

不动产单元代码“一码关联”与测绘工作的协同关系探析

赵佳佳

呼和浩特市不动产登记中心

DOI:10.32629/gmsm.v9i2.2440

[摘要] 不动产单元代码“一码关联”已成为串联全生命周期业务、打破数据孤岛的核心技术抓手。本文基于笔者参与的呼和浩特市“一码关联”工作实践,重点探讨其与测绘工作在统一空间基准、全流程成果共享机制中的协同关系与应用前景。

[关键词] 一码关联; 测绘; 不动产单元代码

中图分类号: O329 **文献标识码:** A

Analysis of the Synergistic Relationship between "One Code Association" for Real Estate Units and Surveying Work

Jiajia Zhao

Hohhot City Real Estate Registration Center, Hotan City

[Abstract] The "one code association" for real estate units has become a core technical approach for connecting the entire life cycle of business and breaking data silos. Based on the practical work experience of "one code association" in Hohhot City that the author participated in, this paper focuses on exploring the collaborative relationship and application prospects between it and the surveying work in terms of unified spatial reference and the mechanism for sharing all-process results.

[Key words] One code association; Surveying; Real estate unit code

引言

本文采用实证研究法,通过对笔者主持开展的呼和浩特市“一码关联”流程与测绘成果协同应用的实践经验做法予以归纳总结,以获得专业人士对本文研究对象的感受和认识,并从各类实践中抽象出一般性结论,探讨该协同关系的成功经验与前景展望。本文立足于实践应用,引用全国范围内的文章观点较少,更加注重于呼和浩特市地区实践。

1 “一码关联”的底层逻辑

众所周知,自然资源系统源自国土资源与城乡规划部门的职责整合,覆盖了规划选址及用地预审、土地供应、建筑规划以及不动产登记等工程建设领域全流程;而自然资源管理的核心目标,始终是全业务融合贯通。上述每个业务环节都需要测绘成果支撑,但基于历史原因,各环节的测绘标准、坐标参考系和成果格式均存在差异,不仅导致同一标的物被重复测量多次,各个业务环节之间也无法在统一平台上对该标的物进行唯一性表述。有鉴于此,自然资源部等部委在《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》、《关于进一步做好地籍调查工作的通知》等文件中提出,要进一步推进“一码(不动产单元代码)关联”、“一码管地”,确保业务环节前后衔接一致、真实准确,提高审批、登记办事效率,最终实现“一码到底、

成果共享”。

根据《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T 37346-2019)规定,不动产单元代码共28位,表现为宗地(宗海)代码+定着物单元代码组合;编码至“户”后,在全国范围内不会出现重复编码。该编码规则体现的“唯一性”,使该单元代码成为不动产的“身份证”。

2 “一码关联”与测绘工作的协同机制—以呼和浩特市为例

2023年4月,呼和浩特市自然资源局印发了《关于进一步深化应用不动产单元代码的通知》,对“一码关联”的流程进行了整体设定:出具规划条件/选址意见的部门向不动产登记部门提交电子版地界图,由登记部门在不动产籍数据库进行预落宗后,预编不动产单元代码并进行反馈,规划部门将该代码写入《建设用地规划条件书/选址意见书》,随后自然资源系统内各业务环节逐级沿用上述代码,形成了规划条件→出让合同→不动产登记(土地)→建筑规划→规划核实→建立不动产单元表(户)→不动产登记(房屋)全流程“一码关联”。

上述过程中,针对支撑规划选址及用地预审阶段的测绘成果,在预编不动产单元代码期间,不动产登记部门确保编码规则与CGCS2000坐标系参数深度绑定,使所有关联成果的空间基准

完全一致。同时,上述测绘成果导入不动产权籍数据库后,排除空间位置矛盾的矢量图形才能产生单元代码,保证了宗地界址清晰准确,避免潜在的权属争议;出现宗地压盖等情况,测绘机构应进一步修正相关测绘成果。在地籍调查阶段,地调机构接到委托任务后,可根据代码关联的宗地自然属性数据及矢量数据,在容缺权利人的情况下,在供地阶段提前并联开展地籍调查,使权利人获取交地确认后即时完成不动产登记(土地),最终实现“交地即交证”。

3 “一码关联”与测绘工作的协同案例

“一码关联”与测绘工作的协同,能够显著提升自然资源管理效能,以下案例分别展现了不同场景下的协同效果。

3.1 排查空间位置矛盾

出具规划条件的某自然资源分局向不动产登记部门提交了电子版地界图(CAD图纸),不动产登记部门在不动产权籍数据库进行预落宗时,发现该拟落宗的矢量图形与相邻地界出现交叉重叠。不动产登记部门迅速将重叠位置、面积、相邻地界权利人名称以及项目名称向分局反馈,分局随即进行实地查看,并要求原测绘单位调取相邻地界权利人登记档案,最终发现系测绘单位未对相邻土地的权属情况进行详尽调查,土地勘测定界成果误将相邻地界划入,导致出现空间位置矛盾。该自然资源分局根据排除空间位置矛盾后重新出具的测绘成果,修正了规划条件的地界范围,避免了行政审批中的重大瑕疵。

