

新形势下不动产权籍调查测绘的应用分析

梁亦州

南昌市城市规划设计研究总院

DOI:10.32629/gmsm.v2i2.138

[摘要] 本文以新形势下不动产权籍调查测绘的应用分析为重点进行阐述,首先分析了不动产权籍调查测绘的主要意义与不动产权籍调查测绘难点内容,其次说明了数字化业内扫描技术,户外测量技术等权籍调查测绘技术。接着分析了前期准备工作、具体权籍调查工作、对不动产进行测绘等工作流程,旨意为相关研究提供一定的数据参考。

[关键词] 新形势下; 不动产权籍调查; 测绘

引言

不动产的权籍人们的户籍是类似的,相关工作人员在进行工作时,能够根据管理权籍做好不动产以及其他相关的权责管理。因此只有先做好不动产权籍的调查测绘工作,才能对应的展开权属登记与管理,最终实现不动产权籍的针对性管理。并且相关工作人员还应该给予当前形势下的不动产权籍调查与测绘等工作高度的重视,进一步的推进相关工作有效落实。

1 不动产权籍调查测绘的主要意义

不动产权籍的实质是指将不动产测绘档案与登记档案进行合并,将不动产的权力形式,以及自然状况等事项进行充分的调查与研究。在整个档案测绘过程中,还应该进行数据测绘以及数据资料以及图件收集等工作。并且在进行档案登记工作时,还应该对应的进行原始凭证与登记簿记录等工作。合理的进行不动产权籍调查与测绘工作是非常必要的,能够有效的为不动产登记与管理提供具有实际意义的数据参考资源,但是如果对应的将其进行登记处理,能够为这些档案内容提供一定的法律保障。不动产权籍调查测绘工作内容还包括为不动产提供必要参考依据的技术工作,这些工作要想顺利进行下去,就需要不动产权力管理人员进行自由化申请与管理,并且有相关政府单位进行统一性管理^[1]。通过进行必要的不动产的测量以及权属调查工作之后,就能清晰的了解不动产的登记、权属、面积、用途控制等工作,最终对应的进行数据信息的整理与汇总,以帮助相关工作人员掌握更多表格、图件等资料信息。

2 不动产权籍调查测绘难点内容

不动产权籍管理制度来说,其关键性工作内容是土地资源,在实际管理工作中,还应该建设不动产登记信息的共享制度,进而构建出具有系统性的登记管理机制,最终实现不动产资源的系统化管理。在进行实际的权籍调查以及管理工作时,测绘工作发挥着非常重要的作用,一般情况下测绘工作难点内容表现在以下几方面,第一,要想保证不动产权籍调查的准确性,还应该使用地测测绘技术,目的是明确相关的地理、林木、房屋等信息,但是在实际测绘过程中,林业调

查、土地资源调查、房产资源调查等相关工作都是由不同部门共同负责与管理的,也就是说在对其进行测绘调查时,不同部门的工作内容、工作规范等具有一定的差异性,这样可能会阻碍不动产权籍调查工作的进展^[2]。第二,在实际不动产权籍调查测绘工作中,还应该对应的进行业内调查以及业外调查等工作,还可以充分利用现有的勘测资源,现有的勘测数据信息资源广泛,如果其缺乏对应的具有系统性管理规范,会直接拉低不动产权籍调查工作的质量^[3]。第三,在进行实际不动产权籍调查测绘工作时,由于不同数据之间缺少必要的关联性,进而导致数据在应用过程中出现比较明显的安全隐患,比如在地籍与房地产数据之间尚未明确其关联作用,无法准确的筛选与应用有关房产的信息,进而影响整体测绘工作效率。通常情况下,在进行实际调查时,不动产权籍调查表格中的:宗地代码、地单元号、户单元号等相关信息都是必填内容。

3 普遍存在的不动产权籍调查测绘技术

3.1 数字化业内扫描技术

在进行具体的不动产权籍调查测绘工作时,数字化业内扫描技术的作用效果比较明显,这种技术的应用前提是将数字化技术作为基础保障条件,同时利用图片的方式进行测量工作,此外,也应用计算机技术手段与数据处理软件明确不动产坐标体系数据信息。最重要的是,在进行不同数据以及图像处理过程时,必须考虑实际情况采取正确的处理方式,将各项不同数据信息进行比较、调查与调整,进而提升测量的质量^[4]。

3.2 户外测量技术

在进行具体的不动产权籍调查测绘时,采取户外测量技术能取得良好的效果,户外测量技术手段时多样性,但是经常用到的几种类型如下:第一,使用全方位检测仪进行测量,在实际应用过程中,还能够使用电子记录等方式明确相对应的测量体系,同时进行各项数据信息收集与测量等工作,通过将不同种类信息存储在电子网络记录设备中,可以将不同的设备进行全面整合以及统计处理等,最终对应的使用综合性电子图片测量体系,将所有图片信息进行针对性处理^[5]。

使用全方位测量仪器将不动产数据采取实地测量方式, 最终将测量结果准确记录到计算机设备中, 通过图像的方式清晰的展示测量结果, 并且也将最终所得结果记录在计算机设备中。第三, 在使用最具有实际作用的户外测量技术的同时还能使用遥感技术, 将这种技术融合起来进行使用, 能有效提升测绘工作水平, 因此合理的使用遥感技术是非常必要的, 能充分的展示出不动产调查测绘工作的优势, 对应的强化测绘工作整体效率, 进而提升测绘结果的实效性。

