

ICS 070.40

A78

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

地籍调查基本术语

Basic vocabulary of cadastral survey

(报批稿)

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 次

前 言	II
1 范围	3
2 规范性引用文件	3
3 不动产	3
4 不动产单元	5
5 地籍调查	7
6 权属调查	7
7 地籍测绘	9
8 地籍调查成果	12
参考文献	14
中文索引	15
英文索引	17

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。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC93）归口。

本文件主要起草单位：北京市测绘设计研究院、中国国土勘测规划院、建设综合勘察研究设计院有限公司、武汉大学、深圳市规划和自然资源调查测绘中心、自然资源部测绘标准化研究所、中国农业大学、广州市城市规划勘测设计研究院、吉林农业大学、重庆市勘测院、济南市勘察测绘研究院、广东南方数码科技股份有限公司、合肥市测绘设计研究院、北京市土地权籍事务中心、中国矿业大学、武汉市测绘研究院、北京中色测绘院有限公司、浙江省项谦和测绘高技能人才劳模创新工作室、北京山维科技股份有限公司、南宁市自然资源信息集团有限公司、城市空间信息工程北京市重点实验室、北京测绘学会。

本文件主要起草人：张保钢，杨伯钢，姜栋，黄亮，詹长根，王树东，何欢乐，黄志凌，万军，秦飞，陈川南，石强，曲歌，段怡红，林瑞瑞，林鸿，胡小华，黄北新，陈红兵，林芑，俞春，倪晓东，项谦和，马小计，严小平，黄庆彬，王鹏，王会珠，方丹娜，匡晓宇，尹鹏程，盛俐，毛培胜，陶迎春，姜坤丽，曹雨傲。

地籍调查基本术语

1 范围

本文件界定了不动产地籍调查中不动产、不动产单元、地籍调查、权属调查、不动产测绘、地籍调查成果等术语和定义。

本文件适用于不动产地籍调查的相关活动。

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 19231-2003 土地基本术语

GB/T 37346-2019 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范

GB/T 50504-2009 民用建筑设计术语标准

CJJ/T 115-2007 房地产市场信息系统技术规范

HY/T 250-2018 无居民海岛开发利用测量规范

TD/T1001-2012 地籍调查规程

3 不动产

3.1

土地 land

地球陆地表面具有一定范围的地段，包含垂直于它上下的生物圈的所有属性，是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。

[来源：GB/T 19231-2003，3.1.1]

3.2

海域 sea area

内水、领海的水面、水体、海床和底土。

[来源：HY070-2003，3.3]

3.3

无居民海岛 uninhabited island

不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。

[来源：HY/T 250-2018, 3.2]

3.4

房屋 house

独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等权属界线封闭、可以独立使用、功能完整的空间。

[来源：GB/T 37346-2019, 3.10]

3.5

建筑物 building

用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

[来源：GB/T 50504-2009, 2.1.4]

3.6

构筑物 construction

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

[来源：GB/T 50504-2009, 2.1.5]

3.7

定着物 things fixed on land or sea

固定于土地(3.1)、海域(3.2)(含无居民海岛(3.3))且功能完整、具有独立使用价值的房屋(3.4)等建筑物(3.5)、构筑物(3.6)以及森林、林木等物体。

[来源：GB/T 37346-2019, 3.11,有修改]

3.8

不动产 real property

土地(3.1)、海域(3.2)(含无居民海岛(3.3))以及房屋(3.4)、林木等定着物。

[来源：GB/T 37346-2019, 3.15, 有修改]

3.9

幢 single building

独立的，包括不同结构和不同层次的房屋(3.4)。

[来源：GB/T 37346-2019, 3.9]

3.10

逻辑幢 logic building

根据数据组织和管理的需要，对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋（3.5）。

[来源：CJJ/T 115-2007，2.1.7]

3.11

套 suite

幢(3.9)内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元。

[来源：CJJ/T 115-2007，2.1.5，有修改]

3.12

层 floor

按楼地面结构分层的楼层。

3.13

间 room

建筑物（3.5）内部用墙或其他固定的围护物分隔开来的空间。

3.14

房屋结构层高 structure story height

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

[来源：GB/T 50353-2013，2.0.2]

