

# The Importance of Real Estate Surveying and Mapping in Real Estate Registration Work and Research on Work Development Strategies

Guoping Deng

Hunan First Institute of Surveying and Mapping, Changsha, Hunan, 410004, China

## Abstract

Real estate surveying and mapping work involves real estate elements, plane control, real estate change and other aspects of the real estate map measurement, drawing results inspection, area measurement and a series of work, playing a very important role in the real estate registration work. Reasonable application of real estate surveying and mapping, collect comprehensive and reliable real estate information, promote the improvement and innovation of real estate registration management. In the research work of this paper, it mainly analyzes the content of real estate surveying and mapping, and the importance of the application in the real estate registration work, and puts forward several effective application strategies, in order to provide some reference for the real estate registration work, and promote the long-term development of China's real estate industry.

## Keywords

real estate surveying and mapping; real estate registration; application strategy

## 房产测绘在不动产登记工作中的重要性及工作开展策略研究

邓国平

湖南省第一测绘院, 中国·湖南长沙 410004

## 摘要

房产测绘工作涉及房产要素、平面控制、房产变更等方面的房产图测量、绘制成果检验、面积测算等一系列工作,在不动产登记工作中发挥着十分重要的作用。合理应用房产测绘,收集全面真实可靠的房产信息,促进不动产登记管理的完善和创新。在论文的研究工作中,主要分析房产测绘的内容以及在不动产登记工作中应用的重要性,提出几点有效的应用策略,以期为不动产登记工作提供一定参考,推动中国房地产业事业的长久发展。

## 关键词

房产测绘; 不动产登记; 应用策略

## 1 引言

中国房地产行业迅速发展,不动产登记作为一项重要工作,也得到了相关部门的重视。为了保证相关权益人的权益,为产权证书提供依据,确保不动产登记的信息更为完整准确,就需要充分应用房产测绘,收集更加全面的数据信息,解决不必要的纠纷和矛盾<sup>[1]</sup>。为此,不动产登记工作中可充分应用房产测绘,引进先进技术,完善规章制度,并培养专业人才,发挥房产测绘的优势,获得全面真实可靠的房产信息,加强不动产管理。

## 2 房产测绘的内容

### 2.1 平面测绘

房产平面测绘指的是对平面结构进行测绘,掌握房产基本信息,测绘的内容主要有房屋的具体位置、高程、层次、角点以及相邻房屋的基本信息。在测绘过程中,工作人员需要确保测绘信息准确无误,控制好数据的误差,这些数据信息是作为房产所有权的证明。

### 2.2 房产信息调查

开展房产信息调查,主要包括房屋信息和用地信息。房屋信息的调查包括房产单位数量,位置使用情况和权属信息。此外,还包括房产行政信息及地理名称内容。在整个过程中调查人员需要具有一定责任心,加强资料整合和信息调查,确保调查结果准确无误。

### 2.3 房产面积测算

房产面积测算主要是对房屋整体结构的完整用地面积、

【作者简介】邓国平(1981-),男,中国湖南衡阳人,本科,助理工程师,从事测绘研究。

房屋结构整体面积进行测量计算。而房屋整体结构面积又可分为实际使用面积,房屋产权面积和房屋建筑面积等内容。房屋面积测算影响到房产的交易、登记和拆迁过程中的合法权利和经济利益。对于产权面积共有位置权限,需要以面积测算结果为基础<sup>[2]</sup>。

## 2.4 房产图的绘制

房产图的绘制能够充分展示房产分幅图,同时确定房屋权界限以及界址点。而且也能有效展示房屋的丘界长与房屋阳台等关系要素。测量房产要素时,包括房屋整体内容与附属内容信息,如房产土地范围和房产内部相关信息等,根据相关制度取舍内容,确保房产要素完整。获取信息,绘制房产图,比例为1:100或1:1000。相邻址点间要严格控制在控制范围,确保绘制更加精确的房产分丘图<sup>[3]</sup>。

