

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T 1046—2016

TD/T 1046—2016

土地整治权属调整规范

Specification of land tenure readjustment for
land consolidation and rehabilitation

中 华 人 民 共 和 国
土 地 管 理 行 业 标 准
土地整治权属调整规范
TD/T 1046—2016

责任编辑：王春庆 责任校对：李 玫
地质出版社出版发行
北京市海淀区学院路 31 号
邮政编码：100083

网址：<http://www.gph.com.cn>
电话：(010) 66554506 (邮购部)
(010) 66554578 (编辑室)
传真：(010) 66554582

开本：880 mm×1230 mm 1/16
印张：2.5 字数：76 千字

2016 年 7 月北京第 1 版 2016 年 7 月北京第 1 次印刷

书号：12116·236 定价：45.00 元

如本书有印装问题 本社负责调换
版权专有 侵权必究

四川渝德
SICHUAN YUDE

2016-04-22 发布

2016-08-01 实施

中华人民共和国国土资源部 发布



www.scydgh.com

目 次

前言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 2

4.1 权属调整目标 2

4.2 权属调整原则 2

4.3 权属调整主体 2

4.4 权属调整类型 2

5 土地权属调整内容和方式 2

5.1 权属调整内容 2

5.2 权属调整方式 3

6 土地权属调整程序 4

6.1 一般程序 4

6.2 简化程序 5

6.3 特别程序 5

7 土地权属调整意愿调查 6

7.1 调查主体 6

7.2 调查方法 6

7.3 意愿调查 6

7.4 权属调整意愿调查结果与变更限制公告 7

8 土地权属调查 7

8.1 准备工作 7

8.2 实地调查 7

8.3 调查方法 7

8.4 填写调查表 8

8.5 绘制宗地草图 8

9 田块(宗地)测量 9

9.1 一般规定 9

9.2 界址点测量 9

9.3 田块(宗地)面积测算方法 10

10 土地质量评价 10

10.1 一般规定 10

10.2 土地质量评价成果 10

11 调整方案编制和实施 10

11.1 一般规定 10

11.2 土地权属清册和权属现状图编制 10



四川渝德
SICHUAN CHUNDEHONG

11.3 权属调整方案编制 11

11.4 权属调整方案公告 11

11.5 权属调整异议处理 12

11.6 权属调整方案批准 12

11.7 权属调整方案实施 12

11.8 土地确权 12

12 土地变更登记 13

13 土地权属调整成果 13

13.1 土地权属调整报告编制 13

13.2 土地权属调整报告附件编制 13

附录 A(规范性附录) 土地权属调整一般程序 15

附录 B(规范性附录) 土地权属调整意愿调查文书要点 16

附录 C(规范性附录) 土地承包经营权权属调整意愿公告范本要点 17

附录 D(规范性附录) 土地整治权属调整方案公告要点 20

附录 E(规范性附录) 土地整治权属调查表 21

附录 F(规范性附录) 土地整治项目权属调整报告范本要点 27

附录 G(资料性附录) 条文说明 29

前 言

本标准按照 GB/T1.1—2009《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和编写》给出的规则起草。

本标准由中华人民共和国国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位：国土资源部土地整治中心、浙江大学。

本标准主要起草人：范树印、梁军、周同、李红举、贾文涛、孙建宏、叶艳妹、吴次芳、王亦白、高世昌、王长江、孙春蕾、陈正、姚艳、刘昊博、任佳、张燕、桑玲玲、刘建生、朱红苏、梁鸿、陈刚、赵涛、徐祖煌。



四川渝德
SICHUAN YUDE

www.scydgh.com

土地整治权属调整规范

1 范围

本标准规定了土地整治项目实施中土地权属调整的目标、原则、程序、方法、内容和成果要求。
本标准适用于以农用地整理、未利用地开发和土地复垦等活动中的土地权属调整工作,其他土地整治类型可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类
GB/T 28405—2012 农用地定级规程
GB/T 28407—2012 农用地质量分等规程
TD/T 1008—2007 土地勘测定界规程
TD/T 1014—2007 第二次全国土地调查技术规程
TD/T 1001—2012 地籍调查规程

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

3.1
土地产权 land property rights
土地产权是以土地作为财产客体的各种权利的总和,包括土地所有权、土地使用权、土地租赁权、土地抵押权、土地继承权、土地赠予权、地役权等。

3.2
土地权属 land tenure
土地所有权、使用权、承包经营权及其他有关土地权利的归属。

3.3
土地确权 adjudication of land-rights
政府机关依据法律审查并确定某一宗地的现状土地权利人、土地权利类型及其范围的过程。

3.4
土地登记 land registration
国家依法定程序将土地的权属关系、用途、面积、使用条件、等级、价格等情况记录于专门的册簿,以确定土地权属,保护权利人土地合法权益的一项重要法律制度。

3.5
土地质量 land quality
土地持续维持生态系统、保障动植物健康和有效发挥功能(生态功能、生产功能和承载功能)的能力。

4 总则

4.1 权属调整目标

- 4.1.1 规范土地整治工作,维护和实现土地权利人的合法权益。
- 4.1.2 规范土地整治过程中权属调整的工作程序,避免出现土地权属争议。
- 4.1.3 明确土地整治过程中需要进行土地权属调整的类型、界线、主体和测量方法,确保土地整治权属现状的真实性。

4.2 权属调整原则

- 4.2.1 依法依规原则。依据《土地管理法》《土地承包经营法》和《物权法》等法律规定,做好土地权属调查、调整、确认、登记和发证等工作。
- 4.2.2 确权在先原则。对列入整治范围的土地,要按照土地确权登记的要求优先开展工作,确保土地整治在权属明晰的基础上进行。
- 4.2.3 公开公正原则。土地权属调整要广泛征求相关权利人意见,整治前后的土地权属状况和整治中的土地权属调整方案要实行公告,保证权利人的知情权、参与权、受益权和监督权。
- 4.2.4 自愿协商原则。土地整治涉及土地权属调整的,要按照政府引导、村组协调、农民自愿的要求协商进行,尊重权利人意愿,维护其合法权益。
- 4.2.5 土地适度集中原则。尽量减少飞地、插花地和宗地数量,同一权属主体的土地尽量集中连片,为土地规模经营和现代农业发展创造条件。

4.3 权属调整主体

以项目为单元,因地制宜地选择村民小组、村民委员会、乡镇政府或其他组织机构,也可以是上述组织的联合体,作为土地权属调整工作的承担主体。各级国土资源行政主管部门和土地整治机构,应主动承担土地权属调整政策指导工作。

4.4 权属调整类型

- 4.4.1 土地所有权权属调整:主要是集体与集体间土地所有权调整。
- 4.4.2 农地使用权权属调整:土地开发整理后新增耕地和其他农用地使用权权属调整,可用于农业开发的“四荒”地使用权权属调整和农户自留地使用权权属调整。
- 4.4.3 土地承包经营权调整:农村集体土地承包经营户之间的权属调整、国有土地承包经营户之间的权属调整。
- 4.4.4 建设用地使用权权属调整:城市国有土地使用权权属调整,农村集体建设用地使用权权属调整,工矿用地、交通用地等其他建设用地使用权权属调整,以及相互之间土地使用权权属调整。
- 4.4.5 土地他项权利调整:土地抵押权、土地租赁权等土地他项权权属调整。

5 土地权属调整内容和方式

5.1 权属调整内容

土地整治过程中,权属调整的内容主要包括:

- a) 土地权属调整意愿调查;

- b) 土地权属现状调查;
- c) 田块(宗地)面积测量;
- d) 整治前后土地质量评价;
- e) 权属调整方案编制;
- f) 方案公告;
- g) 权属调整异议处理;
- h) 权属调整方案实施;
- i) 调整后土地权属登记;
- j) 权属调整档案整理和归档。

