

# 房产确权登记测绘存在的问题及对策

周国明

南宁市保障住房建设管理服务中心

**摘要：**房产确权登记是与民众生活息息相关的工作，因此需要提高对这部分工作的关注度。具体来说，房产确权登记测绘既需要满足房产交易以及产权管理等工作的实际需求，又需要为不动产登记工作打好基础。尤其在农村地区更需要从解决问题入手实现房屋产权登记的目标，以下笔者在分析房产确权登记测绘重要性的基础上对其中存在的问题进行了分析探究，并提出了相应的优化措施。

**关键词：**房产确权；登记测绘；问题；对策

新时期，进行房产确权其实主要是为了明确房屋建筑的产权归属，既确保所有人都可以参照法律章程行使对于自己名下房屋的处置权。回顾新中国成立以来中国“物权法”的发展进程，这也是目前唯一一个“完全物权”概念。再者，在广大农村地区开展全面房产确权登记也可以强化对于农村土地的全面管理，并提高相关区域内土地资源的利用效率。任何改革都会遇到问题或是阻力，只要根据实际工作需要不断创新工作方法、理念并分析问题的潜在原因就可以克服阻力、解决问题，最终实现既定的工作目标。

## 一、房产确权登记测绘工作的重要性分析

我国人口数量位居世界第一，但土地面积却只排到了全球第三，因此“人多地少”的尴尬局面在很大程度上加剧了土地资源的开发利用矛盾。自新中国成立以来之初，我们便投入了大量的人力、物力以解决城市地少、房源匮乏的问题，目的在于平衡土地资源开发的矛盾并实现国内经济的健康、可持续发展。新形势下，开展房产确权登记测绘不仅是为了保障民众对于房屋的合法处置权，而且是为了解决好土地资源开发过程中出现的资源浪费问题。房产确权在国内的法律体系中是唯一的“完全物权”，因此将称为房屋产权归属记录、更换以及房屋买卖过程中的绝对依据，目前这项工作已正式进入国内广大的农村地位，但其中存在的问题也已经逐渐暴露了出来，由此而导致的农村土地产权事故值得我们深思。

## 二、房产确权登记测绘工作中存在的问题

结合实际分析，目前房产确权登记测绘工作中存在的问题主要体现在以下方面：①检查环节中存在的问题。因为客观工作条件所限，所以农村地区房产确权登记测绘工作的整体步伐要落后于城市地区。结合实际调查结论分析，很多地区即便是已经下发证件的集体土地所有权也只是登记在了行政村农民集体一级，尚无法将房产所有权登记到农民集体一级，虽说短期来看这种做法并不是产生大问题，但其实已经侵犯了农村房屋产权所有者的合法权益，更在一定程度上阻碍了农村经济的健康发展。想要彻底解决此环节工作中存在的问题，就必须要使确权登记测绘人员深入到一线开展工作。在此基础上，还需要根据农村房产确权登记测绘工作的实际现状制定科学严谨的管理流程。但结合实际工作现状分析，因为工作人员并不了解农村地区房产确权登记测绘工作的实际情况，所以便出现了像如制定出的管理流程、制度缺少可行性以及既定工作目标无法顺利实现的问题。而这一局面已经对房产确权登记测绘工作的权威性产生了负面影响，对此应提高认识。②人员方面的问题。这方面的问题主要体现在员工积极性不高、专业素质参差不齐以及主观能动性较弱等方面，他们往往是领导安排什么就去做什么工作，很少去主动发现问题。再者，因为其专业素质参差不齐，所以对先进的测绘技术、测绘设备也没有建立起准确细致的了解，房产确权登记测绘工作的实际效率也因此而受到了影响。③测绘操作方面的问题。具体来说，这一环节的问题主要体现在以下内容之上：首先是测绘时效性难有提

高。很多时候，工作人员完成测绘工作主要是为了完成上级领导交代的任务，并没有考虑会起到什么样的效果。此外，实际登记测绘工作中违规操作的现象也比较严重，但目前却缺少解决违规操作问题的有效手段了，想要彻底解决这类问题还需要从源头入手、制定切实可行的管理措施。其次是因为未准确阅读上级部门颁布的文件、规章制度而使登记测绘工作落后于实际工作需要的问题。为进一步提高工作效率，很多工作人员都会选择人为忽视自己认为不重要的问题，但这种做法却会使之进入更尴尬的境地并落后于实际工作需要。最后是由于测绘新技术、新设备的选择应用问题。随着相关信息技术的发展普及，房产确权登记测绘工作中用到的技术和设备也得到了进一步更新换代，但因为工作人员专业素质参差不齐，所以他们也很难使设备或技术发挥出应有的作用。<sup>[1]</sup>这一问题同样影响到了相关工作的效率。

