地矿测绘
Geological mining surveying and mapping
第 2 卷◆第 6 期◆版本 1.0◆2019 年 12 月
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732

农村区域不动产登记现状及问题分析

韩文友
重庆地质矿产研究院
DOI:10.32629/gmsm.v2i6.463

[摘　要] 本文结合我国不动产统一登记制度建立背景、历史发展及分析了当前农村区域不动登记在数据库建设、土地房屋登记等方面推进缓慢的原因,提出了存在的几类主要问题,随着不动产统一登记的深入推进,农村区域不动产登记势在必行。
[关键词] 农村；不动产登记；现状

1 不动产统一登记发展历史及现状

农村宅基地使用权和农房所有权是农村区域不动产权构成的重要组成部分,也是广大农业人口享有的主要财产权利,涉及群体巨大、空间分布广阔,研究农村区域不动登记对不动统一登记的深入实施具有重要的现实意义。

上世纪80年代开始对不动产进行立法登记,同时又意识到了制定统一不动产登记的重要性,2007年《物权法》第10条明确规定了“不动产实行统一登记制度”,然而受我国长期以来实行城乡二元制度的影响,房屋也就被区别为城镇房屋与农村房屋,但立法却一直只比较重视城镇房屋登记,如1983年12月国务院发布的《城市私有房屋管理条例》以及1997年10月原建设部发布的《城市房屋权属登记管理办法》就规定了城镇房屋登记,我国房屋登记其实就是以城镇房屋为主[1]。不过,2007年颁布的《物权法》规定应制定统一的不动产登记制度的要求下,2008年制定的《房屋登记办法》明确要求对城镇、农村房屋同时进行登记,但由于农村房屋相较于城镇房屋,社会价值、经济价值较低,所以长期以来农村房屋登记处于被人们所忽视的状态[2]。

2 不动产登记数据库建设现状及问题

在土地登记方面,对全国宗地实行了统一编码,开发了宗地统一代码电子文件管理系统和土地登记信息动态监管查询系统,并开展了试点部署和运行,形成了土地登记信息动态汇集、更新的技术机制。通过第二次全国土地调查、城镇地籍调查、农村集体土地确权登记颁证等工作,同步推进数据库和登记信息系统建设,把信息化融入到具体登记业务工作中。重庆市房地合一管理的地方信息化建设,采用集中式信息化管理模式,以信息技术为支撑,以规范业务程序为内容,部署了全市统一的房地合一的交易-登记信息化平台。

但房地合一的系统平台的建设主要以城镇为主,其中农村土地房屋的基础数据库,如农房房屋登记数据库等,由于在不同机构管理的系统差异、数据坐标系不统一、存储格式不一致等问题,导致农村房地合一系统建设处于停滞状态。

2.1权属登记台账

权属登记台账主要用于项目组织安排、工作进度控制和档案调取线索。通过对农村房屋登记数据库整体情况分析整理后得出权属登记台账资料。由于农村房屋登记数据在不同的机构登记台账内容不一致、属性字段差异等情况,例如不动产登记中心、国土房屋管理局和村社一级的同一个登记对象,台账可能出现明显的差异[3]。

2.2农房权属登记档案

农房权属登记档案用于外业采集土地房屋现状数据、核实土地房屋权属及图形,内业数据库建设等工作。存量农村宅基地使用权及房屋所有权的产权登记相关档案资料在不动产登记中心的农房登记档案数据库中,一般以业务编号为单位,存在编号不统一、编号重叠等情况；同时区域内存在多个档案系统、档案数据库管理系统并行的局面,导致存储的格式不一致,以及数据库组织架构、挂接方式及关联关系等不同,导致数据无法直接利用,必须经过数据预处理,最终实现不动产登记数据整合[4]。

3 农村土地房屋登记现状及问题

2015年国家制定通过了《不动产登记暂行条例》,其中的第5条明确规定实行登记的不动产的权利范围。然而,不动产包括土地、海域以及房屋林木等定着物,房屋登记理应属于不动产登记的范畴,农村房屋登记目的在于通过对农村房屋的权属确权而对农村居民以及与其进行交易第三方的利益进行保护,尽管各地均通过制定房屋登记办法而强调了对农村房屋应该登记,且现实中也行了部分农村房屋的登记工作,但受农村土地为集体所有的影响,农村房屋登记技术往往处于被忽视地位。

