

# 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

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门（不动产登记主管部门），新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局：

建立和实施不动产登记制度是我国实施机构改革和政府职能转变的一项重大改革任务，党中央、国务院高度重视，全社会广泛关注。坚定不移地落实登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”要求，逐步建立不动产权籍调查体系和工作机制，完善不动产登记制度，是当前不动产登记工作的重要内容。《不动产登记暂行条例》已于2015年3月1日起实施，不动产登记簿证样式已正式印发，不动产登记信息管理基础平台正按计划推进。不动产权籍调查作为不动产登记的基础，是条例实施、簿册统一和信息平台建设的重要支撑，慎重稳妥做好《不动产登记暂行条例》实施后的不动产权籍调查工作意义重大。为保证已完成不动产登记职责和机构整合的地区能够顺利开展不动产登记工作，确保现有各类不动产权籍调查工作的平稳过渡，实现日常不动产权籍调查的有序运行，现通知如下：

## 一、统一基础，做好调查工作的有效衔接

（一）坚持地（海）籍调查作为不动产权籍调查的基础。

土地（海域）信息是不动产调查登记的重要载体和有机组成部分。各地应按照继承性、兼容性和统一性的要求，以地（海）籍调查为基础，以宗地（海）为依托，稳妥有序地组织开展土地、海域以及房屋、林木等定着物的日常权属调查和测量工作，避免因调查基础不一而可能导致的权利交叉、重叠、信息不对称等问题，依法保护权利人的合法权益。

（二）坚持已有地（海）籍调查成果作为调查衔接的主要依据。各地要按照不动产登记的总体要求，以现有地（海）籍调查成果为依据，充分利用房屋、林木等各类不动产调查、登记、审批、交易等资料，开展日常不动产权籍调查。权籍调查完成后，要与已有的地籍图、宗地图等地（海）籍成果进行有效对接，核实权籍调查结果，适时更新地（海）籍图，满足不动产登记的需要。申请办理不动产转移、变更登记时，如宗地界址等未发生变化的，原有调查结果继续有效。

## 二、多规程并行，保持调查工作的连续稳定

（一）继续沿用现行的各类不动产权籍调查标准。为保证不动产权籍调查工作的连续运行和平稳过渡，继续执行现行的《地籍调查规程》、《海籍调查规范》、《无居民海岛使用测量规范》、《房产测量规范》、《森林资源规划设计调查技术规程》等标准规范，有序开展不动产权籍调查工作。涉及土地、海域的调查，按照《地籍调查规程》、《海籍调查规范》和《无居民海岛使用测量规范》等标准开展；涉及

房屋等建筑物、构筑物的调查，按照《房产测量规范》等标准进行；其它不动产权籍调查，依据相关的国家标准及行业主管部门规定实施。在五年过渡期间，涉及耕地承包经营权的权籍调查，继续按照农业部门相关标准规定实施。

（二）协调一致避免现行调查标准间的技术差异。现行不动产权籍调查标准在数学基础、精度要求等方面存在差异，对于不一致的，原则上以《不动产权籍调查技术方案》（以下简称《技术方案》）的要求为准。为满足不动产登记的需要，考虑各地已有的工作基础，在同一县级行政区域内，宜采用与地籍图相一致的坐标系统和投影方法开展调查。在遵守现行标准规定的基础上，鼓励采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准，以及先进、成熟的高精度调查技术开展调查。对于同一不动产权籍要素，调查精度要求不一致的，原则上以精度要求高的规定为准。

### 三、规范调查，坚持调查工作便民利民

（一）对不动产各项权籍实施一体化调查。不动产权籍调查应以不动产单元为基本单位，在地（海）籍调查的基础上，一并开展土地、海域以及房屋、林木等定着物的权属调查和测量。一个不动产单元的权籍调查事项应由一家调查机构主导完成，避免多家调查机构多次调查同一不动产单元。不动产权籍调查机构应进一步加强协作、提高效率、降低成本，通过建立健全“全程负责”、“一站式”服务等配套措

