

房地产权籍调查测绘项目存在的问题及优化研究

邓丽阳 曹立静

(山东协和学院 工学院, 山东 济南 250107)

【摘要】由于中国房屋、地产市场一直都是单独登记,但是因为部分楼盘并没有土地使用权,或根本没有办理土地使用证,所以希望促进合理地推行不动产统一登记制度,以加强中国房地产业改革创新。产权管理机制发展,需要政府高度重视和加强房地产权属的合理发展调查与测量,详细研究相关调查测量点,为统一登记提供了强大的数据支撑。但是,由于我国房地产测绘的现状处于一个过渡时期,实际的房地产权属测绘工作还存在一些实际问题,因此,在实际的测绘工作中,对不动产权属的测绘是十分必要的。工作方法的必要性,房地产权属测绘,并努力推动建立全国统一不动产登记管理制度。基于此,本文对不动产权属调查与制图中存在的问题及对策进行了探讨,以供借鉴。

【关键词】不动产;权属调查;测绘勘查;问题

前言

逐步在我国推行统一注册工作中,目的能够为其工作信息提供更加完整、可靠的数据,并实现科学的整合,许多领域都认真开展产权地籍工作调查测绘工作,对此,为获取更加丰富准确的依据,统一登记工作高效有序地向房地产提供有力支撑,我们应该结合实际情况,加强房地产权属测绘工作的严谨性,探索科学合理的测绘方法。有效地优化策略基于综合分析了在具体实施中存在的各种问题。房产测绘结果是建全中国特色社会主义和谐社会的基本要素,也是建设社会主义和谐新中国的主要内涵,是我国房地产业健康发展的关键因素和指标。居民在买房后,未来几十年要在该房屋里生活学习、居住。更为关键的是,房屋是普通平民百姓生活最主要的财富,和他们的生活息息相关。由于中国房地产业近零几年的高速发展,中国房地产测绘结果已经被广泛赋予为国家、社会和民众带来了全新的含义。

一、房地产权属调查测绘的含义

房产测量是测绘学科的主要部分,其测量结果具备法律效力。据业内人士介绍,从事房地产测绘与管理的部门和人员最多。房地产测绘所用的理论、技术和方法与工程测量基本相同。房地产权属是房地产测绘档案与登记档案的结合。具体来说,就是对不动产权利和自然条件的调查和记录。不动产权属测量的重要意义在于,当测量结果被统一登记后,便产生了一定的法律效力。在中国不动产统一登记中,不动产权属测量是重要的基础设施和前提条件。不动产权属测量工作应当以提升不动产登记的工作

效率和服务质量为基础。不动产权属测量过程必须由不动产所有者申请并进行,由政府部门统筹负责,并经过大量权属调研,最后实现了对不动产状况的全面、严密的研究。由于调查过程中所形成的各种地图、统计资料,以及其他材料提供了为以后的不动产登记和不动产证件的颁发提供证据保障,所以资料应当妥善保存以便于适当进行记录和存档。

二、测绘技术在房地产测量工作中的作用

目前,中国大部分利用房产计量所取得的数据帮助指导和推动了国土资源的城市规划与管理工作,中国政治、经济、社会文化的发展都深受其影响。房产测量,顾名思义,主要的研究对象为房屋。不动产测量结果已在不动产登记中,成为证明房产面积、地理位置、界线范围等的重要基础文件。房产测量结果主要为土地所有权服务,是解决各种所有权争议、恢复土地所有权关系、确定土地所有权的重要法律基本信息,也是指导各级政府房产管理工作的重要依据。房产测量结果既是房产价值评定、房产出租活动、房屋契税缴纳和买卖活动的主要基础,也是房产保险业务和房地产抵押贷款的主要基础。房地产测绘成果为调整城市规划总体建筑格局、危旧房改造、老城区改建、房屋制度改革等方面提供了决策依据。为城市规划建设、公共教育事业、市政设施建设、城市园林绿化、环境、文化教育健康、社会保障、旅游服务、水利工程、通讯、地下管线、煤气、家庭用电等方面提供了基本信息和有关信息资料。其服务范围广泛。房产测量结果是构建现代城市地理信息系统的主要基本信息,同时又是城市