项目区土地权属调整主体宜根据实际需要有针对性地选择相关的内容开展土地权属调整工作。

5.2 权属调整方式

5.2.1 国有土地与集体土地之间所有权权属调整方式。因国家重大项目建设开展土地整治时,宜将重大项目建设使用的集体所有土地通过征用调整为国有建设用地,实现国有土地与集体土地所有权之间的调整。

5.2.2 集体与集体之间土地所有权权属调整方式。土地所有权一般不做调整。但当集体土地所有权双方或多方都有调整意愿,特别是相邻权属主体间有插花地、飞地或权属界线不规则时,为方便项目区农户进行农业机械化作业,减少因农机通行或灌溉用水引发的纠纷,宜进行集体与集体之间的土地所有权调整,并符合下列要求:

- a) 当相邻权属界线不规则时,宜按土地数量和质量相当原则,通过换地方式进行集体与集体之间的土地所有权权属调整;若土地质量相同,也可按等数量换地方式调整集体与集体之间的土地所有权权属。
- b) 当相邻权属主体间有插花地时,宜采用土地数量和质量相当原则,使双方插花地块面积相抵后,多余插花地,宜在两村边界适当位置通过换地方式,实现相邻集体土地所有权权属间的调整。
- c) 当有飞地时,宜采用土地置换方式,将原飞地重新确权给飞地所在地集体经济组织,再由飞地所在地集体经济组织在双方认为合适的两村边界地段,划补一块数量和质量相当的土地给原飞地集体经济组织。

5.2.3 土地承包经营权权属的调整方式,宜符合下列要求:

- a) 等当量方式。按土地整治前后数量质量相当的原则,通过权属调整主体自愿协商,调整土地承包经营权权属。
- b) 股份制方式。将土地承包经营权权利人拥有的土地面积和质量折算成股份,按股份制模式将整治后的土地承包经营权权属进行调整,原土地承包经营权利人拥有等当量土地和相应的股份。
- c) 租赁方式。按土地整治前后数量质量相当的原则,根据土地承租人的要求,将整治后愿意出租土地的承包经营权权利人拥有的土地尽量集中分布的方式,调整土地承包经营权,实行规模经营。
- d) 综合方式。按前述三种方式综合的模式,调整土地承包经营权。

5.2.4 农用地使用权权属的调整方式,宜符合下列要求:

- a) 由零星未利用地整治后新增耕地和其他农用地使用权权属归原土地使用者使用。若原零星未利用地未确定土地使用权权属,则按照土地整治合同约定先确权后调整。
- b) 开发已确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩等,已从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,其土地使用权权属调整由土地使用权拥有者与土地开发单位协商决定。若原荒山、荒地、荒滩等未利用地未确定土地使用权权属,则按照土地整治合同约定先确权后调整。

- c) 复垦废弃土地,其土地使用权权属,需先确权后调整。
 - d) 农户自留地的土地使用权一般不做调整,但在权利人自愿协商一致的前提下,可以和承包经营权进行互换。
- 5.2.5 建设用地使用权权属的调整方式,应符合下列要求:
- a) 涉及工商企业用地使用权调整的,根据土地使用权取得情况,通过适当补偿方式由原土地所有者收回建设用地使用权。或者在规划建设区内按等价方式,划出一块建设用地,与原有土地使用权进行调换。
 - b) 涉及农村宅基地使用权权属调整的,宜按以下方式开展权属调整:
 - 1) 原宅基地上无房屋,其使用权由原土地所有者收回,并给予适当补偿。
 - 2) 原宅基地使用权由原土地所有者收回,其上房屋给予补偿,由原土地所有者负责在规划住宅建设区内,提供宅基地,供原宅基地使用权权利人建房。
 - 3) 原宅基地使用权由原土地所有者收回,其上房屋给予补偿,由土地所有者在规划住宅建设区内建好房屋后,以成本价分配给原宅基地使用权拥有者,获得宅基地集体土地使用权;或者在签订自愿放弃宅基地申请权利的条件下,获得相应的国有土地使用权或共有国有土地使用权,实现农村集体建设用地使用权与国有土地使用权权属调换。
 - c) 涉及矿山用地使用权调整的,可根据其土地使用权取得情况,通过适当补偿方式由原土地所有者收回建设用地使用权。
 - d) 涉及其他废弃建设用土地使用权调整的,可由原土地所有者收回建设用地使用权。
- 5.2.6 土地他项权利权属调整方式。涉及已设定土地他项权利的土地使用权或所有权调整时,其土地抵押权、土地租赁权等土地他项权利拥有者与该土地原所有者或使用者协商后进行相应的调整。

6 土地权属调整程序

6.1 一般程序

土地权属调整一般程序流程见附录 A。按可行性研究、规划设计、实施和验收四个阶段分别推进,各阶段的工作内容和要求如下。

6.1.1 项目可行性研究阶段

应查清项目区内土地所有权权属现状,若有权属争议,应按照有关规定协调解决;若存在的土地所有权权属和界线争议无法调处的,暂不将该土地纳入整治范围。

在拟立项的项目区内调查土地所有权权利人权属调整的的必要性和调整意愿,形成土地所有权权属调整的原则意见,将调查结果与变更限制进行公告。

6.1.2 项目规划设计阶段

开展项目区土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整的意愿调查,若土地整治项目区内三分之二以上土地使用权或承包经营权权利人表示愿意开展土地使用权或承包经营权权属调整的,则开展项目区内土地承包经营权或(和)土地使用权权属现状调整,田块(宗地)测量,进行现状土地质量评价,公告调查评价结果,编制土地权属现状图、土地质量评价图,确定土地承包经营权或(和)土地使用权权属方式和

6.1.3 项目实施阶段

在项目实施阶段,应在施工前签订土地整治权属调整原则性意见和土地整治项目施工协议书,禁止

除土地整治活动外任何改变土地利用现状的行为。按规划设计方案进行施工,对竣工后项目区内土地质量进行评价,按照评价结果,编制土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整方案,将该方案公告、异议处理完毕,报由有批准权的人民政府批准后,组织签订土地权属调整协议,落实土地权属调整方案,对调整后的土地权属界线进行勘测定界形成土地权属调整图件,由土地权利人签字确认后,编写土地整治权属调整报告。

6.1.4 项目竣工验收阶段

- 6.1.4.1 土地权利人应持变更土地登记申请书、身份证明、原土地权属证书或合同、土地权属调整协议书等材料,向县级政府土地权属登记部门申请和办理土地权属变更登记手续,获取相应的土地权利证书。
- 6.1.4.2 土地权属调整工作承担的的主体,应将土地权属调整意愿调查资料、整治前土地权属现状调查资料、土地整治权属调整原则性意见和土地整治项目施工协议书、土地权属调整协议、土地整治项目竣工图、整治前后土地权属清册、土地质量评价资料、土地权属调整方案报批资料、土地变更登记资料等按档案整理要求,进行整理归档。

6.2 简化程序

在满足下列条件时,对土地权属调整中某些程序可以简化或省略,形成简化程序。

- a) 土地权属现状清晰,面积数量明确,且相关权利人无异议的情况下,土地权属现状调查可以简化为土地权属清册登记。
- b) 土地权利人拥有的土地数量、质量明确,且无异议,则田块(宗地)测量可以省略,相应的土地权属现状图也可以省略。
- c) 土地整治项目区内土地质量基本一致,或整治后土地质量基本一致,且相关土地权利人之间无异议的,则现状土地质量评价或整治后土地质量评价或两者都可以简化或省略。

