

不动产测绘工作质量提升相关对策

郭庆玲

乌审旗国有工程服务有限公司 内蒙古 鄂尔多斯 017300

摘要：不动产测绘是不动产确权登记、国土精细化管理的核心基础工作，其成果质量直接关系群众产权权益与行业发展秩序。当前测绘工作存在技术滞后、人才能力不足、内控体系不完善、行业监管薄弱等诸多质量问题。本文结合不动产测绘工作标准与管控价值，深入剖析各类质量短板成因，从技术设备升级、人才队伍建设、内部管控优化、行业外部监管四方面提出针对性对策，助力测绘工作提质增效，推动行业规范化高质量发展。

关键词：不动产测绘工作；质量提升；相关对策

引言：随着我国不动产登记制度不断完善、城市建设与产权交易市场持续发展，不动产测绘的基础性、法定性作用愈发凸显。精准规范的测绘成果是保障不动产权明晰、资源合理利用的关键支撑。现阶段基层不动产测绘工作仍存在诸多质量漏洞，技术、人员、管理、监管等层面的问题，导致测绘精度不足、成果规范性欠缺，极易引发权属纠纷与管理隐患。基于此，探究测绘质量现存问题，制定科学可行的提质对策，对规范行业发展、提升国土管理水平具有重要现实意义。

1 不动产测绘工作相关概述与质量标准

1.1 不动产测绘核心内涵与工作范畴

（1）不动产测绘的核心定义：不动产测绘是一项专业性、法定性极强的技术工作，依托专业测绘技术、国家行业规范及标准，针对土地、房屋、构筑物等各类不动产，开展位置定位、权属界定、面积测算、界址核定等数据采集、整理、核验与入库工作。其测绘成果具备法律效力，是不动产确权登记、产权认定的核心法定依据，也是不动产管理工作的基础前置环节。（2）不动产测绘主要工作类型：工作范畴覆盖不动产全生命周期业务，核心包含地籍测绘、房产测绘、宗地测绘、不动产变更测绘四大类型。全面适配不动产首次确权登记、产权变更登记、产权转移登记等各类业务场景，兼顾静态权属测绘与动态变更测绘，全方位支撑不动产管理各项工作开展。

1.2 不动产测绘工作质量核心要求

（1）数据精准性要求：数据精准是不动产测绘的核心底线，所有测绘数据必须严格契合国家精度规范标准。界址点坐标、不动产实测面积、权属边界范围等核心关键数据需零偏差，严格规避错测、漏测、数据误算等问题，保障测绘成果真实可靠。（2）流程规范性要求：测绘工作全流程需实现标准化、规范化作业，外业

数据采集、内业数据处理、成果多级审核、资料归档留存等各环节，均需严格遵循法定流程与行业规范，确保操作合规、资料完整、全程可追溯。（3）成果时效性要求：测绘工作需适配不动产登记、城市建设、产权交易等业务节奏，高效推进外业作业与内业整理工作，压缩成果输出周期，保障测绘成果可及时落地应用，满足各类不动产业务办理的时效需求^[1]。

1.3 不动产测绘质量管控的重要价值

（1）保障不动产产权合法权益：规范精准的测绘成果是界定产权归属、划分权属范围的核心依据，能够有效规避、化解邻里及产权主体间的权属纠纷，切实维护群众与市场主体的合法财产权益。（2）支撑国土空间精细化管理：高质量测绘数据为土地资源规划、开发利用、城市更新改造、不动产动态监管提供精准数据支撑，助力国土空间资源高效配置，提升城市治理与国土管理现代化、精细化水平。（3）规范不动产行业市场秩序：强化测绘质量管控，可有效杜绝虚假测绘、违规测绘、数据造假等不良行为，整治行业乱象，净化不动产测绘与产权交易市场环境，推动行业规范化、有序化发展。

2 当前不动产测绘工作存在的质量问题

2.1 测绘作业技术层面存在的问题

（1）传统测绘技术应用滞后：现阶段不少基层测绘单位仍沿用传统人工测绘模式，作业流程繁琐、自动化程度较低。人工测量极易受操作经验、环境因素影响，人为误差频发，作业效率低下，面对复杂地形、异形建筑、高层综合体等新型不动产业态时，测绘精度和效率难以满足现代化工作标准。（2）新技术普及应用不足：无人机航测、三维激光扫描、大数据建模、智能数据处理等现代化测绘技术普及力度不足。多数单位未能实现新技术与传统测绘的深度融合，数字化、智能化作业覆盖率低，新型测绘技术优势未能充分发挥，数字化测绘