大尺度地图更新的主要基本信息，是城市房产管理的主要数据源和重要物质基础。

三、房地产权属测绘现状

作为所有不动产登记的基础，在房地产权属测绘登记以及一系列文书、数据和其他不动产登记完成后，才能产生合理的法律效力。简单地说，房屋产权法是关于房产所有者、建筑面积、建设地点、使用时间等相关数据的法律统称。另一方面，房地产权属调查是房地产所有人向政府申请，由政府组织进行房地产调查。政府核实相关数据的真实性和可靠性。关于不动产登记证件的发放，其工作范围是数据技术。不过，由于受到多方面的因素影响，目前还面临着如下一些问题在房地产权属的测绘工作具体实施中完善：

（一）不明确的数据结果结构

地籍勘测工作和房产勘测工作的分开也造成了勘测结果无法实现的问题。图纸与成果表没有达到统一的数据规范，而是出现了一致的技术更新，综合业务检查也毫无规则可循，更有的是同区域内各类不动产成果“穿帮”。另外，部分区域内仍出现了房产测量不标准、不按照房产单位代码唯一标准实施检查的状况。

（二）组织工作有待改进

房地产调查是非常专业和复杂。所以，无论是组织领导的合理还是对这项工作顺利开展的关键保障。从实践工作状况分析，现阶段房地产测量的组织管理工作还不够科学，对各部门工作过程也缺乏清晰的管理，在实际测量工作中过于随意按下或者没有责任心的约束，这都会损害数据的准确度和工作的品质。实际测量结果、组织管理工作中的不合理性，主要表现为以下几点：（1）组织计划的合理性，这很容易受实际计量工作的环境影响；（2）技术人员配备不够科学合理，高能力、高水平的计量技术具有很大差距，实际工作不能很好地开展；制度的不健全，以及职能分配不清、奖惩制度缺位等，都造成了政府工作人员的不足。因此他们要尽量提高职工在实际工作流程中的积极性。

（三）质量控制问题

传统的工作模式，测量技术人员把工作底稿、图纸的计算、房地产报表的审查和电子文档等提供给质量检验工作人员，而审查工作人员则将耗费巨大精神对每一房间的建筑面积加以核实。核实功能区，检验功能区之间是不是有交叉、重复和遗漏，检验区域内报表能否同步进行和绘制，人工检查，

对分摊数据能否重复计算准确。相当于重新核算，但效率不高。

四、不动产权属调查测绘的优化措施

（一）整合机构，扩大业务

整合困难度较大，但按照实际工作情况，可适度增加测量部门的经营范围，如增加了国土测量的财产测量业务部。

（二）使用数字工业扫描技术提高数据准确性

与其他测绘技术方面，数字工业扫描技术优势明显，是房地产测量时获取准确、专业数据信息的重要保证。

五、房地产权属测绘工作流程

为了促进高效顺畅开发房地产权属的测绘工作，并取得理想的效果，应当按照标准流程的要求：

第一，做好调查准备。主要职责是收集、整理中国历史档案资料，在此基础上。在综合分析的基础上，再结合有关统计资料做出科学地研究与分析。现场测量工作中，要制订出科学的改进方法并加以具体实施，然后把方法及时落实。重视控制点的新发现，然后向有关机关备案，并及时与业务单位联系系统，认真查阅和整理对应数据和有关统计资料。

第二，公民权调查。重点调查是对房地产权的归属情况进行仔细核实和全面研究后，在边界现场进行核对、地块、房屋等单元草图描绘和制图后，在具体的重点调查过程中，并一贯坚持实事求是的原则，对房地产会员调查表认真填报。

第三，房地产测绘。通常可以分为行业内、行业外两个方面。前者基本上是指地图的绘制，定义了地图的属性后，输入相关数据，在这个前提下，自然建筑的图纸，输入自然建筑属性方面的相关数据后，要计算房产面积，完善分割处理。而后者领域主要指的是控制计量，科学有效测绘界址，认真做好土地、房产测绘工作。注重从行业内外科学有序地开展房地产测绘工作。

第四，质检入库。关于不动产使用权的测量工作，其测量结果一般可合理的包括三方面：文字、形式和地图。在质检过程中和入库时，相关结果应当合理地按照具体情况转化为不动产登记权利管理系统的数据库格式，并保证不动产登记管理系统能够直接调取。与此同时，在产品正式入库之前，我们也要首先注意拓扑与逻辑校验的正确进行，以便于为质量控制系统的正常执行提供更有力的保障。科学合理的质检入库。另外，还要重视对档案成果的科学整合，以区域为基本单元，根据国家统一标

