

# 现阶段不动产测绘数据整合及管理探讨

黄路

南昌市城市规划设计研究总院

DOI:10.32629/gmsm.v2i2.137

**[摘要]** 现阶段,森林、草原、土地、水源等各种资源均合并为统一的产权证书,国家正在不断推进不动产的深入改革,关于不动产管理的难题便是如何整合利用不动产测绘数据,怎样完善不动产测绘管理系统。本文主要分析不动产测绘数据的现状、不动产测绘数据系统的管理情况,最后提出了建设不动产测绘管理数据系统的解决方法。

**[关键词]** 不动产测绘; 数据整合; 管理; 发展建设

## 1 不动产登记使用不动产测绘的重要作用

为了让人们具体地了解具体不动产的面积大小、边界权属、地形位置,需要提前查看附近的周围情况,自然地理特点,针对不动产的所有权需要进行不动产测绘。关于不动产的测绘成果需要交给相关行政部门检查,它具备完善的法律效力。一旦产生了各种经济或产权纠纷时,这时不动产测绘效果具有一定的法律依据。关于,开发、交易、规划和改造不动产时,这是一种信息化的标准。

测绘不动产必然涉及到大量的地理空间知识、地图类型等等,这样便能为城市化建设提供流程依据,方便智能社区和物联网的使用。推动这些项目的发展进步。既能提高相关产业的业务水平,营造一个良好优雅的氛围,从而促进宜居城市的发展。

## 2 我国目前测绘不动产数据的管理情况

无论是关于不动产的图表、数据、结果、质量检测还是技术分析均属于测绘不动产的过程。依据不同的情况,存在着多种多样的管理方法,如果对这些数据进行统一登记后,这不利于不动产测绘数据的管理和整合,会出现各种各样的问题,很容易引起数据的遗失或混乱,这严重影响了统一登记的结果。

### 2.1 不同行业具有不同的测绘管理系统

科学技术突飞猛进,网络信息化进程不断加快,基于此种背景下,各大单位均组建了不同的测绘数据管理系统。例如:不动产测绘系统、不动产测绘结果规划系统、城乡土地管理系统、土地使用数据库管理系统,受 AutoCAD、ArcGis 软件数据的影响,完善了地理数据系统。虽然大部分地理数据系统使用功能大体相同,但是具体来说还存在着一定的差异,各个系统的侧重点各不相同。其巡回演出的测绘数据也不一样,因此各行各业的测绘数据管理系统实用功能较差。

### 2.2 管理混乱、缺乏条理性

目前,关于不动产测绘数据的管理比较混乱,并没有成为一个单独的部门专门负责管理这些数据,而是由林业、农业、建设部门、国土局统一管理,各部门之间权责不清,没有将责任落实到具体职能上来。总而言之,管理混乱无章、布局分散,很容易受到政策法律、网络系统等各种因素的影响,各部门之间联系较少,又隔离开来,其网络技术的相关性能较差,这会严重影响到数据的真实。

## 3 如何整合利用不动产测绘数据

### 3.1 整合分析数据

基于房地产、农业、林业的各项测绘情况,具体来分析房地产的目标数量、高度、坐标等各项数据。严格按照登记房地产的各种规章制度,及时处理各项数据,规范质检标准,这样便能实现房地产的测绘一体化。首先整理各项数据,然后将数据转化为目标数据,以转化公式为标准,尤其注意比例尺、坐标系等数据。防范出现数据丢失的情况,然后检查目标数据的结果,然后将各项数据融合起来,这样直接形成了一个新的数据库。下面是各行业不动产测绘数据整合流程(如图一所示)。

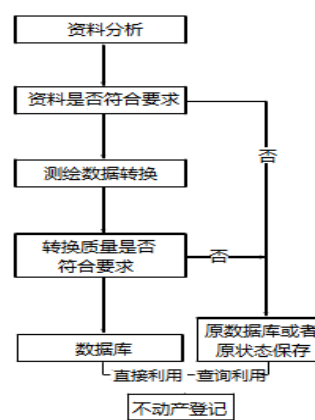


图1 各行业不动产测绘数据整合流程

### 3.2 利用和分析不动产测绘数据管理系统

为了分析林木、房地产、土地等测绘数据管理系统,应该区别划分一般作用和特有作用。完善规范不动产测绘数据的各项要求,制定不动产测绘数据管理的具体规章制度,整合各部门分散的不动产测绘数据,如果经济财力允许,可以专门成立一个部门负责收集不动产测绘数据结果,安排专人进行归纳整理。针对不动产测绘管理系统,选择一个合适的管理方法,及时更新各级数据库,定期清理数据内存。利用网络技术,完善测绘数据管理系统,实现内容多样、标准统一的不动产数据管理系统,及时向有关部门提供各种图形数据,达到测绘数据共享的目的。

