

# 不动产统一登记后的测绘对策探究

文 / 李 琪 宿松县房地产管理局  
陈 学 浙江省地矿勘察院有限公司  
岳 燕 飞未信息技术股份有限公司

**摘要：**不动产统一登记是一项系统化的工作，涉及的内容要点较多，包括土地、海域、房屋、林权等定着物的统一登记。做好不动产统一登记工作，可以使不动产的权利归属更加明确，使不动产交易安全得到有效保障，进而使不动产权利人的合法权益得到有效维护。需注意，为充分明确不动产权利边界，使权利人的合法权益得到有效保护，还需在不动产统一登记后做好相应的测绘工作。因此，本文在对不动产统一登记工作进行概述的基础上，然后结合做好不动产统一登记后测绘工作的意义，提出具体测绘工作优化对策，旨在提高不动产统一登记后测绘工作效率及质量，促进不动产登记测绘工作信息化、智能化发展。

**关键词：**不动产统一登记；合法权益；意义；优化对策

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.14.118

## 引言

不动产统一登记，为《中华人民共和国物权法》中确立的一项物权制度，此项制度的颁布及实施，主要目的是确立不动产的权利归属，使不动产交易安全得到有效保障，并使不动产权利人的合法权益得到有效维护。与此同时，不动产统一登记后测绘也是非常重要的一项工作，做好此项工作，可以为不动产交易提供可靠依据，使交易安全得到有效保障。但需要注意的是，传统工作模式下，不动产统一登记后测绘工作也存在一些不足问题，如测绘标准机制缺乏、测绘执法力度不够强化等<sup>[1]</sup>。鉴于此，为做好不动产统一登记后测绘工作，解决相关问题，保证测绘工作的效率及质量，有必要落实有效测绘对策。

## 一、不动产统一登记工作概述

不动产统一登记，指的是由国家设置专门的不动产登记机构，统一登记定着物，包括土地、海域、房屋、林木等，并实现“四个统一”登记的一项工作，即机构、簿册、依据、信息平台“四个统一”登记<sup>[2]</sup>。不动产统一登记工作的开展，主要目的是对不动产的权利归属加以明确，使不动产交易安全得到有效保障，进而使不动产权利人的合法权益得到有效维护。

在不动产统一登记工作开展期间，需按照规范流程进行，即遵循“申请→受理→审核→登簿→发证”基本登记工作流程（见右图1）。此外，为了使不动产登记业务和服务标准更加完善，推进不动产登记信息化建设，并使不动产登记服务领域得以拓展，还有必要做好不动产统一登记后测绘工作，通过测绘工作的开展，进一步保证不动产统一登记工作的可靠性及完整性。

