宅基地及其上房屋权属调查

技 术 规 范

（草稿）

上海市不动产登记事务中心（上海市地籍事务中心）

目录

[1 总则 1](#_Toc528247802)

[2 术语 1](#_Toc528247803)

[3 基本规定 3](#_Toc528247804)

[3.1 数学基础 3](#_Toc528247805)

[3.2 控制测量 3](#_Toc528247806)

[3.3 界址点测量 4](#_Toc528247807)

[3.4 面积计算 4](#_Toc528247808)

[4 总调查 5](#_Toc528247809)

[4.1 一般规定 5](#_Toc528247810)

[4.2 调查准备 5](#_Toc528247811)

[4.3 户家庭成员调查 6](#_Toc528247812)

[4.4 户代表推举 7](#_Toc528247813)

[4.5 宅基地调查 7](#_Toc528247814)

[4.6 宅基地其上房屋调查 8](#_Toc528247815)

[4.7 现场指界 8](#_Toc528247816)

[4.8 成果制作与汇交 9](#_Toc528247817)

[4.9 成果检查 10](#_Toc528247818)

[4.10 成果公示及告知 11](#_Toc528247819)

[4.11 成果入库 11](#_Toc528247820)

[4.12 成果整理与归档 12](#_Toc528247821)

[4.13 成果验收 12](#_Toc528247822)

[5 日常调查 12](#_Toc528247823)

[5.1 一般规定 12](#_Toc528247824)

[5.2 调查申请 13](#_Toc528247825)

[5.3 调查准备 14](#_Toc528247826)

[5.4 户家庭成员调查及户代表推举 15](#_Toc528247827)

[5.5 宅基地调查 15](#_Toc528247828)

[5.6 宅基地其上房屋调查 15](#_Toc528247829)

[5.7 现场指界 15](#_Toc528247830)

[5.8 成果制作与汇交 15](#_Toc528247831)

[5.9 成果检查 16](#_Toc528247832)

[5.10 成果公示及告知 16](#_Toc528247833)

[5.11 成果入库与更新 16](#_Toc528247834)

[5.12 成果整理与归档 16](#_Toc528247835)

[6 集体建房项目权属调查 16](#_Toc528247836)

[6.1 一般规定 16](#_Toc528247837)

[6.2 调查申请 17](#_Toc528247838)

[6.3 户家庭成员调查及户代表推举 18](#_Toc528247839)

[6.4 宅基地及其上房屋调查 18](#_Toc528247840)

[6.5 成果告知 19](#_Toc528247841)

[7 数据库建设 19](#_Toc528247842)

[附录A 总调查程序图框 20](#_Toc528247843)

[附录B 宅基地及其上房屋总调查通告 21](#_Toc528247844)

[附录C 宅基地及其上房屋户代表推举表 22](#_Toc528247845)

[附录D 出席指界通知书 23](#_Toc528247846)

[附录F 不动产权属调查报告 25](#_Toc528247847)

[附录G 不动产权属调查表 35](#_Toc528247848)

[附录H 宅基地及其上房屋日常调查申请表 42](#_Toc528247849)

1. 总则
	* 1. 为科学、有效地组织实施本市宅基地及其上房屋权属调查，统一调查标准和调查程序，制定本规范。
		2. 本规范适用于本市行政区域内的宅基地及其上房屋，包括个人建房项目和集体建房项目。
		3. 宅基地及其上房屋应以户为单位开展权属调查。
		4. 宅基地及其上房屋权属调查，须因地制宜，查清宅基地的使用权和宅基地其上房屋的所有权。
		5. 宅基地及其上房屋权属调查除了应当符合本规范的规定外，还应符合国家的有关法律、法规和技术标准。
2. 术语
	* 1. 总调查

