

云南省农村不动产确权登记发证 实施细则

云南省自然资源厅

2020年3月

前 言

为指导全省农村不动产确权登记发证工作，统一技术标准和要求、规范工作程序，提高农村不动产确权登记发证的准确性和可靠性，确保农村不动产确权登记发证工作全面开展，助力农村土地制度改革，激发乡村发展活力，依据有关法律法规和技术规范要求，结合我省实际情况，制定本实施细则（以下简称“本细则”）。

本细则由云南省自然资源厅自然资源确权登记局提出。

本细则主编单位：云南省地矿测绘院。

本细则参与编制单位：云南省不动产登记中心、云南省测绘工程院、云南省测绘资料档案馆（云南省基础地理信息中心）。

本细则主要指导人员：刘佳晨 万 勇 车学文 杨明全

本细则主要编制人员：张 岭 李文华 陈建民 高 宏 杜政洋
朱林菲 李少东 李和忠 左小清 王伟鹏 吴亚鹏 杨润书 李加明
杨薇玉 赵卫兵 马燕燕 李保学 马明坤 罗云祥 保红才 马 赛
李建波 李 奎

本细则在编制过程中得到了 16 个州（市）自然资源主管部门和华坪县、江城县、水富市、砚山县、马龙区等县（市、区）自然资源局的大力支持，在此一并致以诚挚谢意！

目 录

1 总则	1
1.1 适用范围	1
1.2 规范性引用文件	1
1.2.1 政策依据	1
1.2.2 技术依据	2
1.3 工作目标	3
1.4 调查范围	3
1.5 工作内容	4
1.6 调查比例尺	6
1.7 数学基础	6
1.7.1 平面坐标系统	6
1.7.2 高程系统	6
1.7.3 投影方式	6
1.8 计量单位	6
1.9 调查底图	6
1.10 农村不动产测绘方法	6
1.10.1 解析法	7
1.10.2 倾斜摄影法	7
1.10.3 图解法	7
1.10.4 勘丈法	7
1.11 精度指标	8
1.11.1 界址点、房角点、界址边、房屋边长精度指标	8
1.11.2 房产面积精度指标	8
1.12 不动产单元划分及编号规则	9
1.12.1 地籍区和地籍子区划分	9
1.12.2 农村不动产宗地划分	9
1.12.3 农村不动产定着物单元划分	9
1.12.4 农村不动产单元设定	10
1.12.5 农村不动产单元编码	10
1.13 工作流程	11
2 准备工作	11
2.1 资料收集与分析	11
2.1.1 基础资料收集	11
2.1.2 已有权籍调查或登记资料收集	11
2.1.3 政策法规文件	12
2.2 编制工作实施方案和技术设计书	12
2.3 人员培训和仪器准备	12
2.4 宣传动员	13
2.5 调查底图准备	13
2.6 确定地籍区和地籍子区	13
3 存量登记单元数据整合	13

3.1 已登记宗地梳理.....	14
3.2 非空间数据规范化.....	14
3.2.1 土地登记信息规范化.....	14
3.2.2 房屋登记信息规范化.....	14
3.3 空间数据规范化.....	15
3.4 确定不动产单元代码.....	16
3.5 数据整合关联.....	16
3.6 宗地档案扫描.....	16
3.7 数据集成入库.....	16
4 存量调查宗地复核与完善.....	16
4.1 存量调查宗地清理.....	16
4.2 权籍调查结果复核.....	17
5 未调查宗地权籍调查与测绘.....	18
5.1 宅基地调查中户的认定.....	18
5.1.1 户的认定.....	18
5.1.2 集体经济组织成员资格核实.....	18
5.1.3 关于一户多宅问题处理.....	19
5.2 权属调查.....	20
5.2.1 指界通知.....	20
5.2.2 权利人状况调查.....	20
5.2.3 土地权属调查.....	21
5.2.4 房屋权属调查.....	25
5.3 界址调查.....	27
5.3.1 现场指界.....	28
5.3.2 宗地界址调查.....	28
5.3.3 房屋界址调查.....	31
5.4 调查结果记录.....	32
5.5 绘制权籍草图.....	33
5.6 权籍测绘.....	33
5.6.1 控制测量.....	33
5.6.2 倾斜摄影法界址点（房角点）测定.....	36
5.6.3 解析界址点（房角点）测定.....	41
5.6.4 图解界址点（房角点）测定.....	42
5.6.5 权籍图测绘.....	42
5.6.6 面积计算.....	42
6 权籍调查结果公示.....	43
7 不动产单元图件制作.....	44
7.1 宗地图.....	44
7.1.1 宗地图表示内容.....	44
7.1.2 宗地图编制要求.....	44
7.2 房产分户图.....	45
7.2.1 房产分户图表示内容.....	45
7.2.2 房产分户图编制要求.....	45

7.2.3 特殊宗地房产分户图编制	45
8 建立权籍调查数据库	45
8.1 空间参考	46
8.2 要素分层	46
8.3 拓扑处理	46
8.4 属性处理	47
8.5 权籍调查资料扫描	47
8.5.1 扫描	47
8.5.2 图像处理	47
8.5.3 档案存储	47
9 不动产登记	47
9.1 申请	48
9.2 审核	48
9.3 公告	48
9.4 审批	49
9.5 登簿	49
9.6 缮证与发证	49
9.7 登记资料归档	49
9.8 建立不动产登记数据库	49
10 检查验收	50
10.1 各级检查验收比例	50
10.1.1 县(市、区)级检查验收	50
10.1.2 州(市)级抽检备案	50
10.1.3 省级抽检	50
10.2 检查验收程序	51
10.2.1 权籍调查阶段检查验收	51
10.2.2 登记阶段检查验收	51
10.3 权籍调查阶段检查内容	51
10.3.1 文字成果检查	51
10.3.2 权属调查检查	52
10.3.3 权籍测绘检查	52
10.3.4 权籍调查数据库检查	52
10.4 登记阶段检查内容	53
10.4.1 文字成果检查	53
10.4.2 登记数据库检查	53
10.4.3 登记发证成果检查	53
11 成果内容与数据汇交	54
11.1 成果内容	54
11.1.1 文字成果	54
11.1.2 控制测量成果	54
11.1.3 数据库成果	54
11.1.4 图件成果	54
11.1.5 宗地档案	54

11.2 数据汇交.....	55
11.2.1 数据汇交内容.....	55
11.2.2 数据文件命名.....	56
附录 1 农村不动产确权登记发证工作流程图（参考性附录）.....	59
附录 2 家庭成员与权利人关系标准表述（规范性附录）.....	60
附录 3 已调查未发证宗地内业复核记录表（参考性附录）.....	61
附录 4 已调查未发证宗地外业复核记录表（参考性附录）.....	62
附录 5 指界通知书（规范性附录）.....	63
附录 6 权籍调查法人代表身份证明书及指界委托书（规范性附录）.....	64
附录 7 农村宅基地使用权及房屋所有权权属确认审核表（规范性附录）...	65
附录 8 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（规范性附录）.....	67
附录 9 农村集体建设用地使用权及房屋所有权权属确认申请审核表（规范性附 录）.....	68
附录 10 土地利用现状分类（规范性附录）.....	70
附录 11 土地利用现状分类与三大类对照表（规范性附表）.....	75
附录 12 房屋产别分类（规范性附录）.....	77
附录 13 房屋用途分类（规范性附录）.....	78
附录 14 权籍调查表样式（一）地籍调查表（规范性附录）.....	80
附录 15 权籍调查表样式（二）房屋调查表（规范性附录）.....	87
附录 16 权籍调查表样式（三）构（建）筑物调查表（规范性附录）.....	89
附录 17 《房产测量规范》中关于房屋建筑面积测算的规定.....	90
附录 18 权籍调查结果公示表（参考性附录）.....	92
附录 19 宗地图样图（规范性附录）.....	93
附录 20 房产分户图样图（规范性附录）.....	94
附录 21 特殊宗地房产分户图样图（参考性附录）.....	95
附录 22 宗地图、房产分户图图式、图例、色标（规范性附录）.....	96
附录 23 界址点坐标成果表（规范性附录）.....	97
附录 24 数据库空间要素分层.....	98
附录 25 数据库非空间要素分层.....	99
附录 26 县级农村不动产确权登记发证数据成果目录组织结构.....	100

1 总则

1.1 适用范围

本细则规定了云南省农村不动产确权登记发证的目标、内容、流程、方法及要求，适用于云南省范围内农村不动产确权登记发证工作。

各县（市、区）在开展农村不动产首次登记时，可在不违反本细则的基础上，结合本地实际，编制更为详细的农村不动产确权登记发证技术设计书。

1.2 规范性引用文件

下列引用文件中，属于“（试行）”的规范、标准、方案等，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本细则。

1.2.1 政策依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（第十三届中华人民共和国主席令第三十二号）；

（2）《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；

（3）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部 2016 年）；

（4）《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28 号）；

（5）《国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2011〕60 号）；

（6）《国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178 号）；

（7）《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101 号）；

（8）《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41 号）；

（9）《国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台 ze 建设工作的通知》（国土资发〔2015〕103 号）；

（10）《国土资源部关于进一步加快推进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）；

（11）《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）；

（12）《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知（农经发〔2019〕6号）；

（13）《云南省农村集体土地使用权调查成果省级检查验收工作方案》（云国土资籍〔2017〕14号）；

（14）《云南省农村不动产确权登记发证工作方案》（云自然资确权〔2019〕685号）；

（15）《云南省农村不动产确权登记发证指导意见》（云自然资确权〔2020〕1号）。

1.2.2 技术依据

（1）《GB/T 21010-2017 土地利用现状分类》；

（2）《GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则》；

（3）《TD/T 1001-2012 地籍调查规程》；

（4）《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资源部 2015年）；

（5）《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）；

（6）《不动产登记数据库标准（试行）》（国土资源部 2015年）；

（7）《GB/T 4761-2008 家庭关系代码》；

（8）《CJJ/T 73-2019 卫星定位城市测量技术标准》；

（9）《GB/T 17986.1-2000 房产测量规范 第1单元：房产测量规定》；

（10）《GB/T 17986.2-2000 房产测量规范 第2单元：房产图图式》；

（11）《CH/T 2009-2010 全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》；

（12）《CH/Z 3003-2010 低空数字航空摄影测量内业规范》；

（13）《CH/Z 3004-2010 低空数字航空摄影测量外业规范》；

（14）《CH/Z 3005-2010 低空数字航空摄影规范》；

（15）《CH/Z 3021-2018 倾斜数字航空摄影技术规程》；

（16）《GB/T 7931-2008 1：500 1：1000 1：2000 地形图航空摄影测量外业规范》；

(17) 《GB/T 7930-2008 1:500 1:1000 1:2000 地形图航空摄影测量内业规范》；

(18) 《GB/T 20257.1-2017 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》；

(19) 《GB/T 24356-2009 测绘成果质量检查与验收》；

(20) 《GB/T 18316-2008 数字测绘成果质量检查与验收》；

(21) 《云南省农村集体土地确权登记发证实施细则》（云南省国土资源厅 2011 年 4 月）；

(22) 《云南省农村集体土地调查测绘技术方法指南》（云南省国土资源厅 2011 年 4 月）；

(23) 《云南省不动产登记数据整合方案（试行）》（云国土资〔2016〕159 号）；

(24) 《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》（云国土资〔2016〕160 号）；

(25) 《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》（云国土资〔2017〕179 号）。

1.3 工作目标

全省农村宅基地和集体建设用地使用权登记颁证率达 90%以上，基本实现“应登尽登”；未开展权籍调查的，按照房地一体的原则开展权籍调查，完成农村不动产登记；已完成农村宅基地和集体建设用地地籍调查的，补充调查农房信息，完成房地一体农村不动产登记；初步实现数据汇交，农村不动产纳入不动产登记日常业务，基本实现不动产登记城乡全覆盖；规范开展农村不动产登记数据库建设，做好数据日常更新、维护与管理，实现县（市、区）级、州（市）级、省级、国家级自下而上逐级汇交，推动农村不动产确权登记成果信息共享应用，为农村经济社会发展、乡村振兴提供基础数据和决策依据。

1.4 调查范围

云南省农村不动产确权登记发证以第三次全国国土调查（以下简称“三调”）地类确定为建设用地的范围开展调查。三调后新增的建设用地必须提供相应的农用地转用批文方可按建设用地纳入确权调查范围。

1.5 工作内容

(1) 全面梳理农村宅基地与集体建设用地使用权调查和发证情况，梳理农村房屋所有权发证情况，并将其分类为“存量登记单元”、“存量调查宗地”、“未调查宗地”。

“存量登记单元”指宅基地和集体建设用地使用权已登记发证的宗地或已开展过农村房地一体登记发证的不动产单元。包括采用手工勘丈方式颁发过宅基地使用权证或集体建设用地使用权证但没有空间坐标的宗地，和农村集体土地确权登记发证工作（以下简称“两权调查”）中颁发过宅基地或集体建设用地使用权证的宗地，以及 2016 年不动产登记实施以来颁发过不动产权证的农村不动产单元。

“存量调查宗地”指已开展过宅基地或集体建设用地使用权权籍调查但未登记发证的宗地。两权调查工作中开展过权籍调查但未登记的宗地，包括两权已开展过调查但此次调查时实地界址、范围已发生变化的宗地，均纳入存量调查宗地的范围。

“未调查宗地”指未开展过宅基地或集体建设用地使用权权籍调查及登记的宗地。已开展过房屋调查登记但未开展过土地使用权调查的宗地，亦属“未调查宗地”。

(2) 根据上述三种类型，分类开展补充调查和数据整合工作，完善成果资料，形成满足不动产登记要求的基础数据成果，完成不动产登记发证。具体内容

1) 已登记的农村宅基地、集体建设用地等存量登记单元，按照“不变不换”原则，已依法颁发的宅基地使用权证、集体建设用地使用权证等继续有效，不重新调查和登记，但需要对存量登记单元开展数据整合工作，将空间数据与非空间数据进行规范化，核实补充缺失数据，按不动产登记数据库标准进行转换整合，接入不动产登记信息平台。

2) 对存量调查宗地进行全面复核，符合登记条件的按不动产登记要求进行宅基地或集体建设用地使用权登记发证。有条件的地方可在此基础上补充调查农房信息，完成农村房地一体不动产登记。

①已颁发过土地使用权证且两权调查工作中又重新开展过地籍调查的，视同

存量登记单元，只做数据整合并接入不动产登记信息平台。

②已颁发过土地使用权证但两权调查工作中又重新开展过地籍调查，现宗地与两权调查时相比界址发生变化的，继续按两权调查与原发证信息进行整合并接入不动产登记平台。若申请人要求按宗地界址发生变化的现状登记发证的，由申请人提供相应的合法用地手续证明材料，或本细则规定的材料以及权籍调查资料，申请变更登记并换发不动产权证。开展变更登记的权籍调查费用由申请人自行承担。

③两权调查中用地面积超过原颁发土地使用权证记载面积的，按原发证面积整合记载至不动产登记簿，超过部分面积在登记簿的“附记”栏注明。若权利人有换发不动产权证意愿的，由权利人向不动产登记机构提交登记申请，按登记簿记载面积换发不动产权证。若权利人要求按两权调查面积发证的，由权利人提供两权调查中超出发证面积部分合法用地手续证明材料。若该宗地在 2008 年第二次全国土地调查（以下简称“二调”）数据库中图斑地类为建设用地的，提供《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》（见附录 7），2008 年二调数据库中图斑地类为非建设用地的，提供《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》和《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（见附录 8）。提供上述材料后，将超出发证面积部分登记到不动产登记簿，换发不动产权证。

3) 对未调查宗地，开展房地一体权籍调查，全面完成包括土地、房屋等建筑物、构筑物的调查，形成完整的农村房地一体不动产权籍调查成果。符合登记条件的，完成农村房地一体不动产登记。

(3) 完善农村不动产确权登记资料。收集、整理、完善各历史阶段的权籍调查成果和登记资料并将其数字化、信息化，满足登记发证、档案管理、公开查阅等需要。

(4) 建立完整规范的农村房地一体不动产权籍调查数据库和登记数据库。权籍调查数据库范围要覆盖所有调查与发证宗地或单元，实现权籍调查成果数字化管理和信息化应用，所有符合登记条件的不动产登记单元信息都要整合纳入登记数据库。权籍调查数据库与登记数据库要协同互用，满足农村房地一体不动产登记、日常权籍管理和共享交换需要。

1.6 调查比例尺

城镇规划区范围内采用 1:500 比例尺调查，其他区域的调查比例尺不小于 1:2000。

1.7 数学基础

1.7.1 平面坐标系统

采用经省级测绘主管部门批准、地方人民政府发布的基于 2000 国家大地坐标系建立并与之有严密转换关系的地方坐标系（以下简称“地方坐标系”）或 2000 国家大地坐标系。

不动产登记数据库汇交时须采用 2000 国家大地坐标系。

1.7.2 高程系统

采用 1985 国家高程基准。

1.7.3 投影方式

采用 3° 分带（可选择适宜的中央子午线）的高斯-克吕格投影。

1.8 计量单位

长度单位采用米（m），保留 2 位小数；

面积单位采用平方米（m²），保留 2 位小数；

坐标单位采用米（m），保留 3 位小数；

高程单位采用米（m），当基本等高距为 0.5m 时，保留 2 位小数，当基本等高距大于 0.5m 时，保留 1 位小数。

1.9 调查底图

采用 0.2 米或更高分辨率的航空正射影像或经过验收认可的各类大比例尺地形图、地籍图等做为调查底图。

使用各类调查底图前应按规定进行精度检测，符合精度要求的底图方可使用。

1.10 农村不动产测绘方法

为满足确权登记发证工作要求，充分兼顾宅基地管理制度改革、集体经营性建设用地入市等农村土地制度改革的需要，各地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，因地制宜选取合适的测量方法。同一地区内可以采用不同的测绘方法开展工作。

1.10.1 解析法

解析法权籍测绘是指利用RTK、全站仪等测量仪器实地测量获取宗地界址点、房屋角点及其他地物点和地形点准确坐标，绘制权籍图件，计算宗地面积、房屋面积等要素信息的方法。

一般情况下，城镇规划区内、工作基础和经济条件较好的地区（如各类农村改革试点、征地拆迁地区等），采用解析法测量。

不动产日常登记涉及权籍调查的，应当采用解析法进行测绘。

1.10.2 倾斜摄影法

倾斜摄影法权籍测绘是通过在同一飞行平台上搭载多台传感器，同时从一个垂直、四个倾斜等五个不同的角度采集影像建立三维立体模型，辅以专业软件在立体模型下用测绘地形图的方式进行宗地界址点、房角点及其他地形地物点坐标和高程测量的方法。

倾斜摄影法适用于居民点相对集中连片的坝区和半山区农村居民点、工作基础和经济条件较好的地区、以及各类农村改革试点、征地拆迁地区等。

1.10.3 图解法

图解法指利用时相较新、分辨率优于0.2米的正射影像图，或1:2000及更大比例尺地形图、地籍图等资料在图上采集界址点、房屋角点坐标、实地测（丈）量界址边长和房屋边长，绘制权籍图，计算宗地及房屋面积等要素信息的方法。

图解法适用于城镇规划区外的半山区和山区。

偏远山区、高山区、缺乏大比例尺地形图和0.2米正射影像图等基础资料的区域，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系准确的前提下，也可利用分辨率为0.5m的三调影像、地理国情普查与监测影像或最新的航空影像，量取两个以上明显地物点或地形点坐标作为起算点，依据实地测（丈）量的界址边长和房屋边长，绘制权籍图。

1.10.4 勘丈法

对于缺少准确可靠的基础底图资料、经济条件较差的偏远地区或分散、独立的农村居民点，或不动产生命周期较短、建筑物或构筑物更新速度较快的区域，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系基本准确的前提下，可采用更为简便易行的勘丈法，通过实地设置宗地界标，确定界址点位置，测（丈）量界址边长、

房屋边长并计算宗地面积和房屋面积。

1.11 精度指标

1.11.1 界址点、房角点、界址边、房屋边长精度指标

1.11.1.1 城镇规划区内的精度指标

在城镇规划区内的农村不动产测绘比例尺为 1:500，采用全解析法、部分解析法、倾斜摄影测量法进行测绘。其精度要求应符合表 1 规定：

表 1 城镇规划区内界址点（房角点）、界址边（房屋边长）精度指标

级别	界址点(房角点)相对于邻近控制点的点位误差(m) 相邻界址点(房角点)间距误差(m)		适用范围
	中误差	允许误差	
一	±0.05	±0.10	点位明显且实地能准确测定的界址点及房角点
二	±0.075	±0.15	点位隐蔽或不能直接准确测定的界址点及房角点
三	±0.10	±0.20	房屋形状不规则，破损土墙等

