

# DB3205

## 苏 州 市 地 方 标 准

DB3205/T XXXX—2024

### 地下空间地籍调查规范

Specification of cadastral survey of underground space

（征求意见稿）

（本草案完成时间：）

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由苏州市不动产登记中心提出。

本文件由苏州市自然资源和规划局归口。

本文件起草单位：苏州市不动产登记中心、苏州市自然资源和规划局、中国土地估价师与土地登记代理人协会、武汉大学、江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司、苏州麦斯达夫标准技术服务有限公司。

本文件主要起草人：邵繁荣、周晓静、吴志峰、陈斌、张伟锋、付强、朱楠楠、姜栋、詹长根、吴秋根、周晓洁、宗皓、常香、许丽、张子璇、周小惠、王钊柱、谢婷婷。

# 地下空间地籍调查规范

## 1 范围

本文件规定了地下空间地籍调查的总则、地下空间划分、代码编制、权属调查、调查成果、成果检查与整理归档。

本文件适用于地下车位、轨道交通、人防工程等地下定着物的不动产单元设定和权属调查。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
- GB/T 17986.1 房产测量规范 第1单元：房产测量规定
- GB/T 24356 测绘成果质量检查与验收规定
- GB/T 35636 城市地下空间测绘规范
- GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
- GB/T 42547 地籍调查规程
- TD/T 1077 地籍调查基本术语

## 3 术语和定义

GB/T 35636、GB/T 42547、GB/T 37346、TD/T 1077界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**地下空间** underground space

为满足生产和生活等需求在地表以下开发、建设和利用的空间。

[来源：GB/T 35636—2017，3.1]

### 3.2

**结建地下空间** combinational construction underground space cadastral parcel

结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

### 3.3

**单建地下空间** single construction underground space cadastral parcel

独立开发建设的地下空间。

### 3.4

**地下车位** underground parking spaces

依法取得国有建设用地使用权，达到规划、设计、使用要求的，用于停放机动车且能明确划分的地下车位，不包括机械式停车位、人防车位。

### 3.5

**不动产单元** real property unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间，由定着物单元和其所在宗地（宗海）共同组成，是不动产登记的基本单位。

[来源：GB/T 37346—2019，3.16]

### 3.6

**不动产单元代码** real property unit identifier

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码。

[来源：GB/T 37346—2019，3.17]

### 3.7

**地籍调查** cadastral survey

通过权属调查和地籍测绘，全面查清不动产和自然资源的权属、位置、界址、数量、质量、利用、权利限制、公共管制等状况的工作。

[来源：TD/T 1077—2023，5.3]

### 3.8

**六至** spatial-relative location of adjoining parcels

描述不动产三维空间要素的上、下、东、南、西、北六个方位上或紧密邻接的其他不动产单元三维实体。

## 4 总则

### 4.1 数字基础

平面坐标系宜采用“苏州2000坐标系”，高程系统采用“1985国家高程基准”。

### 4.2 分类

#### 4.2.1 地下空间不动产单元划分类型为：

- a) 按建设结构划分，可分为单建地下空间和结建地下空间；
- b) 按开发用途划分，可分为包含人防工程的地下空间和不包含人防工程的地下空间。

#### 4.2.2 依据调查的地下空间的利用方式，权属调查的地下空间利用类型为：

- a) 按是否公益性，可分为公益性空间利用和非公益性空间利用；
- b) 按是否与地面物相连，可分为依附性空间利用和非依附性空间利用；
- c) 按其利用目的不同，分为用于国防的地下空间利用和民用的地下空间利用。

### 4.3 工作内容

4.3.1 地下空间地籍调查包括地下空间不动产单元划分与设定、不动产单元代码编制、权属调查和不动产测绘。

4.3.2 不动产单元代码编制包含代码结构、编码方法、代码变更。

## 5 地下空间划分

### 5.1 地下宗地的划分

地下宗地除按GB/T 37346划分外，还应符合下列规定：

- a) 依据合法土地权属来源材料或有权部门的批准文件规定设立地下宗地；
- b) 对可分割项目的单建地下空间，单独设立地下宗地和地下空间定着物单元；

- c) 对可分割项目的结建地下空间：
  - 1) 地下空间的权利人与地表宗地的权利人相同，并且地下空间完全在地表宗地界线下延的空间范围内，可不单独设立地下宗地，地下定着物可单独设立定着物单元；
  - 2) 地下空间的权利人与地表宗地的权利人相同，并且地下空间超出地表宗地界线下延的空间范围，权利人完善土地利用条件后设立地下宗地和定着物单元；
  - 3) 地下空间与地表宗地分属不同权利人，则地下空间单独设立地下宗地和定着物单元。
- d) 对于不可分割项目的地下空间：
  - 1) 地下空间没有人防工程，可不单独设立地下宗地；
  - 2) 地下空间有人防工程，可对人防工程设立地下宗地，地下宗地面积对应人防工程建筑面积。
- e) 对于分层供地地下空间：
  - 1) 分别开发，地下空间无交叉的分层供地地下空间，单独设立地下宗地；
  - 2) 联合开发，地下空间存在交叉的分层供地地下空间，可共同设立地下宗地，按多方建筑面积比例分摊地下宗地面积。