3.15

房屋结构净高 structure net height

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

[来源：GB/T 50353-2013，2.0.6]

4 不动产单元

4.1

不动产单元 real property unit

土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其定着物构成的权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

[来源：GB/T 37346-2019，3.16，有修改]

4.2

地籍区 cadastral district

在县级行政辖区内，以乡（镇）、街道界线为基础，结合明显线型地物划分的地籍管理区域。海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））不划分地籍区。

[来源：GB/T 37346-2019，3.3]

4.3

地籍子区 cadastral subdistrict

在地籍区（4.2）范围内，以行政村、居委会或街坊界线为基础，结合明显线型地物划分的地籍管理区域。海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））不划分地籍子区。

[来源：GB/T 37346-2019，3.4]

4.4

定着物单元 unit of things fixed on land or sea

权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的房屋（3.10）等建（构）筑物（3.5~3.6）以及森林、林木等定着物（3.7）。

[来源：GB/T 37346-2019，3.12]

4.5

宗地 cadastral parcel

土地权属界线封闭的地块或空间。

[来源：TD/T1001-2012，3.7]

4.6

宗海 cadastral sea parcel

海域(3.2)（含无居民海岛(3.3)）权属界线封闭的同类型用海用岛范围。

4.7

不动产单元代码 real property unit identifier

按一定的规则赋予不动产单元（4.1）的唯一和可识别的标识码，也可称为不动产单元号。

[来源：GB/T 37346—2019，3.17]

4.8

宗地（海）代码 cadastral parcel (or cadastral sea parcel) identifier

按一定的规则赋予宗地（海）（4.5~4.6）的唯一和可识别的标识码，为五层19位层次码，按层次分别表示县级行政区划代码（6位）、地籍区代码（3位）、地籍子区代码（3位）、宗地（海）特征码（4位）、宗地（海）顺序号（3位）。

4.9

宗地（海）号 parcel number

以宗地(海)（4.5~4.6）为基本单元统一编号，由宗地（海）特征码和宗地（海）顺序号组成。

5 地籍调查

5.1

地籍 cadastre

记载土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）的权属、位置、界址、数量、质量、利用等基本状况的图簿册及数据。

[来源 TD/T1001-2012, 3.1, 有修改]

5.2

地籍要素 cadastral feature

土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）的权属、位置、界址、数量、质量、利用等信息。

5.3

地籍调查 cadastral survey

通过权属调查和不动产测绘，全面查清土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其上定着物（3.5）的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。

[来源 TD/T1001-2012, 3.2, 有修改]

5.4

地籍总调查 systematic cadastral survey

在特定的时间段内，对辖区内或特定区域内的全部土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其定着物（3.5）或某类型不动产开展的全面地籍调查。

[来源 TD/T1001-2012, 3.3, 有修改]

5.5

日常地籍调查 sporadic cadastral survey

因不动产单元（4.1）的设立、灭失、界址调整及其他地籍信息变更等开展的地籍调查（5.3）。

[来源 TD/T1001-2012, 3.4, 有修改]

6 权属调查

6.1

权属调查 right investigation

查清土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）的权属状况和界址状况的调查工作。

6.2

权属状况调查 tenure survey

查清土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）的权利人、权属来源、权利性质、权利类型、位置、用途等状况的权属调查工作。

6.3

界址线 boundary line

不动产单元（4.1）的边界线。

[来源：TD/T1001-2012，3.5，有修改]

6.4

界址点 boundary point

界址线（6.3）的转折点。

[来源：TD/T1001-2012，3.6，有修改]

6.5

界址 boundary address

界址点（6.4）和界址线（6.3）的位置。

6.6

界标 boundary marker

在界址点（6.4）位置上埋设的标志。

6.7

界址调查 boundary survey

查清土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）界址点（6.4）和界址线（6.3）的类型、位置等状况，及其埋设界标（6.6）、测量界址边长、记录调查结果的权属调查工作。

6.8

指界 demarcation of cadastral parcel

不动产单元权利人或代理人、利害关系人或代理人及调查人员共同到实地指认界址点线（6.4~6.5）

的位置、类型的权属调查工作。

6.9

宗地草图 cadastral parcel sketch

有关宗地（4.5）位置、界址点（6.4）、界址线（6.3）和相邻宗地关系的现场记录。

[来源：TD/T1001-2012，3.8，有修改]

