

# 新形势下不动产权籍调查测绘难点问题与对策探讨

李维兵

烟台市蓬莱区不动产登记中心

**摘要:** 本文就新形势下不动产权籍调查测绘难点问题开展了深入探讨,并提出了一系列相应的对策。通过研究,发现新形势下不动产权籍调查测绘的难点主要集中在技术应用、费用成本、法律法规以及人员素质四个方面。针对这些问题,本文提出了一系列的针对性解决对策,包括引进先进技术、提高人员素质、完善法律法规以及降低测绘成本等方法,旨在为测绘人员工作提供参考,保障不动产市场的健康有序发展。

**关键词:** 不动产权籍调查测绘; 难点问题; 对策

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.23.122

随着我国不动产登记市场改革的深入推进,相应的不动产市场监管体制和政策也得到了进一步的改进与完善。通过对不动产权籍的测绘和调查,能够获得完整的不动产权籍资料,掌握不动产的真实状况,明确归属权<sup>[1]</sup>。但从实践角度来看,当前的不动产权籍调查测绘仍旧面临着人力、技术、成本等因素的影响和制约,实践效果较差。因此,需要借助更加先进的测绘技术,针对这些难点问题积极开展完善,从而提高不动产权籍调查测绘的质量和效果,促进测绘行业又好又快发展<sup>[2]</sup>。

## 一、不动产权籍调查测绘应用价值

新形势下,不动产权籍调查测绘的应用价值主要体现在以下几个方面:

一是法律价值:不动产权籍调查测绘是产权法律确认的基础。该活动不仅为行业提供了房屋、土地等不动产物权的确权和变更的情况信息,还能为相关机关开展后续的土地和房产的登记、管理和司法鉴定提供了技术支持,进一步确保了法律程序的公正性。

二是经济价值:不动产权籍调查测绘是实现房地产市场规范化的前提。通过精确的测绘数据,能够清晰地界定土地和房产的权属范围,为建立公平、公正、透明的房地产市场环境提供了数据支持。同时,还能够避免房地产市场的混乱和纠纷,进一步降低交易成本,提高市场运作效率,从而创造更大的经济价值。

三是社会价值:不动产权籍调查测绘有助于社会秩序的稳定。通过精确的不动产测量,能够明确土地和房产的权属,减少因权属不清而引发的社会矛盾和纠纷。同时,不动产权籍调查测绘还为城市规划和公共设施建设提供了数据信息,保证了社会发展的合理性和可持续性,为社会稳定和谐提供保障<sup>[3]</sup>。

四是城市建设价值:不动产权籍调查测绘是智慧城市建设的重要组成部分。一方面,智慧城市需要利用先

进的技术手段对城市资源开展有效的管理和利用,而不动产权籍调查测绘提供了基础地理信息数据;另一方面,则有助于实现城市资源的优化配置,推动城市的可持续发展。

五是环保价值:不动产权籍调查测绘对于环境保护也具有一定的应用价值。通过对土地和房产的精确测量,能够更好地管理和利用城市空间资源,避免过度开发和污染环境的行为。同时,测绘信息数据还能够应用于环境监测、生态保护和灾害预警等领域,为环境保护工作提供技术支持<sup>[4]</sup>。

## 二、新形势下不动产权籍调查测绘难点问题

### (一) 相关管理条例繁多

不动产权籍的调查测绘,首先要对宗地、房屋等基本情况进行调查,确定房屋的面积、楼层及所有权人。但是,在实际的工作过程中,因为土地部门、房建部门属于两个不同的机构,所以,开展管理时,会有一些规则的差异,这就导致不动产资源的管理工作产生混乱,缺乏统一的管理条例,甚至会产生冲突、矛盾的现象,影响了测绘工作的实施效果,带来负面的影响。比如,在开展房屋地籍调查时,由于不同部门所使用的测量工具存在差别,自然而然也就会产生误差,无法统一测绘的数据。虽然近几年,相关主管机关已经开始实行统一的不动产权籍调查采取统一管理方法,但是,在具体的执行中,由于不动产权籍测绘工作需要多部门协同,采用的标准、方法、技术以及执行标准也千差万别,造成一些管理上的难题,影响了不动产权籍调查测绘的管理效率<sup>[5]</sup>。