## 二、做好不动产统一登记后测绘工作的意义分析

（一）有助于不动产权利边界的明确，使权利人合法权益受到保护

在不动产统一登记工作完成之后，继续开展测绘工

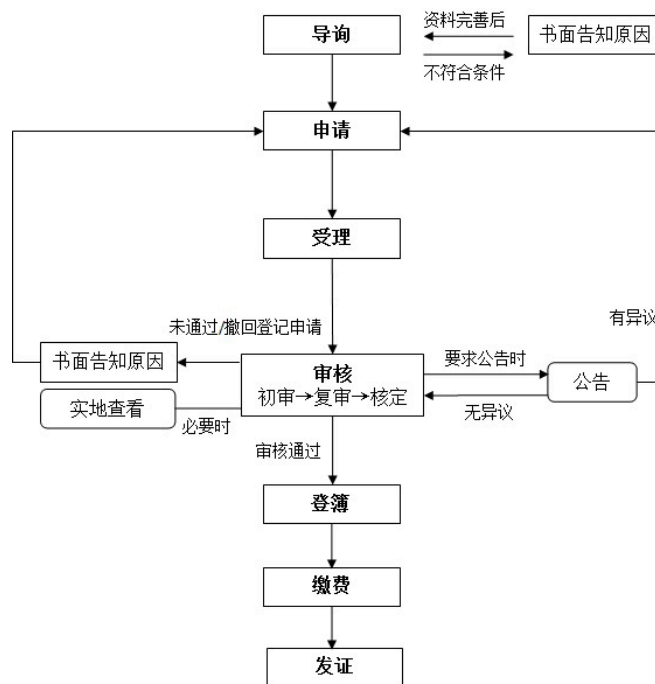


图1·不动产统一登记业务办理流程图

作，主要对不动产的地理位置、面积、形状等信息准确测绘，能够使不动产产权边界加以明确，并使不动产权利人的合法权益获得有效保护<sup>[3]</sup>。其间，合理利用现代化测绘技术方法，如全站仪技术、地理信息系统（GIS）技术及全球定位系统（GPS）结合实时动态载波相位差分（RTK）技术（见下图2）等，能够保证各宗不动产均具备准确、清晰的数据记录，使权属模糊产生的争议、纠纷事件得到有效防止。

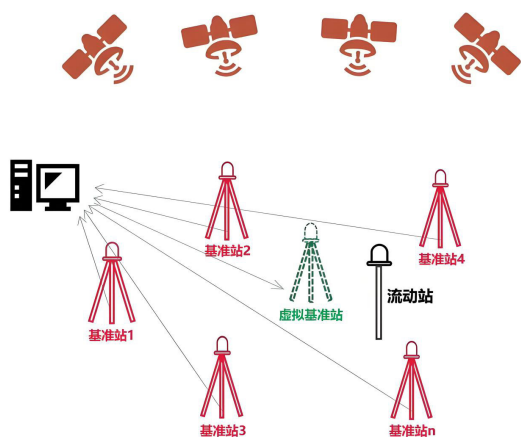


图 2 · 不动产 GPR-RTK 测绘工作原理图

### (二) 确保不动产交易具备可靠依据支持，使交易安全获得有效保障

不动产交易期间，无论是买方，还是卖方，均需对不动产的详细信息加深了解。通过不动产测绘，结果真实、准确、可靠的测绘成果，可以使交易双方详细了解其中的信息，保证不动产交易具备可靠依据支持，体现不动产交易的透明性及公正性。同时，做好不动产测绘工作，还能够使由于产权信息不够明确诱发的交易风险得到有效防止，进一步使不动产交易安全获得有效保障。

### (三) 促进不动产登记测绘工作信息化及智能化发展

在现代科学技术不断进步及发展背景下，不动产测绘工作也从传统的人工测绘逐步朝向信息化、智能化方向发展<sup>[4]</sup>。不动产统一登记后测绘工作环节，通过现代化测绘手段与信息化技术相结合，可以实时更新、共享不动产测绘数据，使测绘工作的效率、准确度得到有效提升，为城市规划与管理提供有效支持，提升政府治理效率，进一步有助于促进不动产登记测绘工作信息化及智能化发展。

## 三、不动产统一登记后的测绘工作优化对策分析

### (一) 完善测绘管理机制，统一测绘标准

为做好不动产统一登记后的测绘工作，使不动产权利人加深对不动产信息的了解，需对测绘管理机制加以完善，并统一测绘标准。

一方面，在完善测绘管理机制过程中，需构建统一的管理机构，即根据不动产统一登记后的具体工作要求，在健全测绘管理机构的基础上，对各部门的职责及权限加以明确，使不动产测绘工作的统一管理及协调目标得到有效实现。与此同时，需注重测绘管理制度的完善，对不动产测绘工作流程、质量控制、成果管理等规定逐一明确，将不动产测绘工作的规范性及标准性充分体现出来。

另一方面，需对不动产测绘标准加以统一，参考不动产测绘国家标准，对不懂测绘工作的技术要求、操作流程

及质量标准逐一明确，使测绘成果的准确性及可靠性得到有效保证。同时，注重不动产测绘地方标准的制定及推广应用，结合各地区实际情况，制定详尽完善的不动产测绘地方标准，参考国家标准，细化、补充测绘细节内容，使不动产测绘工作的针对性及实效性得到得以提升<sup>[5]</sup>。