#### 4 针对不动产测绘数据进行综合管理的方案

##### 4.1 地产不动产数据的组织

地产基础信息数据指的是,国家在进行房地产管理时针对房产开发、数据测绘、产权登记以及房产所有权变更所产生的基础数据信息。在整体的城市地理信息系统中,房地产数据信息是最为基础的数据组成成分,它与居住人群的自身利益相互关联,因此容易造成在对其管理的过程中出现一系列的权益纠纷和矛盾。对此,收集和汇总地产不动产测绘数据进而确立房地产基础信息,将这些信息进行资源共享与数据分析相结合,对城市管理体系、房地产开发以及房地产政策的制定与推行有着重大的时代意义。房地产在进行数据登记的时候主要是通过组织和管理基础数据库、房地产市场业务数据库、元数据库等三个数据库进行常规操作的。其结构图如图 1-1 所示:

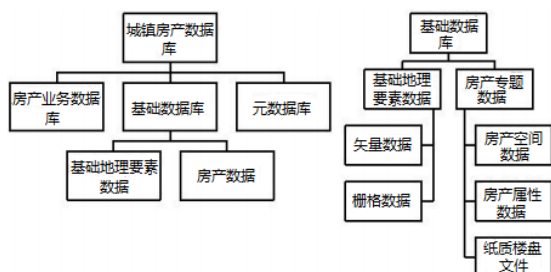


图 1-1 房地产数据库框架

##### 4.2 构建完善的测绘数据管理体系

对于测绘数据管理系统的构建和完善,需要从多方面进行计划和改进。在原有体系基础上,充分利用相关测绘部门有关房地产测绘的数据结果,将各个部分零散的数据进行系统、全面的汇总,从而制定房地产相关测绘数据库和标准的技术规范,并策划、构建出一个稳定的、系统的、具有延续性能的不动产地图编号,以用于更多的地产建设工作中。就现在而言,国内许多城市都已经成功建立了一个系统的地理空间框架和“图纸系统”。通过局域网服务和地理空间框架平台的相互集成,借助 OGC 协议的标准接口以及地图服务模式,进一步推动了不动产测绘数据管理体系的建立。据了解,在实际的地理空间框架平台上,可以获取一系列的地图相关数据,如实体数据、地域地名、立体模型数据以及其他地理基础数据。

##### 4.3 将不动产测绘数据进行数字化管理

在进行产权纠纷和不动产登记管理工作时,主要将不动产测绘数据成果作为科学依据,它是影响不动产档案管理的重要因素。随着房地产市场的增加和管理体系不断完善,对于不动产登记管理统一条例的实施会不断加强,从而导致对不动产测绘数据成果的需求量增加。在此基础上,则需要进行不动产的数字化科学管理。在实际复杂和难度程度极高的测绘工作中,对于测绘结果的科学化管理会很大程度上满足其频繁的需求。因此,为有效解决测绘频繁使用的现状并改

善传统测绘管理体系中存在的缺点,建立不动产测绘数据数字化管理系统是必不可少的。对数据进行数字化管理,不仅是对管理体系的优化和创新,更是顺应社会发展的进程,具有积极的作用和意义。实施该方案时,可以在不动产测绘数字化技术基础上进行创新和改革,采用结合地理和空间位置的数字化档案管理模式,从而形成新颖的不动产测绘数据数字化管理体系。

##### 4.4 不动产测绘数据的登记以及更新

由于我国推行土地私有制进行土地登记的时间较为久远,因此在相关数据登记系统建设上较为成熟且规范。12 年进行土地承办经营权的项目登记,到 17 年建立了完善的数据库。由于房屋地产登记是一个较为缓慢的工作,导致各地信息化建设的程度不一致,根据表 1-2 所示,为土地登记现状和信息化程度。

类型	登记现状	信息化程度
土地登记	土地登记基本全覆盖、土地调查全覆盖、土地编码统一全覆盖、土地登记制度完备	地籍信息系统全覆盖
房屋登记	城市房屋登记管理相对规范,农村房屋登记以及管理相对薄弱	全国大多数房地产管理局应用了房产测绘、产权产籍管理等信息化软件
农村土地承包经营权确立登记	12 年展开全国土地承包权登记试点, 17 年登记完毕	承办经营权确立全覆盖

在进行不动产数据的采集和更新工作中,可以通过专项工作进行集中化的采集和更新测绘数据成果。例如:对于农村宅基地数据的测绘和汇总,有权申请单一的馆藏进行数据测绘和更新。当最新的不动产测绘数据经过统一集成到数据资料库后,可以根据相关权利人的申请对不动产测绘数据的采集方式和数据汇总库进行全面的更新。

#### 5 结束语

综上所述,对于地产不动产的数据收集和整合是一项具有高强度、高产量、高技术要求的综合性工作体系,从而衍生出不动产测绘数据的管理系统。因此,在进行不动产测绘数据收集和整合的过程中,要在原有的技术和规范之上,进行更多针对性的措施的采取。借助现代化先进的技术手段将房地产对于地面测绘的数据进行有效的整合,从而制定在不动产测绘整合数据基础上系统且全面的不动产登记制度,进一步推动我国地产不动产统计建设工作向更高效、公平、透明的方向迈进。

##### [参考文献]

- [1] 窦宪军,梁树理.不动产测绘成果整合与利用工作探讨[J].住宅与房地产,2019,(03):34.
- [2] 肖枫.不动产统一登记存量数据整理方法实践与研究[J].国土资源信息化,2018,(04):43-47.
- [3] 孙中新.不动产登记中房产与地籍测绘数据整合[J].居舍,2018,(20):210.