

浅析房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性

刘云龙

平原县房产管理中心

[摘要]近年来,随着城市化进程的迅猛推进,通过对各区域内的房屋的自然条件、使用情况以及房屋分布等各个方面进行房产测绘,在房屋拆迁过程中公正、公平、公开地介入其中,更好地维护了被拆迁人的合法权益,也为政府部门提供了准确详实的原始数据。许多地方都开始了园林城市、花园城市、山水城市、商贸城市及高新技术区等模式的城市建设。大拆是大建的开始,城市拆迁工作是城市建设的前期工作,运作得好,可大大地加快城市建设的步伐,反之则耽误建设工程的正常进展,甚至引起群众的上访、闹事等不良情况,使该项工程无法进行。对于城市拆迁改造工作中,本文对房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的具体内容及其必要性与作用进行深入分析,希望能够为我国的房产测绘业提供必要的指导。

[关键词]房产测绘;重要性;城市房屋拆迁

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2021.12.1366

引言

城市拆迁工作主要是房屋拆迁工作,它不但是城市建设中的一项重要环节,同时还是一项政策性强、群众性强的工作,事关社会稳定的大局,关系到百姓的切身利益。城市房屋拆迁改造工作中,对房屋、土地以及其他相关房产进行测绘的主要内容是位置测量、绘制图纸、房产调查、面积测算、变更测量等数据收集与数据整理的全过程。通过采取一定的手段、方法和技术,对房地产的平面控制进行各个部分的有效测量,是房屋拆迁管理过程中各项测绘数据科学、有效、无误,避免编造数据和错误数据。为此,政府出台了诸多法律、法规,并且各地又在国家《城市房屋拆迁管理条例》的基础上,根据当地的实际情况制定了一系列的地方性拆迁办法,但还是不可避免地产生拆迁单位与被拆迁人之间的矛盾,使其成为城市建设的焦点问题。究其原因,除群众对国家政策、政府规章不理解外,主要症结就在于房屋拆迁安置补偿工作是不是及时、是不是合理、是不是到位等。解决上述矛盾,使拆迁单位全面掌握拆迁区域的真实面貌、详细情况,快速、准确地制定出拆迁方案,核算出拆迁资金、安置补偿费用,及时地对拆迁户进行补偿安置,是推动拆迁工作顺利进行的关键。在德州市近十年的房屋拆迁工作中,通过拆迁办、拆迁单位、房产测绘单位及评估机构等单位联合办公、“一条龙”服务模式,较好地解决了拆迁工作中的弊端。特别是通过房产测绘单位的介入,能为拆迁单位提供拆迁区房屋具体的、详细的、真实的数据资料,使拆迁单位真正做到了运筹帷幄地实施拆迁工作,大大地加快了城市建设的步伐。

1. 房产测绘在城市房屋拆迁工作中的主要作用

城市规划区内的房屋拆迁区域大多位于老城区,它的特点是:(1)地段位于市中心,房屋的价位较高;(2)属较高密度居民区,房屋相互毗连、纵横交错;(3)房屋权属复杂、来源多样,并且用途繁杂;(4)居民大多文化程度较低,本位思想严重等。这些实际情况均为城市房屋拆迁工作带来困难。“没有调查就没有发言权”,在实际拆迁工作

中,拆迁单位在实施动迁工作之前,必须克服以上困难,摸清拆迁区的具体情况,掌握房屋的准确数据资料,才能进行决策和具体操作。对房产测绘工作有所了解的人便可知,这个“调查摸底”的过程,实质上就是房产测绘工作中的某些环节和工作程序。

如果拆迁单位能有房产测绘单位的协助,情况将大为改观。房产测绘工作作为房地产管理的一项基础性工作和测绘行业的一项法定测绘工作,主要进行本地规划区范围内房屋的分幅图测绘、分丘图测绘、分户图测绘,并进行房屋调查、面积测算等工作,保存了本地城市内完整的房屋数据资料,包括房屋的坐落、产别、层数、建筑面积、建筑结构、建成年份、用途、墙体归属、权属和它项权利设置等基本情况。可以说,房产测绘部门掌握着城市房屋的基础的、完整的数据资料。房产测绘部门可根据自己的房产测绘档案资料,在实地进行房屋的调查工作后,很方便地给拆迁单位提供拆迁区内房屋的完整的、真实的房屋数据资料。“时间就是金钱,时间就是生命”,拆迁工作也不例外。拆迁单位在房产测绘单位的配合下,能够在短时间内取得所需的拆迁区数据资料,便可准确地核算出总的拆迁资金、补偿安置费用金额,从而能有计划地确定拆迁启动资金、安排拆迁时间等具体工作,为领导的决策提供全面依据。在拆迁补偿安置工作中,评估部门根据房产测绘部门提供的具体的房屋数据资料,可快速准确地计算出每一户的补偿安置费用,大大提高了工作效率,对缓解因工作效率问题出现的被拆迁户不能及时得到补偿安置费的矛盾起到积极作用

2. 房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性

2.1 房产测绘在房屋产权所有人层面中的重要性

在现阶段城市房屋拆迁改造工作的开展过程中,建设单位以及地方政府对房屋产权所有人的拆迁补偿金额的主要通过对房屋实际面积以及市场价格的计算来得出。然而在部分城市房屋拆迁改造工作开展过程中,由于诸多因素影响,导致所出现的如额外违章建筑等问题,极大降低了房屋拆迁补偿款的合理性,例如部分房屋产权所有人所得实际拆迁补