## 5.2 地下空间定着物单元的划分

地下定着物主要是地下定着物，地下定着物其单元划分规则如下：

- a) 一幢定着物（包括该幢车库、车位、储藏室等）归同一权利人所有的，宜划分为一个定着物单元；
- b) 一幢定着物内多层（间）归同一权利人所有的，应按照权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的空间，划分定着物单元，如码头、油库、隧道、桥梁、塔状物等构筑物；
- c) 同一个或横向相连通的权利人使用的纵向地下定着物，划分为一个定着物单元；
- d) 同一个权利人使用，在横向上仅以通道连通的或者利用状况相差太大、建筑物结构层数相差太大的若干建筑物，可分别设置定着物单元；
- e) 不同权利人使用的纵向或横向以通道相连通的地下定着物，分别设置地下宗地和定着物单元。

## 5.3 地下车位宗地单元的划分

### 5.3.1 地下车位宗地的划分

5.3.1.1 地下车位为依法取得国有建设用地使用权，达到规划、设计、使用要求的，用于停放机动车且能明确划分的地下车位，不包括机械式停车位、人防车位。

5.3.1.2 结合地下宗地划分的规则，可按照下列规则划分设定地下车位宗地：

- a) 依据合法土地权属来源材料或有权部门的批准文件规定设立地下车位宗地；
- b) 对于其他土地上单建的地下车位，可单独设立地下宗地；
- c) 对于不可分割销售且不可分割转让项目的地下车位，不应单独设立地下宗地。

### 5.3.2 地下车位定着物单元的划分

地下车位定着物主要是地下车位圈，地下车位圈其单元划分规则如下：

- a) 《国有建设用地使用权出让合同》约定整体不可分割销售且不可分割转让的项目，地下车位整体划分为一个定着物单元；
- b) 地下车位原则上以“个”划分定着物单元，每个定着物单元与所在国有建设用地设为一个不动产登记单元；
- c) 同一权利人的相连成片不可分割转让的地下车位，应划分为一个定着物单元。

## 5.4 轨道交通地下空间宗地单元的划分

### 5.4.1 轨道交通地下空间宗地的划分

应结合地下宗地划分的规则，按照下列规则划分设定轨道交通地下空间宗地：

- a) 依据合法土地权属来源材料或有权部门的批准文件规定，轨道交通地下空间宗地可整体设立地下宗地或分段设立地下宗地；
- b) 横跨两个以上区县级地级市的线路，轨道交通地下空间宗地可整体设立地下宗地或分行政区设立地下宗地；
- c) 对于分段设立的轨道交通地下空间宗地：
  - 1) 轨道交通地下空间换乘站用地范围宜单独划分一个地下宗地；其包含与轨道交通地下空间紧密关联配套的上下水管线、通讯线、电力线、燃气管线、供热管线等配套设施用地；
  - 2) 换乘站之间的线路用地范围单独划为一个地下宗地；其包含轨道交通地下空间站（换乘站除外）、行车线路与轨道交通地下空间紧密关联配套的上下水管线、通讯线、电力线、燃气管线、供热管线等配套设施用地。
- d) 轨道交通地下空间车辆停放、维护的场地单独划分设定一个地下宗地；
- e) 轨道交通地下空间出入口、通风口不单独划分设定地表宗地，其建筑物单独设定定着物单元。

### 5.5 轨道交通地下空间定着物单元的划分

结合轨道交通地下空间地下宗地划分的规则，可按照下列规则划分设定轨道交通地下空间定着物单元：

- a) 地下宗地内相连成片的建筑物设定为一个定着物单元；
- b) 一个地下宗地内相连成片的建筑物存在以下情形，可分别划分设定为一个定着物单元：
  - 1) 相连成片的地下商业体建筑；
  - 2) 相连成片的地下乘车体建筑；
  - 3) 盾构区间；
  - 4) 独立的地下出入口建筑物；
  - 5) 独立的地下通风口建筑物；
  - 6) 地下各类管线建筑物体，权利人不同的，应按照建筑物区分所有权的方式划分设定定着物单元。

