地矿测绘
Geological and Mineral Surveying and Mapping
第 8 卷◆第 4 期◆版本 1.0◆2025 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732 /（中图刊号）：561GL001

新时代地籍调查工作的思考

李金旺* 郑瀚
广州市设计院集团有限公司
DOI:10.12238/gmsm.v8i4.2232

[摘 要] 新时代地籍调查是落实自然资源统一管理、保障不动产权利的重要基础性工作。当前面临调查标准不统一、数据覆盖不全、共享机制不畅等问题。为此,需从健全调查机制、规范作业程序、严格成果审核等方面着手,同时加快分级数据库建设,完善数据动态更新与共享应用体系。通过这些措施,可全面提升地籍数据的准确性和服务效能,为自然资源精细管理和不动产安全交易提供有力支撑。
[关键词] 地籍调查；不动产登记；自然资源管理；地籍数据库；数据共享；动态更新
中图分类号：P641.8 文献标识码：A

Thoughts on Cadastral Survey Work in the New Era

Jinwang Li* Han Zheng
Guangzhou Design Institute Group Co., LTD.

[Abstract] Cadastral survey in the new era is an important foundational task for implementing the unified management of natural resources and safeguarding the rights of immovable property. At present, there are problems such as inconsistent investigation standards, incomplete data coverage, and an unsmooth sharing mechanism. To this end, efforts should be made in aspects such as improving the investigation mechanism, standardizing the operation procedures, and strictly reviewing the results. At the same time, the construction of a hierarchical database should be accelerated, and the dynamic update and sharing application system of data should be improved. Through these measures, the accuracy and service efficiency of cadastral data can be comprehensively enhanced, providing strong support for the meticulous management of natural resources and the safe transaction of real estate.
[Key words] Cadastral survey Real estate registration Natural resource management Cadastral database Data sharing Dynamic update

引言

新时代背景下,地籍调查作为自然资源管理与不动产登记的核心基础工作,其重要性日益凸显。面对调查标准不一、数据覆盖不全及共享机制不畅等挑战,本文深入探讨了地籍调查工作的转型路径与优化策略。通过健全调查机制、规范作业程序、严格成果审核及加快地籍数据库建设等措施,旨在全面提升地籍数据的准确性与服务效能,为自然资源精细管理和不动产安全交易提供坚实支撑。

1 新时代地籍工作的重大意义

在当代背景下,地籍作为记录土地及其附着物权属关系的核心载体,发挥着类似于“户籍”的重要作用。随着不动产统一登记制度的全面实施,地籍管理的范畴已从传统土地扩展至涵盖海域及无居民海岛在内的各类自然资源与不动产。当前阶段的地籍管理,聚焦于权利归属的确认,系统记录自然资源与不动产的权属信息、空间位置、权利边界及面积等关键内容,全面反映不动产物权从产生、变更、转移直至灭失的全过程,从而为自然资源管理部门落实“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责”提供基础产权依据。地籍工作作为自然资源审批、资源配置等管理活动提供数据支撑,在明确产权关系、化解权属争议、保障资源资产合法权益等方面发挥关键作用,也为不动产的安全流转与市场有序运行奠定了坚实基础[1]。

2 健全地籍调查工作机制

2.1统一地籍调查要求

在不动产权利设立或自然资源首次登记时,原则上应开展地籍调查,符合要求的既有成果可继续使用。应建立覆盖自然资源统一确权登记全流程的地籍调查工作机制。具体包括：在用地、用海、用岛报批阶段同步实施地籍调查,支撑审批与集体土地所有权登记；在土地供应阶段划分不动产单元并开展调查,支持供地、首次登记和“交地即交证”；竣工验收阶段设定房地

一体单元并进行测绘,保障规划核实、房屋首次登记和“交房即交证”。此外,可依据审定设计方案预设单元并开展调查,满足在建工程抵押和预告登记需求。确权登记中如缺少合格成果应及时补充调查,并加强各阶段工作衔接,界址范围未变化的应沿用原成果,避免重复调查[2]。