例如：在国家层面，不动产统一登记后测绘工作开展期间，可参考《不动产单元设定与代码编制规则》国家标准，使测绘工作人员对不动产单元的设定、代码编制要求加以明确。在此基础上，结合当地实际情况，将符合地方特点的不动产测绘标准制定好，如制定《不动产测绘技术规程》，明确地方不动产测绘工作的技术要求、操作流程、质量标准等，使地方不动产统一登记后的测绘工作更加规范，进而确保获取准确可靠的不动产测绘成果。

### (二) 合理应用测绘新技术

为做好不动产统一登记后的测绘工作，提高不动产测绘工作效果，需合理应用测绘新技术，如全站仪技术(见下图 3，为全站仪测绘设备)、GIS 技术、GPS-RTK 技术等。

一方面，由于全站仪技术测量精度高，且功能多，可实现对测绘数据的自动化处理。因此，基于房产测量过程中，可合理利用全站仪技术，对房屋的面积、边长以及角度等参数信息进行测量。比如，测绘工作人员合理利用全站仪技术，准确测量建筑物外墙，进而获取建筑物平面尺寸及形状信息等。在此基础上，利用全站仪的数据处理功能，将房屋的面积自动计算出来，这样可以能够为不动产登记提供准确的数据支持。



图 3 · 全站仪测绘设备

另一方面，GIS 技术特点优势鲜明，空间分析能力强，可实现数据集成、共享，能够为相关工作提供有效决策支持，包括土地规划、房产开发、土地环境保护等。因此，在不动产统一登记后测绘工作开展期间，可以结合具体需求，合理利用 GIS 技术。比如，在城市地籍测绘工作开展期间，可通过 GIS 技术的应用，将城市地籍数据库构建出来，使地籍信息数字化管理目标得到有效实现。其间，测绘工作人员可合理应用 GIS 软件，采集、便利、处理地籍数据，将地籍图、宗地图等成果生成出来，然后利用 GIS

空间分析功能,有效监测、分析土地使用情况,进一步为当地城市规划及管理决策的制定提供有效参考支持<sup>[6]</sup>。

此外,GPS-RTK技术适应性强,可实现实时动态测量,且定位精度高,在不动产统一登记后的建设用地勘测定界测绘环节,可以合理利用此项技术,对土地使用边界范围加以明确,并对界桩位置进行准确测量,对各类土地面积精准计算等。比如,利用GPS-RTK接收机,在建设用地上现场测量的基础上,将界桩坐标、高程信息实时获取出来。在此基础上,利用GPS-RTK技术的数据处理功能,将相关土地的面积计算出来,使国土资源部门土地审批、地籍管理工作开展具备真实可靠的数据信息参考支持。值得注意的是,和传统测绘方式相比,GPS-RTK测绘所需时间更短,可从数天时间缩短到数小时,如某测绘工程利用GPS-RTK测绘技术,测绘时间缩短到4小时,测绘效率大大提升;在测绘精度方面,平面误差 $\leq 2\text{cm}$ ,且满足1:500比例尺成图需求,在绿化带、道路交叉口等复杂地形适应,因此值得推广及使用。

### (三) 加强测绘数据管理,合理利用测绘成果

为做好不动产统一登记后测绘工作,在获取测绘信息数据后,需加强测绘数据管理,并对测绘成果合理利用。

为加强测绘数据管理,可以构建测绘地理信息数据库,利用该数据库,对测绘数据进行集中存储、管理及共享,使数据使用效率有效提升。其间,需对现代信息技术合理利用,将完善的不动产测绘地理信息数据库构建出来,然后对测绘成果进行网络化、数字化、智能化管理。与此同时,需做好数据库的安全防护工作,使测绘数据的保密性及安全性得到有效保障。

