

城市化进程中不动产测绘数据整合与共享研究

杨学胜

(郓城县房产交易和测绘中心, 山东 郓城 274700)

【摘要】随着经济的快速发展, 不动产所有权和使用管理越来越频繁, 在城市建设过程中也是一个比较重要的问题。本文介绍了我国城市化进程的现状与房地产市场与土地资源、土地利用关系以及社会效益, 分析了目前阶段不动产测绘数据整合工作存在着哪些不足之处, 并对这些数据整理进行归纳性论述并提出相应建议以供参考借鉴, 为从而实现城市建设过程中不动产资料信息共享提供基础依据。

【关键词】城市化; 不动产; 测绘数据; 整合; 共享

引言:

在城市化快速发展的背景下, 不动产数量不断增加, 同时对其测绘技术提出了更高层次要求。为了能及时、准确地得到土地数据信息并满足社会经济和城市建设需求, 本文主要分析了在城市化进程中如何合理整合相关资料, 通过研究我国当前不动产数据系统与信息化管理之间存在的问题以及解决方法, 从而实现动态化、自动化管理和高效查询等功能; 并且通过建立数据库, 方便快捷地上图, 为政府有关部门提供有效决策依据。

一、城市化进程中不动产测绘数据的特点

(一) 精度高

不动产测绘是建立在准确无误、高精度的基础上, 它包括对地籍资料进行三维重建, 这也就是所谓“多点测量”, 它能保证工程建设过程中数据信息的完整性和可靠性。随着城市化进程不断加快, 我国土地资源日渐紧张。为了使城市发展更加和谐有序化、快速高效化就必须要对其进行合理规划与整合从而实现经济效益最大化为目的。所以我们需要将各个阶段所使用到不动产测绘资料统一收集起来以方便后期在利用时可以更快更好地完成整理工作提高数据的精度。

不动产测绘它包括建筑物本身以及相关设施、房屋设计与规划、房地产开发项目的选址及范围定位等。因此要实现城市土地资源利用效率最大化就需要实现精确地精度数据整合与共享, 并为其提供准确的基础信息资料支持。

(二) 多样性

在不动产调查工作中, 需要对大量信息进行收集整理。由于我国经济发展比较缓慢以及社会环境复杂等原因, 所以在土地资源管理方面存在着诸多问题, 比如: 不完整的房屋产权登记; 不完善统一标准规范

等等导致了城市房地产市场交易过程中会产生许多不必要且繁琐和麻烦; 缺乏专业技术人才、数据整合能力差造成的系统集成问题等等。

在城市建设过程中, 由于不同地区经济、文化等各方面因素差异, 所以对土地资源需求也会有所不同。因此为了使各个地市的土地利用规划更加科学合理有序并且满足当地的实际情况需要, 就必须建立一个完善统一并能够充分调动各方积极作用与参与意识的信息共享平台来实现不动产测绘数据整合和共享。

在城市建设中, 房屋拆迁、建筑变更等事件发生时, 要及时对这些信息进行处理。这不仅需要完善法律法规也要求动态更新。为了保证不动产资料可以实现有效共享性与完整性以及数据可扩展性的统一处理方法有必要采取数据库技术来完成这项工作, 并提供一个平台以支持其应用和管理; 同时还应加强对信息系统的开发利用及维护, 提高系统使用效率; 而在城市建设中不动产测绘数据整合就会变得越来越容易并且具有更好性能。^[1]

(三) 持久性

在城市建设中, 房屋建筑、土地使用权交易等都属于房地产领域。不动产是人们日常生活不可或缺的重要部分。随着城市化进程加快及社会经济发展对土地利用需求越来越大, 使得大量闲置资源被开发利用起来并产生很大价值量作用下出现了许多问题: 比如土地所有权人权利丧失、开发商利益诉求放大、测绘管理部门执法不严等等导致这些现象发生, 而这也成为阻碍我国国民经济健康快速成长的绊脚石之一。

在城市规划建设过程中, 不动产信息管理也需要对其进行有效地规划。同时为了保证土地资源的合理利用及经济效益最大化等目标实现, 就要求我们必须充分考虑到这些问题, 并积极探索如何将这几种不同

类型系统之间相互融合和协调发展起来,以促进我国城市整体实力提升和城市化进程加快,提高人们生活水平与质量以及保护环境平衡发展。

二、城市化进程中不动产测绘数据整合与共享的意义

(一) 支持城市规划和建设

不动产测绘数据的整合是一个复杂而庞大且系统工程,它涉及到城市建设规划、城市规划和交通管理等多个方面。在城市发展进程中房地产开发与建筑业也取得了快速增长,同时由于我国土地资源紧缺现象日益严重以及人们对土地利用需求不断增加,使得越来越多的人开始关注自己居住用地范围内各种公共事业建设所需要用到各类不动产信息的整合工作,所以我们应该充分利用好测绘技术,这样才能更好地进行城市规划和管理。