6.3 特别程序

6.3.1 农地权属调整特别程序

- 对人均土地面积少、土地价格较高、农户对土地权属调整意愿不高或对土地权属调整要求较高的土地整治项目,可以在权属调整一般程序中做以下调整,形成土地权属调整特别程序。
- a) 将田块(宗地)测量工作深化为宗地地籍测量或直接利用现有的地籍调查成果。
 - b) 将项目实施阶段的土地权属调整方案编制工作,即原安排在土地整治工程完成后的工作,提前到项目规划设计阶段进行。
 - c) 项目实施阶段增加权属方案微调过程。因项目规划设计变更或整治后土地质量与设计不符,引起的权属方案的局部微调,应征得被调整者的同意,如被调整者不同意,则按异议处理方式进行调整。
 - d) 修订权属调整协议。对因土地权属方案微调涉及的土地权属调整,其权利人应签署土地权属调整修订协议。

6.3.2 建设用地权属调整特别程序

- 对土地整治中涉及的农民宅基地或其他建设用地使用权权属调整,宜在权属调整一般程序中做以下调整,形成土地权属调整特别程序。
- a) 在土地权属现状调查中,增加需要调整的建设用地权利人拥有土地的位置、四至、房屋结构、楼层、成新、建筑面积、室内外装修情况等调查内容。

- b) 将田块(宗地)测量深化为宗地地籍测量或直接利用现有的地籍调查成果。
- c) 将现状土地质量评价调整为土地及其房屋价值评估。
- d) 将土地权属现状图改用地籍图。
- e) 将项目实施阶段的土地权属调整方案编制工作,即原安排在土地整治工程完成后的工作,提前到项目规划设计阶段进行。或者在项目实施前告知需要调整的建设用地权利人,调整后土地的具体位置、性质、面积、规定新建房屋或购买安置房屋的政策、原有房屋和建设用地使用权退出政策等情况。

7 土地权属调整意愿调查

7.1 调查主体

土地权属调整意愿调查应由土地权属调整工作承担主体完成,也可由该主体委托项目区土地所有权利人,对项目区土地权属调整意愿进行调查。

7.2 调查方法

可通过土地权利人代表会议表决或现场调查方法,也可以通过问卷调查方法,全面调查农户对土地整治权属调整的真实意愿。

7.3 意愿调查

7.3.1 土地所有权调整意愿调查

土地所有权调整意愿调查符合下列程序:

- a) 开展土地所有权调整意愿调查。由土地权属调整意愿调查主体,对项目区土地所有权利人权属调整意愿进行调查,其文书格式见附录 B;也可以在事先告知土地整治基本情况条件下,通过举手表决,并讨论协商所有权调整原则和方法。
- b) 形成土地所有权权属调整原则性意见。根据意愿调查结果,如项目区土地所有权代表同意进行土地所有权调整,经过充分协商,明确土地所有权调整原则和方法。否则,确定土地整治项目将在不打破土地所有权边界的前提下进行。

7.3.2 土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查

土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查符合下列程序:

- a) 由项目土地权属调整工作主体,对土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿进行调查,其调查文书格式见附录 C;也可以在事先告知土地整治基本情况条件下,通过权利人代表举手表决或现场调查方式进行权属调整意愿调查,并讨论协商土地承包经营权或(和)土地使用权权属的调整原则和方法。
- b) 根据土地使用权或(和)土地承包经营权权属调整意愿调查结果,若土地整治项目区内三分之二以上土地使用权或承包经营权权利人表示愿意开展土地使用权或承包经营权权属调整的,则该项目区可以开展土地使用权或(和)承包经营权权属调整。如果仅有部分区域的农户愿意开展土地使用权或承(和)包经营权权属调整,则也可以在该区域开展土地使用权或承包经营权权属调整。经过充分协商,明确项目区土地权属调整类型、调整原则、调整方法。

7.4 权属调整意愿调查结果与变更限制公告

- 7.4.1 经具有审批权的机构审查同意立项后,由项目所在地的乡(镇、街道)或村委会,将项目区内土地权利人对土地所有权、土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查结果和权属变更限制等进行公告,具体内容包括:
 - a) 土地整治项目情况:项目名称、项目位置和规模、项目涉及的土地权属主体、项目总投资、项目实施工期、项目实施效益。
 - b) 土地权利人权属调整意愿调查结果。
 - c) 土地权利人权属调整原则性意见。
 - d) 项目区冻结事项:从项目立项到竣工期间,县(市)行政管理部门应停止办理土地权利转移、抵押等登记手续,禁止变更土地利用现状的行为。
- 7.4.2 土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查结果和权属变更限制等公告格式见附录 C。

8 土地权属调查

8.1 准备工作

- 8.1.1 选定技术人员,制定工作计划,明确土地权属调查范围、被调查对象、工作内容和完成时间。
- 8.1.2 收集土地权属调查工作底图,包括土地利用现状图,或地形图、航空航天正射影像图、地籍图,或实测土地利用现状图等。
- 8.1.3 选定满足精度要求的工作底图,工作底图的比例尺应与田块(宗地)大小相适宜,以需要调整权属的田块在图面清晰表达为准,一般宜在 1:500~1:2 000 之间。工作底图的坐标体系一般应与当地土地利用现状图的坐标体系相一致。
- 8.1.4 准备表册和仪器,开展人员培训。
- 8.1.5 向被调查对象发放指界通知书,保证相关土地权利人在调查时能到现场指界。

8.2 实地调查

- 8.2.1 依据地籍、土地利用现状调查和土地变更调查等资料,明确需要调查的土地权属边界及其内各级行政区域境界,现场确认调查范围内土地产权权属主体、权属界线、界址点、权属的性质和来源、土地用途等权属调查内容。
- 8.2.2 现场丈量界址边长,在工作底图上绘制好田块(宗地)草图,填写好土地权属调查表,格式见附录 E。
- 8.2.3 开展土地权属现场调查时,还应符合下列要求:
 - a) 权属调查以田块或宗地为基本单位。
 - b) 乡(镇)级境界原则上根据民政部门行政区域勘界成果确定。
 - c) 权属界线均需经土地权利人与相邻宗地土地权利人共同指界确认。
 - d) 境界、权属界以线状地物为界时,必须说明线状地物的归属。
 - e) 两条以上境界及权属界重合时,只标出最高级的境界。

8.3 调查方法

8.3.1 一般规定

- 8.3.1.1 土地权利人之间,有权属界协议或正式文件或一方已办理土地登记的,可直接引用协议、法定界线和界址。

8.3.1.2 无土地权属来源资料或界址不明确的宗地,根据法律法规及有关政策规定,经核实为合法拥有或使用的,可双方协商,根据实际利用状况及地方习惯现场指界。

8.3.2 权属界调查

- 8.3.2.1 按调查工作计划,确定调查区域,通知相关土地权利人到现场指界。
- 8.3.2.2 权属调查前,应在工作底图上,对已知宗地进行预编号,通过调查再正式确定宗地号。
- 8.3.2.3 调查人员、本宗地和相邻宗地的法定指界人或其书面委派的指界人共同到现场指界。
- 8.3.2.4 在调查底图上,应标清界址点的位置,做好点位注记和权属界走向的文字说明。两条以上权属界的交叉点、重要的或特殊的点位都应设立界标标志。对底图上无法标绘清楚的权属界(包括飞入地界线),需绘制草图,并加文字说明。
- 8.3.2.5 经双方认定的权属界,由双方指界人在权属调查表上签字、盖章。
- 8.3.2.6 如指界一方违约缺席,其宗地界线以另一方所指界线确定;如双方违约缺席,其宗地界线由调查人员根据土地权属来源资料、实际使用现状和地方习惯确定;并将结果以书面(附略图)形式送达缺席者。如有异议,必须在15日内提出重新划界申请,并负责重新划界的全部费用,逾期不申请,则上述界址线确界自动生效。