在一定时间内，对本市行政区域内的宅基地及其上房屋开展的全面调查。*（地籍调查规程）*

* + 1. 日常调查

因宅基地及其上房屋的设立、灭失、界址调整及其信息的变更而开展的权属调查。*（地籍调查规程）*

* + 1. 界址线

宅基地及其上房屋的边界线。*（地籍调查规程）*

* + 1. 界址点

宅基地及其上房屋权属界线的转折点。*（地籍调查规程）*

* + 1. 宅基地

农村村民用于建造住宅而占有、使用集体所有的土地。

* + 1. 房屋

供农村村民居住或用于其他用途的建筑物，通常包括主房和附属设施用房。

* + 1. 个人建房

由单户村民自行建造住房的活动。*（71号令）*

* + 1. 集体建房

由村民委员会组织实施新建农村村民住房的活动。*（71号令）*

* + 1. 宅基地户

宅基地及其上房屋的权利主体。*（若干意见）*

* + 1. 宅基地立基成员

宅基地立基审批时确认在册的人员。*（若干意见）*

* + 1. 宅基地现状成员

权属调查时本市常住户口在本宅基地的人员。

* + 1. 宅基地户家庭成员

宅基地立基成员和权属调查时符合建房条件的人员，但已死亡、他处有宅基地或者福利住房、因他处宅基地或者房屋拆迁已享受补偿安置的人员等除外。*（若干意见）*

* + 1. 宅基地户代表

宅基地户家庭成员共同协商推举并代表该户在权属调查及后续不动产登记中行使相应权利的人员。户代表应当是具有本处常住户口的集体经济组织成员。

* + 1. 指界人

土地权利人或受其委托负责参与相邻权利主体间界线指界的人员。宅基地指界人应是该户的户代表或户代表的委托代理人。

* + 1. 委托代理人

受土地权利人书面委托或授权，代理行使指界等权力的人员。

1. 基本规定
	1. 数学基础
		1. 宅基地及其上房屋权属调查应采用上海平面坐标系统。
		2. 图幅分幅与编号应符合《数字地形测量规范》（DG/TJ08-86）的要求。
		3. 宅基地及其上房屋权属调查的长度单位应采用米（m），面积单位应采用平方米（㎡），计算结果均应保留两位小数。
	2. 控制测量
		1. 界址点测量前，应开展控制测量。各等级控制网的布设应遵循“从整体到局部、分级布网”的原则。
		2. 控制点的选点、埋石、标石类型、点名和点号等应按照《城市测量规范》（CJJ/T 8）等标准执行。
		3. 控制测量的技术要求及精度应按照《全球定位系统（GPS）测量规范》（GB/T 18314）或《卫星定位城市测量技术规程（CJJ/T 73）或》《城市测量规范》（CJJ/T 8）等标准执行。
	3. 界址点测量
		1. 界址点测量可采用解析法。根据不同测量环境，可采用GPS 接收机、全站仪、测距仪、皮尺等测量仪器获取界址点坐标。
		2. 解析法获取界址点坐标和界址点间距的精度应符合表3.3.2的要求。

表3.3.2解析界址点的精度

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 界址点相对于邻近控制点的点位误差（cm） | 相邻界址点之间的允许误差（cm） |
| 中误差 | 允许误差 |
| 一 | ±2.0 | ±4.0 |  |
| 二 | ±5.0 | ±10.0 | ±10 |
| 三 | ±7.5 | ±15.0 | ±20 |
| 1. 房屋边长丈量的精度不应低于一级。
2. 明显界址点的精度不应低于二级，隐蔽界址点的精度不应低于三级。
3. 界址点相对于邻近控制点的点位中误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间允许误差是指采用各种方法测量的界址点应满足的精度。
 |

* 1. 面积计算
		1. 面积应按下列公式计算：

$$S=\frac{1}{2}\sum\_{i=1}^{n}X\_{i}(Y\_{i+1}-Y\_{i-1})$$

式中：S为面积，单位m2。

$X\_{i}$，$Y\_{i}$为第i个界址点坐标，单位为m。

n为界址点个数。

当i=1时，$Y\_{0}$=$Y\_{n}$。

* + 1. 面积计算的中误差应按下列公式计算：

$$m\_{s}=\pm \frac{\sqrt{2}}{4}×m\_{j}×\sqrt{\sum\_{i=1}^{n}\left[\left(X\_{i+1}-X\_{i-1}\right)^{2}+\left(Y\_{i+1}-Y\_{i-1}\right)^{2}\right]}$$

