

不动产测绘管理研究

梁恒

(河北东漫信息科技有限公司 河北 石家庄 050000)

[摘要]在政府针对房地产进行管理的过程当中，对于不动产进行测绘管理是其中非常重要的工作组成部分，能够为城市的建设发展和房地产的管理工作提供更多的参考依据，同时也是进行不动产加以和登记流程的重要参考。所以对于不动产测绘管理进行进一步的发展和建设是非常必要的。本文分别从不动产测绘的立法完善、不动产测绘的监督管理、搭建合理的不动产测绘交易平台、建立对不动产测绘异议的相关处理机制以及加强对不动产测绘管理作用的了解这几个方面来对于不动产测绘管理的建设与发展进行分析和研究。希望通过本文，能够为不动产测绘管理的建设发展提供一些参考和帮助。

[关键词] 不动产测绘；监督管理；立法完善

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2019.12.1241

1. 加强对不动产测绘管理作用的了解

对于不动产进行测绘内容主要包括不动产的自然、权属、利用以及地形情况等等。通过对不动产的建设和共有面积进行确定，并明确不动产的单元位置和权属情况，从而建立一个不动产实体与不动产信息化管理之间的联系，进而形成最终的测绘结果。不动产测绘结果经过相关行政管理机构的审核后，就具备了相关的法律效力。从某种程度上来看，不动产测绘结果决定了不动产的经济价值情况，而在这个过程中，无论是不动产登记机构还是房地产开发和交易机构，都在其中起到了十分重要的作用。

2. 加强对于不动产测绘的立法完善

尽管《测绘法》已经构建了地籍测绘、权属测绘、房产测绘等不动产测绘的相关制度，建设部在2000年《关于认真执行〈房产测量规范〉加强房产测绘管理的通知》中明确要求“把房产测绘工作作为房地产管理中一项重要的基础性工作抓好”，同年出台的《房产测绘管理办法》进一步确认了房产测绘的重要作用。但遗憾的是，在《城市房地产管理法》（1995年1月）和《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月）中都没有明确房产测绘在房产管理中的相关要求。因此，新形势下应当以进一步深化改革为契机，通过有关法律法规进一步明确不动产测绘特别是房产测绘在房产交易和不动产登记中的作用，明确房地产行政主管部门对测绘机构和测绘成果的管理职责。

3. 加强对于不动产测绘的监督管理

对于不动产或是房地产进行测绘管理，实际上是不动产登记管理过程中的重要服务流程，其中蕴含这比较强的政策功能，所以进行不动产测绘的工作人员不但需要十分专业的测绘能力，同时也要对于我国政府所推出的相关政策进行详细的了解和深刻的认识，另外也要注意了解不动产在不同时期的政策变化，例如权属问题和销售登记问题等等。从目前的情况来看，我国大部分城市都具有较为稳定的测绘部门，这些测绘不同将对于不动产的测绘结构应用于针对不动产产权的管理。一直以来的实践充分证明了测绘部门在这种情况下不会出现纯粹追求利益的情况，从而在保证市场拥有一定活力的前提下加快我国不动产市场的良好发展。最大限度的防止因为不动产面积而出现的纠纷情况，从而为社会和谐稳定发生提供了助力，并得到了更多人们的认可。在当前的情况下，对于不动产测绘已经形成了市场化管理，但相关的行政管理机构仍然在这方面存在着一些问题，例如建立测绘部门的门槛过低，仅需十万元注册资金和三名技术人员即可建立不动产测绘机构，这样的机构往往在技术上和业务能力上都无法得到充分的保障，常常会因为软件或者硬件的实力不足而导致测绘结果无法达到要求。另外一方面，由于受到利益的驱使，不排除会有不动产测绘机构会因为金钱与房地产开发商进行勾结而进行造假，进而使得消费者的权益受到严重的侵害，并对不动产市场进行了扰乱。

4. 搭建合理的不动产测绘交易平台

近些年以来，政府的不动产登记部门在进行信息处理工作中获得了较大幅度的发展，通过相应的技术标准来搭建了具有

统一性的登记交易平台，基本完成了不动产登记和测绘信息的共享。因为对于不动产登记和不动产交易之间的职能分拆，使得原有的交易、登记和测绘机构之间不再能够进行信息共享，从而搭建一个崭新的信息平台。

在搭建这个新型平台的过程中，要对于以往的平台信息数据进行充分的利用，确保不同产登记和交易相关信息在新型平台中能够具备足够的连续性，但也要避免信息出现重复的情况出现，尽可能的利用高科技技术来搭建该平台，提升信息的查询和共享效率。不动产测绘部门应该将登记和交易过程作为服务工作的重要基础，从而满足人们对于不动产测绘的进本需求。不动产的登记和交易过程离不开测绘结果的参考，准确的不动产测绘能够为不动产交易和登记提供有效保障。准确的不动产测绘能够合理维护各个方面的合法权益，所以在搭建信息平台的过程中，要本着互惠互利的原则，确保测绘部门能够政府相关行政管理部门进行连接，实现测绘信息的同步共享，提升不同产的交易查询效率及信息平台的应用水平。

5. 建立对不动产测绘异议的相关处理机制

对于不动产进行登记和交易的过程具备充分的国家公信力，而不动产测绘是否准确会直接影响到相关权利人的权益，当该权利人对于测绘结构存在异议时，应该设有相应的处理渠道和机制。在当前的测绘异议处理过程中，相关的管理办法明确之处了测绘结果监督结构具有对结构进行检验和委托检验的职能效果，但在具体的执行过程中仍然存在着很多问题。所以，在建立不动产测绘异议处理机制的过程中，要找到更多的异议处理渠道，对于不动产测绘结果异议处理机制进行进一步的完善。通过当前的实践过程能够发现，很多区域的测绘机构通过对相关专业人员的筛选来组成专家机构，这些专家会参与到不同产测绘结果异议解决的过程中，事实证明这种方法是非常有效的。所以在进行不动产测绘结果意义处理机制的建设过程中，应该积极的吸取各个地区的先进经验，对于不同产测绘结果意义处理部门以及处理程序进行明确，保护权利人的权益不受侵犯。

结束语

总的来说，在不动产管理改革的大背景之下，测绘机构应该积极的遵守市场发展规律，服从政府部门的相关安排，根据改革的具体内容来合理的配合并做好相关工作。同时，政府行政管理部门也要对自身的职能进行明确，通过相互写作来增加不动产测绘机构之间的交流，从而建立更加完善合理的管理制度和体系，从而提升市场的管理效果，建立正面有序的竞争机制，维护各方面的合法权益，并对扰乱市场的行为给予严厉惩罚，确保不动产测绘能够更加公平公正，维护不动产测绘管理工作的权威性。

参考文献

- [1] 刘洪波. 探讨不动产统一登记后的测绘对策[J]. 低碳世界, 2019, 9(4): 324-325.
- [2] 王政奇. 不动产测绘特点及测绘技术探究[J]. 科学与财富, 2019, (3): 186.