倾斜摄影法测绘精度按二、三级精度执行。

1.11.1.2 城镇规划区外的精度指标

在城镇规划区外的农村不动产测绘比例尺不小于 1:2000。其精度与测绘比例尺密切相关，无论采用全解析法、部分解析法、倾斜摄影测量法还是图解法进行测绘，其精度要求应符合表 2 规定：

表 2 城镇规划区外界址点（房角点）、界址边（房屋边长）精度指标

界址点点位精度（图上 mm）		界址边（房屋边长）测量精度（m）	
中误差	允许误差	中误差	允许误差
±0.30	±0.60	±0.10	±0.20

1.11.2 房产面积精度指标

农村不动产确权登记发证工作中，房产面积的计算精度按《GB/T 17986.1-2000 房产测量规范 第 1 单元:房产测量规定》中规定的第二、三级精度要求执行，一般采用第三级精度，有特殊要求的地区可采用第二级精度。详见表 3 规定：

表 3 房产面积的精度指标

房产面积的精度等级	限差 (m ²)	中误差 (m ²)
二	$0.04 \sqrt{S} + 0.002S$	$0.02 \sqrt{S} + 0.001S$
三	$0.08 \sqrt{S} + 0.006S$	$0.04 \sqrt{S} + 0.003S$

注：S 为房产面积 (m²)。

1.12 不动产单元划分及编号规则

1.12.1 地籍区和地籍子区划分

农村不动产确权登记发证工作的地籍区、地籍子区划分，严格按照各地不动产登记信息平台中已有地籍区、地籍子区成果进行划分。

1.12.2 农村不动产宗地划分

在地籍子区内划分宅基地使用权宗地和集体建设用地使用权宗地。

宗地不得跨越地籍子区界线。

1.12.3 农村不动产定着物单元划分

在使用权宗地内，定着物为房屋等建筑物、构筑物的，按下列情形划分定着物单元：

(1) 一幢房屋等建筑物、构筑物（包括该幢房屋的车库、车位、储藏室等）归同一权利人所有的，宜划分为一个定着物单元，如别墅、工业厂房等。

(2) 一幢房屋内多层（间）等归同一权利人所有的，应按照权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的空间，划分定着物单元，如写字楼、商场、门面等。

(3) 地下车库、商铺等具有独立使用价值的特定空间，或者码头、油库、隧道、桥梁、塔状物等构筑物，宜各自独立划分定着物单元。

(4) 成套住宅（包括不单独核发不动产权证书与房屋配套的车库、车位、储藏室等）应以套为单位划分定着物单元；当同一权利人拥有多套权属界线固定且具有独立使用价值的成套房屋，每套房屋宜各自独立划分定着物单元。

(5) 非成套住宅，可以间为单位划分定着物单元；当同一权利人拥有连续多间房屋时（非成套），可一并划分为一个定着物单元。

(6) 全部房屋等建筑物、构筑物归同一权利人所有的，该宗地内全部房屋等建筑物、构筑物可一并划分为一个定着物单元。

1.12.4 农村不动产单元设定

有定着物的一宗使用权宗地，宗地内的每个定着物单元与该宗地应设为一个不动产单元。

无定着物的一宗使用权宗地应设为一个不动产单元。

1.12.5 农村不动产单元编码

不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构，由宗地代码与定着物单元代码构成。

每个不动产单元应具有唯一代码，编码结构见图 1。

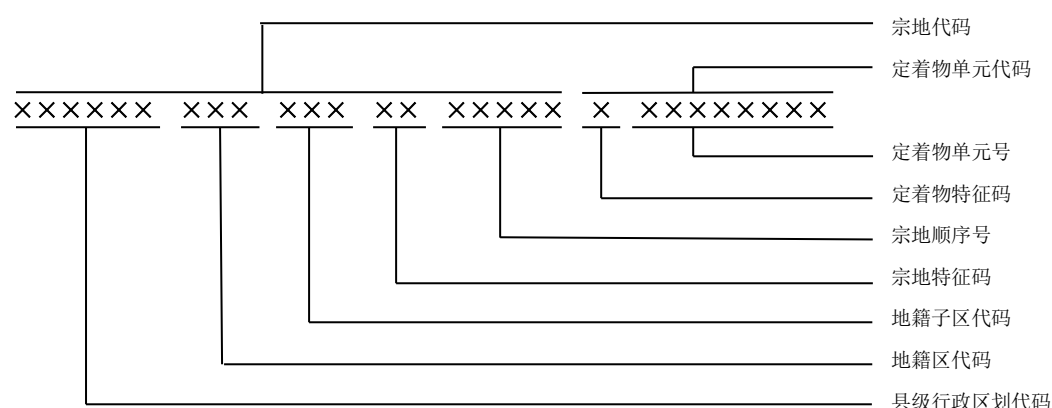


图 1 不动产单元代码结构图

不动产单元代码采用分层编码，具体如下：

(1) 第一层次为县级行政区划代码，码长为 6 位，采用 GB/T2260 中规定的数字代码。

(2) 第二层次为地籍区代码，码长为 3 位，码值为 000-999。

(3) 第三层次为地籍子区代码，码长为 3 位，码值为 000-999。

(4) 第四层次为宗地特征码，码长为 2 位，其中宅基地使用权宗地用“JC”表示，集体建设用地使用权宗地（地表）用“JB”表示，使用权未确定或有争议的集体使用权宗地用“JW”表示。

(5) 第五层次为宗地顺序号，码长为 5 位，码值为 00001-99999，在相应的宗地特征码内顺序编号。

(6) 第六层次为定着物特征码，码长为 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。

(7) 第七层次为定着物单元号，码长为 8 位，具体如下：

定着物为房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元在使用权宗地内应具有唯一编号；前 4 位表示幢号，码值为 0001-9999；后 4 位表示户号，码值为 0001-9999。幢号在使用权宗地内统一编号。

多幢房屋等建筑物、构筑物划分为一个定着物单元的，幢号可用“9999”表示。一幢房屋等建筑物、构筑物内划分多个定着物单元的，在该幢房屋等建筑物、构筑物内，统一编制户号；多幢或整幢房屋等建筑物、构筑物划分为一个定着物单元的，户号首次编码使用“0001”表示。

1.13 工作流程

云南省农村不动产确权登记发证工作主要包括准备工作、资料收集与分析、调查底图准备、存量登记单元数据整合、存量调查宗地复核与完善、未调查宗地权籍调查与权籍测绘、权籍调查结果公示、权籍调查数据库建设、开展不动产登记、不动产登记数据库建设、资料整理与归档、成果检查与验收等流程。

工作流程图详见附录 1。

2 准备工作

2.1 资料收集与分析

2.1.1 基础资料收集

(1) 调查区内已有高等级控制点成果、点之记、控制网计算资料等基础控制测量资料及 YNCORS 申请使用手续等资料。

(2) 1:2000 及更大比例尺地形图、地籍图等图件资料。

(3) 最新的 0.2 米或更高分辨率的航空、航天遥感正射影像图。

(4) 最新的 0.5、1.0 米分辨率的航空、航天遥感正射影像图。

2.1.2 已有权籍调查或登记资料收集

(1) 历年已登记发证的农村宅基地和集体建设用地使用权登记档案资料，包括权利人身份证明、权属来源证明、地籍调查表、宗地图、地籍图、土地登记卡、归户卡、登记台帐、土地证书复印件等，尽可能收集电子数据。

(2) 已开展过农村房地一体不动产登记的不动产单元档案资料，包括权利人身份证明、权属来源证明、权籍调查表、宗地图、房产分户图等调查与登记档

案资料及数据库。

(3) 农村宅基地及集体建设用地使用权调查资料，包括权利人身份证明、权属来源证明、地籍调查表、宗地图、地籍图等。除收集纸质资料外，还需尽可能收集电子数据。两权调查工作形成的宗地纸质调查成果和电子数据成果是收集的重点。

(4) 农村房屋所有权登记资料：开展过农村房屋所有权登记发证的地区，须收集农村房屋所有权登记发证档案资料。

(5) 地籍区地籍子区划分资料：收集不动产登记信息平台中的地籍区和地籍子区数据，作为农村不动产权籍调查中宗地划分及不动产单元编号的依据。

(6) 其他资料：其他可以证明不动产单元权属合法性的依据。

2.1.3 政策法规文件

(1) 与确权相关的国家法律法规、政策文件、行业标准、行业规范。

(2) 与确权相关的地方性法规、条例、规定、标准、细则、实施意见等。

(3) 其他有权单位制定的法定性相关文件。

2.2 编制工作实施方案和技术设计书

对已有资料进行分析，摸清现有农村不动产权籍调查与登记情况，厘清存量登记单元、存量调查宗地、未调查宗地情况，区分工作范围与工作重点。在此基础上，由自然资源主管部门组织编制工作实施方案，明确工作目标、组织实施保障措施等；由技术承担单位编制技术设计书，确定适宜的技术路线、技术方法与工作流程，指导调查工作有序开展。

各县（市、区）的技术设计书由州（市）自然资源主管部门进行审查后报省自然资源厅备案。审查的重点为：资料分析是否全面、对已有资料利用是否合理、技术路线是否正确、所选作业方法是否能达到精度要求、方案设计是否符合当地实际。

2.3 人员培训和仪器准备

结合农村不动产确权登记工作，统一编制宣传和培训资料，在开展调查前，进行政策和技术方面的培训。严格执行法律政策规定，规范调查程序，明确调查方法和要求。培训的范围应覆盖不动产登记机构人员、技术承担单位人员，以及乡（镇、街道）政府和农村集体经济组织、村民自治组织、村民代表等基层力量。

农村不动产确权登记发证工作量巨大，各地应配备充足的不动产权籍调查和测绘人员及权属审核人员，并准备数字摄影测量系统、GNSS 接收机、全站仪、钢尺、手持测距仪及相应软件等调查与测绘设备，以及交通运输工具等相关辅助设备。

2.4 宣传动员

农村不动产确权登记发证工作由县（市、区）人民政府统一组织，按照总调查的模式开展。各地要通过媒体、公告等方式广泛宣传开展工作的目的和意义，让权利人充分了解自身的权利和义务，发动乡（镇、街道）人民政府和农村集体经济组织负责人、村民自治组织、村（居）民委员会成员或村民代表等基层力量参与确权登记发证工作，确保工作进行顺利。

2.5 调查底图准备

调查底图是开展农村不动产权籍调查的工作图件，应收集调查区已有基础图件做为调查工作底图。当已有底图资料不能满足农村不动产权籍调查需要时，应对调查区域工作底图进行修补测，或采用倾斜摄影方法制作 1：500 正射影像图，或采用低空数字航空摄影制作 0.2 米分辨率正射影像作为调查底图。

城镇规划区范围内应采用已有的 1：500 地形图或两权调查地籍图等作为调查底图，也可利用优于 0.2 米分辨率的航空正射影像作为调查的辅助图件。

城镇规划区范围外优先采用最新的 0.2 米分辨率的航空正射影像作为调查工作底图。

2.6 确定地籍区和地籍子区

严格按照各地不动产登记工作中已使用的地籍区、地籍子区确定宗地编号，确保宗地号与已有不动产登记数据衔接。存量登记单元的登记资料和存量调查宗地的调查资料应按现行地籍区和地籍子区重新确定不动产单元及编号，并需做好新旧不动产单元号的衔接与转换。

3 存量登记单元数据整合

农村宅基地和集体建设用地使用权已登记发证的宗地，按“不变不换”的原则，可不再进行权籍调查，但其登记成果，需按《云南省不动产登记数据整合方案（试行）》、《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》及《云南省不动

产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》的要求，整合空间数据和登记信息，接入不动产登记信息平台统一管理。

宅基地和集体建设用地使用权已登记发证宗地，若权利人有换发房地一体不动产权证意愿的，权利人可提交房地一体权籍调查资料，向登记机构申请办理房地一体不动产登记。

房屋所有权已登记，但宅基地使用权或集体建设用地使用权未登记的宗地，需按《不动产权籍调查技术方案（试行）》的要求开展房地一体权籍调查，结合房屋所有权登记资料，颁发房地一体不动产权证。

3.1 已登记宗地梳理

开展数据整合前，应充分对原已登记宗地资料进行收集整理，明确需要纳入数据整合宗地的具体数量与分布，确保数据整合不重、不漏。

3.2 非空间数据规范化

3.2.1 土地登记信息规范化

对土地登记档案进行分析，重点分析地籍调查表、土地登记卡、土地归户卡、土地证书复印件、宗地图等资料，提取有效登记信息，确定需要录入的属性内容，并将有效登记信息分别录入至《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》规定的相应属性表中。对于值域需按属性值字典表填写的内容，应对原登记信息按字典表进行转换或归类，填写字典表中的代码值，通过整理形成规范化的登记非空间数据。

需要提取的信息主要包括但不限于以下内容：土地证书颁发号、地籍号、图幅号、宗地面积、使用权面积、土地坐落、终止日期、使用年限、土地使用者、通讯地址、调查表号、审批表号、归户卡号、标定地价、建筑容积率、建筑密度、建筑限高、建筑物类型、建筑物占地面积、申报建筑物权属、权属来源证明文件、土地用途、权属性质、单位性质、土地使用权、共用分摊面积、独立使用面积、权利人名称、证件类型、证件编号、房屋结构代码、共用宗登记卡号、土地登记卡序号等。

3.2.2 房屋登记信息规范化

对房屋登记档案进行分析，提取有效登记信息，确定需要录入的属性内容，并将有效登记信息分别录入至《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》规

定的相应属性表中。对于值域需按属性值字典表填写的内容，应对原登记信息按字典表进行转换或归类，填写字典表中的代码值，通过整理形成规范化的房屋登记非空间数据。

需要提取的信息包括但不限于以下内容：楼栋、单元、层、室号部位、证书编号、坐落、项目名称、总层数、实测建筑面积、实测套内建筑面积、实测分摊面积、实测分摊系数、规划用途、房屋用途、房屋结构、房屋性质、户型、房型结构、权利人名称、证件类型、证件编号、性别、电话、地址、邮编、权利人类别、权利比例、共有方式等。

3.3 空间数据规范化

根据宗地梳理情况，为每一宗需要进行数据整合的已登记宗地落实空间位置，形成宗地矢量图层，以便进行登记信息落宗处理。

(1) 已登记宗地开展过地籍测绘，编制过地籍图的，可根据地籍图提取宗地和其他地物的空间图形信息，统一坐标系统后形成相应的宗地矢量图层和其他图层。

历史上已登记发证但两权调查中又重新开展过权籍调查的宗地，数据整合时可使用两权调查得到的宗地图形进行落宗，但所有的登记信息要按原发证信息进行整合入库，并备注说明。

(2) 已登记宗地没有地籍图，但有可用的界址点成果表的，可通过界址点坐标生成宗地空间图形，统一坐标系统后形成宗地矢量图层。

(3) 以勘丈法测制宗地图并颁发过土地使用权证但没有形成地籍图、也没有界址点成果表的，可采用分辨率优于 0.5 米的正射影像图，辅以一定的外业调查手段，在确保宗地权属清楚、空间相对位置关系基本准确的前提下，将原证书上的宗地图根据界址边长展绘在正射影像图上，形成宗地矢量图层。

具体方法为：通过外业实地调查，确定已登记宗地在实地的坐落，以及对应影像图上的位置。结合影像，将发证宗地宗地图上的界址、建（构）筑物与影像图进行套合后形成宗地矢量图层。

若已有登记资料及权源材料中缺少宗地图，可以根据宗地实地界址，结合登记资料的四至描述和面积，在影像上绘制宗地图形以满足登记信息落宗需要。

若实地核实时已登记宗地权利人发生变更的，仍按原证信息整合入库，待权

利人提出变更登记申请时再进行变更调查与登记。

若宗地实地界址与原土地使用权证宗地图界址发生变化的,按已发证宗地图形进行落宗与整合,待权利人申请进行变更登记时,由权利人提供权籍调查资料与合法用地手续证明材料,进行变更登记。2008年二调数据库图斑地类为建设用地的,由权利人提供村(居)民小组、村(居)委会、乡(镇、道)三级认定的《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》进行变更登记,2008年二调数据库图斑地类为非建设用地的,权利人还需提供《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》,再办理不动产变更登记。

3.4 确定不动产单元代码

根据整理好的宗地矢量图形所坐落的地籍区和地籍子区,确定宗地的宗地代码与不动产单元代码。

3.5 数据整合关联

通过宗地坐落、权利人等信息,结合外业调查,确定登记信息与宗地图形的对应关系,将登记信息挂接到宗地图形上,实现非空间信息与空间信息的关联,完成数据落宗,并编制新旧宗地号对照表。

3.6 宗地档案扫描

对收集到的各类登记档案资料进行整理、扫描、图像处理、编号、格式转换、命名等处理,形成规范的档案扫描资料,并通过不动产单元号与数据库实现挂接。

3.7 数据集成入库

将整理好的宗地信息按照不动产登记数据库标准对宗地数据、自然幢数据、权利数据、权利人数据、档案数据等进行数据组织、编码,分别并入权籍调查数据库和不动产登记数据库。

4 存量调查宗地复核与完善

两权调查等已调查未发证的存量调查宗地,要充分利用已有地籍调查成果,通过内外业核实、补充、完善已有地籍调查资料和权属来源资料,建立权籍调查数据库并进行宅基地和集体建设用地使用权的登记与发证工作。

4.1 存量调查宗地清理

充分收集已调查未登记宗地资料,包括地籍调查表、宗地图、权属来源证明

材料、地籍图、数据库等调查成果，并对资料进行梳理。

若该部分宗地为两权调查的成果资料，需先按《云南省农村集体土地使用权调查成果省级检查验收工作方案》（云国土资籍〔2017〕14号）的验收标准对该部分成果资料进行验收，验收合格后方可使用。

4.2 权籍调查成果复核

以宗地为单位，全面复核已有宅基地和集体建设用地使用权地籍调查成果。

复核分内、外业进行。内业复核已有地籍调查成果权属资料的完整性、地籍调查表填写的规范性、调查表签章的完整性、调查审核的完备性；外业复核宗地的坐落、四至、相邻关系的正确性和界址点、界址边长精度的符合性。

复核时可利用近年的高分辨率正射影像，将原有地籍测绘资料套合在正射影像上，室内快速查找明显变化的宗地作为外业重点核实宗地，并充分借助村委会、村小组及村民代表的力量，集中核实宗地权利人的正确性。

若地籍调查时只调查了权利人信息，没有调查其家庭成员情况的，需补充调查权利人家庭成员信息并复印权利人家庭户口簿等资料。家庭成员信息包括家庭成员姓名、与权利人关系、身份证号码等。若权利人为已婚的，其配偶的身份信息属于必须调查的内容。家庭成员与权利人关系的标准表述见附录2。

家庭成员信息按“家庭成员信息：张XX（妻）53XXXXXXXXXXXXXXXXXX；李XX（长女）53XXXXXXXXXXXXXXXXXX；李XX（次子）53XXXXXXXXXXXXXXXXXX”的格式记录至地籍调查表中的“共有/共用权利人”栏，并录入至权籍调查数据库“权籍调查宗地（QD_ZDJBXX）”图层中的“共有情况说明（GYQKSM）”字段、不动产登记数据库“宗地基本信息（ZDJBXX）”图层中的“备注（BZ）”字段、“建设用地使用权、宅基地使用权（JSYDSYQ）”属性表中的“附记（FJ）”字段。此外，还需在不动产权证书的“附记”栏予以注明。

两权调查宗地的土地权属来源不全或缺少土地权源来源的，需按本细则5.2.3.1的相关要求对权属材料进行补充和完善。

内外业复核均满足要求的宗地，转入权籍调查结果公示与登记程序。内外业复核存在问题的宗地，需先对存在的问题进行修改与完善后，再转入权籍调查结果公示与登记程序。

复核工作要形成记录，复核记录表详见附录3、附录4。

5 未调查宗地权籍调查与测绘

未调查未发证的不动产单元，需根据《不动产权籍调查技术方案（试行）》的要求，开展房地一体确权调查与测绘。其过程主要包括：指界通知、权属调查、界址调查、界线测绘、界址签章、权籍草图编制、调查结果公示等步骤。

本次调查针对宅基地和集体建设用地进行，不在宅基地或集体建设用地宗地范围内的畜圈、厕所、沼气池、烤烟房等，结合三调确定的建设用地情况，在建设用地范围内的，只测绘，不设宗、不登记。

5.1 宅基地调查中户的认定

5.1.1 户的认定

宅基地使用权中户的认定原则以公安部门户籍登记为准，户主可作为权利人代表，家庭另有约定的从其约定。在户籍中没有单独立户，但年满 18 周岁并已达到分家单独居住生活条件，村委会出具证明材料并公告 30 天无异议的，可按一户确权登记。