### 5.6 地下空间不动产单元的设定

根据地下宗地及其定着物的划分方法，按照不动产单元的设定规则，地下空间单元的设定规则如下：

- a) 单建的地下定着物单元与所属地下宗地设定为一个地下空间不动产单元；
- b) 未设定地下宗地的结建地下定着物单元，地下定着物单元与所属地表宗地设定为一个不动产单元；
- c) 设定地下宗地的结建地下定着物单元，地下定着物单元与所属地下宗地设定为一个地下空间不动产单元。

## 6 代码编制

### 6.1 代码结构

地下空间单元代码的基本结构和码长与GB/T 37346的规定保持一致，采用七层28位层次码结构，由宗地代码与定着物单元代码构成。其编制方法如下：

- 宗地代码为五层 19 位层次码，按层次分别表示县级行政区划代码、地籍区代码、地籍子区代码、宗地特征码、宗地顺序号。其中宗地特征码和宗地顺序号组成宗地号；
- 定着物单元代码为二层 9 位层次码，按层次分别表示定着物特征码、定着物单元号；
- 地下空间不动产单元代码结构如图 1 所示。

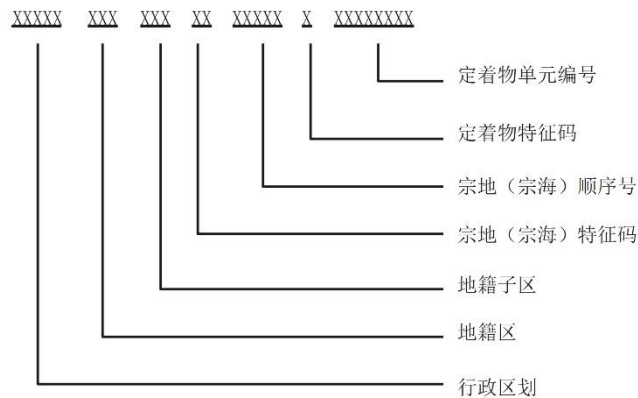


图1 地下空间不动产单元代码结构图

## 6.2 编码方法

地下空间不动产单元代码采用分层编码，其编制方法如下：

- 第一层次为县级行政区划，代码为 6 位，按照 GB/T 2260 执行。地下宗地跨县级行政区的行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码，即苏州地级市行政区划代码 320500；
- 第二层次为地籍区，代码为 3 位，用“000—999”表示。线性地物地籍区代码可用“999”表示；
- 第三层次为地籍子区，代码为 3 位，用“000—999”表示。线性地物地籍子区代码可用“000”表示；
- 第四层次为土地权属类型，代码为 2 位。其中，第一位表示土地所有权类型，用 G、J、Z 表示，“G”表示国家土地所有权，“J”表示集体土地所有权，“Z”表示土地所有权争议；第二位表示宗地特征码，用“X”表示建设用地使用权宗地（地下），“W”表示使用权未确定或有争议的土地，“Y”表示其他土地使用权宗地，用于宗地特征扩展；
- 第五层次为宗地顺序号，代码为 5 位，用 00001~99999 表示，在相应的宗地特征码后顺序编码；
- 第六层次为定着物特征码，码长为 1 位，应符合 GB/T 37346 规定编制；
- 第七层次为地下定着物单元号，码长为 8 位，具体如下：
  - 定着物为地下房屋的，定着物单元在使用权宗地内应具有唯一编码；前 4 位表示幢号，地表宗地范围内的结建地下定着物的幢号采用地表房屋等定着物的幢号；地表宗地范围内的单建地下定着物，在宗地内统一编制幢号，码值为 0001~9999。独立设定地下宗地内的定着物单元，在宗地内编制幢号，码值为 0001~9999。后 4 位表示户号，码值为 0001~9999；
  - 其他类型的定着物在使用权宗地内应具有唯一的编号，码值为 00000001~99999999。

## 6.3 代码变更

地下空间不动产单元代码变更按照GB/T 37346的规定执行。

## 7 权属调查

### 7.1 一般规定

7.1.1 地下空间调查的单元为不动产单元，包括地下宗地和地下定着物单元。地下空间单元通过地籍调查设定。除下列规定外，设定和代码编制的方法按照 GB/T 37346 的规定执行。

7.1.2 充分利用已有地籍调查、规划许可、不动产登记、建设或整治项目竣工验收等成果资料，选择已有地籍图、地形图、正射影像图等图件为基础图件制作工作底图，以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为目标，采用内业核实与外业调查相结合的方法完成地下空间权属调查。依据地下空间权属调查的成果，开展地籍测绘。

