

# 不动产登记中房产与地籍测绘数据整合

韩娟

山东省德州市夏津县自然资源局 山东 德州 253200

**[摘要]**在不动产登记过程中,不动产测绘数据与地籍数据的有效集成,不仅可以减少登记的难度,而且在很大程度上提高了数据库的完善程度。另外,由于我国还不了解物业统计登记制度的实施,需要加强房地产测绘数据与地籍数据的整合,需要借鉴以往的整合经验。对一些关键技术进行有效的分析,并在此基础上制定有效、科学的集成方案。为保证不动产登记工作的顺利进行,实现地籍与测绘数据的整合。本文首先介绍了不动产与地籍数据集成的相关概念,然后对不动产登记中测绘数据集成的关键技术进行了详细的分析和研究。促进地籍测绘技术在房地产登记中的全面应用。

**[关键词]**不动产登记;房产;地籍;数据整合技术

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.09.1325

为提高政府管理效率和水平,推进一站式不动产登记制度,李克强总理在2013年国务院常务会议上提出整合国家资源,实行全国统一的不动产登记制度。该制度要求各级房地产登记部门担负起做好工作、明确国家资源价值的责任。此外,各类不动产的登记必须严格分类,如土地状态分类为土地资源类、房屋建筑分类为住宅建筑类等。不同物业的测绘也需要专业人员进行评估。虽然这一制度在一定程度上给人民群众带来了方便,有效地提高了政府的管理水平,但在建设服务型政府中发挥着非常重要的作用。但是,在不动产登记过程中还存在一些问题,需要通过不动产测绘与地籍数据集成技术来丰富不动产数据库,以有效解决这些问题。

## 1 房产测绘概述与权属调查

### 1.1 房产测绘概述

房地产测绘主要是对不同房地产管理领域的房地产平面图及相关数据进行有效的测绘,在此基础上开展测绘活动。此外,房地产测绘与一些房地产相关活动有着密切的关系。前期测绘工作量较大,其中以房屋测绘和土地权证测绘工作量最大、影响最大。通过物业平面测绘,可以有效地掌握物业结构和位置数据。在房地产测绘过程中,测绘范围较广,但缺乏直观性,需要建立模型来突出两者之间的关系,并有效简化相关数据。为用户提供不同的实际数据信息供参考。

### 1.2 房产权属调查

在房地产测绘工作中,必须充分掌握房地产信息,有效调查相关信息的真实性,其中房地产调查主要包括以下几个方面:①有效审查土地原始合法性,落实土地面积失真的有效处置;②全面审查建筑物程序的合法性,如结构变更、面积超标和用途变更;③对权利人、取得时间以及权利状况等情况进行有效确认,以保证房屋的合法性。

## 2 房产与地籍数据整合

### 2.1 测绘数据

房地产单元数据在数据库中的地位和作用不容忽视,映射数据是重要的数据源。从目前的要求来看,房屋和地上物体的空间要素一般是指地块、分界线、分界线、注释和自然建筑。非空间要素主要涉及逻辑建筑、楼层、住户等,对于测绘数据,可以对地块要素进行转换,通过GIS平台软件实现数据结构的转换。

### 2.2 整合

在房地产登记数据资源整合过程中,需要根据现有的技术标准和数据要求,科学整理和记录信息,建立技术标准化数据集。按照数据库标准,通过收集、转换和集成,实现房地产登记数据库的和谐建设。在建筑数据集成过程中,需要在数据集成前确认保证自然建筑等空间信息,保持信息空间参考数据与城市地籍空间信息的一致性。房屋登记后,需要保存自然房屋的数据,并将地块代码添加到房产表中,虽然土地代码分配方式似乎没有问题,但使用起来非常困难。

## 3 房产和地籍数据整合后基本特征

由于数据收集、存储和使用单位的不同,不动产登记测绘中包含的不动产数据和地籍数据也不同,这给数据的管理类型和分类结构带来了很大的问题。房地产登记是通过户籍卡和户籍卡来表达相关内容的。房屋平面图可以反映房屋面积和位置、共用面积和位置、房屋总层数、房屋层数和房屋结构。地块地图可以反映地块代码、地块面积和特性。土地综合地籍信息不仅包括土地利用现状、地价、土地权属登记等信息,还包括空间结构、地理坐标、

## 4 房产和地籍数据整合的现状

### 4.1 不完善的立法

在不动产登记方面,中国有相关立法,特别是《测绘法》,该法规定了不动产测绘的有关制度,并对地籍和不动产测绘工作作出了规定。此外,一些法律文件还规定,在不动产工程管理中应充分开展不动产测绘工作。但《城市房地产开发经营管理条例》对房地产测绘的具体内容和要求没有明确规定,在一定程度上造成了房地产测绘工作的不规范。影响不动产测绘数据在实践中的顺利实施。

### 4.2 测绘工作的效率并不高

在不动产登记方面,我国各部门在标准上不统一,差异较大,关联性较低,这在一定程度上反映了我国不动产登记的现状。造成了房地产测绘数据分离的问题。此外,在房地产测绘数据中,没有坐标就无法查询特定物业的具体数据,也无法有效地集成物业档案和图形,大大降低了安全性,因此,测绘效率没有提高,直接导致测绘工作无法顺利开展。

