

地籍测绘成果在不动产统一登记中的支撑作用研究

孙超

北京新兴环宇信息科技有限公司

DOI:10.32629/gmsm.v9i1.2388

[摘要] 随着不动产统一登记制度的全面推进,登记成果对空间精度、权属边界和数据一致性的要求不断提高。地籍测绘成果作为不动产统一登记的重要技术基础,在不动产单元构建、权属界线表达以及登记信息整合等方面发挥着不可替代的支撑作用。通过规范化的地籍调查和测绘成果应用,不动产登记在空间定位准确性、权属确认合法性及登记成果权威性方面得到有效保障。本文围绕地籍测绘成果在不动产统一登记中的支撑与作用展开研究,从基础地位、运行支撑、实施功能、管理应用及稳定运行等方面进行系统梳理,分析地籍测绘成果在不动产统一登记体系中的关键作用,为提升不动产登记质量和水平提供参考。

[关键词] 地籍测绘成果; 不动产统一登记; 权属确认; 不动产单元; 空间数据

中图分类号: P2 **文献标识码:** A

Research on the Supporting Role of Cadastral Surveying and Mapping Results in Unified Real Estate Registration

Chao Sun

Beijing Xinxing Huanyu Information Technology Co., Ltd.

[Abstract] With the comprehensive advancement of the unified real estate registration system, increasing demands have been placed on spatial accuracy, boundary definition, and data consistency of registration outcomes. Cadastral surveying and mapping results serve as a fundamental technical basis for unified real estate registration, playing an indispensable supporting role in the construction of real estate units, the expression of ownership boundaries, and the integration of registration information. Through standardized cadastral investigation and the application of surveying and mapping results, effective guarantees are provided for accurate spatial positioning, the legality of ownership confirmation, and the authority of registration outcomes. This paper focuses on the supporting functions and roles of cadastral surveying and mapping results in unified real estate registration, systematically examining their fundamental status, operational support, functional implementation, management application, and stable operation, and analyzing their key role within the unified real estate registration system, with the aim of providing references for improving the quality and management level of real estate registration.

[Key words] cadastral surveying and mapping results; unified real estate registration; ownership confirmation; real estate unit; spatial data

引言

不动产统一登记是完善产权制度、规范不动产管理的重要制度安排,其核心目标在于实现权属清晰、信息完整和成果权威。在实际登记过程中,不动产登记成果的准确性和可靠性高度依赖于基础数据质量,其中地籍测绘成果直接决定了不动产空间范围和权属边界的表达精度。随着登记类型的不断整合和管理要求的持续提高,传统以文本为主的登记方式已难以满足统一登记对空间一致性和数据衔接的需求。地籍测绘成果在不动

产统一登记中的应用范围不断扩大,其在支撑登记运行、规范登记流程和提升管理效能方面的重要性日益凸显。系统分析地籍测绘成果在不动产统一登记中的作用,对于深化统一登记制度实施、提升登记成果质量具有现实意义。

1 地籍测绘成果在不动产统一登记体系中的基础地位

1.1 地籍测绘成果作为不动产统一登记空间基础的数据属性

地籍测绘成果以坐标体系、界址要素和空间关系为核心内容,构成不动产统一登记开展的空间数据基础。该类成果通过明确宗地位置、形状与面积,为登记对象提供可量化、可校核的空间表达形式,使不动产登记由文字描述转向空间与属性并重的数据结构。在登记实践中,地籍测绘成果能够有效消除位置表述模糊带来的权属争议,提升登记数据的精确性和可比性。同时,其标准化的数据格式和空间表达方式,有利于不同类型不动产信息的整合与比对,为统一登记体系的稳定运行提供可靠的数据支撑。

1.2地籍测绘成果在不动产单元构建中的基础功能

不动产单元是统一登记的基本载体,其构建质量直接影响登记成果的规范程度。地籍测绘成果通过对宗地边界、建筑物轮廓及附属设施空间关系的准确表达,为不动产单元划定提供了客观依据。在不动产类型复杂、空间关系交织的情况下,测绘成果能够清晰界定不同权属单元的空间范围,避免单元重叠或遗漏问题的出现。依托规范的地籍测绘成果,不动产单元在空间维度上具备稳定性和可识别性,为后续登记、变更及查询管理奠定坚实基础^[1]。

2 地籍测绘成果对不动产统一登记运行机制的支撑

2.1地籍测绘成果对登记权属确认机制的支撑

登记权属确认依赖于清晰、准确的空间边界信息。地籍测绘成果通过规范的测量方法和成果表达形式,为权属确认提供了可验证的技术依据。在权属审核环节,测绘成果能够辅助核实申请登记内容与实际空间状况的一致性,降低因边界不清引发的登记风险。空间数据的精确性使权属确认过程更加严谨,有助于提升登记结果的法律效力和社会认可度,推动权属确认机制向规范化和标准化方向发展。