式中：$m\_{s}$为面积中误差，单位为m2。

$m\_{j}$为界址点点位中误差，单位为m。

$X\_{i}$，$Y\_{i}$为第i个界址点坐标，单位为m。

n为界址点个数。

当i=1时，$X\_{0}$=$X\_{n}$。

1. 总调查
	1. 一般规定
		1. 宅基地及其上房屋总调查应由镇人民政府组织。*（地籍调查规程）*
		2. 镇人民政府应成立专门的领导小组，领导小组负责总调查的宣传和前期试点工作。
		3. 总调查的内容主要包括户家庭成员调查、宅基地调查和宅基地其上房屋调查等。
		4. 应按照附录A的程序框图开展总调查。
	2. 调查准备
		1. 总调查前，镇人民政府应发布调查通告（附录B），告知调查的有关事项。
		2. 总调查前，应做好工作方案制定、权源证明材料收集、人员技术培训、仪器设备置备、调查底图制作等准备工作。
		3. 工作方案应包括对调查的范围、任务、方法、经费、时间、步骤、人员、组织和主要成果等的说明。
		4. 收集的权源证明材料主要包括：
2. 产权证书；
3. 宅基地使用权审核表、农村村民建房申请表等审批材料；
4. 用地批准文件、乡村建设规划许可证、房屋竣工验收证明等审批材料；
5. 身份证明；
6. 航空正射影像、地籍图等地籍基础数据；
7. 房屋买卖合同等其他与宅基地及其上房屋有关的证明材料。
	1. 户家庭成员调查
		1. 应依据审批材料和身份证明分别对宅基地立基成员和现状成员开展调查。
		2. 立基成员的调查内容应包括立基户主及各成员的姓名、家庭关系和户籍信息等。
		3. 现状成员的调查内容应包括现状户主及各成员的姓名、家庭关系、户籍信息和集体经济组织身份等。
		4. 村民委员会应对现状成员的建房条件资格进行审核。
		5. 应根据立基成员和现状成员的调查及审核结果确定户家庭成员。
		6. 购买宅基地其上房屋的，应根据房屋买卖合同，确定户家庭成员。
		7. 继承宅基地其上房屋的，应根据相关继承权证明文件，确定户家庭成员。
	2. 户代表推举
		1. 户代表应由户家庭成员共同协商推举，并书面签署***《宅基地及其上房屋户代表推举表》***（附录C）。
		2. 户代表应当是具有本处常住户口的集体经济组织成员。
	3. 宅基地调查
		1. 应分别对宅基地的立基审批和现状使用情况开展调查。
		2. 立基审批的调查内容应包括宅基地的立基时间、坐落、四至、批准用地范围、批准用地面积、批准文件和批准时间等。
		3. 现状使用的调查内容应包括宅基地的来源、四至、实际用地范围、实际用地面积和使用状况等。
		4. 实际用地范围一般包括房屋及房屋外围、围墙内部的土地。测量时，应以宅基地四面围墙墙体外侧为界测量。宅基地存在共有围墙、栅栏等分隔物的，应在指界人指界下，以分隔物所有权范围为界测量。
		5. 宅基地毗连、或宅基地四面不砌围墙的，实际用地范围一般包括房屋及房前屋后的硬化土地。测量时，宅基地毗连的，应在指界人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测量；宅基地四面不砌围墙的，应以宅基地房前屋后的硬化土地为界测量。
		6. 实际用地面积应依据实际用地范围的测量结果计算得到。
	4. 宅基地其上房屋调查
		1. 应分别对宅基地其上房屋的立基审批和现状使用情况开展调查。
		2. 立基审批的调查内容应包括房屋的批准占地面积、批准建筑面积、批准层数和批准用途等。
		3. 现状使用的调查内容应包括房屋的来源、层数、占地范围、占地面积、建筑面积、建筑结构、建成年份、房屋用途和墙体归属等。
		4. 测量房屋占地范围时，独立成幢的房屋，应以房屋四面墙体外侧为界测量；毗连房屋四面墙体，应在指界人指界下，区分自有、共有或借墙，以墙体所有权范围为界测量。
		5. 应丈量房屋各边边长。
		6. 房屋占地面积应依据房屋占地范围和房屋边长的测量结果计算得到。
		7. 房屋建筑面积的认定标准和计算方法应按照《上海市农村村民主房建设管理办法》和《上海市房产面积测算规范》的规定执行。
		8. 已依法取得宅基地，但尚未建造房屋的，可暂不开展房屋调查。
	5. 现场指界
		1. 现场指界前，应制定指界计划，确定指界时间、地点及须出席的指界人，并以书面形式向指界人发放***《出席指界通知书》***（附录D）。
		2. 指界人应按指界通知的要求出席现场指界。
		3. 现场指界时，应查验指界人的身份证明及相关授权文件。宅基地户代表本人出席指界的，应出具本人身份证明；代理人出席指界的，应出具代理人身份证明及***《指界委托书》***（附录E）。
		4. 宅基地及其上房屋存在下列情形的，需要现场指界：
8. 权源证明材料中记载的界址不明确的；
9. 权源证明材料中记载的界址与实地不一致；
10. 相邻宅基地共用围墙、栅栏等分隔物或自然通道的；
11. 相邻宅基地其上房屋共用墙体的。
	* 1. 如果出现违约缺席指界的情形，处理方法如下：
12. 缺席方的界线，可根据权源证明材料、实际使用情况和地方习惯确定；*（地籍调查规程）*
13. 确界结果应以书面形式送达违约缺席者。违约缺席者对调查结果如有异议，须在收到调查结果之日起15日内，重新向相关部门提出指界申请。如逾期不申请，经公告15日后，视同对确定的界线无异议。*（地籍调查规程）*
	* 1. 现场指界无争议的，指界人应在界址签章表上签字。
		2. 指界人在指界后，无正当理由不在界址签章表上签字的，参照违约缺席指界规定执行。