以重庆市农村集中居住点为例,重庆市国土资源和房屋管理局在2016年底的调研报告显示,重庆市37个区县共建有农村集中居住点2280个,建筑占地面积1252.7公顷,建筑面积2529.2公顷,涉及户数172982户,涉及人数67.9万人。其中,完成了权属登记办理的农村集中居住点246个,仅占农村集中居住点内总数的11.3%(占建筑占地总面积的14.4%、建筑面积的7.1%),还有88.7%的农村集中居住点未完成权属登记。从调研数据中可知,重庆农村土地房屋的由于存在各种复杂的问题,有很大比例处于未登记状态,具体问题如下：

(1)多户联建产权面积难以界定。部分农村集中居住点采用了集中多户联建方式进行建设,但在权属登记过程中,出现了各户产权面积难以界定等问题。

(2)部分农户违反“一户一宅”规定。同一户籍农户家庭在同一楼栋间隔楼层或在不同楼栋购建两套及以上房屋,且所拥有的占地面积超过标准；同一户籍农户家庭在建新未拆旧的情况下,拥有了多套农村房屋。由于违反了《土地管理法》中对农村村民一户只能拥有一处宅基地的规定,难以根据以前的登记办证情况进行界定。

(3)主体资格认定困难。随着我市城镇化率不断提高,统一城乡户籍登记后取消了农业户口和非农业户口类别,转变成城镇居民和农村居民,农民新村涉及的人口类型复杂,登记发证的身份认定难度较大。部分入住群众不是本集体经济组织成员,个别入住对象甚至不是农村居民。

针对已经登记的农村土地房屋数据,由于不同时间段不同机构的登记方式、内容及监管模式的不同,登记信息差距很大；同时随着时间的推移,土地房屋的外貌、结构形状也出现了较大的改变；存档的数据业存在不同程度的缺失及信息变更。以致部分数据无法满足现行不动产统一登记的需求,主要问题如下：

(1)宗地图形和房屋外框图形错误。出现宗地和房屋交叉,宗地和宗地交叉,房屋外框超出宗地范围等；农户对农房进行改扩建,导致产权图形与实地不一致等。

Copyright © This word is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

第 2 卷◆第 6 期◆版本 1.0◆2019 年 12 月
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732

刍议无人机倾斜摄影测量技术在立面测量中的应用

王进
北京时正兴测绘工程技术有限公司
DOI:10.32629/gmsm.v2i6.423

[摘　要] 随着我国经济的迅速发展导致测量工程也随之发展迅速,因此在测量当中对工程的测量精度的要求也来越高,传统的测量方式已经远远不能满足当下测量精度的需求,因此就需要进行新的技术使用。而在新技术应用当中无人机的倾斜测量技术就完美的顺应了时代发展的需求,因此,本文先就无人机倾斜摄影测量技术的应用特征进行简单地论述。
[关键词] 无人机；倾斜测量；技术标准；优势

由于当今世界发展非常迅速,所以每一个国家对高层建筑的建设就尤为重视,而传统的测量方式远远不能满足当下高层建筑的真正所需,因此就需要无人机这项测量技术的出现,从而为工程的测量精准程度提供帮助。而且无人机倾斜测量技术的应用可以很好的提升工程建设的质量,以及完美程度。因此在工程建设当中使用无人机倾斜测量技术就是尤为重要的一件事情,它可以让工程在建设当中顺顺利利的进行下去。

1 无人机倾斜摄影测量技术应用的特点及发展前景

1.1无人机倾斜摄影测量技术的特点

无人机倾斜测量这项技术,在应用当中有着非常显著的特点,其主要体现在技术的精准程度高,视频当中传回来的分辨率高以及性价比等方面高等特点。因此在无人机倾斜测量这一技术的应用下可以很好的将楼层的框架结构构建出来,还能保障工程搭建的安全程度。无人机倾斜测量这项技术能够非常好的将地面的外观,以及高度等相应的值反映出来,从而为地基的搭建打下了良好的基础。还可以通过无人机传回来的信息进行相应的三维立体图的搭建,建立起三维立体模型,这样不仅能够让三维数据的真实程度提高一个档次,还能够对传统方式搭建的模型的不足进行相应的弥补。在无人机应用测量当中,还能够节省一些成本,因为无人机进行拍摄所得到的画面都是全方位的,所以这样就能大大的降低三维模型的成本,同时还能再网上进行相应的共享。

