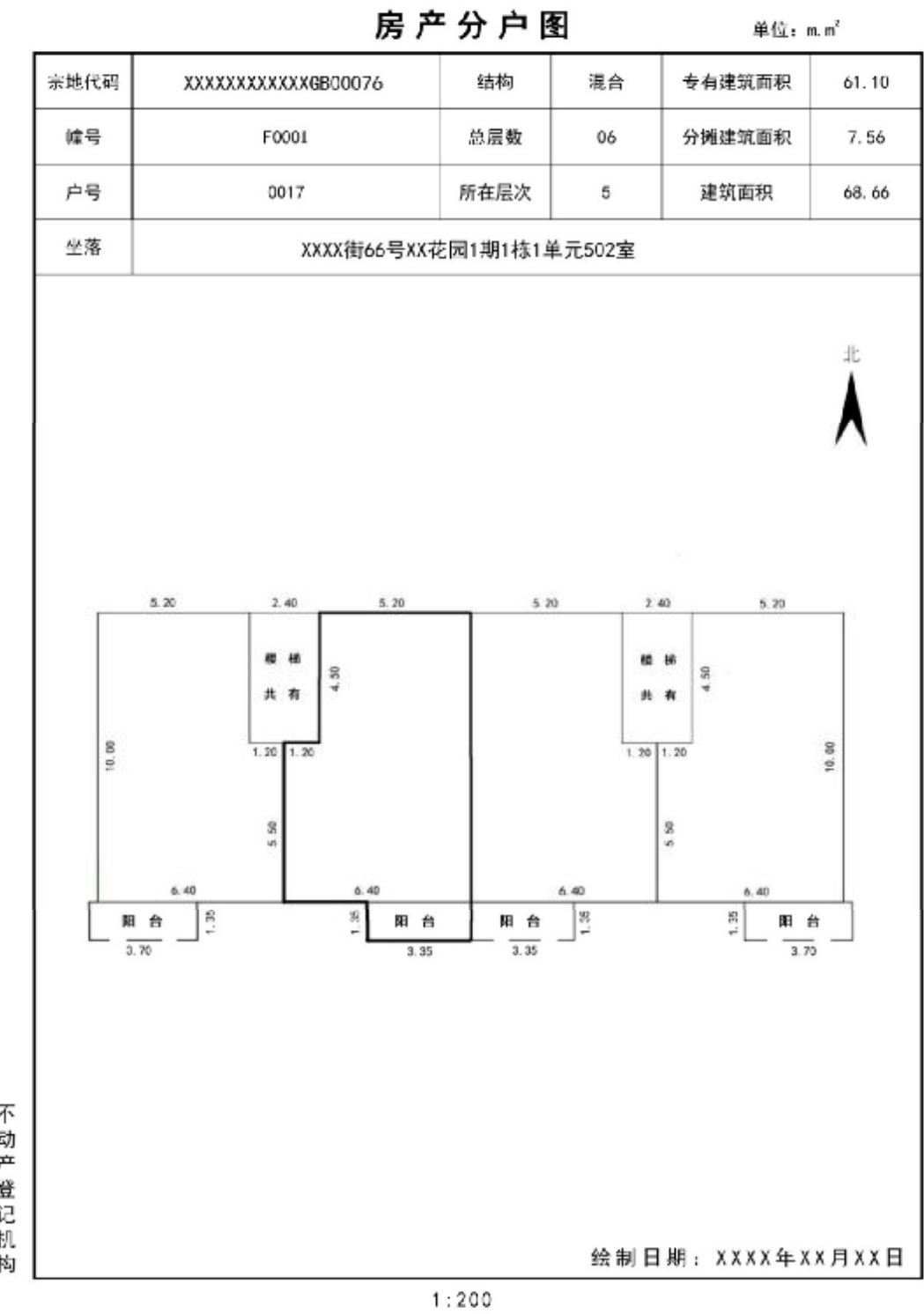
### （一）编制要求

- 1.以地籍图为基础编绘宗地图。
- 2.比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。

### （二）主要内容

1. 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。
2. 地类号、房屋的幢号。其中幢号用（1）、（2）、（3）、.....表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。
3. 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。
4. 用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。
5. 宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物、邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。
6. 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。
7. 指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

