

# 不动产统一登记中的房产测绘问题及解决对策

刘金芳

广东省有色地质测绘院

DOI:10.12238/gmsm.v3i6.897

**[摘要]** 现阶段,住房制度改革日益完善,为了有效保障农民合法财产权益,广东省加快推进各县区宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权登记发证工作,力争2020年底前完成基本登记发证任务。文章针对不动产统一登记中的房产测绘问题及解决对策进行了分析。

**[关键词]** 不动产统一登记;房产测绘;问题;解决对策

**中图分类号:** TU198 **文献标识码:** B

## 引言

随着不动产登记业务的发展,很多因房产面积引发的纠纷持续增加,不动产统计登记中房产测绘质量直接关系到数据的准确性,是登记工作能否顺利进行的重要因素,测绘部门必须强化不动产统一登记中房产测绘工作研究力度,为不动产登记业务的稳定开展提供保障。本文以广东省某县“房地一体”登记发证项目为契机,针对遇到的房产测绘问题进行相应解决对策的探讨。

## 1 不动产统一登记概述

某县以“总登记”方式对符合登记发证条件的宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书。登记范围为全县集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋,不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物。集体所有土地上开发的商品住房,一律不予确权登记。

可见,该项目主要测量对象为农村宅基地以及地上房屋,农村房屋因为设计有比较大的自主性,以及没有报备施工图纸等因素,测量人员在实际测量中会遇到各种形状的房屋以及房屋部件比较复杂的情况,在处理上如果没有针对

性的统一处理标准,会直接影响作业进度,“房地一体”是一项全面推进的工作,针对各类房产测量中遇到的问题,找到既不违反测量规范和技术规定并且行之有效的处理对策,是项目能否按照目进度计划顺利推进的关键因素。

## 2 结合实例分析房产测绘问题

该项目房屋测量采取的方案是在2017-2019年农村地籍调查成果的基础上,利用农村地籍项目全解析法测绘的1:500地形图,通过修补测进行完善,再结合钢尺或激光测距仪丈量的方式开展房屋边长测量,通过特定的内业成图软件进行房屋平面图的绘制,相比传统外业分层画平面草图再内业成图的方法,很明显的提高了作业效率和降低人为操作误差。

2.1《房产测量规范》与《建筑工程建筑面积计算规范》不一致

测量人员在作业过程中计算面积范围需查阅《房产测量规范》与《建筑工程建筑面积计算规范》两本规范时候,会发现不少结构计算标准存在不一致的地方,例如:《房产测量规范》对门廊面积计算的规定是“有柱或有维护结构的门廊、门斗,按柱或围护结构的外围水平投影面积计算”,《建筑工程建筑面积计算规范》对门廊面积计算的规定是“门廊应按其顶板的水平投影面积的1/2计算建筑面积”。《房产测量规范》对阳台

积计算的规定是“挑楼、全封闭阳台按照其外围水平投影计算全面积;未封闭阳台、挑廊按其围护结构的外围水平投影面积的一半计算”,《建筑工程建筑面积计算规范》对阳台面积计算的规定是“建筑物的阳台均应按其投影的1/2计算面积”。这两种规范中还有很多这种面积计算定义不一致的地方,不同作业人员依据不同规范会计算出两个不同且差异较大的建筑面积,造成成果质量混乱难以管理的状况。

2.2房屋平面图房屋部件表示不统一

房屋部件是指檐廊、门斗、柱廊、阳台等部件,农村房屋存在多种房屋部件是比较常见的,一定程度上加大了作业的复杂性。在大范围“总登记”项目中,房屋结构多样,内外业人员分工不同等因素,不同人员绘制的房屋平面图对同类房屋部件的表示出现各种样式,导致成果样式缺乏一致性,甚至因为错误表示的原因造成面积计算错误。如图1,作业人员对2楼门斗采用两种处理方式,左图中绘图人员把门斗单独显示出来,按照全面积计算,右图中门斗部分判定为阳台按照1/2计算建筑面积,两种处理方法得出了不同的建筑面积。该类问题并非错误规范套用的原因,而是作业人员对房屋结构判断上判断不一致导致,实际上虽然门斗部分和阳台相连,判断为阳台是不正确的,处理上应根据当地