7.1.3 调查形成的地籍材料应符合下列全部要求，可用于行政审批管理和不动产登记：

- a) 权利人身份证明材料和权属来源材料齐全，符合政策法规规定；
- b) 地籍调查材料齐全，符合本规程要求；
- c) 地籍材料中图形信息、属性信息与实地现状之间的时空逻辑关系正确，能够相互印证或校核；
- d) 对履行了指界程序的不动产单元，地籍调查材料中的界址标示、说明、签章等内容清楚并与实地一致；
- e) 地籍调查材料中的权属要素及其控制点坐标、控制点边长、界址边长、界址点坐标、房屋边长、面积等检核说明完整，其检核结果符合本规程要求；
- f) 房屋、构（建）筑物等定着物单元与所属宗地之间的权利关系和空间关系正确；
- g) 地籍图、宗地图、房产图等图件上的地籍要素清晰、可读并与实地一致；有界址点坐标及其坐标系统说明。与权属来源材料中的图件可进行有效对比转换；
- h) 将地籍调查材料中不动产单元的坐标、边长或图形转换到地籍图上，与相邻的宗地、定着物及其地物、地貌的空间位置关系正确，没有空间矛盾。

### 7.2 准备工作

7.2.1 收集、整理地籍材料。下列地籍材料中包含但不限于：

- a) 身份证、户口簿、社会信用代码证等权利人身份证明材料；
- b) 历史形成的地下空间产权登记材料；
- c) 房屋及其地下定着物的竣工验收资料、普查资料等；
- d) 用地规划许可、建筑工程规划许可材料；
- e) 履行指界程序形成的调查表、土地勘测定界报告等地籍调查成果。

7.2.2 收集、整理测绘材料。包含竣工图、地形图、控制网点和其他已有图件等。

7.2.3 收集、整理历史上的调查、普查、规划等材料。包含文字报告、图件、数据库等。

7.2.4 其他需要收集的地籍材料，包含但不限于：

- a) 表册：包括地籍调查表、指界委托书、法定代表人（或负责人或实际使用人）身份证明书、指界通知书、违约缺席定界通知书等；
- b) 软件：包括全野外数字测量系统、数字摄影测量系统、数据建库和地籍信息系统等软件。

### 7.3 地下宗地调查

#### 7.3.1 调查内容



以地下宗地为单位，对其权属、用途、位置调查和确认的工作。主要内容包括调查权属状况、界址调查和填写地籍调查表（见附录A）等。除GB/T 42547规定的调查内容外，地下宗地还应调查以下内容：

- a) 权利人状况：包括权利人、开发主体、归口管理单位或部门、单位性质等；
- b) 权属来源状况：地下建设用地使用权取得方式及其依据；
- c) 批准用途、空间层数、分层面利用等情况；
- d) 空间名称、坐落、六至；
- e) 出入口数量、坐落、连通情况；
- f) 地下空间单、结建情况；
- g) 建设年份、使用年份；
- h) 空间体积。

### 7.3.2 调查方法

7.3.2.1 应充分利用收集的资料，采用内业核实和外业调查相结合的方法调查地下宗地权属状况，并填写地下空间地籍调查表（见附录A）。

7.3.2.2 核实查清用地六至和坐落，核实查清用地六至的相邻权利人或实际使用人名称等。在核实调查土地权利人、权属性质及来源、位置、用途等权属状况时，如与实际情况一致的，按照已有资料填写地籍调查表。如无权属来源资料或资料缺失、不完整，以及权属状况与实际情况不一致的，按照实际调查情况填写地籍调查表，在其说明栏目中填写情况说明，并附由权利人提供的相关证明材料的复印件。不一致的情形包括：

- a) 权利人的信息不一致或存在错误的；
- b) 权属来源和性质存在错误的；
- c) 行政区划发生变化的；
- d) 土地坐落发生变化的；
- e) 其它。

### 7.3.3 界址调查

7.3.3.1 地下宗地界址调查包括指界、界址设置等工作，包括但不限于：

- a) 指界：指界人、指界方法及其相关指界规定按照 GB/T 42547 执行；
- b) 地下宗地界址包括界址点、界址线和界址面。界址的设置方法如下：
  - 1) 平面范围：以地下定着物实际所及的范围为准，即地下分层空间的水平投影范围取并集；其范围包含基本结构部分，如地面、顶面和四周的混凝土结构，但不含地下桩基穿过混凝土底层部分；
  - 2) 竖向范围：以地下定着物绝对下底面高程为准（不含地下桩基穿过混凝土底层部分）。

