

2020-J-50

株洲市天元区房地一体调查项目

工程立项背景

根据国家、湖南省关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作相关文件精神 and 株洲市政府 2015 年重点工作安排，株洲市决定全面开展农村宅基地和集体建设用地、农房调查工作。

株洲市国土资源局于 2015 年 9 月 17 日在株洲市招标投标管理局网站发布招标公告，2015 年 10 月 9 日，湖南省地质测绘院中标。

资金来源

财政资金：项目总投资 1058 万元。

建设概况

2015 年 11 月，我院投入技术人员约 80 余人全面开展此项工作，于 2016 年 9 月完成外业调查，2017 年 1 月完成建库和资料整理工作。2017 年 5 月完成了与不动产发证平台数据对接。2018 年 5 月株洲市局委托市局测绘院及专家组对该项目进行了成果质量检查；2018 年 7 月组织了省内专家对项目进行了评审，专家组评定项目质量优良。2018 年 9 月 19 日，通过湖南省国土资源厅专家组对验收。

项目工作区域涉及天元区集体土地面积 261.72km²，共完成项目区范围内 54400 宗农村宅基地及 175 宗集体建设用地的房地一体调查工作。

整体设计：

该项目以“实事求是、应调尽调”为原则，按照土地总调查、土地总登记的要求开展工作。依据《土地利用现状分类》、《地籍调查规程》等相关标准规范，充分利用现有成果，以及地理信息系统、卫星定位和数据库等技术，通过外业调查、复核审查、内业建库相结合的方法，完成宅基地使用权的宗地编码、土地确权、争议调处、地籍调查、登记发证等工作。

技术：

按照不动产权籍调查方法，依据相关技术规程，运用 RTK 定位、全站仪、电子测距仪等现代化技术和设备，采用数字地籍测量技术方法进行 1:500 地籍测量、房产测量，采用 1:500 地形图作为工作底图同步开展土地权属调查、农房调查、房产测量，准确确定和获取每宗土地和每幢房屋的权属、坐落位置、界址、面积等信息，出具不动产权籍调查表等相关资料。自主研发辅助软件，开发《湘地测绘不动产绘图辅助系统》，可以在地籍图的基础上自动生成房产分层图、分户图以及房屋调查表，并将生成的数据进行逻辑检查及预入库。开发《不动产权籍调查信息管理系统 V1.0》，顺利完成数据建库工作。

实施过程：

该项目是湖南省内率先开展的房地一体调查试点项目，我院研发部门根据不动产项目特点，结合株洲天元区生产情况，研发了《湘地测绘不动产绘图辅助系统》和《不动产权籍调查信息管理系统

V1.0》两款辅助生产的软件，大大的提高了工作的准确性以及作业人员的工作效率。

质量：

成果质检严格按照我院《质量管理办法》，经过作业员自查、互查、项目专职检查员检查合格后，提交我院质检部门开展专检，达到了既监督生产又指导生产的目的。根据产品的困难类别，按产品 15%-30%分级随机抽取样品。于 2016 年 3 月 16 日至 12 月 23 日分五次对本项目成果资料进行了内、外业检查，主要从图根控制、地籍和房产调查及数据库三方面检查。作业员对检查中存在的问题举一反三进行整改后再提交总工办复查，直至成果资料满足要求。

市局组织相关部门及专家于 2016 年 3 月初和 2016 年 10 月底对本项目进行了内外业过程检查和复查，于 2017 年 11 月 23 日至 2017 年 12 月 6 日抽查了 30%内外业调查资料，于 2018 年 5 月 15 日至 18 日进行成果质量验收检查。

省级评审：2018 年 9 月 19 日进行项目评审，专家组成员一致评价项目成果质量优良，并出具了验收意见。

运行：

全区经过统一标准的房地一体调查、测量，形成调查成果和数据库，经株洲市自然资源和规划局检查验收后，交付完成。市局将档案入库，并将数据库成果导入至市级不动产登记平台数据库当中，按要求有序进行发证。”