

新形势下不动产权籍调查测绘问题及对策

韩鹏

望奎县不动产登记中心

DOI:10.12238/gmsm.v4i2.998

[摘要] 随着城镇化进程的加快,我国重要基础设施建设取得了显著的成效。随着我国不动产登记政策的全面推行,对应的不动产登记机构和系统也在不断优化和完善。只有将我国的不动产权籍调查工作落实到位,才能够确保不动产登记整体体系更加完整、科学。规范不动产权籍调查测绘的工作制度与体系,解决效率低下、测绘结构不合理的问题,更加科学合理地明确费用问题,可使新形势下的不动产权籍调查测绘问题在不断优化的体系中得到科学有效的解决。本文就新形势下不动产权籍调查测绘问题及对策展开探讨。

[关键词] 新形势; 不动产登记; 权籍登记; 调查测绘; 问题对策

中图分类号: P2 **文献标识码:** A

引言

在不动产测量中有效应用测绘工程技术可获取完善的不动产信息,了解不动产的自然状态。测绘工程技术可以为不动产测量工作提供有效的技术保障,对于提高不动产测量工作效率具有重要意义。

1 不动产测量基本参数要求

不动产测量基本参数要求具体内容如下。(1)制定不动产测量方案。主要包括不动产平面控制测量、不动产图绘制、不动产面积测算以及相关成果资料检测验收等。(2)确定成图方法。通常不动产成图比例尺选用1:500-1:1000,根据相关要求划分为三种成图,分别是分幅图、分丘图以及分户图。(3)精度控制。不动产平面控制点误差尽可能控制在 $\pm 0.05\text{m}$ 以内,末级相邻相邻控制点误差不得超过 $\pm 0.025\text{m}$ 。(4)不动产坐标系统采用地方坐标系。

2 新形势下不动产权籍调查测绘存在的问题

(1)调查现场的配合程度不够。通常情况下,一旦不动产发生了产权转让以后,就会导致建筑的原有功能发生一些变更,建筑的结构以及占地格局发生不同程度的变化。如果建筑的层高和其他因素没有太多变化的话,权籍的管理人

可以便捷地采取一些措施,简单地将原来的地图和数据提供给一些对应的平台,这样可以省去一些不太必要的琐碎流程,提升整体的效率;但是更多的情况下建筑的结构和占地面积以及功能都会发生变化,一旦发生了变化,就需要专业人士到现场进行专业化测试并进行实地调查。但是在不动产登记过程中,现场很多人员都不能够提供及时有效的帮助,一定程度上减缓了不动产登记以及权籍的调查测绘速度,增加了工作负担。(2)数据整合速度慢经过大量的研究和分析发现,通常情况下房产数据以及对应的土地情况数据在实际调查和测绘的过程中会受到某些工作流程限制,这些客观因素都会导致后期数据库信息不全使得整合效率大打折扣。并且由于地域和地区不动产的信息整合有所差异,不动产权籍的登记和录入,以及一些图像信息在与其数据进行匹配的过程中也面临着一些形形色色的问题。不同城市在进行城市规划和工程整修翻新的过程中会遇到不同的问题。部分场地转让问题会导致环境发生改变。部分地方的不动产权籍图形与不动产数据在更新过程中存在着不及时问题,多方面的问题叠加就会或多或少地影响权益问题以及权籍资料的核对效率,数据整理的效率不高

会对新形势下不动产的调查和测绘带来很多的负面影响。

3 新形势下不动产权籍调查测绘的对策

3.1 严格控制测绘工程技术的应用过程

提高测绘工程技术在不动产测量中的应用效果,需要严格控制测绘工程技术的应用过程,一是需要构建完善的测绘工程技术,强化对测绘工作全过程的控制,为测绘工作的开展提供有效的制度保障。二是需要进一步强化测绘工程技术应用期间的控制意识,制定完善的测绘工程控制工作计划,提高测绘技术的应用效果。