2.2地籍测绘成果对登记业务衔接机制的支撑

不动产统一登记涉及多类型业务内容,业务衔接的顺畅程度直接影响登记效率。地籍测绘成果作为各类登记业务的空间载体,在不同登记事项之间起到连接和转换的作用。通过统一的空间基准,不同来源的数据能够实现有效衔接,避免因坐标不一致或边界差异导致的信息割裂问题。测绘成果在业务衔接中的应用,有利于形成连续、完整的登记链条,提升登记流程的协同性和整体运行效率。

2.3地籍测绘成果对登记成果一致性控制的支撑

登记成果一致性是衡量不动产统一登记质量的重要指标。地籍测绘成果通过统一空间基准和表达规则,为登记成果的一致性控制提供了技术手段。在多部门、多阶段数据整合过程中,测绘成果能够作为比对和校核的重要依据,及时发现并纠正空间信息偏差。通过对空间范围和权属边界的持续校验,登记成果在不同业务环节和不同时间节点保持逻辑一致,有效提升不动产登记体系的规范性与可靠性^[2]。

3 地籍测绘成果在不动产统一登记实施过程中的功能体现

3.1地籍测绘成果在登记调查与审核环节中的功能

在不动产统一登记实施过程中,登记调查与审核是确保登记成果真实性和合法性的关键环节。地籍测绘成果通过对不动产空间位置、界址范围和现状要素的准确反映,为登记调查提供了客观、直观的技术依据。在调查阶段,测绘成果能够清晰呈现宗地范围、建筑物分布及相互关系,使调查人员能够将申请材料与实际空间状况进行有效对照,减少调查结论与现实情况不符的风险。在审核环节,地籍测绘成果为核实权属界线、面积数据和空间一致性提供了可靠支撑,有助于发现申请信息中的偏差或遗漏问题。通过空间数据的参与,登记审核过程由单纯的材料审核转变为资料与空间双重校验,提升了审核工作的严谨性和科学性。

3.2地籍测绘成果在登记信息整合过程中的功能

不动产统一登记需要整合来自不同历史阶段和不同业务类型的信息,信息来源多样且表达方式不一。地籍测绘成果在信息整合过程中发挥着空间纽带作用,通过统一的空间基准将分散的权属、用途和面积等信息进行关联。借助测绘成果,不同登记数据能够围绕同一不动产单元进行整合,避免因空间表达不一致导致的数据冲突。空间要素的引入使信息整合具备可视化特征,增强了数据比对和校核的直观性。通过地籍测绘成果的支撑,登记信息在空间维度上形成清晰逻辑结构,为后续管理和应用提供稳定、完整的数据基础。

3.3地籍测绘成果在登记成果生成中的功能

登记成果是统一登记工作的最终体现,其质量直接关系到登记制度的权威性。地籍测绘成果在登记成果生成过程中,为成果的空间表达和内容完整性提供了基础保障。通过将权属信息与空间图形相结合,登记成果能够以更加直观和规范的形式呈现不动产状况,增强成果的可理解性和可核查性。测绘成果的应用,使登记成果在面积计算、界线表达和空间关系描述方面更加准确,减少因技术偏差引发的后续纠纷。同时,空间化的登记成果有利于成果存档和长期管理,为变更登记、注销登记等后续业务提供连续的数据支撑。

4 地籍测绘成果在不动产统一登记管理中的应用价值

4.1地籍测绘成果在不动产登记管理决策中的应用

不动产登记管理决策需要建立在真实、全面的数据基础之上。地籍测绘成果通过提供准确的空间信息,为登记管理部门分析不动产分布格局和权属状况提供了重要依据。在管理决策过程中,空间数据能够反映不动产数量、结构及变化趋势,辅助管理部门科学配置资源和优化管理措施。测绘成果的参与,使管理决策由经验判断转向数据支撑,提高了决策的科学性和针对性。通过对空间信息的综合分析,登记管理能够更好地适应区域发展和管理需求,提升整体管理水平。

4.2地籍测绘成果在不动产信息共享管理中的应用

不动产信息共享是提升登记管理效能的重要方式。地籍测绘成果作为信息共享的重要载体,使不动产数据在不同管理环节之间实现有效衔接。空间化的信息表达方式有助于不同部门

在使用不动产信息时形成统一认知,减少理解偏差。通过测绘成果的支撑,不动产信息在共享过程中保持空间一致性和内容完整性,提升信息利用效率。空间数据的直观特性增强了信息共享的可操作性,为多部门协同管理和信息服务提供了良好条件^[3]。

