

关于印发《东莞市“三旧”改造土地和房屋 权籍调查工作方案（试行）》的通知

东国土资〔2017〕264号

各国土分局、局机关各科室，局属事业单位，市房管局（市不动产登记中心）及其下属事业单位，市土地储备中心：

现将《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市国土资源局

2017年9月21日

东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查 工作方案（试行）

为加强“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作的管理，规范调查内容、程序，明确调查责任、分工，确保调查结果真实可靠，根据《不动产权籍调查技术方案》（国土资发〔2015〕41号）、《地籍调查规程》（TD/T1001）、《房产测量规范》（GB/T17986.1）、《东莞市“三旧”改造单元基本情况调查工作指引》（东府〔2014〕147号）等技术规范和规定，结合东莞市“三旧”改造实际，制定本方案。

一、工作目标

土地和房屋权籍调查是“三旧”改造的基础，查清拟改造范围的土地和房屋情况，是判定能否启动“三旧”改造、是否适用“三旧”改造政策的前提和必要条件，也是处理违法用地、完善建设用地手续、编制改造方案、征地报批等业务的事实基础。“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作，应当遵循以下原则。

（一）全面普查。“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作，是改造单元范围内的全面普查，不局限于单宗土地、单宗房屋；是区域内所有不动产的全要素普查，不局限于土地登记、房屋登记信息，还要调查实际建设时间、实际使用用途、实际使用人。

（二）依法调查。调查单位必须根据《不动产权籍调查技术

方案》（国土资发〔2015〕41号）、《地籍调查规程》（TD/T1001）、《房产测量规范》（GB/T17986.1）等现行有效的权籍调查技术标准开展调查工作，并结合东莞实际引入其他调查要素。

（三）真实准确。调查单位必须实事求是开展调查工作，如实准确提交调查成果，并对调查成果负责。因调查成果错误或不实造成改造政策适用错误的，要追究其法律责任。

（四）现状调查。按照“三旧”改造土地和房屋现状进行调查，预防抢种、抢建行为发生，确保拆迁补偿公平、公开、公正。

二、调查阶段和内容

按照“三旧”改造常态化流程的时间顺序，“三旧”改造土地和房屋权籍调查分为划定改造单元阶段的初查和编制改造方案阶段的详查两个阶段进行。

（一）初查（划定改造单元阶段）

初查属于摸底调查，主要核查土地性质、用地行为发生时间、房屋建设时间、土地和房屋的现状，以及“三旧”改造专项规划、土地利用总体规划、城乡规划等情况，为镇人民政府（街道办事处）从社会和经济发展的、产业转型、城镇建设、文化传承、环境保护、实施配套等方面分析“三旧”改造必要性提供依据。

本阶段调查以地块为单位，调查重点是标图建库红线内土地和房屋的所有权和现状。调查单位根据调查成果填写《东莞市XX镇（街）XX改造单元“三旧”改造土地和房屋权籍调查明细表》，

报镇（街）国土、房管部门审核确认。

1.土地权籍调查的重点内容：查清标图建库红线内用地总面积、宗地数量、土地性质、土地所有人、土地使用人、合法建设用地面积、批准用途、用地时间、土地利用总体规划用途等土地状况。

2.房屋权籍调查的重点内容：查清标图建库红线内房屋数量、登记用途、实际用途、登记建筑面积、实际建筑面积等房屋状况。

（二）详查（编制改造方案阶段）

详查是在划定改造单元阶段初查调查成果的基础上，对改造方案用地红线内的土地和房屋权属进行深入、细致的调查。该阶段的调查成果，是处理违法用地、完善建设用地手续、编制改造方案、征地报批的重要依据。

本阶段调查以宗地为单位，调查重点是无合法用地手续的地块以及有合法用地手续但与实地不一致的宗地。已依法完成不动产权籍调查，或改造方案与改造单元完全重合无变化且数据满足报批要求的，可直接沿用已有的调查成果，无需重新调查。调查单位根据调查成果填写《东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造土地权籍调查明细表》、《东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表》，分别报镇（街）国土、房管部门审核确认。