因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一处拥有宅基地，并按规定申请确权登记。

非农村集体经济组织成员合法继承农村房屋占用宅基地的，由乡（镇、街道）司法所出具鉴证意见后，应予确权登记，并在调查记事栏注明“该权利人为本农村集体原成员住宅的合法继承人”。

农村集体成员进城落户，其原合法取得的宅基地使用权和房屋所有权应予确权登记。

5.1.2 集体经济组织成员资格核实

宅基地使用权是集体经济成员享有的合法权益，在确权过程中应注意核实集体经济组织成员资格。

5.1.2.1 集体经济组织成员资格认定

已完成农村集体产权制度改革工作的县（市、区），以集体产权制度改革中认定的集体经济组织成员身份为主。未开展农村集体产权制度改革工作的县（市、区），符合下列条件之一的人员，可以认定为农村集体经济组织成员：

（1）由本农村集体经济组织成员繁衍，并在该集体经济组织共有的土地上

生产、生活的；

(2) 与本农村集体经济组织成员形成法定婚姻关系（嫁入或入赘），并已放弃原居住地农村集体经济组织成员资格的（国家行政事业单位及国有企业录用的在编人员除外）；

(3) 父母双方或一方具有农村集体经济组织成员资格的子女，符合承包经营条件，但未承包到集体土地的；

(4) 农村集体经济组织成员家庭经过合法程序收养的子女。

符合下列条件之一的人员，可以保留农村集体经济组织成员资格，但自愿放弃的除外：

(1) 原户籍在农村集体经济组织的大中专院校学生及毕业生、现役军人（不含现役军官）、复员、退伍军人且没有在国家行政事业单位及国有企业就业的；

(2) 原户籍在农村集体经济组织，因进城务工经商、小城镇户籍改革等原因由农业户口转为非农业户口，仍在原址生产生活的人员；

(3) 因外出经商、务工等原因进城入镇，脱离农村集体经济组织所在地生产生活，未曾自愿放弃其成员权利义务的人员；

(4) 原户籍在本农村集体经济组织的服刑人员、社区矫正人员、刑释解戒人员，仍在原址生产生活的。

5.1.2.2 集体经济组织成员资格丧失

(1) 死亡或符合民法规定宣告死亡条件的；

(2) 已取得其他集体经济组织成员资格的；

(3) 自户口迁入起，未与本村（居）形成固定的生产、生活关系，未履行本村（居）成员义务的人员；

(4) 以书面形式自愿放弃集体经济组织成员资格的；

(5) 本集体经济组织自发解散的；

(6) 已纳入公务员序列、事业单位编制或成为国有企业、国有控股正式编制人员、离退休人员并纳入城镇社会保障体系的。

5.1.3 关于一户多宅问题处理

(1) 农村集体经济组织成员一户只能拥有一处宅基地。

(2) 家庭成员已年满 18 周岁，并已达到分家单独居住生活条件，村委会出

具证明材料并公告 30 天无异议的，可按一户确权登记。

(3) 符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建设房屋占用的宅基地，经本农村集体同意并公告无异议的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后当地规定面积标准合计面积的，依法按实际使用面积予以确权登记。

(4) 本农村集体经济组织成员或本村村民中符合宅基地申请条件的农村集体成员，购买本农村集体成员的宅基地及房屋的，应当予以确权登记。已拥有一处宅基地并达到当地规定面积标准，购买集体土地上的房屋作为住宅的，只确权登记一处宅基地使用权。

(5) 已拥有一处宅基地的农村集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋合法取得房屋所有权及宅基地使用权的，应予确权登记，并在不动产登记簿和不动产权利证书的附记栏注记“该权利人为本农村集体原成员住宅的合法继承人”。

5.2 权属调查

5.2.1 指界通知

按照调查工作计划，在实地指界前通过发送指界通知书、公告、广播、电话、微信、手机 APP 等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人（或双方法定代表人）、集体经济组织代表按时到现场指界。通知中应明确权利人代表到现场指界的时间、地点、需备查的证明及权源材料。

指界通知书及存根样式见附录 5。

5.2.2 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。

调查时应收集权利人身份证明材料的复印件或进行现场拍照、扫描后归档。宅基地使用权宗地除了调查记录权利人的情况外，还应调查权利人家庭成员信息并复印权利人家庭户口簿等资料。家庭成员信息包括家庭成员姓名、与权利人关系、身份证号码等。详见本细则 4.2 中关于家庭成员信息调查的相关要求。

权利人类型：分为个人、企业、事业单位、国家机关、其他。

权利人（或实际使用人）姓名或者名称：权利人为自然人的，填写身份证上的名称，权利人为法人、其他组织的，填写法定名称。

证件种类：调查权利人的身份证件种类。境内自然人一般为“居民身份证”，无“居民身份证”的，可以“户口簿”、“军官证”等为准。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。

若为代理人到场参与调查的，应记录代理人的姓名，证件种类、证件号、电话，并在地籍调查表“说明”栏注明代理人与权利人的关系。

若宗地实在无法明确权利人，为确保调查在行政区内全覆盖，可以只调查宗地的实际使用人，但应注明“本宗地按实际使用人调查，只调查不登记”。

5.2.3 土地权属调查

5.2.3.1 土地权属来源调查

农村宅基地和集体建设用地确权登记权属来源资料包括农村集体土地拨用决定书、农村宅基地批准书、建设用地审批表；土地使用权证书；转让协议、所在农村集体同意转让证明；地契、各级有权单位的批准文件，四邻证明等可作为权属来源的补充证明；土地使用权更名、更址、更正的批准手续；用途变更的情况说明材料及证明材料。上述证明材料除农村宅基地批准书外，对应的宗地在三调时地类为非建设用地的，一般不予确权登记。

对权属来源资料缺失或不全的宅基地使用权和房屋所有权的确认、登记申请人的身份、房屋建设年代、登记面积的认定以及分户认定等，采取村（居）民申请填写《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》，组、村（居）委会、乡（镇、街道）“三级确认”的方法进行。具体流程为：村（居）民申报→村（居）民小组认可（审核认定权利人身份、农户在本村内拥有宅基地情况、权属来源及权属争议、房屋建成年代并签署同意确权意见）→村（居）委会初审（审核权利人是否符合申请宅基地的条件、认定权属来源及纠纷等情况）→乡（镇、

街道)政府审核(审核认定土地权属性质、二调(含二调零星地物)和三调图斑地类是否为建设用地、面积是否符合标准、核定宅基地登记面积、审核认定房屋建成年代、核定允许登记的房屋面积,并签署意见盖章确认)→经公示 30 天无异议后确认。

对二调图斑地类(含二调零星地物)不是建设用地,但三调图斑地类为建设用地且权属来源资料缺失或不全的宅基地使用权和房屋所有权的确认,除按上述“三级确认”手续填写《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》外,还需填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》后依法确权登记。

在三调中因面积小于 200 平方米达不到上图面积,但实地确为宅基地或集体建设用地并在三调影像图上显示有建筑物的,若二调地类为建设用地,按“三级确认”填写《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》后依法确权登记;若二调地类不是建设用地,除填写《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》外,还需填写《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》后依法确权登记。

因继承、购买、交换、土地使用权证和房产证名称不一致等情形,需对宅基地使用权和房屋所有权人进行变更,确定权利人主体的情况,可以采取人民调解的机制,妥善解决,即由基层村民委员会召集所有家庭成员,基层司法所逐个询问家庭成员,制作笔录,所有家庭成员在《人民调解协议书》上签字按手印,确认宅基地和房屋统一登记权利人主体,确权登记。

调查时应记录权属证明材料的名称、编号并收集复印件,或现场对资料拍照、扫描后归档。

5.2.3.2 区分阶段妥善处理农村宅基地登记历史遗留问题

尊重历史,注重现实,妥善处理未履行批准手续建房占用宅基地的情况,保障农民合理的住房需求,逐步消化历史遗留问题,扩大确权登记发证覆盖范围。

(1) 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前,农村集体成员建房占用的宅基地,在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积的,可以按现有实际使用面积进行确权登记。

(2) 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起至 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施时止,农村集体成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,

超过部分面积按当时国家和地方有关规定处理后,可以按实际使用面积进行确权登记。

(3) 1987年《土地管理法》实施后,农村集体成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,按照实际批准面积进行确权登记。其面积超过当地规定面积标准的,可在不动产登记簿和不动产权利证书附记栏内注明超过标准的面积,待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时,按有关规定作出处理,并按照当地规定的面积标准重新进行确权登记。对超过当地规定面积标准的宅基地,按《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》(国土资发〔2010〕28号)规定,村集体组织可对确认超占的面积实施有偿使用。

(4) 1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,非农业户口居民(含华侨)合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,可按实际使用面积予以确权登记。1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1999年1月1日《土地管理法》修订实施时止,非农业户口居民(含华侨)合法取得的宅基地或因合法取得房屋而占用的宅基地的,按照批准面积予以确权登记,超过批准的面积,在不动产登记簿和不动产权利证书的附记栏注记,并在附记栏中注明“该权利人为非本农村集体成员”。

5.2.3.3 规范集体建设用地使用权确权

(1) 乡(镇、街道)村公益事业和公共设施用地确权

乡(镇、街道)村公益事业和公共设施包括:村委会办公室、医疗教育卫生设施、红白喜事公房、党员活动室、乡村基层组织阵地、村民小组活动场所等。

乡(镇、街道)村公益事业和公共设施用地尚未登记且未能按规定提供用地批准文件的,区分不同历史阶段进行确权登记:

1) 1987年《土地管理法》实施前,使用集体土地兴办乡(镇、街道)村公益事业和公共设施并使用至今的,经所在乡(镇、街道)人民政府审核后,可依法确定使用单位集体建设用地使用权,审核表样式见附录9《农村集体建设用地使用权及房屋所有权权属确认申请审核表》;

2) 1987年《土地管理法》实施后,乡(镇、街道)村公益事业和公共设施用地,应当依据县级以上人民政府依法批准的用地文件,确定使用单位集体建设

用地使用权。

(2) 乡(镇、街道)村企业用地和其他依法批准用于非住宅建设的集体土地确权

1) 1987年《土地管理法》实施前,乡(镇、街道)村企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地,至今仍继续使用的,经所在农民集体同意,公告30天无异议并出具书面证明后,报乡(镇、街道)人民政府审核,依法确定使用权单位集体建设用地使用权,审批表样式参见附录9《农村集体建设用地使用权及房屋所有权权属确认申请审核表》;

2) 1987年《土地管理法》实施后,乡(镇、街道)村企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地,应当依据县级以上人民政府批准文件,确定使用单位集体建设用地使用权。

5.2.3.4 土地权属状况调查

调查核实确定土地权属性质、权利类型、权利性质、权利设定方式、使用期限、用途等,以及宗地是否有抵押权、地役权等他项权利和共有情况。

权利类型:本调查中只对“宅基地使用权”、“集体建设用地使用权”两种类型的宗地进行调查。

权利性质:本调查只涉及“批准拨用”“入股”“联营”等性质。

权利设定方式:按“地表”、“地上”、“地下”调查。

土地使用期限:有明确期限的按批准期限填写,未明确期限的用“/”代替填写。

批准用途:根据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确定。其地类名称和编码按《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中规定的土地分类及含义(见本细则附录10)进行填写,详细至二级类。

实际用途:按实际使用用途确定,其地类名称和编码按《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中规定的土地分类及含义(见本细则附录10)进行调查,详细至二级类。土地实际用途与批准用途不一致的,须在调查记事中记录清楚。农村集体成员将现有宅基地及房屋适当用于生产经营的,按照原批准的宅基地用途进行调查。

共用权利人情况:宗地为共用宗的,调查宗地的共用情况及共用权利人情况。

独用宗地，其家庭成员信息也应调查并在地籍调查表的“共有/共用权利人情况”中记载。

宗地有抵押权、地役权等他项权利的，也应调查并记录在地籍调查表的“说明”栏。

5.2.3.5 只调查不确权登记发证的宗地

以下五种情形只调查统计不确权登记发证：

(1) 以兴办乡镇村公共设施、公益事业和乡镇村企业为名，非法占用（租用）农村集体土地进行非农建设的；

(2) 除继承外，一户村民拥有一宗以上的宅基地且占用面积合计超过当地规定面积标准的部分；

(3) 小产权房；

(4) 土地权属争议未解决的；

(5) 乡（镇）村公益事业和公共设施用地、乡（镇）村企业土地违法行为未处理或正在处理的。

5.2.4 房屋权属调查

5.2.4.1 房屋权属来源调查

可作为房屋权属来源的依据包括：房屋建设批准手续、符合规划的证明材料等，以及房屋买卖、互换、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明记录。

本次农村不动产确权登记发证工作中，城镇规划区外合法取得但房屋权属来源材料不齐全、也未办理规划审批手续的宅基地上农房，属于2008年1月1日《城乡规划法》实施前建设的，办理登记时可不提供房屋符合规划或建设的相关材料；属于《城乡规划法》实施后建设的，经村委会公告15天无异议的，可不提供房屋符合规划或建设的相关材料。本次确权登记后，日常登记工作按《城乡规划法》有关规定执行。

以上材料需提供复印件或拍照留档。产权共有或有争议的，记录共有或争议情况。

5.2.4.2 房屋权属状况调查

房屋权属状况调查内容包括房屋坐落、房屋所有权人、证件类型、电话、住址、权利人类型、共有情况（共有权人）、房屋性质、产别、用途、规划用途、

房屋状况、绘制房屋权属界线示意图，对不同情况还要有附加说明，并根据调查情况填写《房屋调查表》。

(1) 房屋坐落：房屋坐落的调查一般应按民政部门（地名办）编制的门牌号为准，具体到门牌号。如无门牌的，具体到××村委会××村民小组（或自然村）。

(2) 房屋产权人：个人所有的房屋，按照相关权源证明材料、产权证件上的姓名确定产权人。产权是共有的，应注明共有人姓名。权利人为法人或其他组织的，标注身份证明上的法定名称。

(3) 证件类型：调查权利人的身份证件种类。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”、“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。

(4) 电话、住址：调查房屋所有权人的电话号码和现住地的详细地址。

(5) 权利人类型：调查权利人为个人、企业、事业单位、国家机关、其他。

(6) 共有情况：调查产权人是单独所有、按份共有或共同共有。按份共有的须调查各自的份额。

(7) 房屋性质：调查房屋的性质属商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、共有产权住房、自建房等。

(8) 产别：指房屋的产权性质，按附录 12《房屋产别分类》规定的标准划分，填写编码和汉字名称，有二级分类的填写至二级分类，没有二级分类的填写至一级类。

(9) 房屋用途：房屋用途是指房屋的实际用途，按附录 13《房屋用途分类》执行，填写编码和汉字名称，填写至二级分类。针对本次农房调查，应按照批准文件（为主）和实际（为辅）相结合的方法，主要分为住宅、商业、办公、工业和其他五大类，一幢房屋有两种以上用途的或实际与批准不符的，应分别调查注明。

(10) 规划用途：建设工程规划许可文件及其所附图件上确定的房屋用途。

(11) 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、竣工时间、占地面积、建筑面积、专有建筑面积、分摊建筑面积、墙体归属等。

幢号以宗地为单位，对宗地内每幢房屋进行编号。

房屋总层数和所在层是指房屋的自然层数。其中：有地下室的房屋，当采光窗在室外地坪以上，且地下室内层高大于 2.20m 者，应计算层数。总层数为地下层数与地上层数之和。

房屋中的假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼、以及突出房屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

所在层是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层。地下层次以负数表示。

房屋结构是指根据房屋的梁、柱、墙等主要承重构件的建筑材料划分类别，有钢结构、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。

房屋的竣工时间是指房屋实际竣工年份。拆除后翻建的，应以翻建竣工年份为准，一幢房屋有两种以上建成年份的，应分别注明。

房屋墙体归属是指房屋墙体所有权的归属，应注明自有墙、共有墙和借墙等三类。

(12) 产权来源：调查房屋产权人取得房屋产权的时间及方式。如：继承、购买、交换、自建、翻建、拨用、析产等。

(13) 附加说明：在调查中，对产权不清或有争议的，以及设有抵押权等其他权利的，应作记录。

5.2.4.3 房屋现场照片拍摄

开展房屋调查时需拍摄房屋现状照片以反映房屋的结构和层数。照片一般要求 3 张，包括两张对角拍摄的全景照片和一张近景照片。

为节省计算机存储空间，可在保持影像清晰的前提下适当压缩实地照片分辨率以降低文件大小。

5.3 界址调查

借助调查底图和权属来源证明材料，通过现场指界，调查每宗地的土地坐落、

宗地界址四至、房屋权属界线，实地设置宗地及房屋界标并测（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。

5.3.1 现场指界

界址调查必须由本宗地及相邻宗地的权利人或委托代理人共同到现场指界。

（1）集体使用的宗地，由法定代表人出席指界，并出具身份证明和法定代表人身份证明；

（2）个人使用的宗地，由权利人出席指界，并出具身份证明和户口簿；

（3）法定代表人或权利人不能亲自出席指界的，可委托代理人出席指界，并出具法定代表人身份证明及指界委托书；

（4）两个以上土地使用者共用的宗地，由共用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；

（5）经通知后权利人未出席指界的，由调查人员根据实际情况及四邻指界情况确定界址并发送违约出席指界通知书后，按违约出席指界通知书规定的办法处理。

5.3.2 宗地界址调查

5.3.2.1 宗地坐落调查

调查宗地所在的具体地理位置。坐落的调查一般应按民政部门（地名办）编制的门牌号为准，具体到门牌号。如无门牌的，具体到××村委会××村民小组（或自然村）。

5.3.2.2 宗地界址调查

根据实地指认宗地界址线，实地设置宗地界标并测（丈）量边长和关系距离。界址认定以有权机关批准的用地文件上的界线为基础。无批准文件的，可根据出具的相关证明文件通过四邻共同认定，认定时以建筑物的主要结构边界为准，宗地共用通道不确权。

共用界址线必须由双方共同指界认定，并在界址调查表上签名（盖章）认可，本宗地与邻宗地的界标物必须查清自墙、共墙、借墙、并墙等关系情况。

宗地界址线临街、临巷、临空地或宗地与邻宗地存在间距不共用界址线的，由本宗地指界人指界并签章认可，四邻由该宗地所在村小组的组长代表土地所有权人签章确认。

没有权源文件的宗地，按土地使用现状标界。以墙壁、围墙一侧为界的，界线沿外墙基确定；建筑物外轮廓不规则的宗地，保持建筑物主体结构形状，沿外墙基定界；属装饰性的凹凸（含小弧线），沿外墙基取直线（或取小弧线切线）定界。

有争议的界址记录争议情况，确认为争议宗。

5.3.2.3 宗地四至调查

宗地四至是反映本宗地与相邻宗地间相关关系的重要内容。需实地调查相邻宗地的土地使用权人名称。与道路、河流、街巷等线性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地块相邻的，应准确描述相应地物、地貌的名称，不得空项。

在记录时按北、东、南、西的顺序填写四至内容，同一方位为不同宗地或地物地貌的，应按界址点分段填写，并注明本段界址线的位置及邻接关系。如：

北至：J261—J262 至本宗地外墙皮止，接张某某；J262—J263 至本宗地围墙外墙皮接李某某；

东至：J263—J266 至本宗地外墙皮外止，临空地；

南至：J266—J267 至本宗地外墙皮止，接滴水，邻王某某；

西至：J267—J261 至本宗地外墙皮止，临巷道。

5.3.2.4 界址点设定和标记

确定宗地界线后，在确定的位置设定界址点标志或标记。

- (1) 界址点通常在现场确定，并在确定的位置设定界址点位；
- (2) 临街（巷）的界址点一般应以宗地建筑物的墙基角为准；
- (3) 界址线的轮廓凹凸在实地小于0.25m或凹凸面积小于0.1m²的，不设置界址点；
- (4) 直线界址线长度实地大于50m的，加设界址点；
- (6) 喷涂界址标志如下图所示（单位 mm）：

