

不动产登记中测绘与规划面积的差异分析

李康

北京超图汇智技术有限公司云南分公司

DOI:10.12238/gmsm.v7i8.1941

[摘要] 不动产登记是现代城市建设与不动产交易中的一个重要环节,其直接影响着不动产权利的正当性,也直接影响着市场的稳定。但是,在实践中,测绘面积与规划面积的差异已成为人们普遍关心的问题。因此,本文对我国现行不动产登记中测绘与规划面积差异的成因及影响因素进行研究,并就如何规避与处理这一问题提出了相应的对策与建议。

[关键词] 不动产登记; 测绘与规划面积; 差异

中图分类号: P2 文献标识码: A

Analysis of the Differences between Surveying and Planning Areas in Real Estate Registration

Kang Li

Beijing Chaotu Huizhi Technology Co., Ltd.

[Abstract] Real estate registration is an important link in modern urban construction and real estate transactions, which directly affects the legitimacy of real estate rights and the stability of the market. However, in practice, the difference between the surveyed area and the planned area has become a widely concerned issue. Therefore, this article studies the causes and influencing factors of the difference between surveying and planning areas in China's current real estate registration, and proposes corresponding countermeasures and suggestions on how to avoid and deal with this problem.

[Key words] real estate registration; Surveying and planning area; difference

引言

在不动产登记工作中,测绘与规划面积之间存在着较大的差异。鉴于此,本文对目前我国不动产登记中测绘面积与规划面积之间的差异进行细致的剖析,剖析其成因及影响因素,并针对不同情形提出相应的对策。本文对此进行了深入的研究,以期为我国不动产市场的健康发展打下坚实的基础。

1 规划与测绘面积的基本概念

规划与测绘面积的基本概念是指在进行城市规划、土地管理、工程建设等活动时,对特定区域的地理空间进行测量和计算,以确定其面积大小的过程。这一概念涵盖了从简单的地块面积测量到复杂的区域规划中的面积计算,包括但不限于建筑物占地面积、绿地面积、水域面积等各种类型的面积测算。在实际操作中,规划与测绘面积的基本概念不仅涉及对土地表面的二维平面测量,还包括对地形起伏、建筑物高度等三维空间的测量。通过使用现代测绘技术,如卫星遥感、无人机航拍、激光扫描等手段,可以获取更为精确和详细的地理信息数据。这些数据为城市规划、土地资源管理、环境保护以及基础设施建设等提供了重要的基础支持。此外,规划与测绘面积的基本概念还包括

对测量数据的处理和分析,以确保其准确性和可靠性。这通常需要专业的测绘人员运用各种数学模型和计算方法,对测量数据进行校正和处理,最终得出符合实际需求的面积数据。这些数据不仅用于土地的买卖、租赁和税收管理,还用于评估土地利用效率、制定土地利用规划和进行环境影响评估等^[1]。

2 影响因素详细探讨

在不动产登记过程中,测绘面积与规划面积之间常常存在一定的差异。为了深入理解这些差异的成因,我们需要详细探讨以下几个影响因素:

2.1 土地使用条件的变化

随着时间的推移,土地的使用性质可能会发生变化,例如从农业用地转变为建设用地。这种变化可能会导致实际测绘面积与规划面积之间存在差异。例如,原本规划为农业用地的地块可能在实际使用过程中被分割成多个小块,用于建设住宅或商业设施,从而导致实际测绘面积与规划面积不一致。这种情况可能会引发一系列问题,例如土地权属纠纷、土地使用效率低下等。因此,及时更新土地使用性质和测绘数据是非常重要的,以确保土地资源的合理利用和规划的顺利实施。同时,政府和相关部门

应加强对土地使用的监管,确保土地使用性质的转变符合法律法规和规划要求,避免因土地使用性质的随意变更而带来的负面影响。

2.2 建筑物结构差异

建筑物的设计和施工过程中可能会出现一些调整和变化,这些变化可能会对实际建筑面积与最初规划的建筑面积产生一定的影响。例如,建筑物的外墙厚度可能会根据实际需求进行调整,而这种调整可能会对整体建筑面积产生影响。同样,内部隔墙的布局也可能在施工过程中发生变化,这些变化可能会导致某些区域的面积增加或减少,从而影响最终的测绘面积。此外,阳台、露台等附属设施的面积也可能在施工过程中发生变化,这些变化同样会对最终的建筑面积产生影响。