## 2.5 成果验收

成果验收是对测绘工作中涉及的数据信息和图纸开展审核工作,确保这些数据准确无误,符合实际要求,数据误差也控制在合理的范围内,具有一定的利用价值,从而为不动产登记工作提供充足完整准确的数据资料。

# 3 房产测绘在不动产登记工作中的重要性

## 3.1 提供更为准确的信息

房产测绘工作主要是开展对房产信息调查,平面测绘面积测算等一系列工作,能够为不动产登记提供详细的资料,满足不动产管理各方面的需求。而且随着科学技术水平不断提升房屋测绘技术,会不断优化应用各项先进技术,完成测绘工作,获取更加精确的房产信息。不动产登记对房产信息的质量提出了较高的要求,而在新时期可构建信息管理平台,整合房产测绘的各类信息资料,满足不动产登记工作的需求。例如在测绘工作中,应用GIF技术能够减少测绘数据的误差,使其更加接近真实数据,而且通过构建模型能够立体化地展示房产信息数据,为不动产登记管理提供一定支持<sup>[4-6]</sup>。

## 3.2 登记更加便捷统一

在传统的不动产登记工作中,需要耗费一定的人力物力和时间,而且工作进展比较缓慢,资料收集也并不全面。尤其是一些不动产信息需要及时更新,但工作效率低下,无法达到要求。通过应用房产测绘,发挥该项工作优势,整合各个部门合力,获得不动产登记工作所需的各类信息,使得登记工作更加便捷。中国出台并完善了多项关于不动产登记的法律法规和规章制度,但在实际工作中依旧存在诸多问题。应用房产测绘工作,可以根据相关规定对不动产登记环节进行排序编码,减少登记过程中的错误率和矛盾问题,实现不动产登记的结果统一。

## 3.3 为城市规划提供参考

在城市规划中,房屋测绘也能满足,城市规划需收集不动产信息,为城市规划提供一定的依据。现阶段房屋信息

本身更新速度比较快,在制定决策时需要掌握实时的数据信息,才能确保决策工作的科学合理。不动产登记工作建立了完善的信息平台,通过应用房屋测绘,获得更加全面数据信息上传至该平台,实现数据共享,满足城市规划需求。政府在收集到房产数据后,能够快速掌握城市不动产情况,进一步规划建设。

# 4 房产测绘在不动产登记中的开展策略

## 4.1 房产测绘具备法律效力

在不动产登记工作中应用房产测绘,获取相关的房产信息,这些信息在法律中既受到保护又受到限制。因此在测绘工作中要求工作人员精准无误获取全面有效的测绘数据,然后由专门部门进行审批,确认无误后才能生效。房产测绘结果会根据相关法律,在产生财产变动时作为不动产进行分配。房产分配出现问题可申请法律援助。若没有进行房地产登记,就不具备法律效力,不会受到法律保护出现一些纠纷。为此,在不动产登记工作中需要充分发挥房产测绘的作用,完善各类信息,可以保护相关权利人的权益,避免房产被私人或私企垄断。

## 4.2 保障相关权利人的利益

开展不动产登记工作,应用房产测绘可以保护相关权利人的权益。在房产建设的过程中,通过测绘工作,获取房产面积等相关数据,在审计期间提交这些数据,相关权利人可借助这些数据保护自身的合法权益,避免发生房地产纠纷的问题。而且在房产交易拆迁的相关工作中,房产测绘数据也能为相关权利人提供一定的依据。

## 4.3 为产权证书提供依据

房产测绘数据,能够为房地产的交易销售和拆迁提供重要依据,因此在一定程度上可以为产权证书提供依据。在房产交易时需要用图纸测量财产,房产建筑面积大小和使用年限关系房产交易获得的经济利益。因此,完整精确的房产测绘信息,能够为业主提供相应的保护功能。而且不动产登记中的不动产计量受到法律保护和限制,要求借到人员的测绘结果必须正确。因此房产测绘工作应用先进的测绘数据,如GIS、GPS等技术,尽可能地控制测绘误差保障数据的精确性,使测绘数据更加接近于实际数据。在数据支持下,为不动产登记中的产权证书提供依据,保障人们的权益<sup>[7]</sup>。

