

《地籍调查基本术语》编制说明 (报批稿)

北京市测绘设计研究院

2022年4月6日

目 次

一、	工作简况.....	3
1	任务来源.....	3
2	协作单位.....	4
3	主要工作过程.....	5
4	标准主要起草人及其所做的工作等.....	8
二、	标准编制原则和确定主要内容的论据.....	9
1	标准制定原则.....	9
2	确定主要内容的论据.....	10
三、	主要试验(或验证)的分析、综述报告、技术经济论证及预期的经济效果.....	13
四、	采用国际标准和国外先进标准的程度及与国际、国外同类标准水平的对比.....	15
五、	与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系.....	15
六、	重大分歧意见的处理经过和依据.....	16
七、	标准作为强制性标准或推荐性标准的建议.....	16
八、	贯彻标准的要求和措施建议.....	16
九、	废止现行有关标准的建议.....	16
十、	其他应予说明的事项.....	16

《地籍调查基本术语》

编制说明

一、工作简况

1 任务来源

2014 年底，北京市测绘设计研究院携建设综合勘察研究设计院有限公司等单位申请了测绘地理信息公益性行业科研专项项目“不动产测绘关键技术及标准化研究”（项目编号 201512011），2015 年科技部和国家测绘地理信息局批准了这个项目，财政部核拨了项目经费。2015 年 11 月 30 日国家测绘地理信息局科技与国际合作司《关于下达 2015 年测绘地理信息行业标准项目计划的通知》（测科函[2015]62 号）将《不动产测绘基本术语》等 6 部测绘行业标准列入当年测绘地理信息行业标准项目计划，注明经费由 2015 年测绘地理信息公益性行业科研专项“不动产测绘关键技术及标准化研究”支撑。2018 年 1 月 30 日国家测绘地理信息局科技与国际合作司组织了该项目验收会，项目综合评价 A. 全面完成任务，项目取得突出进展，同年获得中国地理信息产业协会科技进步一等奖。项目承担的 6 部行业标准由于部门协调的原因，虽编制完成，但未能审核确认。2018 年组建自然资源部，不再保留国家测绘地理信息局。2019 年 5 月自然资源部在官网上公布了继续执行标准计划项目清单（截至 2019 年 5 月），不动产权籍调查基本术语（原不动产测绘基本术语）（标准计

划号 2015-23-CH/T) 列为不动产领域的第 5 个标准, 至此标准归口由 TC230SC2 归至 TC93SC6。

2 协作单位

中国国土勘测规划院, 建设综合勘察研究设计院有限公司, 武汉大学, 深圳市规划和自然资源调查测绘中心, 自然资源部测绘标准化研究所, 中国农业大学, 广州市城市规划勘测设计研究院, 吉林农业大学, 重庆市勘测院, 济南市勘察测绘研究院, 广东南方数码科技股份有限公司, 合肥市测绘设计研究院, 北京市土地权籍事务中心, 中国矿业大学, 武汉市测绘研究院, 北京中色测绘院有限公司, 中国煤炭地质总局浙江煤炭地质局, 北京山维科技股份有限公司, 南宁市自然资源信息集团有限公司, 城市空间信息工程北京市重点实验室, 北京测绘学会。

北京市测绘设计研究院, 中国国土勘测规划院, 建设综合勘察研究设计院有限公司, 武汉大学负责标准全文的术语的选择和界定; 深圳市规划和自然资源调查测绘中心, 自然资源部测绘标准化研究所, 广州市城市规划勘测设计研究院, 合肥市测绘设计研究院负责标准前言和前 3 章; 济南市勘察测绘研究院, 重庆市勘测院, 广东南方数码科技股份有限公司, 中国煤炭地质总局浙江煤炭地质局, 北京中色测绘院有限公司负责第 4、5 章; 武汉市测绘研究院, 北京山维科技股份有限公司, 南宁市自然资源信息集团有限公司负责第 6 章及中英文索引制作; 北京市土地权籍事务中心, 中国矿业大学, 中国农业大学