### (二) 测绘技术应用效果差

不动产权籍调查测绘技术应用效果差,主要原因可能由以下几点。首先,技术的复杂性和多样性导致应用效果不理想。不动产权籍调查测绘涉及多种技术手段,如遥感技术、GPS定位技术、测量技术、数据处理等,技术的复杂性使得在实际应用中难以掌握和运用,容易出现误差和错误。其次,不动产权籍调查测绘受到环境、地形等因素的影响较大,例如在山区、城市老旧小区等特殊地形地貌条件下,技术应用效果可能不佳。此外,不动产权籍调查测绘缺乏统一的规范和标准,各个地区、各个部门的规定和标准不同,导致数据共享困难、信息不一致等问题,进一步影响了技术的应用效果。最后,不动产权籍调查测绘的信息化水平较低,很多地方仍然采用传统的纸质档案管理方式,管理效率低下,不利于数据的查询、管理和应用。总之,不动产权

籍调查测绘技术的应用效果差,需要针对不同原因采取相应措施,提高技术的应用效果<sup>[6]</sup>。

### (三) 测绘人员工作水平较低

测绘人员工作水平较低,可能会对不动产权籍调查测绘结果产生不良影响,从而影响不动产权籍调查测绘工作的整体质量。一般来说,测绘人员工作水平较低的原因有以下几种:首先,测绘人员缺乏专业知识和技能,对调查测绘技术掌握不够深入,容易影响调查测绘结果的准确性。其次,测绘人员缺乏实践经验,对调查测绘工作的实际情况了解不够,无法做出正确的判断和处理。此外,测绘人员缺乏责任心和职业素养,对调查测绘工作的重要性认识不足,容易出现工作疏漏和失误。分析其成因能够发现,与其所处的行业之间的联系密切相关。例如,有些部门为了能够获得有关的测绘资质,就会要求测绘人员反复申请,然而因为缺少实际的工作经验,会出现各种各样的实践问题,需要开展重新绘制,这就造成了管理上的不统一,从而对最终的测绘结果带来负面影响<sup>[7]</sup>。

### (四) 不动产权籍调查测绘的成本较高

不动产权籍调查测绘的成本较高,这是由于其工作量和复杂性所导致的。主要影响因素为以下四点:一是不动产权籍调查测绘需要大量的人力和物力资源。由于需要调查和测量大量的土地、房屋等不动产,因此,需要很多专业技术人员和测量设备来完成工作,无形间增加了成本。同时,在处理复杂的不动产案件时,需要开展深入地调查和研究,往往会花费几个月甚至一两年的时间,严重影响了测绘的工作效率,增加了测绘工作成本。二是不动产权籍调查测绘的技术成本较高。由于不动产权籍调查测绘需要使用各种先进的技术手段,如遥感技术、GPS定位技术、测量技术、数据处理等,技术的研发和应用都需要大量资金和技术支持,仅靠人工完成测绘难度是十分大的。三是不动产权籍调查测绘的间接成本较高。由于不动产权籍调查测绘涉及多个领域和部门,如土地、房屋、林业等,开展协调和管理是必不可少的环节。这些协调和管理需要耗费时间成本,影响正常工作的顺利开展,造成测绘工作延期,无法按时完成。

## 三、新形势下不动产权籍调查测绘的对策

### (一) 强化各部门统一管理,构建调查测绘业务新格局

(1) 强化不动产调查测绘各部门统一管理。强化统一管理是实现不动产权籍调查测绘技术应用效果的重要途径之一。统一管理能够协调各部门之间的关系,明确各自的工作职责和任务,避免出现重复工作和浪费现象,提高工作效率和质量。为了实现不动产调查测绘各部门统一管理,可以采取以下措施:一是建立不动产调查测绘技术标准体系。管理人员要制定统一调查测绘技术标准,明确调查对象、内容、方法和精度等方面的要

