

# 浅谈农房不动产登记中的测绘工作——以桐庐县为例

杜凌锋

浙江省第二测绘院

DOI:10.32629/gmsm.v2i4.220

**[摘要]** 新的发展趋势下,房产测绘部门负责的主要任务是为不动产登记单位提供精准优质的资料,帮助不动产登记工作顺利向前推进。具体可通过完善测绘流程设计方案,优化测绘技术等手段对当地的房产建筑物进行系统化的调查,对于农户的房产进行统一的登记发证工作,保证房产及产权的合理性、精准性、合法性,为建设不动产登记体系总结经验。

**[关键词]** 不动产登记; 农房; 面积测绘

## 引言

我国《物权法》中明确规定了不动产登记这一物权制度,具体是指由国家专项单位应权利人或关系人的需求,在不动产登记簿上记录物权变动情况的工作。近些年来,我国推动不动产权登记工作,着力建设不动产登记体系,但是在这项工作开展的过程当中,涌现出了多个技术支持方面的问题。不动产登记中的关键环节是要实现对于农房权属范围以及面积的具体确认,保证数据准确、产权清晰防止引起人们争议和矛盾。在进行具体测绘的过程当中,要坚持维护人民利益的原则。要严格按照当地政策、法律法规开展具体工作,不能由于个人原因产生偏私。总而言之,在保证测绘数据精确的前提下,推动不动产登记单位的工作进程。

## 1 研究区概况

全面响应国土资源局发布的做好宅基地居住房产权登记的通知,积极开展桐庐县周边范围内的不动产权籍调查工作,加强农村宅基地管理规范,为统一的发证工作奠定基础。

桐庐县域,地处浙江省的西北边,周边连接多个中小城市,占地面积较广。占地一半儿以上的都是山地丘陵,当地的农户较多,且住房形态结构不同<sup>[1]</sup>。本示例主要对于桐庐县除莪山镇外的13个乡镇街道近10万户农村宅基地、居民房屋和公共设施建设用地进行具体的调查。

## 2 农房测绘

### 2.1 测绘流程

桐庐县国土资源局于2014年完成了1:500村庄数字地籍调查地形测绘,结合对地形图的现势性、有效性展开分析,在此基础上开展宗地测量,保障不动产权属数据中地形数据与权属数据的一致性。测区内ZJCORS及HZCORS系统已投入运行且信号全覆盖。通过桐庐县不动产登记信息的收集,确定具体发证区域及具体登记入库情况。

#### 2.1.1 准备阶段

其一是农房测绘培训,积极宣传与技术培训。通过走访居民了解情况,利用相关数据,针对性的分析房屋的特点,选取合适的测绘技术方法,制定具体的测量方案。相关部门要规定好测量的标准,加强对于测量人员的统一培训,帮助测量工作积极的推进。其二是材料收集。必须要提前收集房屋

基础材料比如说旧的土地使用证、身份证明、权利人信息,确保能够帮助实现批量测绘。

#### 2.1.2 外业查勘

应用现代信息、测绘等技术,根据桐庐县农村宅基地及房屋不动产权籍调查工作要求,结合实际情况,以已有的地形图为基础,进行房地一体权属调查与不动产测量,完成农村不动产调查数据成果建设,记录房屋整体结构,实现录入数据的整合分析,生成草图<sup>[2]</sup>。

#### 2.1.3 内业计算、质量审核及成果备案

根据现场勘察的数据结合房屋资料,利用相关软件对于房屋进行整体的图纸绘制,衡量房屋占地面积,制作具体的测绘报告。按照工作流程,将勘测结果提交给质检部门或上级部门进行质量检测,无误后将成果转交给权利人进行最终确认,相关的数据成果要汇总交予管理单位进行数据备案。

## 3 农房测绘存在的问题及对策研究

### 3.1 依法测绘,办事原则要求高

由于测绘存在利益关系,相关人员遵循的原则不同,现实中会有一些不符实的记录行为或上报行为。此外,还存在不合理的测绘手段选择和不合理的测绘日期选择。针对这些问题,需要明确相关原则,按原则做事<sup>[3]</sup>。

坚持测绘规范以及成果验收的相关政策,保障测绘成果符合主要的技术指标要求,减小测绘的数据差异。严格按照先收集资料,编写测绘设计书,再进行地形测绘,实现宗地测量的流程,推动权属调查更新,编辑不动产调查数据库,推动后期的资料审核,保障成果验收合格,向上级部门提交相关的不动产调查资料。最后,农民的房屋多数都是自己建造的,有一些并不符合国家规范,做事就要求相关测绘人员要坚持对于违章房屋的处理措施,对于一些涉及原则性的事情,不能够有徇私现象,坚持维护国家相关法律规范<sup>[4]</sup>。

