

不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合思考

Integration Reflection of Real Estate and Cadastral Mapping Data in Real Estate Registration

梁华

Hua Liang

桂平市自然资源局 中国·广西 贵港 537000

Guiping Municipal Bureau of Natural Resources, Guigang, Guangxi, 537000, China

摘要: 加强房产与地籍测绘数据的整合,在不动产登记数据库建设、提高地籍和房产测绘水平等方面发挥着至关重要的作用。从实际来看,房产与地籍测绘数据还存在尚未建立起一个完整的数据库、数据真实准确性无法得到保障、宗地空间数据图形完整性不足等问题,严重制约了数据整合的优势作用发挥,并且要提高不动产登记工作水平,就要对这些问题进行详细分析,并采用对应措施进行解决,推动不动产登记工作更加高效、高质展开。

Abstract: Strengthening the integration of real estate and cadastral surveying and mapping data plays a vital role in the construction of real estate registration database and improving the level of cadastral and real estate surveying and mapping. From the practical point of view, real estate and cadastral surveying and mapping data has not yet established a complete database, data real accuracy cannot be guaranteed, the space data graphics integrity, seriously restricted the advantages of data integration, and to improve the level of real estate registration work, is a detailed analysis of these problems, and adopt corresponding measures to solve, promote the real estate registration work more efficient, high quality.

关键词: 不动产登记;房产与地籍测绘;数据整合;方法

Keywords: real estate registration; real estate and cadastral mapping; data integration; method

DOI: 10.12346/se.v4i3.6762

1 引言

在城市现代化水平不断提高背景下,各类土地资源开发项目越来越多,开展不动产登记和地籍测绘工作,也频频出现土地产权、使用权等纠纷问题。要防止这一情况发生,就可以将房产和地籍测绘工作相联系起来,通过促进两者深度融合,实现数据库信息平台有效建立,并为不动产登记高效管理提供有力的支持^[1]。论文从房产测绘与地籍测绘入手,对其数据特征和测绘现状进行细致分析,并联系实际提出几点有效房产与地籍测绘数据优化整合方法,以供参考。

2 房产测绘与地籍测绘基本概述

2.1 房产测绘

房产测绘工作开展,需要对房屋产权进行有效鉴定,并对房屋产权的权属进行科学管理。在房产测绘中,需对分户

平面图、分层户平面图等进行绘制,并依据相关规范要求测绘数据,实现房屋建筑面积、共同分摊面积等有效计算,在全面掌握房屋的相关信息以后,保证确认权利人、土地用途、房屋结构、层高层数等信息真实、准确和可靠。

2.2 地籍测绘

地籍测绘工作的开展,需要围绕地块图斑权属界线,对每个界址点坐标加以测量,并保证得到数据的精准性,操作中还要积极开展调查核实工作,以得到更多相关信息,比如地块附着物的位置、实际利用情况等,在把握这些信息以后就可以借助仪器测量,将这些内容全面准确反映到绘制的图纸上面,并以电子版资料有效展现出来。同时,地籍测量的成果包含了界址点坐标、图幅编号、地籍图等内容,地籍的权属调查也是较为核心的一项工作,涉及内容包含了现场指界、指界通知书、数据入库、签字盖章等。

【作者简介】梁华(1975-),男,中国广西桂平人,从事不动产登记研究。

2.3 数据特征

针对房产数据和地籍数据,无论是采集方式,还是使用人,都存在一定的差异,并且对这两种数据进行整合,数据管理、结构等也会显露出诸多的问题,尤其是在开展不动产登记工作时,需要利用房屋分户图、宗地图等,实现相关内容进行表述,而通过房屋分户平面图和宗地图,又能够反映套内面积、房屋总层数、宗地代码等信息^[2]。在对宗地地籍信息进行整合以后,就加入了权属登记、土地使用情况等内容,涉及的空间建筑物、专题规划等数据也能展现出来,其中最为核心的工作就是以宗地为中心,对信息数据库系统进行建立,其中建筑物数据整合是重要的构成内容,实际操作中确保房产幢位置与地籍空间坐标系保持一致,待完成数据优化整理工作以后,再对地籍区域、建设用地使用权等空间数据进行叠加,然后通过属性表对宗地编码进行加入,同时对其进行赋值和整理得到数据,使其在宗地图上详细表现出来,最终根据数据系统实现土地资源、不动产登记、城市规划等的智慧化管理。

