

兰州市建成区不动产权籍调查项目

1. 项目背景

为贯彻落实《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》等文件的精神，结合兰州市实际情况和已有登记数据，开展兰州市建成区不动产权籍调查工作，全面核查不动产登记数据库中存在的房地相关问题，通过现场调查及测绘，理顺土地与房屋的空间关系，尽可能恢复土地在供地时的空间状态，修正完善现有不动产登记数据库，建立符合标准化、规范化的不动产权籍调查数据库，保障不动产登记工作的需求，提高登记质量和效率。

2. 资金来源

项目通过单一来源采购方式中标，中标价格为 2460 万元。项目经费来源于市级财政。

3. 建设概况

项目范围为近郊四区建成区，东至东岗镇，西至西柳沟，南北以南北两山山脚为界（含伏龙坪、九州开发区、碧桂园），面积约 170 平方公里。

3. 技术执行情况

3.1 总体技术路线

项目采用“内业核查外业核实、测绘—地籍调查—补充测量”的程序，按照核查与调查相结合的方式进行地籍调查。通过内业核查档案，现场核实现状，为外业测绘提供权属界线走向依据，结合地籍调查成果，修正土地登记过程中遗留的各类问题，完善和补充数据库。

3.2 技术实施

3.2.1 项目组织

本项目主要从生产质量管理、技术管理、数据管理等方面对项目各工序进行把控。为确保本项目工作统一、规范、有序实施，在项目领导小组的统一指挥和协调下，成立项目实施小组，质量保障组对整个项目质量进行管控。

3.2.1 宗地权属调查

(1) 权属调查方法

宗地权籍调查采用先内业核查，再外业调查的方式进行。调查流程依据《地籍调查规程》和《不动产权籍调查技术方案》执行。

(2) 基本问题处理原则

1) 界线确定原则：基于全面测量，结合土地现状，尽可能恢复权属界线位置。

2) 坐标成果使用原则：当测量精度存在差异时，用高精度成果。对同精度成果，当两次坐标值相差小于 10cm 时，用原始成果，否则用本次成果。

(3) 已有资料核查

1) 核查基本信息：通过核查现有地籍档案电子扫描件，核实登记信息的准确性及完整性。

2) 核查权属界线：查清地籍档案中调查资料的界址及签章情况，并现场核查界址变化情况。

3) 核查界址点精度：依据已有资料或者双方指界情况，准确测

量权属界址点，与原界址点成果进行检核，根据检核精度，确定是否需要地进行地籍调查工作。

3.2.2 地籍测量

(1) 控制测量：在全测区按一级和二级平面精度布设 GPS 点、导线点，GPS 点利 LZCORS 系统施测、计算。根据条件采用动态测量、静态测量或者导线进行施测。

(2) 图根测量

1) 图根测量采用基于 LZCORS 或单基站 RTK 的方式进行

2) 界址点测量：在图根点或各级控制点上利用全站仪极坐标法、交会法等方法测定。

(3) 地籍图测绘

地物要素包括建筑物及附属设施、工矿物、道路、水系、地貌、植被、注记等要素；地籍要素包括行政界线、界址点、界址线、地类编码、地籍号、座落、土地权利人等。

3.2.3 权籍数据库建设

(1) EPS 数据生产基础平台：面向地形数据生产，实现地籍与地形数据采集、编辑、入库一体化管理。

(2) 楼幢落宗数据整理：通过对原房产登记数据库和不动产登记数据库中自然幢数据分析，结合按原房产平面图及不动产权籍调查成果，利用原自然幢房屋编码将自然幢空间数据和非空间数据进行关联，通过不动产单元号形成楼幢落宗数据。

3.2.4 不动产登记数据库更新

采取“边调查、边质检、边入库”的模式，以地籍区为单位，经质检合格后动态更新不动产登记数据库。

4. 质量评价

本次权籍调查程序正确，界址点设置合理，调查资料齐全；地籍测量成果质量可靠；数据库满足规范及设计要求；文档资料齐全，内容详实。质量等级评定为合格。