### 4.3 具有的政策性比较高

在不动产登记领域,不动产测绘资料和地籍资料政策相对较高,特别是在实施过程中一些配套服务功能的管理,在此基础上,相关人员还应充分了解当地的房地产政策,这将在很

大程度上提高房地产测绘质量。目前,许多城市建筑测绘工作都是由专业的房地产测绘机构进行的,一些部门将测绘成果应用于房地产产权管理。这充分说明,房地产测绘机构在房地产测绘工作中,不仅可以取得经济效益,而且在一定程度上也可以取得一定的经济效益。确保市场运行,为我国房地产市场的发展和运行奠定基础。随着我国不动产登记工作的日益重视,不动产登记中不动产数据与地籍数据相结合是未来技术发展的必然趋势。然而,由于我国幅员辽阔,各地的地理、经济和技术发展差异很大,许多地区仍然采用传统的测井方法,效果不佳。因此,在全国范围内将房地产数据和地籍数据整合到房地产登记中还有很长的路要走。为此,本文对不动产登记中不动产测绘数据与地籍数据集成的关键技术进行了详细的分析和研究,以期对不动产登记提供一定的借鉴经验。

## 5 不动产登记中的测绘工作方法

### 5.1 测绘管理制度的完善

目前,我国房地产测绘工作的内容在很大程度上不能满足现代发展的要求,但仍处于发展的初级阶段,测绘管理体制相对不完善。房地产测绘管理体制与统一制度紧密相连,建立房地产登记机构,不仅可以提高房地产测绘质量,同时确保工程的顺利进行。

### 5.2 提升个人技能与工作意识。

物业测绘工作技术含量高,相关内容与基础测绘密切相关。同时,在测绘过程中设计了大量的内容,具有较高的精度。只有这样,才能有效地保证不动产统一登记数据的完整性和准确性。

### 5.3 规范测绘制度标准

首先要建立统一的不动产登记管理制度,在此基础上提高登记技术的准确性,在很大程度上提高不动产登记机构的工作质量。并对相关部门进行有效的协调工作,此外,在不动产登记过程中,还需要确保管理体系与技术的协调。这就要求对不动产登记过程中出现的异常问题采取有效的解决方法。最大限度地保证测绘过程的公平性和数据的真实性。

## 6 不动产登记中房产与地籍测绘数据整合关键技术

目前,信息技术水平得到了很大的发展,为基础测绘提供了很大的帮助,同时其应用范围也越来越广,涉及的方向也越来越多,其中GPS技术应用最为广泛。在地质调查、建筑工程、航空航天等领域发挥着重要作用。GPS技术具有操作方便、定位准确、功能多样等优点。它在实际工作中有许多应用领域。在不动产和地籍测绘过程中,需要有效的数据集成。具体操作如下。

### 6.1 无效数据清理

不动产资料整合时,应严格检查原土地和不动产,重新登记注销登记,在权利清单中明确产权,并由档案管理部门接收资料。按照土地登记、房屋登记、档案管理等相关程序,共同管理整套档案管理资料。

### 6.2 数据规范化梳理

科学组织不动产登记信息和土地信息,保证不动产原始信

息的获取,提高其效率;根据房地产登记数据库的标准,转换成地图模型,科学地统计和描述房地产登记信息。然后根据房地产测绘比例尺、房地产测绘比例尺,采集房地产数据信息,使空间基准更加统一。同时结合房地产登记内容,将房地产登记信息与土地信息进行整合,并根据房地产的实际情况补充不足部分。

### 6.3 核实土地房屋登记信息

在分析房屋时,将房屋登记与土地登记信息相结合进行登记,使用原始权证、地块位置信息等科学信息填写地块编码。为了使房屋登记信息更加完善,保证房屋所有权登记的顺利进行。同时,利用地籍数据库对土地数据进行分析。目前,利用现有的地图来识别和填补空白,统一地块编码,调整横断面地块,避免频繁的跨国界地籍修订,统一土地代码是房地产开发的前提和基础。而且有必要把它们紧密地联系起来。

### 6.4 逻辑关系重建

目前,不动产登记与传统登记存在着冲突和矛盾。为了便于管理工作,必须按照产权在位的原则,重新构建逻辑关系,对现有房地产登记资料进行登记,对以前的等级资料进行研究,科学继承原有企业编号。合理继承原有数据,有效保存现有数据,完善房地地籍数据映射,随着我国房地产登记工作的日益重视,不动产登记中不动产数据与地籍数据相结合是未来技术发展的必然趋势。

### 6.5 宗地统一编码转化编制

第一个标志主要涉及土地出让登记案件,按照统一的编码规则实现新编码的设计和转换,使土地编码的转换统一进行。转换时,将统一编码字段的原值转换为当前的统一编码值,以保证数据的准确转换,使土地登记的初始状态与图形活动科学关联。利用数据库地图识别相关位置,按照统一的编码和流程进行数据编译,使房屋改造数据能够准确地记录在相关数据包中。

## 7 结束语

随着我国不动产登记工作的日益重视,不动产登记中不动产数据与地籍数据相结合是未来技术发展的必然趋势。然而,由于我国幅员辽阔,地理、经济和技术的发展因地区而异。目前,许多地区仍采用传统的测井方法,测井效果不佳。因此,今后在全国范围内将房地产数据和地籍数据整合到房地产登记中还有很长的路要走。

## 参考文献

- [1] 苟盟钢. 现代地籍测绘数据中3S技术的应用研究[J]. 内蒙古煤炭经济, 2018(4): 120-121.
- [2] 董卫强. 浅析测绘技术在地籍测绘数据中的应用[J]. 智能城市, 2018(1): 78-79.
- [3] 王孝强, 蔡先雯, 尹鹏程. 城镇土地调查中地籍数据与基础测绘数据整合方法探讨——以徐州市为例[J]. 国土资源信息化, 2011(1): 20-23.
- [4] 聂金凤, 丁旸. 论信息化的地籍测绘与质量控制[J]. 住宅与房地产, 2018(2): 210.