

不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合

Real Estate and Cadastral Mapping Data Integration in Real Estate Registration

王娟

Juan Wang

南通市不动产登记中心
中国·江苏 南通 226000
Nantong Real Estate Registration Center,
Nantong, Jiangsu, 226000, China

【摘要】在不动产登记中,房产与地籍测绘数据的整合工作是非常重要的,做好房产与地籍测绘数据的整合工作,能够有效提高不动产登记工作的效果。基于此,论文对不动产登记中的房产与地籍测绘数据的整合进行分析,希望能够为相关人士提供参考。

【Abstract】In real estate registration, the integration of real estate and cadastral mapping data is very important. To do a good job in the integration of real estate and cadastral mapping data can effectively improve the effect of real estate registration. Based on this, the paper analyzes the integration of the real estate and cadastral mapping data in the real estate registration, hoping to bring reference for the relevant people.

【关键词】不动产登记;房产;地籍测绘;数据整合

【Keywords】real estate registration; real estate; cadastral mapping; data integration

【DOI】10.36012/se.v1i1.626

1 引言

现阶段,随着科学技术水平的提升,科学技术已经深入到了人们各个工作领域与生活领域,合理地利用科学技术不仅能够为人们的生活与工作带来极大的便利,也能够帮助人们更加有效地解决生活与工作所存在的问题。在不动产登记工作中,合理利用科学技术,建立房产与地籍测绘数据整合系统,并将其应用到实际的工作中,实现房产与地籍测绘数据的整合处理,不仅能够有效地处理大量的数据,也能提高工作效率,更好地发挥出数据的作用与价值,真正地实现资源的整合。

2 数据测绘与整合的含义

2.1 数据测绘

在不动产登记数据库中,主要的内容就是不动产单元数据,其中,测绘数据是不动产单元数据的主要来源。结合目前相关标准与规定的要求,针对土地对象和房屋对象来说,主要具有的空间类要素分别为自然幢、宗地、注记、界线以及界址点等,而非空间要素则主要包括逻辑层、幢、户等。对于测绘数据来说,可以对宗地要素进行合理的转换,而后再通过GIS平台中的相关软件,将数据进行结构方面的转换。

2.2 整合

结合相关标准与规定的要求,在对不动产登记中所含有的数据进行整合时,主要的工作思路应该按照以下的流程完

成,对于已经完成登记的相关数据信息,应该按照现有的技术规范与数据标准进行重新规范与设计,从而形成更加规范化、标准化的数据集合,而后再根据数据中的要求与标准,采用补录、抽取、整合以及转换的方式,建立现代化的不动产登记信息数据库。

在整合相关的建筑物数据时,需要在数据整合前,保证自然幢所具有的空间,并将其明确地指出来,确保城镇地籍所具有的空间信息能够与信息空间的实际参考数据保持高度的一致性,而在完成房屋等级后,整理相关的数据时^[1],只需要将自然幢的数据保留下来即可,在这其中,应该在属性表中添加相关的宗地编码,而后再根据要求,将宗地编码进行赋值,虽然这种方式非常完善,但实际操作起来却具有较大的难度。

3 不动产登记房产和测绘数据整合的现状分析

3.1 立法的完善性不足

对于不动产登记而言,中国具有与其相关的法律法规,尤其是在《中华人民共和国测绘法》中,明确了一些有关于不动产测绘的制度,并对房产测绘工作与地籍的测绘工作提出了明确的要求与规定。除此之外,还有部分法律法规文件中也有相关的规定,从而使房地产测绘工作能够更好地落实在管理房地产工作中。但《城市房地产开发经营管理条例》中却没有对房产测绘的具体内容与要求进行明确的规定,这样,也就阻

碍了房产、地籍测绘数据工作的顺利开展与实施。

3.2 工作效率比较低

结合中国目前的不动产等级工作来说,因为地区与地区之间存在差异,不同部门所依据的标准与规定也有差异,这样就形成了差异较大、关联较小的局面,从而导致房地产测绘数据出现分离的情况。与此同时,在实际的房地产测绘数据工作中,对于一些坐标不明确,或者是没有坐标的房产,无法对其具体的数据进行查询,更加没有办法将房产的档案、图形信息等进行整合,从而降低了测绘工作的效率,甚至还会导致测绘工作无法顺利开展。

