

探讨不动产登记测绘业务一体化

姜小河

邵阳市不动产登记中心 湖南 邵阳 422000

摘要: 不动产登记制度是保护不动产权利人合法财产权、保障不动产交易安全、提高治理效率和水平的重要制度。不动产登记调查作为保障不动产登记的技术性工作,包括财产权属调查和财产调查两个方面。其中,房地产估价是确定权利的依据,是房地产登记过程顺利进行的前提。本文对不动产登记测绘业务一体化进行探讨。

关键词: 不动产; 测绘业务; 一体化

不动产登记制度对于保护不动产权利人合法财产权具有重要意义,不动产登记制度落实效果体现了政府治理水平。在不动产登记工作中,应做好不动产权籍调查工作、不动产测量工作,测量工作占有基础地位。在传统不动产登记测绘业务开展中,分离的业务形式会影响不动产登记测绘业务质量与效率,而构建一体化模式,可以提升不动产登记测绘业务质量,并提高政府服务效率,促进政府职能转变。

一、现状分析

1. 规划相关测绘服务

大多数与规划相关的测绘公司都包括基本的地形测绘和规划和测量的监督。规划控制措施是确定建设项目的规划位置、高度和建筑面积是否符合规划审批要求的措施,包括电缆调整测量。巡线测量和完整性测量从建设周期开始上述规划所涉及的测绘活动是项目研究、项目设计阶段基础地形图的测绘。测量设置施工过程中的线路检查测量和项目验收过程中的完整性测量。

2. 测绘服务

大多数测绘公司提供土地资源管理服务,从土地管理周期上,可分为地表调查和制图,收集基本信息。土地审批过程中的土地测量和土地测量房地产登记,土地登记过程中的检查和范围服务,项目结束时土地使用条件的检查。

3. 与房地产相关的地形测绘活动

大多数与房地产相关的测绘公司都指的是房地产测绘。大多数房地产调查和地图包括房屋预测、实际房屋测量等内容,测量变化和绘制房地产地图等 [1]。

二、不动产登记与测绘关系分析

测绘结果是不动产登记调查的重要组成部分。在不动产登记实践中不动产登记调查贯穿房地产开发建设的全过程。土地测绘和土地登记调查是同一个方向。各类土地登记探索权利有不同的要求。并探索不同类型的权利测绘有不同的要求。根据要收集的信息大多数财产调查包括基于土地信息的财产调查。基于住房数据的财产调查项目审查和财产调查验收以及对住房和土地的总体权利。

1. 基于土地信息的财产调查

有必要了解房地产权利的所有者、有效类型、土地用途、

面积等。此类权利调查需要实地勘察和测量和绘制房地产边界并完成起草和签署过程。大多适用于新征地阶段的空地登记 权利人为私人住宅的所有者,即开发商独立占用的土地等。

2. 基于住房信息的权利调查

需要知道产权人、位置、项目名称、房屋、类型、建筑(结构)类型、概况、用途、建筑编号、户数、总楼层数、单元数、水平、建筑结构、竣工年份、建筑面积、专区、分布区等信息需要对房屋具体情况进行现场勘察、测绘。这类维权调查主要适用于住宅建设阶段,用于划分交易和登记不动产变动。

3. 项目审查和验收费用审查

此类维权调查主要用于审查和接受新项目,需核实该边界区域是否在已建成项目实际用地范围的核准范围内。采取的步骤是探索多个地形的组成和映射。

4. 总体房屋和土地所有权调查

需要找到有关土地和房屋的有关信息,进行实地调查,并根据房地产范围同时进行不动产测绘,这项工作的目的主要用于对不动产权进行登记 [2]。

三、不动产一体化测绘可行性研究

1. 房地产测绘

房地产测绘是指收集和记录房屋和住宅地块的相关信息,为产权开发和土地登记、开发使用和交易、税收和城市规划提供数据辅助。《物业测绘管理办法》对物业测绘委托进行了明确规定:公寓业主、房屋权利人、利害关系人委托测绘公司对房地产进行自愿和主观测绘。在此期间,被授权委托测绘任务的测绘公司应当在当地物业管理部门取得相应的房地产测绘资格。从本质上讲,测绘公司是独立的个体,与客户之间不存在利益冲突。在物业测绘市场调研中,国内测绘企业主要呈现以下经营模式:分开经营经营模式、综合经营经营模式、混合经营模式。

2. 地籍调查

实现土地管理的基本要求是调查工作的开展,调查工作主要以地籍调查数据为基础,结合测量方法的应用,采用控制和精确的测量方法来确定位置、大小。用地籍图等对土地的边界、属性和面积进行判断,为土地管理和城市规划部

门开展各项工作提供有利依据。作为地籍测量的主体，国家政府行政主管部门结合基本方法和国家措施的重要性，赋予其测量工作更大的法律意义。在国外地籍测绘工作分类中，将其定义为地籍测绘的范畴。此外，地籍测量在中国发展初期，被视为国家政府对财产征税和保护个人土地权利的行政行为，地籍调查一般是国家垄断管理的一部分。究其原因，在于国家对土地资源、土地使用者和土地开发企业采取的强制性管理措施，以保障社会经济的全面发展。

