

不动产登记中的地籍与房产测绘技术融合应用

谢丹

湖州创新国土测绘规划设计有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v6i4.1568

[摘要] 随着社会经济水平的提升,人们生活质量的改善以及国家实力的增强,使得如今的不动产建设规模和数量都在随之增长。在进行不动产登记过程中,需要较多行业和技术的支持,才能够完成该项工作,其中测绘技术便是一个。测绘技术的创新和实际的应用方式,给不动产登记工作带来了一定的影响,它同时也在无形中为我国的市场经济发展带来干扰。为了更好地推动不动产登记工作的进展,促进国家的经济实力增长,本文主要对地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的应用展开分析和探讨,也希望能够为相关人员提供参考。

[关键词] 房产测绘技术; 地籍; 不动产登记

中图分类号: P27 文献标识码: A

Application of Cadastre and House Property Surveying and Mapping Technological Convergence in Real Estate Registration

Dan Xie

Huzhou Innovation Land Surveying and Mapping Planning and Design Co., Ltd

[Abstract] With the improvement of social and economic levels, the improvement of people's quality of life, and the strengthening of national strength, the scale and quantity of real estate construction are increasing accordingly. In the process of real estate registration, more industry and technical support is required to complete the work, among which surveying and mapping technology is one. The innovation of surveying and mapping technology and the practical application mode have brought certain influence to the real estate registration work, and it has also brought interference to the development of our market economy. In order to better promote the progress of real estate registration and promote the growth of the country's economic strength, this paper mainly analyzes and discusses the application of cadastre and real estate surveying and mapping technological convergence in real estate registration, and hopes to provide reference for relevant personnel.

[Key words] real estate surveying and mapping technology; cadastre; real estate registration

引言

如今,各个行业已经被互联网数据信息所覆盖,我国在展开不动产登记的过程中,为提高该项工作的效率和准确性,也引入了当前的各项新型技术设备,地籍与房产测绘技术已经被广泛地应用在了不动产登记工作当中,为其发展带来了极大的帮助。由于人们生活质量和经济能力的提升,使得不动产登记工作已经越来越多,要保证不动产登记的准确性,就需要依赖于测绘技术,提高测绘数据的精确性。因而,只有从更为全面的角度去充分认识地籍与房产测绘技术,才可以将其更彻底地融合应用在不动产登记工作中,使它们发挥各自的价值,为社会做出贡献。

1 地籍与房产测绘相关概念

1.1 地籍测绘

地籍测绘是指利用测绘技术,在一定范围内测量土地资源面积、土地位置、土地开发利用、土地边界等信息,并利用测绘软件提取、分析、整理数据的一项技术。地籍测绘工作是在地籍调查工作的基础上开展的、由相关部门监督的基础性测绘工作。它具有一定的法律效力,可以作为解决财产纠纷或土地纠纷案件的重要依据。将地籍测绘技术应用于城市规划设计工作的目的是对城市规划范围内的土地资源进行数据调查,明确土地资源权属。地籍测绘工作量大、精度要求高,对工作人员的专业知识(土地管理知识等)和技术熟练程度(测量技术应用、数据信息采集等)要求较高。

1.2 房产测绘

与地籍测绘工作相比,房产测绘工作是一项具有一定独立性的工作。房产测绘工作是指对我国房屋建筑的自然条件、权

属状况、区域位置、数量和质量进行测绘。具体而言,是指在房屋建筑施工或土地资源开发利用过程中,运用先进的测绘技术,对建筑主体结构的质量、类型、面积等重要参数进行综合测绘。测绘成果可以作为建筑产权登记、办理和转让的重要依据。房产测绘可分为两个方面:房地产基础测绘(将房地产项目列入城市规划和发展地图,大规模规范房地产平面控制网)和房地产项目测绘(包括建筑个体住户的平面图等)。房地产测绘成果的指导依赖于强大的测绘技术和设备,房地产测绘的全过程都需要专业人员严格把控。

2 我国不动产登记工作中的地籍与房产测绘技术融合应用价值分析

由于当前的不动产数量较多,且规模庞大,分布十分广泛,在进行不动产登记的过程中,要保证人民群众的个人权益,不损害他人的权益,那么,就要提高对实地测绘数据的准确性和全面性。随着科技的发展和时代的进步,地籍与房产测绘技术融合在不动产登记工作中,也成为一项必然的发展趋势,而这两者在该项工作中的融合,也的确发挥着较大的价值。