偿款远低于房屋的市场真实价值，或通过修建违章建筑来谋求额外的不当拆迁补偿款。然而随着房产测绘工作在城市房屋拆迁改造工作中的有序开展，使得建设单位与地方政府显著提高了对房屋所有人拆迁补偿款的合理性与准确性，通过测绘房屋的结构、面积、房屋产权以及违章建筑面积等工作，有效保障了房屋测绘面积的准确性。此外，房产测绘工作的开展，也为房屋市场交易工作提供了准确数据支持。

2.2 房产测绘在城市房屋拆迁改造设计与施工层面中的重要性

首先，在城市房屋拆迁改造工程的施工设计阶段中，由于绝大部分的城市拆迁改造房屋的实际使用寿命较低，往往是20世纪六七十年代所修建的建筑，由于年代过于久远，其建筑的设计图纸等相关数据信息的完整性、准确性与真实性都无法保障。因此房产测绘工作的有序开展，实现了对城市房屋拆迁改造工程提供了准确的勘查数据，并实现了对施工设计方案的优化。

其次，在城市房屋拆迁改造工程的施工阶段中，在未有有序开展房产测绘工作时，施工人员在作业过程中，时常出现反复施工等问题，例如将房屋地下的电气管道、燃气管道掘断等，不但降低了城市房屋拆迁改造工程的施工进度，还增加了工程造价成本、影响工程周边区域人们的日常生活，并极大提高了工程的潜在风险系数，例如燃气泄露、保障等问题的出现极易造成人员伤亡。

2.3 房产测绘在城市发展与规划层面中的重要性

首先，我国城市房屋拆迁改造工作普遍在地方政府的指导下开展，且在部分城市房屋拆迁改造工程中，政府需要从财政收入中调拨较高的资金向房屋所有人拨付拆迁款。此外在如北方“暖房工程”等房屋拆迁改造工程中，具有较强公益性质，其工程造价成本往往由政府独立承担。因此只有房产测绘工作的有序开展，才可实现在房屋拆迁改造工程的准备阶段中，地方政府可以根据测绘结果来计算工程造价成本以及拆迁款的拨付额度，实现在地方政府的财务可支配收入前提基础上，针对性划定城市房屋拆迁改造工程的改造范围，避免出现工程资金链断裂等问题。

3. 房产测绘工作在城市房屋拆迁工作中需要注意的几个问题

房产测绘部门在长期地参与城市房屋拆迁工作实践中积累了丰富经验，极大地推动了城市房屋拆迁工作的顺利进行，加快了城市建设的步伐。同时给房产测绘部门创造了良好的社会效益和经济效益。但在二者相互促进的同时也暴露出种种弊端，需要拆迁单位和房产测绘部门共同解决，以期更好地推动工作。

3.1 房产测绘部门应加大宣传力度。增加社会的知名度。

房产测绘部门应加大宣传，是社会公众了解房产测绘的工作

性质、业务范围等，特别是对于参与城市建设的各个单位，使他们对房产测绘在城市房屋拆迁中的重要作用有较深的认识。

3.2 在城市房屋拆迁工作中。房产测绘单位需要拆迁人、房地产评估等单位的密切配合。在城市房屋拆迁工作中，拆迁人要牵好头，测绘工作人员明确责任分工、工作顺序，以免出现相互推诿的现象。

3.3 房产测绘单位应加强职业道德建设。

测绘人员必须树立为人民服务的责任心。杜绝在拆迁工作中徇私舞弊、弄虚作假段向拆迁当事人提供虚假建筑面积的行为。

3.4 房产测绘单位应全面提高职工的业务素质。城市房屋拆迁工作要求测绘人员熟练掌握测绘技术及拆迁业务，而且还要求对建筑知识、房屋产权管理知识、房地产估价知识及房屋拆迁知识等全面了解。学习有关法律、法规以及当地政府制定颁布的拆迁实施细则，认真领会各种拆迁文件精神，更好地为城市房屋拆迁工作服务。

3.5 房产测绘单位应不断加强软硬件建设。城市房屋拆迁工作时间紧、任务重、要求严。要求房产测绘单位应逐步淘汰手工操作方式，采用计算机技术，利用高科技手段快速、准确地为拆迁单位提供数据资料。

3.6 房产测绘单位应加强城市拆迁数据资料的管理工作。各地应结合实际情况，建立“房屋拆迁调查统计数据库”，详细记载历次拆迁工程的情况及各种数据，保证房屋资料的真实性、连贯性、延续性，为城市建设的发展提供可靠依据。

综上所述，房产测绘参与到城市房屋拆迁工作中去，符合新形势下城市房屋拆迁管理的需要。它所提供的数据资料将成为城市房屋拆迁决策的重要依据，大大提高了城市房屋拆迁的工作效率，节约了大批资金，为城市建设争取了宝贵时间，为推动城市拆迁改造的市场化运作发挥了重要作用。随着城市化进程的推进，以及人们对房产测绘认识的进一步深入，房产测绘工作在城市房屋拆迁工作中的重要性将日益突出。

参考文献

- [1] 宁左通. 房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性分析[J]. 中国房地产业, 2019. (6) 075
- [2] 杨俊骞, 王逢一. 浅析房产测绘在城市房屋拆迁工作中的重要性[J]. 河南测绘, 2002 (4) 25-29
- [3] 文湛. 浅析房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性[J]. 低碳世界, 2017 (32) 125-126
- [4] 刘春苓. 浅析房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性[J]. 中国房地产, 2016 (5) 083