负责第7章；城市空间信息工程北京市重点实验室，北京测绘学会负责第8章和参考文献。

3 主要工作过程

3.1 标准编写阶段

- 1) 2014年12月至2015年11月《不动产测绘基本术语》等6部标准准备、草案编写和提案阶段；
- 2) 2015年12月至2019年4月《不动产测绘基本术语》起草阶段。
- 3) 2019年5月自然资源部在官网上公布了继续执行标准计划项目清单（截至2019年5月），不动产权籍调查基本术语（原不动产测绘基本术语）（标准计划号2015-23-CH/T）列为不动产领域的第5个标准。
- 4) 2019年5月至2021年12月《不动产权籍调查基本术语》（原不动产测绘基本术语）形成征求意见稿。
 - a) 2020年7月标准编制组与中国国土勘测规划院地籍所技术负责人讨论了标准编制情况，所技术负责人建议标准名称改为《地籍调查术语》。
 - b) 2020年8月19日标准编制组一行5人在自然资源部向自然资源确权登记局主要领导汇报了《不动产权籍调查基本术语》的编制情况，领导建议编制组多采纳中国国土勘测规划院地籍所意见。

- c) 2021 年 8 月中国国土勘测规划院地籍所部分专家加入标准编委会，通过电话和微信交流讨论，形成《不动产权籍调查基本术语》标准框架。
- d) 根据《不动产权籍调查基本术语》标准框架和相关资料文档，主编单位于 2021 年 10 月 25 日完成了《不动产权籍调查基本术语》第一稿的起草工作。
- e) 2021 年 10 月 28 日在中国国土勘测规划院召开了第一次编委会，主编单位提交了《不动产权籍调查基本术语》第一稿，编委会各位编委展开讨论，提出了相关修改意见。
- f) 根据编委提出的修改意见，主编单位对《不动产权籍调查基本术语》第一稿进行了针对性修改，于 2021 年 11 月 20 日完成《不动产权籍调查基本术语》第二稿。
- g) 2021 年 11 月 22 日在中国国土勘测规划院召开了第二次编委会，会上提交了《不动产权籍调查基本术语》第 2 稿并展开讨论，编委提出了新的修改意见。
- h) 2021 年 12 月 26 日形成标准第 3 稿，由于疫情通过微信征求了编委修改意见，并对标准格式进行了规范，2021 年 12 月 29 日形成征求意见稿。

3.2 征求意见阶段

- 1) 2022 年 1 月 5 日联系 TC93SC6 秘书处，咨询征求意见流程。
- 2) 2022 年 1 月 6 日将标准系列文档提交 TC93SC6 秘书。
- 3) 2022 年 1 月 14 日登录自然资源标准化服务平台，上传标准文

档，编写征求意见稿，并开始征求意见。

4) 2022年1月14日~2月14日在自然资源标准化服务平台征集意见，没有收到征集意见。

5) 2022年1月24日主编单位定向23家单位征求意见：

- (1) 自然资源部不动产登记中心、
- (2) 自然资源部信息中心、
- (3) 甘肃省不动产登记事务中心、
- (4) 河北省自然资源厅
- (5) 国家基础地理信息中心
- (6) 自然资源部国土卫星遥感应用中心
- (7) 中国测绘科学研究院
- (8) 四川省基础地理信息中心
- (9) 石家庄铁路职业技术学院
- (10) 贵州省第三测绘院
- (11) 内蒙古自治区测绘地理信息中心
- (12) 厦门市测绘与基础地理信息中心
- (13) 建设综合勘察研究设计院有限公司王丹
- (14) 武大吉奥信息技术有限公司
- (15) 中测新图（北京）遥感技术有限责任公司
- (16) 北京佰信蓝图科技股份有限公司
- (17) 中航勘察设计研究院有限公司
- (18) 北京华星勘查新技术有限公司

(20) 北京中天博地科技有限公司

(21) 北京城建勘测设计研究院有限责任公司

(22) 中色资源环境工程股份有限公司

(23) 深圳市勘察研究院有限公司

截止到 2 月 17 日，共收到 23 份单位（个人）修改意见。共收到意见 98 条，采纳 86 条，部分采纳 4 条，未采纳 14 条。

6) 2022 年 2 月 24 日在中宏大厦召开第三次编委会，逐条讨论征求意见，提出处理意见并形成送审稿。

3.3 送审阶段

1) 2022 年 5 月 8 日，编委会对送审稿再次讨论，对标准的篇章结构进行了调整。

2) 2022 年 4 月 13 日召开《不动产权籍调查基本术语》（送审稿）审查会。审查会收到修改意见 13 条，采纳 9 条，部分采纳 1 条，未采纳 3 条。