### 3.2 创新思维,服务群众高效率

具体的测绘工序繁多,相关人员知识储备不合格,选用的技术和处理方法落后,导致产生工作效率过低的局面。

为了实现高效率的测绘工作,要做到以下几点:第一,推动不动产登记知识在社会当中的普及,让更多的民众了解相关的法律规范,增加民众对于登记工作的认知,减小操作

人员的工作阻力<sup>[5]</sup>。第二,要实现测绘单位与不动产登记部门的相互沟通。保证全面解决当前群众所遇到的各项登记困难。第三,要做到坚持与测绘原则的基础之上,测绘手段的灵活运用。满足利益人的需求,减少相关人员之间的利益争斗。第四,吸纳优质技术,推动测绘工作快速高效的完成。山里的农户房更加分散,传统的测绘手段已然不能满足测绘需求。要求我们结合现代网络手段设置定位系统,利用测距设备测量房屋之间的结构。

### 3.3 强化管理,成果质量高标准

不动产工作中缺乏制度保护,具体工作中存在测绘风险,如果因节约时间没有对相关房产测绘报告进行重审,从而导致的具体情况偏差,这式没有具体的制度支持追究责任。一旦某些行为缺乏具体的约束条件,就容易出现内部混乱,进而导致测绘工序缺乏细化分类和二次审核,因此需要强化相关制度管理办法。

#### 3.3.1 技术管理制度

必须要保证材料得提前收集和实地考察,保证方案交给相关单位进行反复审核。严禁杜绝边施工边设计的现象,保证相关技术合格,满足测绘要求。

#### 3.3.2 质量管理体系

有关单位要设立监督部门,实现具体的质量管理,测评现有的仪器是否能够正常的运行,推动工序检查员自身工作的检查,全面解决发展过程中遇到的困难和阻碍。

#### 3.3.3 建立二级检查一级验收制度

作业员必须对自己的测绘成果进行百分百的检查,确保领悟数据结构,照片录入清晰,成果资料格式规范。

必须对测绘成果进行百分百的检查,确认合格后提交单位质量检查组检查。必须保证每个单位应根据质量管理体系规定对测绘成果进行抽样检查,成果质量合格后方可提交甲方验收。

#### 3.3.4 设备管理制度

要保证所有设备都应检定合格,所有仪器设备均在有效期内使用。推动建立仪器设备台帐,组建具体的设备管理人员团队,做到谁使用谁保管。具体使用过程中,要对各类仪器

要做定期的维修或更换,发现设备老化问题及时向单位负责人报告,采取有效的处理方法,做到不影响测绘整体进度。操作人必须对自己使用的电脑进行定期杀毒,避免因病毒攻击而损坏。此外,还要做好仪器设备的防盗、防雷击、防水工作<sup>[6]</sup>。

#### 3.3.5 资料保密管理制度

测绘外业施工生产,是全开放式作业生产,其作业环境的自然性、社会性与公开性,施工区域的多样性,决定了测绘生产的安全性是随机和不稳定的。

## 4 结束语

一般来说,农村当中很多住房都是传统老宅,年代非常久远,房屋的整体变化也比较大。在农村房屋的体系当中,存在多种多样的房屋建筑形式,建筑的内部结构也有差别,会导致增大房屋测绘工作的困难。但是随着当前国内试点工作的具体推进,不动产登记也在其他城市当中开展。在此过程中不断的总结发展经验和测绘手段,全面优化测绘的流程,推动自身工作能力提高,使得方案不断成熟全面,实现自如应对工作阻碍的目标。

### [参考文献]

[1]周华平,刘卫萍.浅谈农房不动产登记中的测绘工作[J].智能城市,2018,4(13):65-66.

[2]饶万林,陶然.浅谈农房不动产登记中的房产测绘——以重庆市长寿区为例[J].测绘,2016,39(05):234-236.

[3]李红慧.基于3S技术精准化调查在第三次土地调查中的应用[J].北京测绘,2018,32(11):1361-1364.

[4]叶晓婷,王丽欣.统一登记背景下的不动产测绘的现状与前景分析[J].测绘与空间地理信息,2017,(1):140-142.

[5]何善国.不动产统一登记后房产测绘面临的问题及对策[J].中国房地产,2016,(34):25-28.

[6]鲁艺玲,罗秦岭,韩丽丽.新形势下不动产权籍调查测绘解析[J].科技创新与应用,2016,(29):265-266.

### 作者简介:

杜凌锋(1986--),男,浙江嵊州人,汉族,学历本科,工程师,从事测绘工程测量研究。