

浅谈农村房屋不动产登记中的测绘工作

王长江

河南省有色金属地质矿产局第七地质大队

DOI:10.32629/gmsm.v2i3.152

[摘要] 农村房屋不动产测绘工作是当前政府的一项惠民工程,测绘部门需要加强对不动产的测绘工作的重视,这样才能为不动产登记部门提供准确的数据,有利于不动产登记工作在农村进行更好的推广。本文主要对农村房屋不动产登记中的测绘工作进行了研究,阐述了农村房屋不动产测绘技术,对农村房屋不动产测绘中的问题进行了分析,并提出了几点具体的建议。

[关键词] 农村房屋; 不动产登记; 测绘工作

1 农村房屋不动产登记及测绘概述

《中华人民共和国物权法》确定了不动产登记制度。不动产登记是指按照当事人的申请,或国家机关单位的委托,不动产登记部门对不动产的情况登记在册,并加以公示的制度。而不动产登记中不动产测绘是一项非常关键的因素。不动产测绘是指利用相关的测绘技术来搜集不动产的信息,包括位置、面积、形状等,之后利用计算机或者图表的形式将不动产的相关属性准确的表述出来。农村房屋是农民的重要资产,在对农村房屋不动产进行登记之后便可以实现不动产的转让,使农民的财产权益得到落实。实行农村房屋不动产登记制度可以有效保护农民的物权,确保私人的土地所有权和土地承包经营权,为农民带来更多的财产性收入。

2 农村房屋不动产测绘技术

随着经济的发展和科技的进步,不动产信息的重要性也日渐突出,尤其是农村房屋不动产测绘。在农村房屋不动产测绘工作中可以应用以下几种技术:

2.1 遥感技术

在房屋不动产测绘工作中应用遥感技术可以提升数据的准确性,遥感技术无论是静态还是动态的测量对象,都可以满足瞬间成像的要求。同时,遥感技术在实际测绘工作中获得的数据信息主要是以图片或者是数字形式存在,之后在通过计算机将一些难以分辨的信息进行处理。遥感技术还可以实现对土地周期变化规律的全面监测。在不动产测绘中应用遥感技术,不仅可以获得准确的数据信息和较高分辨率的影像信息,而且还不受天气的影响,对于一些地形较为复杂,或者是偏远地区的信息数据也能够获取到。

2.2 全球定位系统

全球定位系统在房屋不动产测绘中的应用不受外界气候的影响,能够保证测绘的准确性和实时性,并且全球定位系统还能够实现数据的共享。此外,对于一些偏远地区或者地形较为复杂的吸取,全球定位系统仍能够获得准确的测量结果。应用这一系统除了能够提高测量的准确性,节约测量时间以外,还能够根据房屋不动产的实际情况,进行有效的调整,形成从面到线、再从线到点的数据分析^[1]。

2.3 地理信息系统

地理信息系统主要是用来进行数据图形的分析处理工作。以各县区为单位,可以建立统一的土地利用数据库,并在此基础上进行数据的分析和处理。由于地理信息系统主要是做数据分析处理工作,因此前期的数据处理分析是非常关键的。

2.4 现代化数字测绘技术

现代化数字测绘技术主要是利用计算机软件,将收集到的信息进行加工、处理,最终绘出所需的数字房产图,并利用专门的绘图设备输出房产图,得到人们所需的图纸。具体来说,可以将数字测绘技术分成以下几个步骤:首先是房产信息的收集和整理,测绘人员利用测绘工具将收集到所需的房产信息,并对房产信息资料进行归纳整理。其次,进行测量,对房产的边界进行科学的测量,得出所需的数据。然后,将获得的数据录入到相应的计算机软件当中去。最后,根据需求对图形进行有效的编辑,从而完成房产图的绘制。

3 农村房屋不动产测绘工作中存在的问题

3.1 农村房屋不动产缺乏审批证件

大多数农民缺乏产权意识,没有认识到产权的重要性,再加上农村不动产登记工作在农村范围内并没有宣传到位。很多农民在自建房产或者是翻盖房屋的过程中,经常会出现超出自身宅基地范围的情况,这种做法属于违规占用土地,导致后期在办理合法证件的过程中出现一些问题。尽管当前农民的维权意识有所提升,但是缺乏合法的房屋证件,这样就会给房屋不动产登记部门的发证工作带来较大的压力,对于这一问题,需要国家土地部门和房屋建筑部门进一步优化工作。

3.2 农村权利人性质界定困难

由于农村经济发展水平较低,农村的大部分人员都选择外出打工,农村人口出现骤减的趋势,大部分外出打工的人员户口还在农村,尽管后期在城市买房但户口并未迁出农村,这也就导致农村的房屋尚在,但是产权人并不在此地的情况。对于这类问题在权籍调查工作中是比较繁琐的,也难以核实。在发证工作中对于权力人的性质界定是非常困难,这种情况也在很多程度上影响了不动产的测绘工作^[2]。

3.3 房屋测绘缺乏有效的监管

当前,测绘机构的准入门槛较低,只需具备一定的资金和几名技术人员就可以申请入市。在这种情况下,测绘机构存在

良莠不齐的情况,很多测绘人员的技术水平达不到相关的要求,无法满足市场的需求。例如,随着我国房屋不动产测绘工作的快速发展,对房屋测绘的技术和规模也提出了更高的要求,但很多房屋测绘机构确实达不到相关的要求。由于人员技术水平较低、测绘技术落后、设备不够先进等因素导致获得的测绘数据不够准确。此外,在农村房屋不动产测绘工作中很多测绘人员的责任心不强,对待测绘工作不认真,导致农村房屋不动产的测绘数据不准确,从而影响权利人的合法权益。

