

不动产登记测绘业务一体化研究

朱功明

(安徽省宿州市萧县自然资源与规划局, 安徽 萧县 235200)

【摘要】在我国物权法的明确规定下, 不动产登记属于物权制度, 是记载不动产物权变动的具体事项, 在不动产登记开展期间, 测绘是关键环节之一, 强化测绘业务可有效提升不动产登记工作质效。基于此, 本文针对不动产测绘业务一体化展开深入研究, 简要介绍了此项工作的具体概念、基本关系以及所包含的技术种类, 分析了当前不动产登记测绘业务一体化实施标准, 并着重探讨了一体化落实的主要策略, 以供参考。

【关键词】不动产登记; 测绘业务; 一体化

引言: 现阶段, 随着我国社会经济的平稳发展, 不断加强土地改革工作的全面推进, 不动产登记是土地改革中的重要内容, 通过开展相关工作有助于全面深入了解不动产资源的基本情况。并在此期间加强不动产登记与测绘业务的有效结合, 利用现代化测绘技术以快速获取不动产数据信息, 可有效确保登记数据信息的准确性与可靠性, 在一体化业务的实现下, 充分强化权籍调查效率, 带动市场活力, 从而彰显出不动产登记与测绘一体化的应用价值。

一、不动产登记测绘业务的基本概述

(一) 具体概念

不动产登记测绘是当前土地资源改革管理的主要方式之一, 直接影响我国经济的整体发展。不动产登记测绘业务通常是围绕不动产展开深入调查分析, 在此基础上借助现代化测绘技术针对土地面积以及相关内容进行详细规划与分析, 运用数据图像的方式展现不动产的具体情况, 为后续土地规划提供真实的数据依据, 有助于推动土地管理工作的有序开展。目前, 在我国建筑行业的全面发展下, 测绘行业法律法规逐渐成熟, 各项规范制度更加健全。通常情况下, 不动产登记测绘信息通常与房屋产权价值有着较大关联, 直接关系到人们经济利益, 由此逐渐受到人们广泛关注, 通过实施不动产登记测绘一体化可有效为相关管理部门开展登记工作提供有利条件。

(二) 基本关系

在不动产登记调查过程中需要依照测绘结果完成调查、记录等事项, 并贯穿于房地产开发建设项目全程。由于当前社会需求的多样性, 不动产登记种类丰富, 对应的权籍调查要求也存在一定差异, 一般来说, 需根据所需采集的信息进行区分, 权籍调查主要

是在土地信息的基础上开展的权籍调查工作, 还可包括房屋信息以及项目复核验收等各项调查类型, 测绘与不动产登记关系较为紧密^[1]。在开展权籍调查过程中, 通常需要开展地籍测绘工作, 以此为依据有效保证调查结果的精准性, 确保调查更加详细, 充分满足不动产登记的基本要求, 可达到良好的工作效果, 由此逐渐推出不动产登记与测绘业务一体化方式, 为项目建设奠定坚实基础。

(三) 技术种类

通常情况下, 在不动产登记测绘业务一体化实施过程中, 会运用到多样化的技术形式, 保证测绘作业高效性需求。在现代测量工作中 GPS 技术应用较为普遍, 其通常运用在不动产测绘工作中, 该技术在应用时具有良好的优势, 可有效促使测绘内容更加形象化、具体化, 符合测量工作的基本标准, 运用该技术能够快速采集地理坐标, 并将所采集的数据信息加以整合分析, 减少大量的人力、物力, 降低测绘成本。同时, 合理运用 GPS 技术还可定位尚未控制的基准点, 通过一系列计算能够确保结果更加真实、准确, 特别是在偏远地区定位时, 可不断突破地理条件限制, 保证测绘结果更为准确。由此在不动产登记测绘过程中加强对 GPS 技术的应用, 提高测绘效率, 有效弥补传统技术的不足。其次, 遥感技术在不动产登记与测绘一体化业务实施过程中也较为常见, 该技术主要是将测绘技术与数字处理软件相结合的技术方式, 在地形较为复杂以及交通不便利的区域应用较为广泛, 能够有效保障人员安全, 确保测绘工作质量, 获取精准度相对较高的数据信息。最后, 不动产测绘工作中还可运用倾斜摄影技术, 从不同视角下采集影像, 以获取丰富的数据信息内容, 通过高分辨率的影像真

实反映出具体情况，从而获取相关信息，通过定位以及建模的方式生成三维模型，便于相关人员进行有效登记。

二、不动产登记测绘业务一体化的实施标准

在不动产登记测绘业务一体化模式推行下，为了增强登记测绘效率，保证各项工作质量，由此从可行性角度出发，需充分明确具体实施标准，以此为不动产登记测绘工作的开展提供大力支持。

