

新形势下不动产及其权籍调查测绘措施探讨

Discussion on Surveying and Mapping Measures of Real Estate and Its Ownership under the New Situation

李小花

Xiaohua Li

广东省测绘技术有限公司 中国·广东广州 510000

Guangdong Province Surveying and Mapping Technology Co., Ltd., Guangzhou, Guangdong, 510000, China

摘要: 当前, 权籍调查测绘工作作为不动产工作中的核心构成要素, 在实际工作开展过程中, 要求相关从业人员灵活选用科学、合理的不动产及其权籍调查方法与测绘技术, 只有这样才能最大限度地保证不动产测绘结构的客观性和精准性。基于此, 论文围绕不动产及其权籍调查测绘概念展开研究, 重点阐述新时期不动产及其权籍调查方法与测绘技术, 深入分析新形势下不动产及其权籍调查测绘的具体应用, 希望能够为后续不动产权籍调查测绘工作开展提供一些具有价值的优化措施。

Abstract: At present, cadastral survey and mapping work is the core element of real estate work. In the process of actual work, relevant practitioners are required to flexibly select scientific and reasonable real estate and cadastral survey methods and mapping technology. Only in this way can the objectivity and accuracy of real estate surveying and mapping structure be guaranteed to the greatest extent. Based on this, this paper focuses on the concept of real estate and its cadastral survey and mapping, focuses on the real estate and its cadastral survey methods and mapping technology in the new era, deeply analyzes the specific application of real estate and its cadastral survey and mapping under the new situation, and hopes to provide some valuable optimization measures for the follow-up real estate cadastral survey and mapping.

关键词: 新形势下; 不动产; 权籍调查; 测绘; 措施

Keywords: under the new situation; real estate; cadastral survey; mapping; measures

DOI: 10.12346/se.v4i3.6764

1 引言

伴随着国民经济和社会现代化建设的高速发展, 不动产及其权籍调查测绘工作逐渐受到社会各界的广泛关注。做好不动产及其权籍调查测绘工作, 不仅仅可以维护不动产权人切身合法权益, 还可以为解决民生问题、维护国家长治久安提供强有力的物质保障。所以, 在现代信息技术持续创新的新形势下, 必须高度重视不动产统一登记工作, 通过灵活运用大数据技术、人工智能设备和网络信息技术, 积极搭建不动产登记信息共享平台, 一来为广大群众自由交易提供方便, 二来可以减轻相应的测绘调查任务量和工作难度。由此可见, 深入探讨新形势下不动产及其权籍调查测绘措施, 是新形势下不动产管理环节中的重要研究课题, 需要相关从业人

员对其给予高度重视。

2 新形势下不动产及其权籍调查测绘的相关概述

2.1 不动产及其权籍调查测绘的概念

所谓的不动产权籍, 主要指通过各项前期准备、不动产测绘, 不动产及其权籍调查等工作, 对不动产自然情况和权属情况进行记录与调查, 并使其转变为具体的不动产测绘档案或不动产登记档案, 为不动产及其权籍转让提供相应的参考依据。与此同时, 根据《不动产登记暂行条例实施细则》的相关规定, 明确指出不动产登记机构办理登记信息的过程中, 需对不动产及其权籍、空间界限、不动产面积等资料进

【作者简介】李小花(1993-), 女, 中国广东阳江人, 助理工程师, 从事不动产测绘、地理信息、遥感研究。

行全面调查与研究,并将不动产及其权籍测绘数据、调查结果、技术材料作为申请登记的必要凭证。因此,在实际的不动产及其权籍调查测绘过程中,必须以提升不动产登记工作质量和效率为出发点,严格遵守有关不动产的法律法规,落实不动产及其权籍调查测绘工作,明确不动产具体面积、界限和功能,并逐渐形成完整的不动产及其权籍调查测绘资料。同时,还应根据不动产类型和位置,选用科学、合理的不动产及其权籍调查方法和测绘技术,切实做好不动产及其权籍调查测绘工作,从而为后期不动产登记、不动产证书核发工作提供准确、可靠的参考资料和技术支持。

2.2 不动产及其权籍调查方法

2.2.1 不动产权属调查方法

新形势下,在不动产及其权籍调查的过程中,权属调查是其中较为关键的初始步骤,可以借助外业实地调查或内外业核实的调查方法,明确当前不动产的归属权和土地界限^[1]。并且,在实践中,若已掌握完善的当前不动产权属资料,可以直接使用内外业核实调查方法开展相应的不动产及其权籍调查测绘工作。反之,若当前不动产权属资料并不完整或存在缺失问题,则必须采用外业实地调查方法对所需资料进行核实、考察,以此来保证不动产调查结果的客观性和精准性。

