

试论不动产测绘成果的整合与利用

沈辉

湖州诚建联合测绘有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v6i4.1554

[摘要] 做好不动产登记与人民群众的利益有紧密联系,因此为保障群众的合法权益,需要做好不动产管理工作,并加强不动产测绘管理,完成统一登记、调整等工作。按照不动产测绘的要求,企业要构建更为完善的测绘服务体系,做好反映不动产情况的各类原始数据的积累。经过讨论与分析,了解其中存在的问题,并整合相应的方法,帮助人们更好地了解不动产测绘成果,为后续工作做好准备。

[关键词] 不动产; 测绘成果; 信息整合; 策略

中图分类号: P25 文献标识码: A

On the Integration and Utilization of Real Estate Surveying and Mapping Results

Hui Shen

Huzhou Chengjian United Surveying and Mapping Co., Ltd

[Abstract] Do a good job in real estate registration is closely related to the interests of the people. Therefore, in order to protect the legitimate rights and interests of the people, it is necessary to do a good job in real estate management, strengthen the management of real estate surveying and mapping, and complete unified registration, adjustment, and other work. According to the requirements of real estate surveying and mapping, enterprises should build a more comprehensive surveying and mapping service system and do a good job in the accumulation of various raw data that reflects the situation of real estate. After discussion and analysis, the existing problems are understood, and the corresponding methods are integrated to help people better understand the real estate surveying and mapping results and prepare for the follow-up work.

[Key words] real estate; surveying and mapping results; information integration; strategy

引言

不动产登记所涉及的工作内容诸多,具体的测绘成果是不动产登记与管理工作的基础依据。不动产测绘成果作为不动产登记的基础资料,是指在不动产测绘过程中形成的各种数据、信息、图件、成果表、质量检查与验收报告、技术设计与总结以及其他材料等。不动产测绘作为不动产登记的前提,不动产测绘成果是不动产登记工作的数据依据,为了保障不动产测绘数据的整合和利用效率以及质量,需要将不动产测绘管理体系进行进一步的优化以及完善,进而提升不动产测绘成果的信息化以及数字化的具体建设,最终实现不动产测绘成果的高度整合。除此之外,不动产测绘成果异议处理机制的建立也是非常重要的,有效的保障产权所有人的合法权益是非常重要的,只有这样才能保障不动产测绘成果的高度整合以及利用。

1 不动产测绘档案的主要分类

在不动产测绘档案整合利用期间,通过地籍、房产、海籍测绘档案等方面的测绘管理。在进行地籍测绘档案管理阶段,测绘人员要做好地籍测绘成果文件的分析,并完成现场的信息采集、

数据文件、图形编汇等相关的数据处理。这些数据是地籍测绘阶段的重要数据信息。在房产测绘档案之中,不仅会有图文审批类的材料,还有房产平面图集等相应的材料,这些都会对后续的房产审批有极为关键的影响。地籍测绘档案要做好各类数据的综合,对地籍测绘成果文件、现场采集数据以及图形测绘之中,所产生的各种数据都要合理利用。这些也都是地籍测绘的基本数据。

现如今在测绘阶段,房地产测绘档案的管理要求诸多,测绘人员要整理各类图文审批材料、房产平面图集等等,当然还包含房屋面积测算报告、成果验收书等相应的资料,这些材料对后续的房产审批有极为关键的作用。

海籍测绘档案之中,成果表文件诸多,还包含一些技术设计以及技术总结等相关的数据信息,技术人员对这一类文件有效整合并利用,能对海籍测绘有一个更完整的认知,而且在日后的工作之中,能够合理利用这部分数据,进而为后续的测绘工作提供相应的参考条件。

2 不动产权籍调查测绘期间的常见问题

2.1 源数据种类较多

现如今上级部门要求不动产产籍一体化调查,但是在现实生活之中,在调查测绘期间,要多个部门配合完成相应工作,而不同部门所应用的源数据不同,后续如何整合、利用这部分数据,是相关部门要考虑以及解决的问题。

2.2 行业规范诸多

不动产测绘阶段,涉及很多部门,各个部门在工作阶段,所依据的规范不同,所以在后续统一登记阶段,可能会因为所属部门的规范不同,而导致相应的冲突问题。诸如在房地产籍测绘阶段,不同部门所使用的测绘仪器、设备等不同,所以数据格式也有很大的差异,后续在统一登记期间,就会出现诸多的困难。