1.土地权籍调查的重点内容

(1) 面积：包括改造地块总面积、“三旧”改造红线内标图建库面积、宗地面积、“三地”面积、地类面积。

(2) 土地权属调查：查清改造项目范围内土地的权属界线、土地性质、权属来源等土地状况。能够提供用地批准文件，权属清楚无争议的，予以确定土地使用者；无法提供用地批准文件，权属清楚无争议的，根据有关规定，结合实际使用状况，予以确定土地使用者。

(3) 建设用地形成时间调查：调查机构主要依据航拍图（1987年和1998年航拍图）、卫星航片图（2007年10月拍摄的省第三次卫星影像图）、土地利用现状图、建设用地来源文件等相关证据，按如下三个时间段对违法用地总面积、地类面积进行测绘、统计，作为适用“三旧”政策的依据：1987年1月1日前、1987年1月1日至1998年12月31日、1999年1月1日至2007年6月30日。

(4) 土地利用总体规划调查：核查拟改造的用途与土地利用总体规划和城乡规划（是否存在占用交通水利用地）是否一致。

2.房屋权籍调查的重点内容

在完成土地调查的基础上，同时开展房屋的补充调查，查清改造项目范围内房屋的所有人、登记用途、实际用途、登记建筑面积、实际建筑面积等房屋状况。能够提供房屋产权证明文件，产权清晰无争议的，予以确定房屋所有人；无法提供房屋产权证

明文件，产权清晰无争议的，根据有关规定，结合实际使用状况，确定房屋所有人。

三、调查机构

（一）确定调查单位

“三旧”改造土地和房屋权籍调查包含的权属调查和测量两项工作应当同时委托同一调查单位实施。调查单位需要具备以下条件：具有不动产测绘丁级及以上资质；熟悉当地情况，在东莞市有常驻办公地点；达到我市保密局认定的有关保密要求，近 5 年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故。

1.初查（划定改造单元阶段）：由镇人民政府（街道办事处）按照镇（街）财务管理制度相关规定委托调查单位实施。

备注：根据《关于印发〈东莞市 2017 政府集中采购目录及采购限额标准〉的通知》（东财〔2016〕358 号）规定，单次采购金额达到采购限额标准 50 万以上的集中采购目录以外的项目，采购单位应委托集中采购机构或者社会代理机构采购。对未达到采购限额标准 50 万元的政府集中采购目录以外的采购项目，无需向财政部门申报计划备案。东莞市政府采购目录及限额标准如有变动按调整后的相关文件执行。

2.详查（编制改造方案阶段）：由改造主体委托调查单位实施，为衔接初查阶段的调查成果，可优先委托负责初查的同一调查单

位实施；原土地使用权人自行改造的项目，土地使用权人确需自行指定调查单位的，属地镇（街）国土分局应做好服务协调。

（二）确定技术审查单位

1.初查阶段的调查成果，不需要技术审查单位进行质量审查。

2.详查阶段的调查成果必须经技术审查单位检验合格，其成果方可交付使用。镇人民政府（街道办事处）通过公开方式确定一家测绘单位执行调查成果质量审查工作，技术审查单位必须满足但不限于以下要求：

（1）具有不动产测绘甲级资质；

（2）熟悉本市情况，在东莞市有常驻办公地点；

（3）达到我市保密局认定的有关保密要求，近5年未发生违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故；

（4）不存在影响调查成果技术审查工作公正性和严肃性的其他情况。

3.同一宗地不能由同一家测绘单位实施权籍调查和技术审查工作。

（三）确定行政审查单位

“三旧”改造土地和房屋权籍调查成果的行政审查工作，由镇人民政府（街道办事处）、镇（街）国土分局、镇（街）房地产管理所等行政单位审查把关，并做好相关服务协调工作。行政审查内容包括调查单位的资质、质量管理措施的落实、调查内容的