2.2明确地籍调查主体

地籍调查工作的组织实施主体,应严格遵循“谁需要、谁组织”的基本原则予以确定。对于依法需由当事人提交调查成果的情形,相关方须自行委托并完成地籍调查。在此过程中,测绘人员有责任依法提供所需的基础资料,并在权属调查、指界等环节给予必要指导。此外,因土地供应等政府部门履职需要而发起的地籍总调查、自然资源专项调查等,则应由自然资源主管部门组织,并由测绘人员具体承担调查任务。

3 规范开展地籍调查

3.1规范单元设定与代码编制

地籍调查的基本操作单元为不动产单元或自然资源登记单元。在具体操作中,需依据相关规划与审批文件,科学划定上述单元并编制唯一代码,该代码一经生成即保持稳定、持续沿用。若在建设用地供应过程中,发现宗地尚未配赋不动产单元代码,可借助土地市场动态监测与监管系统内置的编码工具,通过合理划分宗地顺序号区间,自动生成符合规范的不动产单元代码,以确保单元标识的统一性和可追溯性[3]。

3.2严格地籍调查程序

表1 地籍调查程序

类型	适用场景	主要流程
总调查	初始登记前全面调查	1.准备工作(资料收集、通告发布) 2.权属调查(四邻指界、争议调处) 3.测绘(控制测量、界址点测量、地籍图绘制) 4.成果公示与确认 5.数据入库与归档
地籍调查	已登记不动产发生变更(如分割、扩建)	1.申请与受理(权利人申请) 2.补充权属调查(仅核查变更部分) 3.变更测绘(补测新增界址点) 4.成果审核与入库
项目地籍调查	供地到竣工验收全流程	1.用地审批：土地勘测定界 2.土地供应：设定不动产单元代码 3.竣工验收：实测房地一体单元(含地下空间)

各地在开展地籍调查时,必须严格遵循《地籍调查规程》等相关技术标准,确保调查过程规范统一,最终实现权属关系明晰、权利边界清楚和面积数据准确的目标。权属调查是整个工作的核心环节,必须在对权属状况进行全面核实并完成规范指界的基础上,以所确认的界址点和界线作为地籍测绘的直接依据。对于土地权属来源不清或实地界线模糊的情况,必须严格执行四邻指界程序。全部调查工作结束后,应按时以宗地或宗海为基本单位,系统编制不动产单元表。所形成的自然资源地籍调查成果,最终须报送项目所在地的县级人民政府及其相关主管部门进行审核确认[3]。如表1所示：

3.3加强日常监督管理

日常工作中应持续加强业务培训与指导,督促测绘人员规范、高效地完成地籍调查任务。在委托环节,必须由当事人自主选择调查机构,严禁任何单位或个人以任何形式进行指定或变相干预。对于由政府财政出资的调查项目,应严格依照政府采购相关法律法规确定实施单位。各级自然资源主管部门及关联机构一律不得违规向当事人收取测绘、配图、落宗等各类名目的费用。同时,需建立健全地籍测绘投诉举报与处理机制,及时回应并解决群众反映的问题。此外,要进一步完善调查机构服务质量与效能评估体系,定期向社会公开成果合格率、服务满意度等关键评价信息,为公众自主择优选取机构提供透明、可靠的参考依据[4]。

4 严格审核地籍调查成果

4.1规范地籍调查成果

地籍调查工作形成的成果主要由地籍调查表、调查报告、地籍图及不动产单元表等构成。为确保成果质量,调查机构必须严格执行作业人员自查、机构内部质量控制和委托方最终审核确认的三级质检程序,并对成果质量承担主体责任。同时,积极引导不动产登记代理人、注册测绘师等专业技术人员参与调查工作,并由不动产登记代理人、注册测绘师等专业技术人员对本专业领域的成果进行签字盖章确认。

4.2严格成果质量审核

根据地籍调查成果“谁使用、谁担责”的基本原则,须明确审核工作的责任主体。技术性审查任务可委托具备资质的专业技术单位承担,以保障成果数据的规范统一与跨部门互认共享。审核过程中应严格遵循统一标准,着重核查调查程序的合规性、成果资料的完整性以及权利边界的清晰度,尤其关注是否存在范围重叠等问题。如经评估确有必要,还应组织实地核查,从而全面保障最终成果的真实性与准确性。