2.2.2 不动产测量调查方法

在不动产及其权籍调查测绘工作开展前,还应综合考量调查测绘技术的针对性和可行性,尤其是在测绘村庄、矿产、城镇等集中用地时,需灵活运用解析法或几何要素法测量所测绘土地的界限坐标和入地面积。而针对布局较为分散的不动产用地,需灵活运用图解法和解析法相结合的测量方法,做好相应的界限测绘调查工作;针对草地、山林、河湖、耕地等用地,需根据当地的实际情况,选择适合的图解法或解析法进行权属界限调查测绘。

2.3 不动产及其权籍测绘技术

2.3.1 数字化内业扫描技术

随着大数据、电子信息技术、人工智能等新兴技术的持续发展,各类先进测绘技术和智能化设备已广泛应用于不动产及其权籍调查测绘工作之中,并取得了较为显著的优异成绩。例如,数字化内业扫描技术在不动产及其权籍调查测绘中的应用,可以利用数字化技术或计算机设备,明确不动产的具体坐标和数据信息,待经过一系列整合、分析、调整、对比等程序之后,达到确定不动产及其权籍的目的。

2.3.2 遥感测绘技术

在卫星事业持续推进的新时期,遥感测绘技术在不动产及其权籍调查测绘中的应用频率也在随之提升。就目前的情况来看,遥感技术的应用类型比较多元,可以根据不同不动产及其权籍类型进行灵活调整。例如,在实际的不动产及其权籍调查过程中,相关测绘人员可以使用影像处理技术,一来全面整合不动产及其权籍测绘环节中的图片信息和数据

资料;二来可以对不同区域的土地变化情况进行分析处理,从而不断提升不动产及其权籍的整体测绘水平。

2.3.3 野外测量技术

不同于以上的两种测绘技术,野外测量技术在不动产及其权籍调查测绘中的应用方式包含两种:其一,运用全站仪对不动产及其权籍进行采集、测量,并获取相应的测量数据,在此基础上,将其转移到电子记录之中,然后利用量图体系分析、整理所采集的不动产及其权籍信息。其二,运用全站仪直接对不动产及其权籍信息进行处理和传输,或者利用自动化成图技术将转变为图片形式,在直观展现各类不动产信息的同时,将其存储于计算机之中,有效防范数据缺失或数据篡改等风险。

2.3.4 全球定位系统技术

不同以上的三种测绘技术手段,全球定位系统技术是基于卫星导航基础上所衍生的一种新型测绘方式,将其运用于实际的不动产及权籍调查工作中,既可以精准定位、追踪、测量不同产之间的空间距离,借助大数据分析技术对相关信息数据进行详细计算,客观体现不动产项目的完整测量数据,为后续工作的有序开展提供强有力的技术支撑。还能够对不动产数据进行实时监测,尤其是在工程测绘方面,可以节约不必要人力、物力投入,尽可能缩短测绘工期。例如,在城市化进程持续推进的新形势下,部分区域的房屋建筑面临着拆迁问题,一些居民为了分到更多的拆迁补偿款而出现未经许可盖大棚或盖房子的现象,一旦处理不当很可能会引发相应的矛盾纠纷,而全球定位系统技术的有效应用,可以妥善解决这类问题的发生,通过对不动产项目的实时管控,从根源上规避各类违法违规行为的发生。

3 新形势下不动产及其权籍调查测绘技术的具体应用

3.1 不动产平面调查测绘

当前,针对不动产平面的调查测绘工作,主要侧重于调查、测量不动产用地的基础信息,如不动产行政信息、权属信息、地理位置等信息。与此同时,还需利用各类先进的测绘技术,做好不动产平面结构、不动产高度、地形结构等测量工作,以便为后续其他工作的顺利开展奠定坚实的基础保障。

3.2 不动产要素与结构层面

在不动产及其权属调查测绘工作过程中,相关人员除了需要完成不动产平面调查测绘工作外,还应针对不动产要素和结构进行调查测绘工作,其中不动产要素调查测绘工作的重点应放置在不动产本身权限和附属权限方面,而不动产结构调查测绘工作需围绕不动产权年限、具体结构、产权类型等信息开展,在此基础上,还应以这类信息为参考编制不动产示意图,进而确定不动产及其权籍的实际情况。

3.3 土地权属与地籍层面

针对土地权属与地籍层面的调查工作,需运用先进的经纬仪或其他仪器设备,按照《地籍调查规程》中的相关标准,做好不动产水平角与垂直角方面的精准测量工作,并及时将测量结果进行记录、汇总和绘制。同时,在进行不动产外业调查测绘工作时,若不动产发生界限变动情况,应展开与之对应的实地调查工作,以此来保证不动产测量结果的精准性和真实性。