3.2 预警土地权属争议

不动产登记部门在对某宗土地预编不动产单元代码期间,发现该宗土地虽不存在空间位置矛盾,但与该宗地相邻的地块存在土地权属争议,且争议土地与拟出具选址意见的地块位置相近,随即向负责预审与规划选址的分局提出预警,建议进一步排除土地权属争议后进行预编单元代码。该分局找到提出权属争议的人员后,发现争议方果然对该地块也认为存在权属争议,只是因为其自认为该地块尚为国有空地,所以暂未提出争议,故测绘单位未能发现该权属争议隐患。对涉及地块启动权属争议调解处理程序后,分局同步重新划定了选址意见的地界范围,为潜在的权利人成功避免了土地权属纠纷的隐患。

3.3 促进“交地即交证”落地

在以往的流程中,只有在审批科室出具“交地确认书”后,不动产登记部门才会启动对地籍调查成果进行内、外业审查,测绘成果审查入库后才会启动国有建设用地使用权首次登记工作,是为典型的“串联”流程。启动“一码关联”工作后,由于不动产登记部门已对拟供应土地进行了预落宗并预编了单元代码,已初步掌握了宗地的坐落、面积及界址点坐标等测绘成果数据,并可通过不动产单元代码关联查询拟供应土地的规划用途及审批流程进度。具备上述基础数据或信息后,不动产登记部门主动对接供地对象及测绘单位,指导用地企业准备产权登记要件;要求测绘单位(地调机构)在容缺供地文件的情况下,利用上述已有的测绘成果先行开展指界等规定程序,同时安排地调成果审核人员和登记人员先行对成果要件和登记要件进行预审,

并提前对涉及宗地的自然状况进行实地查看。不动产登记部门在将土地供应程序与产权登记之间的时间间隔压缩为零后,在审批科室出具“交地确认书”的同一天,办理了国有建设用地使用权首次登记,实现了“交地即交证”,保证项目按期开工建设。

3.4 串联各环节业务流程

某项目办理建设工程规划许可证期间,审批出具该证书的部门发现,通过“一码关联”程序关联到的宗地测绘成果只能涵盖部分建设项目,通过不动产登记部门查询后发现,该项目实际占用两宗相邻的土地,且两宗地的使用权人归属于同一主体,鉴于该工程涉及的建筑物及功能分区具有不可分性,如仅关联一宗地的不动产单元代码,不符合“房地一体”原则,后期无法完成土地核验及不动产登记。如该工程同时关联两宗地的单元代码,会出现同一建设项目占用土地分割转移登记的风险。针对上述情况,自然资源部门建议项目主体单位先行办理宗地合并登记后,再将地上建筑物与合并后的宗地建立关联关系,将土地登记、地籍测绘成果应用及建筑工程规划许可流程有效的串联起来,最大程度规避了风险。

3.5 发现违法用地行为

某项目办理建设工程规划核实合格证期间,不动产登记部门根据办理规划核实部门的要求,在依照“一码关联”程序建立房地关联过程中,发现该项目的结建地下空间范围超出了地表用地界线垂直投影范围,显示地下空间建设过程中出现了违法用地行为,在排除测绘坐标参考系等问题后,及时将该违法问题向规划核实等部门进行了反馈和报告,有效阻止了违法用地行为的蔓延。

3.6 助力“竣工即交证”

2023年6月,呼和浩特市首次实现了“竣工即交证”,某项目取得《竣工验收备案表》后,不动产登记部门即时为建设单位申请办理的8栋住宅楼于当日全部颁发了《不动产权证书》(首次登记)。不动产登记部门依托“一码关联”流程,瞄准以往办证程序复杂、进度缓慢又涉及众多购房群众的大型住宅项目,变原有的“串联”程序为“并联”办理,由被动等待转变为主动服务;在项目启动竣工验收工作后,即主动从相关线上平台提取了登记要件资料、房屋实测绘报告以及“竣工图”电子图纸。在全市范围内首次实现了对登记要件的前置预审;建立规范化不动产单元表;在登记受理审核人员、测绘数据处理人员与项目方全程线下不见面、线上7*24小时提供服务的情况下,在申请登记前提前完成要件材料审核及测绘数据准备工作等重大创新模式。

3.7 实现“交房即交证”

以往的“交房即交证”流程,在房屋所有权首次登记后方能整体启动,需要收集成百上千户购房群众的登记要件材料,短时间内难以按时完成。呼和浩特市不动产登记部门通过“一码关联”程序提前调用各类审核要件和测绘成果,在房地产企业取得“竣工验收备案表”后,当天办理房屋所有权首次登记,并根据该企业提交的各类要件,立即启动了分户登记工作,进一步将工

