

房产测绘在不动产登记中的应用与发展

张浩

山东华正建筑设计咨询有限公司

摘要：我们国家房产进展日渐强大，不动产信息登记业务管理也在逐渐完善。所说的不动产信息登记，实际上就是通过法律的形式对不动产资源进行管控，是对房产之间进行交易的有效标准手法。对不动产信息进行登记主要作用就是规范房产权利人的行为，以及进一步的搞清楚权利人之间的联系。我们国家规定不动产信息的登记需要随着信息的变更及时的进行变更，在不动产信息进行登记的过程当中，房产测绘将会起到非常重要的作用，给日后不动产信息登记以及有关业务办理提供了更加有效的凭据。文章将简单的陈述房产测绘的重要性和应该怎样应用房产测绘技术，以及房产测绘技术的将来的进展趋势，希望能够为有关人员提供参考。

关键词：房产测绘；不动产登记；应用；发展

房屋是人们在日常生活中不可或缺的一个重要场所，同时还是人们物质生活当中必须具备的一项基础与前提。房产测绘主要就是通过对于房屋进行实际测量以及对房屋进行一定程度的调查来获得有关房屋的有效数据：城市规划建设、房产开发应用目的、产权管理、房屋产权等。随着科学技术的不断进展，房产测绘应用的手法也越来越高新，在房产测绘的质量上也得到了非常高的质量保障。房产测绘的深入探究有利于促进不动产信息登记事业的完善、全方面进展，所以需要善于应用房产测绘中高新的数字化技术给房产测绘的质量水准带来更多的保障。不但如此，在进行不动产信息登记的过程中还需要加强注意将登记本进行及时的展示，以此来提升不动产信息登记的法律效力。

一、房屋测绘在不动产信息登记中的运用以及作用

（一）房屋测绘是不动产信息登记的直接凭据

用来记录房产的证书主要是不动产证，不动产证是由政府有关部门进行颁发用来对社会进行不动产权利的公开展示。房产权证上主要包含房屋所有权的归属、房屋有关建筑面积的大小、房屋所在的位置。但是由于不动产证上的信息是应用文字进行记录的，非常容易出现的问题：首先房屋所在地址的街道名称和门牌号码是可以更改的，特别是遇到一些类似拆迁的状况导致房屋登记信息的更改无法及时进行更换，房产信息登记有关部门也无法实时的掌握房屋的有关状态；其二是，当房屋建造应用的时间过长时，由于邻居之间能够对房屋进行适当的改建将会导致房产证上的一些文字表述出现与房屋实际状况不符的问题；其三是，房屋的具体形状、面积应用文字无法进行比较适合的表述。房产测绘工作的开展主要是依照房屋的平面图对房屋的内部面积与结构进行测绘，并精准的标出房屋的高、长、宽等数值，能够用来比较精准的记录房屋目前的状况，有效的防止出现类似于房产证上文字表述歧义的情况。当需要对房产证上的文字信息进行更改时，需要将房屋实际测量获得的数值作为依据。因此房屋测绘是对不动产信息进行登记过程当中不可或缺的一项工作，房屋测绘以后的最终结果具有法律效应与房屋的每一项信息都有着紧密的关联。

（二）发挥统计的作用

对房产进行统计是政府有关部门管理城市工作当中最为主要的部分，清晰的房产统计信息能够展示出城市房屋的分布状况以及城市的房屋建造外貌，对不相同功能的房屋建造也有非常清晰的显示，能够为城市的进展以及进一步规划起到非常重要的信息参考作用。房产测绘工作的开展由于建造的房屋数量过多容易出现一定程度的杂乱性。在房产测绘工作开展的过程

当中，应用房屋的平面图能够进一步的保证房屋测绘工作的整体进程。

（三）房屋唯一的编码

由于我们国家每个城市的房屋建造的数量都非常多，在对房屋进行管理的过程当中存在着非常大的难度。房屋数据的关键特点大致能够划分为两点：一种是，房屋数据与房屋的实际状况相对应；另一种是，房屋面积方面文字表述与房屋的实际面积存在一定程度的差异，但是差异并不是很大。所以，房产测绘工作的开展就是为了能够给房屋数据提供科学、可靠的凭据。房产信息登记的过程当中不但要给房产进行一些较为基本的登记还需要给房产进行编码，编码当中包括图幅号、区号、地号、单元号、门牌号等。每一个房产房屋都有一个独一无二的编码号，每一个房产房屋由于房屋编码号存在着一定程度的关系。

（四）调节作用

在一定程度上房产属于商业产品，房屋出售的价格主要由房屋的实际面积直接决定着。房产测绘就是解析、测量房屋应该拥有价值的科学凭据以及有效手段，同样房屋测绘的最终结果也是房产信息登记当中非常重要的一项。房产测绘工作能够使房产权所有人对其房产数值有更加清晰的确认，在对社会公开展示房产有关权利的过程中也能够使房产权所有人有充分的社会公信力。自从我们国家进行房产方面的制度改革之后，房产逐渐走向了商业化道路。所以对于人民群众来说，房地产不论是否进行房产交易都具有商品价值的问题。而房产测绘则能够进一步的解决来自房产价值的有关问题，起到了非常重要的调节作用。

二、房产测绘的前景

房产测绘要想不断的进展下去就需要顺应时代进展的需求，并应用现时代进展的特征持续改进测绘过程当中应用到的房屋测绘技术，并在此前提下还需要努力革新更多的房产测绘技术。在互联网时代的背景下，房产测绘工作还需要及时的更新测绘数据，以供房产数据在社会上的大范围流动，推进大部分地区的不动产交易。将房产测绘工作与信息技术进行有效的结合将是房产测绘日后进展的一大趋向。所以，房产测绘自身也需要持续改进、丰厚测绘内容，创立健全的数据系统增强对房产数据的妥善管理。

三、结语

就当下来说，房产测绘已经成了不动产信息登记项目在将来几年时间的主要进展趋势，房产测绘对于我们国家房地产行业的长久进展有着极其重要的影响与意义。随着时代的进展，房产测绘将会与信息技术进行有效的结合，持续拓展房产测绘的范围，进而进一步的实现房产测绘数据的全民共享，为不动产信息登记等有关工作进展提供精确的信息作为参考，为社会的进展做出最大的贡献。

参考文献

[1] 张灿荣,徐启恒,吴颖斌,田勇军,徐军朋,吴勇. 东莞市不动产权籍调查成果审查模式研究[J]. 测绘与空间地理信息, 2017, 40(11): 207-210.

[2] 秦飞,杨伯钢,张海涛,马福光. 不动产测绘空间信息数据整合初探[J]. 北京测绘, 2017(03): 24-27+50.

[3] 郑举汉,尹磊,陈泉. 武汉市房产测绘生产系统建设新思路以不动产登记改革为背景[J]. 中华建设, 2017(01): 88-89.