2.1 保证数据收集效率

展开不动产登记工作最基础的,便是要对不动产的具体数据进行实地测试和收集整理。而不动产登记的工作质量,直接取决于数据的收集效果,比如数据测试是否准确,是否全面,测试的效率是否偏低等等。再加上当前的时代背景中,大量的不动产给数据测试带来了更大的压力,也让一些数据处理过程更为繁琐。一旦存在数据测试不准确,或者测量的数据不够全面、完整、连续,有数据缺失的现象,就会给后期的不动产登记工作埋下较大的隐患,也会危害到人们的权益,从而给社会各个行业也带来无形中的影响。而地籍与房产测绘技术被融合应用到该项工作中,就可以通过专业化的技术设备,以及智能化、自动化的软硬件设施,对大量的不动产进行测量,同时也可以实现数据的全面共享,对大量数据进行及时分类、整理、保存和分析,这也就能够极大地提高原有的不动产登记工作,也给该行业带来了前所未有的改变。在保证测量的数据质量的同时,也减轻了人力资源成本的投入,更是提高了数据信息的真实性与准确性,可以说,地籍与房产测绘技术是推动不动产登记的较大助力。

2.2 提高相关数据处理效率

在不动产登记中应用地籍与房产测绘技术,可以在原来的基础上提高不动产各项数据的处理效率,促进测绘数据的有效转化。目前的不动产登记过程中,要严格按照市场相关规定和要求,对已经收集和整理好的数据信息进行分类保存,那么,结合互联网科学技术以及地籍与房产测绘技术,便可以构建一个不动产登记的数据库,在这一数据库当中对大量的数据信息进行后续的处理,也能够更为便利地为后期的查找、搜寻和使用分析提供依据。

2.3 促进不动产行业的发展

地籍与房产测绘技术在互联网时代下,可以说是为不动产登记带来了极大的便利。不动产数据的统计工作量较大,若不依

赖于先进的技术手段和设备,就需要花费大量的时间去统计和测量、整理数据,必然会给该行业的发展带来一定程度的阻碍。而测绘数据的出现,可以借用计算机技术更为智能化、快捷化地对不动产登记的数据进行统计、处理和分析保存,极大地减少了不动产行业在该部分的成本投入。如此一来,不动产行业就可以把更多的精力、技术和资金,放在其他方面上,为其在社会上的进步和发展带来了更大的帮助。

3 当前我国不动产登记工作中存在的主要问题分析

我国的不动产登记行业已经发展了有较长的时间,随着时代的进步和测量方式的变化更新,不动产登记工作效率也一直在提升。但即便如此,该项工作依然很难紧跟时代的发展步伐,没有更进一步的创新和改进。该部分对当前不动产登记工作中存在的问题进行了分析。

3.1 登记标准未统一

我国在展开不动产登记工作的环节,会因为地区不同和不动产的性质不同,对其登记标准和审查标准也没有进行统一规定。而不动产的数据统计和整理分类、保存等,也缺乏相应的标准。这种现象,给不动产登记的进展带来了一定的阻力,要促进不动产登记工作的进行,国家相关部门还需对此加以优化和改进。

3.2 数据类型比较多

不难发现,不动产登记工作的展开需要对所调查地区的房屋所属情况,房屋的准确覆盖面积和户型、大小以及房屋结构,和地籍的信息等进行调查和整理,这就导致不动产登记工作变得十分繁琐,其中所涉及到的数据类型非常多。如此一来,不动产的登记就不仅仅是对不动产进行登记,还要对与其相关的归属人、所在地等数据加以搜集和整理,给该项工作带来了较大的挑战,而每一个环节的数据搜集都会给后续的登记工作埋下隐患,从而使得不动产登记工作中存在的问题较多。

3.3 存在重复测绘

一般来讲,国家在对不动产进行登记时,都会在此前就对该项不动产的大概信息进行收集和保存,但随着时间的推移和不动产的售卖、转租等各种环节,相关人员会对不动产再进行重复测绘和重复收费等工作,该项工作造成了资源浪费,也加大了不动产维护管理的成本。对于该项问题,国家有规定的处理方式,只有避免重复测绘,才可以提高不动产测绘工作的效率,让更多的资源得到充分的利用。

4 不动产登记工作中的地籍与房产测绘技术融合应用路径探索

通过上述的分析我们可以看到,地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中,能够进一步地推动不动产登记工作的进展,也给不动产登记的准确度和其工作效率带来了极大的帮助。因而,要将地籍与房产测绘技术更彻底地融合在不动产登记中,还需要从各个方面来做好更为充分的准备,从而使其发挥更大的价值,为社会的稳定发展做出贡献。