7.3.3.2 可按照下列规定编制界址点号，包括但不限于：

- a) 在宗地调查表中的界址点号，可在地籍区或地籍子区范围内统一编制，也可以宗地为单位，从左上角按顺时针方向，从“1”开始编制；
- b) 在地籍数据库中，土地权属界址点号应在地籍区或地籍子区范围统一编制，并保证点号唯一；地籍图上标注的界址点号应与地籍数据库中界址点号相同；
- c) 解析界址点号可采用 J1、J2…表示，图解界址点号可采用 T1、T2…表示；
- d) 界址变更后，新增界址点号在最大界址点号后续编，废弃的界址点号不再使用。

## 7.4 地下定着物调查

### 7.4.1 调查内容

调查单元为地下定着物单元，主要工作内容包括调查权属状况、界线调查和填写定着物调查表（见附录B）等。

#### 7.4.2 权属状况调查

调查内容包括地下定着物的所有权人或实际使用人、类型、规划用途、建筑面积、竣工时间、共有情况等。根据收集的材料，按照下列规定调查核实地下空间定着物的权属状况，并填写定着物调查表：

- a) 所有权人或实际使用人：有权属来源材料的，调查核实地下定着物权利人的姓名或名称、单位性质、行业代码、社会信用代码、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等。无权属来源材料的，应收集实际使用人、法定代表人、代理人的身份证明复印件，查清实际占有或占用地下定着物的现状和历史沿革，并在调查表的说明栏依时间节点进行详细说明；
- b) 权利人或实际使用人类型：权利人或实际使用人的类型有 5 种，即个人、企业、事业单位、国家机关和其他；
- c) 坐落：调查核实地下定着物的地理位置；
- d) 类型：调查地下定着物的类型；
- e) 规划用途：根据地下定着物规划许可文件及其所附图件上确定的用途。如无权属来源材料，则按照现状调查地下定着物实际用途；
- f) 建筑面积：地下定着物的建筑面积；
- g) 竣工时间：是指权属来源材料中（含地下构（建）筑物竣工验收文件）确定的竣工时间。如无权属来源材料，则采用询问的方式调查地下定着物的竣工时间，并在调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份；
- h) 共有情况：调查核实地下定着物的共有情况，确认是按份共有还是共同共有。属于按份共有的，则需要查清共有部位和每份的份额。

#### 7.4.3 界线调查

7.4.3.1 宜根据合法土地权属来源材料或者有权部门的批准文件，查清认定地下定着物单元的界线范围，并将调查结果标绘在工作底图上。

7.4.3.2 应丈量地下定着物单元的边长，并标绘在工作底图上，无法丈量的可在地下空间竣工图上读取标注的边长或图解边长，并标绘在工作底图上。

#### 7.5 产权草图绘制

7.5.1 以地下定着物单元为单位绘制产权草图。草图上的内容包括幢号、幢名称、总地下层数、所在层数、权属界线、共有部位及其名称、墙体归属、边长等。

7.5.2 应根据建设工程规划设计图、施工图、竣工图绘制产权草图。当无法获得建设工程规划设计图、施工图、竣工图时，应在现场绘制草图。

#### 7.6 不动产测绘

地下空间不动产测绘的基本要求按照GB/T 35636的规定执行。

### 8 调查数据成果处理

#### 8.1 调查表填写

除按照GB/T 42547的规定填写地籍调查表外，还要填写地籍调查表（地下），其样式及其填写要求见附录A。

## 8.2 地籍图编制

地下空间地籍图为传统地籍图，由地表部分和地下部分叠加而成，包含但不限于：

- a) 结建地下工程，采用现行的地籍图表示；
- b) 单建地下工程，其地籍图分地上部分和地下部分分别表示；
- c) 地上部分的地籍图按现行规则执行，并叠加地下空间的宗地界线；
- d) 地下部分的地籍图可采用标准分幅图或不依比例尺自由分幅图，以垂直投影方式将地下空间的权属界线、宗地号、建筑物等要素投影到水平面上，并叠加地面宗地界线、道路名称等要素。地下空间的宗地界线为蓝线，宗地界线和地下定着物的外围轮廓线以虚线表示。