		3. 界线有争议的，应对争议情况进行记录，按争议界线处理。
	1. 成果制作与汇交
		1. 总调查的成果应包括文字成果、图件成果、簿册成果和数据成果。
		2. 文字成果应包括调查工作方案、技术方案、工作报告和不动产权属调查报告（附录F）。
		3. 不动产权属调查报告的内容应包括：
14. 调查技术说明书；
15. 调查成果认签表；
16. 户家庭成员明细表；
17. 宅基地明细表；
18. 宅基地其上房屋明细表；
19. 宅基地及其上房屋平面图；
20. 界址点坐标成果表；
21. 权属审核意见表。
	* 1. 图件成果应包括调查底图、房屋平面图和地籍图。
		2. 簿册成果应包括不动产权属调查表（附录G）、外业记录手簿和各级成果检查、验收记录材料。
		3. 数据成果应包括权属调查数据库、测量原始记录和其他各类表格、文本数据。
		4. 成果制作完成后，应将调查成果汇交至区、镇土地行政管理部门和房屋行政管理部门。
	1. 成果检查
		1. 总调查的成果应实行二级检查制度。一级检查为过程检查，是在自检、互检基础上，由专职检查人员承担。二级检查由调查机构的质量检查部门或专职检查人员在一级检查基础上进行。
		2. 各级检查的结果和过程应形成完整的检查记录，并编写检查报告。
		3. 检查内容应包括：
22. 调查收集的各类材料是否齐全、有效、合法；
23. 指界手续和材料是否齐备、有效；
24. 观测记录及数据是否齐全、规范；
25. 界址点测量精度是否符合要求。
26. 测量方法是否正确；
27. 面积计算方法和结果是否正确；
28. 各类表格的填写内容是否齐全、规范、准确。
	1. 成果公示及告知
		1. 村民委员会应将总调查的成果在村内张榜公示，公示期限不少于30日。
		2. 调查成果经公示期满且无异议的，村民委员会应将不动产权属调查报告送达户代表，作为其后续办理不动产登记时的申请材料。
		3. 调查成果经公示有异议的，村民委员会应当召开村民代表大会，对异议进行协商讨论。
	2. 成果入库
		1. 总调查的成果应入库至本市地籍基础数据库。
		2. 实施入库前，应审查调查成果的数据格式是否符合规定要求。
		3. 对成果入库存在问题的调查数据，应修改完善，直至成果数据合格为止。
	3. 成果整理与归档
		1. 应以宅基地户为单位，对总调查的成果按照统一的规格进行整理、立卷、组卷、编目、归档。
		2. 应建立调查成果档案管理制度，明确档案整理、归档、管理和使用。
		3. 成果归档应符合档案管理和保密制度的相关要求。
	4. 成果验收
		1. 总调查的成果应实行一级验收制度。
		2. 验收应在调查成果归档完成后，由区土地行政管理部门会同区房屋行政管理部门组织实施。
		3. 验收中发现的问题，应做好记录并提出处理意见，交被验收单位进行改正。验收工作完成后，应编写验收报告。
		4. 验收内容应包括：
29. 调查程序是否规范，即调查、测量、指界等是否按照规定的程序实施；
30. 调查成果是否完整、齐全；
31. 调查成果格式是否符合规定要求。
32. 日常调查
	1. 一般规定
		1. 宅基地及其上房屋日常调查应由区土地行政管理部门会同区房屋行政管理部门组织。（*若干意见*）
		2. 日常调查是依申请调查，应由户代表提出调查申请。（*若干意见*）
		3. 日常调查的对象应包括从未开展过权属调查的宅基地及其上房屋和涉及界址变化的宅基地及其上房屋。涉及权利人变化，但界址未变化的宅基地及其上房屋，不需要开展日常调查。
		4. 权利人变化的主要情形包括户代表变化、户代表姓名变化和户家庭成员增加或减少。
		5. 界址变化的主要情形包括宅基地及其上房屋的原址改建、扩建和翻建。
		6. 易地新建不属于界址变化的情形，应将其认定为从未开展过权属调查的宅基地及其上房屋。
	2. 调查申请
		1. 户代表应作为申请人，提出日常调查申请，并提交***《宅基地及其上房屋日常调查申请表》***（附录H）及表中规定提交的申请材料。.
		2. 因继承宅基地其上房屋申请日常调查的，应根据相关继承权证明文件，由宅基地其上房屋的继承人申请
		3. 村民委员会应对申请人提交的申请表及材料的完整性和真实性进行核查。经核查有误的，村民委员会应将申请表及材料退回申请人进行补充和修改；经核查无误的，村民委员会应当出具核查意见，连同申请材料报送镇人民政府。
		4. 镇人民政府在接到村民委员会报送的申请材料后，应委托调查机构对宅基地及其上房屋进行权属调查，并告知申请人调查时间。
	3. 调查准备
		1. 日常调查前，应根据不同的调查对象，做好权源证明材料的收集、整理和分析工作。
		2. 针对从未开展过权属调查的宅基地及其上房屋，应收集的权源证明材料主要包括：
33. 产权证书；
34. 宅基地使用权审核表、农村村民建房申请表等审批材料；
35. 用地批准文件、乡村建设规划许可证、房屋竣工验收证明等审批材料；
36. 身份证明；
37. 航空正射影像、地籍图等地籍基础数据；
38. 房屋买卖合同等其他与宅基地及其上房屋有关的证明材料。
	* 1. 针对涉及界址变化的宅基地及其上房屋，应收集的权源证明材料主要包括：
39. 产权证书；
40. 农村村民建房申请表；
41. 用地批准文件、乡村建设规划许可证、房屋竣工验收证明等审批材料；
42. 原不动产权属调查报告；
43. 航空正射影像、地籍图等地籍基础数据；
	* 1. 同一户宅基地及其上房屋有多次审批记录的，应以最新一次的审批材料为依据。
