

不动产登记房产测绘与地籍测绘数据优化分析

孙铁欣

中通大地空间信息技术股份有限公司 广东 深圳 518100

摘要:随着我国不动产登记系统和管理制度的不断完善,对不动产权属勘查与测量也有了新的需求。不动产登记机关必须保持统一性,并不断增强测量功能,使测量的结果更为精确。另外,还要优化完善不动产登记机关的运行方式和管理体系,以保证登记系统的完整性和科学性,并确保所有费用透明化,从而有效解决新形势下的不动产权属测绘问题。

关键词: 不动产登记;房产测绘;地籍测绘

引言:地籍测量工程是国土资源管理的重要环节之一,地籍测量工作的建设和我国的国土资源管理理论和建设有着很大的联系,对国家未来的经济发展和人民生活发展也有着相当直接的关系。所以,在经济信息化、数字化的大背景下,政府有关部门应将新型的数字化信息技术创新性的渗透到地籍勘测行业中,并着力开发地籍勘测现场的智能化技术,进而为我国国土资源测量工作带来更积极的影响。

1 房产数据与地籍数据特征分析

房产信息和地籍资料的收集、格式、保存和利用方式各不相同,在信息的管理使用、分类、整理、结构上存在困难。不动产登记流程主要是采用房屋的分户平面图和宗地图来说明有关信息,房屋的分户平面图能够体现房屋的户内建筑面积、位置、分摊建筑面积、以及房子的层数等;宗地图则能够反映出宗地编号、建筑面积和权属等有关信息。宗地地籍数据整理之后,涵盖了土地的实际利用现状、土地的合理使用、权利记录等几个层面的信息,并且也包括了宗地当中的历史建筑物、地方基准指标、专题信息等多方面的信息。基础研究是以宗地为核心,组织收集、管理和研究资料的数据库。其重点是在房屋信息集成上,实现综合信息的房屋幢位置与城乡地籍的空间坐标系统一^[1]。在对信息进行整合时,要确定和保持数据的统一性,根据地籍范围、建设用地使用权人以及地块的实际空间数据,在建筑信息归属表上加上宗地代码,对相应的宗地代码进行加权赋值。在整理之后的信息,要把房产的坐标置于宗地的具体位置上,由平面到空中,通过数据系统对住宅的用地控制、不动产登记、建筑设计、旧城改造等进行智能化控制。

2 房屋测绘与规划测绘关系

房产测量是以房产为测量范围,利用测量设备和有关手段来测量房产自然状态、价值和权属情况的一种行

为,具有向房产出售、产证申请建立面积基础的功能。相比之下,规划测量是由设计单位实施的一种方法,用以监测建设机构能否在遵守城市规划要求、严格依据审照图的情况下进行施工过程,以达到行政审批要求。二者的测量依据、目的、测量时间和成果主要具有显著区别。其中,房屋测量以规划审照图和现场测量结果为预/实际测量基础,以提供房屋产权登记与房屋销售面积依据作为核心目的,在预售证办理前和工程竣工前分别开展预测绘、实测绘工作,成果内容由预测数据、实测数据两部分组成,以表明房屋权属面积状况和分摊情况为主^[2]。而规划测试以规划审照图为主要依据,以提供规划验收服务为核心目的,在工程竣工验收期间开展规划测绘工作,规划成果包括项目所属行政界线、实际建造面积、实际建筑高度等。

3 不动产测量的意义和基本原则

3.1 不动产测量的意义

我国关于不动产的定义是:有形物质按照其物理性质有所确定,符合不可转移和移动的经济价值且会遭受破坏要求的,则称为不动产。而目前从计量的角度来说,对不动产的计量结果也具备了相应的法律效力。测量不动产的重要性主要体现在如下几方面。第一,由测量工程技术所形成的数据结果是不动产计算成果的主要基础,不动产检查的成果也为后来不动产登记管理积累了资料,成为保护不动产所有权人的重要数据资料,并作为处理不动产所有权人争议的重要依据。其次,通过记录有关不动产的信息,能够成为产权争议的重要信息依据,也有助于人民法院确定不动产的所有权归属问题。也正因为不动产监测的作用巨大,所以社会各界也在进一步探索不动产测量方法,力求增强不动产监测的科学性,这样才能保障不动产权属者的基本权益。