三、房产分户图样图



## 四、房产分户图编制要求

### （一）绘制要求

- 1.以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编绘房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。
- 2.分户图的幅面规格，宜采用 32 开或 16 开两种尺寸。
- 3.分户图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，需在适当位置加绘指北方向。

### （二）主要内容

- 1.宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。
- 2.房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。
- 3.电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”等字样。
- 4.不动产登记机构、绘制日期。

## 附录 E 不动产测量报告格式及编写要求（试行）

编号：

# 不动产测量报告

（试 行）

宗地（宗海）代码：

房屋等定着物代码：

宗地（宗海）位置：

项目名称：

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：

年 月 日



## 目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其它要素测量
- 六、图件的测制
- 七、房屋面积测算
- 八、质量评价
- 九、成果目录
- 十、成果附件

## 一、概述

1. 任务来源
2. 不动产简况
3. 测量内容
4. 测量工具

## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》（TD/T 1001）
2. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1）

.....

## 三、控制测量

1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统
2. 控制检查
3. 控制测量

## 四、界址测量

1. 界址检查
2. 界址放样
3. 界址测量

## 五、其他要素测量

1. 地物测量
2. 地貌测量
3. 其它测量

## 六、图件编制

1. 宗地图编制
2. 宗海图编制
3. 房产分户图编制

## 七、房屋面积测算

## 八、质量评价

## 九、成果目录

1. 控制点检查表
2. 界址点检查表
3. 界址点成果表
4. 房屋面积测算表
5. 宗地图、宗海图、房产分户图等
6. 现场照片等影像成果

## 十、成果附件

## 不动产测量报告编写要求

不动产测量报告主要反映日常不动产测量的技术标准执行情况、技术方法、程序、成果质量和主要问题的处理等情况。不动产测绘技术报告是长期保存的重要技术档案，编写要求如下：

### 一、基本要求

（一）不动产测量报告技术报告由承担生产任务的项目负责人编写。单位的技术负责人或法定代表人对报告的客观性、完整性等进行审核并签字，并对编写质量负责。

（二）内容要真实、完整。文字要简明扼要，公式、数据和图表应准确，名词、术语、符号、代号和计量单位等应与有关法规、标准一致。

（三）报告体例中的一级标题不能省略。根据具体的测量内容，如果二级标题所指的内容没有做，则填写“无”。

（四）报告中的内容可以增加和细化，但不能减少。

### 二、内容说明

#### （一）概述

1.任务来源。主要阐述委托任务的单位、时间、请求测量的文件等。

2.不动产简况。主要阐述不动产的位置、权属性质和类型、权属的历史及其沿革、原有调查测量登记等情况

3.测量内容。主要阐述本次需要测量的具体工作，如控制点、界

址点、面积、放样、地物地貌等。

4.测量工具。说明本次测量所使用的 GPS 接收机、全站仪、钢尺等测量仪器的型号和规格及其检定情况。

#### （二）测量技术依据。

列出本次测量所依据的技术标准，包括国家、行业、地方等标准。

#### （三）控制测量

具体指明控制坐标是从哪个单位来的，坐标系统名称等。说明控制检查和控制测量的方法和操作步骤。

#### （四）界址测量

说明界址检查、界址放样、界址测量的方法和操作步骤。

#### （五）其它要素测量

说明地物、地貌和其他要素测量的方法和操作步骤

#### （六）图件的编制

说明宗地图、宗海图和房产分户图的编制方法和程序

#### （七）房屋面积测算

说明房屋面积测算的方法和操作步骤。

#### （八）质量评价

主要阐述测量成果的质量状况和可用性。

#### （九）成果目录

按照具体的测量内容提交相应的成果。其中现场照片等影像必须提交。

#### （十）成果附件