实施细则, 门斗部分可以显示到图上, 按照全面积计算, 或者并入主体不单独表示, 这两种方法对房屋总建筑面积的计算结果一致的。

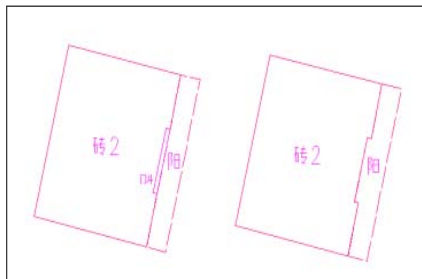


图1 门斗的显示

### 2.3 点位精度问题

由于采用的是利用地形图结合量边的方式进行房屋的测量以及后续平面图的绘制, 在外业丈量边长发现房屋边长超限, 使用草图记录提供给内业人员参考修改, 内业人员在修改房屋边长的时候, 忽略了点位会产生相应的移动, 房屋平面图边长、面积成果无误的情况下, 房屋角点位精度出现了超限的情况, 也是不满足成果要求的, 实际处理上, 边长超限明显的房屋, 需要使用全站仪进行解析法测量, 再内业绘制房屋平面图。

## 3 房产测绘问题解决对策

### 3.1 确定面积计算参照规范

在面积计算规范的参考上, 我们要从两本规范的适应范围进行判断, 《房产测量规范》是房产行政管理部门用于新建商品房预售、权属登记的房屋建筑面积测算的执行标准, 而《建筑工程建筑面积测算规范》是规划部门和建筑设计单位计算房屋建筑面积执行的标准, 所以依据该项目登记发证的目的, 需要采用《房产测量规范》进行面积计算的

参考, 避免作业人员同时交叉使用两本规范, 但由于《房产测量规范》的颁布时间是2000年, 对于一些《房产测量规范》中没有相应面积计算规定的情况以及一些房屋部件的概念解析上, 《建筑工程建筑面积计算规范》是有很大的参考意义的。

### 3.2 制定适合本地区的实施方案

在大规模的房产测量项目中, 因为时间紧、任务重、数据量大等各种因素, 统一标准、降低作业复杂性是非常关键的, “房地一体”项目因各县区采取的测量方法以及一些当地政策性因素的不同, 《广东省“房地一体”农村宅基地和集体建设用地权籍调查技术指南》针对一些房屋部件的表示以及建筑面积计算不做十分明确的规定, 如“房屋主体结构内的不封闭阳台, 可单独测量, 计算一半建筑面积, 或随自然层一起测量计算全面积”, 所以只有根据当地的情况, 综合考虑生产工期、发证审核规定等因素, 在作业开展之前或者试点村开展的同时, 制定明确的实施方案, 把各类会遇到的问题相应的处理措施落实到位, 同时加强内外业人员的培训, 避免因个人作业习惯而导致成果缺乏统一标准, 增加后期的返工率。

### 3.3 加强质量控制

严格执行房产测量成果“二级检查, 一级验收”制度。一级检查为过程检查, 在作业员自查、互查的基础上, 由作业组专职或兼职检查人员进行过程检查。过程检查采用100%的成果全数检查, 检查出的问题、错误, 复查的结果应在检查记录中记录, 过程检查提出的质量问题, 作业人员应认真修改, 修改后应在检查记

录上签字。对于检查出的错误修改并复查无误后, 方可提交二级检查。

二级检查由作业单位的质量管理部门抽取样品成果进行内外业详查, 样本外的应实施内业全数检查。检查出的问题、错误, 复查的结果应在检查记录中记录, 二级检查完成后, 应编写检查报告并评定质量等级, 检查记录及检查报告应随调查成果一并提交验收。第三方监理单位对项目数据成果和文档报告进行质检审核, 同时进行抽样检查。监理单位对样本进行详查, 并对样本以外的成果进行概查, 检查工作完成后, 应编写报告, 出具检查意见。经过二级检查合格并经监理审核合格的成果, 由县自然资源主管部门组织验收, 出具验收意见。

## 4 结束语

房产测量结果一经相关部门确认, 是具有法律效力的, 测量成果出现错误, 可能会带来法律纠纷, 测绘单位对待房产测绘成果的准确性问题上要抱着十分谨慎的态度, 从加强管理、严格执行质量检查措施、完善保障机制等几个方面入手, 可以有效规避因测量成果错误带来的风险。

### [参考文献]

- [1] 王强. 房产测绘有关问题探讨[J]. 测绘与空间地理信息, 2011, 34(1): 183-185.
- [2] GB/T 17986.1-2000. 房产测量规范第1单元房产测量规定[S]. 北京: 中国标准出版社, 2000.
- [3] GB/T 50353-2013. 建筑工程建筑面积计算规范[S]. 北京: 中国计划出版社, 2013.