

城市地籍测绘与不动产测绘中的问题探讨

魏国辉

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

摘要: 城市地籍测绘及不动产测绘对于增强城市规划设计的科学性, 实现城市土地资源的优化配置具有至关重要的作用和意义。文章阐述城市地籍测绘及不动产测绘的概念, 分析城市地籍测绘及不动产测绘的特点, 探究城市地籍测绘及不动产测绘的步骤, 以期在城市地籍测绘及不动产测绘相关工作提供借鉴。

关键词: 城市地籍测绘; 不动产测绘; 问题

引言

在现代社会不断高速发展的背景下, 我国城市化建设水平也得到了极大的提升, 现代城市的规划建设不仅会影响人们的日常生活, 还会对社会的发展和经济效益产生影响, 这就要求重视城市规划工作, 采取有效措施保证城市规划工作顺利开展, 进一步提高城市规划水平, 使城市建设的整体质量得到提升。

一、城市地籍测绘与不动产测绘概述

(一) 城市地籍测绘概述

对城市地籍测绘来说, 其主要是针对地籍信息的获取与收集而采取的一种测绘手段, 地籍信息主要包括所测绘地区的区域位置、面积、质量以及界址等信息情况, 地籍测绘就是针对这些地籍信息进行收集和获取, 地籍测绘主要包括对地籍图的绘制、地籍要素情况的收集以及面积尺寸的测量等, 在对这些信息数据测量整理后, 进而交付给相应的管理部门进行管理存档, 同时, 通过对城市地籍的测绘, 还能建立相应城市地区的地籍情况数据库, 从而为城市的土地规划和管理利用提供服务参考。

(二) 不动产测绘概述

对不动产测绘来说, 其主要针对的是城市的不动产信息的收集和获取, 城市的不动产是指在城市的发展中逐渐形成的一些固定的房产情况, 这些房屋信息的情况直接就反映了城市的土地利用情况, 在城市的规划和建设中, 不动产测绘起到了直接的影响。不动产测绘主要包括对房屋的产籍管理以及房产的产籍管理等, 在这些管理内容的了解和管理中, 还需要涉及一定的产籍费率费用等, 在城市的规划中就要对其不动产信息数据进行明确的了解, 为了保证信息数据收集的准确性和全面性, 就需要其具有先进的检测技术以及测量技术, 在开展不动产的测绘工作中, 除了对固定房屋信息数据的收集, 还需要涉及对其陆地环境以及水域情况的测量。

二、城市地籍测绘和不动产测绘的主要特点

(一) 城市地籍测绘的特征分析

测绘人员根据城市地籍测绘特征, 对所要进行的城市地籍测绘时, 应以土地资源平面图为基础, 在平面图上根据地形以及周围情况, 对所要进行的城市地籍测绘工作进行分析。测绘人员结合分析结果, 逐步完善城市地籍测绘内容, 并以测绘技术为基础, 制定符合实际条件的测绘工作目标, 进而完成城市地籍测绘工作。

(二) 城市不动产测绘特点

测绘人员根据测绘结果绘制城市不动产平面图。测绘人员应对城市不动产平面绘制工作产生足够的重视, 并严格控制测绘以及绘制的准确性, 同时借助辅助测绘技术, 以此提升测绘工作的质量和效率; 进行城市不动产测绘时, 测绘人员在绘制图纸时, 标注城市不动产的层次、结构、用途以及使用寿命等; 在绘制图纸中应标注房屋权属界线、地界线等, 并保证标注的精度满足使用要求; 在房产图内, 不动产的界址点、地界线等应精准明确的标注, 以便在设计 and 施工时可以准确的掌握控

制点, 从而顺利的进行房屋设计和施工。

三、城市地籍测绘与不动产测绘主要内容

(一) 城市地籍测绘主要内容

城市地籍测绘工作涉及的内容十分复杂, 其中主要包括对地籍平面的测量、地籍要素的调查、地籍要素的测量、地籍图的绘制以及面积的量算等。对地籍平面的测量, 主要是在国家的等级控制以及城市的等级控制作为基本控制点, 进而对其地籍基本控制点进行加密, 这也是为后续的地籍图以及界址点测绘工作做准备; 对地籍要素的调查, 主要是指在当地的政府领导下对每一块的宗地权属者、利用情况、建筑情况以及土地登记等的了解和查清; 对地籍要素的测量, 主要包括对其界址点以及重要界标的查清和确认, 同时还要对建筑物以及永久性建筑物、地类界线以及保护区界线等进行确认; 对地籍图的绘制, 主要是通过对地籍测绘的数据, 进而根据其国标或者行标要求规范来进行相应的专业地籍图的绘制, 并将其形成相应的宗地图; 对面积量算。

(二) 不动产测绘主要内容

在不动产的测绘中, 其包括的内容也是比较多的, 主要有当地房产的调查、房产平面的控制测量、房产要素测量、房产图的绘制、房产变更测量、房产面积量算以及房产测绘成果的查收等, 根据这些内容范围的不同, 主要可以将不动产测绘分为房产基础测绘以及房产项目测绘两种。对房产基础测绘来说, 主要是指相应的城市区域内, 建立相应的大范围的房产平面控制网, 进而来对其房产的情况信息进行测绘, 来建立相应的基本图, 这个基本图能对房屋和其位置权属等情况进行体现, 也就是常说的房产分幅平面图, 房产基础测绘对房产的信息系统以及登记系统等都有着密切的关系; 对房产项目测绘来说, 其主要是体现在房产的管理中, 在受到相关申请人的申请后, 进而开展的对房产分丘平面图、分层分户平面图以及房屋面积的测算和权属情况的调查, 进而将这些调查中的数据信息进行整理建立相应的数据库。

四、城市地籍测绘与不动产测绘的关系

城市地籍测绘主要是以土地的权属为测绘的主体, 不动产测绘以房屋的权属为测绘主体, 虽然它们的主体内容不同, 但是土地和房屋之间却有密不可分的关系, 这就导致了城市地籍测绘和不动产测绘之间存在着较强相关性, 它们在测绘工作进行中存在着很多的重叠性以及渗透性。城市地籍测绘和不动产测绘工作中, 它们的标设和测定地的点位拥有的等级具有一致性, 在进行测绘的过程中, 它们的策划内容性质也十分相似, 并且它们拥有着一样的比例尺, 在分幅地籍图中一般使用1:1000的比例尺, 在分幅房产的平面图中一般使用1:2000的比例尺。

结语

随着我国经济社会的高速发展, 城市化建设水平也得到极大提升, 城市地籍测绘和不动产测绘作为城市基础建设的重要组成部分, 要求有关部门应采取有效措施提高城市地籍测绘水平, 进而弥补传统测绘中存在的技术局限, 使测绘工作效率得到保证, 提高城市土地资源的利用效率。

参考文献

- [1]熊伟.GPS地籍测绘及其技术问题探析[J].南方农机, 2017, 48(22):105.
- [2]叶维琳.地籍测量中数字化测绘技术的运用[J].工程技术研究, 2017,(12):73+79.
- [3]阿布都吉力力·吐尔逊.城市地籍测绘与不动产测绘中的问题分析[J].住宅与房地产, 2018(05):105.