3.4 缺乏相关的法规且测绘效率不高

在不动产测绘中我国有《房产测绘管理办法》、《测绘法》,随着不动产测绘工作的深入开展,法律法规份的内容也有所增加,但是关于不动产测绘的规定都比较模糊,仅是提到了房产测绘工作,并没有对房产测绘做出具体的要求。而且由于不动产测绘涉及到的部分较多,但没有统一的标准,这也导致各部门在开展房屋不动产测绘工作中出现各自为政的情况,所遵循的标准和规范存在明显的不一致,使得房产、地籍等各项数据分离。

4 提高农村房屋不动产测绘水平的建议

4.1 认真学习房屋不动产测绘知识

由于当前我国的农村房屋不动产开始实行统一登记,为此需要形成一份多用途的房屋不动产测量报告。为此,可以由房产测绘部门和国土测绘部门根据专业的专业来分别进行房产的测量和地籍的测量,最终在将两者的测绘结果整合成房屋不动产测量报告。也可以由专门的测绘机构来完成独立的不动产测量。无论是专业的房产测绘部门、国土测绘部门,还是单独的测绘机构都需要加强房屋不动产测绘知识的学习,尤其是对农村房屋不动产测绘来说,当前农民因房屋不动产问题经常产生不必要的纠纷,为此,做好农村房屋不动产的测量是非常重要的。只有不断学习测绘知识,掌握不动产测绘的技能,并能够熟练地使用先进的技术设备,才能对农村房屋不动产进行准确的测量,更好的应对房产交易和不动产登记的需要^[3]。

4.2 统一坐标系统,整合测绘成果

根据国家测绘管理部门的规定,各地在进行不动产测量时都需要建立2000国家大地坐标系和1985国家高程基准的转换关系,并且要将最终的测量结果转换到这一关系中。当前我国的测绘机构和部门都是独立完成各项测绘工作,这样在很大程度上造成了测绘工作的重复性,造成资源的浪费。当前,房产部门的坐标系和国土部门的坐标系有所不同,为了保证坐标系统的统一,需要对房产测绘坐标系进行转化,这样有利于房屋不动产登记中测绘数据的统一。此外,还需要整合测绘成果。测绘机构需要根据《房产测量规范》等法规,形成房产测绘报告,并对其进行备案。

4.3 重视对测绘人员的培训

测绘人员在测绘工作中占有非常重要的地位,测绘人员的水平直接影响着测绘的质量,为此,必须要加强对测绘人

员的业务培训,提升测绘人员的技能水平。对于测绘人员的培训涉及到多方面的内容,不仅需要加强测绘人员测绘技能、测绘标准和法律规范等相关方面的培养,使测绘人员在测绘中能够严格遵守测绘规范,进行测绘工作。而且还要加强对测绘人员的职业道德培训,让测绘人员认识到自身工作的重要性,提高责任心和法律意识,认真对待测绘工作,并以高要求严格要求自己。培训的方式可以多种多样,各种正式的、非正式的培训均可,旨在为提升测绘人员的综合素质和技能。此外,测绘单位在选择测绘人员时,可以采用多渠道,强化测绘人员的队伍建设,提升测绘工作的专业性和科学性^[4]。

4.4 加大对房屋不动产测绘工作的监管

在房屋不动产测绘工作中除了中央和省级部门要加强监管之外,市级和县级也需要加大对测绘单位和测绘机构的业务管理,并且要设立测绘工作服务大厅或者是窗口。在服务大厅中要对房屋不动产测绘的信息进行公示,张贴具有房屋不动产测绘资质的名单,确保房屋不动产测绘的准确性。测绘单位要根据自身的资质来开展相应的测绘工作,不得进行测绘工作的转让,要坚守对测绘结果认真负责的态度。同时,还需要建立不动产测绘专家库,对于房屋不动产测绘的结构进行监督审查,确保房屋不动产测量的准确性,避免引起不必要的房屋测绘纠纷。

5 结束语

面对当前农村房屋不动产登记工作,房屋测绘机构需要不断提升测绘水平,提高测绘人员的专业技能和综合素质,善于运用先进的测绘技术,提升房屋不动产测绘的准确性。农村房屋不动产测绘关系到农民的切身利益,为此,房屋测绘单位或机构必须要保证房产测绘的公平、公正、准确。同时,房屋测绘结构要不断顺应时代的发展趋势,不断转换观念,并且要加强测绘人员的责任心,认真对待测绘工作。在当前不动产统一登记背景下,测绘工作是非常关键的,只有做好房屋不动产测绘工作,并且保证测绘结果,确保产权人的合法权益,才有利于相关部门做到房屋不动产登记。

[参考文献]

- [1]佚名.浅谈农房不动产登记中的测绘工作[J].智慧城市,2018,(13):75-76.
- [2]唐燕,王玉刚.浅谈房地合一不动产测绘及权籍调查的工作方法——以合江县农村房地合一不动产测绘与权籍调查项目为例[J].酒城教育,2018,(02):86-90.
- [3]史正军.不动产登记宗地测绘中常见的问题及处理方法[J].居舍,2017,(34):176.
- [4]汤智雁.试析不动产统一登记视野下的农村房屋登记[J].城市建设理论研究(电子版),2017,(21):240.

作者简介:

王长江(1982--),男,河南人,汉族,本科学历,测量工程师,研究方向为测绘专业。