## 4.4 建立不动产信息管理平台

在大数据时代,信息化已经渗透到各行各业中,在不动产登记工作中,可结合各类先进技术构建信息管理平台,并与房产测绘工作相结合采集分析房产测绘结果,制定相应的图表,为后续工作提供参考资料。首先,借助物联网大数据云计算等先进技术搭建信息平台。可实时更新相关数据,减少人力资源的使用,也能确保数据收集的全面性和准确性,满足不动产登记工作的需求。其次,在物联网的支持下,可以进行数据交换。获取详细的地理数据信息,实现数据资

源的共享,为动产交易提供一定依据。最后,随着新型网络技术的开发和应用,可以利用测量技术将现有的房产信息和房产数据相结合,存储全国城市的房地产信息,便于开展房地产复检工作。此外,在信息平台的支持下,进一步优化不动产登记服务,动态管理信息流,更好地维护房地产登记簿。

## 5 房产测绘在不动产登记中应用的优化措施

### 5.1 合理应用各类先进技术

在新时期,各种测绘技术不断更新,房产测绘工作也需要与时俱进,充分应用各类先进技术,提高房产测绘的效率。例如,可以应用数字摄像测绘技术。可通过自动成像获得更多高质量的图像,成像清晰,弥补传统测绘的不足。应用GPS技术,不仅能够获得高质量高精度度的数据信息,还能自动传送,大幅度降低人为出错率。应用计算机和辅助绘图技术,分析房产测绘的各项结果,完成房产图的绘制,为不动产登记提供支持。

### 5.2 加强人员培训

在不动产统一登记工作中,房产测绘发挥了重要作用,但与此同时对工作人员也提出了较高的要求,因此还需要加强人员培训,提高他们的综合素质。要求工作人员具备专业地理和房产测绘的知识,能够使用一些先进技术开展房产测绘工作。根据这一要求完善培训体系的建设,定期培训工作人员做好考核,提高他们的综合素质。同时还注重专业人才的引进,尤其是复合型人才,构建高素质的队伍。发挥人才优势,提高房产测绘的效率。

### 5.3 建立测绘管理体制

建立测绘管理体制,明确房产测绘的各项规定,加强

约束管理,起到良好的效用。首先要根据国家针对测绘工作的相关规定,来细致规划房产测绘管理制度。其次,引进责任制,将不动产测绘工作落实到具体的人身上,合理分配相关的职责义务,确保该体系能够发挥作用,加强不动产测绘管理,能够获得更全面更高效完整的数据信息。

## 6 结语

综上所述,房产测绘在不动产行业中占据着十分重要的地位,通过开展房产测绘,能够为不动产登记提供详细的数据信息,确保登记更加便捷统一。也能为相关权利人的利益提供保障,为产权证书提供依据。在新时期搭建信息管理平台,整合房产测绘结果,优化不动产登记服务,提高不动产信息的管理效率。

### 参考文献

- [1] 郑小珠.浅析房产测绘在不动产登记工作中的作用[J].中国住宅设施,2022(11):52-54.
- [2] 赵亚杰.不动产登记中房产测绘的应用和前景[J].中国科技投资,2022(21):122-124.
- [3] 陈娣.不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合[J].中国房地产业,2021(35):18-19.
- [4] 陈娣.不动产登记中房产测绘的应用探讨[J].科技资讯,2021,19(31):93-95.
- [5] 王晴.房产测绘在不动产统一登记中的应用[J].科技创新导报,2021,18(21):18-20.
- [6] 金宝成.不动产统一登记后房产测绘面临的问题及对策研究[J].砖瓦世界,2021(5):343.
- [7] 张秀玲.不动产登记中房产测绘的应用研究[J].建材发展导向(上),2021,19(2):11-12.