成果利用率不足,制约测绘工作提质增效。(3)设备运维与校准不规范:部分测绘单位忽视仪器设备的常态化管理,测绘仪器长期投入使用,未按照行业标准定期开展精度校准、故障检修和日常维护。设备长期使用出现精度衰减、性能老化等问题,引发系统性数据偏差,直接降低外业采集数据的准确性,影响整体测绘成果质量。

2.2 从业人员专业能力存在短板

(1)专业素养参差不齐:基层测绘从业队伍人员结构复杂,部分工作人员未接受系统的测绘专业教育与技能培训,专业基础薄弱。同时对不动产测绘最新规范、精度标准、政策要求掌握不熟练,作业过程中容易出现操作不规范、数据处理失误等问题。(2)责任意识与质量意识薄弱:部分从业人员缺乏严谨的职业态度,忽视不动产测绘成果的法定性和严肃性,作业存在敷衍了事、侥幸应付的问题。外业勘测漏测、测点不精准,内业数据核算不严谨、核对不到位,极易引发测绘质量隐患^[2]。(3)常态化培训机制缺失:行业内部培训体系不完善,现有培训多为阶段性、形式化开展,内容缺乏针对性和实用性。缺少常态化的技能提升、新规解读、新技术应用培训,从业人员知识结构更新滞后,专业能力难以适配行业数字化、规范化发展的新要求。

2.3 内部质量管理体系不完善

(1)全流程管控制度缺失:多数测绘单位质量管控存在短板,管控重心集中在最终成果审核阶段,对外业数据采集、数据传输、内业整理核算等中间关键环节管控薄弱,流程监管存在漏洞,无法及时排查作业过程中的质量问题。(2)成果审核机制流于形式:单位内部多级审核制度落实不到位,审核岗位权责划分模糊,审核流程简化、标准宽松。审核工作缺乏严谨性,难以有效排查数据偏差、测算错误、资料缺失等问题,无法发挥审核环节的质量把控作用。(3)质量考核与奖惩机制缺失:多数单位未建立健全测绘质量专项考核体系,测绘成果质量优劣与员工薪酬、绩效考核、岗位晋升脱钩。正向激励和反向惩戒缺失,无法充分调动从业人员重视测绘质量、规范作业的主动性和积极性。

2.4 行业外部监管力度不足

(1)监管体系不够健全:行业监管部门的监管覆盖存在局限性,监管资源有限,对中小型测绘机构、基层偏远区域的测绘项目监管存在盲区,难以实现测绘市场和测绘项目全范围、全流程监管。(2)违规惩戒力度不足:目前针对违规测绘、数据造假、成果质量不达标等违规行为的处罚标准宽松,惩戒力度不足,企业和从业人员违规成本较低,无法对行业违规行为形成有效的震

慑作用。(3)信用监管体系不完善:不动产测绘行业信用监管机制尚未完全成熟,测绘单位及从业人员的信用记录、信息公示、失信惩戒机制不完善,行业诚信约束力度不足,难以依靠信用体系规范行业从业行为。

3 提升不动产测绘工作质量的针对性对策

3.1 升级测绘技术与设备,夯实质量技术基础

(1)加大设备与技术投入:测绘硬件设备精度是保障测绘成果质量的基础,测绘单位需统筹调配运营资金,建立设备常态化更新与养护机制,逐步淘汰老旧、精度衰减的传统测绘设备,批量更新高精度全站仪、GPS接收机等专业测绘仪器。同时制定设备定期校准、检修、维护台账,按照国家行业标准开展周期性精度检测,及时排查设备故障与精度偏差问题,确保所有作业设备性能稳定、精度达标,从硬件层面杜绝系统性数据误差。(2)推广智能化测绘技术应用:针对传统测绘效率低、误差大等短板,全面普及无人机航测、三维激光扫描、GIS大数据建模等现代化智能测绘技术。搭建一体化数字化测绘作业平台,打通外业数据采集与内业数据处理、成果制作的数据壁垒,实现不动产测绘数据采集、传输、核算、建模、归档全流程数字化作业,有效适配复杂地形、新型建筑业态的测绘需求,大幅提升测绘作业效率与数据精准度^[3]。(3)统一技术作业标准:严格对标国家及不动产测绘行业最新规范、政策标准,结合单位作业实际,细化完善内部标准化作业流程。针对土地、房产、宗地、变更测绘等不同业务类型,统一数据采集精度、面积核算方法、界址界定标准、成果输出规范,杜绝因作业标准不统一导致的测绘偏差,让各项测绘工作有章可循、有据可依,实现技术作业标准化、规范化。