2.3 成果结构不明确

地籍、房产分开调查,会导致图标、影像等杂乱无章的情况出现,成果在更新、查询期间,会有诸多不便或者查询无果等问题。在房产测绘期间,有不少地区可能未按照规范操作,而不动产单元在编号期间,可能具备唯一性,如果编码不唯一,那么最后汇总各类数据,就会面临诸多的困难。

2.4 工作效率较低

在地籍、海籍等产权信息登记期间,相关数据较为分散,通常地籍测绘人员不会房产测绘,房产测绘人员也不会地籍测绘,这种情形之下,要实现一体化调查有一定的困难。地籍与房产成果数据未能相互调用,也会导致数据整合的进程受到影响,因此双方的工作效率会降低。

3 不动产测绘成果整合与利用

3.1 完善测绘成果管理体系

不动产测绘成果管理体系完善,能够为后续的测绘成果整合、利用提供基础条件。相应部门要按照国家规范要求,结合相应的工作实际,建立起更为健全、完善的不动产测绘成果管理体系。比方说在测绘阶段,工作人员可以采用的措施是:

首先,要按照统一的测绘技术标准,确定市场准入条件,对测绘业务管理、收费标准等进行详细规定,并确定测绘报告的统一形式,具体包含测绘类别、分层分户图、不同功能区的面积分摊计划表等等,为完善相应的社会体系奠定基础。

其次,技术人员要了解市场情况,根据测绘单位或者协会的要求,组织开展相应的业务,提升测绘工作的规范性。需要设置测绘中心,以及成立相应的服务中心平台,在其中公布具备测绘资质的单位名单,这样能够从最大程度上,确保测绘工作的合理性,测绘单位按照自身测绘登记,开展相应的工作,不能超出许可的范围。在相应工作之中,测试单位不得转让自身承包项目,如果有测绘结果不合格的情况,也要承担相应的责任。

3.2 确定不动产成果归档的范围

不动产测绘成果是非常重要的数据信息,在不动产登记期间有重要作用。按照地籍、海籍、房产测绘的档案归档要求,技术人员要完成资料的完整归档,为后续数据的追溯以及跟踪、责任划分、开发利用等创造有利条件。不动产测绘成果归档的内容,主要包含:

3.2.1 测绘单位资料

乙方材料主要是受委托、有资质的测绘单位,完成测算的相关资料,主要包含测绘委托书、测绘合同、测绘单位仪器检定以及房屋面积、测绘技术、测绘控制点等基础性的资料。测绘单位所提供的基础资料,还包含建筑面积分摊说明书、分摊协议等相应的合同资料,这些都是后续不动产管理的基础资料。

3.2.2 申请方资料

甲方资料主要是测算依据材料,即开发建设单位,提供的各类图文审批材料,主要包含立项批文、建设用地规划许可、地名批复、建设工程规划许可等相关的信息,而且经过批准之后的项目平面图、设计图、竣工图、施工图等等,也属于甲方所需提供的基础资料。

3.2.3 备案审批材料

备案审批材料主要是地方无登记主管部门,根据开发建设单位所提供的资料,完成备案相关工作期间,所生成的各类资料。其中所包含的内容较为繁杂,包含测绘成果备案申请表、房产测绘成果、备案审批、现场复核记录以及备案核准等相关的资料。

在提供测绘所需的基础材料期间,相应的单位要提供电子版数据信息,做好存储以及管理等工作,而且房屋面积计算成果,以及图形的成果,要符合不动产登记部门的工作要求。现代科技不断发展,在不动产测绘成果整合与利用期间,产业发展趋势逐步明确。在测绘工作之中,要引进县级难度技术手段,提升各类数据信息化管理质量。

现如今有部分单位,在不动产登记期间,会建立起服务管理平台,有关于测绘、交易、登记等不同环节的工作,在企业内部能够完成信息共享,而且平台之中原有的数据信息,能够实现综合利用的目标,此时信息能够保持一种完整性、持续性。技术人员在测绘阶段,要使用数字化管理的方案,完成地籍测绘成果的数字化扫描,进而形成一种数字化的成果,在相应工作之中,要严格按照我国的档案管理、文件管理的规定进行,提升各类数据信息的严谨性、可靠性。

3.3 优化测绘数据整合的方法

不动产成果数据整合,其主要目标是建立地籍测绘与房产测绘的成果,确定数据间的对立关系,这样房产一体、图档一体的管理模式构建。按照海籍测绘的要求,其相关工作所面临的局限性较多,要有独立测绘的能力。在地籍测绘与房产测绘期间,汇总其数据成果,并整合相应的方法极为重要。在整合各类资源期间,工作人员也要明确工作重点,并划分关键技术形式。