8.3.3 海岸线与河口线调查

海岸线以标准海塘、海堤的外侧或以沿海大潮平均高潮的痕迹所形成的水陆分界线调绘。因修建港口、围海造地、筑坝等工程造成海岸线变动的,可参照工程设计图等资料进行调查。小潮平均低潮位线采用最新海图上的零米等深线。

河口线以土地详查划定的界线确定,不得随意变更。

8.4 填写调查表

- 8.4.1 实地调查认为无争议界线,即应在现场记录于调查表上,见附录D。
- 8.4.2 对权属界线的记载应从宗地某界址点开始按顺时针编列。
- 8.4.3 权属调查表的填写必须做到图表与实地一致,各项目填写齐全,准确无误,字迹清楚整洁,填写各项内容均不得涂改,划改时要在划改处加盖划改人员名章,以示负责。
- 8.4.4 权属调查表与土地登记申请书不一致时,按实际情况填写,并在说明栏内注明原因。
- 8.4.5 有争议的界址,应进行调查研究,弄清情况,以权源依据为主,并考虑实际使用现状,依据相关法规确权。如果权属的界址纠纷一时难以解决,应将争议的理由在权属调查表中有关栏目内填写清楚,并报上级有关部门进行裁决。

8.5 绘制宗地草图

- 8.5.1 现有的土地权属来源资料中没有宗地草图的,应绘制宗地草图。宗地草图应选用适宜长期保存、使用的纸张绘制,也可直接在土地权属调查表上绘制。
- 8.5.2 可利用正射影像图、地形图、土地利用现状图、地籍图等图件,依据实地丈量的界址边长、界址点与邻近地物的相关距离或条件绘制宗地草图。所有的测量结果记入权属调查表及宗地草图上。
- 8.5.3 宗地草图的内容包括下列内容:
 - a) 本宗地号、坐落地址、权利人。
 - b) 宗地界址点、界址点编号及界址线、宗地内的主要地物。
 - c) 相邻宗地号、坐落地址、权利人或者相邻地物。
 - d) 界址边长、界址点号及其与邻近地物的距离。

- e) 确定宗地界址点位置、界址边方位所必需的或者其他需要的建筑物和构筑物。
- f) 宗地内的土地实际用途,还包括主要建筑物、构筑物及其间的位置关系。
- g) 宗地草图上标注的界址边长、界址点与邻近地物的相关距离和条件距离等应为实地调查丈量的结果。
- h) 数字注记字头向北、向西书写,注记过密的地方可移位放大表示。
- i) 指北线、作业员签名、作业日期。

9 田块(宗地)测量

9.1 一般规定

- 9.1.1 在技术力量、设备具备或经济条件较好项目区,项目实施单位应组织专业技术人员,利用现代测量仪器,按TD/T 1001—2012的要求开展田块测量。
- 9.1.2 宜采用水准仪、经纬仪、测距仪、全站仪、GPS仪、钢尺等仪器设备,测定需要进行权属调整的田块(宗地)的界址点、线,量算田块(宗地)面积。
- 9.1.3 在技术力量弱,现代化测量设备缺乏的项目区,可利用简便的钢尺丈量田块的边长,计算土地面积。

9.2 界址点测量

- 9.2.1 界址点测量的方法规定如下:
 - a) 解析法:采用全站仪、GPS接收机、钢尺等测量工具,通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距的方法。
 - b) 图解法:采用标示界址、绘制宗地草图、说明界址点位置和权属界线走向等方式描述实地界址点位置,由数字摄影测量加密或在正射影像图、土地利用现状图、扫描数字化地籍图和地形图上获取界址点坐标和界址点间距的方法。
- 9.2.2 解析界址点的精度要求如下:
 - a) 解析法获取的界址点坐标或界址点间距的精度要求见表1。

表1 解析界址点的精度

级别	界址点相对邻近控制点的点位误差、相邻界址点间距误差/cm	
	中误差	允许误差
一	±5.0	±10
二	±7.5	±15
三	±10.0	±20
注:农用地权属界址点精度可选择二、三级,建设用地使用权明显界址点不低于一级,隐藏界址点不低于二级,土地所有权界址点可选择一、二、三级。		

- b) 图解法获取的界址点坐标或界址点间距的精度要求见表2。

表2 图解法获取的界址点的精度要求

序号	项目	图上中误差/mm	图上允许误差/mm
1	相邻界址点的间距误差	±0.3	±0.6
2	界址点相对于邻近控制点的点位误差	±0.3	±0.6
3	界址点相对于邻近地物点的间距误差	±0.3	±0.6

9.3 田块(宗地)面积测算方法

9.3.1 规则田块(宗地)面积量算可采用几何要素法。将多边形地块划分成若干简单的几何图形,如三角形、梯形、四边形、矩形等,在实地或图上测量边长和角度,计算出各简单几何图形的面积,再计算出多边形田块(宗地)总面积的方法。

9.3.2 不规则田块(宗地)面积量算可采用坐标法。包括利用解析法获取的界址点坐标或界址点间距计算田块(宗地)面积;利用图解法获取的界址点坐标或界址点间距计算田块(宗地)面积,并应在土地权属调查表的说明栏中注明“本宗地面积为图解面积”。

9.3.3 采用图解法量算面积时,两次独立量算的较差应满足式(1)的规定。

$$\Delta P \leq 0.0003 \times M \times P \dots\dots\dots (1)$$

式中:

ΔP ——面积中误差,单位为平方米(m^2);

M ——土地权属现状图的比例尺分母;

P ——量算面积,单位为平方米(m^2)。

10 土地质量评价

10.1 一般规定

10.1.1 以土地权属现状调查结果为基础,以需要调整权属的田块(宗地)为单位,分别对整治前和整治后的土地质量进行评价。

10.1.2 土地质量评价工作底图的比例尺,应与土地权属调整图和土地整治现状图比例尺相同。

10.1.3 依据 GB/T 28407—2012 评价耕地质量等别,依据 GB/T 28405—2012 评价耕地质量级别。

10.2 土地质量评价成果

土地质量评价成果以表格和图件为主,配合简明的文字说明。包括整治前土地质量评价图和整治后土地质量评价图。

11 调整方案编制和实施

11.1 一般规定

土地权属调整的一般规定如下:

- a) 土地权属调整,应保证原有土地权利人权益获得的公平公正。
- b) 土地权属调整,应利于土地使用和经营管理。
- c) 以土地质量等级或价值为标准进行土地权属调整。
- d) 权属调整应在涉及调整的土地权利人参与,并充分协商的基础上进行。

11.2 土地权属清册和权属现状图编制

按照土地权属调整意愿、土地权属调查、田块(宗地)测量和整治前土地质量评价结果,确定项目区内涉及土地权属调整的范围、类型,明确整治前各调整地块的权属主体、所处位置、权属边界、土地利用现状、面积和质量,编制土地整治项目土地权属清册和土地整治项目权属现状图。

11.3 权属调整方案编制

11.3.1 方案编制的依据如下:

- a) 相关的法律法规;
- b) 项目区土地所有权、土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿;
- c) 项目区土地权属现状调查结果;
- d) 项目区田块(宗地)测量结果;
- e) 项目区现状土地质量评价结果和整治后土地质量评价结果;
- f) 土地整治权属调整原则性意见和土地整治项目施工协议书;
- g) 土地权属登记资料、土地权属证书、地籍资料。

