

# 不动产登记中的房产与地理测绘数据整合

## Real Estate and Geographic Mapping Data Integration in Real Estate Registration

季锴

Kai Ji

烟台市住房保障和房产交易中心 中国·山东 烟台 264001

Yantai City Housing Security and Real Estate Trading Center, Yantai, Shandong, 264001, China

**摘要:** 目前有关部门正在记录用于建造房屋的地点,即在地方一级规划居民区所需的数据,对于确保适当分配、开发和管理房地产十分重要。将根据房产测量结果合理分配、开发和管理房地产。在对房产进行测绘时,这项工作需由取得国家专业测绘资质的机构来完成。在地方一级的土地管理中,通过引入第三方测绘机构来对土地和房屋进行不动产测绘,并将测绘成果在行政执法过程中进行实际应用的做法,在中国全局层面的土地管理和开发方面发挥了非常积极的作用。

**Abstract:** The data required for the location of housing construction, or for planning residential areas at the local level, is important to ensure the proper allocation, development and management of real estate. Property will be properly allocated, developed and managed based on the delivery room measurements. In the mapping of real estate, this work needs to be completed by the national professional surveying and mapping qualification institutions. In the land management at the local level, the introduction of third-party surveying and mapping agencies to conduct real estate mapping of land and houses, and applying the surveying and mapping results in the process of administrative law enforcement, has played a very active role in the land management and development at the overall level of China.

**关键词:** 不动产登记; 房产与地理测绘; 数据整合

**Keywords:** real estate registration; real estate and geographic mapping; data integration

**DOI:** 10.12346/se.v5i3.9249

## 1 引言

统一不动产登记制度的实施是社会主义市场经济完善的重要组成部分,也是社会进步的重要体现,但不动产登记在实施过程中遇到了立法不完善、利益冲突等多方面的障碍。测绘工作面临的一个重要问题是在统一的不动产登记中更加全面化、标准化地使用测绘技术,发挥出测绘工作在不动产登记中的作用,也为社会带来更大的经济效益。在这方面,将房地产数据和地籍数据整合到全国不动产登记册中还有很多工作要做<sup>[1]</sup>。论文详细分析和研究了不动产登记中整合房地产数据和地籍测量的关键技术,为其提供了一些经验借鉴。

## 2 不动产登记

不动产登记是根据《中华人民共和国专利法》制定的法

律文件,持有不动产的主要目的是提高不动产交易的效率,保护不动产所有人的权利,第一种方法是促进有效保护利益攸关方的合法权益,结束房地产市场管理混乱。随着中国经济快速增长,传统过时的不动产登记制度不再适应现代发展需要,其问题越来越明显。多头弹性管理不善、任务包庞大以及频繁重复的注册导致管理系统出现违规现象。

## 3 房产测绘

房产测绘工作主要涉及宗地测绘、房产测绘、面量算等。它是对相关数据的精确测量和记录,如土地及其附属物的位置,所有权,数量和质量,所获得的数据和信息的存储和管理。有效实现各地区土地资源科学分配,为广人民土地利用提供更加科学合法的法律保障,促进中国社会和国民经济

【作者简介】季锴(1983-),男,中国山东德州人,本科,工程师,从事测绘工程研究。

的快速发展,在不动产登记制度改造和发展的过程中,房产测绘逐渐成为不动产登记过程中非常重要的工作环节,也是工作的重要组成部分,测绘结果的准确性直接影响政府关于不动产登记的信息的准确性和可靠性,因此,有关政府部门对房地产信息登记的测绘精度管理高度重视,确保准确收集不同地区的土地信息和地籍信息,为中国城乡土地建设规划创造良好的信息安全。

## 4 与不动产登记和地籍测绘有关的问题

### 4.1 工作效率低

在不动产登记过程中,不动产登记部门在统一标准方面遇到困难。由于缺乏具体的房产测绘数据坐标,许多数据无法在此基础上查询,图形与档案相结合是不可能的,在一定程度上,测绘工作的效率相对较低。

### 4.2 强有力的政策

不动产登记和地籍测绘具有高度的政策性,特别是在执行过程中建立配套服务职能方面。我们必须充分了解当地的房地产政策,提高房产测绘的质量,但目前许多城市的测绘结果主要由专业的房产测绘机构完成,在测绘过程中,房产测绘机构的许多因素都是为了获得经济效益,这在一定程度上阻碍了市场的有效运行。