针对获取的测绘成果,为体现其利用价值,并做到合理利用,需根据相关地区不动产统一登记后的工作需求,将测绘成果合理应用到房产交易与不动产登记、城市规划与建设、不动产管理与决策等环节。例如,国内某城市规划建设过程中,对不动产统一登记后的测绘成果合理利用,在分析、处理获取的测绘成果基础上,为当地城市规划工作提供了科学依据参考支持,使该城市土地开发具备准确可靠的数据支持,如登记测绘数据显示,该城市某工业区占地500公顷,平均容积率仅为0.8(建筑总面积400万平方米),闲置土地占比15%,年产值不足200亿元,针对这些情况,在城市规划过程中采取了调整用地结构、明确新增功能等措施,如保留200公顷高附加值产业用地(容积率提升至2.0),腾退150公顷低效工业用地;并将100公顷转为居住用地(容积率2.5,容纳2.5万人),50公顷作为生态绿地;经改造之后,年产值提升到500亿元,土地利用效率提升60%,经济效益明显提升。由此说明,在不动产统一登记后,为做好测绘工作,需加强测绘数据管理,并对测绘成果合理利用,以此使测绘成果的利用价值得到有效体现。

### (四) 强化不动产测绘行政执法力度

为做好不动产统一登记后的测绘工作,提升测绘工作的严谨性、合规性及科学性,还有必要强化不动产测绘行政执法力度。一方面,对测绘行政执法体制严格实施,明确各级测绘地理信息行政主管部门的职责权限,做好对测绘市场的日常监管工作,一旦发现违法测绘行为,需及时纠正。另一方面,对测绘行政执法程序严格执行,发挥测绘行政执法工作人员的职能作用,按照法定程序进行严格执法,使不动产测绘行政执法工作的合规性、公正性得到有效体现。此外,还有必要对违法测绘行为进行严厉打击,如无证测绘、超资质测绘、非法转包分包、信息泄密、成果错误等,通过执法力度的加强,针对发现的违法测绘行为进行严厉惩处,公开曝光典型违法测绘案件,起到警醒作用。

以国内某省2023年开展的“测绘质量百日行动”行政执法活动为例,查处违规操作机构一共17家,当中某公司伪造农村宅基地测量数据,采取虚增面积15%的方式,使30户出现产权纠纷,在强化不动产测绘行政执法力度的基础上,将该公司列入失信名单,并追缴违法所得120万元。此外,通过公示,对当地及其他地区不动产统一登记后测绘工作起到了规范、警醒作用,使类似违法事件得到有效预防控制。

### 结语

综上所述,不动产统一登记是一项系统化的工作,且做好登记后测绘工作的意义显著,需对测绘管理机制加以完善,对测绘标准加以统一。在此基础上,合理应用测绘新技术,如全站仪、GIS、GPS-RTK技术等。并加强测绘数据管理,对测绘成果合理利用,强化不动产测绘行政执法力度等。总之,需多措并举,全面落实不动产统一登记后的测绘工作优化对策,提高测绘工作效率及质量,进一步促进不动产统一登记后测绘工作高质量发展。

### 参考文献

- [1] 邓建辉. 基于GPS-RTK的不动产测绘信息存储系统设计[J]. 资源导刊, 2024, (24): 55-57.
  - [2] 杜艳忠, 黄东锋. 不动产测绘中地面三维激光扫描技术的应用[J]. 有色金属设计, 2024, 51(04): 70-74.
  - [3] 高锐. 统一登记背景下不动产测绘的现状与发展前景[J]. 住宅与房地产, 2024, (33): 101-103.
  - [4] 王津礼. 统一登记背景下的不动产测绘现状与前景分析[J]. 住宅与房地产, 2021, (15): 226-227.
  - [5] 钟伟周. 浅谈不动产统一登记后的测绘对策[J]. 四川水泥, 2020, (04): 342.
  - [6] 张文亮. 房产测绘在不动产统一登记中的应用与前景[J]. 住宅与房地产, 2020, (04): 15.
- 作者简介: 李琪(1977.08-)女,汉族,安徽省安庆市宿松县人,大专学历,毕业于中共安徽省委党校,工程师,现从事测绘工作。