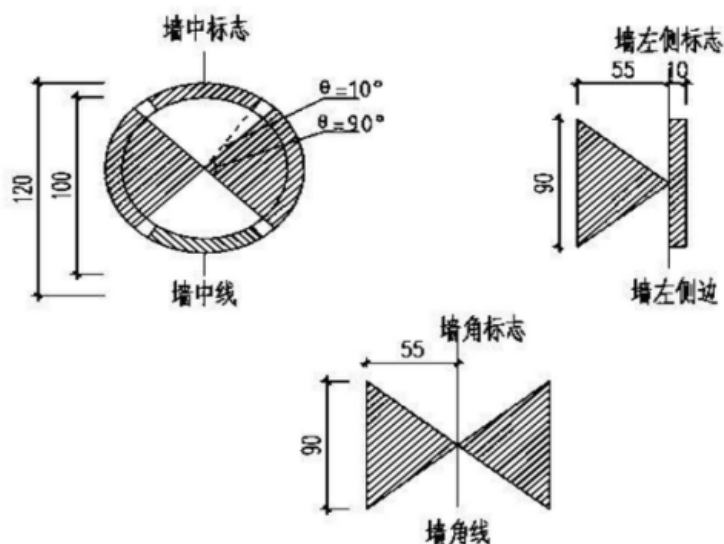


图 2 界址点标志图

5.3.2.5 界址点编号

界址点编号以地籍子区为单元进行，按从上到下，从左到右的顺序从“1”开始统一编制界址点号，并保证界址点号唯一。在一宗地内要从左上角按顺时针方向生成界址点。

界址点编号由两部分构成，第一位为界址点类型标识，“J”表示解析界址点，“T”表示图解界址点，“H”表示航空摄影测量界址点。第二位开始为界址点在地籍子区内的顺序号，如“J1”、“J12”、“T1312”等。

界址变更后，新增界址点号在地籍子区内最大的界址点号后续编，废弃的界址点号不再使用。

5.3.2.6 界址边长丈量

无论采用何种方法测量界址点，都应采用经检测合格的钢尺或测距仪，实地丈量宗地的全部界址边长，及其邻近界址点或明显地物点与本宗界址点的条件距离和相关距离。界址边长精度应符合本细则 1.11 的规定。

5.3.2.7 指界签章

实地指认的界线界址需由本宗地及相邻宗地指界人在界址签章栏签字认可。

(1) 栏目填写：签章栏的栏目数、界址线的起点号、终点号、宗地代码（或其他内容）应与宗地四至的内容一致。总栏目数一般不少于 4 个，按北、东、南、西的宗地四至顺序填写。

(2) 本宗地签章：单位宗地由指界人签字按手印并加盖权利人的公章，个

人宗地的由权利人签字并按手印（或加盖私章）。签章栏应完全覆盖所有四至栏目，不得空出。

（3）邻宗地签章：邻宗地签章于确定的栏目，签章方式与本宗地签章一致。共用界址线的，由相邻宗地权利人签章确认；宗地临巷道、空地、河流、滴水等的，由宗地所在村（居）民小组的组长代表土地所有权人签章确认。

（4）签章日期：应按调查日期进行记录。

5.3.2.8 违约缺席指界

权利人违约缺席指界的，根据不同情况按下述办法处理：

（1）如一方违约缺席，其宗地界线以另一方和集体经济组织指界代表所指界线确定；

（2）如双方违约缺席，其宗地界线由调查员根据集体经济组织指界代表所指界线确定；

（3）将指界结果以书面形式送达违约缺席者，如有异议必须在 15 日内提出重新指界申请，并负担重新指界的全部费用；逾期不申请的，确权结果经权籍调查结果公示无异议后自动生效；

（4）指界人在指界后，不在权籍调查表上签字（盖章）的，按违约缺席指界处理。

5.3.2.9 不予登记宗地的调查

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发证的，可依实际使用情况记录实际使用人和实际使用范围，在《权籍调查表》“说明”栏中注明“该权利人为实际使用人，因不符合××规定暂不予确权登记”并将调查成果录入不动产权籍调查数据库。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。

5.3.3 房屋界址调查

5.3.3.1 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。应实地采用经检测合格的钢尺或测距仪测（丈）量房屋边长，标注在房屋所有权界线示意图上，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、测（丈）量房屋边长并标绘在宗地草图上。

毗连房屋四面墙体，在房屋所有人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测（丈）量。测（丈）量房屋以勒脚以上 0.8m-1.2m 处墙角为准。

建筑物为共有（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，测量房角点和房屋边长，标注在房屋所有权界线示意图上，并填写房屋调查表。

对有争议的房屋权属界线，应作相应记录。

5.3.3.2 房屋边长丈量

无论采用何种方法测量房屋，都应采用经检测合格的钢尺或测距仪实地测（丈）量房屋的全部边长，房屋边长精度应符合本细则 1.11 的规定。

5.4 调查结果记录

宗地与房屋调查信息需按照《不动产权籍调查技术方案》（试行）的要求记载于不动产权籍调查表上。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；如果存在房屋，则需填写房屋调查表；存在构（建）筑物，则需填写构（建）筑物调查表。

地籍调查表、房屋调查表、构（建）筑物调查表详见附录 14、附录 15、附录 16。

实地调查时应在现场应用调查软件记录宗地与房屋的相关调查信息和勘丈信息，绘制权籍草图，待内业整理完善，形成正式的权籍图且经调查公示无误后，再由软件生成并输出规范的权籍调查表，但界址签章等需要签字的地方必须由相关指界人或权利人手签并按手印确认。

权籍调查表的填写要求如下：

（1）不动产权籍调查表必须做到图表内容与实地一致，表述准确无误，字迹清晰整洁，表中内容填写处不得空项。

（2）表中填写项目不得涂改，每一处只允许划改一次，划改符号用“/”，并

在划改处由划改人员签字或签章；全表划改不得超过两次。

(3) 表中各栏应填写齐全，不得空项。确属不填的栏目，使用“/”符号填充。

(4) 权籍调查表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，签名必须手签。

(5) 项目栏的内容填写不下的可另加附页。宗地草图和房产分户图可以附贴，应加盖相关单位部门印章。宗地草图可用宗地图代替。

5.5 绘制权籍草图

根据现场指界与界址点设置情况、界址边长及房屋边长测（丈）量情况，结合调查底图，绘制宗地及房屋权属界线示意图，标明宗地代码（预编宗地号）、权利人及界址边长、房屋边长、与周围地物的条件距离、宗地和房屋相关空间位置等信息，以便下一步编制权籍图。

5.6 权籍测绘

农村不动产权籍测绘包括控制测量、界址点测量、权籍图测绘和面积计算等。

5.6.1 控制测量

在云南省综合卫星定位服务系统（YNCORS）覆盖的区域，直接采用 RTK 加密图根控制测量。也可利用调查区内已有的、可利用的一级 GNSS 及以上等级的控制点进行加密。

YNCORS 系统信号较弱或覆盖不到，无可利用一级 GNSS 及以上等级控制点的调查区域，可依据《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》（CH / T 2009-2010），布设一级 GNSS 控制点。

对于采用勘丈法进行权籍测绘，仅测（丈）量界址和房屋边长，不测量界址点和房角点坐标的地区，可不开展控制测量。

5.6.1.1 一级 GNSS 控制测量

(1) 布设一级 GNSS 点的密度视村庄大小而定，农村房屋密集且农户数量较多的行政村原则上每个村不少于 3 个，应尽量满足通视条件；房屋分布较为零星且农户数较少的村庄可直接布设图根控制点。

(2) 一级 GNSS 点的标志埋设，如在铺装地面上，点位上凿洞灌注混凝土，埋设测量标志，并刻 20cm×20cm 方框；在一般地面和建筑物上时，根据《卫星定位城市测量技术标准》（CJJ/T 73-2019）的要求，埋设相应的标石。

(3) 利用 RTK 进行一级 GNSS 控制点测量时，卫星的状态应符合表 5 规定。

表 5 RTK 测量卫星状态的基本要求

观测窗口状态	截至高度角 15° 以上的卫星个数	PDOP 值	作业要求
良好	≥6	<4	允许
可用	5	≥4 且 ≤6	尽量避免
不可用	<5	>6	禁止

经、纬度记录精确至 0.00001″，平面坐标和高程记录精确至 0.001m，天线高度量取精确至 0.001m。

(4) 利用 RTK 进行平面控制点测量的主要技术要求应符合表 6 规定。

表 6 RTK 平面控制点测量主要技术要求

等级	相邻点间平均边长 (m)	点位中误差 (cm)	边长相对中误差	与基准站的距离 (km)	观测次数	起算点等级
一级	500	≤±5	≤1/20000	≤5	≥4	四等及以上

注：采用网络 RTK 测量平面控制点可不受流动站到基准站距离的限制，但应在网络有效服务范围内。

- 1) 网络 RTK 测量的流动站获得系统服务的授权；
- 2) 网络 RTK 测量流动站应在有效服务区域内进行，并实现数据与服务控制中的通讯；
- 3) 观测开始前应对仪器进行初始化，并得到固定解，当长时间不能获得固定解时，宜断开通信链路，再次进行初始化操作；
- 4) 每次观测之间流动站应重新初始化，测回间的时间间隔应超过 60s。作业过程中，如出现卫星信号失锁，应重新初始化，并经重合点测量检测合格后，方能继续作业；
- 5) 网络 RTK 测量开始作业时，至少应在一个同等级或高等级已知点上进行检查，平面坐标较差不应大于 7cm；
- 6) 测量手簿设置控制点的单次观测的平面收敛精度应 ≤±2cm。
- 7) 各次测量的平面坐标较差应不大于 4cm；
- 8) RTK 平面控制点测量流动站观测时应采用三脚架对中整平后量测仪器高度，并正确设置仪器高类型（斜高、垂高）和量取位置（天线相位中心、天线项圈、天线底部等）；

9) 数据当天传输，并检核观测质量。

(5) RTK 高程控制点测量主要技术要求应符合表 7 规定。

表 7 RTK 高程控制点测量主要技术要求

大地高中误差 (cm)	与基准站的距离 (km)	观测次数	起算点等级
$\leq \pm 3$	$\leq \pm 5$	≥ 3	四等及以上水准

注 1: 大地高中误差指控制点大地高相对于基准站的误差。
注 2: 网络 RTK 高程控制测量可不受流动站到基准站距离的限制，但应在网络有效服务范围内。

1) RTK 高程控制点测量设置高程收敛精度不应大于 3cm;

2) 各次测量大地高较差均应不大于 4cm。

(6) RTK 技术施测的控制点成果应进行 100% 的内业检查和不少于总点数 10% 的外业检测，检测点应均匀分布测区。平面控制点外业检测可采用相应等级的卫星定位静态（快速静态）技术测定坐标，全站仪测量边长和角度等方法。高程控制点外业检测可采用相应等级的三角高程等方法。检测结果应满足表 8 规定。

表 8 RTK 控制点测量检测精度要求

等级	边长校核		角度校核		坐标校核	高差较差 (mm)
	测距中误差 (mm)	边长较差的相对误差	测角中误差 (")	角度较差限差 (")	坐标较差中误差 (cm)	
一级	$\leq \pm 15$	$\leq 1/14000$	$\leq \pm 5$	≤ 14	$\leq \pm 5$	$\leq 40\sqrt{L}$

注: L 为检测路线长度，以 km 为单位，不足 1km 时按 1km 计算。

5.6.1.2 图根控制测量

(1) 采用 RTK 技术施测图根点，应满足《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》(CH/T 2009—2010) 的要求。具体技术要求见表 9。

表 9 RTK 图根点测量主要技术要求

等级	图上点位中误差 (mm)	高程中误差	与基准站的距离 (km)	观测次数	起算点等级
图根点	$\leq \pm 0.1$	$\leq 1/10$ 基本等高距	≤ 7	≥ 2	一级及以上

注: 采用网络 RTK 测量可不受流动站到基准站距离的限制，但应在网络有效服务范围内。

1) RTK 平面控制点测量流动站观测时应采用三角架对中、整平，每次观测

历元数应大于 20 个。

2) RTK 图根点测量平面坐标转换残差应 $\leq \pm 0.07\text{mm}$ (图上)。RTK 图根点测量高程拟合残差应不大于 1/12 基本等高距。

3) RTK 图根点测量平面测量两次测量点位较差应 $\leq 0.1\text{mm}$ (图上)，高程测量两次测量高程较差不应大于 1/10 基本等高距。

(2) 用 RTK 技术施测的图根点平面、高程成果应进行 100% 的内业检查和不少于总点数 10% 的外业检测，其检测点应均匀分布测区。平面成果外业检测采用相应等级的全站仪测量边长和角度等方法进行，高程成果采用相应等级的三角高程等方法进行，检测结果应满足表 10 要求。

表 10 RTK图根点检测精度要求

等级	边长校核		角度校核		坐标校核	高差较差
	测距中误差 (mm)	边长较差的相对误差	测角中误差 (")	角度较差限差 (")	图上平面坐标较差(mm)	
图根点	$\leq \pm 20$	$\leq 1/3000$	$\leq \pm 20$	60	$\leq \pm 0.15$	$\leq 1/7$ 基本等高距

5.6.2 倾斜摄影法界址点（房角点）测定

5.6.2.1 倾斜摄影主要技术参数

(1) 镜头分辨率：采用多镜头倾斜相机，倾斜摄影一次曝光采集单个镜头不低于 2000 万像素。

(2) 地面分辨率：垂直影像数据地面分辨率不大于 0.025m。

(3) 航摄高度：按下式计算航摄高度。

$$H=f \times \text{GSD} / \alpha \quad (\text{公式 1})$$

H 为航摄高度，单位为 m；f 为镜头焦距，单位为 mm； α 为像元尺寸，单位为 mm；GSD 为地面分辨率，单位为 m。

(4) 航摄分区：分区界线应与图廓线相一致，分区内的地形高差不应大于 1/6 摄影航高；在确保高差符合规定且确保航线的直线性情况下，分区的跨度应尽量划大。

(5) 航高保持：同一航线上相邻像片航高差不大于 30m，最大航高与最小航高之差不大于 50m，实际航高与设计航高之差不大于 50m。

(6) 垂直影像重叠度要求：垂直影像航向重叠度一般设计为 70%-80%，不

低于 60%；垂直影像旁向重叠度一般设计为 50%-80%，最低不低于 30%，倾斜摄影航向重叠度不低于 53%。为提高建筑密集区域影像采集质量，垂直影像可适当加大影像重叠度。

(7) 航线边界覆盖保证：考虑到测区高差等情况，可以按照下式计算航线外扩的宽度。

$$L=H_1 \times \tan \theta + (H_2-H_3) + L_1 \quad (\text{公式 2})$$

L 为外扩距离； H_1 为相对航高； θ 为相机倾斜角； H_2 为摄影基准面高度； H_3 为测区边缘最低点高度； L_1 为半个像幅对应的水平距离。

(8) 像片旋偏角：垂直像片旋偏角一般不大于 25° ，在确保航向、旁向重叠度的前提下最大不应大于 35° 。

(9) 像片倾斜角：垂直影像倾斜角一般不应大于 3° ，最大不应大于 6° 。

(10) 航线弯曲度：航线弯曲度一般不大于 1%，当航线长度小于 5000m 时，航线弯曲度最大不大于 3%。

(11) 影像质量：影像应清晰，层次丰富，反差适中，色调柔和；应能辨认出与地面分辨率相适应的细小地物影像，能够建立清晰的立体模型；影像上不应有云、云影、烟、大面积反光、污点等缺陷；确保因飞机地速的影像，在曝光瞬间造成的像点位移一般不应大于 1 个像素，最大不应大于 1.5 个像素；拼接影像无明显模糊、重影和错位现象；融合形成的高分辨率彩色影像不应出现明显色彩偏移、重影、模糊现象。

5.6.2.2 像片控制测量

像片控制测量是为了保证空三精度、确定地物目标在空间中的绝对位置的基础。应使用带 GNSS 定位和姿态数据收集的无人机系统，对确定影像间的相对位置作用明显，可以提高空三计算的准确度。

(1) 像控点布设间隔

为确保精度，像控点一般需在航飞前进行布设。像控点须布设均匀，外围像控点的连线可以包围一个目标村庄。

至少每隔 200m 布设一个控制点。其中有差分 POS 数据（相对较精确的初始值）的可以酌情放宽。地形起伏较大的，需要酌情增加控制点。

(2) 点位选择要求

点位可选择地面明显的特征标志线的拐点或制作地面标志点。地面标志点需在航飞前制作，一般选择白色（或者红色）油漆画“十”字形或“L”型标志，并在航摄飞行之前试验，确保标志能在影像上正确辨识。像控测量完成后，要及时制作控制点点位分布略图、控制点点位信息表，准确描述每个控制点的方位和位置信息，便于内业刺点使用。

5.6.2.3 倾斜航空摄影

(1) 现场踏勘

1) 执行飞行任务前需对任务区域进行踏勘，了解区域地理状况，实地查看项目区内政府、军队、学校、公园等特殊区域和人口聚集区的分布位置，测量计算建筑高度、选择起降场地，查看起降场地是否开阔，周边树木茂密程度如何等。

2) 详细了解摄区地形地貌，收集地形数据，查看摄区四周情况，看是否有高山，估算山的高度是否对飞行安全有影响；摄区是否有其他因素影响影像质量；

3) 了解当地是否有机场，机场与摄区距离等。

(2) 航摄前准备

空域申请与气象条件预报：无人机飞行高度低，飞行前应申报空域并向主管部门汇报、联系地方派出所进行备案，严禁黑飞，杜绝出现安全事故或被扣押等。

飞机及机组人员候场准备，及时安排人员、设备进行试飞试拍，并及时分析处理试拍的影像，为正式作业做好准备工作。

按照要求正确组装无人机和数码航摄仪。组装完毕后，需要按照检查步骤逐一进行检查，确保飞行安全。

(3) 航线设计

1) 航高确定：根据地面分辨率要求和倾斜相机像元尺寸确定相对航高。

2) 摄影基准面确定：依据分区地形起伏、飞行安全条件等确定分区基准面高度，一般选取分区内加权平均高程为基准面高程。

3) 像片重叠度确定：重叠度依据下面公式进行计算：

$$\begin{aligned} p^x &= p^{x'} + (1 - p^{x'}) \Delta h / H \\ q^y &= q^{y'} + (1 - q^{y'}) \Delta h / H \end{aligned} \quad (\text{公式 3})$$

式中：

q^y , p^x 代表像片最高点的旁向和航向重叠度；

$q^{y'}$, $p^{x'}$ 基准面上像片标准旁向和航向重叠度, 以百分比表示；

Δh 相对于摄影基准面的高差, 单位为米 (m) ；

H 代表航高。

4) 航线规划

根据踏勘、航高及重叠度情况, 利用相关软件规划航线分布。起降点尽量避开人口密集区；除特殊地理环境, 一般各架次航线方向相同, 减少交叉飞行；对超高建筑区域增大重叠度, 或在不同高度两次飞行, 保证建筑顶部重叠度需要。

(4) 倾斜摄影实施

完成航线规划后, 将飞机和地面站取得有效通讯, 并避开可能的干扰信号。起飞后根据预设航线飞行, 同时时刻关注地面监视器反馈的飞机飞行状态, 保证航飞准确性。

倾斜摄影飞行高度较低, 一般在确保影像质量满足规范要求的前提下选择合适时段进行航飞。航摄时即要保证具有充足的光照度, 又要避免过大的阴影。

飞行结束后, 及时下载 POS 点数据和影像数据, 对 POS 点数据、影像数据进行整理和备份。

(5) 摄影数据存储和包装

数据飞行后按镜头自动导出, 编写架次号、镜头号及相机 POS 文件, 确定相机文件夹内文件个数、起止点相同 (编号可不同, 为便于后期相机文件制作, 尽量做到架次+编号一致), 经检查像片色彩、质量、编号后, 按项目、日期保存。

(6) 摄影质量控制

航摄质量包括飞行质量和摄影质量两个方面, 主要控制措施有:

①飞行质量控制: 采用 GNSS 导航, 检查 GNSS 导航仪的工作状况, 防止因卫星失锁造成 GNSS 导航失效。

②摄影质量控制: 对提交的成果影像要保证单张彩色像片影像清晰, 能够正确地辨认出与地面分辨率相适应的细小地物, 能够精确地绘出地物的轮廓。

③航摄结束飞机返场后, 要对获取的摄站点 GNSS 坐标数据作技术处理, 当天评价飞行质量, 若存在漏洞或影像质量不满足要求时立即组织补飞。存储航片

影像数据的介质在做妥善包装后，当天由专人护送至基地做数据后期处理，数据处理中心在第二个飞行日前将航片数据质量检验报告送交现场人员，以便及时修改作业方案。

5.6.2.4 摄影数据处理

(1) 航片整理

在工作目录下，根据各相机分别建立文件夹，拷入每个相机对应的影像文件，影像文件数各相机需保持一致。POS 文件也放入相应架次的文件夹内。

(2) block 文件编制

编制空三所需的 block 文件，先设置相机参数，后对影像进行分组，并设置影像对应的 pos 位置、最后设置坐标系统，影像路径等参数，形成 block 文件。

(3) 多视影像联合平差

多视影像即多个方向的影像数据，包括反映侧面纹理信息的影像数据和垂直方向的影像数据，多视影像处理需要充分考虑影像畸变和视线遮挡问题，利用导航定位系统提供的 POS 数据，采用影像匹配策略对影像进行分级，对每级影像进行同名点匹配，建立关于每级影像连接关系的自检校区域网误差方程，通过联合平差得到最佳的数据成果。

