

土地登记代理人辅导之初始权属调查 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_256453.htm

一、概念：初始权属调查的重要程序，是调查人员对县及县以上某一行政区申请登记的全部宗地进行全面现场调查，以核实宗地的权属，确认宗地界址的宗地位置并掌握土地利用状况。

二、步骤：调查准备工作宗地调查绘制宗地草图权属调查资料整理归档

第一节 权属调查准备工作

一、确定调查范围，制作调查工作图

1、地籍控制网城镇规划区初始权属调查，初始地籍细部测量建成区边缘

2、权属调查的工作图：大比例尺地形图，放大航片，旧的地籍图，草绘宗地位置关系图

二、划分地籍街道、街坊及宗地

1、划分街道、街坊

A、街道是行政区内行政界线划主干道，河流等现状地物封闭的地块，是城镇地籍调查首级划分的区域。

B、小区城划分：街道街坊宗地

C、划分应尽量为城镇行政管理的街道界线一致，利用街道办事处管辖界线。

D、街坊是由互通道路，沟渠等线形地物封闭起来的地块。

2、划分宗地（共用宗地、分摊宗地、一宗地）

三、预编宗地号：从西到东、从北到南、统一预编宗地号

四、调查通知

五、宗地调查准备

第二节 宗地权属状况调查

一、概念：调查人员地接受土地登记人员转来的申请文件后，现场对调查宗地的土地使用者性质、土地权属性质、权属来源情况、宗地使用权情况、他项权利状况、权属来源证明材料的土地使用者和申请书上土地使用者一致性，土地实际用途与批准用途及申请书上填安用途一致性，进行调查审核

二、土地使用者及土地权属性质调查

1、土地使用者调

查：名称、单位、单位性质、通讯地址、主管部门、法人代表

2、 城填地籍调查时土地权属性质调查：国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权

3、 集体土地使用权：集体农用地使用权、集体建设用地使用权、集体土地未利用土地使用权

三、 土地权属来源情况、使用权类型调查

1、 国有土地使用权类型：划拨、出让、国家作价出资（入股）、国家租赁、国家授权经营

2、 划拨国有土地使用权是经县级以上人民政府批准

3、 划拨国有土地使用权权属来源证明材料：A、建设用地批准书B、国有土地划拨决定书C、新开工大中型建设项目土地预登文件C、勘测定界图件

4、 出让国有土地使用权是经县级以上人民政府批准。

5、 出让国有土地权属来源证明材料：A、建设用地批准书B、出让合同C、出让金缴纳证明

四、 他项权利调查

1、 他项权利分类：用益物权、担保物权

2、 用益物权：通行权、地上权、地下权

3、 担保物权：抵押权、质权、留置权

五、 土地用途、座落及共有使用权情况调查

第三节 界址调查

一、 界址调查步骤：1、本宗地、相邻地使用者及调查人员共同到场；2、认定后，双方现场设界标，绘宗地草图，勘丈界址边长扩边长，填写成果。

二、 界址认定要求

1、 界址线间距：0.5m 用地批支与用地图界成一致，本宗地指界。

2、 单位法人代表（法人代表书、身份证）；个人户主（户口，身份证）；委托代理人（法人身份证明书、委托书、本人身份证）

3、 对指界人缺席或不签字处理：一方缺席，发另一方指界确定；双方缺席，现状及地方习惯；违约缺席指界通知书，如有异议在15日提出。

第四节 地籍编号

一、 地籍编号原则：适应性、统一性、可扩展性、可更新性、实用性、惟一性

二、 地籍编

号的方法：1、地（市）级分为四级：区（县）街道（乡镇）街坊（村）宗地；区（县）、街道（乡、镇）文字表示，街坊（村），宗地用数字表示；街道、街坊以两位数字表示，宗地编号以三位数字自西向东，自北向南，从“1”开始；地籍图图面宗地仅注宗地号，县级行政区编号0020305028或002-3-5-282、县级：三级：街道（乡镇）街坊（村）宗地；0412115或4-12-115三、界址点编号：界址点编号是宗地界址管理基础；界址点编号：宗地；图幅；地籍街坊从左到右，自上而下，由1开始。

第五节 绘制宗地草图

一、宗地草图概念：是指描述宗地的位置、界址点、线和相邻宗地关系的实地记录，特点是：现场、近似、不依比例、注明连长。

二、作用：为界址点的维护、恢复和解决权属纠纷提供依据，为测定界址点坐标和制作宗地图；地籍图中各宗地的几何关系检核质量保证。

三、内容：宗地号、门牌号、相邻宗地号和门牌号；本宗及相邻使用者名称；界址点及编号；界址线；宗地外和内的主要建筑（构筑）物；边长、与相邻关系距离和建筑物边长；界址点的几何条件；指北线；丈量者及日期等。

四、要求：数字、注记、字头向北、向西书写，斜线字头垂直；宗地使用者名称注记在宗地内；界址连长注记在界址线外；建筑物边长在内；实地丈量，不得涂改、复制。

五、丈量边长的要求：解析法（长的，坐标反算，不丈；小的选择性丈量）；部分解析法；图解勘丈法（必须量）。第六节 地籍调查表一、填写要求：原则不空项；不涂改，每处只改一次，并盖章，全表超过两次作废；工整、清晰、整洁；标准汉字；一宗地一个使用者填写，共用的分户填写，可续页或附贴，但盖章。第七节 资料的检查与归档自检审核实

地检查。按宗地立卷；装袋；违法用地参照进行；编街道、街坊分区示意图；整理查核资料齐全。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com