11.3.2 土地权属调整方案编制工作承担主体应在广泛征求项目区有关权利人意见的基础上,会同有关权属管理单位共同编制。

11.3.3 土地权属调整方案应包括如下内容:

- a) 项目区涉及调整的土地权属类型,如土地所有权、使用权、承包经营权和它项权等。
- b) 土地权属调整原则、方法和程序。
- c) 土地归并方案。根据整治前后土地质量评价结果,调整前各权属主体拥有的田块(宗地)的位置、面积和土地利用现状和土地质量,土地权属调整原则、方法和程序,经协商确定整治后各类土地产权权属主体应获得的田块(宗地)的位置、四至范围、面积、土地利用现状和土地质量等级,形成土地整治权属调整预备方案。
- d) 土地整治后新增耕地分配方案。

11.3.4 按照已确定的土地权属调整预备方案,编制完成项目区土地整治权属预调整图。

11.3.5 向项目区土地权利人和相关产权管理部门征询土地权属预调整方案的意见,根据征询意见,修改完善权属预调整方案,形成权属调整方案。

11.3.6 土地权属调整方案的附件内容如下:

- a) 土地整治项目立项批准书;
- b) 土地权属清册及说明;
- c) 土地整治项目投资方或承担者与土地所有者签订的协议;
- d) 整治前土地质量评价图;
- e) 整治后土地质量评价图;
- f) 土地整治权属现状图;
- g) 土地整治权属调整图。

11.4 权属调整方案公告

11.4.1 土地权属调整方案编制完成后,应通过广播、电视、报刊、公告栏和召开乡村组动员会等方式,及时将项目区内土地权属调整方案进行公告,充分征求并听取相关土地权利人的意见。

11.4.2 土地权属调整方案公告内容如下:

- a) 权属调整的类型和权属调整的原因;
- b) 权属调整的原则;
- c) 权属调整的依据;
- d) 需要调整的土地位置和范围,土地面积、编号、用途、质量等级,土地权利人;
- e) 整治后各地块的面积、位置、编号、用途、质量等级,土地权利人;
- f) 土地权属调整图;

- g) 公告期限 15 天,公告期内有关权利人不在本地的,应书面通知到本人;
- h) 异议处理的程序;
- i) 解释机构。

11.5 权属调整异议处理

11.5.1 异议处理原则。权属调整异议处理一般应坚持尊重历史、实事求是、公开公平公正原则,自愿协商、相对稳定和依法处理原则。

11.5.2 调处方法符合下列规定:

- a) 土地质量引起的权属调整争议,由土地权属调整主体,根据土地分等定级标准,请有一定权威性的专业技术人员,对原土地质量调查评价结果进行审核和认定,解决土地权属调整争议。
 - b) 现状土地权属面积异议引起的土地权属争议,一般由土地权属调整主体,按照事先明确的土地权属面积确定原则,通过收集相关资料,复核面积量算过程,认定田块面积,将认定结果与土地权属面积异议者进行沟通,解决权属面积异议。
- 11.5.3 调处程序符合下列规定:
- a) 土地所有权权属调整方案异议处理。对土地所有权权属调整方案有异议的土地所有权人,应于公告期内向项目区土地权属调整工作承担主体,提出书面意见,经协商不能解决的,争议由当地县级人民政府调处,或直接通过法院裁定,解决异议。
 - b) 若项目区涉及几个乡镇的,则可向项目区所在地的县级人民政府提出书面意见,经协商不能解决的,争议由当地地市级人民政府调处,或直接通过同级法院裁定,解决异议。
 - c) 土地承包经营权或土地使用权权属调整有异议的,应在公告期内向土地权属调整工作承担主体,提出书面意见,经协商不能解决的,争议由当地县级人民政府调处或请当地法院裁定。

11.6 权属调整方案批准

11.6.1 土地所有权和土地使用权权属调整方案经公告听取群众意见、协调争议后,应报县(市、区)人民政府国土资源管理部门批准。

11.6.2 土地承包经营权权属调整方案经公告并进行异议处理完成后,应报乡级人民政府批准,并向县(市)人民政府农业、国土资源管理部门备案。

11.7 权属调整方案实施

11.7.1 按照经批准的土地权属调整方案,组织土地所有权、使用权、承包经营权和他项权利等土地权利人到现场勘察,确定新的权属界线和四至,设置永久性标志,并签订土地权属调整协议。

11.7.2 土地权属调整协议内容主要包括:土地权属调整类型、调整原则、调整方法,土地调整前土地权利人拥有土地的位置、界址点、权属界线、面积、土地用途、土地质量;土地调整后土地权利人取得的土地位置、界址点、权属界线、面积、土地用途、土地质量,有无异议,协议双方签名,签订协议日期。

11.7.3 按调整方案确定的地块位置、界址点坐标进行实地放样,分割地块,将权属调整方案落实到地块上。

11.8 土地确权

11.8.1 土地权利人在权属调整后,土地权属调整主体与土地权属调整权利人签订的土地权属调整协议书,是土地权利人确权的法律依据,经县级政府相应土地权属管理部门登记,发证后正式确定土地权属。

11.8.2 农地整治后,新增耕地按土地整治项目实施前的约定或合同规定进行确权。如合同规定由土地整理工程投资者拥有一定期限的土地使用权,则将耕地使用权确定给整治工程投资者;如合同规定土地

整治后新增耕地,由原土地所有者拥有使用权,则将耕地使用权确定给原土地所有者,由所有者统一使用或依法处置。

11.8.3 土地开发复垦工程实施后新增耕地权属确定:

- a) 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩、废弃地,以从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,经县级以上人民政府依法批准,可以将新增耕地使用权确定给开发单位或个人,也可以按开发前土地整治合同规定确权。
- b) 开发已确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩等,以从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,其土地使用权由土地使用权拥有者与土地开发单位协商决定。
- c) 复垦废弃土地,其土地使用权由土地所有权与土地复垦单位协商决定,或按相关法律规定确权。

12 土地变更登记

土地权属调整相关权利人在土地变更发生后应按照《不动产登记暂行条例》有关规定依法办理土地变更登记。

13 土地权属调整成果

13.1 土地权属调整报告编制

13.1.1 土地整治权属调整完成后,应将全部成果整理后,编写土地整治项目权属调整报告。

13.1.2 土地整治项目权属调整报告,应包含项目区概况、土地利用现状、土地权属调整意愿、土地权属现状、项目区土地质量评价、土地权属调整的原则、依据、程序、方案、方案公告情况、异议处理情况、地籍资料整理与归档和后期权属管理措施等内容。

13.2 土地权属调整报告附件编制

土地整治项目权属调整报告附件应包含项目立项批准书、土地权属调整清册、土地整治项目投资方或承担着与土地所有者签订的协议、土地整治权属现状图、整治前土地质量评价图、整治后土地质量评价图、土地整治权属调整图、土地所有权权属调整意愿调查文书、土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查文书、项目概况与土地承包经营权权属调整意愿公告、土地权属调查结果与变更限制公告、土地整治权属调整原则性意见和土地项目施工协议书、土地使用权权属调整方案和土地权属调整协议等内容。