3.2 强化人才队伍建设,提升专业履职能力

(1)严格从业人员准入门槛:规范测绘人员从业管理,建立严格的人员准入机制,明确岗位从业资质要求,优先招录具备测绘专业背景、持有职业资格证书、拥有一线实操经验的专业人才。严格杜绝无证上岗、非专业人员顶岗作业等问题,从源头优化从业人员结构,夯实人才队伍专业基础,降低人为测绘失误风险。(2)构建常态化培训体系:摒弃形式化、阶段性的传统培训模式,搭建常态化、系统化的人才培训体系。定期开展测绘新规规范、智能设备操作、数据精准核算、质量风险管控等专项培训,结合行业新技术、新政策、新要求及时更新培训内容。同时搭建技能交流、实操比拼、案例复盘平台,通过理论结合实操的方式,持续提升从业人员的专业技能与问题处置能力^[4]。(3)完善人才激励

与留存机制：优化单位薪资福利、岗位晋升体系，建立完善的质量绩效奖惩机制。将测绘成果质量、作业规范程度、问题整改成效与员工绩效考核、薪资发放、岗位晋升直接挂钩，对测绘成果精准、作业规范的人员予以表彰奖励，对敷衍作业、出现质量问题的人员予以问责处罚，充分调动从业人员的工作责任心与工作积极性。

3.3 完善内部管控体系，实现全流程质量管控

(1) 树立质量优先的发展理念：测绘单位需转变重进度、轻质量的片面发展思维，树立“质量第一、精准为本”的核心发展理念。开展常态化质量宣教工作，强化全员质量责任意识，让全体从业人员充分认识到不动产测绘成果的法定性、严肃性与重要性，将质量管控意识融入每一项作业环节，杜绝侥幸心理与敷衍心态，从思想层面筑牢质量管控根基。(2) 健全全流程管控制度：构建覆盖测绘全业务链条的管控制度，细化外业现场勘测、数据采集传输、内业整理核算、成果编制审核、数据归档留存等各环节的管控细则。明确各岗位、各环节的质量职责与工作标准，细化岗位职责清单，做到权责清晰、责任到人。通过全流程制度化管控，补齐中间环节监管漏洞，实现测绘作业全程可监管、可追溯、可追责。(3) 优化多级审核机制：严格落实四级审核制度，构建层层把关、层层负责的成果审核体系。明确作业人员自查、班组交叉互查、专职质量员专业审核、项目负责人最终终审的审核流程，细化各层级审核重点与标准。通过多维度、全覆盖的审核排查，及时发现并整改数据偏差、测算失误、资料缺失等问题，全方位封堵质量漏洞，保障测绘成果合规、精准、有效^[5]。

3.4 健全行业监管体系，强化外部约束力度

(1) 完善常态化监管机制：行业监管部门需优化监管模式，扩大监管覆盖范围，消除基层项目、小型机构的监管盲区。建立测绘项目事前备案、事中常态化巡查、事后成果核查的全周期动态监管机制，对不动产测绘项目作业全过程进行跟踪监管，实时掌握项目作业进

度与质量情况，实现监管无死角、管控全覆盖。(2) 加大违规惩戒力度：细化不动产测绘质量违规处罚标准，明确违规作业、数据造假、成果不达标、流程不规范等各类问题的追责细则。加大执法惩戒力度，对违规单位及个人严肃追责问责，大幅提升行业违法违规成本，打破违规成本低、震慑力不足的行业现状，有效遏制各类测绘违规行为，规范行业作业秩序。(3) 构建多方协同监管格局：搭建资源共享、联动协作的监管平台，打通行业监管部门、测绘作业单位、不动产登记中心之间的信息互通渠道。建立数据共享、问题互通、联合核查的协同监管机制，实现各方数据互联互通、问题联合处置、风险协同防控，有效提升行业整体监管效能，推动不动产测绘行业规范化、高质量发展。

结束语

不动产测绘质量提升是一项系统性、长期性的工程，关乎民生权益与国土治理现代化建设。针对当前测绘作业、人才建设、内控管理、行业监管等方面的突出问题，需多方协同发力、全方位补齐短板。通过升级智能测绘技术设备、筑牢专业人才根基、完善全流程内控机制、强化行业监管约束，全面规范测绘作业流程、提升成果精准度，有效化解测绘质量风险，助力不动产行业平稳有序、高质量可持续发展。

参考文献

- [1] 蒋秀琴.不动产确权登记中不动产测绘的具体实践[J].前卫,2023,8(13):43-45.
- [2] 朱孟江.浅谈不动产登记和我国不动产登记制度的完善[J].商品与质量,2024,14(47):260-263.
- [3] 李斌.浅析不动产测绘工程质量控制与测绘技术的应用[J].城市建设理论研究(电子版),2024,20(19):146-148.
- [4] 李奕堂,陈娟.GIS在不动产测绘中的应用及前景分析[J].林业科技情报,2024,56(1):203-205.
- [5] 周军.不动产登记测绘数据处理与信息化管理[J].中国信息界,2023,17(6):147-149.