(4) 实景三维模型制作

多视影像的密集匹配，系统根据高精度的匹配算法，自动匹配出所有影像的同名点，并从倾斜影像中提取更多特征点形成三维点云，进而更精确地表达地物细节。

点云数据按照预先设置的优先等级自动构建不规则三角网，并生成不带纹理的白模三角网，最后根据纹理映射数学关系及影像位置信息完成纹理贴图过程，形成具有逼真纹理的三维模型。

5.6.2.5 影像精度控制

空三加密结束后，加密精度各项指标应满足航空摄影测量内业规范中定向点、检查点、区域网公共点的精度要求，方能提交下一工序生产实景三维模型使用。

此外，为确保影像精度满足农村不动产确权登记发证需要，还需对生成的三维实景模型进行精度检测。检测方法：实地采集明显的地面特征点和房角点进行平面精度检测，检测结果需满足本细则 1.11 中的规定后，方能用于农村不动产

确权登记发证工作。

5.6.2.6 界址点（房角点）测定

利用实景三维测图系统加载倾斜摄影实景三维模型，并在其上直接或间接进行界址点（房角点）的测定。

（1）点位明显且模型能准确测定的界址点（房角点），可以在模型上直接量取其位置。

（2）对于模型上拉花或无法量测的界址点（房角点），可利用软件系统自带功能，测定房屋以及附属设施如围墙、门墩、门顶、栅栏等的相应位置，从而间接确定界址点（房角点）位置，并进行一定的外业检核。

（3）对看不清、看不到、通过软件无法量测到的界址点（房角点）须进行外业实测，以保证界址点（房角点）精度。

（4）采集过程中须进行差、错、漏检查，对未按模型采集或漏采的应当重测或补测。

（5）采集后的数据要进行 100%的自查和互查以及 100%的部门检查，成果合格后，方可提供给外业补测补调。

5.6.3 解析界址点（房角点）测定

（1）解析界址点（房角点）应在图根点及以上等级控制点上施测。解析界址点（房角点）测站可连续发展三次，在少数困难地区，发展次数不得超过四次。

（2）当界址点便于设站时，按图根级技术要求施测，并可作为图根点使用。

（3）用全站仪测量界址点（房角点），一般采用 6" 级精度以上全站仪进行观测。观测前应将仪器加乘常数、气压、温度置入仪器中；测站至界址点（房角点）的距离应不大于 300m；每测站结束前应对上一测站所测的界址点（房角点）检核 2-3 个；外业观测应将当天观测的数据传输于计算机或存储介质中。

（4）采用解析法直接测定界址点（房角点）位置时的观测记录，无论是采用 RTK 或全站仪测量都应采用仪器内存自动记录的方式。

（5）用间接解析方式测量界址点（房角点）位置时，应采用相应的计算方法，求出界址点（房角点）位的直角坐标、高程和相邻界址点（房角点）间的距离。计算时角值取至秒（"），坐标、距离取至 0.001 米（m）。

5.6.4 图解界址点（房角点）测定

(1) 图解界址点（房角点）系指在 1:2000 正射影像图、1:2000 地形图或更大比例尺图上取各宗地中不少于一个界址点（房角点）的点位坐标，并根据采用手持测距仪或钢尺量取的界址点（房角点）间距离，结合正射影像图（或原有地形图）的界址点（房角点）之间、界址线（房屋边线）之间的几何关系，计算出各界址点（房角点）坐标。

(2) 图解界址点（房角点）也可在满足精度要求的 1:2000 数字化地形图或数字正射影像图上，经实地调查标定界址点位（房角点）后，在计算机上量取界址点（房角点）的坐标。

5.6.5 权籍图测绘

城镇规划区内农村不动产权籍图测绘比例尺为 1:500，其他地区权籍图测绘比例尺不小于 1:2000。农村不动产权籍图需要测绘和表示的内容如下：

(1) 主要表示与权籍相关的要素，包括：地籍区界、地籍子区界、界址点、界址线、永久性建（构）筑物、宗地及其编号、土地利用类别等。

(2) 界址点均应表示。当两界址点间距在图上小于 2mm 时，界址点位用 0.5mm 圆点表示，大于 2mm 时，用直径 1mm 圆圈表示。当界址点较为密集且图上容纳不下时，界址点编号注记可适当取舍，只注记主要拐点编号，能反映编号顺序即可。

(3) 所有宗地均应封闭，并注记宗地号。宗地号注记后 7 位，如“JC00001”。

(4) 其他要素以不影响使用和保证图面美观为原则适当选取表示，如：控制点、道路、水系、地理名称；在权籍图负载许可情况下可标注门牌号。

(5) 权籍图上每宗地不少于一个高程注记点（采用勘丈法和图解法获取界址点及房角点的区域除外）。

(6) 地形、地貌、植被要素不表示。

5.6.6 面积计算

面积计算通常采用专业软件在计算机上进行，在通过检查后的权籍图（或正射影像图）基础上，依据调查取得各宗地的界址点、界址线及封闭状况，根据不同地区所采用的不同测量方法进行面积量算。

(1) 坐标法：采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。

(2) 几何要素法：采用图解法或勘丈法获取界址点和房角点坐标的，可以通过实地测（丈）量的界址边长（房屋边长）和宗地（房屋）占地范围的几何图形计算面积，也可根据界址点和房角点的坐标计算。

(3) 共用宗首先对有明确界线的独占部份进行量算，共用部分面积按调查时确定的分摊协议计算，最后计算确定各权利人的面积。

(4) 宗地内的建筑占地面积、建筑面积按宗地内建筑物的边界线计算。建筑物不得跨宗地。

(5) 宅基地范围内只对其主要建筑物计算建筑面积。房屋建筑面积指房屋外墙（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。可以按《房产测量规范》要求计算面积（见附录 17），也可以采取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。对于主要建筑物的门廊、阳台、楼梯等设施面积可根据地方规定或当地习惯计算。

(6) 集体建设用地内的永久性建（构）筑物均应计算面积。

(7) 新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的，经实地核实与户型图无变化的，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）或实地测（丈）量的成果计算面积。

(8) 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。

6 权籍调查结果公示

以村（居）民小组为单位，将权籍调查结果在本集体经济组织范围内进行公示，并在村（居）民会议或村（居）民代表会议上说明。对于外出务工人员较多的地区，可通过电话、微信、手机 APP 等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人。公示期不少于 30 日，公示期满无异议的，进行建库归档。

权籍调查结果公示信息至少应包括不动产单元号、权利人名称、家庭成员、宗地调查面积、宗地核定登记面积、房屋调查建筑面积、房屋核定登记建筑面积、房屋建成年代、用途、权属来源认定等，并需同步张贴权籍图以公示宗地间的相对位

置关系。

权籍调查结果公示表样式参照附录 18。

7 不动产单元图件制作

根据公示结果，对满足登记要求的不动产单元编制不动产单元图，主要包括宗地图和房产分户图等，用作不动产权籍证书的附图。

7.1 宗地图

7.1.1 宗地图表示内容

(1) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、调查面积。

(2) 土地用途代码、房屋幢号、房屋结构及房屋层数。

其中幢号用“(1)”、“(2)”等表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

(3) 本宗地界址点、本宗地界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。

(4) 本宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及本宗地外图上 3cm 内的邻宗界址线和地形地物要素。

(5) 相邻宗地权利人名称及宗地代码、道路、街巷、河流等地物名称。

(6) 指北针、比例尺、界址点测量方法、制图者、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

7.1.2 宗地图编制要求

(1) 以权籍图为基础编绘宗地图。

(2) 宗地图应界址点位明确，界址线走向清楚，宗地面积、界址边长准确，四至关系及相关位置明了，各项注记正确齐全，清晰易读。

(3) 宗地调查面积大于宗地批准登记面积的，宗地图的界址线按宗地实际占用界址线表示，并在图上注明宗地调查面积和宗地发证面积，宗地的登记发证面积范围线在宗地图上可不表示。

(4) 宗地图比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，以能反映宗地形态、相邻关系、界址点、界址线的相关位置、各类注记为宜。

(5) 宗地图比例尺分母以 50 的整倍数为宜。

(6) 本宗地界址线、本宗地界址点和本宗地宗地代码及地类注记用红色表

示，其余为黑色。

(7) 宗地图内的各种注记与“地籍调查表”中的相关内容应保持一致。

宗地图样图见附录 19。

7.2 房产分户图

7.2.1 房产分户图表示内容

(1) 宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、总层数、所在层次、专有建筑面积、分摊建筑面积、调查建筑面积。

(2) 分层房屋平面图、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、制图日期。

7.2.2 房产分户图编制要求

(1) 以权籍图、宗地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 50 的整倍数为宜。

(2) 分户图的方位应使房屋的主要边线与图框线平行，按房屋的朝向横放或竖放，并在适当位置加绘指北针。

(3) 对同一幢房屋，不同楼层但结构相同的房屋只需绘制一个楼层分层平面图图形，并注明房屋的起止层数即可。

房产分户图样图见附录 20。

7.2.3 特殊宗地房产分户图编制

对于厂房、学校、村委会办公楼等宗地面积较大、建（构）筑物幢数较多、楼层形状较多且整幢或多幢房屋归同一权利人所有的宗地，若按楼层分层编制房产分户图需多个页面方能表示的，可用房产分丘图代替房产分户图，以减少附图页数，其样图见附录 21。

8 建立权籍调查数据库

按《云南省不动产登记数据整合方案（试行）》、《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》及《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》要求，结合权籍调查成果，建立集图形、属性、电子档案为一体的不动产权籍调查数

据库，实现与不动产登记信息平台的对接。

所有辖区范围内开展过调查的宗地，无论是否符合登记条件，均应在权籍调查数据库中表示。

8.1 空间参考

采用经省级测绘主管部门批准、地方人民政府发布的基于 2000 国家大地坐标系建立并与之有严密转换关系的地方坐标系或 2000 国家大地坐标系。

投影方式采用 3° 分带（可选择适宜的中央子午线）的高斯-克吕格投影。

8.2 要素分层

数据库要素分层按《云南省不动产登记整合数据库标准》（试行）及《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》执行，主要参考其中关于“不动产权籍调查业务”部分的规定，详见本细则附录 24、附录 25。

权籍调查数据库中必选空间要素分层包括：地籍区(DJQ)、地籍子区(DJZQ)、权籍调查宗地(QD_ZDJBXX)、权籍调查界址线(QD_JZX)、权籍调查界址点(QD_JZD)、权籍调查楼栋(QD_LD)、权籍调查构筑物(QD_GZW)、权籍调查面状定着物(QD_MZDZW)、权籍调查线状定着物(QD_XZDZW)、权籍调查点状定着物(QD_DZDZW)、点状要素(DZYS)、面状要素(MZYS)、线状要素(XZYS)、航空数字正射影像图(SGSJ)、注记(ZJ)。

权籍调查数据库中必选的非空间要素分层包括：宗地调查信息表(QDXX_ZD)、共用宗面积分摊调查表(QDXX_ZDGY)、户调查信息表(QDXX_H)、权籍调查权利人表(QD_QLR)、权属来源证明表(QD_QSLYZM)。

8.3 拓扑处理

数据库各空间要素应满足基本的拓扑关系，具体规定如下：

- (1) 宗地不得跨地籍子区；
- (2) 宗地间不得重叠、交叉；
- (3) 界址线不得重叠、交叉，界址线必须与宗地边界线一致，界址线的端点处必须被界址点覆盖；
- (4) 界址点不得重叠；界址点必须在界址线的端点处；
- (5) 宗地内的建筑物不得跨宗地。房屋自然幢之间不得重叠和交叉。
- (6) 宗地和自然幢不得存在碎区。

8.4 属性处理

数据库中须按《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》及《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》的要求逐项填写属性，各属性项填写齐全、正确，符合逻辑。

8.5 权籍调查资料扫描

权籍调查形成的成果资料，扫描后以文件形式存放。

8.5.1 扫描

扫描方式：对于用黑白二值扫描无法正确反映的档案资料以及彩色照片等，应进行彩色扫描；对于黑白照片及使用黑白二值扫描不能获得清晰图像的档案料，应进行灰度扫描；对于上述情况外的档案资料，可使用黑白二值扫描。

分辨率：扫描分辨率不低于 300dpi。

扫描幅面：A3、A4 与原件保持一致，其他幅面可根据实际情况适当调整。

8.5.2 图像处理

对于使用专业的扫描仪和扫描软件完成的图形一般都能满足要求（软件本身带有自动纠正、旋转、裁剪等功能）。对于相机拍摄等方式获取的图形需要对图像进行必要的处理工序。主要包括：去黑边、纠偏、去空白页、整理顺序、裁减、调节亮度、旋转。对质量不过关的图像文件需重扫。

8.5.3 档案存储

文件格式：统一为 PDF。

文件命名：按资料名称或实际用途进行命名。如“权利人身份证.pdf”、“地籍调查表.pdf”、“宗地图.pdf”、“房产分户图.pdf”等。

存储结构：扫描成果采用树状结构存储，以不动产单元号为存储单位，按县级行政区、地籍区、地籍子区、宗地代码、不动产单元号、业务号和材料类别七级存放。材料类别包括：身份证明、权属来源、调查材料、申请审批、权证资料、附图、其他。详见本细则附录 26。

9 不动产登记

利用不动产登记信息平台，办理符合登记条件的农村不动产单元登记。

9.1 申请

申请主体：宅基地使用权由权利人提出登记申请，集体建设用地使用权宗地由使用权权利人提出登记申请。也可采取村（居）小组统一收集、统一申请的方式组织申请办理。

申请材料：

- （1）不动产登记申请书；
- （2）申请人身份证明；
- （3）土地权属来源材料；房屋符合规划或建设的相关材料；
- （4）不动产权籍调查表、宗地图、房产分户图、宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
- （5）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

9.2 审核

根据申请登记事项，按照有关法律、行政法规及“权属合法、界址清楚、面积准确”的要求对申请事项及申请材料做进一步审查，并决定是否予以登记。审核要点如下：

- （1）是否有合法权属来源材料；
- （2）房屋等建筑物、构筑物是否符合规划或建设的相关要求；
- （3）不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
- （4）不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范，权籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、房产分户图、界址坐标、面积等是否符合要求；
- （5）是否已在不动产登记机构门户网站（或手机 APP）等公共信息平台及不动产所在村小组进行公告；
- （6）申请宅基地使用权或房屋所有权首次登记的，是否已按规定进行实地查看；
- （7）其他规定。

9.3 公告

登记公告主要内容包括：申请人的姓名或者名称；不动产坐落、登记面积、

用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

不动产首次登记公告由不动产登记机构在其门户网站（或手机 APP）以及不动产所在地村小组等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日。

土地权利人和利害关系人在公告规定期限内，对不动产登记审核结果有异议的，可向村（居）民小组、村（居）委会、乡（镇、街道）申请逐级复查。经复查发现当事人对登记审核结果提出的异议成立，确有差错的，应当重新进行权属审核。

登记公告可结合权籍调查结果公示进行。

9.4 审批

公告期满，不动产权利人或利害关系人未对不动产登记结果提出异议或异议已解决的，由登记部门在权属审批表上签署同意登记发证的意见，加盖县（市、区）不动产登记专用章。

9.5 登簿

经审核符合登记条件的不动产单元，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

9.6 缮证与发证

登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记机构应当根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书。

9.7 登记资料归档

已完成不动产登记的宗地，应按不动产登记档案管理的要求，规范整理不动产登记档案资料，有条件的地方应建立专门的档案管理系统，实现档案管理的电子化和信息化。

9.8 建立不动产登记数据库

已完成不动产登记的宗地，应按《不动产登记数据库标准（试行）》及不动产登记信息平台的要求建立不动产登记数据库，并接入不动产登记信息平台，实现数据的可查询、可统计、可汇交。

不动产登记数据库采用与权籍调查数据库一样的空间参考。但向省级汇交数据库时必须统一至 2000 国家大地坐标系。

10 检查验收

云南省农村不动产确权登记发证成果分为县（市、区）级检查验收、州（市）级抽检备案及省级抽检三个层次，按权籍调查成果检查验收和登记成果检查验收两个阶段开展。

以两权调查宗地为基础开展农村不动产确权登记工作，且只对宅基地和集体建设用地使用权进行登记的，若两权调查成果已通过验收，可不再申请权籍调查阶段成果的检查验收，但在开展登记之前必须按本细则要求组织内外业复核，并将复核记录表做为调查档案材料存档。

10.1 各级检查验收比例

10.1.1 县（市、区）级检查验收

县（市、区）级对辖区内所有乡（镇、街道）农村不动产确权登记发证成果进行全面检查和验收。检查比例：文字成果、数据库成果资料进行 100% 的检查，权籍调查与登记成果资料检查覆盖每个乡（镇、街道）内不少于 30% 的村（居）委会，每个待检村（居）委会内业检查 50% 的宗地、外业检查 30% 的宗地。

县（市、区）级可委托具有测绘资质的第三方对不动产测量和数据库等成果进行检查。

10.1.2 州（市）级抽检备案

州（市）级抽检覆盖辖区内全部县（市、区），每个县（市、区）抽检乡（镇、街道）数不少于 30%。外业抽检率不少于县（市、区）总宗地数的 5%，内业抽查率不少于县（市、区）总宗地数的 10%。

州（市）级抽查范围与县（市、区）级检查验收范围不能重叠。

州（市）级可委托具有测绘资质的第三方对不动产测量和数据库等成果进行检查。

10.1.3 省级抽检

省级抽检以州（市）为单位开展，每州（市）抽取 1-2 个县（市、区）进行现场检查并形成抽检报告，省级抽检比例与州（市）级相同。

10.2 检查验收程序

10.2.1 权籍调查阶段检查验收

权籍调查阶段的检查验收以乡（镇、街道）为单位组织开展。

技术单位完成一个乡（镇、街道）的权籍调查并自检合格后，即向县（市、区）级农村不动产确权登记发证领导小组办公室（以下简称“确权办”）申请开展该乡（镇、街道）权籍调查阶段成果检查验收。县（市、区）级检查验收合格后，县（市、区）级确权办向州（市）级确权办申请州（市）级权籍调查阶段成果抽检备案。州（市）级确权办根据抽检比例确定是否对该乡（镇、街道）组织抽检。若需组织州（市）级抽检的，经州（市）级抽检合格后出具备案证明，该乡（镇、街道）即可转入登记阶段的工作。若州（市）级确权办确定不对该乡（镇、街道）开展州（市）级抽检直接备案的，出具备案证明，该乡（镇、街道）可转入登记阶段的工作。

州（市）级确权办完成对辖区内全部县（市、区）权籍调查成果抽检备案后，由州（市）级确权办向省级确权办申请省级抽检。

10.2.2 登记阶段检查验收

登记阶段成果的检查验收工作以县（市、区）为单位组织开展。

一个县（市、区）内所有乡（镇、街道）的登记工作完成后，由技术单位向县（市、区）级确权办申请开展该县（市、区）的登记阶段成果检查验收。县（市、区）级检查验收合格后，县（市、区）级确权办向州（市）级确权办申请抽检备案。

州（市）级确权办完成对辖区内全部县（市、区）登记阶段成果抽检备案后，由州（市）级确权办向省级确权办申请省级抽检。

10.3 权籍调查阶段检查内容

检查内容包括文字成果检查（权籍调查阶段）、权属调查检查、权籍测绘检查、权籍调查数据库成果检查 4 个方面。

10.3.1 文字成果检查

文字成果重点检查工作报告、技术报告和作业单位的自检报告。技术设计书需要提前审批，验收时不再对技术设计书进行检查。

（1）工作报告：是否成立组织机构、是否制订实施方案、是否按照实施方

案开展工作、工作任务是否完成、是否制定保障措施，存在的问题及建议分析是否全面、资金使用情况阐述是否清楚等。

(2) 技术报告：技术设计的执行情况、技术问题处理是否妥当。

(3) 作业单位自检报告：自检时间、范围、自检程序与方法与自检工作量是否符合要求、检查内容是否全面、检查方法是否正确、整改措施是否得当。

10.3.2 权属调查检查

(1) 权属调查程序是否合法，调查成果是否完整、齐全；

(2) 权源资料是否完整合法有效，指界手续是否齐备；

(3) 权利人是否正确；成果是否经权利人签章确认；

(4) 调查成果记录是否规范，内容、要件是否齐全；地籍区、地籍子区、宗地代码、房屋代码是否正确；

(5) 图、表、实地是否一致，相互是否矛盾；

(6) 宗地签章率达到 90%以上（含未签章但已按调查程序履行了通知、告知、公示等法定手续的宗地）。

10.3.3 权籍测绘检查

(1) 控制成果检查：检查控制点的点位选择是否合理，是否便于今后利用、标石制作是否符合要求、埋设是否稳固等。检查观测数据记录、精度指标是否符合规定；

(2) 宗地界址点与房角点测量成果检查：对采用解析法、倾斜摄影法、图解法进行权籍测绘的区域，检查界址点及房角点精度是否符合要求；

(3) 宗地界址线与房屋边长精度检查：实地检查宗地界址边长和房屋边长精度是否符合要求；

(4) 宗地图与房产分户图检查：图件编制是否符合本细则要求；

(5) 面积量算成果检查：面积计算方式是否正确、面积量算成果是否齐全；

(6) 历史已发证宗地是否落实了宗地空间位置、是否形成了宗地层、是否进行了数据整合。

10.3.4 权籍调查数据库检查

(1) 已调查的宗地是否建立了权籍调查数据库；参照《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》，检查矢量要素空间参考、精度设定是否正确；要素