6.10

宗海草图 sea cadastral parcel sketch

有关宗海（4.5）位置、界址点（6.4）、界址线（6.3）和相邻宗海关系的现场记录。

6.11

房屋权属界线示意图 sketch map of the boundary of housing ownership

以房屋定着物单元（4.4）为单位绘制的房屋权属界线略图，表示房屋（3.4）的位置、权属界线、共有共用房屋权界线,以及与邻户相连墙体的归属情况，并注记房屋边长。

[来源：GB/T 17986.1-2000 5.6.12 有修改]

7 地籍测绘

7.1

地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系，采用专用符号，突出表示地籍要素的地图。

[来源：TD/T1001-2012，3.9]

7.2

不动产单元图 real property unit map

描述不动产单元(4.1)的位置、界址点（6.4）、界址线（6.3）、面积、相邻关系等要素的图件。

7.3

宗地图 cadastral parcel plan

描述宗地（4.5）位置、界址点（6.4）、界址线（6.3）和相邻宗地关系及其定着物(3.15)位置等信息的图件，是不动产登记簿和不动产权证书的附图。

[来源：TD/T1001-2012，3.10，有修改]

7.4

宗海图 cadastral sea parcel plan

描述宗海（4.5）（含无居民海岛）位置、界址点（6.4）、界址线（6.3）和相邻宗海（3.2）（含无居民海岛（3.3））关系及其定着物（3.5）位置等要素的图件，是不动产登记簿和不动产权证书的附图。

7.5

房产图 house property plan

描述房屋(3.4)、构（建）筑物的定着物单元(3.15)位置、界线、结构、层次、面积等要素的图件。

7.6

房产分户图 house plan

以一户房屋(3.4)所有权为单位绘制成的房屋(3.4)权属范围的细部图。

7.7

宗地面积 parcel area

宗地（4.5）权属界址线范围内的土地面积。

7.8

宗海面积 cadastral sea parcel area

宗海（4.6）权属界址线范围内的海域面积。

7.9

建筑面积 construction area

建筑物（3.5）（包括墙体）所形成的楼地面面积。

[来源：GB/T 50353-2013，2.0.1]

7.10

建筑占地面积 land area occupied by buildings

建筑物（3.5）所占有或使用的土地水平投影面积。

7.11

房屋建筑面积 building area of real property

层高在2.20m以上（含2.20m，以下同），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。

7.12

共有建筑面积 common building area

建筑物（3.5）内由多个权利人共同占有或使用的建筑面积。

7.13

地籍测绘 cadastral surveying and mapping

测定地籍要素（5.2）、编制地籍图（7.1）、建立和管理地籍信息系统的技术工作。

7.14

地籍图测绘 cadastral map surveying

对地籍要素（5.2）以及与权属界线及相关的行政区划要素、地形要素、数学要素等进行测绘成图的工作。

7.15

不动产测绘 real property surveying and mapping

以获取土地（3.1）、海域（3.2）（含无居民海岛（3.3））及其房屋（3.4）、林木等定着物（3.5）的界址（6.3）、面积及相关图件为目的的测绘工作。

7.16

地籍控制测量 cadastral control surveying

为开展地籍测绘（7.13）而布设大地控制网，进行平面控制测量和高程控制测量的过程。

[来源：GB/T 19231-2003，7.3.3.3]

7.17

界址测量 boundary surveying

对不动产单元（4.1）界址点（6.4）、界址线（6.3）进行的测量工作。

7.18

图解界址点测量 graphical boundary point measurement

采用标示界址（6.5）、绘制宗地草图（6.9）、说明界址点位和说明权属界线走向等方式描述实地界址点（6.4）的位置，由数字摄影测量加密或在正射影像图、土地利用现状图、扫描矢量化的地籍图和地形图上获取界址点坐标和界址点间距的方法。

7.19

解析界址点测量 analytical boundary point measurement

采用全站仪、GNSS接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点（6.4）坐标和界址点间距的方法。