		2. 日常调查前，应做好调查方案制定、人员技术培训、仪器设备置备、调查底图制作等准备工作。
	1. 户家庭成员调查及户代表推举
		1. 从未开展过权属调查的宅基地及其上房屋，应开展户家庭成员调查及户代表推举。
		2. 户家庭成员调查的要求应按照本规范4.3的规定执行。
		3. 户代表推举的要求应按照本规范4.4的规定执行。
	2. 宅基地调查
		1. 宅基地调查的要求应按照本规范4.5的规定执行。
	3. 宅基地其上房屋调查
		1. 宅基地其上房屋调查的要求应按照本规范4.6的规定执行。
	4. 现场指界
		1. 现场指界的要求应按照本规范4.7的规定执行。
	5. 成果制作与汇交
		1. 日常调查的成果应包括文字成果、图件成果、簿册成果和数据成果。
		2. 文字成果应包括不动产权属调查报告（附录F）。
		3. 图件成果应包括调查底图、房屋平面图和地籍图。
		4. 簿册成果应包括不动产权属调查表（附录G）、外业记录手簿和各级成果检查、验收记录材料。
		5. 数据成果应包括权属调查数据库、测量原始记录和其他各类表格、文本数据。
		6. 成果制作完成后，应将调查成果汇交至区、镇土地行政管理部门和房屋行政管理部门。
	6. 成果检查
		1. 日常调查的成果检查要求应按照本规范4.9的规定执行。
	7. 成果公示及告知
		1. 日常调查的成果公示及告知要求应按照本规范4.10的规定执行。
	8. 成果入库与更新
		1. 日常调查的成果应入库至本市地籍基础数据库并更新原有调查成果。
		2. 实施入库前，应审查调查成果的数据格式是否符合规定要求。
		3. 对成果入库存在问题的调查数据，应修改完善，直至成果数据合格为止。
	9. 成果整理与归档
		1. 应以宅基地户为单位，将日常调查成果按照统一的规格归档至相应档案中，并进行整理、组卷和编目
44. 集体建房项目权属调查
	1. 一般规定
		1. 集体建房项目权属调查应由区土地行政管理部门会同区房屋行政管理部门组织。
		2. 集体建房项目包括独幢、联排村民住房和多高层村民住房。
		3. 独幢、联排村民住房的权利主体应为该宅基地（村民住房）户。
		4. 多高层村民住房的权利主体应根据住房配售初步方案及配售合同中的配售对象确定。
		5. 独幢、联排村民住房应以户为单位开展权属调查；多高层村民住房应以套为单位开展权属调查。
	2. 调查申请
		1. 集体建房项目的权属调查，应由实施该集体建房项目的单位统一向镇人民政府提出申请，并提交相关权源证明材料。
		2. 集体建房项目为独幢、联排村民住房的，应提交的权源证明材料主要包括：
45. 建设用地申请书；
46. 建设用地批准文件；
47. 建设用地规划许可证及其附件附图，包括建筑工程项目表、建筑工程总平面图等；
48. 竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划验收合格证、建设用地核验合格证明；
49. 身份证明；
50. 航空正射影像、地籍图等地籍基础数据。
	* 1. 集体建房项目为多高层村民住房的，应提交的权源证明材料主要包括：
51. 建设用地申请书；
52. 建设用地批准文件；
53. 集体建房的住房配售初步方案；
54. 建设工程规划许可证及其附件附图，包括建筑工程项目表、建筑工程总平面图等；
55. 竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划验收合格证、建设用地核验合格证明；
56. 身份证明；
57. 航空正射影像、地籍图等地籍基础数据。
	* 1. 镇人民政府应委托调查机构对集体建房项目进行权属调查。
	1. 户家庭成员调查及户代表推举
		1. 集体建房项目为独幢、联排村民住房的，应开展户家庭成员调查及户代表推举。
		2. 户家庭成员调查的要求应按照本规范4.3的规定执行。
		3. 户代表推举的要求应按照本规范4.4的规定执行。
		4. 集体建房项目为多高层村民住房的，应直接根据住房配售初步方案及配售合同中的配售对象，确定其权利人。
	2. 宅基地及其上房屋调查
		1. 集体建房项目的共有宅基地，其用地范围和面积应按照实施集体建房项目时核发的建设用地批准书及其附图的记载确定。
		2. 集体建房项目的住房，其用地范围和面积应当参照国有建设用地上的房屋建筑面积计算标准和建筑物区分所有权相关规定确定。
		3. 集体建房项目为独幢、联排村民住房的，可计算独用的土地面积。
	3. 成果告知
		1. 权属调查完成后，镇人民政府应将不动产权属调查报告送达至申请单位，并由申请单位转交至相应的住房配售对象。
58. 数据库建设
	* 1. 应建立统一的宅基地及其上房屋权属调查数据库，并与本市地籍基础数据库展开对接，实现权属调查成果一体化管理。
		2. 宅基地及其上房屋权属调查数据库包括宅基地数据、宅基地其上房屋数据和其他地籍数据。
		3. 宅基地数据主要包括立基审批信息、现状信息、人员信息、四至范围、界址和面积等。
		4. 宅基地其上房屋数据主要包括现状信息、位置、界址和面积等。
		5. 其他地籍数据主要包括行政区划信息、土地权属信息和土地利用现状信息等。
		6. 宅基地及其上房屋权属调查数据库建设、更新与维护的主要工作内容包括：准备工作、材料预处理、数据库结构设计、数据采集和编辑处理、数据建库、质量控制、成果输出、文字报告编写、检查验收、成果归档、数据库更新与应用、数据库运行与管理等。