5 加快建设地籍数据库

5.1分级建设地籍数据库

表2 分级建设地籍数据库

层级	功能定位	数据库组成	主要职责
省级核心层	统筹管理	支撑库(规则、权限、运维)+专题库(模型、结果)	制定全域统一的数据标准与管理规范
市级集中层	区域管理	区域库(整合市县数据)	负责区域内数据汇聚与交互
县区应用层	基层应用	业务库(日常业务数据)+成果库(调查成果、登记结果)	负责本区域数据整合与业务办理

地籍数据库作为国土空间基础信息平台的核心组成部分,承担着存储地籍调查成果与确权登记结果等关键数据的重要职能。在条件允许的情况下,可依托统一不动产登记系统构建集中

文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732 /（中图刊号）：561GL001

式地籍数据库，以满足远程应用需求。该数据库可采用独立建设或“物理分散、逻辑集中”的模式进行部署。建设中需重点加强网络与信息安全保障，促进地籍数据跨层级共享利用，同步实现与登记数据库的实时联动，并推进与土地市场动态监测监管系统等业务平台的全面对接[5]。如表2所示：

5.2持续提升地籍数据完整性和覆盖度

应严格遵循地籍数据库相关标准，系统整合各类调查成果与登记信息，构建内容完备的地籍数据库，实现对空间图形、属性信息及档案资料的一体化综合管理，并逐步形成覆盖全域、要素齐备的地籍图件。针对现有图件中的空白区域，应结合管理需求，按类型、分区域、有计划地推进地籍调查，实现全面覆盖。同时，积极探索利用“实景三维中国”项目成果，推动三维地籍数据库的建设与应用。

6 强化地籍数据共享应用和动态更新

为强化地籍数据的共享应用与动态更新，应着力打破部门壁垒，推动业务协同，全面提升数据共享效能。在国土空间规划、审批登记等管理环节，应充分运用地籍数据核验权属与空间信息，提升管理效率。不动产单元代码应贯穿土地出让、规划许可、登记发证等全流程，实现“一码关联”，促进信息贯通与溯源。同时，依托天地图等公共平台，依法提供权利状况、地籍图等可视化查询服务。在数据更新方面，应建立“日常+定期”的动态维护机制，保障数据的现势性与准确性。审核通过的地籍成果和确权结果须及时入库，审批、供地等业务办结后应同步更新地籍信息。各地可结合国土调查、城市更新等工作，重点针对权属变化频繁区域开展批量更新，实现地籍数据的持续完善与精准维护。

7 结论

本文系统探讨了新时代背景下地籍调查工作的转型路径与优化策略。研究认为，地籍工作已从传统的地籍管理，跃升为服务自然资源统一确权登记和履行“两统一”职责的核心基石。为应对当前存在的机制、数据与应用挑战，必须构建覆盖“调查-审核-建库-应用-更新”全生命周期的闭环管理体系，关键在于通过标准化、规范化作业确保数据权威，并依托信息化、智能化技术促进数据共享与动态维护。未来，地籍调查工作应持续深化实景三维、大数据等前沿技术的融合应用，着力推动三维地籍建设，构建更智慧、精准、高效的国家地籍服务体系，为实现自然资源治理体系与治理能力现代化提供坚实的基础支撑。

[参考文献]

[1]陈利燕,林鸿,宋永欣,等.广州市不动产测绘成果汇交平台设计与实现[J].测绘通报,2018(9):135-138.

[2]郑源,任海英,陈品祥,等.北京市不动产登记落宗技术与实现[J].测绘通报,2015(S0):1-4.

[3]郭昕.不动产确权登记信息自动化获取的实现[J].测绘通报,2017(S2):153-157.

[4]郑源.北京房地产新政下的房地产市场特点研究—基于不动产登记的用户画像[J].测绘通报,2019(S2):176-180.

[5]李峰.三维不动产权籍测绘生产关键技术[J].测绘通报,2019(9):73-76.

作者简介：

李金旺(1990--),男,汉族,广东省高州市人,本科,测绘助理工程师,主要研究方向：不动产测绘、变形监测、工程测量等工作。