求,确保调查成果的规范性和一致性。二是推进调查测绘成果共享。通过建立一个不动产调查测绘信息共享平台,为信息共享和协作交流奠定良好的基础,快速流通信息,来提高工作效率和质量。三是加强调查测绘工作的监督和管理。管理人员要建立健全的监督管理制度,明确各部门的职责和任务,将各项指标任务落实到个人头上,能够追根溯源,降低推诿现象。

(2) 构建不动产调查测绘各部门沟通机制,可以采取以下措施:一是建立定期会议制度。管理人员要定期召开由各部门负责人和相关技术人员参加的联席会议,共同商讨重大问题和难点问题,交流各部门的经验和做法,研究制定解决方案和计划,明确各部门的任务和责任,促进各部门之间的协作和配合,从而构建一个良好的沟通环境。二是建立工作交流机制。管理人员要打通各部门沟通环节,降低沟通成本,让彼此之间能够通过就日常工作畅所欲言,积极探讨相关事宜,随时通报各自的工作进展、工作计划和遇到的困难和问题,协调工作进度和方法,能够保证测绘工作的顺利开展。三是建立问题反馈机制。管理人员要通过问题反馈机制,对于调查测绘工作中出现的问题和困难,及时向相关部门和技术负责人开展反馈和问责,及时研究制定解决方案和计划,确保问题得到及时解决和纠正。

(3) 明确不动产调查测绘统一执行标准。为了明确不动产调查测绘统一执行标准,可以采取以下措施:一是制定统一的调查测绘技术标准。管理人员要根据不动产权籍调查测绘工作的实际情况,制定统一的调查测绘技术标准,明确调查对象、内容、方法和精度等方面的要求,确保调查成果的规范性和一致性。二是建立不动产调查测绘数据库,对调查测绘数据开展统一管理和维护,确保数据的规范性和一致性,提高工作效率和质量。三是建立不动产调查测绘成果评估机制。对调查测绘成果开展评估和审核,确保成果的准确性和可靠性,提高工作效率和质量。统一执行标准能够规范调查测绘工作的流程、方法和精度等方面的要求,确保调查成果的规范性和一致性,提高工作效率和质量。

### (二) 积极引进测绘新技术并加以应用

随着科技的不断发展,应用在不动产调查测绘中的技术也在不断推陈出新,从传统的实地测量、人工计算,到现代的遥感、无人机、大数据、人工智能等技术的应用,使得不动产权籍调查测绘工作更加高效、准确和便捷。因此,管理人员要积极引进新测绘技术并加以利用。

一是遥感技术。遥感技术是一种利用卫星、飞机等远距离传感器技术,能够对地球表面开展感测和观测。在不动产权籍调查测绘中,借助遥感技术,满足土地利用现状、土地资源调查、不动产登记等调查需求,以便于测绘人员获取高精度的数据和信息,提高调查测绘的准确性和效率。

二是无人机技术。无人机技术是利用无人驾驶飞行器开展感测和观测。将其应用在不动产测绘中，可以高效实现地籍测量、房产测量、土地利用调查等需求，减少建筑物、植被的影响，提高测绘的精度。

三是大数据技术。大数据技术作为一种分析技术，已经被广泛应用于不动产权籍调查测绘中。例如，土地资源利用分析、城市房屋规划、不动产市场分析等方面，借助大数据技术，既能够提高数据处理和分析的效率，还能实现实时数据上传，降低人为记录错误，提高数据的可靠性。

四是人工智能技术。人工智能技术一般和自动化技术联合应用。在不动产权籍调查测绘中，可以实现自动化地籍测量、自动化房产测量、土地利用预测，进一步提高测绘的效率，降低测绘难度，减少人力成本。根据统计，借助人工智能，传统的测绘工作效率能够提升5-10倍。

五是RTK定位技术。在不动产测量中，载波相位差分技术（RTK）因其能够实现不动产的实时、动态、直接测量需求。其作为GPS定位的新型应用方式，具有更高的测量效率。同时，相较于其他技术，RTK最显著的特点是能够实现野外测量中达到厘米精度，具有很好的应用前景。