施，方便业务申请和办理，更好地服务不动产权利人和行政职能部门。

（二）合理确定不动产权籍调查内容。依据《不动产登记暂行条例》，不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物，不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产权籍调查应以不动产登记申请人申请登记的不动产单元为对象，遵循“权属清楚、界址清晰、面积准确”的原则，根据申请调查或登记的不动产权利类型，合理确定不动产权籍调查的内容，包括土地、海域、房屋、森林和林木等。

（三）规范不动产权籍调查程序。按照准备工作、权属调查、不动产测量、成果审查入库、整理归档等程序完成权籍调查。权属调查是权籍调查的核心。应在全面查清不动产单元权属状况，做好指界工作的基础上开展不动产测量等相关调查工作。对于存在不动产权属争议的，应依法解决后，再行完成权籍调查。

#### 四、严格要求，规范调查成果

（一）规范提交不动产权籍调查成果。为满足不动产登记机构对不动产登记成果的管理，建立不动产登记信息管理基础平台，调查机构应提交规范统一的不动产权籍调查成果。以不动产单元为单位，按照《技术方案》要求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提交纸质成果和相应的电子数据。

（二）确保不动产单元代码的唯一与完整。《不动产登记暂行条例》明确规定不动产单元应具有唯一代码。不动产单元代码（即不动产单元号）是规范和完善调查登记成果的重要信息，各地应在宗地代码编制工作的基础上，按照《技术方案》要求，充分吸纳和兼容房屋等代码的编制规则，设立不动产单元，编制统一的不动产单元代码，满足划定和标识不动产单元的要求，确保不动产单元代码的唯一性。

（三）认真审核确认不动产权籍调查成果。不动产权籍调查成果一经登记，具备法律效力。不动产登记机构或授权机构应对不动产权籍调查结果进行审核把关，确认的内容包括调查机构的资质、质量管理措施的落实、调查内容的完备性等。在前期行业管理中已经产生或部分产生并经行业行政主管部门或其授权机构审核确认且符合不动产登记要求的成果，应当继续沿用，不再重新组织权籍调查。

（四）建立不动产权籍调查数据库和管理系统。各地应以现有的地籍数据库为基础，建立不动产权籍调查数据库和管理系统，实现对不动产权籍调查成果的图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理与应用，并结合日常不动产登记等业务对数据库进行及时更新和系统维护升级，满足不动产权籍调查的信息共享和成果应用。不动产权籍调查数据库应当接入不动产登记信息管理基础平台，与不动产登记的属性信息相关联。

## 五、强化组织管理，保障调查工作的顺利实施

（一）加强组织领导，协同做好工作。各地要准确把握不动产登记的要求，高度重视不动产权籍调查工作。省级国土资源主管部门（不动产登记主管部门）要主动向同级党委、政府汇报，争取工作支持，做好全省不动产权籍调查的组织领导和指导监督，建立协调配合机制，抓好工作落实。市县级国土资源主管部门（不动产登记主管部门）应会同相关部门按本《通知》要求，因地制宜，制定工作方案和实施细则，组织做好本地区的不动产权籍调查工作，全力保障不动产登记工作的开展。

（二）明确机构和人员。不动产权籍调查工作由现有土地、房屋等各类不动产权籍调查机构承担。调查机构应按照《技术方案》的要求开展调查工作，提交调查成果。继续保持现有各类不动产权籍调查人员、队伍和管理体制不变，通过全面、系统的业务培训，使得现有土地、房屋等各类不动产权籍调查人员、机构能够逐步综合承担不动产权籍调查工作，满足不动产登记的需要。各地应采用公开、公平、公正的市场竞争方式，规范不动产权籍调查行为，原则上，谁委托，谁出资，对于利用已有成果进行不动产权籍调查的，不得重复收费。

此通知自下发之日起实施，有效期为 8 年。

2015 年 3 月 30 日