4.1 不动产数据的统一管理

不动产登记的内容包括对土地情况的登记和地表建立的不动产结构的登记,在将地籍与房产测绘技术融合应用时,为了提高后期工作的效率与质量,避免后期工作再遇到更多的问题,就要实现土地数据和不动产数据的统一化管理。不过,此前应当先将错误的信息进行剔除,保证所有收集和保留的数据信息都准确、完整、连续和全面。而这些数据,需要专业的数据管理与核对人员按照相关文件做好登记,并将其同步在不动产登记管理的智能化平台上,便于实现纸质版和电子版的双向管理,以防止数据流失,也可以避免数据存在篡改的现象。不过,由于国家的不动产数量和类型实在过于庞大,因而,为提高对这些数据的管理效率,就需要构建一套数据管理模板,再为其提供数据转化成图表的技术支持,减少数据分析环节的成本和时间,借助地籍与房产测绘技术的融合应用以及各种新型的设备与技术,全面实现对不动产登记的统一化管理,为其管理质量提供可靠的保障。

4.2 构建更科学合理的数据关系

在实际的不动产登记管理环节,有时候会存在目前的数据信息与以往登记过的信息存在冲突和矛盾的现象,比如房屋所有权,不动产的建筑面积以及土地面积、不动产的注册和抵押情况等。因此,对于这些数据信息就需要进行更全面的调查,使其更为准确。同时,结合当前的不动产管理情况去对这些数据信息之间构建一个更科学合理的逻辑关系,保证不动产的各项归属都更清晰明确,不存在产权上的问题,这也是不动产登记中“产权清晰”的一项标准。地籍与房产测绘技术的融合应用,也让不动产登记工作变得更便携,更符合新时代的特点,这不仅保护了所有拥有不动产人民的自身权益,使得他们的固定资产受到了有效的保障,也维护了社会环境的稳定发展。

4.3 建立不动产三维模型

随着科学技术的不断创新以及其广泛应用,不动产登记行业也因此发生了一定的改变,原有的数据测绘方式、数据整理保存和分析方式都发生了变化。在地籍与房产测绘技术的融合应用下,国家相关部门可以对不动产登记建立三维模型,比如可以应用3DMax软件更为清晰地去记录建筑物的外观和细节,这就可以使不动产的登记保留得更为清晰,也提供了后续的房屋产权证据,为不动产的价值评估提供了准确而客观的真实依据。

5 结束语

综上所述,不动产登记如今已经成为重点关注的一项工作,做好不动产登记工作可以提高对公民房屋住宅的资产保护,而国家也有义务有责任为人们不断地提高对不动产登记工作的效率和质量。随着科学技术的发展以及各种先进技术的引入,我国的不动产行业也在随之发展,地籍与房产测绘技术融合应用于这一行业当中,是社会文明进步的标志,也是不动产行业得到创新改革的必然趋势。

[参考文献]

- [1]陈佳林.地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的应用[J].住宅与房地产,2020,(1218):231-232.
- [2]杨璧丞.不动产登记中房产与地籍数据整合技术分析[J].住宅与房地产,2019,(1222):219-220.
- [3]王付春.地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的应用[J].内蒙古煤炭经济,2018,(2903):367-368.
- [4]刘姣姣.地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的应用[J].中国房地产业,2019,(34):35.
- [5]黄丹.地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中运用分析[J].中文科技期刊数据库(全文版)社会科学,2023,(1):4.
- [6]周生君.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合方法分析[J].消费导刊,2021,(4):265.
- [7]梁华.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合思考[J].测绘与勘探,2022,4(3):87-89.
- [8]肖泽标.探究地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的运用[J].中文科技期刊数据库(文摘版)工程技术,2021,(7):2.
- [9]金宝成.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合工作探讨[J].中国房地产业,2021,(15):42.
- [10]方志坤,季书舍.房产测绘与地籍测绘分析[J].中文科技期刊数据库(引文版)工程技术,2022,(11):5.
- [11]汤瑞斌.不动产登记房产测绘与地籍测绘数据优化分析[J].华北自然资源,2022,(2):91-94.
- [12]杨洪,邓锦云,王铸.多种测绘技术方法在农村房地一体地籍测量应用中的能效分析[J].科技创新与生产力,2023,(3):4.
- [13]陈鸿波.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合分析[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2023,(4):4.