程竣工验收到颁发购房业主的不动产权证书之间的流程间隔等待时间压缩为0。支持房地产市场平稳健康发展的政策导向,同时让购房群众吃下“定心丸”,及时避免了房地产市场“处处爆雷”的担忧,提振了市场信心。

4 “一码关联”与测绘工作的深度协同应用前景

仅就呼和浩特而言,虽然不动产单元代码已写入“规、批、供、用、登”全链条各类业务文件或证书中,但主要表达为宗地代码(即编码前20位有实际意义)。下一步,要从以下几个方面开展“一码关联”与测绘工作的深度协同应用。

4.1 扩展单元代码实际内容

根据建设工程规划许可、建设工程设计方案和施工图等开展房产预测绘,以房屋幢、层、套(间)为基本单位,根据预测绘成果预设含房屋的不动产单元,预编代码(在宗地代码上补充房屋代码)搭建不动产单元表,建立房屋与其所附宗地的关联关系,进一步扩展单元代码实际内容至28位。

4.2 进一步扩大单元代码覆盖范围

不动产登记机构根据房屋测绘面积报告(含预测绘面积报告)及其他材料建立不动产单元表后,在不动产权籍数据库中通过接口将不动产单元表数据与住建部门共享。住建部门对已由不动产登记机构导入数据库的测绘数据予以成果互认,双方以不动产单元代码为关联点对各自业务建立一一对应关系。税务部门对所有完税结果材料与不动产单元代码之间建立对应关系;金融部门以不动产单元代码代替证书号填写主债权合同或抵押合同,全面推广“转移+抵押”合并登记模式。

4.3 合理建立新旧代码关联关系

不动产单元代码一经生成,在各业务环节沿用过程中,原则上不得进行修改。预审和规划选址、土地供应阶段,“规划条件书”、“选址意见书”出具前,可修改单元代码;相关文件出具后,宗地部分界址点坐标出现变化,一般应直接沿用原单元代码。不动产单元经审批办理分割、合并后,可变更或增删单元代码,但必须严格建立新旧单元代码对应关联关系,确保连续、可追溯。

4.4 建立“一码关联”快速调用平台

目前,“一码关联”在呼和浩特已实现了自然资源系统内代码全覆盖,但是凭借单元代码的关联关系来调用各阶段测绘成果、审批文件的手段较落后,主要是依据单元代码调用不动产自然属性数据,如宗地界址点、性质、用途、面积等,权利信息可以依据不动产登记档案调用,但是各阶段测绘成果、审批文件比对、调用仍缺乏快速关联手段。下一步,应利用“多测合一”等数据交换平台,以单元代码为核心建立数据、信息、文件树状

关联模块,根据单元代码快速调用,并支撑各类业务办理及追溯查询。

4.5 推进测绘成果自动质检

“一码关联”实现后,对各阶段测绘成果的一致性审查变得越来越重要,必须建立一个独立的测绘成果质检模块,通过单元代码自动比对多源成果的一致性,识别坐标点偏移等问题,并预判错误审批行为,引导测绘单位规范从业、提升服务质量。

4.6 推动提升不动产登记便利度

提升不动产登记便利度,优化营商环境,是党中央、国务院的重要决策部署,各项改革举措如不能及时推出,将严重阻碍办证群众的获得感和登记便利度。运用“一码关联”与测绘成果协同应用的技术优势,可以最大程度的推进登记便利度提升工作。一是全面扩大全程网办覆盖面,除法律规定必须线下开展的程序,所有不动产登记流程必须打通线上办理通道,并实现线上线下同标准同时限受理、登簿、缴税及发证。二是强化“一窗办理、集成服务”,优化线上缴纳土地出让价款、相关税费支付方式,建立以线上完税信息取代纸质完税凭证新模式。三是减少线下纸质材料,对可以通过数据、信息共享获取的电子证照、信息和电子版文件、图件,获取后逐步取消线下纸质件,并强化核验。四是全面开展预购商品房预告登记,加快推进与住建部门联动推广在物权合同内加入预告登记约定及信息推送,从源头上防范商品房“一房二卖”、“先卖后抵”等风险。五是对风险可控、纠错成本低且能够通过事中事后监管有效防范风险的登记事项,推行“告知承诺”服务模式,特别是进一步降低非公证继承告知承诺者年龄限制。

5 结语

“一码关联”工作,已跨过了“是什么”、“怎么做”的阶段,进入了“做得更好”的广阔前景,测绘成果作为“一码关联”的核心支撑条件,也脱离了孤立应用的桎梏,逐步转化为治理效能。

[参考文献]

[1]《不动产单元设定与代码编制规则》发布[J].城市规划通讯,2019(8):14.

[2]自然资源部《关于进一步做好地籍调查工作的通知》[J].中国食品,2023(21):151-153.

[3]《呼和浩特市自然资源局关于进一步深化应用不动产单元代码的通知》[Z].

作者简介:

赵佳佳(1978--),男,汉族,河北饶阳人,本科,呼和浩特市不动产登记中心,工程师,研究方向:测绘。