## 三、房产确权登记测绘工作的优化管理举措

通常情况下，房产确权登记测绘工作主要包括地籍调查、明确房产确权区域以及房产规划图编制三部分内容。基于此，以下笔者以实际工作经验为切入点对其优化管理措施进行了分析探究。

### （一）优化地籍调查

推进农村地区的房产确权登记测绘工作是加强土地资源管理保护并落实耕地保护机制的关键，当然在登记之余我们还需要完成后续的发证工作。房产确权登记测绘及后续发证工作的关键在于深入了解宗地的规模、权属与占用空间，并完善土地登记簿，主要是为了了解土地的实际使用情况并在以此为起点加强管理。在前期的地籍调查中，必须要通过填写地籍表的形式明确房屋产权的所有人。这一过程中涉及的各项工作的必须要以现有的管理制度为原则有序推进，要抓住地籍调查中的重难点细节，并以此为参考推进相关管理制度的优化改革。<sup>[2]</sup>规章制度应当成为相关人员推进落实各项工作的主要依据，需通过相关主题的培训教育活动强化相关人员对这一环节内容的认识，进而引导其提高工作质量。

### （二）明确房产具体的确权区域

明确房产的具体确权区域可以解决很多操作环节的问题，这也是保护其合法权益的关键细节并可以进一步农村地区的经济发展以及产业结构的优化调整。农村内的集体房屋会在确权后进行登记并发证，这一系列的举措也可以从源头着手解决由此而产生的农村集体土地或宅基地纠纷，进而稳定农村地区的生产、生活秩序。再者，依旧现有的法律法规通过房产确权的形式保障农户的土地使用权也可以为城市化以及工业化的改革进程减少很多阻力。具体来说，在明确房产确权区域时首先应依照DOM影像明确确权建筑物的具体区域，之后再借助于控制测量等工作便可以为农村土地检修以及测绘管理等工作打好基础。这不仅是现代社会经济发展的关键，更是提高农村房屋土地流转及运行效率的核心要点。

### （三）优化房产规划图的绘制工作

在准确了解房屋建筑现实分布状况的基础上，需要以确权登记工作为起点绘制出房屋建筑的房产宗地图以及确权对象的平面图，这是为了在后期加强统筹管理并通过规划、引导措施提高本区域土地资源的利用效率。需要强调的是，这一环节中涉及的工作是房产确权登记测绘以及实际发证工作的关键，将此环节涉及的工作落实到位也可以在原有基础上加强房产确权登记测绘工作的效率。从本质上来说，进行房屋确权主要是为了保护农民的合法私有财产权，并加强本区域内的土地资源管理工作。在此基础上，如果配合相关主题的房产深化改革措施，并给予相应的支持

（下转第190页）

**(六) 卸灰阀的安装**

(1) 卸灰阀安装前应清除风箱内所有杂物。  
(2) 安装时要求双层卸灰阀与风箱接触严密, 以防止漏风。

(3) 双层卸灰阀的下底面标高要求(5mm);

(4) 安装时应使双层卸灰阀的卸灰的方向一致且应方便卸灰操作。

**(七) 承辊部分的安装**

(1) 36个支撑辊分别安装在机架16组下框架中上横梁的(+1.95)上平面。安装后轴向误差为 $\pm 1.5\text{mm}$ , 径向误差为 $\pm 1.5\text{mm}$ 。

(2) 用水准仪测量、用垫片组调整使36个支撑辊的上表面保证在同一水平面内且应转动灵活, 36个支撑辊上平面的平面度误差为0.5mm。

**(八) 回转体部分安装**

(1) 为连接回转框架和安装、调平轨道, 应自制一安装支架或平台支撑于回转框架下的机加平面处;

(2) 吊装前调整每块台车的摆放位置, 使台车倾斜 $2.5^\circ$ , 并将其固定牢固(在运输、安装、调整过程中应对台车采取防护措施, 决不允许有任何破坏台车的现象发生);

(3) 将回转体部分中8个分别装有台车(不装台车拦板)的台车框架按予连接标记依次吊放在安装支架或平台上面;

(4) 按图和制造厂的予标记连接并予调台车框架;

(5) 按图和制造厂的予标记连接将支承轨道安装到台车框架上;

(6) 按图和制造厂的予标记连接链销(在安装、调整过程中应对链销采取除锈、防碰撞等措施);

(7) 检查、调整台车框架、侧档轨、链销的圆度;

(8) 检查、调整支承轨道的圆度和平面度;

(9) 自制台车框架在机架上的安装定位装置, 安装于机架的下框架上;

(10) 然后撤走回转部分的临时支架, 缓慢的放落在支承辊上, 并调整好位置;

(11) 再次检查、调整台车框架、侧档轨、链销、支承轨道的圆度;