完备性，其中，镇（街）国土分局重点对调查单位提供的调查成果进行土地权属审查；镇（街）房地产管理所重点对调查单位提供的调查成果进行房屋权属审查。

四、调查标准

（一）调查依据

《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；《不动产权籍调查技术方案》（国土资发〔2015〕41 号）、《东莞市“三旧”改造单元基本情况调查工作指引》（东府〔2014〕147 号）开展调查。

涉及土地的调查，执行《地籍调查规程》（TD/T 1001）；涉及房屋的调查，执行《房产测量规范》（GB/T17986.1）。

（二）调查标准

调查成果除必须执行前述调查依据所规定的技术标准。此外，还要达到以下“三旧”改造的特殊标准：

1. 地类面积

（1）违法用地面积。根据《东莞市“三旧”改造实施细则》（东府〔2009〕144 号），“三旧”改造范围内的违法用地，可根据不同的违法用地时间处以罚款：1987 年 1 月 1 日前违法用地，不予罚款；1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日违法用地的，按 5 元/平方米处罚；1999 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日违法占用农用地的，按 20 元/平方米处罚，占用其它土地的按 10 元/平方米处罚；2007 年 6 月 30 日后违法用地的，按现时政策处置。

(2) 已拆除房屋的建筑占地面积、建筑面积。改造地块范围内原有的房屋已拆除的，可依据房屋所有权证、2007 年省第三次卫片执法检查影像图或更早期的影像图、宗地现状图等作为历史建筑证明材料，估算测算建筑占地面积、建筑面积。

(3) “三地” 情况调查。涉及使用 “三地” 应按常规调查处理，重点调查该 “三地” 权属、地类、现状，核实是否已办理新增建设用地报批手续等。

2. 土地利用总体规划调查

调查单位在镇（街）国土分局协助下，将用地红线坐标导入土地利用总体规划数据库，对照土地利用总体规划数据库标示的规划用途，与土地开发用途比较，核查是否符合土地利用总体规划，确定土地利用总体规划用途：建设用地（城乡建设用地、交通水利用地和其他建设用地）、农用地、其他土地，同时核查拟改造的用途与土地利用总体规划和城乡规划是否一致。

五、调查成果管理

(一) 调查成果组卷。“三旧” 改造土地和房屋权籍调查成果包含文字成果、表格成果、图件成果，调查单位及时将调查成果整理组卷和填写表格数据，做到组卷有序化、条理化。

1. 文字成果

(1) 权属来源资料；(2) 违法用地处理资料；(3) 其他文字成果。

2.表格成果（土地权籍调查和房屋权籍调查两份明细表“用地面积”必须一致）

（1）《东莞市 XX 镇（街）XX 改造单元“三旧”改造土地和房屋权籍调查明细表》；

（2）东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造土地权籍调查明细表；

（3）东莞市 XX 镇 XX（街）项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表。

3.图件成果

（1）“二调”土地利用现状图、最新土地利用现状图（局部）；

（2）土地利用总体规划图（局部）；

（3）调查时点的无人机低空航空摄影测量影像图（局部）、省第三次卫星影像图（局部）；

（4）现状勘测图（标注违法用地处罚红线）；

（5）其他图件成果。

（二）调查成果管理

审查通过的 land 和房屋权籍调查成果由镇人民政府（街道办事处）组织公示，公示要求在改造地块现场、村务公告栏、镇人民政府（街道办事处）网站公示 15 个自然日。公示期满无异议的，镇人民政府（街道办事处）出具公示证明（证明的公示时间必须与实际公示时间一致）。

调查单位协助镇（街）国土分局、房地产管理所对土地和房屋权籍调查成果进行数据入库，将土地权籍调查数据和房屋权籍调查数据关联统一，形成“落图落宗”的“三旧”改造土地和房屋权籍调查信息化管理模式。