3. 草原、林业等不动产测绘性质

草原、林业等性质的测绘，实质上为草原和森林现状的调查、经营和管理提供了相应的数据，这一时期使用的测量方法属于财产测绘范围。这项房地产测绘工作以国家法律为发展基础，从测绘技术、测绘流程等多个角度实现了一定程度的发展。但是，与房地产测绘和地籍测绘相比，草原和林业测绘的范围有限，难以知晓。对此，对于不动产登记测绘，可以从不动产测绘和地籍测量两个角度进行有效控制。

4. 推行竣工测量、房产测量与用地条件复核的统一

竣工测量和用地条件复核都是事后监管的重要内容，都需要对已建成的建（构）筑物进行实地测量。房产测绘是项目建成后对建筑物内部进行测绘，确定建筑面积的重要环节。三者测量条件上具有相似性，因此，可同步进行。目前，随着《建筑工程规划核实管理规定》的实施，《地籍测绘报告》已成为规划核实前国土部门出具的必备成果，因国土部门侧重对用地边界建（构）筑物测的位置核实，且执行的规范精度要求高于竣工测量精度指标，只需在进行用地条件复核的地籍测量时加入建筑高度测算、建筑间距测算、建筑退让红线距离测算、建筑用地面积测算、建筑占地面积测算等竣工测量指标即可代替竣工测量，从而避免重复测绘，提高效率。

四、改进测绘工作的建议

1. 完善管理机制

有关部门要建立完善的测绘管理机制，对所有测绘任务（包括房地产、土地测量、草原、森林测绘等）进行统一管理。明确测绘、行政、登记工作相结合，确保测绘工作公平高效。只有完善管理机制，才能有序开展测绘工作。

2. 提高测绘技术

测绘人员应当根据工作需要，不断研究和创新相关测绘技术。在卫星技术、遥感技术、GIS 技术等高新技术不断发展的背景下，将相关技术应用到测绘工作中，降低测绘工作的劳动强度和难度。例如，GIS 技术可用于处理和管理测量和制图数据，图 1 为 GIS 技术的流程。

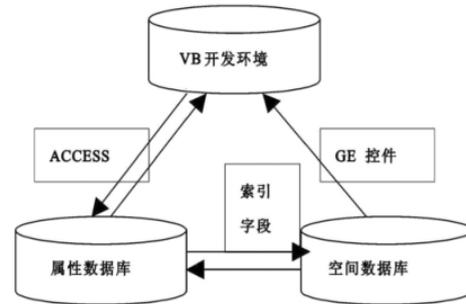


图 1 GIS 技术的流程

3. 制定标准化收费体系

为维护测绘市场稳定，有关部门要监督测绘工作，制定统一的资费制度，明确资费标准，避免出现测绘单位之间恶性价格竞争的现象。同时，对于部分偏远地区的优惠政策，也应明确服务承担的相应费用，以便相应的政策得以落实^[3]。

五、不动产登记测绘业务一体化建议

目前房地产测绘工作统一登记存在一定的问题，为有效提高房地产测绘工作效果，需要对以下事项进行管理：首先，明确房地产测绘机构的管理、经营理念和经营模式。其任务是改变当前房地产测绘机构建设困难的局面，采取登记管理、测绘工作等基本分工的原则，实现测绘企业的全面发展。其次，如果要想实现房地产统一登记和勘察管理，政府管理部门可以利用测绘方法和工程标准建设，避免出现“新瓶旧酒”的情况；维持测绘业市场的平衡运作；实现测绘成本的标准化控制；对经济条件较差的乡镇，政府可以通过补贴的方式减免部分不动产登记测绘费用；对测绘技能不足、不规范的企业，可以停业整顿或者吊销营业执照，有效管理测绘行业市场。

结束语

综上所述，通过对不动产登记测绘现状的分析，可以看出测绘工作中存在机遇。结构和技术标准不完善、测绘成本标准不规范等问题，制约了测绘企业和测绘行业的长远发展。要想改变现状，就必须在这种背景下，从测绘公司自身的角度出发，认识到测绘工作存在的问题和不足，对实际的测绘工作进行优化或改革，为国家房地产管理部门登记提供有利条件。

参考文献：

- [1] 李柏，李平. 不动产统一登记后的测绘对策研究 [J]. 山西建筑，2019，39（28）：232-233.
- [2] 甘建国，屠宗灵，赵彬，等. 不动产统一登记后的测绘对策 [J]. 安徽地质，2020，25（3）：234-235.
- [3] 严焕强. 房产测绘在不动产统一登记中的应用 [J]. 环球市场信息导报，2019（22）：90-91.

* 通讯作者：姜小河，1974 年 5 月，男，汉族，湖南武冈人，现任邵阳市不动产登记中心经济师，中级职称。