附录 A
(规范性附录)
土地权属调整一般程序

土地权属调整一般程序应按附图 A.1 的步骤进行。

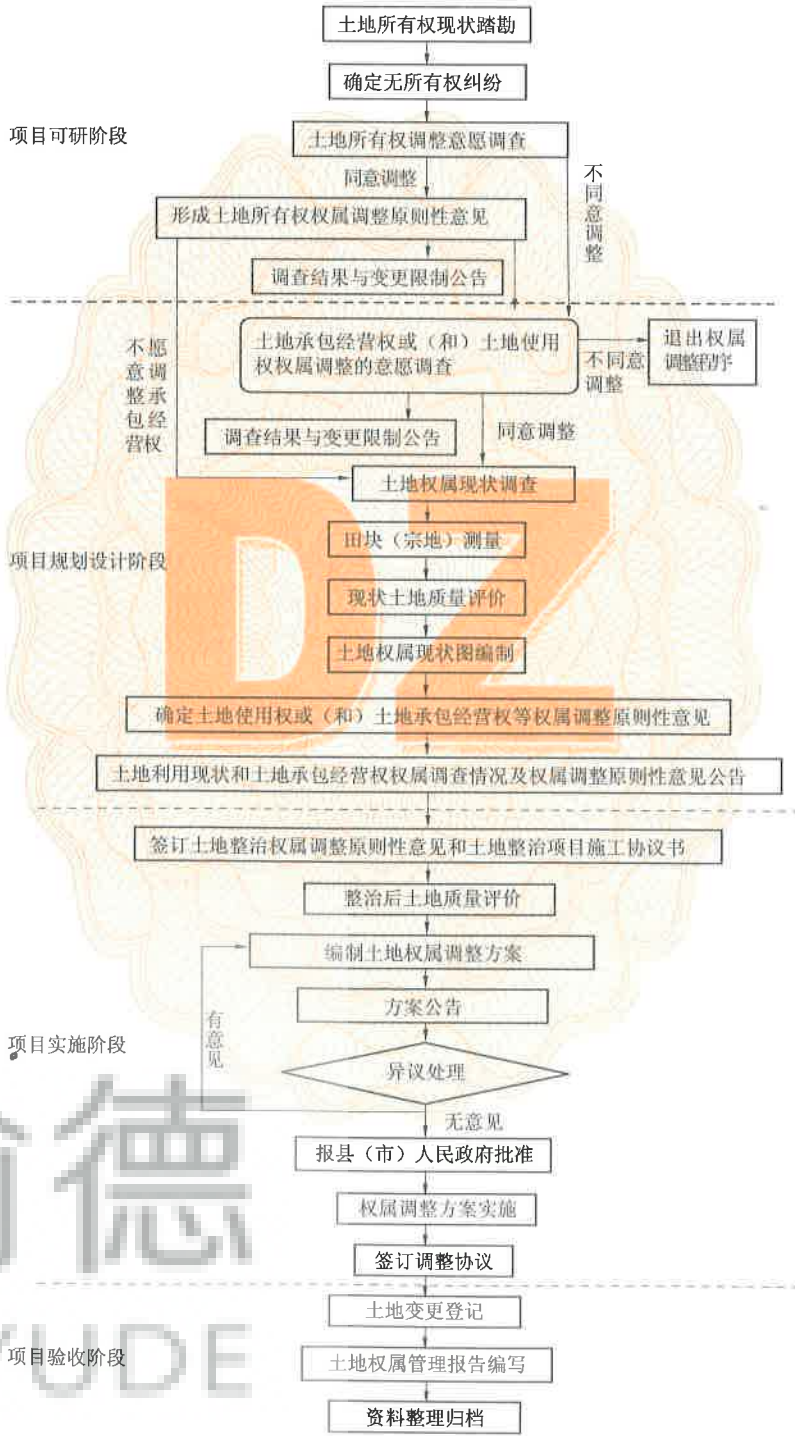


图 A.1 土地权属调整一般程序流程图

附 录 B
(规范性附录)
土地权属调整意愿调查文书要点

B.1 土地所有权权属调整意愿调查文书范本

土地所有权权属调整意愿调查文书范本应包括以下要点：

- a) 初步选定的土地整治范围；
- b) 可能涉及的乡(镇)和村庄；
- c) 可能涉及的土地所有权主体；
- d) 土地整治的投资主体；
- e) 可能涉及调整的土地所有权权属界线；
- f) 调整的原因；
- g) 调整意愿的表达：同意调整、不同意调整、无所谓；
- h) 调查表交回地点；
- i) 被调查者的姓名；
- j) 调查日期。

B.2 土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查文书范本

土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查文书范本应包括以下要点：

- a) 选定的土地整治范围；
- b) 涉及的乡(镇)和村庄；
- c) 土地整治的投资主体；
- d) 涉及的土地承包经营权或(和)土地使用权权属范围；
- e) 调整的原因；
- f) 调整意愿的表达：同意调整、不同意调整、无所谓；
- g) 调查表交回地点；
- h) 被调查者的姓名；
- i) 调查日期。

附 录 C
(规范性附录)
土地承包经营权权属调整意愿公告范本要点

C.1 土地承包经营权权属调整意愿公告范本要点

土地承包经营权权属调整意愿公告范本应包括以下要点：

- a) 项目名称；
- b) 项目位置和范围；
- c) 项目规模；
- d) 涉及的土地承包经营权权益人；
- e) 土地承包经营权权属议异情况；
- f) 土地承包经营权权属调整的意愿；
- g) 拟新增耕地面积；
- h) 项目总投资；
- i) 项目建设工期；
- j) 土地利用现状和权属冻结内容和日期；
- k) 公告日期和期限；
- l) 咨询和意见反馈联系人及联系方式；
- m) 公告发布单位。

以上内容也可以按表 C.1 进行公告。

表 C.1 ____乡(镇)____村土地承包经营权权属调整意愿公告

项目名称		
项目位置		
项目 四 至	东至	
	西至	
	南至	
	北至	
涉及的土地承包经营权主体		
土地承包经营权权属议异情况		
对土地承包经营权权属调整的意愿		
项目规模/hm ²		
拟新增耕地面积/hm ²		
项目总投资/万元		
项目建设工期/a		
土地利用现状和权属冻结内容和日期		

表 C.1 ____乡(镇)____村土地承包经营权权属调整意愿公告(续)

公告日期和期限	
咨询和意见反馈 联系人及联系方式	
公告发布单位	

C.2 土地利用现状和土地承包经营权权属现状及土地质量评价结果公告要点

土地利用现状和权属现状调查情况公告应包括以下要点:

- a) 项目位置;
- b) 项目范围;
- c) 项目规模;
- d) 按三级分类的土地利用现状调查情况;
- e) 以宗地为单位的土地承包经营权或(和)土地使用权权属现状调查和土地质量评价结果;
- f) 拟新增耕地面积;
- g) 项目总投资;
- h) 项目建设工期;
- i) 土地利用现状和权属冻结日期;
- j) 公告日期和期限;
- k) 咨询和意见反馈联系人及联系方式;
- l) 公告发布单位。

土地承包经营权或(和)土地使用权权属现状调查和质量评价结果按表 C.2 进行公告。

表 C.2 土地利用现状、土地承包经营权权属现状调查和土地质量评价结果公告

项目名称								
项目范围								
项目 四 至	东至							
	西至							
	南至							
	北至							
项目规模								
土地所有权调查结果								
序号	地籍号	乡镇	村	土地所有权 主体	面积	土地利用 类型	土地质量 等别	土地质量 级别

表 C.2 土地利用现状、土地承包经营权权属现状调查和土地质量评价结果公告(续)

土地使用权调查结果								
序号	地籍号	乡镇	村	土地使用者	面积	土地利用 类型	土地质量 等别	土地质量 级别
土地承包经营权调查结果								
序号	地籍号	乡镇	村	土地承包 经营者	面积	土地利用 类型	土地质量 等别	土地质量 级别
拟新增耕地 面积/hm ²								
项目总投资/万元								
项目建设工期/天								
土地利用现状和权属 冻结日期								
公告日期和期限								
咨询和意见反馈联系人 及联系方式								
公告发布单位								

附录 D
(规范性附录)