另外,建筑物的层高变化也是一个重要的因素,它会直接影响建筑面积的计算。在设计和施工过程中,层高可能会根据实际需求进行调整,这种调整可能会导致建筑面积的增加或减少。因此,层高的变化也会导致最终的测绘面积与规划面积之间存在差异。总之,建筑物的设计和施工过程中可能会出现各种调整和变化,这些变化都可能对最终的建筑面积产生影响,从而导致测绘面积与规划面积之间的差异^[2]。

2.3 权属边界争议

在进行不动产登记的过程中,确定权属边界是一个极其复杂且充满挑战的问题。由于历史遗留问题、地形地貌的多样性以及其他多种因素的影响,权属边界常常存在争议和不确定性。这些争议可能会引发一系列问题,尤其是实际测绘面积与规划面积之间可能出现的差异。例如,当相邻地块之间的权属边界不够明确时,可能会导致一方多占或少占土地,这种情况会直接影响到测绘面积的准确性和可靠性。为了确保不动产登记的准确性和公正性,相关部门需要仔细研究和解决这些边界问题,以避免未来可能出现的法律纠纷和土地使用争议。

3 不动产登记中测绘面积与规划面积差异的规避措施

3.1 充分解读规范,提前规避差异点

在不动产登记过程中,测绘面积与规划面积之间可能会出现差异,为了避免这种情况的发生,我们需要采取一些有效的规避措施。首先,充分解读相关规范是至关重要的。通过对规范的深入理解和研究,我们可以提前识别出可能出现差异的关键点,并采取相应的预防措施。这样可以确保在不动产登记过程中,测绘面积与规划面积保持一致,避免不必要的纠纷和麻烦。具体来说,我们需要仔细研究和理解相关的法律法规、技术标准和操作规程。通过对照规范要求,我们可以明确测绘和规划的具体步骤和方法,确保各个环节都符合规定。此外,还可以通过培训和指导,提高测绘人员和规划人员的专业技能和规范意识,确保他们在实际操作中能够严格按照规范执行。在实际操作中,我们还可以建立一个有效的沟通机制,确保测绘部门和规划部门之间能够及时交流信息,协调一致。通过定期召开协调会议,分享工作进展和遇到的问题,双方可以共同探讨解决方案,避免因信息

不对称导致的差异。此外,还可以利用现代科技手段,如地理信息系统(GIS)和遥感技术,提高测绘和规划的精度和效率。通过这些技术的应用,可以更准确地获取和处理数据,减少人为误差,从而降低测绘面积与规划面积之间的差异。总之,通过充分解读规范、提高专业技能、建立有效沟通机制以及利用现代科技手段,可以有效规避不动产登记中测绘面积与规划面积之间的差异,确保不动产登记的顺利进行^[3]。

3.2 掌握正确的面积差异处理方法

尽管在对不动产登记中,通过对设计变更进行控制,选择合理的测绘时期,尽量避免差异点,但仍无法彻底消除测绘面积与规划面积的差异。通常存在着区域不一致的问题,这将带来很多的影响。为此,针对测绘与规划面积差异问题,不仅要做好事前的准备工作,防止和降低问题的发生,还必须要熟练掌握准确的面积差异处理方法,针对面积差异形成的原因,具体情况加以应对,尽早将问题产生的影响降到一个合适的限度之内。

首先,站在不动产登记部门的立场上,当测绘与规划面积出现差异时,应当组织测绘部门对居住小区及规划面积内的土地进行再次勘查。申请人须按充分审慎的原则,将测绘报告呈交至测绘局,核查施工进度、实际施工面积及计划施工面积。根据测绘报告以及规划验收合格意见书,找出造成面积差异的具体情形及成因,从而制定相应的对策。比如,由于两种测绘方案规范指标不一样,出现面积差异,如封闭阳台是按总的水平投影和1/2的水平投影面积进行,然后通过不动产登记机关的内部开会,听取住建等有关职能部门的建议,根据实际测绘结果对其进行登记,并在登记簿上对两种测绘面积差异进行说明,以真正地体现出不动产权利情况为主要目标。若因设计变更或其他因素造成测绘面积与规划面积的差异,而规划面积与测绘面积相差3%以上时,须再次核实测绘数据的真实性与准确性。在核实测绘数据的正确性之后,该建筑许可证上多出的区域将被认为是违法的。针对各地调研与规划范围的不同,为实现最优处置、妥善处置问题、减少争议,当地政府应依据以往不动产登记及处置方案执行成效,及时出台与之相适应的规范,以规范不动产登记行为,并为后续处置提供政策依据。