4.3地籍测绘成果在登记服务效率提升中的应用

登记服务效率是衡量不动产统一登记成效的重要指标。地籍测绘成果通过清晰表达不动产空间信息,减少了登记服务过程中反复核实和解释的工作量。在实际服务中,测绘成果能够快速定位登记对象,辅助工作人员准确理解不动产状况,缩短业务办理时间。空间信息的可视化展示,也提升了服务对象对登记内容的理解程度,减少沟通成本。通过测绘成果的有效应用,登记服务流程更加顺畅,整体服务效率和服务质量得到明显提升。

5 地籍测绘成果在不动产统一登记稳定运行中的作用

5.1地籍测绘成果在登记成果权威性形成中的作用

不动产登记成果的权威性取决于其内容是否真实、边界是否清晰以及表达是否规范,而地籍测绘成果在这一过程中发挥着不可替代的技术作用。通过对不动产空间位置、界址点坐标和宗地范围的精确测定,测绘成果为登记成果提供了直观、可核验的空间依据,使权属信息不再停留于文字描述层面,而是以空间形态加以固化。空间信息的准确表达增强了登记成果的客观性,减少了人为解释和主观判断空间。在实际应用中,测绘成果能够支持登记成果在行政管理、司法裁判和社会使用等不同场景中的直接引用,使登记结果具备稳定的技术可信度。同时,规范的测绘成果表达形式有助于登记成果在不同系统和业务环节中保持一致,避免因表达差异削弱成果效力。依托地籍测绘成果形成的登记成果,在技术可靠性与制度严肃性方面均得到强化,为不动产登记权威性的持续巩固提供了坚实支撑。

5.2地籍测绘成果在不动产登记风险防控中的作用

不动产登记风险多源于空间界限不清、数据不一致或历史信息衔接不当,地籍测绘成果在风险防控中承担着基础性技术角色。通过对不动产空间范围的精准界定,测绘成果能够在登记前有效识别宗地重叠、界线交叉及面积异常等问题,降低登记错误发生的可能性。在登记实施过程中,空间数据参与审核与比对,有助于及时发现权属信息与实际状况之间的偏差,防止错误登记进入成果阶段。测绘成果还能够为历史登记数据的复核提供参照,使风险防控贯穿于登记全过程。通过持续使用测绘成果进行空间校验,不动产登记在运行过程中保持数据逻辑一致性,有

效减少因信息失真引发的行政纠纷和法律风险。地籍测绘成果的规范应用,使风险防控由被动应对转向前端控制,为不动产登记体系的安全运行提供了技术保障。

5.3地籍测绘成果在不动产统一登记制度持续运行中的作用

不动产统一登记制度的长期运行依赖于稳定、连续且可更新的基础数据体系,地籍测绘成果在其中发挥着支撑性作用。随着不动产权属关系和空间形态的不断变化,登记制度需要具备持续反映现实状况的能力,而测绘成果为这种动态调整提供了空间参照基础。通过规范管理和更新测绘成果,登记信息能够在不同时间阶段保持衔接,避免因基础数据断裂影响制度运行。在变更登记、转移登记等业务开展过程中,测绘成果为新旧数据的衔接提供技术支点,确保登记信息连续完整。空间成果的长期积累还有助于形成稳定的数据运行环境,使不动产登记制度在面对复杂管理需求时具备持续适应能力。地籍测绘成果的持续应用,为不动产统一登记制度的长期稳定运行提供了不可或缺的技术支撑和数据保障^[4]。

6 结语

地籍测绘成果作为不动产统一登记的重要技术基础,在制度运行和管理实践中发挥着关键支撑作用。通过对不动产空间位置、权属边界及相关要素的准确表达,地籍测绘成果有效提升了登记成果的规范性、权威性和可持续性。在不动产统一登记实施与管理过程中,测绘成果不仅保障了登记数据的真实性和一致性,也为登记管理决策、信息共享和服务效能提升提供了稳定支撑。进一步发挥地籍测绘成果的技术优势,对于夯实不动产统一登记制度基础、提升登记管理整体水平具有重要意义。

[参考文献]

- [1]林新海.不动产登记中房产与地籍测绘的数据整合研究[J].住宅与房地产,2025,(18):98-100.
- [2]陈嘉琦.不动产登记中房产与地籍测绘数据整合实践——以杭州市为例[J].住宅与房地产,2025,(15):53-55.
- [3]王斌.不动产登记中地籍与房产测绘技术的融合应用[J].房地产世界,2025,(09):34-36.
- [4]杨鑫.不动产权籍调查与地籍测绘技术在确权登记中的应用[J].房地产世界,2025,(06):38-40.

作者简介:

孙超(1986—),男,汉族,陕西省西安市人,本科,初级,研究方向:地籍测绘相关。