

南京市江宁区农村不动产权籍调查项目

1. 工程立项背景

为贯彻落实《国务院关于开展第三次全国土地调查的通知》(国发〔2017〕48号)、《省政府关于开展第三次全省土地调查的通知》(苏政发〔2017〕160号)及江苏省第三次全国国土调查实施方案要求,“全面加快农村地籍调查,统筹推进农房等集体建设用地上的建筑物、构筑物补充调查工作”,结合土地使用制度改革和不动产统一登记工作的实际需要,按照《不动产权籍调查技术方案》(试行)、《农村地籍和房屋调查技术方案(试行)》要求,南京市江宁区开展了农村不动产权籍调查工作。

2. 工程资金来源

本项目共投入资金 2126.6412 万元,由南京市江宁区政府财政拨款。项目经招投标确定由江苏省地质测绘院、江苏省地质调查研究院、江苏省金威测绘服务中心和南京市测绘勘察院股份有限公司共同承担权籍调查任务,总合同额 1968.6412 万元。由江苏苏地仁和土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司承担监理,合同额 158 万元。

3. 工程建设概况

项目于 2019 年 11 月正式启动,至 2020 年 9 月底完成江宁区 1563 平方公里范围内集体建设用地及农村宅基地的房地一体权籍调查,共完成农村不动产权籍调查 169508 宗地。对宗地的权属信息、土地坐落、土地用途、房屋面积等信息进行调查登记,形成不动产权

籍调查表，最终形成江宁区农村不动产权籍调查数据库。

4. 工程整体设计

本项目工期短，工作量大，在 11 个月内完成了 169508 宗地的不动产权籍调查工作，采用无人机倾斜摄影、激光雷达扫描、全野外解析测量相结合的技术方法进行数据采集，节约了外业现场人力投入，缩短了工期，结合已有地籍调查成果开展“内业分析+外业核实+实地调查”，完成宗地和房屋信息的调查工作，形成江宁区农村不动产权籍调查成果。

5. 工程技术及实施过程

为响应自然资源部鼓励应用新技术进行不动产权籍调查作业，本项目权籍测量采用无人机倾斜摄影测量、无人机激光雷达扫描、站式激光雷达扫描、全站仪全野外解析测量四种方法。南京禄口国际机场周边禁飞或限飞的地区采用全站仪全野外数字测量的方法，其余地区采用无人机或站式激光雷达进行数据采集。将测绘形成的权籍图结合已有数据资料，在南京市规划和自然资源局江宁分局的组织协调下，开展权籍、房产信息调查等工作，将外业获取的图形数据、权属信息等进行整理，建设江宁区农村不动产权籍调查数据库。

为保证项目的科学性和规范性，项目实施严格按照国家相关技术标准进行，项目实施前业主单位成立项目领导小组，各生产单位成立项目部。项目领导小组负责项目的组织与协调，项目部负责工作例会召开、生产过程协调、技术方法统一与工程质量把控等工作。

6. 工程质量情况

测绘成果质量通过“二级检查、一级验收”制度进行控制。作业部门专职质量检查员对成果实施 100%过程质量检查，生产单位质保部门对产品质量进行最终检查；监理单位实施全过程监理，对成果进行监理质量检查。

业主单位组织专家对项目成果进行了验收，验收专家组意见：提交的成果资料齐全、规范，符合相关技术要求；项目共完成了 169508 宗不动产权籍调查，完成了合同约定任务；项目采用无人机倾斜摄影测量、机载激光雷达、站式三维激光扫描等新技术测量方法，采用先进的技术方法，提高作业效率，具有创新性。验收组专家一致同意通过项目验收。

7. 工程运行情况

江宁区农村不动产权籍调查数据正在为地方政府的乡镇规划、村庄整治、不动产登记发证提供服务。目前江宁区农村不动产统一登记颁证项目工作进展顺利，本项目提供的相关数据精度和调查成果质量符合发证工作要求。