3.4 报批阶段

1) 2022 年 4 月 20 日召开《不动产权籍调查基本术语》编委会，逐条讨论审查会专家所提意见及处理方法。

2) 2022 年 4 月 24 日完成审查会意见修改，形成《不动产权籍调查基本术语》（报批稿）。

4 标准主要起草人及其所做的工作等

张保钢，杨伯钢，姜栋，黄亮，詹长根，王树东，何欢乐，黄志

凌，万军，秦飞，陈川南，石强，曲歌，段怡红，林瑞瑞，林鸿，胡小华，黄北新，陈红兵，林芑，俞春，倪晓东，项谦和，马小计，严小平，黄庆彬，王鹏，王会珠，方丹娜，匡晓宇，尹鹏程，盛俐，毛培胜，陶迎春，姜坤丽，曹雨傲。

张保钢，杨伯钢，姜栋，黄亮，詹长根，王树东，何欢乐，黄志凌，万军，秦飞负责标准全文的术语的选择和界定；陈川南，石强，曲歌，段怡红，林瑞瑞，林鸿，胡小华，黄北新参加了标准前言和前3章的编写工作；陈红兵，林芑，俞春，倪晓东，项谦和，马小计参加了第4、5章的编写工作；严小平，黄庆彬，王鹏，王会珠，方丹娜参加了第6章编写工作及中英文索引制作；匡晓宇，尹鹏程，盛俐，毛培胜参加了第7章的编写工作；陶迎春，姜坤丽，曹雨傲参加了第8章和参考文献的编写工作。

二、标准编制原则和确定主要内容的论据

1 标准主要内容

本标准的主要内容包括：不动产、不动产单元、地籍调查、权属调查、地籍测绘、地籍调查成果等六大类内容。

2 标准制定原则

1) 实用性原则。标准起草过程中充分考虑了当前不动产地籍调查的实际需求，尽可能兼容行业内部已经使用的标准规范，既保留了部分已有适用的名词术语，又对部分发生变化的名词术语进行了改

写。部分已过时不适用的名词术语未收入本标准，保证了标准的适用性和实用性。

2) 协调性原则。作为不动产系列标准之一，在术语、定义内容方面，与《地籍调查规程》、《不动产单元设定与代码编制规则》和《房产测量规范》等协调一致、配套使用，相互支撑。

3) 科学性原则。已有术语均来自或改编于具有科学、权威性的名词术语定义，保证术语的科学性和权威性。

d、系统性原则。通盘考虑不动产地籍调查术语，将不动产地籍调查术语分为6个概念体系，每个概念都占据一个确切位置；概念之间建立明确的层级关系或关联关系。

3 确定主要内容的论据

本标准的制定主要依据了自然资源部、原国土资源部、原国家测绘地理信息局和相关部门不动产地籍调查的政策、法规、标准、名词术语等相关文件。

《不动产权籍调查基本术语》的法律、法规论据包括：

中华人民共和国标准化法；

中华人民共和国标准化法实施条例；

行业标准管理办法

中华人民共和国土地管理法；

中华人民共和国土地管理法实施条例；

中华人民共和国测绘法；

国务院令第656号. 不动产登记暂行条例.

国土资源部令63号. 不动产登记暂行条例实施细则.

国土资发〔2015〕41号. 不动产权籍调查技术方案（试行）.

《不动产权籍调查基本术语》的标准和名词术语论据包括：

GB/T 19231-2003 土地基本术语

GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB/T 50504-2009 民用建筑设计术语标准

CJJ/T 115-2007 房地产市场信息系统技术规范.

HY 070-2003 海域使用面积测量规范

HY/T 250-2018 无居民海岛开发利用测量规范

TD/T1001-2012 地籍调查规程

GB/T 17159-2009 大地测量术语

GB/T 14911-2008. 测绘基本术语.

GB/T 14950-2010. 摄影测量与遥感术语.

GB/T 15237.1-2000. 术语工作 词汇第1部分：理论与应用.

GB/T17694-2009. 地理信息术语.

GB/T 17986. 1-2000. 房产测量规范 第1单元：房产测量规定.

GB/T17986. 2-2000. 房产测量规范第2单元：房产图图式.

GB/T 18316-2008. 数字测绘成果质量检查与验收.

GB/T 20001. 1-2014. 标准编写规则 第1部分：术语.

CH 5002-1994. 地籍测绘规范.

CH/T 1025-2011. 数字线划图(DLG)质量检验技术规程.

CJJ/T 8-2011. 城市测量规范.

HY/T 124-2009 . 海籍调查规范.

全国科学技术名词审定委员会公布. 测绘学名词（第四版）.

2020.