7.20

图解法面积测算 graphic method of area calculation

利用图解法获取的界址点(6.4)坐标或界址点间距计算面积的方法。

7.21

解析法面积测算 analytical method of area calculation

利用解析法获取的界址点(6.4)坐标或界址点间距计算面积的方法。

7.22

坐标法面积计算 area calculation by coordinate method

利用坐标计算面积的方法。

7.23

几何要素法面积计算 area calculation by geometric element method

利用边长、角度计算面积的方法。

7.24

宗地面积量算 area calculation of land parcel

采用坐标法或几何要素法等对宗地(4.5)水平投影面积或椭球面积量算的工作。

7.25

宗海面积量算 area calculation of sea parcel

采用坐标法或几何要素法等对宗海(4.6)水平投影面积或椭球面积量算的工作。

7.26

房屋面积测算 house area surveying and mapping

利用测绘和计算机辅助等的技术和方法,采集和表述房屋(3.4)空间信息并计算面积的工作。

7.27

土地(海域)面积测算 calculation of land (sea area) area

利用测绘和计算机辅助等的技术和方法,采集和表述土地(3.1)、海域(3.2)(含无居民海岛(3.3))信息并计算面积的工作。

8 地籍调查成果

8.1

地籍调查成果 achievement of real estate cadastral survey

权属调查和地籍测绘所形成的各种数据、图件、表格、簿册、界址点标志、技术设计书、质量检验报告、技术总结与验收报告等成果资料。

8.2

不动产单元表 table of real property unit

以不动产单元代码关联宗地（4.5）、宗海（4.6）范围内所有不动产单元自然状况、权属状况等相关信息的表格。

8.3

权属调查成果 achievement of rights investigation

权属调查活动所形成的界标（6.6）、宗地草图（6.9）、土地权属界线协议书、土地权属争议缘由书、界址标示表、界址签章表及权利人身份证明、权属来源材料等成果资料。

8.4

地籍测绘成果 achievement of cadastral surveying and mapping

地籍测绘活动所形成的控制点、界址点（6.4）、面积、地籍图（7.1）等相关数据成果和相应的技术设计书、技术总结、验收报告、协议书等成果。

8.5

地籍数据库 cadastral database

按照一定的标准组织、存储、管理地籍调查（5.3）和确权登记信息的数据库。

8.6

地籍信息系统 cadastral information system

在计算机软硬件及专门设备的支持下，以地籍管理为目的，具有对信息进行处理、统计、分析、输出及传输功能的信息系统。

参考文献

- [1] GB/T 14911-2008. 测绘基本术语.
- [2] GB/T 14950-2010. 摄影测量与遥感术语.
- [3] GB/T 15237.1-2000. 术语工作 词汇第 1 部分：理论与应用.
- [4] GB/T 17159-2009 大地测量术语
- [5] GB/T17694-2009. 地理信息术语.
- [6] GB/T 17986.1-2000. 房产测量规范 第 1 单元：房产测量规定.
- [7] GB/T17986.2-2000. 房产测量规范第 2 单元：房产图图式.
- [8] GB/T 18316-2008. 数字测绘成果质量检查与验收.
- [9] GB/T 20001.1-2014. 标准编写规则 第 1 部分：术语.
- [10] CH/T 1025-2011. 数字线划图(DLG)质量检验技术规程.
- [11] CH 5002-1994. 地籍测绘规范.
- [12] CJJ/T 8-2011. 城市测量规范.
- [13] HY/T 124-2009. 海籍调查规范.
- [14] 全国科学技术名词审定委员会公布. 测绘学名词（第四版）. 2020.
- [15] 国务院令 第 656 号. 不动产登记暂行条例.
- [16] 国土资源部令 63 号. 不动产登记暂行条例实施细则.
- [17] 国土资发〔2015〕41 号. 不动产权籍调查技术方案（试行）.

