

土地登记代理人丛书地籍调查(三十七) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_466233.htm 第八章 土地勘测定界 1997年10月原国家土地管理局下发了《建设项目用地勘测定界技术规程（试行）》，为全国建设项目用地勘测定界工作制定了统一的技术标准，土地勘测定界工作日趋规范化，逐渐成为建设用地审批的技术依据。随着新《土地管理法》和《土地管理法实施条例》的颁布实施，土地的管理方式和利用方式发生了根本的变化，国家实行用途管制制度。作为土地用途管制的关键，建设用地审批的程序和具体要求也发生了变化，审批工作逐渐趋于科学化、制度化、规范化。建设用地审查报批管理办法（1999年3月2日国土资源部第3号令）第九条明确规定：“建设项目用地呈报说明书应当包括项目用地安排情况、拟使用土地情况等，并应附具下列材料：（一）经批准的市、县土地利用总体规划图和分幅土地利用现状图，占用基本农田的，还应当提供乡级土地利用总体规划图；（二）由建设单位提交的、有资格的单位出具的土地勘测定界图及土地勘测定界技术报告书；.”。土地勘测定界是地籍管理中用地审批工作的一项重要内容，是保证建设用地审批科学、合理、准确的手段。经审查合格的勘测定界成果可以作为地籍调查和土地登记发证的基础资料 and 依据。

第一节 土地勘测定界的概念、目的和意义

土地勘测定界（以下简称勘测定界）是指根据土地征用、划拨、出让、农用地转用、土地利用规划及土地开发整理复垦等工作的需要，实地界定项目用地范围、测定界址位置、调绘土地利用

现状、计算用地面积的技术服务性工作。土地勘测定界为国土资源管理部门用地审批和地籍管理提供科学、准确的基础资料。土地勘测定界工作的意义在于：保障用地审查，使用地审批工作更加科学化、制度化、规范化，健全了用地的准入制度；使项目用地依法、科学、集约和规范，严格控制非农业建设占用耕地，保障耕地保护制度的实施。土地勘测定界工作是项目用地从立项到审批过程中的重要环节，是用地审批的重要依据。以建设用地勘测定界为例，建设项目用地勘测定界在整个用地审批过程中所处的位置如下（图8-1）：

一、土地勘测定界的技术依据、特点及原则（一）土地勘测定界的技术依据 土地勘测定界的技术依据是：《城镇地籍调查规程》、《土地利用现状调查技术规程》、《建设用地勘测定界技术规程》、《全球定位系统城市测量技术规程》、《集体土地所有权调查技术规定》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《全国土地分类》（试行）、《全国土地分类》（过渡期适用）等。（二）土地勘测定界的特点 土地勘测定界不同于工程测量中的施工放样。土地勘测定界侧重于地籍管理的内容，是在调查清楚用地范围内的土地权属、用地类型等情况的基础上进行的实地定界工作，其内容包括调查与测绘工作；而工程中的施工放样仅仅是根据用地需要进行的拨桩、放线工作，是一种狭义的测绘技术工作。勘测定界工作除具有一般地籍管理工作的特点外，根据其工作内容、工作性质还具有如下一些特点：1.综合性土地勘测定界工作内容兼有地籍调查、土地利用现状调查以及放样测量三者的内容。2.专门性是一项专门为用地审批服务而衍生出来的特殊性技术工作。3.精确性土地勘测定界成果直接服务

于用地审批工作，同时也服务于土地管理的其它工作，其精确性应与土地管理特别是地籍管理的工作要求相衔接。外业严格按照《建设用地图籍测定界技术规程》要求进行；内业采用先进的科学手段，实时自检、互检，从而达到最终成果的精确性。

4.及时性项目用地勘测定界在一定程度上制约着工程进展速度，这就要求勘测定界人员准确、及时地提交勘测定界成果，提高审批效率。

5.法律性土地勘测定界的成果对用地审批、土地登记等具有一定的法律性。

(三)土地勘测定界的原则

- 1.符合国家土地、房地产和城市规划等有关法律的原则。主要是指土地勘测定界外业测量应符合国家土地、房地产和城市规划等有关法律的规定。
- 2.符合实事求是的原则。
 - (1)依法并与现状结合的原则。主要是指在勘测定界地类调查中，按照规定的土地利用类型分类，以现状地物为主，结合最新的土地利用现状图核实项目用地地类。
 - (2)充分考虑历史背景的原则。主要是指在勘测定界权属调查中，因长期以来，我国土地管理工作薄弱，土地权属关系混乱，土地权属的变化（尤其是集体土地所有权的变化）往往与国家政策有关，应充分考虑到因其变化的历史背景，尽量维护现有的土地权属状况。
- 3.符合地籍信息管理的原则。主要是指土地勘测定界的成果应做到图、表、数据库具有清晰的一一对应关系。
- 4.符合充分应用地籍资料的原则。主要是指在土地勘测定界过程中应充分应用已有的、最新的地籍资料，包括最新的土地利用现状图、最新的土地登记资料以及土地权属证明材料等，从而大大提高勘测定界的工作效率。
- 5.符合有效检核的原则。主要是指在充分应用已有地籍资料的同时，应对原有地籍（图、表）、土地登记（册、卡）等进行有

效检核，及时发现问题，纠正错误。同时在土地勘测定界过程中，对发现的有关项目用地设计过程中的不合理之处，应及时向有关部门反映。

四、土地勘测定界的一般工作程序

土地勘测定界工作是项目实施工作中的重要环节。为确保工作符合技术规程要求的精度及进度，必须有条不紊地按内容的先后顺序开展工作，才能达到预期目的。按照土地勘测定界工作的特点和规律，将其工作分为以下四个阶段进行：准备工作阶段、外业工作阶段、内业工作阶段、成果检查验收及归档阶段。各个工作阶段之间的关系，见土地勘测定界工作程序框图（见图82）。图82 土地勘测定界工作程序框图

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