分层是否正确；库结构、表结构是否符合建库标准的规定；矢量要素拓扑关系是否正确；各要素属性填写是否齐全、正确；

(2) 数据库内的宗地数是否已达到各县（市、区）应完成调查的宗地总数；

(3) 历史已发证宗地是否已整合进权籍调查数据库；

(4) 利用三调成果，检查权籍调查宗地是否已实现辖区范围内全覆盖；

(5) 地籍区、地籍子区的划分是否正确、宗地编码是否符合规范要求、不动产单元或定着物代码是否正确；

(6) 宗地权籍调查档案是否齐全、是否已扫描归档、目录存放及文件命名是否符合要求。

10.4 登记阶段检查内容

检查内容包括文字成果检查、不动产登记数据库成果检查、登记发证成果检查 3 个方面。

10.4.1 文字成果检查

文字成果重点检查工作报告、技术报告和作业单位的自检报告。

(1) 工作报告：是否成立组织机构、是否制订实施方案、是否按照实施方案开展工作、工作任务是否完成、是否制定保障措施，存在问题及建议分析是否全面、资金使用情况阐述是否清楚等。

(2) 技术报告：技术设计执行情况，技术问题处理是否妥当。

(3) 作业单位自检报告：自检时间、范围、自检程序与方法与自检工作量是否符合要求、检查内容是否全面、检查方法是否正确、整改措施是否得当。

10.4.2 登记数据库检查

(1) 已登记的不动产单元是否已并入不动产登记数据库；属性数据和空间数据是否完整规范；矢量要素拓扑关系是否正确；数据库是否流畅运行，相关发证信息是否录入完整；查询统计等功能是否齐全完善；

(2) 历史已发证宗地是否已整合进不动产登记数据库。

10.4.3 登记发证成果检查

(1) 不动产登记单元数量是否达到本县（市、区）总宗地数的 90%；

(2) 不动产登记程序是否规范、合法；

(3) 登记档案完整性检查：检查登记申请书、权籍调查表、权属来源材料、

登记审核、登记簿等全过程确权登记档案是否完整、内容是否规范；

(4) 不动产权证书检查：证书内容是否齐全规范；

(5) 登记档案管理检查：登记材料归档是否规范、是否设置专门的档案保管场所，是否配备专门的档案保管人员；

(6)所有的纸质档案是否已扫描归档、目录存放及文件命名是否符合要求。

11 成果内容与数据汇交

11.1 成果内容

本项工作的工作成果包含文字成果、控制测量成果、数据库成果、图件成果、宗地档案资料等五大类成果。

11.1.1 文字成果

包括：工作实施方案、技术设计书、工作报告、技术总结、作业单位自检报告、县级检查验收报告、州（市）级备案证明。

11.1.2 控制测量成果

包括：各等级控制点成果表（三、四等和一、二级控制点）、控制网点分布图、观测记录手簿、平差计算资料、各控制点点之记。

11.1.3 数据库成果

包括：权籍调查数据库和不动产登记数据库。权籍调查数据库覆盖所有已调查和已发证宗地，不动产登记数据库覆盖全部符合发证宗地。

11.1.4 图件成果

(1)宗地图和房产分户图，提供原始矢量格式(dwg/edb/shp等)和pdf/jpg格式；

(2)用做调查底图的正射影像图，img/geotiff格式。

11.1.5 宗地档案

(1) 权利人身份证明材料；

(2) 权属来源证明材料；

(3) 复核记录表；

(4) 新旧宗地编码对照表；

(6) 调查资料：包括指界通知书或指界委托书、不动产权籍调查表或地籍

调查表、房屋调查表、实地照片；

- (8) 界址点成果表（样式见附录 23）；
- (9) 调查结果公示资料：包括公示表和公示图；
- (10) 登记资料：包括登记申请书、审批表等；
- (11) 其他权籍调查和登记相关的资料。

11.2 数据汇交

各县（市、区）完成农村不动产确权登记发证后，需向省自然资源厅汇交农村不动产权籍调查数据库和登记数据库。可按整县汇交，也可根据进度分批次汇交。

11.2.1 数据汇交内容

11.2.1.1 矢量空间要素

包括基础地理信息要素（行政区、行政区界线）、地籍分区（地籍区、地籍子区）、不动产单元要素（使用权宗地、房屋、其他定着物）、权籍调查要素（权籍调查宗地、权籍调查房屋、权籍调查其他定着物）、地物要素（点状要素、线状要素、面状要素）、注记及栅格数据。要素分层及属性表名详见附录 24。

各空间要素层的属性表结构见《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》及《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》。

向省级汇交数据库时矢量数据的空间参考必须统一到 2000 国家大地坐标系。

11.2.1.2 非空间属性要素

非空间属性数据主要包括不动产确权及登记过程中形成的各类非空间要素结构数据，包括权利人信息、权籍调查信息、不动产权利信息、登记业务信息、等。其要素分层及属性表名详见附录 25。

各非空间要素层的属性表结构见《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》及《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）扩展说明》。

11.2.1.3 数字正射影像图

包括数字正射影像图（DOM）、数字栅格地图（DRG）。一个县级行政区的数字正射影像可以融合成一个影像文件，也可以按标准分幅影像图或分乡镇影像存放。

数字正射影像图的空间参考与矢量数据保持一致。

11.2.1.4 元数据

按照《国土资源信息核心元数据标准》和《云南省不动产登记整合数据库标准（试行）》采集相关元数据信息，采用 XML 格式。

11.2.1.5 扫描资料

农村不动产确权登记发证过程中形成的宗地档案资料除了提供纸质原件外，还需提供电子扫描件，扫描分辨率不低于 300dpi，存储格式为 pdf。

11.2.1.6 原格式矢量数据

在开展农村不动产确权登记发证过程中形成的权籍图、宗地图及房产分户图等矢量数据应提供与应用软件相关的原格式矢量数据。

11.2.1.7 其他数据

主要包括技术设计书、工作报告、技术总结、验收报告等文字资料以及其他需要提交的资料，可以 pdf、doc、xls、jpg 等格式存储。

11.2.2 数据文件命名

11.2.2.1 矢量空间要素层

数据格式：矢量空间要素层数据格式采用 Shapefile 格式。Shapefile 格式文件包括主文件 (*.shp)、索引文件 (*.shx)、表文件 (*.dbf)、投影信息文件 (*.prj)。

命名规则：“县级行政区代码”+“图层属性表名”+“.后缀名”。

命名说明：县级行政区代码采用六位数字码；“图层属性表名”采用附录 24 中对应的图层属性表名（使用权宗地图层命名为“shyq_”+属性表名）；矢量数据后缀名应包括主文件 (*.shp)、索引文件 (*.shx)、表文件 (*.dbf)、投影信息文件 (*.prj)。

命名示例：使用权宗地层命名为 53XXXXshyq_ZDJBXX.shp、权籍调查宗地层命名为 53XXXX QD_ZDJBXX.shp。

11.2.2.2 非空间属性数据

数据格式：非空间属性数据格式采用 MicrosoftOfficeAccess 的 MDB 格式。

命名规则：“县级行政区代码”+“SXB”+“.mdb”。

命名说明：数据表按照数据库标准中的一个表格对应于该 MDB 文件下的一个数据表，数据表命名按附录 25 中对应的属性表名命名，没有数据的属性表保留

空表。

命名示例：53XXXXSXB.MDB。

11.2.2.3 数字正射影像 (DOM)

数据格式：数字正射影像可用 GEOTIFF、IMG 格式进行存储。

命名规则：“县级行政区代码”+“DOM”+“.后缀名”。

命名说明：一个行政区可以融合成一个影像文件，也可以按标准分幅或乡镇分成多个文件，多个文件时在文件名后加“1”、“2”、……顺序号区分；对于存在不同波段的可以在文件名后加“_1”、“_2”、……顺号区分。

命名示例：53XXXXDOM.img 或 53XXXXDOM.tif。

11.2.2.4 数字栅格影像 (DRG)

数据格式：数字栅格影像可用 GEOTIFF、IMG、JPG 格式进行存储。

命名规则：“县级行政区代码”+“DRG”+“.tif”。

命名示例：53XXXXDRG.tif。

11.2.2.5 元数据

数据格式：XML 格式。

命名规则：“县级行政区代码”+“metadata”+“.xml”。

命名示例：53XXXX metadata.xml。

11.2.2.6 扫描资料

数据格式：PDF 或 JPG 格式。

命名规则：“资料名称”+“.pdf”或“资料名称”+“.jpg”。

命名示例：申请书.pdf、权籍调查表.pdf、宗地图.pdf、实地照片1.jpg。

11.2.2.7 文档数据

数据格式：PDF 或 DOC 格式。

命名规则：“县级行政区代码”+“文档资料名称”+“.后缀名”。

命名示例：53XXXX 技术设计书.pdf、53XXXX 技术总结.pdf、53XXXX 县级检查验收报告.pdf、53XXXX 县级检查验收报告.pdf。

11.2.2.8 原格式矢量数据

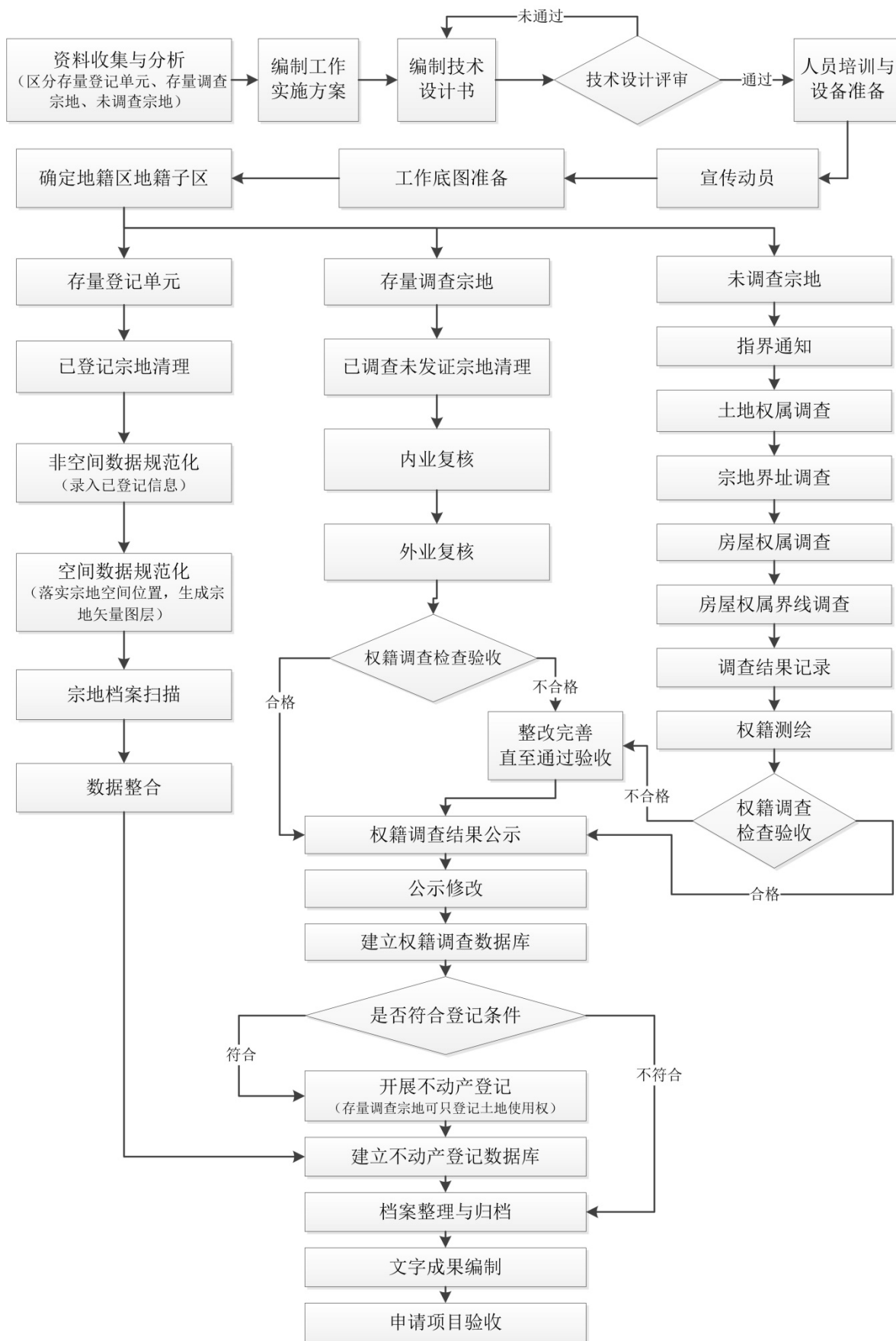
原格式矢量数据与所用应用软件相关，数据格式不限，文件命名自定，以方便管理和查找为宜。

11.2.2.9 其他资料

其他资料用于存放各县（市、区）认为需要补充提供的其他电子资料，数据格式不限，文件命名自定。

数据汇交的目录组织见附录 26。

附录1 农村不动产确权登记发证工作流程图（参考性附录）



附录2 家庭成员与权利人关系标准表述（规范性附录）

家庭成员与权利人关系标准表述

一、本附录所列家庭成员关系来自《GB/T4761-2008 家庭关系代码》。

二、配偶

夫、妻。

二、子

独生子、长子、次子、三子、四子、五子、养子或继子、女婿、其他儿子。

三、女

独生女、长女、次女、三女、四女、五女、养女或继女、儿媳、其他女儿。

四、孙子、孙女或外孙子、外孙女

孙子、孙女、外孙子、外孙女、孙媳妇或外孙媳妇、孙女婿或外孙女婿、曾孙子或外曾孙子、曾孙女或外曾孙女、其他孙子、孙女或外孙子、外孙女。

五、父母

父亲、母亲、公公、婆婆、岳父、岳母、继父或养父、继母或养母、其他父母关系。

六、祖父母或外祖父母

祖父、祖母、外祖父、外祖母、配偶的祖父母或外祖父母、曾祖父、曾祖母、配偶的曾祖父母或外曾祖父母、其他祖父母或外祖父母关系。

七、兄弟姐妹

兄、嫂、弟、弟媳、姐姐、姐夫、妹妹、妹夫、其他兄弟姐妹。

八、其他

伯父、伯母、叔父、婶母、舅父、舅母、姨父、姨母、姑父、姑母、堂兄弟、堂姐妹、表兄弟、表姐妹、侄子、侄女、外甥、外甥女、其他亲属、非亲属。

附录3 已调查未发证宗地内业复核记录表（参考性附录）

已调查未发证宗地内业复核记录表

宗地号：

权利人：

复核内容		复核结果	处理意见
权属资料 齐全性	指界通知书		
	权利人身份证明		
	户口证明		
	家庭成员信息		
	用地手续		
	建房手续		
地籍调查表 规范性	权利人信息与证明材料是否一致		
	土地权利类型及权利性质		
	土地坐落		
	宗地编码		
	批准用途及实际用途		
	共用权情况		
	宗地面积、批准面积		
	界址标示表填写是否规范		
	宗地图内容是否与调查表一致		
	共用宗面积分摊计算是否正确		
界址签章 完整性	界址签章表填写是否规范		
	界址签章是否完整		
	签章人是否具有签章资格		
调查审核 规范性	调查记事填写是否符合要求		
	勘丈记事填写是否符合要求		
	审核意见填写是否符合要求		

说明：在调查软件功能支持的前提下，允许本表由调查软件直接生成。

复核人：

复核日期：

附录4 已调查未发证宗地外业复核记录表（参考性附录）

已调查未发证宗地外业复核记录表

宗地号：

权利人：

复核内容		复核结果		处理意见	
权利人正确性					
宗地四至准确性					
房屋结构及层数					
界址与实地现状符合性					
界址边长精度复核					
界址点编号		原边长 (m)	复核边长 (m)	边长误差 (cm)	处理意见
界址点精度复核					
界址点号		原坐标 (m)	复核坐标 (m)	点位误差 (cm)	处理意见
	X				
	Y				
	X				
	Y				
<p>说明：</p> <p>(1) 已通过农村宅基地及集体建设用地使用权验收的项目区，在边长复核满足精度要求的前提下，可不作界址点精度复核。</p> <p>(2) 若调查软件支持，本表可用调查软件直接生成。</p>					

复核人：

复核日期：

附录5 指界通知书（规范性附录）

权籍调查出席指界通知书

编号：_____

_____：

为保护土地所有者、使用者和房屋所有者的合法权益，加强土地与房屋管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、《云南省土地管理条例》及《不动产登记暂行条例》的有关规定，兹定于____年____月____日____时对你（单位或个人）使用的土地及地上建（构）筑物进行权籍调查，现将有关事项通知如下，届时请你（单位或个人）的代表人现场出席指界：

- 1、单位使用的土地必须填写好法定代表人身份证明书，由法定代表人出席；
- 2、个人使用的土地，由权利人携带身份证明和户口簿出席；
- 3、法定代表人或权利人不能出席的，请办好指界委托书；
- 4、指界人需准备有关土地及房屋的权属证明材料；
- 5、届时不能参加指界的，按违约缺席处理，视为默认调查结果。

权籍调查负责人姓名：

联系电话：

_____县（区）自然资源局（盖章）

_____年____月____日

权籍调查出席指界通知书（存根）

编号：_____

土地坐落：_____

指界时间：_____年____月____日____时

集合地点：_____

通知时间：_____年____月____日____时 送达人：_____

权籍调查出席指界通知书回执

签收人姓名	单位（个人）签章

附录6 权籍调查法人代表身份证明书及指界委托书（规范性附录）

权籍调查法人代表身份证明书

_____同志，在我单位任_____职务，系我单位法人代表，特此证明。

单位全称（盖章）：

年 月 日

附注：（1）企事业单位、机关、团体的主要负责人为本单位的法定代表人。

（2）该代表办公地点：_____

法人代表身份证号码：

联系电话：

权籍调查指界委托书

今委托_____同志（性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____）

全权代表本人出席_____乡（镇）_____村委会_____小组_____号

不动产权属界线现场指界。

委托人（盖章）：

单位（盖章）：

委托代理人（盖章）：

身份证号码：

委托日期： 年 月 日

附注：受委托人办公地点：

联系电话：

附录7 农村宅基地使用权及房屋所有权权属确认申请审核表（规范性附录）

农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表

申请人家庭成员情况	权利人		身份证号码	
	家庭人口数		联系电话	
	家庭成员	姓 名	与权利人关系	是否属于本集体经济组织成员
	权利人		本 人	
	成员 1			
	成员 2			
	成员 3			
	成员 4			
	成员 5			
	成员 6			
	成员 7			
	成员 8			
	成员 9			
	成员 10			
宅基地使用权基本情况	宗地代码		调查面积	m ²
	宗地四至	北：		
		东：		
		南：		
		西：		
房屋所有权基本情况	房屋建筑总面积		m ²	房屋结构
	房屋建筑占地面积		m ²	总层数
	房屋建成时间			房屋是否存在权属纠纷