中文索引

B	
不动产.....	3.8
不动产测绘.....	7.15
不动产单元.....	4.1
不动产单元表.....	8.2
不动产单元代码.....	4.7
不动产单元图.....	7.2
D	
地籍.....	5.1
地籍测绘.....	7.13
地籍测绘成果.....	8.4
地籍调查.....	5.3
地籍调查成果.....	8.1
地籍控制测量.....	7.16
地籍区.....	4.2
地籍数据库.....	8.5
地籍图.....	7.1
地籍图测绘.....	7.14
地籍信息系统.....	8.6
地籍要素.....	5.2
地籍子区.....	4.3
地籍总调查.....	5.4
定着物.....	3.5
定着物单元.....	4.4
F	
房产分户图.....	7.6
房产图.....	7.5
房屋.....	3.4
房屋建筑面积.....	7.11
房屋结构层高.....	3.14
房屋结构净高.....	3.15
房屋面积测算.....	7.26
房屋权属界线示意图.....	6.11
G	
共有建筑面积.....	7.12
构筑物.....	3.6
H	
海域.....	3.2
J	
几何要素法面积计算.....	7.23
间.....	3.13
建筑面积.....	7.9
建筑物.....	3.5
建筑占地面积.....	7.10
解析法面积测算.....	7.21
解析界址点测量.....	7.19
界标.....	6.6
界址.....	6.5
界址测量.....	7.17
界址点.....	6.4
界址调查.....	6.7
界址线.....	6.3
L	
逻辑幢.....	3.10
Q	
权属调查.....	6.1
权属调查成果.....	8.3
权属状况调查.....	6.2

R

日常地籍调查.....	5.5
-------------	-----

T

套.....	3.11
图解法面积测算.....	7.20
图解界址点测量.....	7.18
土地.....	3.1
土地（海域）面积测算.....	7.27

W

无居民海岛.....	3.3
------------	-----

Z

幢.....	3.9
指界.....	6.8
自然层.....	3.12
宗地.....	4.5
宗地（海）代码.....	4.8
宗地（海）号.....	4.9
宗地草图.....	6.9
宗地面积.....	7.7
宗地面积量算.....	7.24
宗地图.....	7.3
宗海.....	4.6
宗海草图.....	6.10
宗海面积.....	7.8
宗海面积量算.....	7.25
宗海图.....	7.4
坐标法面积计算.....	7.22

英文索引

A	
achievement of cadastral surveying and mapping	8.4
achievement of ownership investigations	8.3
achievement of real estate cadastral survey	8.1
analytical boundary point measurement	7.19
analytical method of area calculation	7.21
area calculation by coordinate method	7.22
area calculation by geometric element method	7.23
area calculation of land parcel	7.24
area calculation of sea parcel	7.25
area occupied buildings	7.10
B	
boundary address	6.5
boundary line	6.3
boundary marker	6.6
boundary point	6.4
boundary survey	6.7
boundary surveying	7.17
building	3.5
building	3.4
building area of real property	7.11
building area surveying and mapping	7.26
C	
cadastral control surveying	7.16
cadastral database	8.5
cadastral district	4.2
cadastral feature	5.2
cadastral information system	8.6
cadastral map	7.1
cadastral map surveying	7.14
cadastral parcel	4.5
cadastral parcel plan	7.3
cadastral parcel sketch	6.9
cadastral sea parcel area	7.8
cadastral subdistrict	4.3
cadastral survey	5.3
cadastral surveying and mapping	7.13
cadastre	5.1
calculation of land (sea area) area	7.27
common building area	7.12
construction	3.6
construction area	7.9
D	
demarcation of cadastral parcel	6.8
F	
floor	3.12
G	
graphic method of area calculation	7.20
graphical boundary point measurement	7.18
H	
house plan	7.6
house property plan	7.5
L	
land	3.1
logic building	3.10
P	
parcel area	7.7
parcel identifier	4.8
parcel number	4.9
property unit map	7.2
R	
real property	3.8

real property surveying and mapping	7.15	sporadic cadastral survey	5.5
real property unit.....	4.1	structure net height.....	3.15
real property unit identifier.....	4.7	suite.....	3.11
right investigation	6.1	systematic cadastral survey	5.4
room.....	3.13		
		T	
S		table of real property unit.....	8.2
sea area	3.2	tenure survey	6.2
sea cadastral	4.6	things fixed on land	3.5
sea cadastral parcel plan	7.4		
sea cadastral parcel sketch	6.10	U	
single building	3.9	uninhabited island.....	3.3
sketch map of the boundary of housing ownership		unit of things fixed on land or sea	4.4
.....	6.11		
