

# 城市地籍测绘与不动产测绘问题的分析

郭延靖 靳继科

山东磐恒土地房地产资产评估测绘有限公司 山东 济宁 272500

**摘要：**现如今，由于经济社会的发展，城市化建设程度已经获得了很大的提高，而现代都市的大规模建设不但会改变人民的基本生活，而且还会对社会的发展水平和经济效益造成重大损害，这就需要注重城市规划建设，采取相应手段提高城市规划的正常实施，提高城市规划管理水平，使都市建设的总体水平得以提高。在城市规划地籍测绘与不动产评估工程中应用数字化检测方法，可以对城市规划和建设工程管理水平的改善提供较为精确的参考数据。

**关键词：**城市地籍测绘；不动产测绘；问题；优化措施

引言：在经济社会发展的今天，城市化建设在持续深化。由于城市化人口的日益增加，新地资源的开采与利用也必须更为慎重。而城市规划实施和建设规划又是通过地籍测量和房产测绘，这就给目前的施工和设计管理工作提供了很大的保障。这二个测量形式对城市规划建设的实施和设计管理工作发挥着至关重要的影响，城市规划施工的质量与二个测量形式又是密切关联的。

## 1 城市地籍测绘与不动产测绘的概述

### 1.1 城市地籍测绘概念

城市地籍资料是指与城市用地资源有关的各种信息记载，城市地籍资料包括了该市用地资源的基本情况，包括总体范围、城市用地实际的土地利用情况、具体位置以及相关界址等。在现代的城市地籍管理工作中，只要经过地籍检查，就正确掌握了城市土地的总体范围、具体位置以及相关界限等。在传统城市地籍的测量活动中，还必须面对有各种特征的城市地籍资料，这就要求地籍测定员熟练掌握的各种专业知识。主要包含了对城市地籍资料的修测方法和平面测定技术。在现代城市的地籍测定活动中，还需要根据所获取的数据加以精确测定，保证了测量结果的准确性<sup>[1]</sup>。同时，大力加强城市地籍基础数据库建设工作，并加强对城市地籍调查相关数据的审核管理工作。

### 1.2 城市不动产测绘概念

在城市化建设过程中，以住宅地为代表的城市不动产资源越来越丰富。不动产管理与对城市用地资源的挖掘与开发利用之间存在着很大的关联性。所以要对城市规划建设进行合理的规划设计，对城市规划中的不动产管理与监测等相关管理工作。而城市规划和对不动产投资管理工作中，主要涉及了对产籍、产权等的管理工作，也涉及了对房地产费用的科学计算等。要通过城市

的整体规划设计，对不动产市场数据信息进行精确核算与合理管理。在城市规划和不动产投资测量实践中，要采用最先进的测量技术手段，要有效整合城市规划不动产管理和投资测量有关工作，加强二者的密切融合。

## 2 城市地籍测绘与不动产测绘的特征

城市建设地籍测量的主要任务，是对城市用地资源的所有数据进行收集和整理，在测量过程中，根据地形条件进行正确划分，也需要选择适当的尺寸，而对于普通测量与地籍制图测量的尺寸范围，两者之间又存在着很大的差异，由于规模性不但关系到对土地资源的合理利用，而且决定了用地效益，进行的城市规划建设地籍测量时，为了使测量工作顺利地开展，就需要根据实际城市规划状况对规模性作出正确选择。

## 3 城市地籍测绘与不动产测绘中存在的问题

### 3.1 重视程度不够

技术人员由于对城市地籍测量和不动产测绘工作者的关注程度还不足，并不能充分认识到自身的科研价值与重要性，但对于提高城市房地产测量成果的品质，保证地理信息搜集的精确度，确保测量的科学与合理，促进测量人积极主动开展与城市地籍测量和不动产测绘工作等有关问题的科学研究工作，从而进一步提升了他们的实际创新能力，保持与时俱进的科学意识，推动我国城市地籍测量与不动产测绘工作的进一步实现了发展目标<sup>[2]</sup>。

### 3.2 测绘机制有待完善

通过对城市开发现状和开发条件的整体考察，在开展地籍测量和不动产测绘作业的实践中，由于现有的测量体系缺乏完整，使用中没有适用性，使得测量的实施没有取得理想成效。体现在：（1）由于对精细化及创新理念在地籍测绘与不动产测绘中的运用缺乏考虑，使得与之相关的测绘机制有所落后，给城市建设中的测绘效果产生了不

利影响。(2)在土地测量制度尚不健全之时,也导致了在地籍测量和不动产测绘工作的实施时缺少了正确方法,在无形之中影响着相关领域的测量质量。

### 3.3 城市地籍测绘与不动产测绘工作缺乏创新创造能力

要充分调动测量工作者的主动性,引导测量者付出更多的实践与精神,进行研究。深入测量场所进行实地检查,及时发现其中存在的困难,拿出可行的方案加以实施,提高城市地籍测量和不动产测绘的实际研究能力。

