

房产测绘在不动产登记工作中的作用分析

董浩亮

(河北雍荣信息技术服务有限公司 河北 石家庄 050000)

[摘要] 随着社会的快速发展,人们对房产测绘在不动产的登记工作有着越来越高的重视。房产测绘是一项基础的测绘工作,能够保证房产建造的质量和经济效益。通常情况下,房产测绘工作包括面积测算、变更测量、项目验收等,在进行房产测绘中,施工单位应当对房产项目的面积、技术指标进行充分考虑,完善测绘技术,从而保障项目的检测效果。

[关键词] 房产;测绘;不动产;作用

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2019.12.1254

一、房产测绘与不动产登记工作的相关概述

(一) 房地产测绘简介

房地产测绘在很早之前就提出了数字化测绘系统的概念,利用比较成熟的GPS、GIS等现代化技术,来进行不动产的测绘工作,从而为政府、科研机构和房地产行业提供准确全面、完善的房产信息。房地产测绘是不动产登记的重要部分,因此需要相关社会人员依靠完善的技术手段,对房产项目进行精准的测绘。由于房地产测绘最近几年表现出越来越强的数字化、信息化等特点,因此极大地满足了当前行业发展的需求。通常情况下,房产权利人在申请登记之前,需要到相应部门的测绘窗口,申请相应的测绘服务工作,经过测绘人员实地勘察之后,要获得相应的房产资料信息,经相关部门批准之后才能进行房产登记。目前,在房产的审核阶段,房产审核员不需要进行实地勘察,利用完善的房产信息系统对房产项目的位置、权属、周边情况都能够便捷、有效的查看,从而确定房产的信息状态。由此可见数字化房产测绘的高效性和准确度已经能够极大地满足人们的登记需要。

(二) 不动产登记改革

不动产登记是《中华人民共和国物权法》确立的一项物权制度,经权利人或者利害关系人申请,由相关部门进行登记确认。作为物权公示手段,不动产登记本质上是具有司法效果的登记行为。2013年3月,国务院办公厅下达了关于不动产改革通知,对我国不动产项目登记进行了相应的指导和规范。目前我国不动产登记还处于分散阶段,主要由登记机关、登记依据和登记内容三部分组成。由于不动产登记处于分散状态,使得测绘工作难度加大。当前不动产测绘项目主要有林业测绘、房产测绘、地质社会等。随着我国不动产登记改革的逐步实施,测绘工作的项目也在发生着变化,不同类型的不动产社会工作需要有更加明确的标准进行指导,避免无效的测绘劳动。

二、房产测绘在不动产登记中的应用

所谓的不动产统一登记是指对全国范围内各类土地、海洋、湖泊、房屋等不动产进行统一登记,方便相关机关进行管理,对其中的登记内容、登记信息和管理依据进行标准化建设。其中要建立全国统一的不动产信息管理平台,加强信息的共享,简化登记、审批、交易等各个流程,保证不动产信息的高速流通,充分提高政府相关部门的办事效率,有效解决不动产重复测绘的弊端。

最近几年,随着现代信息化技术的快速发展,以GPS、GIS为核心的数字化测绘技术,极大的方便了不动产的登记工作,并且利用完善的数据管理平台能够加强数据的采集、存储、管理和传输,满足了国家相关部门的信息管理需求。不动产社会领域中房产测绘是最早提出数字化思维概念的,由于房产社会主要是以房地产业工程项目作为社会对象,利用现代化的信息勘测手段,能够更加准确便捷的对房产项目进行全方位的测绘,有效地加快了信息采集存储的效率。并且利用云技术、办公自动化技术能够提高信息的共享性。

由于我国现代化城市建设速度加快,房地产信息变化速度更加频繁。因此需要房产测绘人员采取更加快捷、高效的测绘手段,对房产信息进行及时的更新。数字化房产测绘工作能够充分解决以往工作中存在的不足,大幅度提升信息更新的效率,为政府的房产办公部门提供真实、可靠的数据信息。因此,需要积极构建全方位、多层次的数字化信息平台,完善房

产社会的流程和技术要求,规范当前我国的数字化房产测绘工作。尤其是最近几年,我国经济发展迅速,房价也在不断增长,人们对于房屋有着越来越多的信息需求,房产测绘作为房产信息的主要数据来源,其准确性对人们的消费行产生着重要的影响。但是由于房产测绘在不动产登记中影响重大,因此,需要相关部门明确房产测绘的重要作用,对行业积极引导,发挥房产测绘工作的应用价值。

三、房产测绘在不动产登记工作中的作用分析

(一) 保障业主权益

房产测绘能够为房产相关工作提供有效的权益维护依据,能够解决在后期由于房产纠纷所产生的各类问题,相关责任人能够依据房产测绘所产生的数据信息进行有效的维权,从而保障自己合法利益能够不受侵害。

(二) 促进房产交易

房产测绘能够为房产管理部门提供更加完善真实的数据信息,房产测绘工作能够根据当下房地产行业的发展趋势,使得房产信息能够更加真实、全面地呈现在信息管理系统中,为相应的购房者提供准确完善的参考信息,从而促进房产交易的顺利进行。

(三) 有利于投资决策

房产测绘能够为房地产经营主体提供更加准确的数据资料,房产测绘通过一定的技术对建筑物进行全方位、精准化的测量,能够为开发商提供更加准确的房产位置、面积和周围环境情况等信息,从而能够促使房产开发商做出更加科学、理性的投资决策。

(四) 有利于城市化建设

房产测绘能够为政府规划部门提供数据参考。目前我国城市建设以及城镇化建设依旧很快,房产信息变更更加频繁,而政府决策部门在制定发展计划,进行拆迁改造、道路扩建、地铁、轻轨开发时则需要准确的数据依据。房产测绘的数字化、信息化、网络化、一体化的特点能够很好的满足这一要求。

四、结语

房产测绘的相关数据用于不动产登记,在进行房产测绘前必须对依据的标准《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)进行学习,确保房产测绘的准确性。在当前时代下,利用房产测绘工作来完善不动产登记工作有着非常重要的现实意义。相关工作人员要明确目前我国房产测绘工作的具体要求,建立完善的数字化房产测绘系统,提高数据的共享性,并且要完善房产社会的流程和技术要求,规范当前我国的数字化房产测绘工作。另外,要重视房产测绘的优势作用,推动我国城市化建设工作不断向前发展。

参考文献

- [1]朱贵方.基于内外业“正”“反”向调绘一体化技术的房产存量数据整理[J].城市勘测,2019(03):70-73.
- [2]蒋婷婷.“多测合一”(联合测绘)存在的问题及实施建议探讨[J].住宅与房地产,2019(15):207.
- [3]温科技.基于东塔房产测绘的共有建筑面积分摊方法研究[J].地理空间信息,2019,17(05):41-42+49+4.
- [4]王黎潇.浅谈GIS技术在房产测绘管理和房产测绘信息系统中的应用探究[J].工程建设与设计,2018(24):266-267.