其一，在数据采集执行标准下，应当明确地籍图控制精度标准，当利用 RTK 图根点进行测量工作时，可根据相关调查规程要求，开展有效性检核工作，以保证 RTK 测量精度。在每点测量时要根据两次观测结果做出合理判断，并要求两次观测结果平面差应当控制在 3cm 以内，高程差应当保持在 5cm 以内，根据限差范围取平均值，继而确定平面坐标以及高程。若依据卫星定位测量技术规范，则需对控制点平面差范围进行调整，可将平面差控制在 5cm 以内，借助图根导线进行测量工作，明确导线的具体布设，确保支导线总边数在 2 条以内。同时，若根据城市测量规范开展测量工作时，图根支导线边数应当控制在 4 条以内，以此保证地籍测量精度，符合相关规定标准。

其二，在界址点精度标准下，通过对界址点精度的深入分析，可运用解析法获取相关坐标，在确认界址点时，不同级别对于精度的要求也具有一定差异，通常一级界址点的精度要求相对较高^[2]。相邻界址点间距误差应当控制在 0.3mm 以内，相邻控制点误差应当保持在 0.6mm 以内，从而确保其精度达到基本要求，满足不动产测绘工作的有序开展。

其三，在平面精度标准下，由于区域不同，图中地物点误差以及实际间距误差也存在着较大的不同之处，在城市建筑区与丘陵地区中点位误差通常需控制在 0.5mm 以内，间距误差则需把控在 0.4mm 以内。若在高山以及山地不动产平面测量中，要求点位误差在 0.75mm 以内，地物点间距则可在 0.6mm 以内，继而有利于提升测绘数据精度，为不动产登记提供良好依据。

其四，在高程精度标准下，针对建筑区高距在 0.5m 以及 1m 左右的平坦地区中，高程精度误差应当控制在 0.15m 以内，其他地区高程精度误差应当根据实际情况进行合理明确。明确把控各项指标，以便于更好的落实不动产登记测绘工作。确保登记测绘业务一体化实施的可行性，在测绘业务建设下确保一

体化目标得以有效实现，达到良好的登记测绘效果，充分带动房地产开发项目的实施推进，从而创造较大的经济效益。

三、不动产登记测绘业务一体化的主要措施

（一）构建登记测绘体系

在不动产登记测绘业务一体化落实过程中，相关部门应当根据各项规范要求积极构建登记测绘体系，按照基本原则完善一体化权籍调查与测绘业务内容，充分发挥不动产登记测绘一体化优势，以保证不动产登记发展。因此，在建立不动产登记测绘体系过程中，相关部门应当充分明确数据信息的重要性，以此建立信息互调体系，加强不动产交易部门与不动产登记部门之间的联系，要求不动产登记部门在采集测绘信息时根据信息类型进行分类归纳，按照相关标准保存信息，以便于后续应用时信息调取的便捷性，及时掌握不动产的实际情况，为项目建设提供有效帮助。同时，在体系创建过程中，还应当建立分类测绘审核体系，根据相关基础原则，要求登记部门对不动产的各项权属信息加以负责，并充分承担地籍测绘以及地形测绘等各项工作成果审核责任。而不动产交易部门需针对房屋预测以及工程实测结果加以承担相应责任，并对楼盘表等有关信息进行负责，充分明确各部门职责，便于不动产登记测绘工作的顺利开展。此外，在不动产登记测绘工作中，应当建立具体的工作流程，确保流程内容清晰简洁，便于相关人员更好地开展登记测绘工作^[3]。其中，在申请不动产登记时应当先以土地信息为主进行权籍调查，在此过程中应当开展地籍测绘工作，调查结束后可进行不动产登记，随后可申请在建工程抵押以及不动产分割登记，并基于房产信息进行权籍调查，以此完成不动产登记工作，从而彰显出测绘工作在不动产登记中的重要作用，需加强两项工作的有效结合，在登记测绘一体化下促进项目建设发展。

（二）建立信息共享机制

在不动产登记测绘业务开展过程中，还应当建立信息共享机制，由于不动产登记与不动产交易两个部门之间关联性相对较大，为了更好地开展相关工作应当进行协同办公，有助于提高整体工作效率。为此，应当充分做好数据信息共享，建立不动产数据库，要求不动产登记部门以及不动产交易部门在获取数据信息后均将各项数据信息内容放入到数据库中，便于有关部门对相关数据信息的查询以及利用。在信息的定期交换下掌握更加全面的数据资料，便于对不动产

