

多测合一在房地一体化测绘中的应用研究

魏国辉

沈阳市勘察测绘研究院有限公司

摘要：随着我国不动产统一登记制度的建立和登记职责的整合，“多测合一”随即全面开展，以往房地的地籍测量、规划竣工测量、房产测量等可能是由不同的测量单位进行开展测量的，这样一来不仅仅导致无法共享房地测绘成果，甚至有可能导致测绘工作发生重复，无法满足房地不动产的统一登记需要。本文主要以沈阳市为例，全面研究了沈阳市房地一体化测绘工作的情况，并探索了房地一体化调查的数据方案和技术路线。

关键词：多测合一；房地产；一体化测绘

2013年我国常务会议通过了建立不动产登记制度、整合不动产登记职责等条例，并发布了《权籍调查技术方案》，方案中要求在房地地籍调查的基础上再全面开展房屋土地测量工作和权属调查工作。沈阳市房产测绘信息系统当中也有明确的说明，要求不动产证书之上详细记载了房产、土地等信息，且在证书上还配上了房产地图和房产户图。因此有效的开展房产调查和土地调查，并在证书上同步展示地籍图和房产图，在真正意义上实现房地一体化测绘是势在必行的。

一、沈阳市试点区概况

沈阳市试点区位于沈阳市西南部，是国家级的经济技术开发区，项目试点区内人口密集、工业发达、高楼耸立、厂区较多^[1]。在统一登记不动产之前，沈阳市开发区独立登记了房屋所有权，而用于登记房产测绘的资料也是较为复杂，且房产图的信息化水平、规范性以及房产数据成果的准确性和完整性已经达不到不动产统一登记的要求了，值得一提的是开发区区域中房产的地籍测绘资源还比较完整和规范。

二、技术方法和技术路线

（一）制作工作底图

以沈阳市中1:500的地籍区、数字正摄影像图、城镇调查数据等来全面套合1:500的房产基础测绘成果，并制作本次调查的工作底图。工作底图主要以地籍区为单位，生成图片格式的模式，导入到房产记录设备中，以供调查使用^[2]。

（二）调查缺失房产要素和补充地籍

针对确实房产要素的房产以及还未进行地籍调查的房产，比如测绘数据路中已有房产整合数据、档案管理系统、房产数据的，针对房产要素补充调查与房产测绘、房屋面积分摊及测算、分层分户图、分宗房产平面图等进行全面的编制；针对没有地籍调查的房产资料和房产数据，若是具有“多测合一”的数据，应当按照《房产测量规范》中的相关要求，编制房产和地籍调查的成果；而针对没有任何数据的房产，应当按照测绘规范的要求进行房产测绘和地籍测绘^[3]。

（三）收集整理房产测绘、登记资料

针对调查区域范围内界址未发生变化、未调查地籍的宗地，需要将其在工作底图上进行标记，并结合房地产资料全面梳理出没有房产测绘资料以及有房产测绘资料的不动产单元，

并按照属性、图形的房产调查数据来全面分析房产单元的可利用程度、质量等，并在工作底图的宗地上进行详细的标注，为下一步房地测绘明确有效的信息。

（四）编制房产分宗平面图

房产分宗平面图主要是将原房产分丘平面图和宗地图的内容进行结合，再在整体上进行编制测绘。房产分宗平面图的内容如下：不动产单元号、宗地号、宗地面积、界址线、宗地四至、门牌号、房屋边长、墙体归属、建筑面积、宗地坐落、图幅号、土地用途、界址点及点号、界址边长、房屋及附属、房屋幢号、房屋层次分割线及层次、八位编码（房屋结构、建成年代、产别、自然层数）、房屋西南角坐标等。

（五）确定不动产单元号

在现今如今的房产数据工作系统中，在房产权籍系统中导入房产测绘数据后，会自动性的生成不动产房产的单元号，而在之前不动产房地产数据整合和统一登记房产发证日期后已经生成了部分不动产单元号，若是进行数据重新入库，则必然会在统一宗地区域内出现两个不动产单元号，这样一来也违背了《不动产登记暂行条例》的要求，因此建议对已经生成的不动产单元号和最终生成的单元号之间保持良好的对照性关系，原来已经生成的不动产单元号作为临时号。

（六）建设房地一体化调查数据库

全面建设房地一体化调查数据库需要严格按照国家规定的标准和规程，这样一来才能够充分满足不动产统一登记工作的要求。数据库建设的步骤为：①设计数据库建设方案；②处理、准备基础数据^[4]；③构建属性数据和图形数据的拓扑关系、接边关系和采集关系，并检查、入库数据。数据库主要的内容为：①栅格数据：扫描影像图、DOM数据；②矢量数据：房屋调查数据、土地权属数据、基础地理数据、房产数据、土地利用数据；③元数据。

结束语

总的来说，通过“多测合一”数据、房产测绘数据、基础测绘数据、地籍调查数据等结合不动产登记数据，能够有效探索不动产房地一体化的调查程序和调查方法，并将宗地图、房产栋图合二为一，组合成为房产平面图，并在图上综合显示房产信息和地权信息等，从徐州市的试点效果看，“多测合一”方法能够应用在不动产登记工作当中，效果明显。

参考文献

- [1] 谢庆慰, 卢建彬, 钟新. “多测合一”存在的问题及实施建议探讨[J]. 智能城市, 2020, 6(6): 73-74.
- [2] 戈树兵, 林天梁. “多测合一”背景下的房地一体化调查研究[J]. 中国房地产业, 2019, (35): 263.
- [3] 于栋山, 郭名怀, 周后福, 等. 浅谈工程建设项目从“三测合一”到“多测合一”的实现[J]. 经纬天地, 2019, (5): 84-86.
- [4] 孙恒亮. 在不动产测绘“多测合一”中规划和房产的面积差异问题的探讨[J]. 建筑工程技术与设计, 2019, (36): 3638.