<p>申请确认 事项</p>	<p>1、本宗地权属界址经本人现场指界确认，土地权属（<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>无）争议，实际使用面积_____m²，现无权属来源依据面积_____m²。</p> <p>2、现有房屋于_____年____月建成使用，属农村自建住房，房屋正常使用，无安全隐患，建筑面积共_____m²。</p> <p>3、本人承诺对填写内容及提交资料的真实性负全部责任，如有不实，自愿承担一切法律连带责任。</p> <p>申请人（签字按手印）： 日期：_____年____月____日</p>
<p>村（居）民 小组审核 意见</p>	<p>经核实，该权利人属本村集体经济组织成员，该户房屋建于_____年，为该权利人在本组内唯一申请确权登记住宅，符合“一户一宅”政策，土地权属来源清楚，无土地权属纠纷，同意确权。</p> <p>村（居）民小组长（签字按手印）： 日期：_____年____月____日</p>
<p>村（居）委 会审核意见</p>	<p>经村委会核实，该宗地权利人申请确权不动产属历史合法使用，村民小组审核情况属实，同意登记宅基地使用权_____m²，房屋所有权_____m²。</p> <p>审核人（加盖公章）： 日期：_____年____月____日</p>
<p>乡（镇、街 道）政府 审核意见</p>	<p>经核实，该宗地二调数据库图斑地类为（<input type="checkbox"/>建设用地 <input type="checkbox"/>非建设用地），三调数据库图斑地类为（<input type="checkbox"/>建设用地 <input type="checkbox"/>非建设用地），土地权属性质属实，村（居）民小组、村（居）委会审核情况属实，同意登记宅基地使用权_____m²，房屋所有权_____m²。</p> <p>审核人（加盖公章）： 日期：_____年____月____日</p>
<p>填表说明：</p> <p>1、申请人（权利人）必须是土地和房屋同一权利人；</p> <p>2、该表建房时间或翻改扩建时间与权籍调查表一致；</p> <p>3、本表仅用于云南省不动产确权登记发证总调查中农村宅基地使用权和房屋所有权无权属来源证明或权属来源不全的情况。</p>	

附录8 农村宅基地和建房（规划许可）审批表（规范性附录）

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

权利人	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址	性质：1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异地新建	
	四至	北至： 东至；					
		南至： 西至：					
	地类	1、建设用地 2、未利用地 3、农用地（耕地、林地、草地、其它_____）					
	住房建筑面积		m ²	建筑层数	层	建筑高度	m
乡（镇、街道）自然资源部门意见	<p style="text-align: center;">(盖章)</p> <p style="text-align: center;">负责人： 年 月 日</p>						
乡（镇、街道）其他部门意见							
乡（镇、街道）农业农村部门审查意见	<p style="text-align: center;">(盖章)</p> <p style="text-align: center;">负责人： 年 月 日</p>						
乡（镇、街道）政府审核批准意见	<p style="text-align: center;">(盖章)</p> <p style="text-align: center;">负责人： 年 月 日</p>						

说明：宗地所坐落的二调图斑地类不是建设用地，但三调图斑地类为建设用地且无审批手续或审批手续不全的宅基地使用权和房屋所有权，除填写《农村宅基地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表》外，还需填写此表。

附录9 农村集体建设用地使用权及房屋所有权权属确认申请审核表

(规范性附录)

农村集体建设用地使用权和房屋所有权权属确认申请审核表

申请人基本情况	权利人			
	法定代表人 或负责人姓名		证件种类	
			证件号	
			电话号码	
	代理人姓名		证件种类	
			证件号	
			电话号码	
权利设定方式				
国民经济行业 分类代码				
集体建设用地使用权基本情况	宗地代码		调查面积	m ²
	宗地四至	北:		
		东:		
		南:		
		西:		
房屋所有权基本情况	房屋建筑总面积	m ²	房屋结构	
	房屋建筑占地面积	m ²	房屋栋数	
	房屋建成时间		房屋是否存在 权属纠纷	
	说 明			

<p>申请确认事项</p>	<p>1、本宗地权属界址经法定代表人（委托代理人）现场指界确认，土地权属（<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>无）争议，实际使用面积_____m²，现无权属来源依据面积_____m²。</p> <p>2、现有房屋于_____年_____月建成，现房屋正常使用，无安全隐患，建筑面积共_____m²。</p> <p>3、法定代表人（委托代理人）承诺对填写内容及提交资料的真实性负全部责任，如有不实，自愿承担一切法律连带责任。</p> <p style="text-align: center;">权利人名称：_____（公章）</p> <p style="text-align: center;">法定代表人或负责人（委托代理人）（签字按手印）： 日期：_____年_____月_____日</p>
<p>村（居）民小组 审核意见</p>	<p>经核实，该宗地属于_____集体建设用地，权属来源清楚，无土地权属纠纷，房屋始建于_____年。上述情况属实，同意确权。</p> <p style="text-align: center;">村（居）民小组长签字： 日期：_____年_____月_____日</p>
<p>村（居）委会 审核意见</p>	<p>经村（居）委会核实，该宗地为土地管理法实施前已依法批准用于非住宅建设的集体土地，且用地权属来源清楚，四邻无争议，村民小组审核情况属实，。</p> <p style="text-align: center;">审核人（加盖公章）： 日期：_____年_____月_____日</p>
<p>乡（镇、街道） 政府审核意见</p>	<p>经核实土地权属性质属实，村（居）民小组、村（居）委会审核情况属实，同意登记该权利人集体建设用地使用权_____m²，房屋所有权_____m²。</p> <p style="text-align: center;">审核人（加盖公章）： 日期：_____年_____月_____日</p>

说明：此表仅适用于1987年《土地管理法》实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施、或乡（镇）村企业使用集体土地用于非住宅建设至今仍继续使用的情况。

附录 10 土地利用现状分类（规范性附录）

土地利用现状分类表

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
01	耕地			指种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中包括南方宽度<1.0 m，北方宽度<2.0 m 固定的沟、渠、路和地坎（埂）；临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地，临时种植果树、茶树和林木且耕作层未破坏的耕地，以及其他临时改变用途的耕地。
		0101	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。
		0102	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地。包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地。
		0103	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。
02	园地			指种植以采集果、叶、根、茎、枝、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地。包括用于育苗的土地
		0201	果园	指种植果树的园地。
		0202	茶园	指种植茶树的园地。
		0203	橡胶园	指种植橡胶树的园地。
		0204	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地。
03	林地			指生长乔木、竹类、灌木的土地，及沿海生长红树林的土地。包括迹地，不包括城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路、征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林。
		0301	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽。
		0302	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地。
		0303	红树林地	指沿海生长红树植物的林地。
		0304	森林沼泽	以乔木森林植物为优势群落的淡水沼泽。
		0305	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽。
		0306	灌丛沼泽	以灌丛植物为优势群落的淡水沼泽。
		0307	其他林地	包括疏林地（指树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。
04	草地			指生长草本植物为主的土地
		0401	天然牧草地	指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地，不包括沼泽草地。
		0402	沼泽草地	指以天然草本植物为主的沼泽化的低地草甸、高寒草甸。

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
04	草地	0403	人工牧草地	指人工种植牧草的草地。
		0404	其他草地	指树林郁闭度<0.1, 表层为土质, 生长草本植物为主, 不用于放牧的草地。
05	商服用地			指主要用于商业、服务业的土地。
		0501	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。
		0502	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。
		0503	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。
		0504	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
		0505	商务金融用地	指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
		0506	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。
		0507	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点、居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。
06	工矿仓储用地			指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。
		0601	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
		0602	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场, 砖瓦窑等地面生产用地, 排土(石)及尾矿堆放地。
		0603	盐田	指用于生产盐的土地, 包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。
		0604	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地, 包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等
07	住宅用地			指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地。
		0701	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地, 不含配套的商业服务设施等用地。
		0702	农村宅基地	指农村用于生活居住的宅基地。
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0801	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
		0802	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
		0804	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
		0805	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
		0806	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
		0807	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
		0808	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
		0810	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。
09	特殊用地			指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地。
		0901	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地。
		0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。
		0903	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。
		0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
		0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
		0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
10	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。
		1001	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
		1002	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。
		1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
		1004	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等公共停车场，汽车客货运输站点及停车场等用地。
		1005	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
		1006	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）。
		1007	机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。
		1008	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。
		1009	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地
11	水域及水利设施用地			指陆地水域，滩涂、沟渠、沼泽、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、城镇、村庄、道路等用地。
		1101	河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面。
		1102	湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面。
		1103	水库水面	指人工拦截汇积而成的总库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面。
		1104	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘常水位岸线所围成的水面。
		1105	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮侵地带。包括海岛的沿海滩涂。不包括已利用的滩涂。

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
11	水域及水利设施用地	1106	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩地。不包括已利用的滩地。
		1107	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站。
		1108	沼泽地	指经常积水或渍水，一般生长湿生植物的土地。包括草本沼泽、苔藓沼泽、内陆盐沼等。不包括森林沼泽、灌丛沼泽和沼泽草地。
		1109	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬电站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地。
		1110	冰川及永久积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地。
12	其他土地			指上述地类以外的其他类型的土地。
		1201	空闲地	指城镇、村庄、工矿范围内尚未使用的土地。包括尚未确定用途的土地。
		1202	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品生产的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所等规模化粮食生产所必需的配套设施用地。
		1203	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用于拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎。
		1204	盐碱地	指表层盐碱聚集，生长天然耐盐植物的土地。
		1205	沙地	指表层为沙覆盖、基本无植被的土地。不包括滩涂中的沙地。
		1206	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地。
		1207	裸岩石砾地	指表层为岩石或石砾，其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地。

附录 11 土地利用现状分类与三大类对照表（规范性附表）

土地利用现状分类与三大类对照表

三大类	土地利用现状分类	
	类型编码	类型名称
农用地	0101	水田
	0102	水浇地
	0103	旱地
	0201	果园
	0202	茶园
	0203	橡胶园
	0204	其他园地
	0301	乔木林地
	0302	竹林地
	0303	红树林地
	0304	森林沼泽
	0305	灌木林地
	0306	灌丛沼泽
	0307	其他林地
	0401	天然牧草地
	0402	沼泽草地
	0403	人工牧草地
	1006	农村道路
	1103	水库水面
	1104	坑塘水面
	1107	沟渠
	1202	设施农用地
	1203	田坎
建设用地	0501	零售商业用地
	0502	批发市场用地
	0503	餐饮用地
	0504	旅馆用地
	0505	商务金融用地
	0506	娱乐用地
	0507	其他商服用地
	0601	工业用地
	0602	采矿用地
	0603	盐田
	0604	仓储用地
	0701	城镇住宅用地
	0702	农村宅基地
0801	机关团体用地	

三大类	土地利用现状分类		
	类型编码	类型名称	
建设用地	0802	新闻出版用地	
	0803	教育用地	
	0804	科研用地	
	0805	医疗卫生用地	
	0806	社会福利用地	
	0807	文化设施用地	
	0808	体育用地	
	0809	公用设施用地	
	0810	公园与绿地	
	0901	军事设施用地	
	0902	使领馆用地	
	0903	监教场所用地	
	0904	宗教用地	
	0905	殡葬用地	
	0906	风景名胜设施用地	
	1001	铁路用地	
	1002	轨道交通用地	
	1003	公路用地	
	1004	城镇村道路用地	
	1005	交通服务场站用地	
	1007	机场用地	
	1008	港口码头用地	
	1009	管道运输用地	
	1109	水工建筑用地	
	1201	空闲地	
	未利用地	0404	其他草地
		1101	河流水面
		1102	湖泊水面
		1105	沿海滩涂
1106		内陆滩涂	
1108		沼泽地	
1110		冰川及永久积雪	
1204		盐碱地	
1205		沙地	
1206		裸土地	
1207		裸岩石砾地	

附录 12 房屋产别分类（规范性附录）

房屋产别分类表

一级分类		二级分类		含 义
编号	名称	编号	名称	
10	国有房产			指归国家所有的房产。包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。
		11	直管产	指由政府接管、国家经租、收购、新建、扩建的房产（房屋所有权已正式划拨给单位的除外），大多数由政府房地产管理部门直接管理、出租、维修，少部分免租拨借给单位使用。
		12	自管产	指国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金构建的房产。
		13	军产	指中国人民解放军部队所有的房产。包括由国家划拨的房产、利用军费开支或军队自筹资金购建的房产。
20	集体所有房产			指城市集体所有制单位所有的房产。即集体所有制单位投资建造、购买的房产。
30	私有房产			指私人所有的房产。包括中国公民、港澳台同胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产，以及中国公民投资的私营企业（私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司）所投资建造、购买的房产。
		31	部分产权	指按照房改政策，职工个人以标准价购买的住房，拥有部分产权。
40	联营企业房产			指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。
50	股份制企业房产			指股份制企业所投资建造或购买的房产。
60	港、澳、台投资房产			指港、澳、台地区投资者以合资、合作或独资在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。
70	涉外房产			指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。
80	其他房产			凡不属于以上各类别的房屋，都归在这一类，包括因所有权人不明，由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及宗教、寺庙等房屋。

附录 13 房屋用途分类（规范性附录）

房屋用途分类表

一级分类		二级分类		内 容
编号	名称	编号	名称	
10	住宅	11	成套住宅	指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。
		12	非成套住宅	指人们生活居住的但不成套的房屋。
		13	集体宿舍	指机关、学校、企事业单位的单身职工、学生居住的房屋。集体宿舍是住宅的一部分。
20	工业	21	工业	指独立设置的各类工厂、车间、手工作坊、发电厂等从事生产活动的房屋。
		22	公用设施	指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。
	交通	23	铁路	指铁路系统从事铁路运输的房屋。
		24	民航	指民航系统从事民航运输的房屋。
	仓储	25	航运	指航运系统从事水路运输的房屋。
		26	公交运输	指公路运输、公共交通系统从事客、货运输，装卸、搬运的房屋。
		27	仓储	指用于储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库用房。
30	商业	31	商业服务	指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务所用的房屋。
		32	经营	指各种开发、装饰、中介公司等从事各类经营业务活动所用的房屋。
	金融	33	旅游	指宾馆、饭店、乐园、俱乐部、旅行社等主要从事旅游服务所用的房屋。
		信息	34	金融保险
	35		电讯信息	指各种邮电、电讯部门、信息产业部门，从事电讯与信息工作所用的房屋。
40	教育	41	教育	指大专院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园、托儿所、职业学校、业余学校、干校、党校、进修院校、工读学校、电视大学等从事教育所用的房屋。
	医疗卫生	42	医疗卫生	指各类医院、门诊部、卫生所（站）、检（防）疫站、保健院（站）、疗养院、医学化验、药品检验等医疗卫生机构从事医疗、保健、防疫、检验所用的房屋。
	科研	43	科研	指各类从事自然科学、社会科学等研究设计、开发所用的房屋

一级分类		二级分类		内 容
编号	名称	编号	名称	
50	文化	51	文化	指文化馆、图书馆、展览馆、博物馆、纪念馆等从事文化活动所用的房屋。
		52	新闻	指广播电视台、电台、出版社、报社、杂志社、通讯社、记者站等从事新闻出版所用的房屋。
	娱乐	53	娱乐	指影剧院、游乐场、俱乐部、剧团等从事文娱演出所用的房屋。
	体育	54	园林绿化	是指公园、动物园、植物园、陵园、苗圃、花圃、花园、风景名胜、防护林等所用的房屋。
		55	体育	指体育场、馆、游泳池、射击场、跳伞塔等从事体育所用的房屋。
60	办公	61	办公	指党、政机关、群众团体，行政事业单位等行政、事业单位等所用的房屋。
70	军事	71	军事	指中国人民解放军军事机关、营房、阵地、基地、机场、码头，工厂、学校等所用的房屋。
80	其他	81	涉外	指外国使，领馆、驻华办事处等涉外所用的房屋。
		82	宗教	指寺庙、教堂等从事宗教活动所用的房屋。
		83	监狱	指监狱、看守所、劳改场（所）等所用的房屋。

附录 14 权籍调查表样式（一）地籍调查表（规范性附录）

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 ² ）		宗地面积（m ² ）			建筑占地总面积（m ² ）	
					建筑总面积（m ² ）	
土地使用期限						
共有 / 共用权利人情况						
说明						

界址标示表																	
界址点号	界标种类					界址间距 (m)	界址线类别							界址线位置			说明
	钢钉	水泥桩	喷涂				墙壁	围墙	道路	沟渠	滴水	栅栏	两点连线	其他	内	中	

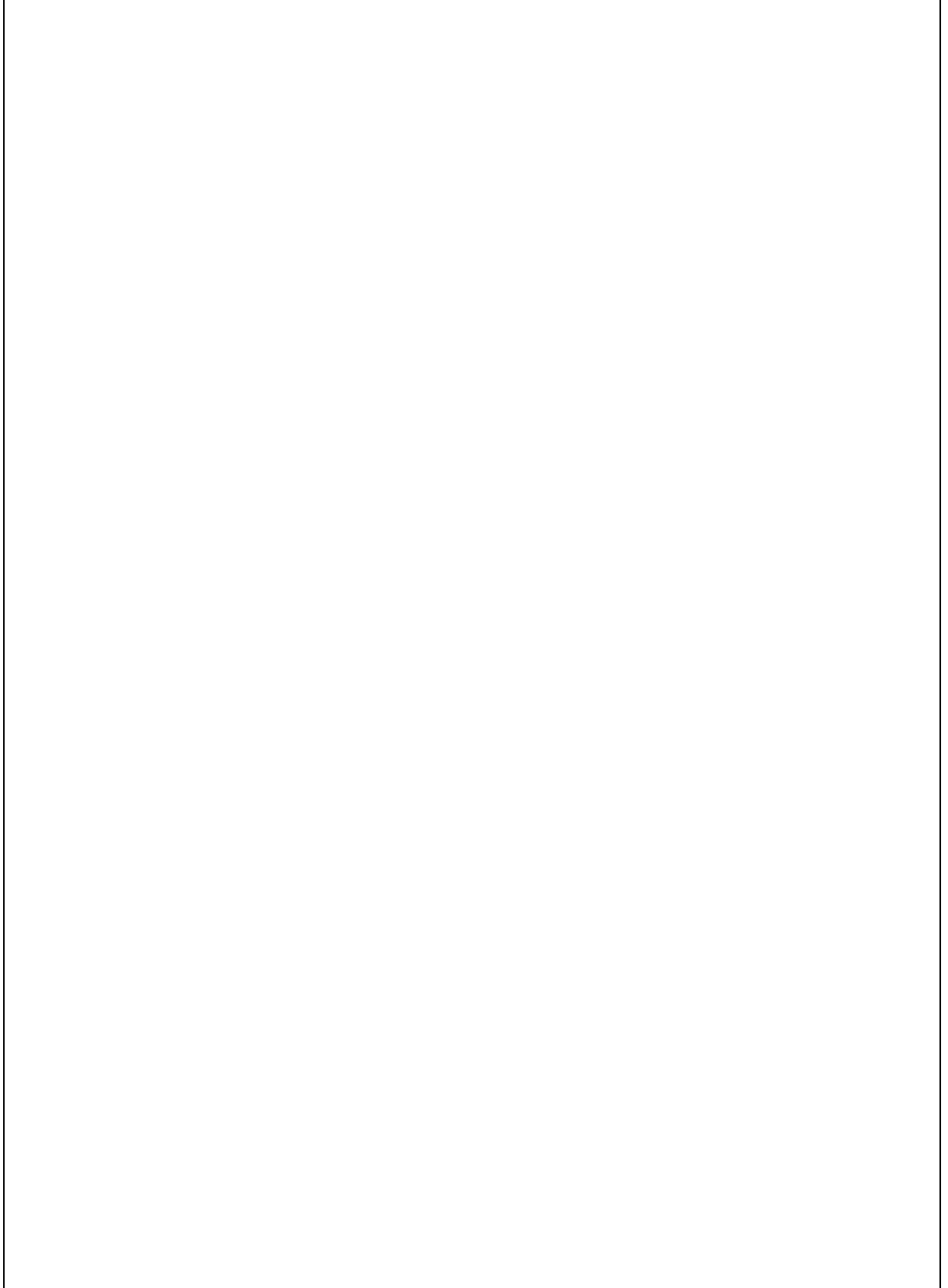
(表格行数可调整，可附页)

界址签章表

界址线			邻宗地		本宗地	日期
起点号	中间点号	终点号	相邻宗地权利人 (宗地代码)	指界人姓名 (签章)	指界人姓名 (签章)	

(表格行数可调整, 可附页)

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	调查员： 日期： 年 月 日
地籍测量记事	测量人： 日期： 年 月 日
地籍调查结果 审核意见	审核人： 日期： 年 月 日

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

注：无共有/共用情况的无需填写此表。

附录 15 权籍调查表样式（二）房屋调查表（规范性附录）

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 (m ²)	建筑面积 (m ²)	专有建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)	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																

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 ² ）	占地面积（m ² ）	分摊土地面积（m ² ）	附记

附录 16 权籍调查表样式（三）构（建）筑物调查表（规范性附录）

构（建）筑物调查表

构（建）筑物调查表			
宗地代码		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 ² ）			
竣工时间			
共有情况			
备注			
附图 （构（建）筑物平面图，可附页）			