土地整治权属调整方案公告要点

土地整治权属调整方案公告应包括以下要点：

- a) 土地权属调整的原则；
- b) 土地权属调整的依据；
- c) 每个农户原有土地面积、位置、编号、土地质量等级，整治后分配到的土地面积、位置、编号和土地质量等级，见表 D. 1、表 D. 2；
- d) 整治前土地权属分布图；
- e) 整治后土地权属调整图；
- f) 公告期限；
- g) 异议处理的程序；
- h) 解释及仲裁机构。

表 D. 1 土地整治项目所有权调整表

面积单位为亩

权属调整前									权属调整后									备注
序号	地籍号	乡镇	村	土地所有者	面积	土地利用类型	土地质量等别	土地质量级别	图斑号	乡镇	村	土地所有者	面积	土地利用类型	土地质量等别	土地质量级别		
注:1 亩=666.6m ² 。下同。																		

表 D. 2 土地整治项目土地承包经营权(使用权)调整表

面积单位为亩

权属调整前									权属调整后								备注
序号	地籍号	乡镇	村	土地承包经营权人	面积	土地利用类型	土地质量等别	土地质量级别	图斑号	乡镇	村	土地承包经营权人	面积	土地利用类型	土地质量等别	土地质量级别	

附录 E
(规范性附录)

土地整治权属调查表

土地整治权属调查表见表 E. 1。

表 E. 1 土地整治权属调查表

编号：

权属调查表

____县(市)____乡(镇、街道)____村(社区)

年 月 日

表 E.1 土地整治权属调查表(续)

权属主体			权属性质			证件类型			证件编号		
土地坐落											
法人代表或户主						代理人					
姓 名		身份证号码		电话号码		姓 名		身份证号码		电话号码	
预编宗地号				宗地号							
台账 (或证书)	土地用途				现状	土地用地					
	宗地面积					宗地面积					
	建筑面积					建筑面积					
所在图幅号											
宗地四至											
说 明											

表 E.1 土地整治权属调查表(续)

界址标示																	
界址点号	界标种类						界址 间距 m	界址线类别						界址位置			备注
	水泥桩	木杆	竹竿					机耕路	渠	田埂				内	中	外	
界址签章表																	
界址线			邻宗地				本宗地				日期						
起点号	中间点号	终点号	宗地代码号		指界人姓名 (签章)		指界人姓名 (签章)										

表 E.1 土地整治权属调查表(续)

宗地草图

界址点 位说明	
主要权 属界线 走向 说明	
权属调 查记事	

表 E.1 土地整治权属调查表(续)

地籍测量 记事			
土地权属 调查结果 审核意见			
调查员签名	日期		
注:土地所有权权属和建设用地使用权调查结果由国土资源管理局负责审核,土地承包经营权权属调查结果不需要审核,但必须向项目区内农户公告调查结果。			

填 表 说 明

- 1. 宗地草图:对较大的宗地本表幅面不够时,可加附页绘制附在宗地草图栏内。
- 2. 权属调查记事及调查员意见:记录在权属调查中遇到的政策、技术上的问题和解决方法;如存在遗留问题,将问题记录下来,并尽可能提出解决意见等;记录土地登记申请书中有关栏目的填写与调查核实的情况是否一致,不一致的要根据调查情况做更正说明。
- 3. 权属调查结果审核意见:对权属调查结果是否合格进行评定。
- 4. 表内其他栏目可参照土地登记申请书中的填写说明填写。

附 录 F

(规范性附录)

土地整治项目权属调整报告范本要点

F.1 土地整治项目权属调整报告范本

土地整治项目权属调整报告应包含以下内容:

一、项目区概况

- 1. 项目名称、土地整治类型。
- 2. 项目位置:项目所处的省、市、县、乡(镇)。
- 3. 项目范围:涉及的乡(镇)、村和组。
- 4. 项目规模:项目进行土地整治的建设规模。
- 5. 项目区自然条件,包括地形地貌。
- 6. 项目区农户数、人口数量、人均收入、农户的主要经济来源、农业收入占农民总收入的比例。
- 7. 主要农作物的类型、产量和产值。

二、土地利用现状

- 1. 土地利用类型。
- 2. 各地类面积和构成。
- 3. 各类土地利用状况。

三、土地权属调整意愿

- 1. 土地所有权权属调整意愿调查:形式、调查文书、调查统计结果。
- 2. 土地承包经营权或(和)土地使用权调整意愿调查:形式、调查文书、调查统计结果。
- 3. 土地所有权、土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿公告及异议处理情况。

四、土地权属现状

- 1. 土地权属调查基本单元。
- 2. 土地权属调查方法。
- 3. 项目区内土地权属性质。
- 4. 项目区内土地权属类型:国有土地所有权、集体土地所有权、国有土地使用权、集体土地承包经营权和集体土地使用权以及土地他项权利等。
- 5. 涉及调整的每一土地所有权权属主体和相应的土地面积、土地利用类型。
- 6. 涉及调整的土地承包经营权或(和)土地使用权权利人、土地编号、土地面积等。

五、项目区土地质量评价

- 1. 土地质量评价单元、评价指标体系、各评价指标数据的获取,评价方法。
- 2. 整治前土地质量评价结果。
- 3. 整治后土地质量评价结果。
- 4. 项目区整治前后土地质量变化情况。

六、土地权属调整的原则

七、土地权属调整的依据

八、土地权属调整的程序

九、土地权属调整的方案

- 十、土地权属调整的方案公告
- 十一、土地权属异议处理情况
- 十二、地籍资料整理与归档
- 十三、后期权属管理措施

F.2 土地权属调整报告附件要点

土地权属调整报告附件应包含以下内容：

- a) 土地整治项目立项批准书；
- b) 土地权属调整清册；
- c) 土地整治项目投资方或承担者与土地所有者签订的协议；
- d) 土地整治权属现状图；
- e) 整治前土地质量评价图；
- f) 整治后土地质量评价图；
- g) 土地整治权属调整图；
- h) 土地所有权权属调整意愿调查文书；
- i) 土地承包经营权或(和)土地使用权权属调整意愿调查文书；
- j) 项目概况与土地承包经营权权属调整意愿公告；
- k) 土地权属调查结果与变更限制公告；
- l) 土地整治权属调整原则性意见和土地整治项目施工协议书；
- m) 土地使用权权属调整方案；
- n) 土地权属调整协议。

附 录 G
(资料性附录)
条 文 说 明

G.1 土地权属调整程序

条文提出的建设用地主要指农村宅基地，是农村集体经济组为保障农户生活需要，农户土改时分得的或者后来批给农户建造房屋使用的土地，包括住房地基、仓库、庭院、厕所、畜圈、沼气池、柴草垛等。建设用地的属性和价值完全不同于农用地，其权属调整需要有特别程序。

对土地权属现状清晰、面积数量明确和权利人无异议的土地整治项目，为减少人力、物力和财力，可使用简化程序。

G.2 土地权属调查

土地权属调查的基本比例尺为 1：500。对采矿用地、风景名胜设施用地、特殊用地、铁路用地、公路用地等区域可采用 1：1 000 和 1：2 000 比例尺。在人口密度很低的荒漠、沙漠、高原、牧区等地区可采用 1：2 000 比例尺甚至 1：5 000 的比例尺。

G.3 田块(宗地)测量

G.3.1 一般规定

在开展土地整治项目实施过程中，为便于土地权属调整工作的顺利进行，必须测定整治前后各土地权利人每个田块的面积。在一般情况下，土地权属边界和面积的测定，要由县(市)国土资源局组织专业技术人员，利用精密测量仪器，严格按 TD/T 1001—2002 的要求开展测量工作。