附录A 总调查程序图框



附录B 宅基地及其上房屋总调查通告

XX区宅基地及其上房屋总调查通告

经本区人民政府决定，在本区内开展宅基地及其上房屋总调查，具体工作由本区宅基地及其上房屋总调查领导小组办公室组织实施。现将有关事项通告如下：

一、开展本次宅基地及其上房屋总调查的时间为：自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、本次宅基地及其上房屋总调查的范围为：本区行政范围内的宅基地及其上房屋。

三、本次宅基地及其上房屋总调查的主要内容为：户家庭成员调查、宅基地调查和宅基地其上房屋调查。

四、镇（乡）调查办具体负责区内调查工作的组织实施。

五、宅基地及其上房屋总调查范围涉及的相关权利人应做好相应的调查配合工作。

XX镇（乡）土地调查办公室地址

电话：

XX区人民政府

XX年XX月XX日

附录C 宅基地及其上房屋户代表推举表

宅基地及其上房屋户代表推举表

|  |  |
| --- | --- |
| 宅基地坐落 | 金山区山阳镇XXXX村XXX号 |
| 本宅基地户共有家庭成员3人，经全体家庭成员协商一致推荐陆某青为本户代表，并授权其代表本户参加宅基地及其上房屋权属调查指界等工作。 推荐时间：2019年6月3日 |
| 家庭成员信息 |
| 户成员姓名 | 与户代表关系 | 集体经济组织身份 | 身份证号码 | 推荐人签字 | 联系电话 | 备注 |
| 陆某青 | 户主 | 成员 | 310XXXXXXXXXXX3810 |  | 139-XXXX-XXXX |  |
| 唐某婷 | 户成员 | 成员 | 310XXXXXXXXXXX4320 |  | 189-XXXX-XXXX |  |
| 陆某华 | 户成员 | 非成员 | 310XXXXXXXXXXX5850 |  | 187-XXXX-XXXX |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

附录D 出席指界通知书

编号：存根

出席指界通知书

\_\_\_\_\_（指界人）：

因开展农村宅基地及其上房屋权属调查，\_\_\_\_\_（宅基地户）与\_\_\_\_\_（宅基地户）间的界线须由双方共同指界确认，需你或你委托他人（需签订指界人委托书）于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时，携带身份证明和指界人委托书现场出席指界，请依时参加。如你未依时参加又未委托他人出席指界的，作违约缺席指界处理。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇（乡）人民政府（盖章）

\_\_年\_\_月\_\_日

送达情况：

本通知于\_\_年\_\_月\_\_日送达。

备注:

签收人：（签章）年月日

编号：

出席指界通知书

\_\_\_\_\_（指界人）：

因开展农村宅基地及其上房屋权属调查，\_\_\_\_\_（宅基地户）与\_\_\_\_\_（宅基地户）间的界线须由双方共同指界确认，需你或你委托他人（需签订指界人委托书）于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时，携带身份证明和指界人委托书现场出席指界，请依时参加。如你未依时参加又未委托他人出席指界的，作违约缺席指界处理。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇（乡）人民政府（盖章）

