

Research on the Application of Surveying and Mapping in the Real Estate Registration of Rural Houses

Kuiyu Zhang

Chengwu County Natural Resources and Planning Bureau, Heze, Shandong, 274000, China

Abstract

Real estate surveying and mapping work, is a very important link in the unified registration of rural real estate, is an important huimin engineering means, under the laws and regulations and industry norms, the surveying and mapping department needs to attach great importance to the surveying and mapping work in order to provide more accurate and authoritative data, so that the housing real estate registration can be carried out smoothly in rural areas. This paper focuses on the implementation strategy of surveying and mapping in rural real estate registration.

Keywords

surveying and mapping work; rural housing and real estate; registration

测绘工作在农村房屋不动产登记中的应用研究

张奎雨

成武县自然资源和规划局, 中国·山东 菏泽 274000

摘要

不动产测绘工作, 是农村不动产统一登记中非常重要的环节, 是一项重要的惠民工程手段, 在法律法规和行业规范下, 测绘部门需要高度重视测绘工作, 才能提供更为精准、更为权威的数据, 使房屋不动产登记在农村得到顺利的开展。论文重点探讨了农房不动产登记中测绘工作实施的策略。

关键词

测绘工作; 农村房屋不动产; 登记

1 引言

在进行农村房屋不动产登记的过程中, 测绘工作的实施, 需要相关单位对农村的各门各户进行调查测量, 集中调查集体土地范围内的房屋面积和权属, 全面收集与详细记录农村房屋的基本信息, 如房屋构造与其位置、面积、产权人、产权来源、用途等, 便于为农房不动产登记提供专业、权威的数据资料, 以期提高农村房屋不动产测绘工作的质量。

2 农村房屋不动产登记的测绘方案

2.1 前期工作

对于农村居民来说, 住房是其最为重要的一部分资产, 农村不动产也需要享有相应的法律产权地位和基础效应。只有对农村房屋实施不动产登记, 之后才能够完成后续的转让, 获取相应的收益, 从根本上落实财产权利。这就使得在农村房屋不动产登记实施前, 需要做好周全的准备工

作。最先做好的就是全面的宣传工作, 各基层单位需要召开房屋不动产登记测绘工作的宣传动员大会, 将这一工作的意义、目的、好处讲明白, 说清楚, 提高工作人员和农户的积极性。要全面收集权源资料, 如土地证、建设用地规划许可证、户口簿、房屋建设许可证等, 这些资料有的在职能部门, 有的在农户手中, 由测量人员收集难度大, 建议由村委派专人进行收集, 会有更好的效果。且不动产登记部门要注重办理流程的优化, 尽量免除不必要的材料。对测绘人员进行技能培训, 依据测区的情况, 安排培训内容, 提高专业技能。检查好成果数据, 农房测绘工作的体量比较大, 工期较紧, 任务较重等, 为了避免返工, 造成人财物的浪费, 需要加强对质量的把控^[1]。

2.2 外业查勘

利用现场查勘表, 便于对农房测绘信息的采集, 在现场将房屋的权利人、建筑结构、坐落、楼层、结构等进行记录。对于多权利人的, 对共有部位、划分情况有全面的了解。加强现场测量, 用红外线测距仪来丈量房屋边长尺寸, 及时整合处理现场采集数据, 保证每个图形均可形成闭合, 并可手绘草图, 标好尺寸。对于违章搭建的, 标记好搭建部分。

【作者简介】张奎雨(1983-), 男, 中国山东菏泽人, 本科, 助理工程师, 从事不动产登记研究。

2.3 计算面积

在计算农房面积的过程中,农村所建的简易房多被用于存储,或用作牲口房,不进行面积统计。对新建房屋不超过2.2m的建筑部分,还有飘窗、阁楼等,均不包含在计算的面积要求内,利用测量软件来绘制房屋的图形,还需提交测算面积的报告。

2.4 调查农房权籍

调查权籍的过程中,需要重点调查权属来源、建筑结构、房屋真正权利人,随着房屋测绘工作的开展,这些调查也要进行,但权籍调查需要先完成,在现场收集完基本信息后,依次填表^[2]。