3.2 不动产测量的原则

面对不动产权纠纷逐渐呈现复杂化的现象,把统一登记原则视为不动产计量的根本准则,并一直贯彻在我国不动产计量制度的发展自始至终,是我国不动产计量的根本。总而言之,也就是继续贯彻统一登记的基本原则,并加大对不动产的管理力度。在开展不动产测量工作的实践中,必须贯彻落实国家有关法律法规的要求,并使不动产测量工作符合事实形势发展的需要。同时对权籍测量工作实施统一管理,首先必须编制测量所需要的单位编号和代码,这样才可以继续之后的不动产权籍的填报作业,在完成填报之后,必须保证测量报告的准确性和细节。由于不动产投资的项目一般都是政策性很强的项目,在具体的行政管理工作当中主要承载配套的服务功能。相关项目开展还需主要技术人员进一步积累专业知识与素养,如此方可完成相应检测任务^[3]。目前在城市中的测量结果一般都是委托专业中介机构进行,测量机构按照测量结果进行不动产的记录与管理,满足不动产的等级需求。

4 不动产测绘工作的现状

不动产的测量工作也担负着辅助政府行政执法工作的重要任务,目前在我国的不动产测量工作大部分是政府委托专门的测量机构进行的,由有关行政部门依据专业人员的测定成果,对不动产权实施监督管理。所以,担负测量工作的专业单位需要确定自己的发展前景,同时必须在竞争中增强自己的实力。不过目前这些测量单位在监督管理上仍有一定困难,缺少有效的监管将直接降低测量服务的效率,同时测量单位在开展不动产检测的同时对技术手段方面支持能力也不足,目前的技术状况很易受周边环境和天气的干扰,降低检测结果的真实性。

5 不动产测绘与地籍测绘数据优化策略

5.1 数据收集预处理

首先要依次对不动产、地籍记录和统计数据资料进行收集和审核,主要审查企业的用地和不动产情况,对已注销的登记簿进行记录,对土地登记的房产资料和房地产记录进行处理记录,消除不合理的资料。把各种信息转变成数据库系统的空间坐标系,是建立数据库系统的前提,处理各种不同的信息、资料、信息录入到信息平台,合理配置数据资源。

5.2 数据库结构设计现阶段

对于数据库框架的开发,是基于在数据基础上而开发出来的。因此,在当下的数据库系统架构的建设过程中,往往存在着许多困难。首先,在增加数据存储空间能力后,才能合理的增加该空间,同时也能够在各种房

产和地籍信息的储存操作中提高储存的效率。此外,也能够在操作的流程中,高效的运用计算机手段,进而达到信息的高效率分析与管理。通过这样的方法运用后,就能够形成了录入数据的自动化、智能化,从而有力的促进效率的提高了。同时在数据库系统的建设过程中,也需要构建起相应的统一标准,使这样的标准能够有效的应用于不动产和地籍测量项目^[4]。

5.3 数据优化选择

在整个信息收集流程中,要想提高服务品质和工作效率,还需要保证数据迁移、数据转换以及信息补充内容的准确性和完整性。为此,必须及时清除失效信息并加以规范化管理。收集不动产资料 and 地籍信息后,在登记前已注销的登记册上,在表中备注其全部土地使用权情况,以收集有效的资料。在不动产登记中,通过原有的不同信息系统,对所形成的信息系统及时进行了转换。在分类的数据资料中,从原始数据中发现符合条件的应用信息,并形成相对应的规则,再对这些信息及时进行分类,并加以识别。

5.4 完善不动产权籍调查测绘一体化

在进行不动产权籍调查与测绘时会出现诸多问题,而不同类型的问题都会影响最终的调查效率调查质量。特别是在调查过程中,由于各个部门分工协作,如不统一领导,将会降低最终的效率。再或者在中国不动产权籍调查和测量业务中,通常是有分割的调查和测量二方面,如若没有加强沟通,将会降低最后的数据质量。另外随着现代计算机技术的高速发展,以及无纸化技术出现的契机,在此基础上,还应积极建立完备的不动产权籍的统一测绘作业管理体系,在系统的支撑下进行作业过程的有机整合,从而节约作业成本,降低对人力资源占用,在全国统一作业管理体系的保障下,进行作业的同步行进、有序进行。

5.5 核实土地房屋登记信息并重构逻辑关系

作为住房分析的一部分,有必要合并和登记诸如住房和土地登记等信息,根据土地证书原件和土地信息补充《土地法》,并积极努力改进土地登记,以便此外,必须正确使用地籍系统的土地信息。我们将在所有宗地造型储存宗地,并协调改进和代码,同时也合理调整位于全国各个地区的宗地信息,以防止在您的生活中不断更改地籍。目前的不动产登记信息管理方法与需要确认原有信息的传统记录方式有所冲突。在录入不动产登记信息前,要检查以往的等级信息,并保持原有的编号,以确保现有数据与原始数据之间的一致性。与此同时,有必要通过建立专门的制图关系来储存原始数据,对土