六、职责明晰

（一）调查单位职责

1.调查单位严格落实调查成果质量管理责任制，按照国家标准和有关技术规程实施土地和房屋权属调查和测量工作，并对调查成果质量负责。因调查成果质量问题造成不良影响的，应当及时向土地行政主管部门报告，并进行质量修正或重新测制；给用户造成损失的，依法承担合同约定相应法律责任。

2.严格遵守《东莞市涉密基础测绘成果提供使用保密协议》、《涉密基础测绘成果安全保密责任书》等有关保密规定，保护被调查个人相关信息及隐私。

（二）技术审查单位职责

按照服务规范要求 and 合同约定时间，对“三旧”改造土地和房屋权籍调查成果进行技术审查和质量验收，确保调查成果质量符合相关行业标准。

（三）改造主体职责

1.改造主体必须如实提供权籍调查资料。如有反映事实不符或提供虚假材料、图件造成权籍调查失实的，承担相应的法律责

任。

2.履行现场指界义务，配合调查人员开展调查工作。

3.核对改造项目范围内“三旧”改造土地和房屋权籍调查成果资料，完成签字盖章确认手续。

（四）村（居）委会职责

1.协助调查单位实施权属调查和测量工作，配合做好街道、街坊和宗地的划分，并向土地使用权人发放《出席用地指界通知书》。

2.核实本村行政区域内“三旧”改造土地和房屋权籍调查成果。特别是没有权属来源证明的宗地，应当查明土地历史使用情况和现状，如实出具审查意见。如有出具虚假审查或者证明材料的，应当承担相应法律责任。

（五）镇（街）国土分局职责

1.负责协助调查单位实施土地权属调查和测量工作，指导调查单位根据不同调查阶段完成的调查成果，分别填写《东莞市 XX 镇（街）XX 改造单元“三旧”改造土地和房屋权籍调查明细表》、《东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造土地权籍调查明细表》。

2.负责审查“三旧”改造用地的权属、地类、土地利用总体规划以及用地手续办理情况，确保调查成果达到“权属合法，界址清楚，面积准确”要求。

（六）镇（街）房地产管理所职责

1.负责协助调查单位实施房屋权属调查和测量工作，指导调查单位根据不同调查阶段完成的调查成果，分别填写《东莞市 XX 镇（街）XX 改造单元“三旧”改造土地和房屋权籍调查明细表》、《东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表》。

2.负责审查房屋权属、产权证号、建筑面积、批准用途及房屋是否存在抵押、查封等房屋信息。

（七）镇（街）“三旧”办职责

负责协助镇（街）国土分局、镇（街）房地产管理所组织开展本行政区域内“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作，协调研究解决问题，跟踪“三旧”改造土地和房屋权籍调查完成情况。

（八）镇人民政府（街道办事处）职责

1.根据“属地管理、分级负责、谁主管谁负责”原则，镇人民政府（街道办事处）负责组织实施本行政区域内“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作，全程监督管理，及时协调相关部门研究解决问题。

2.镇人民政府（街道办事处）对本行政区域内“三旧”改造土地和房屋权籍调查成果质量负责，切实保证调查成果真实、准确。

（九）市国土资源局职责

1.负责指导镇（街）国土分局、调查单位开展“三旧”改造土地权籍调查和土地登记信息查询工作。

2.负责对调查单位质量工作的日常监督管理，履行土地权籍调查成果质量检查职责。

（十）市房产管理局职责

1.负责指导镇（街）房地产管理所、调查单位开展“三旧”改造房屋权籍调查和房屋登记信息查询工作。

2.负责对调查单位质量工作的日常监督管理，履行房屋权籍调查成果质量检查职责。

附件：1.东莞市 XX 镇（街）XX 改造单元“三旧”改造土地和房屋权籍调查明细表

2.东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造土地权籍调查明细表

3.东莞市 XX 镇（街）XX 项目“三旧”改造房屋权籍调查明细表