其次,站在开发商的立场,与业主签订《商品房买卖合同》时,应对合同中规定的面积与不动产证上标注的建筑面积不一致的问题进行明确的说明。比如,若面积误差在3%以内,则退回余款,差异按购房价计算进行赔偿^[4]。

3.3 控制设计变更

在不动产登记过程中,测绘面积与规划面积之间可能会出现差异,为了避免这种情况的发生,可以采取一些规避措施。首先,控制设计变更是一个重要的方面。在项目的设计阶段,应严格控制设计变更的频率和范围,确保设计图纸的准确性和一致性。通过与设计单位密切合作,及时沟通和协调,可以有效避免因设计变更导致的测绘面积与规划面积之间的差异。此外,建立一个完善的变更审批机制,确保每一次设计变更都经过严格的审查和批准,从而减少不必要的变更对测绘面积的影响。通过这

些措施,可以有效规避不动产登记中测绘面积与规划面积差异的问题,确保不动产登记的顺利进行。

3.4 推行不动产测绘“三测合一”改革

在不动产登记过程中,测绘与规划面积的差异分析是一个重要的环节。通过对这两者的对比和分析,可以发现一些潜在的问题和误差,从而确保不动产登记的准确性和可靠性。测绘面积是指通过实地测量得到的不动产的实际面积,而规划面积则是指在规划设计阶段确定的理论面积。两者之间可能会存在一定的差异,这些差异可能是由于测量误差、规划设计的调整、建筑物的增减等原因造成的。为了进一步提高不动产登记的效率和准确性,推行不动产测绘“三测合一”改革显得尤为重要。所谓“三测合一”,是指将土地测绘、房产测绘和城乡规划测绘合并为一个统一的测绘体系。这一改革旨在打破传统测绘工作中的部门分割和信息孤岛现象,实现数据共享和信息互通。通过“三测合一”,可以有效减少测绘与规划面积之间的差异,提高测绘数据的准确性和可靠性,从而为不动产登记提供更加科学和权威的依据^[5]。

具体来说,推行“三测合一”改革可以从以下几个方面入手:首先,建立统一的测绘标准和规范,确保不同部门和机构在测绘过程中采用一致的方法和数据格式;其次,加强测绘数据的信息化建设,建立统一的测绘数据库,实现数据的实时更新和共享;再次,加强跨部门的协调与合作,打破信息壁垒,形成合力,共同推进不动产测绘工作的高效开展;最后,加强对测绘人员的培训和管理,提高其专业素质和业务能力,确保测绘工作的质量和效率。通过以上措施,推行不动产测绘“三测合一”改革将有助于

减少测绘与规划面积之间的差异,提高不动产登记的准确性和可靠性,为不动产管理工作提供强有力的技术支持和数据保障。

4 结束语

综上所述,为保障我国不动产市场的健康、平稳发展,保障开发建设企业与业主的合法利益,减少因测绘与规划面积差异而产生的争议。不动产登记、建设等部门应充分认识测绘面积和规划面积的差异,对两种测绘内容的相互关系、问题成因及对材料的影响进行全面分析,从全面解读标准、优化测量单元介入时机、控制设计变更、掌握正确处理区域差异的方法、推进“三位一体”改革、构建部门间协商化解机制等方面开展工作。

[参考文献]

- [1]林素容.房产面积与规划计容面积差异规则分析研究[J].海峡科学,2021,(08):56-58.
- [2]尹爱群.不动产登记中测绘与规划面积差异分析及对策[J].中国房地产,2020,(18):56-59.
- [3]闫利祥.浅谈减少房产测绘中面积差异和纠纷的策略[J].价值工程,2020,39(10):48-49.
- [4]郑春苗,卢炫羽.房屋建筑面积有关问题的探讨[J].测绘与空间地理信息,2018,41(12):229-231.
- [5]陈程.房屋测绘面积与规划面积差异问题分析[J].现代物业(中旬刊),2018,(07):84.

作者简介:

李康(1989-),男,汉族,贵州省人,本科,研究方向:自然资源行业信息化及业务工作。