3.2 完善不动产权籍调查测绘一体化管理

在不动产权籍调查和测绘的过程中,很多问题逐渐暴露,这些问题的出现都会使得不动产权籍调查效率与质量大打折扣。比如,在传统的不动产权籍调查和测绘的过程中,调查和测绘被划分为两个部分,需要两套人马进行处理。但是随着先进技术的不断引入,随着无纸化与信息化技术的开展,只需建立一套全新的不动产权籍调查与测绘体系。在这样的体系下,将测绘和调查两个环节进行有机结合,不仅可

以节省很多时间,也节约了大量的人力物力资源,使得权籍调查测绘工作更加流畅,可推动不动产权籍调查和测绘的工作有序开展。

3.3 倾斜摄影测量技术的应用

倾斜摄影测量技术是现阶段摄影技术中一个较新的技术,在使用该项技术时通常需要借助无人机来进行操作,可以从多个方位来观测影像。倾斜摄影测量技术具有直观性、高效性以及真实性等特点,借助无人机上搭载的传感器来采集不同角度的图像,再通过传感器来获取物体完整信息,这一过程也就是数据获取与数据处理的过程。在数据获取时需要配备1台垂直摄影机与4台倾斜摄影相机及GPS接收机等,利用以上工具可以快速的获取影像信息、影像位置和状态信息等,在此基础上结合相对应的系统进行集中定位以及定姿设备信息拍摄,从而对所获取的相关数据进行处理。

3.4 进一步整合机构,拓展业务的范围

不动产权籍测绘是离不开某些机构的辅助的。众所周知,不动产测绘一般包含两个主要方面,一是宗地测绘,二是较为普遍的房产测绘。在进行不动产权籍规范登记前都需要进行这两个方面的准备工作,需要将宗地测绘与房产测绘进

行落实,一般都会委托一些对应的有资质有能力的专业测绘机构进行操作。这样必然会导致整个测绘过程中出现很多的测绘规范化标准,整个不动产测绘的数据来源也会变得非常多。这些形形色色的问题都会导致不动产权籍的调查和效率大打折扣。一些机构的能力与专业素养过关,他们在实际的不动产统一登记操作完成后,可以轻车熟路地启动操作流程;但是有一些机构缺少必要的操作与实践经验,则会导致相关机构所提交的测绘成果与测绘报告质量参差不齐。部分机构人员缺少必要的专业能力与专业素养,不利于规范化不动产权籍调查测绘开展。在新形势下要更好地开展对不动产的测绘与调查工作,就需要整合机构在数据处理过程中不断拓展相关人员的业务范围,来顺应不动产权籍的调查与测绘工作的开展。

3.5 加大检查过程质量控制力度

为了充分保证房地产调查结果的质量,相关管理部门需对相应的调查和制图结果进行不同程度的检查,以确保其准确性。通常采用“二级检查、一级验收”质量控制措施。其中,初级检查是对房地产测绘过程的全面检查,严格按照规范化的自检和互检进行。控制任务方面,二级检查是对房地产测绘单位和专职检查员对测绘数据的全面审查,在批

准测量和制图的质量之后,必须执行相应的验收工作,即使存在冲突,也可结合检查记录及时获得相应的解决方案,大大提高了房地产测绘的质量,保证了测绘的结果。在检查过程中,相关人员必须制作各个级别的检查报告,如果发现差错,相关人员可根据检查表进行必要的更正,直到质量达到标准范围。

4 结语

要更好地开展不动产权籍档案的整体测绘与调查工作,就需要及时发现不动产权籍调查与测绘中的问题并采取相应的措施解决,使得整体的权籍调查数据采集与整合更加科学合理,推动新形势下我国不动产权籍调查与测绘工作顺利开展。

[参考文献]

- [1]李慧,周超.新形势下的不动产及其权籍调查测绘研究[J].工程技术研究,2020,5(17):249-250.
- [2]许建英.论地籍信息在不动产登记中的重要性[J].办公室业务,2020,(17):68-69.
- [3]张剑威.探讨新形势下不动产权籍调查测绘问题[J].智能城市,2019,5(14):77-78.
- [4]李伦勇.新形势下不动产权籍调查测绘问题分析[J].地产,2019,(11):35+37.