六是数字摄影测量技术。数字摄影测量技术是一种极具代表性的测绘工程技术，一般情况下，此项技术多应用于航天工程领域，与其他测绘技术相比，此项技术对环境的分辨程度与准确性极高。将其应用到不动产测绘中，稳定性较好，操作简单，还能够生成实时图像，应用前景广阔。

### （三）提高测绘人员专业技能

提高不动产调查测绘人员专业技能是提升不动产权籍调查测绘成果质量和效率的关键，也是推进不动产权籍管理现代化的必要条件。

一是开展专业培训。通过定期组织专业培训，能够让调查测绘人员掌握最新的技术和标准，了解最新的方法和思路，提高其技术水平和专业素质。培训内容应该包括不动产权籍管理的基本知识、测量技术、地理信息系统、遥感技术、无人机技术、大数据和人工智能技术等方面的知识和技能。

二是引入专家开展指导。专家具有丰富的经验和深厚的理论知识，能够为调查测绘人员提供指导和帮助，解决实际工作中遇到的问题，提高其调查测绘的能力和水平。管理人员可以邀请不动产权籍管理领域的专家开展指导，介绍不动产权籍管理的基本知识和实践经验，分享不动产权籍调查测绘的案例和经验，让测绘人员更好地开展工作。

三是开展经验交流会。管理人员可以让调查测绘人员分享实际工作经验和案例，共同探讨解决问题的方法和技术，提高其技术水平和专业素质。同时，要定期组

织经验交流会，让测绘人员分享自己的经验和案例，介绍自己的工作方法和技巧，促进相互学习和共同进步。

四是提供实践机会。通过实践能够让调查测绘人员在实际工作中不断锻炼和提高自己的技能和能力。管理人员可以安排调查测绘人员参与实际的不动产调查测绘工作，让他们在实际操作中不断积累经验，提高自己的技术水平和专业素质。

五是建立考核机制。通过考核机制，管理人员可以对调查测绘人员的专业素质和技术水平开展全面评估，激励他们不断提高自己的技能和能力。同时，也可以建立定期考核机制，对调查测绘人员的技能和能力开展全面考核，并给予相应的奖励或惩罚，构建一个良好的竞争环境，激发全体人员快速发展。

### （四）降低不动产权籍调查测绘的费用

一是取消重复收费。在不动产权籍调查测绘中，取消重复收费项目，例如土地生成电子成果的测绘费、复印费等，能够有效减少不必要的支出，减少调查测绘的成本。

二是引入市场竞争。引入市场竞争机制，鼓励更多的测绘机构参与不动产权籍调查测绘工作，来优化市场格局。

三是进一步优化测绘工作流程。优化不动产权籍调查测绘的工作流程，简化工作环节，提高工作效率。这样一来，就可以降低工作时间成本，费用自然得到了优化。通过上述方法能够有效降低不动产调查测绘的成本，推动行业快速发展。

### 结论

综上所述，随着我国法治社会建设的日益完善，经济和科技的飞速发展，给不动产权籍调查测绘行业带来了新的发展态势。在日后的工作中，测绘人员要积极借助新技术，完善自身的测绘水平，同时，要构建统一的管理制度，以为我国不动产行业深入发展提供强大的支撑。

### 参考文献

- [1] 杨俊生. 新形势下不动产权籍调查测绘的应用[J]. 居舍, 2022(21): 152-155.
- [2] 许文涛, 李宝全, 朱志斌. 不动产权籍调查的难点及应对策略[J]. 住宅与房地产, 2021(19): 29-30.
- [3] 郝丽杰. 不动产权籍调查的难点及应对策略[J]. 住宅与房地产, 2021(04): 17-18.
- [4] 苏建. 新形势下不动产权籍调查测绘的应用与研究[J]. 居舍, 2019(17): 169.
- [5] 李伦勇. 新形势下不动产权籍调查测绘问题分析[J]. 地产, 2019(11): 35+37.
- [6] 陈传宏. 新形势下不动产权籍调查测绘的应用与研究[J]. 资源信息与工程, 2018, 33(05): 108-109.
- [7] 丛林. 浅析不动产权籍调查测绘[J]. 黑龙江科技信息, 2017(10): 285.