4 不动产籍调查测绘工作流程

4.1 前期准备工作

在开展具体的不动产籍调查工作之前, 必须做好相关收集与整理工作, 将现有的历史档案资源进行整合, 还应该将其进行合理性以及科学性的分析与研究工作, 明确其与实际情况之间存在差异性^[6]。颁布具有实际法律意义的规章制度书, 在工程现场设定控制点, 接着向国土管理部门、房产工程管理部门进行档案提取, 或者通过业务系统筛选出具有实际可参考意义的资源与相关数据, 进而为测绘工作的高效开展做好铺垫。

4.2 具体权籍调查工作

在进行具体的权籍调查工作过程中, 还应该对不动产权属以及地理介质进行全面的审查与核实, 按照不动产单元以及地理信息的实际需求进行参考图纸绘制, 并且还应当按照实事求是的原则展开相关工作, 最重要的是还应该准确的填写不动产权籍调查图表, 以防出现失误的情况。在设置不同宗地的过程中, 还应该严格的借助工作规范进行工作, 最好结合实际宗地情况设定相关工作要求^[7]。一些地区的宗地需求具有特殊性, 比如在管辖范围中部分公共资源以及土地资源已经被高速公路等单位占用, 同时还应该按照一定的法律规范管理其工作, 详细的核查现场实际情况, 正确设置宗地要求。除此之外, 还应该针对性的对不同建筑工程的土地宗地进行详细检查, 重点检查建筑工程是否存在宗地管辖范围内。也应该对不同宗地之间的接边情况进行检查, 检测其对象宗地与相邻宗地之间是否存在接边连接以及相关交叉等现象。最重要的是还应该明确房产与地产之间是否存在统一性, 通过对具体状况进行分析而言, 在进行不动产登记过程中, 所申请的土地使用权限以及房屋使用权限是否能归属于同一人上, 在进行不同不动产籍调查与测绘工作过程中, 只有保证能完成上述工作最终才能实现不动产籍的登记, 进而保证登记工作能顺利开展下去^[8]。

4.3 对不动产进行测绘工作

在实际不动产测绘工作进行过程中, 进行业内测绘的主要作用是绘制出出具体的宗地图表, 明确宗地的属性, 并且将各种不同测绘数据信息详细的记载在计算机设备中, 明确建筑工程的自然幢信息, 并且对此数据信息进行整理与记录, 将已经得出的房地产面积信息进行分摊处理。进行不动产外业

测绘工作时, 还应该进行界址点测绘处理, 或者进行房产测绘处理以及宗地测绘处理, 同时还应该做好业内测绘处理以及业外测绘处理等工作, 进一步的保证测绘工作以及测绘数据准确性检测工作能顺利进行下去。

4.4 审核调查结果

在进行不动产勘解调查测绘工作过程中, 其整体工作成果可以通过文字、图表、表格等方式展现出来。需要重点关注的工作还包括在准备入库之前, 将不同形式的绘制成果采取统一格式, 也就是采用计算机系统馆特殊模式, 并且要想明确各种不同的测绘结果, 还应该使用针对性的逻辑检查等方式, 进而强化测绘结果的参考价值。

4.5 成果收纳, 进行档案归档整理工作

在进行实际测量工作时, 还应该将不动产调查测绘结果的检测, 采取以宗地为主的统一化归档处理工作, 档案存储方式主要采取纸质或者电子方式。不动产权籍调查测绘工作开展对于其技术强度有一定的要求, 并且对相关测绘人员的专业技能以及其实际操作能力也有严格的要求。基于此要求相关测绘人员必须具备丰富的专业知识储备以及良好的工作经验, 同时还应该要求相关工作在开展工作时使用具有先进性的调查测绘技术, 最终强化测绘工作效率与质量。

5 结束语

总之, 要想保证不动产权籍调查测绘工作效率能稳定提升, 进行针对性的研究是非常必要的, 在实际应用过程中应该严格执行此项工作流程, 全面结合国家相关标准重点以及行业规范形成具有切实可行性的技术体系。在进行实践工作时, 为了进一步满足不动产权籍管理需求, 进一步推进不动产工作顺利落实下去, 优化技术手段, 并且采取智能化科学软件是必须的。

[参考文献]

- [1]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, (12): 48-49+53.
- [2]陈文, 殷俊波. 不动产权籍调查及其成果审查探究[J]. 住宅与房地产, 2018, (30): 5.
- [3]陈传宏. 新形势下不动产权籍调查测绘的应用与研究[J]. 资源信息与工程, 2018, 33(05): 108-109.
- [4]陈利燕, 宋永欣. 广州市不动产测绘成果汇交平台设计与实现[J]. 测绘通报, 2018, (09): 135-138.
- [5]于彬. 新形势下不动产及其权籍调查测绘分析[J]. 价值工程, 2018, 37(27): 180-181.
- [6]尹怀锋, 周琳. 不动产权籍调查测绘工作开展流程探究[J]. 住宅与房地产, 2018, (21): 40.
- [7]李沐辛. 新形势下不动产权籍调查测绘探究[J]. 住宅与房地产, 2018, (18): 5.
- [8]李磊. 新形势下不动产权籍调查测绘的应用与研究[J]. 北京测绘, 2017, (03): 28-30.