地和地籍进行地形和制图。

5.6 数据整合方式选择

针对这样的大数据系统而言,能够对房屋和地籍等测绘信息进行更高效的集成。另外,在实际的集成处理过程中,也对数据资料进行了更细致的划分。这样的信息处理方式后,可以方便于日后对其数据进行保存以及调整,从而提高工作人员的效率。当建设了不动产登记系统以后,就能够把通过这些信息记录的信息资料,和现有的系统信息库加以集成。并在系统当中,应用信息技术,有效的实现信息同步处理以及采集,最大程度上,利用这样的数据整合工作方式,解决数据处理的局限性问题,在数据分析的过程中,提升系统的可靠性。而对于已有的不动产生产的电子档案以及一些电子数据,则可以有效的录入到数据系统以及分析系统当中,这样便可以最大程度的实现数据的分析^[5]。在系统当中,还需要完善数据分析系统,保障在录入各种数据信息之后,可以有效的感受到数据以及调入的各项信息。另外,还需要保障对于电子档案进行登记和使用,以此形成良好的数据系统。

5.7 数据库建设应用

数据库系统是以信息为单位而构建的,采用数据库的方法对不动产和地籍上的信息,依照标准、规范、有关程序对信息进行分类,通过编号统计,批量记录信息,分类资料,最后形成登记表,再对各种信息进行重新分类,最后对转化后的信息,全面实施审计,以保证数据的唯一性、准确性,产生最后结论的报表。数据库采用系统的代码规范对有效的信息进行编写,确保信息可以进行转化。在传递过程中,还必须将先前的代码数据值转换为当前的代码值,保证了原始数据和图形在交换时一致。首先运用系统的空间坐标系上找到唯一的地址,再根据相应的程序,相应的编码方式进行编译,以确保将交换结果准确收录到数据库系统中。在对数据库进行审核时,从资料的形成情况、结论的形成两种角度进行^[1]。审核空间数据,运用审核方法,运用数字管理系统进行审核的,主要涉及建筑物平面图、地籍区域的相对位置、空间重叠程度等方面。非空间数据审核则是要利用电脑和手工两个审查手段进行的完。

5.8 提高数字化测绘技术应用水平

在提出了数字化测量的具体应用计划之后,首先要做好对其应用价值方面的理论研究,尤其是要充分发挥自动化技术在成本方面的优势,更充分地满足对各类土地环境的测量要求,为全面提高数字化测量技术的使用效益提供理论支持。要提高应用数字测量技术在大数据信息获得方面的价值,尤其是在合理的计算机使用流程基础上,科学合理地选用应用软件,从而确保了数字化测量设备的使用可以在合理的情况下,科学合理地选用应用软件。探索运用自动化管理技术处理土地调查获得的各种信息资源,以求更好地满足数字化测绘技术的要求,以更好地适应地籍测绘需求,从而更好地适应数据库建设^[2]。应注重微机设备仿真功能,尤其是要重视对绘图技术指标的有效显示,从而更加方便地概括和描述地籍测量中的数据,增加实用性。要采用技术比对的方法,对数字测量技术的数据加以总结与运用,尤其要重视根据其性质,在制定技术应用程序中,应充分考虑其特点,制订出一套新的制图方法,使其具有创新性。

结束语

由于不动产登记系统的不断完善,不动产权利的测量与调整必须进一步开展。由于我国的迅速开发,房地产业的规模也将日益扩大。为了实现可持续发展的目标,我们应该结合社会发展的实际,加强房地产的全面管理。通过开展测绘工作,分析了房产权属测绘的要点,制定了准确的测绘程序,使房产权属在新形势下得到全面管理,确保测绘能够获得准确的数据和信息,为社会的稳定发展提供可靠的支持。

参考文献

- [1]吴健雄.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合分析[J].数字技术与应用,2021,39(06):204-206.
- [2]许业霞.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合方法分析[J].住宅与房地产,2020(18):236.
- [3]吴健雄.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合分析[J].数字技术与应用,2020,39(06):204-206.
- [4]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,2019,40(04):163-164.
- [5]金春法.不动产登记数据整合中房产与地籍测绘的研究[J].住宅与房地产,2018(25):14.