## 4 城市地籍测绘与不动产测绘的作业步骤

### 4.1 城市地籍测绘步骤

由于在城市地籍测量中,经常选用的图解法和区域分析法,其过程是:首先,先对原测定范围进行控制测定,再按照城市实际情况进行补测,最后可以获得完整的测定结果。勘测者应选用适当的比例尺,增强实测的准确性,提升地籍勘测工作效率与水平。在进行城市不动产市场测量工作过程中,往往需要测量技术工作者必须选用科学的计量方法,使用预压力成图和编绘成图技术等,以提高测量工作的成功实施,同时也需要使用更为现代化的计量手段,由于城市的不动产市场测量工作比较复杂而且对技术人员来说,工作量也很大,从而需要计量技术者必须立足于企业的实际现状,对其质量管理过程进行精密测量,以提升城市不动产市场计量工作的成功执行。

## 5 优化城市地籍测绘与不动产测绘技术的措施

### 5.1 数字摄影测绘技术

传统的市场测量操作上,测量人员多采用航空摄影手段对我国的市場情况进行了解,但在实际应用实践中仍会存在着一些问题,主要是因为我国政府所在城市的环境较为特殊,从一定意义上加大了政府不动产市场测量的工作难度,对实际工作进度产生了干扰。随着我国市场经济的高速发展,以及计算机的广泛应用,给了在各个领域的研究工作带来了许多便利,特别是数字测绘技术的出现,通过将数字测绘技术应用到城市地籍调查中,不仅能够提高图形质量和图片清晰度,以更好的解决了以往航空摄影方面存在的技术问题,数字化测量方法可以全面的显示城市几何性质,突破了时间与距离的限制,适应地籍测量中对大面积测量的要求,在大大提高测量质量的同时还可以缓解人们的负担。

### 5.2 GPS测绘技术

全球位置技术是测量方法前沿的一个反映,它可以按照实际检测的需要,对所在区域的地理坐标以及相应的信息进行测量。与常规的人工测定技术比较,GPS测量

方法降低了技术与资金上的耗费,同时也可以进行对无数数字基准点的位置测算,尤其适用于偏远地区的定位计算,也降低了计算时的地理区域限制。而地籍测量方法由于引进了GPS定位技术,大大提高了地籍计算和对房产位置计算的精度,原有的位置网也能够被合理改变,并调整为可以根据当前区域自主设定位置,并可根椐需求,更改设置点位的高程和直径,这样就可以实现先由面到线、再由面到点的控制,且精细化程度很高<sup>[3]</sup>。城市地籍测量和不动产测绘工作中,利用全球定位技术,能够大大提高工作的有效性,可以帮助城市地籍测量和不动产测绘工作进一步的优化,在实际测量工作进行的过程当中,能够更加自主的设定地点,针对设定地点的间距、长度等做出相应的调整,从而助力测量工作朝着更加精细化的方向发展与转变。

### 5.3 遥感测绘技术

传统的地籍测量和房屋测绘方法,通常以野外检测为主要手段,但因为这种测量方法比较复杂,而且需要有巨大的技术成本、测量范围也有限,既不能进行大范围大面积的语音测量,也不能进行对静态图像的实时成像,这就在无形中加大了测量困难,也同时提高了语音测量的技术成本。遥感技术,减少了调查工作,并不需要大批的调查人员进行田野调查工作,由于采用了遥感技术,能够有效获取更精确的资料与信息,通过图像的收集,所在地的城市情况有了一个更加完整的了解,因此无论是地籍测绘作业还是不动产测量,都使用了遥感技术的使用,相对于过去的传统测量方法都变得更加简易化。

### 5.4 运用三维激光扫描技术

三维激光扫描技术不同于传统的勘测工作流程,其技术实现更加简单、精确,同时也可以利用自动系统对地质特性做出正确的测算,因此有效的解决了传统勘测操作中对于复杂地区无法准确进行勘测操作的技术问题。三维激光扫描装置在应用实践中需要注意以下三个方面:首先,由于产品使用需要一定的技术背景条件,因此技术人员需在现场建立科学实用的控制网络系统,并以此为依据使用GPS的三维激光扫描技术完成测量任务。在检测过程中可通过GPS技术进行动态控制,从而实现了整个控制系统的初步形成,同时亦可利用三维激光扫描装置技术在此基础上进行更加精确的散点测量,将整个监控网络基本建立完成。然后,技术人员需在检测碎步的同时进行地形模型的建立,并对模型进行了相应的优化处理。保证建设后期,能够通过地形模型获得相关的

DEM数据,将地籍信息和不动产地形资料做出了更为直观全面的记载,从而提高了不动产投资测量数据处理的精确性,为后期的建设作业提供了更为可靠的保障<sup>[4]</sup>。

#### 结语

面对当前城市建设发展需要,在工作实践背景下既要对于测绘工作的范围进行明确,同时也要通过具体内容的全面测绘,以数据信息的准确性来保证资料形成的可靠性。城市地籍测绘与不动产测绘要以技术发展为支撑,在GPS测绘技术、数字摄影测绘技术等先进测绘技术的充分使用下,不断优化测绘方式,不断调整测绘工作

方式,在提高测绘效率的同时也保障数据的精确性。

#### 参考文献

[1]张锡芳.城市地形测绘与不动产测绘中的问题分析[J].2021(2020-12):114-115.

[2]张驰,王恺,方攀.基于地籍测绘与房产测绘中相关问题的分析[J].冶金与材料,2020,40(04):163-164.

[3]于保伟.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题分析[J].住宅与房地产,2020(06):205.

[4]张菁.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题分析[J].住宅与房地产,2019(16):197+200.