

农村宅基地及房屋不动产权籍调查方法探究

詹保美¹ 徐新萍² 杨林³

1 浙江华坤地质发展有限公司 2 温州东纬测绘信息有限公司 3 浙江省测绘科学技术研究院

DOI:10.12238/gmsm.v4i1.983

[摘要] 针对农房房地一体权籍调查工作,基于温州市洞头区农村宅基地及房屋不动产权籍调查项目,具体阐述了其工作基本路线,并介绍了一些在实践中摸索出的优化方法和小技巧,使工作流程得以优化,一些重复的工作得以简化,提高了工作效率。

[关键词] 房地一体; 邮件合并; 批量输出; 脚本; 精细化

中图分类号: F301.5 **文献标识码:** A

引言

为进一步规范农村宅基地管理,保护农民合法财产权益,推进农村不动产统一登记工作。根据国土资源部《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发[2016]191号)要求,全面开展农村宅基地及其地上房屋不动产权籍调查^[1]。本文以温州市洞头区的农村宅基地及房屋不动产权籍调查项目为依据,基于相关理论研究和新技术方法,结合实践经验,总结农村房地一体化权籍调查技术方法及提出工作中发现的优化流程和快捷处理方法。

1 测区概况

洞头区是浙江省温州市辖区,位于浙江省东南部,地处浙南沿海,瓯江口外,全区总面积2777.3平方公里,其中陆地面积100.30平方公里,户籍人口12.74万。洞头区侵蚀丘陵地貌分布广泛,约占全区陆地面积的91%,其中高丘陵山坡较陡,低丘陵的山坡地形以凸型坡和直线型坡为主,交通主要有三部分组成:城区集镇市政道路、县道公路及农村公路。洞头区是四面环海的岛屿,为防止台风侵害,房屋建筑建造形态与内陆普通住宅存在较大差异,宅基地占用方式多样,给权籍调查工作带来一定困难。

2 前期准备

前期准备工作主要包括宣传发动,组织建设,技术方案确定,工作计划,使

用资料的收集,表册准备,工具器材准备,人员培训,工作底图制作等。

3 技术路线及作业流程

3.1 技术路线

运用3s技术等高新技术手段和计算机技术及新的作业方法,以地籍调查为基础,以宗地为基本单元,充分利用已有权属资料,通过外业测绘与核实,内业判读的方法,完成不动产权籍调查测绘工作进而开展土地及房屋测绘,权属调查,数据入库,完成宅基地及房屋确权登记调查并更新完善农村宅基地及房屋不动产权籍调查数据库,推进房地一体不动产确权登记发证。工作底图采用已有的城镇地籍图、农村宅基地地籍图、大比例尺地形图等图件。在已有地形图资料基础上进行修测,对于已有土地或房屋测绘成果的,仅须对其中未有测绘成果的部分进行测绘,对新增或者改(扩)建的农村宅基地及住房进行修测。

不动产权籍调查分为以下六个步骤:调查前准备,工作底图制作,权属调查和不动产测绘(包括地籍和房产),成果报告编制及数据建库,权属审核及数据入库,材料受理、核定登记及成果归档。

4 外业调查

前期准备阶段对收集到的各类资料进行处理,制作调查工作底图,在此基础上以自然村为单位按实际需要比例尺制作、输出、打印调查底图及打印外业调查

表,作为外业调查的工作的基础^[2]。外业调查主要包括控制测量、地形修测、权籍调查、地籍要素测量、房产测量。

5 内业编辑与成果编制

5.1 成果报告组成

权籍调查成果报告以一户农村宅基地为单位出具,测绘成果报告中需包含项目概况、地籍调查表、界址表、宗地图、房屋调查表、房屋分户图、房屋照片及其他必要材料等内容。权调成果数据以项目为单位,每个项目根目录命名为:[测绘编号][项目名称]。数据提交一般按地籍子区为单位进行提交,测绘编号填写为地籍子区代码,项目名称填写为地籍子区名称,目录形式如下。

表1 成果目录

一级目录	二级目录及所属文件	备注
[测绘编号][项目名称]	测绘成果资料	
	电子成果数据	
	其他数据	可选
...	...	