情况加以分析，并在统一数据库的建设下有效实现信息共享，以为各部门开展相关业务提供良好助力。在信息共享机制建立过程中，应当商定具体的共享信息内容，一般情况下，在数据信息资料共享时应当由各部门之间根据实际情况进行共同商定，结合各部门的业务需求，以此完善共享信息内容，通常包括房屋交易状况、测绘信息、权利人信息等。在信息共享机制下，还应当制定信息权限管理制度，保障共享信息资料的安全，要求各部门人员在信息的提取过程中应当按照规定要求在层级范围内进行信息的使用，并对数据库设置相应权限，加强对数据库信息管理，有效避免出现泄密的情况，通过建立共享机制有利于确保测绘信息得到广泛运用，为各部门工作开展提供准确依据。

（三）做好测量复核工作

在不动产登记测绘一体化落实过程中，应当做好竣工以及房产测量复核工作，在事后监管过程中，应当针对竣工测量以及用地条件复核加以注意，通过开展一系列工作可有效保证测量效果。在房地产测绘时，相关人员应当针对建筑物内部情况展开全面测绘，获取建筑面积等各项数据信息，由于竣工、房地产测量以及用地条件复核的工作内容较为相似，由此可需在不动产登记测绘工作统一开展。现阶段，部分城市针对工程规划管理进行全面革新，确定在规划核实前应当根据规定要求出具相关结果。由此，有关部门应当对测绘核实工作加以重视，确保测绘精度达到既定标准，满足执行规范要求^[4]。在实际工作开展过程中，可围绕地籍测绘复核用地条件开展间距测算工作，并对建筑高度进行详细测量，通过开展测量复核可充分掌握建筑用地面积以及占地面积等各项内容，在此过程中借助相关测绘技术开展测量工作，有效避免出现重复测绘工作，影响整体工作进展。在技术应用下可快速得出测量结果，并将其与实际情况加以对比，从而降低测量误差，充分增强不动产测绘效率，体现出不动产登记测绘业务一体化优势，推动不动产项目工作的高质量开展。

（四）探索全新服务模式

当前，在开展不动产登记测绘工作时，还应当根据具体规范以及实际要求探索全新的服务模式，通过采取多样化的登记测绘方式，有助于提升数据信息准确度，将其控制在合理范围内，提高数据信息的使用效率。通常情况下，在以往不动产登记工作中，根据

工作内容将其委托到多个单位，分别开展相应的测绘业务，以此实施测绘工作，并结合测绘内容分别核算测绘费用，继而造成测绘成本较高，不利于不动产项目的建设开展。因此，在不动产登记测绘一体化理念的提出下，积极将不动产登记工作与测绘工作加以融合。实施过程中，可根据项目内容整体收取相关费用，以此呈现出良好的服务模式，将测绘环节进行简练，有效加快工作进度。同时，在探索全新服务模式过程中，还应当做好宣传工作，确保相关人员深入了解不动产登记测绘的具体运行流程以及工作模式内容，便于相关工作得以有序推进^[5]。另外，在新模式应用过程中必然会出现不同程度的问题，由此要求工作人员应当根据实践工作中的问题展开深入分析，找出问题产生的原因，以此加以改进，优化工作形式，根据登记测绘内容对工作方式适当调整，从而确保一体化实施的可持续性。

结束语：总而言之，不动产登记测绘业务一体化在当前不动产管理工作中至关重要，通过将登记工作与测绘工作的有效结合，有助于加快工作进程，在短时间内高效完成登记测绘工作任务，并根据不动产登记测绘标准采取有效的实施策略，可充分保障测量的精准性，建立健全共享机制，优化测绘体系，以此提高不动产登记工作质量，为各部门输出精准数据，从而保证不动产满足市场监管与准入要求。

参考文献：

- [1] 季言, 顾梦宇, 黄馨宁, 等. 整体智治视角下的不动产登记市县一体化建设探索与实践——以连云港市不动产登记市级统建平台为例[J]. 幸福生活指南, 2023(22):0166-0168.
- [2] 王慧. 测绘技术在农村“房地一体”不动产确权登记工作中的应用研究[J]. 中文科技期刊数据库(全文版) 自然科学, 2023(4):109-112.
- [3] 许广安. 新形势下不动产测绘技术与管理不动产登记测绘业务一体化[J]. 中文科技期刊数据库(全文版) 工程技术, 2022(5):99-102.
- [4] 王胜军, 张强, 赵明岭, 等. 基于“无人机+云服务”测绘平台的农村房地一体不动产登记倾斜摄影测量应用[J]. 信息技术与信息化, 2022(6):120-123.
- [5] 宋鹤宁, 师洪艳. 铁路不动产测绘的特点与方法——以《中国铁路北京局集团有限公司土地测绘及登记取证服务》为例[J]. 北京测绘, 2022, 36(10):1311-1315.