在城市发展过程当中,为了能够有效地对其土地资源进行合理、科学利用,城市规划建设部门必须要重视这些重要因素。因为只有这样才能更好地为规划设计提供支持与依据,同时也为相关政府部门制定各种经济政策奠定良好的理论参考价值体系;最后还可以促进房地产行业以及国民经济各行各业快速健康稳定地协调可持续发展。^[2]

(二) 促进土地管理和房地产交易

不动产测绘数据整合和共享系统能够有效促进城市管理水平、经济效益以及社会效益之间的相互联系。不动产信息集成与分享是建立在对大量房地产资料进行综合收集整理分析基础上,通过数字化技术手段实现对其空间关系及时间变化等方面全面掌握,同时也能为政府制定宏观调控政策提供依据。

不动产是一个国家、地区发展经济,建设城市基础设施等的重要基础。所以我们要对土地进行管理。在房地产开发中不动产测绘数据整合与共享就非常有必要了。为了促进房地产行业能够更好地持续健康稳定、有效地开发利用土地资源就需要建立起科学合理的测绘数据整合系统来实现对其进行实时更新和动态监管控制等功能,因此我们必须重视不动产数据库技术对于提高不动产信息共享程度的意义,并且要加强相关法律法规建设来完善和推动电子政务在我国各领域中的应用。

(三) 提高数据利用价值

不动产测绘数据整合,可以提高不动产登记工作效率,促进城市建设。在我国经济发展迅速、城市化进程加快的情况下。大量土地被拆迁为房地产开发项目用地而产生,同时也导致了房屋建筑以及配套设施等出现损毁现象从而造成不必要损失和浪费资源问题,所以我们需要对这些影响不动产测量精度高

不高的要素进行改进。

在城市化进程中,我国各大城市房地产开发建设规模扩大,土地资源紧张。为了城市管理和城市规划需要而对一些有价值信息进行整理、分类、收集并加以分析利用,为决策者提供依据的数据系统;同时随着社会经济发展和技术进步也要求着各个地区之间要相互协调配合才能达到最优配置城市空间与环境等要求。不动产测绘业务量大且复杂,建立一个完整的数据库是一项非常重要而且艰巨任务。

(四) 促进城市数字化发展

在经济全球化和信息网络化快速发展的今天,不动产管理是城市建设中非常重要组成部分,它不仅关系着一个地区、一个国家甚至整个人类社会文明进程。因此我们应该加强对土地资源进行有效地整合,通过数据分析可以得到关于土地开发利用情况及未来变化趋势;同时还能政府制定合理科学规划提供可靠依据;最后房地产调控政策能够在一定程度上保持稳定和连续性等作用的发挥是实现不动产管理数字化建设,促进城市发展现代化的重要条件之一。

为了更好地促进城市数字化建设与管理信息化、科学化发展和社会和谐稳定,需要有大量可靠信息来支撑其顺利进行;同时也要加强政府职能作用发挥及实现城市系统统一规划、有效控制土地资源的流动速度等问题上的重要保证物权保障措施,所以在我国建立一个完善不动产数据整合体系十分必要。^[3]

三、城市化进程中不动产测绘数据整合与共享的措施

(一) 数据安全保障

不动产测绘数据的整合是在对大量信息进行收集、整理和分析后,以数字化形式存储于信息系统中。不动产资料一旦丢失,就会影响到数据库系统的正常使用与安全利用,而信息管理混乱又可能导致一些重要因素发生重大变化时造成无法挽回损失并增加了事故风险,因此建立一个完善有效的共享城市土地资源管理制度对于保护数据具有十分重要作用。

目前我国不动产测绘数据整合主要是由人工整理转换为自动化的数字化操作,在这样一个大环境下,如果不加防范很容易发生信息泄露、丢失等现象,同时也会导致对不动产资料保护的难度大大增加。因此城市建设中必须加强安全防护措施:一是建立完整系统规范和制度体系以保证土地资源管理信息系统与其他相关部门及房屋建筑设施实现无缝对接;二是各专业规划设计单位应严格遵守国家关于“国土统一”。

而且在我国城市建设中存在着大量的土地资源以及一些不可预测和无法控制到现实环境发生变化时。所以建立一个完善而有效地管理体制是很有必要

而且具有可行性意义和实用性价值之处；同时也要提高相关工作人员对于动态更新物权情况变动状况了解程度，从而方便对其进行动态变更登记与信息交换工作。^[4]

