

探究不动产测绘的内容及成果整合应用

葛万彪

河南省地质物探测绘技术有限公司

摘要: 不动产测绘,是测绘学科的重要组成部分,测绘成果具有法律效力。文章介绍了不动产测绘的内容,指出不动产测绘成果的内容和归档范围,阐述了不动产测绘成果的整合应用,以供参考。

关键词: 不动产;测绘内容;测绘成果;归档范围;整合应用

不动产俗称房地产,是具有权属性质的地块和建筑物的总称。近年来,随着房地产行业快速发展,以及《不动产登记暂行条例》的实施,不动产测绘走进了人们的视野,作为一项基础性、长期性、专业性的工作,直接关系到社会民生^[1]。不动产测绘内容有哪些?测绘成果如何应用?以下结合实践进行探讨。

一、不动产测绘的内容

(一) 地籍调查

地籍调查,就是对土地及附着物的位置、数量、权属、质量、使用现状进行调查,主要采用地籍测量手段。地籍调查时,要遵循实事求是、多用途的原则,符合地籍管理要求,满足国家、房地产行业和城市规划的法律法规。实际工作中,地籍调查程序是:准备工作→制定组织方案和技术方案→收集资料→外业测量→内业处理→检查验收→整理成果。

(二) 地籍测绘

地籍测绘,是采用地形图测绘知识和工程测量技术,开展以下三项工作:①地籍控制测量。按照从整体到局部、从高级到低级的布设原则,进行基本或加密控制测量,常用方法有常规地面测量法、卫星定位法等^[2]。②界址点测量。简单来说,界址点就是宗地的边界,我国界址点精度最高为±5cm,可采用工程测量技术,或者摄影测量技术。③地籍图测绘。地籍图是根据一定的比例关系,采用合适的投影方法,配合专用符号,对地籍、地物、地貌进行描述的图。

(三) 房产图测绘

房产图是房产测量最基础、最重要的成果,既能反映出房屋现状,也能确定权属界线,包括分幅平面图、分宗图、分户图三种。以分幅平面图为例,能反映出房屋和用地的位置、权属信息,标识的地籍和房产要素有:①控制点;②行政境界、宗地界线;③房屋及附属设施;④宗地号、楼幢号、门牌号;⑤房屋的结构类型、层数高低;⑥用地类型、房屋用途等。

二、不动产测绘成果的内容和归档范围

(一) 内容

针对不动产的测绘成果,影响着不动产登记的公信力。一般来说,测绘成果包括以下要素:①数据;②图件;③质量检查报告;④工程验收报告;⑤技术设计方案;⑥项目总结^[2]。根据测绘内容划分,不动产测绘成果有三类:①房产测绘成果,例如房屋平面图、验收证书、图文审批资料、备案审批资料、面积测算报告等。②地籍测绘成果,例如测绘现场数据、成果表和成果图、SHP数据文件等。③海籍测绘成果,例如图像编绘原始数据、成果表和成果图、技术设计文件、技术总结文件等。

(二) 归档范围

根据不动产测绘成果内容,归档时可分为三类:第一,申请方,包括:①建设用地规划许可证;②地名批复;③国有土地使用证;④建设工程规划许可证;⑤建设变更设计图;⑥公安落座证明;⑦设计工程竣工验收备案证明书;⑧竣工建筑平面图;⑨人防工程施工图备案通知书。第二,测绘单位,包括:①测绘委托书;②测量仪器鉴定证书;③建筑面积分摊说

明;④测绘人员从业资格证;⑤外业测量草图;⑥测绘方案;⑦房屋面积测算报告;⑧项目技术总结。第三,备案审批,包括:①房产预测成果备案申请表;②备案标准通知书;③房产测绘成果备案审批表;④现场复核记录。归档时,严格遵守相关规范的要求,要保证各项数据材料真实完整,为后续数据的开发利用奠定基础。

三、不动产测绘成果的整合应用

(一) 完善管理制度体系

第一,统一测绘技术标准。不动产测绘管理中,对市场准入条件、管理方法、收费情况均有明确规定。但在实际测绘作业中,测绘报告中的分项内容不清晰,没有和相关规定紧密结合。为了解决这一问题,必须制定统一的测绘技术标准,完善管理体系。

第二,规范测绘市场。相关方法如下:①将管理工作委托给国有测绘企业,提高测绘作业质量;②设置测绘服务点,公示测绘单位的资质,方便客户展开委托。值得注意的是,如果测绘单位已经承接测绘任务,不能转让。

第三,建立测绘成果发布制度。测绘单位承接测绘任务后,完成相关测绘作业,应该向委托方提交测绘成果,委托方签字确认后,在行政部门备案,并利用媒体公示测绘结果,确保测绘结果客观、准确、透明。

(二) 测绘成果数字化管理

测绘成果是不动产档案的重要内容,随着测绘成果的利用率提高,对档案管理人员的要求也在提高。为了保证档案质量,减轻人员劳动量,应该对测绘成果进行数字化管理。目前,数字化测绘成果的利用,是不动产登记工作的一项核心内容,例如数字化扫描、传输、存储等,取得显著成绩。基于数字化管理下,对测绘成果进行整合非常便捷,尤其方便按照地理空间位置进行整合。我国档案法中指出,使用电子档案的,要对归档电子档案,方便以图查档,保证图档合一。

(三) 测绘数据整合处理

不动产测绘作业中,整合测绘成果数据是一个重点,要求如下:①按照规范和规定,建立图片、档案一体化的管理制度。②对地籍测绘成果整合时,地理坐标是最基础的编码,而且和土地权属具有关联,可以建立相应数据库,为数据整合提供保障。③对房产测绘成果进行整合时,由于数据量大,人工处理不仅效率低,而且容易出现误差。此时可以采用信息技术,例如GPS技术、RS技术、GIS技术等,具有较强的图形和空间处理能力,能提高数据整合效率和质量。

(四) 建立异议处理制度

和不动产测绘相关的规范中,虽然明确规定了监督机构的职责,但实际执行时,对测绘成果有异议的情况没有相关指导和规范。对此,应该积极建立异议处理制度,帮助产权人解决实际问题,维护产权人的合法权益。

四、结语

综上所述,不动产统一登记工作中,不动产测绘是一个重要环节,主要包括地籍调查、地籍测绘、房产图测绘等内容。不动产测绘成果的整合应用,应该完善管理制度体系,对测绘成果数字化管理,对测绘数据整合处理,建立异议处理制度,并构建不动产测绘平台,切实提高测绘成果的利用效率。

参考文献

- [1] 孟兆胜. 3S技术在不动产测绘中的实践应用[J]. 中国房地产业, 2019,(35):274.
- [2] 赵哲军, 廖晓红. 不动产测绘中测绘工程技术的应用分析[J]. 江西测绘, 2019,(4):61-64.