\_\_年\_\_月\_\_日

附录E 指界委托书

指界委托书

委托方：陆某青（宅基地户）

原户代表：姓名 陆某青

身份证号310XXXXXXXXXXX3810

联系电话139-XXXX-XXXX

受托方：

姓名 唐某婷

身份证号310XXXXXXXXXXX4320

联系电话189-XXXX-XXXX

现委托 唐某婷 为本宅基地及其上房屋权属调查的合法指界人，负责处理本户的指界和界线确认等工作。

原户代表（签字）：陆某青 受托人（签字）：唐某婷

日期：2019年6月8日 日期：2019年6月8日

附录F 不动产权属调查报告

申请日期：

调查编号：

 

**不动产权属调查报告**

**(宅基地及其上房屋)**

户代表：

宅基地坐落：

调查人员（签名）:

调查单位（盖章）：

2018/10/1

**上海市XX区XX镇人民政府**

**目 录**

1、调查技术说明书………………………………………………………… 2 (1 页)

2、调查成果认签表（表一） ………………………………………………………… 3 (1 页)

3、户家庭成员明细表（表二）………………………………………………………… 4 (1 页)

4、宅基地明细表（表三） ………………………………………………………… 5 (1 页)

5、宅基地其上房屋明细表（表四） ……………………………………………… 6 (1页)

6、宅基地及其上房屋平面图 ………………………………………………… 7 (1页)

7、界址点坐标成果表（表五） …………………………………………………………8 (1页）

8、权属审核意见表（表六） ……………………………………………………………9(1页）

**调查技术说明书**

1. 项目概况
2. 基础数据
3. 作业依据
4. 作业方法
5. 调查结果

**调查成果认签表**

表一

|  |  |
| --- | --- |
| 户代表 |  |
| 联系地址 |  | 联系电话 |  |
| 申请日期 | 2018年04月08日 |
| 宅基地坐落 |  |
| 审批文件 |  | 界址点个数 |  |
| 宅基地面积 |  （平方米） |
| 图幅号 | Ⅱ65/13---Ⅱ66/13 |
| 不动产权属调查人员签注 |
| 不动产权属调查人员（签名）: 日期： |

**户家庭成员明细表**

表二

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户代表 | 姓 名 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 联系地址 |  | 联系电话 |  |
| 立基成员 | 成员姓名 | 与立基户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
| 现状成员 | 姓 名 | 与户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 非成员 |
| 户家庭成员 | 姓 名 | 与户代表关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 非成员 |
| 备注 |  |

制表人： 检查人：**宅基地明细表**

表三

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 立基审批 | 立基时间 |  | 批准文件 |  |
| 批准时间 |  | 批准用地面积 |  |
| 批准建筑占地面积 |  | 产权证号 |  |
| 立基坐落 |  |
| 批准用地范围四至 | 北： |
| 东： |
| 南： |
| 西： |
| 现状使用 | 宅基地来源 |  | 与批准范围是否一致 |  |
| 宅基地类型 | □有独立围墙 □有共用围墙 □无围墙 □毗连 |
| 实际用地范围四至 | 北 |
| 东： |
| 南： |
| 西： |
| 是否指界 |  | 是否有权属争议 |  |
| 实际用地面积 |  | 超出批准面积 |  |
| 现状使用情况描述 |  |
| 备注 |  |

制表人： 检查人：

**宅基地其上房屋明细表**

表四

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 立基审批 | 批准文件 |  |
| 幢号 | 房屋类型 | 房屋结构 | 批准层数 | 批准占地面积 | 批准建筑面积 | 批准用途 | 墙体归属 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 主房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 辅房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 棚舍 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 现状使用 | 幢号 | 房屋类型 | 房屋结构 | 层数 | 实际用途 | 占地面积 | 建筑面积 | 墙体归属 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 主房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 辅房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 棚舍 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 房屋总占地面积 |  | 棚舍总占地面积 |  |
| 房屋总建筑面积 |  |  |  | 超出批准面积 |  |
| 棚舍总建筑面积 |  |  |  | 超出批准面积 |  |
| 现状使用情况描述 |  |
| 备注 |  |

制表人： 检查人：

**宅基地及其上房屋平面图**

|  |
| --- |
|  |

制图人： 检查人：

**界址点坐标成果表**

表五

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 点号 | 距离（M） | 纵坐标（X） | 横坐标（Y） | 半径 | 界桩材质 | 界桩类型 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 1 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
|  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |

计算人： 检查人： 日期：

**权属审核意见表**

表六

|  |  |
| --- | --- |
| 调查机构意见 |  日期： 年 月 日 |
| 村民委员会核查意见 | 日期： 年 月 日 |
| 镇人民政府审核意见 | 日期： 年 月 日 |