附录 17 《房产测量规范》中关于房屋建筑面积测算的规定

一、计算全部建筑面积的范围

(1) 永久性结构的单层房屋，按一层计算面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。

(2) 房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部分，按其水平投影计算建筑面积。

(3) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大堂，均按一层计算面积。门厅、大堂内的，层高 2.20m 以上的回廊部分，按其水平投影计算建筑面积。

(4) 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。

(5) 房屋天面上，属永久性建筑，层高 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房和斜面结构屋顶层高度在 2.20m 以上的部分（位），按其外围水平投影计算面积。

(6) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影计算面积。

(7) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影计算面积。

(8) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影计算面积。

(9) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影计算面积。

(10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高 2.20m 以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影计算面积。

(11) 有柱或围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。

(12) 作为房屋外墙的玻璃幕墙等，按其外围水平投影面积计算。

(13) 属永久性有柱的车棚、货棚等建筑物，按柱的外围水平投影面积计算。

(14) 依山（坡）地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在 2.20m 以上部位的外围水平投影面积计算。

(15) 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

二、计算 1/2 建筑面积的范围

(1) 与房屋相连有上盖无柱的走廊,按其围护结构外围水平投影面积的 1/2 计算。

(2) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的,按其上盖水平投影面积的 1/2 计算。

(3) 未封闭的阳台、挑廊,按其围护结构外围水平投影面积的 1/2 计算。

(4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的 1/2 计算。

(5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊,按外围水平投影面积的 1/2 计算。

三、不计算建筑面积的范围

(1) 层高小于 2.20m 的夹层、插层、技术层、地下室和半地下室。

(2) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(3) 房屋之间无上盖的架空通廊。

(4) 房屋的天面、挑台和天面上的花园、泳池。

(5) 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物空间安置箱、罐的平台。

(6) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。

(7) 利用引桥、高架路、高架桥面作为顶盖建造的房屋。

(8) 活动房屋、临时房屋、简易房屋。

(9) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。

(10) 与房屋室内不相通的房屋间的伸缩缝。

附录 18 权籍调查结果公示表（参考性附录）

农村不动产权籍调查公示

我局已组织技术单位于____年____月完成____县____镇____村民委员会____小组共____户____宗农村建设用地宗地的确权调查，现将调查结果予以公示。如有异议，请自本公示之日起 30 日内（____年____月____日之前）将异议反馈至村小组，待村小组整理完所有异议并报村委会确认后，由村小组、村委会联合技术单位进行复核。逾期无人提出异议的，视为认可调查结果。

村小组联系人：XXX 联系电话：XXXXXXXXXXXX

技术承担单位：XXXXXXXXXXXX

技术单位联系人：XXX 联系电话：XXXXXXXXXXXX

XXX 自然资源局
2020 年 月 日

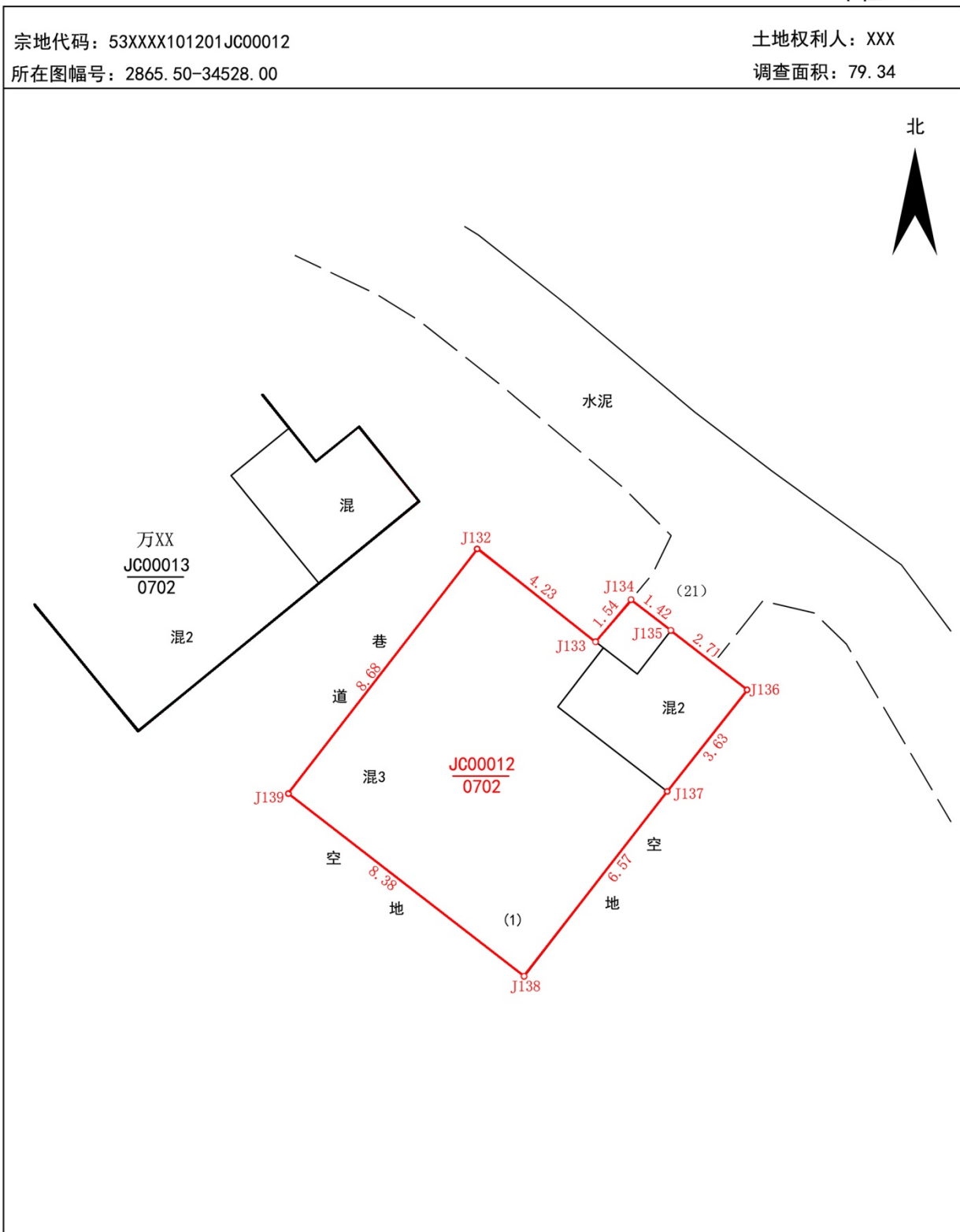
XXX 县 XX 镇 XX 村民委员会 XX 小组农村不动产确权调查结果公示表

序号	不动产单元号	权利人	家庭成员	权利类型	宗地调查面积 (m ²)	宗地核定登记面积 (m ²)	房屋调查建筑面积 (m ²)	房屋核定登记建筑面积 (m ²)	房屋建成年代	是否一户一宅	是否本集体经济组织成员	备注

附录 19 宗地图样图 (规范性附录)

宗 地 图

单位: m. m²



XXXX年X月XX日解析法测绘
 审核日期: XXXX年X月XX日

1:150

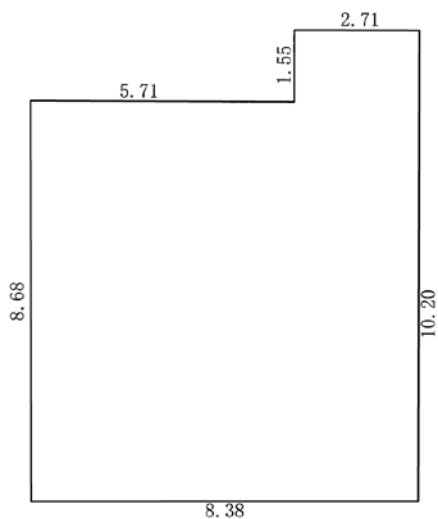
制图者: X X
 审核者: X X

附录 20 房产分户图样图（规范性附录）

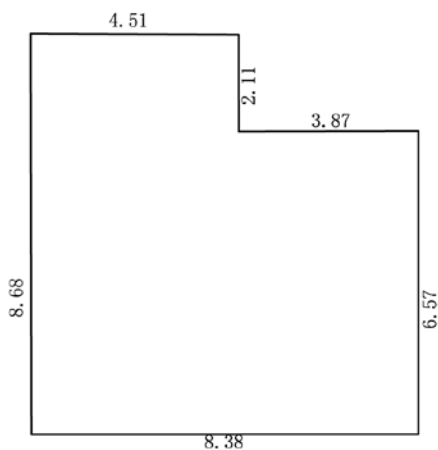
房产分户图

单位：m. m²

宗地代码	53XXX101201JC00012	结构	混合	专有建筑面积	218.33
幢号	F0001	总层数	3	分摊建筑面积	/
户号	0001	所在层次	1-3	调查建筑总面积	218.33
坐落	XX县XX乡XX村委会XXX村21号				



1-2层平面图



3层平面图

解析法计算建筑面积：

1-2层总面积=76.88×2=153.76

3层建筑总面积=64.57

XXX
X
X
X
登
记
机
构

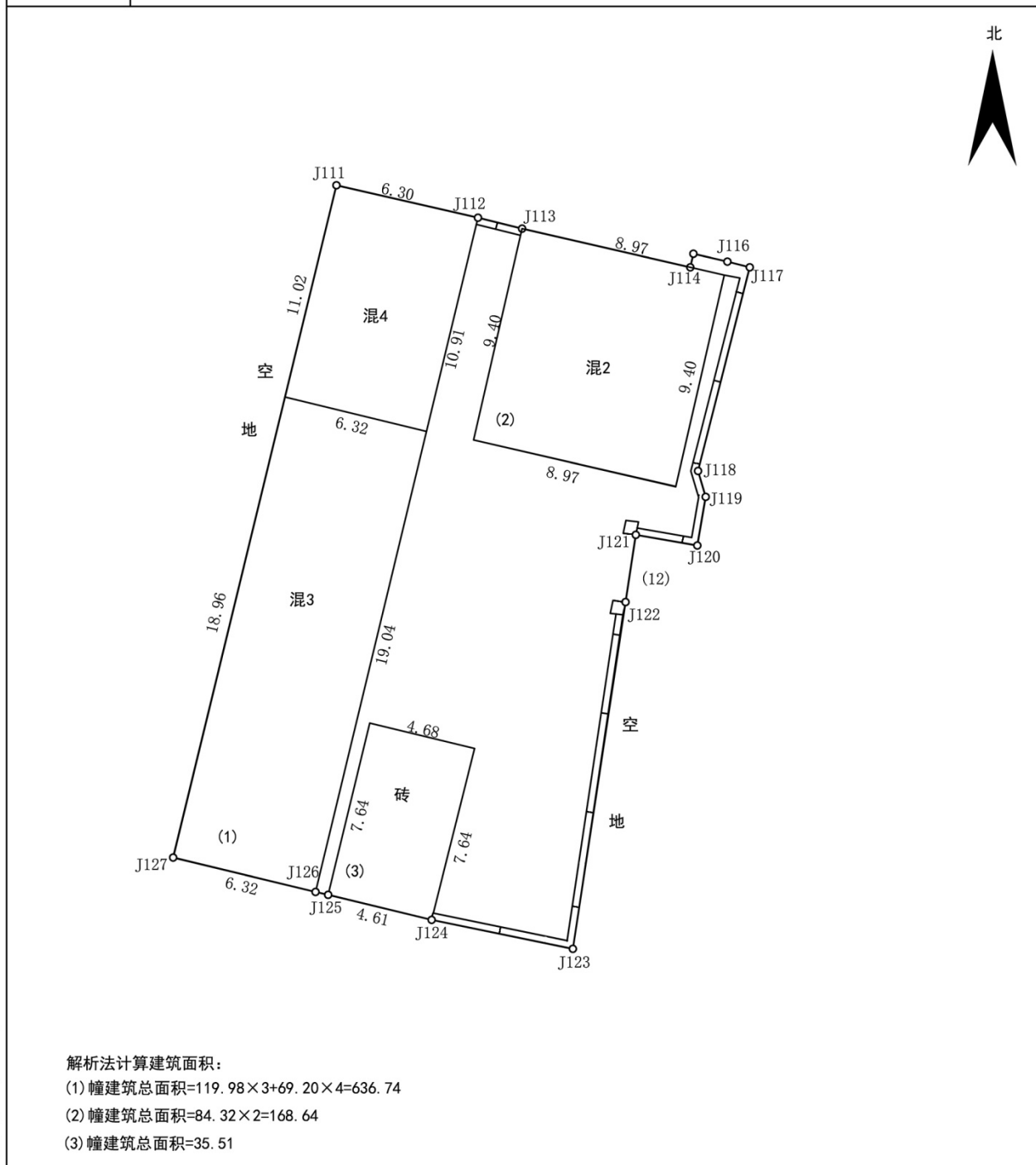


附录 21 特殊宗地房产分户图样图（参考性附录）

房产分户图

单位: m.m²





宗地代码	53XXXX101201JB00044	结构	混合/砖	专有建筑面积	840.89
幢号	F9999	总层数	4	分摊建筑面积	/
户号	0001	所在层次	1-4	调查建筑总面积	840.89
坐落	XX县XX乡XX村委会XXX村12号				



XXX登记机构

附录 22 宗地图、房产分户图图式、图例、色标（规范性附录）

宗地图、房产分户图图式、图例、色标表

序号	名称	图例	说明	颜色
1	图名	宗地图 房产分户图	等线 5.0mm	R 0 G 0 B 0
2	本宗界址线		线宽 0.3mm	R 255 G 0 B 0
3	邻宗界址线		线宽 0.3mm	R 0 G 0 B 0
4	界址点		直径 1.0mm	R 255 G 0 B 0
5	房屋		线宽 0.1mm	R 0 G 0 B 0
6	界址点及边长注记	J2328 17.91	宋体 2.5mm	R 255 G 0 B 0
7	本宗地注记	JC00012 0702	等线 3.0mm	R 255 G 0 B 0
8	邻宗地注记	万 XX JC00013 0702	宋体 3.0mm 等线 3.0mm	R 0 G 0 B 0
9	名称说明注记	李家村小学	宋体 3.0mm	R 0 G 0 B 0
10	房屋边长注记	8.38	宋体 2.5mm	R 0 G 0 B 0
11	四至注记	空地 巷道 滴水	细等 2.5mm	R 0 G 0 B 0
12	房屋结构、层数、幢号、路面材料等性质注记	混3 (1) 水泥	细等 2.5mm	R 0 G 0 B 0
13	门牌号	(12)	宋体 2.5mm	R 0 G 0 B 0
14	登记机构名称	XXX 登记机构	细等 4.0mm	R 0 G 0 B 0
15	图框说明注记	宗地代码: 53XXXX101201JC00012 审核日期: XXXX 年 XX 月 XX 日 1:250	细等 3.0mm	R 0 G 0 B 0
16	指北针注记	北	细等 2.5mm	R 0 G 0 B 0
17	面积计算说明	解析法计算建筑面积: 1-2 层总面积=76.88X2=153.76	细等 2.5mm	R 0 G 0 B 0

附录 23 界址点坐标成果表（规范性附录）

界 址 点 成 果 表

宗地调查面积 (m ²):		权利人		
界 址 点 坐 标				
序号	点号	坐标		边长 (m)
		X (m)	Y (m)	
界址点总数			界址线总长 (m)	

附录 24 数据库空间要素分层

云南省农村不动产确权登记发证数据库空间要素分层

序号	层名	子层名	层要素	几何特征	属性表名	约束条件
1	行政区划		行政区	Polygon	XZQ	M
			行政区界线	Line	XZQJX	M
			行政要素注记	Annotation	ZJ	M
2	地籍分区	地籍区	地籍区	Polygon	DJQ	M
		地籍子区	地籍子区	Polygon	DJZQ	M
3	不动产单元	使用权宗地	使用权宗地	Polygon	ZDJBXX	M
			宗地注记	Annotation	ZJ	M
			界址线	Line	JZX	M
			界址线注记	Annotation	ZJ	M
			界址点	Point	JZD	M
			界址点注记	Annotation	ZJ	M
		房屋	自然幢	Polygon	ZRZ	M
			构筑物	Polygon	GZW	M
			矢量层	Polygon	SLC	0
			矢量户	Polygon	SLH	0
		其他定着物	面状定着物	Polygon	MZDZW	0
			线状定着物	Line	XZDZW	0
点状定着物	Point		DZDZW	0		
4	权籍调查	宗地	权籍调查宗地	Polygon	QD_ZDJBXX	M
			宗地注记	Annotation	ZJ	M
			权籍调查界址线	Line	QD_JZX	M
			界址线注记	Annotation	ZJ	M
			权籍调查界址点	Point	QD_JZD	M
			界址点注记	Annotation	ZJ	M
		房屋	权籍调查楼栋	Polygon	QD_LD	M
			权籍调查矢量层	Polygon	QD_SLC	0
			权籍调查矢量户	Polygon	QD_SLH	0
			权籍调查构筑物	Polygon	QD_GZW	M
		其他定着物	权籍调查面状定着物	Polygon	QD_MZDZW	0
			权籍调查线状定着物	Line	QD_XZDZW	0
权籍调查点状定着物	Point		QD_DZDZW	0		
5	地物要素		点状要素	Polygon	DZYS	M
			线状要素	Line	XZYS	M
			面状要素	Point	MZYS	M
6	栅格数据	栅格数据	航空数字正射影像图	Image	SGSJ	0
			数字栅格图	Image	SGSJ	0

附录 25 数据库非空间要素分层

云南省农村不动产确权登记发证数据库非空间要素分层

序号	层名	层要素	属性表名	约束条件
1	不动产单元	逻辑幢	LJZ	M
		层	C	M
		户	H	M
2	不动产权利	建设用地使用权、宅基地使用权	JSYDSYQ	M
		房地产权（项目内多幢房屋）	FDCQ1	M
		房地产权（项目内多幢房屋）项目	FDCQXM	M
		房地产权（独幢、层、套、间房屋）	FDCQ2	M
		建筑物区分所有权业主共有部分数据	FDCQ3	M
		构（建）筑物所有权	GJZWSYQ	M
		其它相关权利	QTXGQL	M
		地役权	DYIQ	M
		抵押权	DYAQ	M
		预告登记	YGDJ	M
		异议登记	YYDJ	M
查封登记	CFDJ	M		
3	不动产权利人	权利人	QLR	M
4	不动产登记业务	受理申请	SLSQ	M
		收件	SJ	M
		申请人	SQR	M
		收费	SF	M
		审核	SH	M
		缮证	SZ	M
		发证	FZ	M
		归档	GD	M
		档案信息	DAXX	M
5	不动产权籍调查	宗地调查信息	QDXX_ZD	M
		共用宗地面积分摊调查表	QDXX_ZDGY	M
		建筑物区分所有权业主共有部分调查表	QDXX_SYQGY	M
		户调查信息	QDXX_H	M
		权籍调查权利人	QD_QLR	M
		权属来源证明	QD_QSLYZM	M

附录 26 县级农村不动产确权登记发证数据成果目录组织结构

县级农村不动产确权登记发证数据成果目录组织结构样例

- |--- 530128 XXXX 县
 - |--- 1. 矢量空间数据
 - |--- 地方坐标
 - |--- 统一坐标
 - | 530128shyq_ZDJBXX.shp
 - | 530128shyq_ZDJBXX.prj
 - | 530128shyq_ZDJBXX.dbf
 - | 530128shyq_ZDJBXX.shx
 - | 530128QD_ZDJBXX.shp
 - | 530128QD_ZDJBXX.prj
 - | 530128QD_ZDJBXX.dbf
 - | 530128QD_ZDJBXX.shx
 - |
 - |--- 2. 数字正射影像
 - | 530128DOM.img
 - |
 - |--- 3. 属性表格数据
 - | 530128SXB.MDB (内含 QLR、LJZ、C、H 等多张属性表)
 - |--- 4. 元数据
 - | 530128metadata.xml
 - |--- 5. 其他数据
 - |--- 文档数据
 - | 530128 技术设计书.pdf
 - | 530128 技术总结.pdf
 - | 530128 县级检查验收报告.pdf
 - |
 - |--- 数据库建设文档数据
 - |
 - |--- 数据库预检报告
 - | 530128 数据库质量检查报告.doc
 - | 530128 数据库质量检查结果记录.xls
 - | 530128 数据库质量有关情况说明.doc
 - |--- 原格式数据
 - |
 - |--- 数字栅格影像
 - | 530128DRG.jpg



注：“|---”表示文件夹；“|”表示文件夹下的文件。