

实施不动产登记对测绘工作的影响

林锦其

东莞市不动产登记中心

摘要:随着我国国民经济水平的提升,我国房产行业也有了显著地发展,深入贯彻我国发行的关于不动产登记的相关法律法规条例,将不动产登记与测绘工作相结合,不断完善测绘工作流程,实现测绘工作的科学有效性,给人民基本保障。要知道,以前我国国家的商品房发的房产证只要做房产面积测量就行,而对土地数据并未有效测量,而测绘工作,就是将放权与地权有效结合,保障人民的权益。下文是针对不动产登记实施后对测绘工作影响进行进一步阐述与探讨,以供参考。

关键词: 不动产登记; 测绘工作; 影响

引言

不动产统一登记造案是我国党与国家共同的要求,有保障人民享受房屋所有权的作用,其功能明显。测绘工作是不动产登记进程中的一个环节,具有推动不动产登记工作的意义,改革开放以来,我国土地所有权基本是属于人民,但是由于一些审批部门失误等因素致使一些房屋建造出现房屋持有者与土地持有者不符的状况,致使土地权益受到威胁,人民之间矛盾产生。测绘工作就是在一定意义上避免这种失误,保障人民的权益,实现房产数据与土地数据有效统一,保障人民的权益。

一、基本理论分析

(一) 不动产统一登记概念和特征

不动产统一登记,就是零散的事物归一,一起管理。不动产测绘项目要遵循国家的规章制度以及法律法规,从实际出发,具有一定的合法性。同时,不动产统一登记要有严格的管理条例,规范化与技术统一,利于不动产测绘后相关部门调查,确保不动产统一登记可行性。

(二) 房地产测绘相关概念和特点

房地产测绘不光对测绘本身的流程、方法等高度要求,同时,还对测绘的工作人员的操作能力、整体素质等要严格要求。工作人员在面对房地产工作时高度集中精力,有规划性、目标性的开展测绘工作,保证登记结构、房屋形状、位置及层次的真实有效,确保图表、数字模型等科学有效,与此同时,不动产产权管理中,税收项目、开发项目、城镇规划项目等要进行严格规划管理,以实事求是为遵旨,保证其整体房地产测绘进程真实有效。

二、实施不动产登记对测绘工作的影响

(一) 缺乏健全的测绘管理机构体制

从现阶段不动产测绘发展现状来看,不动产测绘工作管理机制健全性不到位,为了科学有效的实施不动产测绘工作,首先就要从健全不同不动产登记管理机制开始做起^[1]。为了让不动产登记发挥其便捷性的特点,不动产登记机构的建立刻不容缓,但是因为不动产本身结构、内容等有约束力,以前在一定意义上是属于不同管理部门管理,因此,直接影响到不动产测绘工作人员的分配,这种状况下,致使不动产测绘工作进程不明确,导致测绘进程缓慢,大大降低了不动产整体测绘效率,与此同时,没有健全的管理机制,整个不动产登记进程也会受到一定性质的阻碍,不利于不动产登记与不动产测绘工作的持续健康发展。

(二) 测绘标准体制的规范性不足

不动产登记后测绘工作的进程中,往往会遇到测绘标准体制的规范化不足这一问题,这就需要在不动产登记这一部分进行加强规范。一般情况下,不动产登记对于不动产测绘是有引

导意义的,具体表现在《房产测量规范》《测绘法》以及《房产测绘管理办法》等规章制度方面。根据土地管理局颁发的《地籍测绘规范》中相关内容来看,不动产测绘部分类型依据存在规范化不足等状况,虽然不动产登记相关条例早已颁布,但是由于时间不同、地理位置不同等因素,导致现阶段不动产测绘与时代脱轨,在房屋面积计算及土地测量方面不够标准,不利于不动产测绘工作的开展。

(三) 各地测绘地理信息部门未明确测绘管理职能

不动产登记后存在一系列问题,这是在所难免的,例如制度不到位、体系不完整、管理制度不完善、各项技术之间存在较大差异等,这与不动产登记进程中不动产测绘地理信息部门未明确测绘管理职能有一定的关系,要知道,虽然社会对不动产登记早已做出了整合,但是依旧严密性不强,漏洞依旧存在,不动产登记各项职能分散性较高,欠缺进一步优化,从而直接影响不动产测绘工作管理规范化系统管理的形成。

(四) 不动产登记机构衔接问题

目前,不动产登记工作已从当地的房产、林业、物业、土地等进行了有效的整合工作,从不动产登记的相关条例出发,各项不动产登记工作也已移交至相关不动产登记机构,且工作运行效果明显,但是同时在这一进程中还存有或多或少的问题,不动产登记各机构衔接不严密,就是其中问题之一,要知道,不动产登记各机构衔接不连贯,直接会对后期的不动产测绘构成威胁,严重影响着测绘工作的效率及进度。与此同时,由于地域各部门的特殊性,在整体工作保管、使用、数字化的历史资料中无统一性与规范性,测绘、登记等数据不能共享,严重制约者各部门不动产登记、测绘工作的运行与开展。

(五) 实现了房屋数据与土地数据的统一

不动产登记工作的展开对测绘工作不仅会产生不利的影响,同时也给测绘工作带来有利的影响。主要表现在房屋数据与土地数据的统一化的进程中,不动产登记以前只是进行房屋面积的测量,大多数会忽略土地的测量,致使房屋登记出现不完整、实际度不强等症状,测绘工作主要是进行数据计算,具有一定的规范化,不动产登记引导不动产测绘的发展,只有不动产登记标准规范,有制度保障,那么房屋数据与土地数据的统一才可以经过房地产测绘统一完成,且效果良好。

三、总结

综上所述,我国不动产登记工作是响应国家的号召,顺应国家发展进程,与城市化轨道相辅相成的一项工作,不动产测绘是不动产登记发展进程的一部分,具有推动不动产登记向前发展的作用,是将不动产登记完善、加强的过程。不动产登记相关规章制度的提出,就是适应社会发展的需求,构建不动产登记的体制机构,实事求是,将不动产测绘落到实处^[2]。只有不动产登记的相关机构、体制健全,才会影响到不动产测绘工作的运行。两者之间相互影响。上述文章主要是针对不动产登记对不动产测绘产生的影响进行阐述,进一步让更多人注意到不动产测绘的不足之处,引起人民的重视。

参考文献

- [1]刘学伟. GPSRTK技术在不动产登记测量中的运用[J]. 山东工业技术, 2017(20):135.
- [2]王树东. 面向不动产登记的不动产测绘精度探讨[J]. 北京测绘, 2017(02):32-36-44.