附录G 不动产权属调查表

不动产权属调查表

（宅基地及其上房屋）

调查单位：

调查时间： 年 月 日

户家庭成员调查表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户代表 | 姓 名 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 联系地址 |  | 联系电话 |  |
| 立基成员 | 成员姓名 | 与立基户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 |
|  |  |  |  |  |
| 现状成员 | 姓 名 | 与户主关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 非成员 |
|  |  |  |  |  |  |
| 户家庭成员 | 姓 名 | 与户代表关系 | 身份证号 | 户口所在地 | 户口类型 | 集体经济组织身份 |
| 陆某青 | 本人 | 310XXXXXXXXXXX3810 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 唐某婷 | 夫妻 | 310XXXXXXXXXXX4320 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 成员 |
| 陆某华 | 父女 | 310XXXXXXXXXXX5850 | 金山区山阳镇 | 非农家庭户口 | 非成员 |
|  |  |  |  |  |  |
| 备注 |  |

调查人： 核查人： 日期：

宅基地调查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 立基审批 | 立基时间 |  | 批准文件 |  |
| 批准时间 |  | 批准用地面积 |  |
| 批准建筑占地面积 |  | 产权证号 |  |
| 立基坐落 |  |
| 批准用地范围四至 | 北： |
| 东： |
| 南： |
| 西： |
| 现状使用 | 宅基地来源 |  | 与批准范围是否一致 |  |
| 宅基地类型 | □有独立围墙 □有共用围墙 □无围墙 □毗连 |
| 实际用地范围四至 | 北 |
| 东： |
| 南： |
| 西： |
| 是否指界 |  | 是否有权属争议 |  |
| 现状使用情况描述 |  |
| 备注 |  |

调查人： 核查人： 日期：

宅基地其上房屋调查表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 立基审批 | 批准文件 |  |
| 幢号 | 房屋类型 | 房屋结构 | 批准层数 | 批准占地面积 | 批准建筑面积 | 批准用途 | 墙体归属 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 主房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 辅房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 棚舍 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 现状使用 | 幢号 | 房屋类型 | 房屋结构 | 层数 | 实际用途 | 是否指界 | 是否有权属争议 | 墙体归属 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 主房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 辅房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 棚舍 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 房屋边长丈量 | 点号 | 点号 | 距离 | 点号 | 点号 | 距离 | 点号 | 点号 | 距离 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 现状使用情况描述 |  |
| 备注 |  |

调查人： 核查人： 日期：

调查草图

|  |
| --- |
|  |

调查指界签章表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 起点号 | 终点号 | 指界类型 | 指界内容 | 本宅基地 | 相邻宅基地 | 日期 |
| 指界人姓名（签章） | 指界人姓名（签章） |  |
| 1 | 2 | 宅基地 | 围墙 |  |  |  |
| 3 | 4 | 宅基地 | 自然通道 |  |  |  |
| 5 | 6 | 宅基地其上房屋 | 墙体归属 |  |  |  |
| 7 | 8 | 宅基地其上房屋 | 墙体归属 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

调查人： 核查人： 日期：

|  |  |
| --- | --- |
| 权属调查记事 | 调查人：日期：年月日 |
| 测量记事 | 测量人：日期：年月日 |
| 现场调查结果确认 | 户代表：日期： 年 月 日.调查人：日期： 年 月 日 |

附录H 宅基地及其上房屋日常调查申请表

宅基地及其上房屋日常调查申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | 陆长青 | 身份证号 | 310228XXXXXXXX3810 |
| 户成员人数 | 3 | 户成员姓名 | 陆长青、唐菊婷、陆秀华 |
| 宅基地坐落 | 金山区山阳镇XXX村 |
| 申请调查原因 | □首次开展权属调查□宅基地及其上房屋界址变化 |
| 需提交的申请材料 | 首次开展权属调查 | □产权证书 |
| □宅基地使用权审核表 □农村村民建房申请表 |
| □用地批准文件 □乡村建设规划许可证 □房屋竣工验收证明 |
| □身份证明 |
| □其他： |
| 宅基地及其上房屋界址变化 | □产权证书 |
| □农村村民建房申请表 |
| □用地批准文件 □乡村建设规划许可证 □房屋竣工验收证明 |
| □原不动产权属调查报告 |
| □身份证明 |
| □其他： |
| 备注 |  |
| 现本人向镇人民政府申请开展本户宅基地及其上房屋日常调查，并承诺将主动配合权属调查机构开展权属调查。因本人家庭原因造成的调查中止，责任由本人承担。 申请人签字盖章：日期： 年 月 日 |
| 村民委员会核查意见 | 日期： 年 月 日 |