G.3.2 界址点测量

G.3.2.1 界址点测量方法有解析法和图解法。由于图解界址点坐标不能用于放样确定实地界址点的精确位置，因此在一般情况下应采用解析界址点测量的方法。解析界址点测量方法的一般规定如下：

- a) 利用全站仪、GPS 接收机和钢尺等测量工具野外实测界址点坐标。主要方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、全球卫星定位系统(GPS)测量方法等。可根据界址点的观测环境选用不同的方法。
- b) 如果测量员没有参与现场指界，施测界址点之前应根据地籍调查表、宗地草图和工作底图到现场细致勘查界址点的位置及其周围的环境，为测量控制点的选取、界址点和地籍图施测方法的选择做好充分的准备。
- c) 经土地权属调查确认的已有界址点，现场核实界标未损坏、移动，并进行检测，如检测结果在解析界址点精度规定的允许误差范围内，应使用原界址点坐标成果；如检测结果超过解析界址点精度规定的允许误差，经相关土地权利人同意后，采用检测的界址点坐标，并在土地权属调查表中的测量记事中说明。
- d) 如果土地权属来源资料中给定了满足解析界址点精度要求的新增界址点几何条件或解析坐标等参数，可根据给定的参数计算放样参数，在实地放样埋设界桩。界址点放样的精度应符合解



四川渝德
SICHUAN YUDE

析界址点精度的规定。

- e) 测量界址点所使用的测量工具应检定合格并在有效期内才能用于作业。观测角度的仪器级别不低于 J6 级。全站仪的对中、整平、观测等技术要求按照《城市测量规范》(CJJ/T 8) 执行。GPS 接收机的架设、观测和计算按照《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009) 执行。
- f) 界址点坐标取位至 0.001 m。

G.3.2.2 使用解析法的适用范围如下：

- a) 极坐标法。极坐标法主要用于城镇村庄区域和农村区域建设用地的界址点测量和城郊接合部、经济发达地区的集体土地所有权界址点的测量,也可用于全球卫星定位系统(GPS)测量方法无法测定的土地所有权界址点坐标的测量。观测时应采取距离(纵向)和角度(横向)偏心等技术消除或减弱棱镜中心到界址点的偏差(棱镜对准误差)的影响。
- b) 角度交会法。对于角度观测方便而距离测量有困难或放置棱镜特别耗时的界址点,可采用角度交会法施测,但交会角应控制在 30°~150°的范围内。
- c) 距离交会法。其他方法施测困难或不能施测的界址点,可采用距离交会法施测,但交会角应控制在 30°~150°的范围内。
- d) 直角坐标法。其他方法施测困难或不能施测的界址点,可采用直角坐标法施测,但界址点到控制线的水平距离与控制线的水平长度之比不应超过二分之一。
- e) 截距法。其他方法施测困难或不能施测的界址点,可采用截距法施测,但外分点到邻近起算点的距离应小于两个起算点之间的距离。
- f) 全球卫星定位系统(GPS)测量方法。能满足解析界址点精度要求的 GPS 定位方法主要有 GPS 实时动态定位方法(RTK)、网络 GPS(RTK 和 CORS)定位方法。观测时,界址点周围的环境条件应符合 GPS 接收机的观测条件。

G.3.3 田块(宗地)面积测算方法

利用解析法获取的界址点坐标或界址点间距计算面积,称为解析法面积计算;利用图解法获取的界址点坐标或界址点间距计算面积,称为图解法面积计算。图解法计算的田块(宗地)面积,应在土地权属调查表的说明栏注明“本宗地面积为图解面积。”土地登记时,应在土地登记卡和土地证书的说明栏注明“本宗地面积为图解面积”。条件许可时,应采用解析法计算的面积代替图解法计算的面积。

G.4 土地质量评价

- G.4.1 科学量化项目区内土地质量及分布,可为土地整治工作中的土地权属调整和土地分配提供重要依据;土地质量评价的科学性和精度直接影响土地分配的合理性和公平性。
- G.4.2 土地整治项目区的土地质量评价原则上按照 GB/T 28405—2012 的要求进行。由于 GB/T 28405—2012 规定的农用地级别图的比例尺为 1:1 万至 1:5 万,而本标准规定的土地权属调整比例尺一般在 1:500~1:2 000 之间,建议需要开展土地权属调整的土地整治项目区,其土地质量评价图件可采用较高的精度。
- G.4.3 土地质量评价因素选择对土地质量优劣的划分具有关键性的影响。在一般情况下,考虑到成本费用,土地整治项目区的土地质量评价可重点选择以下评价因素:土壤质地、土层厚度、土壤有机质、水利设施条件、交通区位条件、土地限制性因素、耕作便利条件以及其他地方性因素。

G.5 调整方案编制和实施

G.5.1 在土地权属调整方案编制和实施之前,必须重点确认以下事项:

- a) 权属调查确认的权利人、权属性质、用途、年限等信息与权源材料上的信息是否一致。
- b) 指界手续和材料是否齐备,界址点位和界址线是否正确、有无遗漏,实地有无设立界标。
- c) 权属调查表填写内容是否齐全、规范、准确。
- d) 宗地草图与实地是否相符,要素是否齐全、准确,四邻关系是否清楚、正确,注记是否清晰合理。
- e) 田块(宗地)面积测算是否科学正确。
- f) 土地质量评价方法和过程是否科学正确。

G.5.2 土地权属调整方案编制可以用以下方法进行简化:对所有老地块(宗地)的面积和价值(质量)进行调查并汇总。对要重新调整的地块(宗地)也同样进行面积和价值(质量)的调查并汇总。然后按土地权属调整的面积、质量或价值保持一致或大致相当的原则编制调整方案。

G.5.3 土地权属调整方案图的内容包括原有的设施状况(用黑色表示)、价值调查结果(用蓝色表示)和测量结果(用红色表示)。每个农户可以在该图纸上清晰表达各自的要求。

G.5.4 农户对于土地权属调整的意愿,可以记载在图纸上或登记表中。在与所有农户商谈之后,再制作出土地权属调整的草案。土地权属调整图或表可将多次商谈的结果记载下来,直至达成共识。

G.6 土地权属调整报告编制

G.6.1 报告主体内容和附件内容可以根据各地土地整治权属调整的实际情况有所调整,但本标准中所列的基本内容,包括土地权属调整意愿、土地权属现状、土地权属调整程序、土地权属调整方案、土地权属调整公众参与情况、土地权属异议处理情况等不能随意减少。

G.6.2 除了本标准中所列的主体报告以外,应当编制土地权属调整工作报告,反映土地权属调整的工作过程,包括工作的目的、任务、工作依据、人员组成、工作进度、资料收集与整理、技术运用、经费开支、经验教训、问题与对策、成果应用建议等。

特 别 声 明

1. 地质出版社是国土资源类行业标准的合法出版单位、发行单位。我们发现,有不法书商以地质出版社的名义征订、发行我社出版的国土资源行业标准。在此声明,我社未委托任何单位或个人征订、发行我社出版的行业标准。读者订购时请注意甄别:凡征订者要求汇款的账户不是“地质出版社”者,所发行的标准涉嫌盗版。

2. 正版国土资源行业标准的封面贴有数码防伪标志,读者可通过两种方式鉴别真伪:① 固话拨打 8007076315 或手机拨打 4006276315,按照语音提示操作(验证码在防伪标的涂层下),将有语音回告是否为正版;② 编辑短信“400800#验证码”,发送至 12114,将有短信回复是否为正版。防伪标涂层下的验证码一书一码,并且仅限查询一次,第二次查询将提示“该码已被查询过,谨防假冒”。

3. 标准订购与咨询请联系:010—66554578,66554583。

地质出版社特此声明。



四川渝德
SICHUAN YUDE

www.scydgh.com