## 8.3 地下宗地图编制

### 8.3.1 一般规定

宗地图采用平面和立体两种形式编制，根据管理需要分别编制地下宗地分层图、地下宗地平面图和地下宗地立体透视图。

### 8.3.2 地下宗地分层图编制

以数字化和要素测绘成果为基础，地下宗地分层图沿用地面建筑分层图相同绘制方法分层编制。

### 8.3.3 地下宗地平面图

地下宗地平面图是地下空间特征要素与地下宗地位置、界址点、界址线关系的记录。

### 8.3.4 地下宗地立体透视图

地下宗地立体透视图是按照东南面俯视45°视角观察地下宗地空间时，其位置、界址点、起始高程、终止高程、供役空间位置等信息的立体效果。

## 8.4 地下宗地面积测算

地下宗地的面积测算单元为宗地。地下空间宗地面积是指地下宗地外围在地表的投影面积，可在编制好的数字地籍图上，采用坐标面积计算法。

## 8.5 建筑面积测算

非经营性用途的地下工程只需要确定宗地和建筑物所有权；经营性用途的地下工程除了确定宗地和建筑物所有权，还要确定分户房产所有权（含地下车位）。地下工程建筑面积测绘与分摊以“幢”为单位分层分户进行。地下宗地内建构物的面积测算规则及其方法按照GB/T 17986.1执行。

## 9 成果检查与整理归档

### 9.1 成果检查

9.1.1 地下空间不动产权籍调查成果的质量检查分为地籍资料核对和测量成果质量检查。

9.1.2 地籍资料核对由具有资质的单位承担，测量成果质量检查参照GB/T 42547、GB/T 17986.1、GB/T 24356执行，并接受自然资源管理部门的质量监督检查。

## 9.2 成果整理归档

9.2.1 图纸资料归档包括纸质资料归档和电子资料归档两部分内容。

9.2.2 归档要求主要包括图纸资料编码、图纸资料存放和数据资料管理办法的部分内容：

- a) 图纸资料编码：以单个地下空间为基本单元对资料进行归并编码。纸质资料和电子资料采用相同的编码；
- b) 图纸资料存放：以编码对纸质档案袋和电子文件夹进行命名。以区县为单位，按照操作流水号依次存放。

附录 A  
(资料性)  
地籍调查表

A.1 地籍调查表(地下)封面

地籍调查表(地下)封面示例如表A.1。

表A.1 地籍调查表封面示例

编号:
<h1>地籍调查表</h1> <h2>(地下)</h2>
地下宗地代码: _____
地下空间坐落: _____ 区(县) _____ 街道、乡(镇)
年    月    日

## A.2 基本情况表

基本情况表示例见表A.2。

表A.2 基本情况表

地下宗地名称							
地下宗地编号							
建设用地使用权取得方式							
权利主体	土地权利人	名称（姓名）					
		单位性质					
		法定代表人或负责人					
		姓名	身份证号码	电话	姓名	身份证号码	电话
	共有使用权人						
	开发主体	名称（姓名）					
		单位性质					
	归口单位	名称（姓名）					
		单位性质					
基本情况	地下空间坐落						
	起始高程		(m)	终止高程	(m)		
	宗地六至	北					
		东					
		南					
		西					
		上					
		下					
	地下宗地面积		(m <sup>3</sup> )				
	外围护墙厚度		(m)				
	权属证明材料	名称	编号	颁发单位	颁发时间		
	批准使用年限						
建成年份							
批准用途							
地下工程层数							
地下工程建设类型		<input type="checkbox"/> 单建地下工程		<input type="checkbox"/> 结建地下工程			
使用情况		<input type="checkbox"/> 专用人防空间 <input type="checkbox"/> 配建人防设施 <input type="checkbox"/> 地下车位					







A.5 地下空间分层分户图

地下空间分层分户图示例见表A.5。

表A.5 地下空间分层分户图

地下空间分层分户图																																															
地下空间名称																																															
层面编号		地下第 层, 共 层																																													
<p><b>地下空间分层分户图</b></p> <p>单位: m, m<sup>2</sup></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th>丘号</th> <th>结构</th> <th>钢混</th> <th>专有面积</th> <th>0.000</th> <th>阁楼专有面积</th> <th>0.000</th> <th>车库专有面积</th> <th>298.527</th> <th rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">备注</th> </tr> <tr> <th>权号</th> <th>总层数</th> <th></th> <th>分摊面积</th> <th>0.000</th> <th>阁楼分摊面积</th> <th>0.000</th> <th>车库分摊面积</th> <th>126.869</th> </tr> <tr> <th>室号</th> <th>所在层次</th> <th></th> <th>套建筑面积</th> <th>0.00</th> <th>阁楼建筑面积</th> <th>0.00</th> <th>车库建筑面积</th> <th>425.40</th> </tr> <tr> <th>坐落</th> <th colspan="7"></th> <th>建筑面积合计</th> <th>425.40</th> </tr> </thead> </table> <div style="text-align: center;"> </div>										丘号	结构	钢混	专有面积	0.000	阁楼专有面积	0.000	车库专有面积	298.527	备注	权号	总层数		分摊面积	0.000	阁楼分摊面积	0.000	车库分摊面积	126.869	室号	所在层次		套建筑面积	0.00	阁楼建筑面积	0.00	车库建筑面积	425.40	坐落								建筑面积合计	425.40
丘号	结构	钢混	专有面积	0.000	阁楼专有面积	0.000	车库专有面积	298.527	备注																																						
权号	总层数		分摊面积	0.000	阁楼分摊面积	0.000	车库分摊面积	126.869																																							
室号	所在层次		套建筑面积	0.00	阁楼建筑面积	0.00	车库建筑面积	425.40																																							
坐落								建筑面积合计		425.40																																					
制图人					制图日期																																										
检核人					检核日期																																										