### 4.3 缺乏立法

中国《测绘法》对不动产登记作了相关规定,并对房产测绘和地籍勘测工作作了说明,可以在房产测绘和地籍勘测工作中发挥作用,但随着时代进步和不动产设计迭代发展,国家应当尽快出台一系列测绘管理措施,重新编制实施细则,明确界定房地地籍测绘,促进中国房地地籍测绘事业的不断发展<sup>[2]</sup>。

### 4.4 具有更高的政策性

在不动产登记中,房地产数据和地籍调查相对具有政策性,特别是一些反映在实施管理中的辅助服务功能,根据这些功能,测绘工作的开展还需要了解和依托当地的房地产政策来完成。燃气、供暖等部门将勘测结果应用于各类业务的实际管理,也充分体现了在房产测绘工作中,房产测绘机构不仅可以取得经济效益,而且在一定程度上保证市场运行,为中国房地产市场的发展和运行奠定了基础。不动产登记中的房地产和地籍数据相结合是未来技术发展的必然趋势,但由于中国幅员辽阔,各地区地理经济和技术发展差异巨大,许多地区仍采用传统的登记方法。

### 4.5 建设过程管理数据库的不确定性

从土地使用、不动产登记和林业等部门传输的不动产登记数据分为两大类:空间数据和非空间数据。不动产登记数据是空间数据,除了所有权人、土地权属性质、土地用途、坐落、面积和其他权属信息外,还包括所有权调查结果表。而非空间数据主要由不动产利用部门进行补充和完善,但这部分数据又主要围绕空间数据来进行完善,缺乏相互对照和

反证,存在不确定性。

## 4.6 管理和操作登记系统的现状

不动产登记管理系统和权籍管理系统是不动产登记平台上数据生成和管理的端口,原则上应是重要的互联模块,如果没有按照相关要求建立适当的联系,首先,不能通过商业管理系统将每日登记信息实时导入权利登记管理数据库;其次,如果没有按要求建立适当的联系,则无法将每日登记信息实时导入权利登记管理数据库。在实际办理登记手续时,无法调取权籍数据库中的历史数据以进行比较分析,也无法通过系统提取图纸<sup>[3]</sup>。使用现有的监测和统计分析模块,可以对数据进行深入研究,并具有成本效率。输入登记操作系统的数据没有实时更新到登记管理数据库中,它们将失去相关性成本将大幅下降。

## 5 不动产登记测绘和房产数据的整合机制

### 5.1 数据清理和一体化进程

数据准备阶段是数据清理和整合过程的开始,需要熟悉当前不动产登记的工作人员、熟悉原始相关登记册的工作人员和熟悉数据清理和整合要求的技术人员之间进行全面互动。在这种互动的基础上,形成了一份详细的信息清单,通过数据收集和分析各种数据、文件和数据,并做出必要的指示性标记:在数据采集和排序时,相关操作人员应根据数据情况及时与技术专家沟通,及时调整数据清单,进行必要的筛选,确保数据不重,不泄漏,所收集的数据是今后工作的先决条件。总体情况将决定清理和合并现有数据的技术途径和工作方法。因此,必要的数据分析和核实是对数据的内部验证,内部验证的主要目的是对数据库的原始数据和文件本身进行比较分析,以确定数据与数据库的原始数据之间的差异程度。虽然外部验证需要检查数据库数据、文件和字段的一致性和正确性,收集不同类型的原始数据,并在下一阶段清理无效数据时消除干扰。因此,在处理包含可疑或明显错误数据的数据时,建议将其记录在报告表中,在下一个业务流程中逐步实施,而不会改变原始数据库。

### 5.2 不动产登记测绘与房产数据信息整合

在对不动产登记测绘与房产数据信息整合过程中,可以使用统一区域编码规则进行统一和系统化,统一区域编码在信息检索和分类过程中起着非常重要的作用,因此在使用该代码生成过程中,可以按地理或时间进行分类,有效提供准确的信息输入。完成统一区划代码后,结合不动产登记管理要求,分析以前的房地产、土地、住房登记信息,并结合统一区划代码登记系统下的登记信息,为了继承原始交易、商业登记号码申请和登记卡信息,统一房地产单位、编号,通过建立不动产登记册实现分类和登记。在转换信息时,对数据进行更详细的检查,但在实践中,由于系统更新和使用人工智能进行数据分析,有效提高了数据和信息的准确性。将不动产数据与地籍信息整合后,对数据库进行了统一处理。

此外,在录入房产和地籍测绘时,应将其合并,同时与动态更新同步。在质量控制过程中,我们必须区分质量缺陷和错误的等级,考虑并确保有效的质量控制,否则,数据清理将无法在数据和操作之间有效建立信任关系,并且在数据质量验证阶段,操作的历史记录和状态将不正确。