准规范要求,对成果进行集中统一梳理,将纸质和电子文档加以分门别类存档,以便于日后查阅与发展。给工作上带来了一些方便。除此之外,在实际工作中,可以采用综合调查法。各测量管理机构要进一步拓宽相关经营范围,实现房产测量和地籍测绘能够齐头并进,为今后的统一测量打下良好基础。与此同时,地籍测量机构与产权测量机构也必须融合与整合,这样整合后才能全面适应土地调查需求。

六、房地产权属调查测绘管理发展

首先,注重建立不动产登记结构,建立比较科学完备的登记方法。在当前中国房地产市场高速发展的大背景下,房产测量和规划产权等问题也开始逐步受到了有关行政部门以及政府工作人员的足够关注。目前,中国有几个省份已经成为不动产权利调查登记的新政试点,并取得明显成效。在这个背景,是需要继续优化企业不动产权益领用细则,通过注意有关记录的科学建设为长效、有序地推行各项管理制度提供了有力保障、报名工作。其次,关注于高层次房产测量人员的培训。随着房地产权属测量的深入发展,对相应的技术需求与专业人才也在扩大。在这方面,各院校和高校都必须注意并完善相关教学管理,以推动学生专业知识素养的持续提升。同时,学校还注意到了不动产权属调查与测量教学内容的不断丰富,也要注重适当融合,林业、水产类等让学生设计的内容比较系统、专业,也能够从课程中,认识到在经济社会高速发展的大背景下发展、完善产权地籍调查与测量教学工作,注重创新性,另外,学校也能认真对待每一个课程的教学与研究。

最后,协调各类楼盘测绘工作。目前,虽然地籍房屋测量与测绘工作在我国取得的成绩对发展经济意义很大,但也长期处在空白状态,因此测绘工作中,若要推动全国各类房产测量事业实现均衡发展,应适当加强对林草、产值、海籍测绘。房地产的计量是通过科学、先进的技术手段完成的,因此,房地产市场的测量工作是以科学的方法进行的。获取面积、地点、土地权属及其他资料在相应的地图信息中,可以形成更精确的房地产地图和空间位置。这些信息都是工程建设单位和土地管理单位进行重要决策的主要依据信息。现代电子计算机的运用和发展是现代测量科学技术的核心测量技术,用GPS、电子测速仪等工具辅助这种工具,能够更加有效地实现收集、记录、整合、传递土地数据的过程,从而更好地达到土地科学管理的目标。此外,土地测量技术也实际上是房地产研究的核心。通过

合理高效地使用测量技术,在测量土地质量、界线、分布等问题时,就能够获取更精确的数据,从而描绘更细致的土地版图。由此可见,对测量技术的科学运用是提升测量结果品质的关键手段。而测量品质的提升,就在一定程度上缩短了测量时限,也减少了测量技术人员工作中劳动强度过大的问题。所以,科学地合理运用最先进的土地计量与测绘技术,对房地产研究发展有着重大意义。

结束语

综上所述,房地产测量本身专业性强、重复性强,不适当的组织管理以及缺乏领先的检测技术手段将严重妨碍提升该项工作的品质与效果。目前,在中国房地产统计中还面临着不少问题,包括测量误差、划界,以及数据处理困难等等。为了促进不动产登记的高效有序进行,无房产权人应当做好地籍测量测绘科学技术系统的科学建立工作,但由于必须考虑到具体国家标准、行业标准的建立情况及其相应的社会影响因素,在一定程度上也给土地调查测量技术管理工作的顺利进行增大了许多困难,所以,在实际实践工作中,我们要准确把握技术难点,重视科学借鉴先进的软件系统,从而保证测绘与测绘工作可以完全适应实际需要,同时也能提供强大的为不动产统一登记提供参考。

参考文献:

- [1] 刘映,邓建宁.简析新形势下不动产权籍调查测绘要点[J].工程技术:全文版,2017(1):226.
- [2] 黄亮.面向工程建设全流程的不动产权籍调查[J].中国房地产,2019(16):39-43.
- [3] 党春丽,刘华军.新形势下不动产权籍调查测绘问题探讨[J].科技创新与生产力,2018(1):48-49+53.

基金项目: 本文系2021年度山东省高等学校国家级大学生创新创业训练计划项目研究成果,项目名称:《基于数学规划模型的不动产权籍调查测绘项目管理研究》,项目编号:202113324457

作者简介:

1. 邓丽阳(2002-),女,山东平原人,山东协和学院工学院工程管理2020级学生;
2. 曹立静(1978-)女,汉族,山东平原人,硕士,山东协和学院工学院讲师,研究方向:工程管理。