在标准编制过程中,编写组严格遵守《自然资源标准化管理办法》《行业标准管理办法》的规定,邀请来自政府机关、科研机构、大专院校以及标准化组织、相关企业的专家参与研究和制定工作。特别是在标准编制过程中,大规模地征求了有关专家和单位的意见,确保术语内容完整、详尽,技术规定具体、指标明确、依据充分,与相关国家标准、行业标准保持一致,格式符合规定要求,结构合理,具有较强的科学性、系统性、理论性和实用性。

三、主要试验(或验证)的分析、综述报告、技术经济论证及预期的经济效果

术语的前两章首先考虑地籍调查的对象-不动产、不动产单元，理清了与不动产相关的 24 个概念。术语的概念体系按照不动产、不动产单元、地籍调查、权属调查、地籍测绘、地籍调查成果这样一个逻辑思路编写。突出特点包括：(1) 内容全面，涵盖了不动产、不动产单元、地籍调查、权属调查、地籍测绘、地籍调查成果的所有基本术语；(2) 《不动产权籍调查基本术语》将不动产的地籍调查、权属调查、地籍测绘各个生产阶段的关键技术内容纳入到标准当中；(3) 不动产权籍调查基本术语为以后的地籍调查系列标准提供依据和基础。澄清对不动产地籍调查部分术语的模糊认识，促进该项技术发展，产生潜在技术经济效益。

是并列关系；4.5、4.6是并列关系，4.8、4.9是其属性。

c) 5.2是5.1的内容，5.1是5.3的动作对象，5.3包括5.4、5.5是层次关系。

d) 6.1~6.4是并列关系，6.6~6.7是并列关系，6.5、6.8是其属性，6.9~6.11是并列关系，是6.1~6.4的动作结果，表示6.6~6.7的内容。

e) 7.1~7.7是并列关系；7.8~7.14是并列关系，是7.1~7.7动作的结果；7.15~7.22是并列关系，其动作结果是7.23~7.32；7.23~7.24是4.5~4.6的属性；7.25~7.32是3.6的属性。

f) 8.1~8.6是并列关系，是5.3动作的结果。

四、采用国际标准和国外先进标准的程度及与国际、国外同类标准水平的对比

以Cadastral为关键词，在国家标准共享服务平台检索，未查到有相关国际标准、他国国家标准记录情况。

五、与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系

本标准与《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《民法典》的部分内容有关，有关不动产及相关术语定义与上述3部法律保持一致。与现有强制性标准无关。

六、重大分歧意见的处理经过和依据

本标准编制过程中未产生重大分歧意见。

七、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议

本标准汇集了近年来不动产地籍调查涉及的术语 78 条，全面、科学、系统反映了不动产地籍调查技术的最新成果，规定了不动产地籍调查中不动产、不动产单元、地籍调查、权属调查、不动产测绘、地籍调查成果等术语和定义。可供不动产地籍调查的标准制定、技术文件编制、教材书刊和文献的编写等不动产地籍调查的相关活动使用，建议作为推荐性标准在国内推广。

八、贯彻标准的要求和措施建议

标准发布后，建议标准化委员会在国内开展本标准的宣贯工作，将本标准内容最大程度为相关专业人员熟知。

九、废止现行有关标准的建议

无。

十、其他应予说明的事项

本标准定义了地籍调查的概念：通过权属调查和不动产测绘，全

面查清土地、海域（含无居民海岛）及其上定着物的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况，是支撑不动产产权登记和自然资源资产产权登记的一项技术性工作。不动产统一登记前就有“地籍调查”，是针对每宗地的权属、界址、位置、面积、用途等进行的土地调查，是为土地登记提供技术支撑的。2015年实施不动产统一登记之时，为了区别于之前只为土地登记提供支撑的“地籍调查”，创立了“不动产权籍调查”一词，其相关技术规定为土地、海域、房屋等各类登记向不动产登记的顺利过渡奠定了基础。国际上，不动产没有分别登记的，其“土地登记”就是房地（海）一体的登记，“地籍调查”包括了土地（海域）及其上定着物的调查，“土地登记”“地籍调查”是不动产统一登记的通（惯）用术语。目前，不动产统一登记制度在我国已经全面落地，借鉴国际通行做法，将“不动产权籍调查”回归采用“地籍调查”名称，会更有利于与国际接轨。由此建议本标准名称改为“地籍调查基本术语”。

在2022年4月13日召开的标准审查会上，审查专家也建议标准名称改为“地籍调查术语”。