3 房产与地籍测绘现状分析

现阶段,房产与地籍测绘还显露出以下问题:①立法有待完善,虽然针对不动产登记,中国已经拥有相关的立法,比如通过《测绘法》明确了不动产测绘的一些制度,并对房产与地籍测绘工作进行了规定,甚至透过一些法律文件,还要求房地产管理要贯彻落实房地产测绘工作,但是从实际来看,这些法律法规制度还没有对房产测绘的具体内容及要求进行明确规定,不仅对房产与地籍测绘数据工作造成极大影响,还无法保证最终工作开展质量;②测绘工作效率不高,对于不动产登记,不同部门所依据的标准具有差异性,并且实际操作关联性又比较小,这就容易造成房产测绘数据相分离问题,同时在房产测绘数据中,对一些没有坐标的房产无法实现具体数据有效查询,更别说对档案和房产图形进行优化整合,不利于测绘工作效率得到明显提高,甚至会导致这一工作无法顺利地实施;③政策性比较高,在不动产登记中,房产与地籍测绘数据具有的政策性比较高,尤其是在一些配套服务功能上,相关人员开展工作还需对本地的房产政策进行深入了解,并提高房产的测绘质量,虽然当前开展这一工作,多是由专业的房产测绘机构执行,然后将得到的测绘成果运用到房屋产权的管理工作中,侧面也反映房产测绘机构不只要实现经济效益,还要为房产市场发展及运行奠定良好的基础,但是受到中国幅员辽阔、地区经济技术发展差异较大等因素影响,导致不动产登记中房产与地籍测绘数据的结合还存在诸多问题急需解决^[3]。

4 房产测绘与地籍测绘数据整合的具体流程

对房产测绘与地籍测绘数据进行整合,需要遵循以下流程展开:①数据预处理,对房产测绘与地籍测绘数据进行整

合,需要对来源于不同区域空间的数据进行整理,并根据实际需要对这些数据进行转换,然后将这些数据信息储存在GIS操作平台中。同时,在操作期间还要对系统坐标框架、地图投影等工作内容加以注意,特别是涉及统一空间数据模型、统一地图投影等数据预处理内容。②生成匹配成果,要切实解决实体难以匹配的问题,就要将幢编号点要素数据纳入其中,并加强这类数据研究与分析,使之能够与自然幢面要素形成对应的关系,同时针对属性数据,也要注意全面记录自然幢识别代码,并在拓扑规则中引入幢编号、自然幢和宗地三要素,以从空间关系角度实现各要素的规范化处理。此外,在对相关数据采用拓扑规则进行检查以后,针对出现的错误情况也要及时进行改进和处理,并将幢编号作为媒介,运用叠置分析法使幢编号与宗地号相应的关系有效生成,对于登记数据、权籍调查数据中的坐落、地名等信息,在认真仔细核对其对应关系以后,也要及时将幢代码与宗地代码的对应关系有效生成出来,若存在错误情况则要及时开展外业调查作业,在核实以后采用相对应的处理措施^[4]。③不动产单元编码,在不动产单元编码期间,要将试行的《不动产单元设定与代码编制规则》作为重要的参考依据,并选择7层28位层次码结构,对于当中的宗地代码,为5层19位层次码,定着物代码为2层9位层次码。操作中要注意如果属于房屋的定着物,并且单元处于使用权宗地范围之内,需要对其进行单独编号,执行时可以使用前4位代表房屋幢号,而后4位代表房屋的户号,针对幢代码和户代码也要保持对应关系。④生成登记要素,在生成测绘表之后,就可以将编码对应关系作为参考标准,对逻辑幢、层、户等非空间要素数据加以整合和有效处理,并按照数据库标准将得到的测绘数据纳入库和做出相应处理。

5 不动产登记中房产与地籍测绘数据整合优化的方法

5.1 做好前期准备工作

对不动产登记中的房产与地籍测绘数据进行优化整合,需要对前期准备工作引起极大的关注,涉及的内容主要有:①数据收集,在完成不动产、地籍等登记资料收集工作以后,对这些数据资料展开细致的检查,操作中也要注意原有土地及不动产实际状况了解和分析上面,特别是登记簿出现的已经注销情况,需要对其进行准确标记,并对土地登记的房产档案和房屋登记进行准确登记和实施有效管理,涉及的无效信息也要对其进行清除。同时,对不同数据进行转换和纳入数据库以后,就可以对统一的空间坐标系进行建立,操作中需要将不同资料、数据信息录入到信息平台当中,并在此基础上对这些资源进行科学合理配置。②分析处理,对于出现的地质档案数据,可以采用人工方式进行录入,并在通过系统对这些录入信息进行分析整合以后,就可以对来源不同的空间数据信息进行格式转换,然后导入到系统中加以处理,