3.3 政策性强烈

不动产登记的房子和地籍测绘工作中,往往具有比较强的政策性,这种政策性主要体现在一些配套的服务功能中,在这种条件下,就需要工作人员更加充分、深入地了解本地的相关房产政策,从而进一步提高房产测绘的工作质量。

现阶段,中国大部分城市的建筑测绘工作通常由专门的房产测绘机构完成,一些部门也会直接将测绘的结果运用到房屋产权的管理工作中,这也充分说明,通过房产测绘机构不仅能够更好地实现经济效益,也可以保障市场的运行,从而进一步促进中国房地产市场的发展与良好运行。但是,因为中国国土面积非常辽阔,每个地区之间也存在比较大的差异,仍然有很多地区采用比较落后、传统的方式进行不动产登记工作,不仅工作效率比较低,而且工作效果也比较差,所以,应该进一步推动房产与地籍测绘数据整合技术的发展,使其能够得到更加有效的利用。

4 不动产登记中房产与地籍测绘技术整合的基本流程

4.1 清理无效数据

对不动产数据整合时,需要对不动产、原有的土地情况以及实际的财产情况进行全面的检查,同时也要将已经注销登记的一些登记信息进行二次登记,将所属权在权力表中进行注明,而后再将相关的信息资料转交给专门的信息管理部门。在进行档案管理时,需要将房地产管理流程、土地登记流程以及房屋等级流程等多个工作流程进行联合,而后形成联合管理的管理模式。

4.2 收集已完成规划的数据

通过登记房产的相关信息以及整理相关的土地信息,能够得到更加原始、有效的财产信息,而后再根据不动产登记数据库所具有的标准进行对应的管理,就能够更加全面地描述与统计有关于房地产的信息。同时,必须要确保房地产数据的

单位、类型以及具体数据的规范性、统一性,并对其进行严格、严谨的管理^[1],使其能够与空间准则保持高度的一致性,另外,应该科学地整合房地产登记中所包含的房屋信息、基本内容、空白项目以及土地信息等,再结合实际的情况,进行补充。

4.3 重新构建逻辑关系

结合新时期下不动产登记管理的相关要求,通过权利的设计,建立抵押权与地役权之间的新逻辑关系,同时,也要重新建立正式登记记录和异议等级记录之间的关系。坚持遵循原物权的工作原则,对于新录入的不动产登记单位,应该为其设立全新的不动产等级,并继承原有的企业编号,从而确保原有的不动产登记文件能够与现有的不动产登记文件之间可以良好、有效地衔接,在这其中,可以利用图形之间所具有的关联来对原始编号进行储存。

4.4 确保宗地编制编码的统一性

在整合不动产登记数据时,应该做好土地登记、图形登记的标记工作,与现有的统一编码进行充分整合,创新编码的转换模式。实际进行转换时,应该提前做好技术方面的支持,从而确保编码转换的顺利性,同时,必须要确保所有的原有编码都能够转换成统一的编码,利用有效的手段与技术措施,确保编码转换的精准度。此外,也可以合理地利用数据库中所含有的地图数据与信息,在地图的表面进行准确的标注,而后根据统一编码的要求,对已经转换完成的编码进行有序的储存。

4.5 编制不动产的单元号

完成不动产的编码后,需要对其进行科学化的管理,全面了解原土地登记信息、房地产信息,根据统一的制度要求,将信息登记、原有业务等工作进行整合。同时,在统一完成编码后,也要建立更加完善化、现代化的不动产登记簿,合理利用信息技术,实现登记分类处理。

5 结语

综上所述,不动产登记工作中,房产与地籍数据的整合属于中国未来房地产的发展趋势,但是该技术对技术性的要求比较高,而且工作量也比较大,所以,应该合理地利用现有的规定与技术手段,建立更加具有针对性的数据处理措施,实现房产与地籍测绘数据的有效整合。

参考文献

[1] 郝博,严剑锋.统一登记形势下不动产测绘及数据整合方法探讨[J].住宅与房地产,2019(27):1-2.

[2] 张青.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题分析[J].住宅与房地产,2019(16):197.