1.2无人机倾斜摄影测量技术发展前景

无人机倾斜摄影测量已经成为未来航空摄影测量的重要手段和国家航空遥感监测体系的重要补充,逐步从研究开发阶段发展到了实际应用阶段。受到越来越多的研究者和生产者的青睐和好评,大大地扩大了倾斜摄影测量技术的应用范围,其社会经济效益显著,具有广阔的应用前景和推广价值。将来的进步当中,需要将更加深层次的创新点进行挖掘,在这样的前提基础上获取最多的成果。对于摄影测量来讲,不应该只是限制在比较狭窄的现有的技术范围当中来,需要将更加广泛的技术整合起来,例如将红外技术、雷达以及光谱技术整合,这些都能够融汇于倾斜摄影的范畴。在保证在无人机的帮助之下,开拓更加广阔的测量范围,利用三维建模来取得大规模的云数据。从而让无人机在以后的建筑当中被良好利用,为社会和国家带来更加大的经济效益。

2 无人机倾斜摄影测量技术应用当中的优势与不足

2.1相较于人实地操作无人机测量存在的优势

无人机的倾斜测量技术相对于有人机测量技术来说存在优点同时也存在着一些缺点,从字面的意思上大概可以看出来有人机在测量当中主要采用的是直升机进行载人飞行从而让人进行实地的拍摄测量,而无人机测量的方式是将摄像头直接带在无人机之上,从而人工进行操控无人机进行实地拍摄。而在有人机进行测量的时候飞机飞行的航线的申请就成为非常复杂的一件事情,飞机在飞行过程当中的飞行高度以及飞行的区域都会受到相当大的影响,并且飞行的成本也是非常高的。但在飞机飞行过程当中能够滞留在空中的时间非常的长,而且航拍的范围也非常的大,最主要的是能够保持摄影的姿势相对于稳定。然而无人机再进行相应的拍摄的时候,飞行的航线就不需要再进行相应的申请,而且无人机的成本也非常的低,但无人机的飞行受到多方面的制约,例如在飞行过程中操控的范围变换就非常的小,超出相应的操控范围就不能再对其进行操控,而且无人机再进行相应的航拍工作的时候不能保证拍摄的姿势相对的稳定,还不能够在空中滞留很长的时间,所以无人机在进行应用的时候也受到了非常大的制约。因此在测量的时候就需要让实地与需求相互结合,从而保证检测数据的质量。

2.2无人机测量技术在应用当中存在的不足

相比于传统的测量模式,无人机测量虽然能占据了一定的优势,但是也存在不足之处。测量当中形成的三维立体模型有的时候也存在着一些问题例如有的地方缺失或者不足,这样都会影响建模的工作。而在这些不足当中就需要人工对其进行相应的补足,从而才能够保障三维模型完整的进行表达出来。然而在实际操作当中往往没有实地进行操作,而为了补缺这些不足之处就需要人们亲自进行去拍摄,这样就造成了在应用当中的问题。

(2)登记的台账、档案缺失、不一致。根据现有台账,无法找到对应的档案信息；登记中心、国土房管局和村社提供的台账存在不一致；实地房屋和产权证、档案三者不一致；档案中产权人姓名和实地调查不一致等。

4 结语

以上原因导致现行农村土地房屋数据无法直接用于不动产统一登记,但在城乡一体化的背景下,农村房屋必然要与城镇房屋一样进行登记,农村房屋目前现状及问题阻碍了不动产统一登记的实现。为了便于土地房屋等不动产管理,明晰农村土地使用权和房屋所有权,保护农村居民在第三方交易时利益得到保护,对农村已登记和未登记的土地和房屋现状进行彻底的测绘和调查势在必行。

[参考文献]

[1]李宏超,刘洪飞,范文肖.我国不动产统一登记制度发展现状及意义[J].安徽农业科学,2016,44(04):295-296.

[2]米子冬.农村不动产登记现状及思考[J].江西农业,2018,(12):127.

[3]刁杰.重庆市不动产登记存在的问题及对策研究[D].重庆大学,2017.

[4]任建福.不动产登记数据整合关键技术研究[J].测绘与空间地理信息,2018,41(05):178-180.

Copyright © This word is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.