3 农村房屋不动产登记中测绘工作实施的策略

3.1 依法开展测绘工作,高要求办事原则

农村房屋大部分是在村民自己的宅基地上建造的,房屋存在较大的随意修建性,在原有主体上任意搭建,尤其是一些时间较长的房屋,变化非常大。有的进行了改扩建,没了老证上的样貌;有的无人居住,已出现部分垮塌。在认定这些房屋的权属面积时,易发生矛盾。对于存在的分歧,先要坚持原则,按照规章制度来依法办事。对于房屋的修、改、扩,需要有相关部门的批准文件,对于违章搭建的房屋,不可确权。在农房测绘的过程中,一定要坚持依法办事的原则。要规范、准确地把握测绘的手段、技术标准、计算方法,要将现行标准作为依据。之前房屋面积测绘手段比较落后,当前测绘计算工具、手段发生了很大变化,使得一幢农房经过先进方式施测后,面积会产生一定的差异,容易产生分歧。对此,测绘部门要直面分歧,坚守制度的底线。要依据国家制定的规范,对房屋面积进行计算,确保测绘数据的准确和权威。

3.2 对服务的方法进行创新

在实际开展测绘工作的过程中,对于涉及群众利益的问题,需要认真对待群众的质疑,让群众对政策有一定的了解,耐心解答相关问题,注重服务策略的改进。对于新建房屋,需竣工测绘后才能办理不动产登记;对于房屋扩建的,需重新对房屋确权测绘,再行登记。在农村很多扩建或新建的房屋,均缺少手续,且往往没有按照图纸建造,对于这样的情况需要妥善地处理。为了给群体带来更多的便利,需多与他们沟通。要加强法律法规的宣传,增加群众的支持。测绘、不动产登记及规划部门需加强配合与监督,对于群众利益问题要改进方法,注意服务的态度,积极引导村民了解国家政策,比如改建面积与合法面积存在差异的问题,应让村民对危害性有全面的认识,帮助群众划分合法的确权范围,完善房屋的手续。对于分户问题,需明确共有与私人的属性,制定针对性的解决措施,签订分户协议,对共有部分合理鉴定。为保障分户后房屋的功能正常使用,测绘部门需进行分户测绘,签订分户协议。对于测绘中的问题,需测绘部门与

农户做好配合,才能顺利完成测绘工作^[3]。

3.3 增强管理,重视质量

对于农村地区房屋建筑分布比较零散的情况,需要注重高新技术的运用,使工作的质量得到明显的提高。传统的测量方式不方便控制点的设置,对这一测量方式的更换,需要借助大数据技术,对农村房屋进行精准的定位,可以利用国土资源卫星定位,连续运行的数据,在现场测量的时候,工作人员可通过手持测距仪、全站仪测量后,实施检核配赋,借助互联网技术,对数据进行分析。这样能够使工作的精准度和效率得到有效的提高,也可规范处理作业流程。在开展农村房屋作业的操作过程中,对于数据的采集需要加强精确化,农房建造与城市房屋的建设不同,在施工图纸比较缺少的状况下,需要完整、准确地测量现场查勘的草图,这些影响着农房测量结果的准确性,在现场进行实际查勘的时候,需要细致地规定表格的内容,在准备工作的时候,对于一些需采集的信息,要先进行设计,将其制定于不动产登记的计划之中,要细致地排查现场测量过程中的重要信息。

3.4 加强地理信息系统的完善

对于测绘工作来说,地理信息系统是十分重要的技术,其整合了地理学、计算机学、遥感学等多个学科内容,为不动产统一登记和测绘工作提供技术支持。不动产统一登记后,测绘工作的目的是登记机构、登记信息等,对于这一管理情况来说,需要与不动产统一登记和测绘工作的要求进行结合,构建地理信息系统,对各工序间连接性不强的问题进行有效解决,同时为后续工作的开展打下较好的基础^[4]。

4 结语

将农村房屋纳入不动产统一登记之后,不仅能够合法保护广大农民群众的房产权益,还有助于增加他们的财产性收入,为各级政府机构掌握本地区农村房屋不动产状况提供了便利的条件,是一件对农民、对相关机构均有利的喜事。不动产测绘工作的成果,是实施不动产登记的依据和基础,作为测量单位的工作人员,需要对不动产测绘工作有足够的重视,加强对高新测绘技术的运用,注重自身的职业素质,做好服务工作的创新,这样才能使不动产测绘工作的水平得到不断的提升,为以后的不动产登记工作提供准确、有效、可靠的数据。

参考文献

- [1] 陶培军.房产测绘在不动产统一登记中的应用与前景分析[J].中国房地产业,2020(6):41.
- [2] 王长江.浅谈农村房屋不动产登记中的测绘工作[J].地矿测绘(2630-4732),2019,2(3):60-61.
- [3] 刘姣姣.地籍与房产测绘技术融合在不动产登记中的应用[J].中国房地产业,2019(34):35.
- [4] 隋广岩,胡家伟.关于农房不动产测绘工作中的几点思考[J].浙江国土资源,2019,192(4):37-40.