(12) 压轨安装调平后, 拆除组装机前台车的固定装置使台车放平, 调整、定位台车摇辊臂, 使台车上平面处于水平时曲辊上的辊轮与压轨紧密接触, 台车摇臂的定位靠胀套, 胀套的安装必须引起重视, 如果安装不当负荷试车时会造成台车倾斜现象。胀套安装必须按照胀套的力矩大小采用力矩扳手分多次对称进行紧固, 具体细则按胀套作用说明或相关规定执行;

(13) 回转部分手动盘车时再次检查、调整侧档轨、链销在回转时的圆度;

(14) 在回转部分试运转完成后安装台车拦板。

**(九) 侧挡辊部分安装**

(1) 为限制回转部分的水平移动, 在机架内侧上支柱中设置了侧挡辊, 以利在安装、生产过程中调整回转部分水平移动量之用。

(2) 现场安装时侧挡辊的辊轮与回转部分中侧轨间的间隙设定为 $5.3\sim 5.5\text{mm}$ 。在安装过程中采用手动方法使回转体转动一周时, 应认真观察、测量、调整该间隙, 使其在转动过程中与侧轨间的间隙达到 $\max 5.3\sim \min 1.5\text{mm}$ 。

**(十) 压轨部分安装**

(1) 压轨下平面的定位应以安装调整好的支承辊上平面为基准。

(2) 安装后压轨下平面的平面度为 $< 0.5\text{mm}$ , 用水准仪测量、用垫片组调整使压轨的下平面保证在同一水平面内。

(3) 中径为 $\phi 18100$ 压轨部分由17段直轨和1段曲轨组成, 其接头处应平滑, 以免台车在运转时震颤。接头处高度误差为: $< 0.3\text{mm}$ 。

**(十一) 设备吊装**

在工艺平台框架施工后平台面施工前安装环冷机最为方便, 全程均可采用汽车吊, 方便快捷, 对工程施工进度、成本都有利。这需要在前期与平台施工单位协调一致, 待主体设备吊装完成后再进行平台面的施工。如果工艺平台施工完毕时采用如下吊装方法进行设备组装: 用汽车吊将设备部件通过工艺平台上部预留风道孔吊送至环冷机区内部, 再用手拉葫芦将设备安装就位。手拉葫芦吊点设在工艺平台横梁或立柱上。吊装设备时必须由熟练起重工指挥操作, 严格保障人员、设备安全。

**四、结束语**

鼓风环式球团冷却机在炼钢厂中应用十分广泛, 其安装方法正确与否对工厂的安全生产具有重要意义。本文中, 对 $150\text{m}^2$ 鼓风环式球团冷却机安装施工展开概述, 以期能够为相关工程提供一定经验。

**参考文献**

- [1] 韦周强. 环冷机台车新型动密封装置的研发与应用[J]. 柳钢科技, 2018(08)
- [2] 丑善强. 环冷机密封装置改造[J]. 中国新技术新产品, 2013(07)
- [3] 舒文艺. 新型环冷机设计及安装工艺研究[D]. 湖北工业大学, 2017
- [4] 陈佑明. 环冷机运行故障原因分析[J]. 武钢技术, 2015(06)

**作者简介:**

贺宇良,男,本科,工程师,现从事机电安装工作。

(上接第29页)

与引导便可以实现促进房产正常流转、加强其科学配置的目标, 这也能够为农村地区经济的发展以及产业结构的优化调整指明方向, 所以应当提高对这部分工作的关注及重视程度。基于宏观层面分析, 这部分工作是实现城乡土地资源统一化管理的关键前提, 将进一步缩小两者间的经济发展差距, 最终实现一体“统筹发展”。

**四、总结**

社会在发展, 而随着工业化以及城市化改革进程的不断推进, 人与土地资源开发间的矛盾也在日渐突出。在广大农村地区, 必须要进一步提高土地资源的利用效率, 进而为相关产业结构的调整及优化升级打好基础。房产确权登记从法律层面对公民在房屋建筑方面的合法私有财产权加强了保护, 虽说其中仍存在

诸多问题, 但不可否认这是一个良好的开始。我们需要从转变工作理念、创新工作模式角度出发解决好其中存在的问题, 并以此为起点探究出一条可以满足房产确权登记测绘工作需要的新模式。以上笔者对此类问题进行了分析探究。

**参考文献**

- [1] 邓宏. 农村房屋要进行不动产登记并领取房产证[J]. 农村百事通, 2017(19): 51-52.
- [2] 赵丹. 《婚姻法》司法解释(三)中房屋确权问题之探讨[D]. 新疆大学, 2013.

**作者简介:**

周国明,男,汉族,广西横县,助理工程师,大学本科,土木工程专业,研究方向:房地产测绘。