3.4 不动产面积测算层面

对于不动产面积方面的调查测绘,必须提前统计、分析、划分基准点、比例尺、测量布网等参数。在实践中,既要运用新型全站仪做好不动产实际面积的测量工作,还应综合考量产权面积、建筑面积等因素,做好不动产附属内容、不动产结构层面的面积测量工作^[2]。需要注意的是,在进行房屋面积测量工作时,需着重注意楼梯间层面积、阳台面积、室内面积以及阳台面积的测绘工作,切实保障测绘要素的准确性和全面性,促使不动产面积测算更加精准与科学。

4 新形势下不动产及其权籍调查测绘的优化措施

4.1 创新优化调查测绘技术

新形势下不动产及其权籍调查测绘工作的开展,离不开各类先进信息技术和智能化设备的技术支持。所以,在具体的操作过程中,应紧跟大数据时代的发展步伐,全面分析当前调查方法与测绘技术在实际应用中的不足之处,结合新时期调查测绘需求,创新、优化不动产及其权籍调查测绘技术,并将其贯彻落实到不动产及其权籍调查测绘的各个环节之中,不断提升不动产及其权籍调查测绘效率和整体质量,确保各项工作的有序进行。

4.2 拓展数据存储共享平台

为进一步提升不动产及其权籍调查测绘工作的有效性,相关人员应全面开展权籍调查工作,待确认无误后进行签字,进而确定不动产及其权籍所属,保证不动产权籍转让环节中交易双方的合法权益不受损害。同时,还应依托大数据技术或计算机网络信息技术优势,积极拓展不动产及其权籍数据的存储、共享平台,由档案管理人员将各类不动产信息和权籍数据进行编制、上传,一来可以方便后期随时查阅、调用、修改相应的调查测绘信息,不断提升不动产信息的共享使用效率;二来可以将纸质版不动产权籍档案转变为电子档案,在保证测绘数据真实性、准确性以及完整性的同时,为权籍一体化管理系统建设奠定基础^[3]。

4.3 构建权籍一体化管理系统

不动产权籍一体化管理系统的构建,不仅可以简化以往复杂、烦琐的调查路程和测绘步骤,合理控制不动产权籍调

查、测绘工作的资金投入,还可以加强对各部门、各岗位数据的有效管控。因此,在实际的管理工作中,相关人员应认真核对不动产及其权籍资料,待确认无误后将其存储到不动产权籍一体化管理系统中。同时,还应成立专门的不动产及其权籍调查测绘部门或监管小组,主要负责对不动产权籍一体化管理系统的定期更新与维护,在保证系统稳定运行和使用寿命的前提下,减少因系统漏洞或病毒入侵而产生的材料受损、数据丢失等问题,切实保障不动产及其权籍信息的安全性和完整性。另外,由于不动产权籍一体化管理系统与外部互联网具有一定的交互性,为切实保证不动产权籍信息的准确性与可靠性,相关管理人员还应在原有系统基础上增设密码权限、防火墙、人脸识别等安保措施,确保不动产及其权籍信息的真实与私密,最终达到保障不动产权人合法权益不受侵害的目标。

4.4 提高测绘人员的综合素养

为进一步提升不动产测量的精准度和有效性,充分发挥测绘工程技术的实际效应,就必须有针对性地强化测绘人员的综合素养。在日常管理工作中,相关部门可以定期组织与测绘工程技术相关的专项培训、专家讲座、技术指导、外出进修、技能训练等系统化培训活动,帮助相关从业人员掌握最先进的新知识、新技术和新方法,不断提高其业务能力与专业技能,从根本上保证各项测绘工作开展的科学性、专业性以及规范性。此外,还应建立完善的责任追究机制及奖惩激励机制,增强测绘人员的责任意识,充分调动其参与各项培训活动的积极性和主动性,进一步提升测绘队伍的整体专业水平与实践能力,夯实高素质测绘人才队伍建设。

5 结语

综上所述,新形势下不动产权及其权籍调查测绘研究尤为重要,是保障不动产权及其权籍信息完整与准确的重要举措。因此,在具体的操作过程中,相关管理人员必须高度重视不动产权及其权籍调查测绘工作,并通过创新、优化不动产权调查测绘技术、拓展数据存储共享平台、构建权籍一体化管理系统等措施,不断提升不动产权调查测绘工作效率与工作质量,努力推动新形势下不动产及其权籍调查测绘工作的高质量发展。

参考文献

- [1] 朱志斌.新时期下不动产权籍调查测绘的现状与发展研究[J].住宅与房地产,2021(22):18-19.
- [2] 许文涛,李宝全,朱志斌.不动产权籍调查的难点及应对策略[J].住宅与房地产,2021(19):29-30.
- [3] 刘长鹏.新形势下不动产权籍调查测绘问题及对策[J].华北自然资源,2021(1):121-122.