5.2 宗地图定制批量制作

在绘制宗地界线时,以工作底图中房屋边线为基础,按照当地对宗地界址的认定标准绘制,在宗地界址线确定后进行宗地图的制作。

宗地图是宗地权属调查重要的附图,农村宅基地及房屋不动产权籍调查针对区域大面积的调查,数量多时间短,因此

利用cass10.1的批量导出宗地图的功能绘制宗地图。Cass10.1优化了地籍数据处理流程使成果高度可定制化,在快速成图编辑、属性录入、成果输出等环节采用全新技术。批量输出成果达到秒级输出,极大的提高成果输出效率。而且Cass10.1使地籍成果开源,用户可灵活定义定义宗地图、地籍调查表、界址点成果表等成果样式。通过定义宗地图样式,可批量生成符合相应规范和规程的要求的宗地图。

宗地图的编制要点主要四至关系表示与文字描述要清楚、准确和齐全,宗地图上的道路名称、河流名称、单位名称等地理名称完整表示。宗地图上表示内容包括宗地编号、界址点、界址线、界址点编号、界址边长,及宗地内注记权利人名称、宗地代码、土地用途、土地面积,土地用途表示至二级类。

因成果中的宗地图是以图片形式呈现,批量生成的宗地图可利用批量打印软件批量输出,宗地图名称可以宗地代码或权利人命名,再插入到不动产测量报告文本中。

5.3房产分层图绘制

分层图以一户产权人为单位、分层绘制,分层图表示的主要内容包括房屋轮廓线、四面墙体的归属和阳台、柱廊等部位以及宗地代码、房屋坐落、幢号、所在层次、户号、总层数、房屋结构、建成年份、专有建筑面积、分摊建筑面积、房屋建筑面积和房屋边长、比例尺、指北针、不动产登记机构、绘制日期等。

5.4基于邮件合并的文本批量输出

需要制作的文本数据量比较大时,可以使用Office的邮件合并功能实现批量输出文档。邮件合并通过相同字段的对应识别实现预设字段内容的匹配,建立数据源与文档的链接,数据源来自编辑完整的统计表excel文件。

首先根据文本要求制作规范的模板,准备好根据外业调查整理的数据统计表。office软件的邮件合并功能可建立统



图1 批量复制文件到指定路径

计表格与模板文本的链接,再运行VBA代码批量导出,从而完成报告的批量编制。

5.5成果整理批量化

项目包括大面积范围的农户的宅基地及房屋不动产籍调查工作,数量较多,因此成果报告编制过程中大多程序采用批量处理的方法,批量处理后成果的分类整理又是一大难点。脚本语言可实现如快速提取文件夹名称,快速新建规定名称的文件夹,快速批量重命名文件夹,快速复制大量文件到指定路径等工作。整理后权籍调查成果报告以一户农村宅基地为单位出具。

6 成果审查及入库

调查工作完成后成果提交不动产登记服务中心权籍调查科审核,权调审核后,进行数据的入库工作,采用批量或逐一的方式将内业编辑形成的宗地和房屋矢量数据、属性信息及相关档案资料,经过成果审核后导入现有不动产籍数据管理系统,并同步更新到不动产登记业务系统中^[3]。

为保证项目的顺利开展、入库数据的准确性等,需对入库工作进行严密的安排。先进行更新入库,将作业库中的数据建库成果更新到不动产登记信息系统中。在数据整理建库过程中,系统内的存量登记数据库是在动态更新的,同时存量数据迁移节点到系统正式运行发证期间存在一段增量数据有待更新入库。通

过建库成果增量更新入库的方式确保系统和数据的有效衔接,保证系统数据成果的准确性和完整性。

7 结束语

房地一体不动产登记发证工作关系农民切身利益,宅基地整理关乎三农问题,解决宅基地管理中的遗留问题,完善不动产统一登记数据库是国土信息管理中一项重要而迫切需要解决的问题。因此探讨如何更好更快地完成农房不动产登记工作是非常有意义的。本文所描述的在农房地一体权籍调查工作实施过程中总结出的优化方法,经过实践检验简化了工作流程,极大程度得提高了工作效率。在实施权籍调查工作过程中,针对出现的问题不断提高工作的精细化程度,优化了测绘技术和流程,为宅基地房地一体不动产登记工作打下基础,也为其他类型相似项目提供参考方法。

【参考文献】

- [1]杨远芳,帅俊峰.村房地一体化权籍调查方法[J].城市规划,2018,(11):30
- [2]高红,李运建,陆克.浅析农村“房地一体”确权登记发证项目质量控制的重点[J].测绘通报,2020,(S1):311-313.
- [3]邓世赞,丁青,甘明超,等.1:000基础地理数据在农村房地一体调查中的应用研究[J].测绘与空间地理信息,2020,43(08):42-45.