### 5.3 提高科学研究和测绘技术发展的效率

错误的关系不仅使正常的业务无法处理,而且会导致正确的业务流程的错误结果,并导致注册记录内容、注册服务主体和客体以及正确的错误等致命的服务问题的产生。根据国土资源部公布的要求和地方不动产登记规则对清册数据质量的要求,编制清册数据清理结果质量检查实施计划,进行数据质量检查,在数据质量检查过程中严格区分数据质量缺陷或错误的等级。我们必须考虑并建议有效的质量控制,否则,经过清理的数据将无法在数据和业务之间建立有效的信任关系,在数据质量验证阶段,要充分发现和有效纠正有限信息的错误,加强科研和应用绘图系统,确保技术法规和管理体系紧密结合。必须协调目前测量不动产数据的方法,建立适当的管理制度,为房产测绘奠定坚实的基础。

## 6 房产测绘在不动产登记中的应用与前景

目前,中国正在进行不动产登记改革,对不动产登记提出了新的要求,并建议建立一个统一的不动产登记制度,包括房屋、土地、湖泊等各类房地产。必须全面整合所有不动产登记册的信息,建立一个综合信息整合平台,使各部门和地区之间能够交流信息,提高信息流动效率,避免缺陷。随着社会的不断进步,各种科技的不断发展,满足了中国不动产登记改革的实际需要,满足了现代条件下电子信息系统的发展,房产测绘也不断更新,充分利用GPS、大数据等现代科技手段。在房产测绘中,房地产信息收集、数据分析得到了进一步发展,提高了测绘的效率和准确性,实现了不动产登记更科学、更准确的测绘,房产测绘在当前不动产登记册中的主要应用和未来发展主要方向主要体现在以下几个方面:

### 6.1 保障依据

房产测绘由于其专业性,可以为中国居民提供房地产状况的科学数据库,这些数据是解决房地产纠纷的重要保障,也为房屋产权所有人登记房地产提供了依据,保障了相关当事人的利益。

### 6.2 专业科学

中国房产测绘是一种由专业机构、专业技术人员和采用专业精密的仪器进行的测绘活动。为中国房地产开发、住宅建筑等方面提供专业建议,并在现代信息系统中提供全面的信息供参考。

### 6.3 确定不动产所有权的依据

在不动产登记时,必须通过提交材料审查有关房产所有人和所有权的信息。在向主管当局提出不动产申请之前,所有人必须拥有专业机构签发的有关房屋勘测的相关信息,以及清楚地反映房屋图纸、空间分布和所有权的相关信息,这些信息必须在相关材料中注明,在不动产登记中,房地产所有权的确定首先基于房产测绘数据。

### 6.4 详细准确性

房屋测绘不仅为业主提供不动产登记时有关房屋的相关信息,而且还允许及时提供有关房地产行业动态的各种信息,房产测绘为有意购买不动产客户群体提供了有关城市居民居住条件、建筑意向以及开发商房地产建设的准确信息,具有坚实的基础,因此,房产测绘的准确性非常重要。

### 6.5 城市建设规划依据

城市规划需要科学准确的数据作为技术支持,在全市规划建设过程中,住宅建设占据着重要位置,要了解全市住宅分布情况、住宅发展历史,需要对住宅进行准确测绘,了解住宅相关信息。只有在了解了房子的状况后,才能对未来的规划做出更合理的规划。目前,中国城镇化步伐越来越快。在城镇化和城市化的过程中,国家要对中国的建设有一个非常详细的认识。房产测绘提供的准确数据是中国政府部门城市化决策的重要依据,如果中国需要准确数据作为建设老城改造、道路、机场和客运中心等大型交通枢纽的基础,现代房产测绘的发展、网络技术的整合正是满足这一要求的。

## 7 结语

统一登记不动产是国家根据社会发展需要采取的一项政策,有助于政府合理利用当地财产、土地和其他资源,在不动产登记过程中,房地产与地籍测绘数据的有效整合不仅减少了登记的复杂性,而且大大改善了数据库。随着中国房地产统一登记制度的实施,需要加强房地产数据与地籍测绘数据的整合,借鉴以往的整合经验,对一些最重要的技术进行有效分析,在此基础上制定有效科学的整合计划,确保不动产登记和地籍测绘数据的顺利整合。

### 参考文献

- [1] 商述珍.不动产登记中房产与地籍测绘数据整合问题思考[J].房地产世界,2023,384(4):29-32.
- [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,2022,107(2):87-89.
- [3] 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,2021,336(19):171-172.