地籍测绘的成果,目前在处理这部分信息期间,主要是通过地理坐标的基础编码,与土地权属登记相关信息进行关联,多数地区也会建立起数据管理系统,进而为不动产测绘成果的整合,以及不动产登记提供相应的基础条件。但是房产测绘成果数据,还未能建立起统一的管理模式,那么后续在数据整合利用期间,可能会面临相应问题。房产测绘的成果,通常是采用年份、流水号结合的管理模式,或者用房地产管理的形式完成相应工作,与房屋产权产籍系统,构建相对应的关系。房屋产权产籍系统之中,

房屋编码方式,也会分成不同的形式,使用坐标法相对较为简洁,具体包含:

分幅法是要工作人员要根据建筑物的情况,完成图形匹配计算,完成初次匹配之后,对地名、编号等进行计算,完成二次匹配,并建立起一种人机交互的模式。这样一来建筑物之间能够相互对立,最终数据整合的效果较为理想。

使用竣工时间法,工作人员要先做好现场定位,选择其特征较为显著,或者比较重要的建筑物,将其视为参考条件,确定坐标。而后按照分宗法,完成相应的操作。在综合系统应用期间,使用不同的技术手段,还需要设置处理系统。在工作阶段,按照测绘项目要求,基于GIS技术建立起不动产测绘成果管理模式,并整合相应的系统,提升数据整合的效率。

使用分宗法,工作人员参照房产的具体位置,完成地理坐标的分析,最终实现初步定位的目标,后续参照建筑物,完成二次匹配工作,具体是使用图形匹配算法,而后开展第三次匹配的工作。在过程中也要配合人机交互的形式,数据整合利用的效果会更好。

4 不动产测绘成果的服务利用

不动产测绘成果的成功整合,为不动产测绘结果的服务利用提供了一条高效便捷的途径。不动产测绘成果主要服务于不动产统一登记机构的权属登记、查询、复印及随附证明;相关利害关系人的查询、复制;国家相关机构的查询和复制,信息披露,保护产权人的合法权益。通过成果数据的整合,不动产测绘成果的服务利用必将迎来新的发展。

鉴于不动产测绘成果的重要性,根据《不动产登记暂行条例》的相关要求,建议国家有关部门加快不动产档案部门的整合统一,或建立专门的不动产档案管理机构,加快不动产测绘成果与相关档案的整合,为不动产统一登记奠定坚实的数据基础和技术支撑。

5 总结

在不动产测绘阶段,要做好各类数据资料的整合利用,测绘结果作为不动产权登记的基础条件,以及非常关键的数据信息,就要提升不动产测绘的质量,完成测绘结果的综合利用,完成不

动产登记工作。在具体实践阶段,相关的人员要注重管理成果的整合,利用综合的整合方法,确保相应工作的有效性。依托先进的信息技术手段,做好数字化管理,并建立起完善的数据管理平台,促进登记管理、测绘工作之间的协调性。另外在工作期间,相应人员要完成异议处理工作,组织有丰富经验的测绘人员,以及设置数据库,重点处理测量成果与整合利用阶段可能会出现差异,从而保证不动产测绘成果的高效整合与利用。

[参考文献]

- [1]袁宝华,姚建忠,黄欢.不动产测绘成果的整合与利用[J].中国房地产,2015,(10):3.
- [2]张代军.不动产测绘成果的整合与利用[J].城市地理,2017,(11X):2.
- [3]刘东.建立房地产测绘成果差错赔偿保证金促进房产测绘市场健康发展[J].中国房地产,2005,(05):56-58.
- [4]陈小军.不动产测绘成果的整合利用实践阐释[J].工程与建设,2022,(004):036.
- [5]韦璐.不动产测绘成果的管理与再利用[J].房地产导刊,2017,(027):14.
- [6]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.
- [7]张伶俐.分析不动产测绘成果的整合与利用[J].科技创新导报,2018,15(31):2.
- [8]王美菊.我国不动产测绘工作的现状与分析[J].中国房地产业,2021,(21):35.
- [9]李敬文.不动产测绘空间信息数据整合[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2018,(12):183-184.
- [10]李坤.数据分析不动产测绘成果的整合与利用[J].中国房地产业,2017,(022):292.
- [11]陈苑珊.不动产测绘成果数据整合与利用工作探究[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2020,(10):2.
- [12]崔维发.浅谈不动产测绘成果整合与利用的重要作用[J].黑龙江自然资源,2019,(4):1.