A.6 地下宗地平面图

宗地平面图示例见表A.6。

表A.6 地下宗地平面图

地下空间名称		权利人	
地下空间坐落		宗地号	
<div style="text-align: center;"> <p>地下宗地平面图</p> <p>单位: m<sup>2</sup></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>宗地代码:XXXXXXXXXXXXXXXXX      土地权利人:</p> <p>所在图幅号:                              宗地面积: 17965.8</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px auto;"> </div>			
制图人		制图日期	检核人
	检核日期		

A.7 底下宗地立体透视图

宗地立体透视图示例见表A.7。

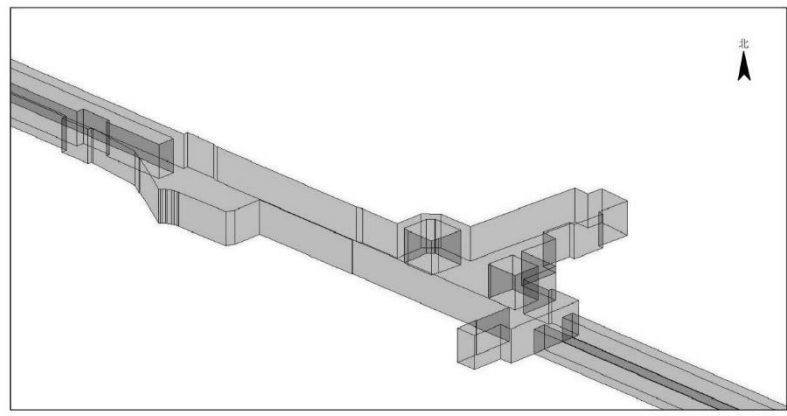
表A.7 地下宗地立体透视图

地下空间名称		权利人	
地下空间坐落		宗地号	

地下宗地立体透视图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码:XXXXXXXXXXXXXXXXXX	土地权利人:
所在图幅号:	宗地面积:



北  
▲

界址点坐标表				
点号	X	Y	S	H
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				

制图日期: XXXX年XX月XX日
制图者:
审核日期: XXXX年XX月XX日
检查者:
审核者:

