

不动产登记实务中的测绘成果审核探讨

贺亚玉

包头市城乡规划实施管理服务中心

摘要:随着不动产统一登记制度的实施,不动产登记中的测绘成果审核也就成为登记机构、测绘单位和不动产登记申请人等的关注焦点,如何做好测绘成果审核保证不动产登记的质量就显得尤为重要,为此,本文结合不动产登记测绘成果审核实务,针对不动产登记测绘成果审核的依据、主体、内容等展开了初步探讨,并就存在问题提出可行性建议。

关键词:不动产登记;测绘成果;审核;问题;建议

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2020.12.013

目前有关不动产测绘成果审核的研究主要以统一登记前的房产测绘成果审核作为研究对象,而且有关不动产测绘成果审核的内容和方式全国各地做法不一,更没有统一的审核标准,导致实际工作中操作难度较大。本文结合不动产登记测绘成果审核实务,针对不动产登记测绘成果审核的依据、主体、内容及存在的问题等展开了初步探讨,并就存在问题提出了解决建议。

一、存在问题

改革开放以来,特别是《物权法》实施以来,我国的不动产登记工作日益得到了政府和公民的重视。不动产登记的对象和领域不断地扩大,从以房地产登记为主,逐步扩大到海域使用权、林权、草原使用权等,各类不动产由原来分属于土地、房产、农业、林业、海洋等不同部门进行登记管理,现阶段集中到不动产登记中心统一登记管理,笔者在不动产登记测绘成果审核实务中发现主要存在以下问题:

(一) 审核人员缺乏

鉴于当前不动产登记中心的人员大多由房产登记中心转入而来,随着我国不动产登记范围和类别的增多,目前各级不动产登记中心中普遍存在着现有管理人员素质参差不齐、知识结构不够全面,具有综合不动产管理知识和能力的人才缺乏,特别是具有测绘专业知识背景的人才更是奇缺。

(二) 相关法规、标准等不够完善,已有的标准没有得到严格执行

由于技术和历史原因等,我国长期以来有关不动产的管理主要以地籍和房产管理为主,有关地籍和房产测绘的法规和技术规程、数据库及信息管理平台已基本建立;有关海籍、林产、草产测绘法规和技术规程、数据库及信息管理平台有待建立和完善;虽然有关地籍和房产测绘的技术规程和标准已基本建立,但在审核实务中发现一些测绘单位没有严格按照国家标准的规定进行测量和报告,有些甚至把地方习惯变成了技术标准。

(三) 不动产测绘发展存在严重失衡

现阶段我国不动产测绘发展的总体情况是:地籍和房产测绘发展较快,海籍和林产测绘发展较慢,草产测绘工作才刚刚起步,城市不动产测绘工作快于乡村。随着自然资源统一确权登记制度的实施和生态文明建设进程加快,要实现土地、林、草、水等自然资源的集中管理和统一登记,不动产测绘发展的失衡已无法满足和适应当前经济和社会发展的需要。

二、对策建议

(一) 加快不动产登记相关管理人才的培养

针对目前不动产管理人员的知识结构和业务水平不能满足统一登记的需要和人员缺乏问题,应加快对不动产登记专业管理人才的培养。一方面对现有相关人员进行短期集中培训;另一方面建议在高校增设有关不动产管理的相关专业以及在测绘专业中增设不动产登记与管理的相关课程,以满足统一登记的近期和长远需要。

(二) 完善不动产登记相关法律体系、测绘法规和测绘技术标准体系建设

一是相关法律法规的修改与衔接。以前各不动产管理部门开展登记主要以不动产专业部门法为依据,随着《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》的出台,不动产统一登记的实施,有关不动产统一登记涉及的土地、房产、林业、草原等多部相关法律就必须做相应的修改。2019年已对《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》进行了修正,为规范海洋不动产涉及的《中华人民共和国海洋法》有待尽快制定出台。同时,为解决现行有关各类不动产法规文件中的冲突,规范不动产登记机构的登记行为和登记审查模式,协调当事人和登记机构在登记审查中的利益关系,必须尽快制定出台一部《不动产统一登记法》。在统一的不动产登记法基础上,行政机关和各地可以制定行政法规规章和地方性法规规章,具体落实登记工作中应当遵循的工作规程和标准,形成法律为主、行政法规规章为辅、地方性法规为补充的规则体系。

二是《中华人民共和国测绘法》的完善。《中华人民共和国测绘法》的第18~20条分别对地籍测绘规划编制及组织管理、不动产权属界线的测绘或变更测绘、房屋产权及产籍面积测量技术规范的制定作了明确规定,但对不动产登记测绘成果审核实务中遇到的有关不动产测绘的更新以及有关成果利用等问题,《测绘法》并没有给出具体规定,因此需要完善这方面的法律条款。

(三) 统筹谋划不动产测绘工作,有步骤地平衡发展各类不动产测绘事业

不动产测绘是不动产登记工作的重要环节,随着不动产统一登记制度的实施,不动产登记范围的扩大,针对我国房产和地籍测绘发展较快、林产和海籍测绘发展较慢、草产测绘工作才刚刚起步以及城乡差别过大的不动产测绘发展失衡的现状,必须逐步加大海籍测绘、林产和草产测绘的力度,在全国范围内统筹谋划各地各类不动产测绘工作,有步骤地平衡发展地籍、房产、海籍、林产和草产测绘事业,特别要加大对乡村测绘工作的投入力度,以协调推进各类不动产统一登记事业的均衡发展。

(四) 以“履职尽责、合理审慎”的审查标准加强对测绘成果的审核,加大不动产登记成果服务社会的力度

开展不动产统一登记的目的是保护权利人合法权益,保障不动产交易的安全,建立统一的不动产登记信息管理平台,实现全国不动产登记信息的共享,为不动产的所有者或使用者提供最大限度的服务。鉴于现有的不动产测绘成果不仅是分专业进行,而且城乡不动产测绘技术指标和工作进程也不尽相同,随着全国不动产统一登记工作的陆续展开,一体化数据平台建设的进行,在审核实务中发现同一地区用作不同权属登记的不动产测绘成果有时存在“穿帮”现象,对此审核人员必须以“履职尽责、合理审慎”的审查标准加强对测绘成果的审核,必要时还应对相关类别的不动产测绘成果进行比对校核,及时发现和更正错误以保证登记的公正力和加大登记成果服务社会的力度。

参考文献

- [1] 曾艳艳,朱照荣,张凤录,等.不动产测绘数据空间基准的研究[J].测绘通报,2015(S1):5-6,10.
- [2] 桂德竹,张成成.测绘支撑不动产登记“四统一”的思考[J].测绘与空间地理信息,2015,38(6):1-2,5.