使系统变得更加健全和完善。同时,在完成数据信息采集和数据类型登记工作以后,也要突破原本的数据分析模式,并运用录入信息完成信息资料的有效更新,整个过程系统数据也能得以优化完善。

5.2 加强数据优化选择

要提高数据采集工作效率和确保工作开展质量,就要通过确保数据迁移、转换、更新、完善等工作开展准确和完整实现。要达到这一效果,就要对无效的数据进行及时、规范处理,并且对不动产数据和地籍数据进行整理时,也要注意对已经注销的登记册进行重新注册,并在表内备注其所有权利人,确保获得的信息更加完善和有效。与此同时,不动产登记利用原有的不同数据库,对生产的数据库进行转换,在对抽取的数据信息进行分析时,需要在原始数据中找到可以符合相关条件的应用数据,然后构建相对应的规则实现该类数据统一分类、标识和管理,执行时还要对数据分割、数据变换等加强重视,并通过将汇集的数据转换为规范的格式,确保这些数据在空间坐标系中相一致,并科学记录房屋、土地等基本信息^[5]。

5.3 重新构建逻辑关系

开展房屋分析工作,要对房屋登记、土地登记等信息加强关注,并在实际工作中将这些信息紧密联系起来,在完成相关注册工作以后,就可以根据原始的产权证明及宗地信息,对宗地代码进行准确填写,操作中也要对房屋登记信息进行积极完善,以推动房地产登记工作更加顺利完成。同时,对地籍图数据库进行科学合理使用,并通过其对宗地的各种数据进行调查分析和完成宗地图形补录工作,然后对宗地进行优化完善和统一编码,针对出现的跨区域宗地也能结合所得信息进行科学调整,以防止地籍修改情况频繁发生。另外,考虑到当前房地产登记管理工作开展,所常用的方式与传统登记方式有很大的差别,实际进行作业就要对原始数据加以核实,尤其是在记录不动产登记相关数据时,除了要对之前的等级数据进行深入研究以外,还要做好原始营业编号继承工作,以保证各时期的数据信息相一致,甚至还可以通过构建特定的映射关系,实现对原始数据的有效储存,并在此基础上完成房地产与地籍测量和制图的工作。

5.4 数据库建设应用

数据库主要是以数据为单元构成,并通过数据库的编写规则,对房产与地籍数据进行分析,执行时也严格按照相应

标准规范和工作制度,进行信息分析、编码统一、批量录入、构建登记表等操作,然后对这些信息进行科学分类和有效处理,待完成数据转化工作以后,也要注意对这些数据进行全面检查与审核,以保证数据准确性和唯一性。同时,对新的数据进行开发,要保证数据库严格遵循统一的编码规则,并在数据转化过程中对编码值进行更新,然后依托已经构成的数据库,通过空间坐标系找到唯一的位置,并结合一定顺序和编码进行编译,转换以后的数据也能准确的记录到数据库当中。此外,在运用检查规则对空间数据进行审核以后,也要通过计算图形管理系统对房屋平面图、空间重叠等部分内容实施检查活动,对非空间数据进行审核,可以运用计算机和人工两种方式实现,针对数据库的储存量,也要能够满足房产与地籍数据的储存要求。

6 结语

论文是对不动产登记中房产与地籍测绘数据整合的讨论,由于房产与地籍测绘数据在不动产登记数据库构建中发挥着十分重要的作用,并且城市现代化的发展使土地开发项目也日益增多,这时候开展房产登记和地籍测绘工作,发生纠纷的概率也不断升高,要采取有效措施进行处理,并推动不动产登记管理工作更加科学、高效和高质展开。实践中要想取得这一理想效果,就要对房产与地籍测绘数据整合工作引起极大关注,并在准确把握房产与地籍测绘数据特征、工作现状、整合具体流程等以后,通过采用做好前期准备、数据优化选择、构建逻辑关系、数据库建设应用等措施,实现房产与地籍测绘数据优化整合,并为不动产登记工作高效、高质展开提供更大便捷。

参考文献

- [1] 许业霞.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合方法分析[J].住宅与房地产,2020(18):236.
- [2] 范志勇.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合研究[J].西部资源,2022(2):87-89.
- [3] 汤瑞斌.不动产登记房产测绘与地籍测绘数据优化分析[J].华北自然资源,2022(2):91-94.
- [4] 黄华,江萌.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合探讨[J].内蒙古煤炭经济,2021(19):171-172.
- [5] 吴健雄.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合分析[J].数字技术与应用,2021,39(6):204-206.