制图人		制图日期		检核人		建和日期	
-----	--	------	--	-----	--	------	--

A.8 调查记事表



填写说明见表A.9的要求。

表A.9 填写说明要求

栏目	填写要求
地下空间名称	填写进行地下地籍调查时的地下空间现势名称。
名称(姓名)	权利人(开发主体、归口单位)为单位的填写单位名称,为个人的填写个人姓名。
单位性质	行政事业单位填写行政或事业。企业单位填写国有、集体、私营、外资、港澳台、联营、股份制、个体或其他(依据国家统计局、国家工商管理总局《关于经济类型划分的暂行规定》)。土地权利人为自然人的填写个人。
法定代表人或负责人	申请人为法人单位的填写法定代表人姓名,为非法人单位的填写负责人姓名。
地下空间坐落	地下空间垂直投影到地表所在地址的详细坐落。
起始高程	填写地下空间最高点的高程值。
终止高程	填写地下空间最低点的高程值。
地下空间体积	填写地下空间外围实际所及包围的最大体积。
外围护墙厚度	依据资料或探测数据,填写地下空间外围护墙体的厚度。
建设用地使用权取得方式	填写划拨、出让或者协议等取得方式。
权属证明材料	填写土地使用权证或不动产权证、规划许可证等的名称、编号、颁发单位和颁发时间。
批准使用年限	经批准的土地使用期限,不能超过批准用途的法定最高年限;未明确土地使用期限的不填。
建成年份	填写地下空间竣工建成的年份。
批准用途	经审核批准的土地用途,根据土地权属来源证明文件上规定的填写。
地下工程层数	实际建成的地下空间层数。
地下工程建设类型	单建地下工程:独立开发建设的地下工程;结建地下工程:由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下工程。
地下工程出入口	填写地下工程出入口的数量,各个出入口的编号、坐落、位置,以及连通情况。
地下工程分层利用情况	填写地下工程各个层面的编号、建筑面积、层面净高、层面用途、顶板厚度、底板厚度和人防配建面积。
桩基范围平面投影面积	桩基范围在地表的最大平面投影面积,单位为 $m^2$ 。
桩基最大深度	填写桩基最大深度,单位为 $m$ 。
桩基类型	根据不同的桩基类型划分范围,分别填写各类桩基的型号编号、形状、尺寸、桩长、桩基数量和覆盖面积。
地下地籍权属调查及地籍勘丈记事	记录在权属调查中遇到的问题和解决情况,土地权属来源是否合法,权属是否有争议等。地籍勘丈采用的方法和仪器,地籍勘丈中遇到的问题和解决情况等。
资格证书代码	《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》填写“A”;《中华人民共和国土地登记上岗资格证》填写“B”;《上海市土地登记代理上岗资格证》填写“C”;《上海市第二次全国土地调查工作证》填写“D”。本表作为土地登记申请要件时,资格证书A、B、C类有效。
资格证书编号	《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》和《上海市土地登记代理上岗资格证》填写该证书的登记备案号,其他证书填写证书上印制的编号。
地籍调查成果审核意见	审核地籍调查成果是否符合规定要求,填写审核意见。审核负责人签字,并盖审核单位公章。审核单位如是土地登记代理中介机构需填写土地登记代理机构资质证书号。审核单位须对地籍调查成果的真实性和准确性负责,否则承担相应责任。

附 录 B  
(资料性)  
定着物调查表

B.1 定着物调查表

定着物调查表示例见表B.1的要求。

表B.1 定着物调查表

定着物调查表			
宗地代码		坐落	
不动产单元代码			
定着物	<input type="checkbox"/> 所有权人	证件种类	
	<input type="checkbox"/> 实际使用人	证件号	
权利人类型			
定着物类型			
定着物用途	<input type="checkbox"/> 轨道交通地下空间 <input type="checkbox"/> 人防空间 <input type="checkbox"/> 地下车位 <input type="checkbox"/> 其他		
定着物面积 (m <sup>2</sup> )			
竣工时间			
共有情况			
备注			
附图 (定着物平面图, 可附页)			

调查员:            日期:        年    月    日        审核员:            日期:        年    月    日

## B.2 填写方法

填写方法包括但不限于：

- a) 宗地代码：填写根据 GB/T 37346 编制的代码；
- b) 不动产单元代码：填写根据 GB/T 37346 编制的代码；
- c) 坐落：依法确定的构（建）筑物的坐落；
- d) 当无地籍材料时，画“√”选择实际使用人，否则选择所有权人；
- e) 所有权人或实际使用人：填写所有权人或实际使用人的姓名或名称，所有权人或实际使用人为自然人的，填写身份证明上的姓名；权利人或实际使用人为法人或其他组织的，填写身份证明上的名称；
- f) 证件种类：填写所有权人或实际使用人身份证件的种类。境内自然人的，填写居民身份证，无居民身份证的，填写户口簿或军官证等；法人或其他组织的，填写社会信用代码；港澳同胞的，填写港澳居民来往内地通行证或港澳同胞回乡证或居民身份证；台湾同胞的，填写台湾居民来往大陆通行证或其他有效旅行证件或在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件；外籍人的，填写护照或中国政府主管机关签发的居留证件；
- g) 证件号：填写所有权人或实际使用人身份证件上的编号；
- h) 权利人或实际使用人类型：填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他；
- i) 定着物类型：填写定着物的类型，如结建、单建；
- j) 定着物用途：填写构（建）筑物规划许可文件及其所附图件中确定的用途，否则填写实际用途。打“√”选择。如果有地下车位的人防空间，则同时选择人防空间和地下车位。
- k) 定着物面积：填写定着物的测量面积；
- l) 竣工时间：填写定着物竣工验收文件或权属来源材料中确定的竣工时间。如果是询问的竣工时间，在调查表的备注栏说明询问对象的姓名和身份；
- m) 共有情况：填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

### 参 考 文 献

- [1] 《苏州市地下（地上）空间建设地使用权利用和登记暂行办法》（苏府规字〔2011〕8号）
  - [2] 《关于开展苏州市区新建商品住宅项目地下车位销售及不动产登记试行工作的通知》（苏住建房〔2024〕4号）
  - [3] GB/T 4754 国民经济行业分类
  - [4] GB/T 17941 数字测绘成果质量要求
  - [5] GB/T 21010 土地利用现状分类
-