（二）数据质量保证

在城市发展过程中，不动产测绘数据是其重要组成部分，它可以准确地反映出土地本身以及土地利用类型等相关情况。然而随着经济水平不断提高和社会需求也越来越高，为了保证不动产测绘数据能够达到及时、有效、完整的要求与目的就需要对原始资料进行整合工作，并将信息资源共享给更高效化的部门或者群体从而实现高效管理。同时在不动产数据库中建立完善合理并且科学规范，这样才能更好地完成土地资源开发利用以及城市建设规划等方面工作。

在不动产测绘数据整合过程中，我们应该采用科学合理、高效，并能与实际情况相适应，对数据进行规范化和标准化处理。同时建立起一套完整的信息档案管理系统以及数据库系统等一系列重要措施来提高土地资源管理效率；最后通过卫星遥感技术对其采集到土地使用现状及变化趋势信息进行统计分析整理得到所需结果资料，从而使不动产测绘工作更具有针对性并且可以提供更加准确可靠地基础数据支持；还要建立起一个完善高效又便捷安全方便使用房屋产权调查机构及相关专业人员队伍建设，从而保障不动产测绘信息整合工作能够顺利进行并达到共享和利用价值目标。

（三）数据共享和开放

在城市化进程中，不动产资料采集和信息查询都需要通过开放系统来实现。但是，由于目前我国社会经济条件不成熟以及土地市场不完善等因素影响下导致了许多问题：数据资源不能共享、数据无法整合等等。为了解决这些原因带来的一些麻烦与挑战也就是我们现在最主要要做的是将各个方面进行统一规划管理、对现有数据库建立一个有效的管理系统，这样才能使不动产测绘信息得到更好地发展。

不动产测绘数据整合，共享和开放也成为了社会经济快速增长的重要条件。为了解决这些问题我们可以采取建立在信息平台上政府、房地产开发商以及各相关部门之间相互联系与沟通，从而提高政府部门对土地管理情况进行动态监测。通过网络系统将各个地方之间有关资料整理成统一格式后再统一到全国范围内实现资源有效合理利用，避免数据重复采集浪费和成本增加等现象发生；同时，也要加强不动产测绘数据库的建设。

（四）技术人才培养

不动产测绘数据整合工作需要大量的专业人员，

但是在我国房地产市场快速发展和城市化进程不断加快下出现了许多测绘公司。这些企业由于缺乏对GPS技术、信息管理等多方面知识了解不深导致不动产测量业务混乱。因此我们应该加大力度培养高素质人才来完善相关系统；建立健全法律法规制度来规范各单位人员行为保证是非常重要的部分，同时要加强对土地资源管理，提高工作效率减少错误数据造成损失和浪费现象发生。^[5]

不动产测绘数据整合技术应用不成熟，导致在实际的工作中不动产资料无法完整、全面地传递给数据库系统。因此建立健全人才培养体系是我国社会发展趋势。首先要明确土地管理部门和国土资源部等相关分工职责；其次对现有工作人员进行专业知识培训，提高他们运用新手段获取信息与整理动态地图能力，以及综合利用这些工具来解决复杂数据整合问题及技术人员在实际工作中遇到的困惑并提供专门帮助。

必须建立健全相关法律法规以及技术支撑体系，加强对不动产资料整理工作力度；加强土地资源利用效率和保护水平等方面的研究工作及成果；通过完善管理体制、优化规划方案来促进房地产业发展与城市规划建设协调并进行数字化测绘数据整合共享的措施来解决不动产测绘业务中所出现的问题。

结语：

不动产的建设发展和城市的规划有着密切联系，在进行城市规划时，必须要将各个部分结合起来考虑。本文主要是对我国城市化进程中不动产测绘数据整合与共享研究；然后分析整理出城市化进程中不动产测绘数据整合与共享的意义；最后提出解决此矛盾的建议和对策：数据安全保障；数据质量保证，数据共享和开放等，从而促进我国经济发展和城市化进程协调一致。

参考文献：

- [1] 韩娟. 不动产登记中房产与地籍测绘数据整合[J]. 文渊（中学版），2021：2(2560-2561).
- [2] 陈鹏，单秦玮，王乾. 不动产登记中房产与地籍测绘数据整合[J]. 百科论坛电子杂志，2021：1(1561).
- [3] 宋天舒. 不动产登记测绘中的地籍与房产数据整合研究[J]. 住宅与房地产，2018：21.
- [4] 黄定清. 不动产登记测绘中的地籍与房产数据整合研究[J]. 中国房地产业，2019：274.
- [5] 丁婷. 不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合研究[J]. 电子乐园，2021：1.