

# Discussion on the Integration of Surveying and Mapping Business of Real Estate Registration

Guofeng Cai

Nantong Real Estate Registration Center, Nantong, Jiangsu, 226001, China

## Abstract

With the rapid development of China's social economy, all aspects of society are facing many opportunities and challenges. In order to meet the requirements of the development of the Times, the state should carry out corresponding innovation and reform in relevant systems. From the current situation, in order to effectively protect the legitimate property rights of real estate obligees, the state has formulated the corresponding real estate registration system, which can effectively guarantee the transaction and property rights security of real estate under the function of this system. The real estate registration surveying and mapping business plays a good role in promoting the implementation of the real estate registration system, which requires relevant managers to pay enough attention to this aspect, and fully study and apply the integration of real estate registration surveying and mapping business.

## Keywords

real estate registration; surveying and mapping business; integrated

## 不动产登记测绘业务一体化的探讨

蔡国峰

南通市不动产登记中心, 中国·江苏南通 226001

## 摘要

在中国社会经济快速发展的同时, 社会各个方面面临着很多的机遇和挑战。为了能够顺应时代发展的要求, 国家要在相关制度方面进行相应的改革创新。就目前情况来看, 为了能够对不动产权利人合法财产权进行有效的保护, 国家制定了相应的不动产登记制度, 在这种制度的作用下可以对不动产的交易、产权安全进行有效保障。不动产登记测绘业务对于不动产登记制度的实施来说起到良好的促进作用, 这就要求相关管理人员要在这方面予以足够的重视, 并且对不动产登记测绘业务一体化进行充分研究并予以应用。

## 关键词

不动产登记; 测绘业务; 一体化

## 1 引言

通过实际调查发现, 不动产登记工作与测绘业务之间有着紧密的联系, 为了能够将这两方面的工作进行有效结合, 有关单位不仅要制定相应的规章制度, 而且还要对各个环节当中存在的问题进行充分的分析和了解。

另外, 对不动产登记和测绘业务的先进理念进行充分研究并予以应用, 形成不动产登记测绘业务一体化开展的局面, 推进政府职能转变、深化“放管服”改革、优化营商环境。

## 2 不动产登记概述

所谓的不动产, 简单的来说就是指物理性质、法律规

定不可移动或者移动会造成价值损害的实体, 通常是指土地及建筑物、构筑物等地面定着物。不动产登记行为就是指受地方不动产登记中心严格按照相关的法律法规来对与不动产相关的信息数据进行及时受理审核, 在这之后由各专职工作人员对这些信息数据进行处理和存档并登簿颁证。

不动产登记部门在开展不动产登记工作的过程中要对不动产测绘成果及产权归属予以足够的重视, 在此基础上对出现的各类问题进行及时处理, 这样才能够对不动产相关权属情况进行有效的管理。现阶段中国房地产发展模式随着时代的进步而得到了不断的变化, 这种变化往往会促进一些基础技术和工作, 其中最为关键的就是不动产登记测绘工作, 该项工作可以为不动产登记提供数据基础<sup>[1]</sup>。

## 3 不动产相关测绘业务现状分析

### 3.1 土地相关测绘活动

在通常的情况下, 中国大部分测绘单位都具有土地测

【作者简介】蔡国峰(1986-), 中国江苏如皋人, 男, 本科, 工程师, 从事不动产权籍调查(不动产测绘、三维地籍、农村宅基地地籍)、自然资源确权登记、工程测量研究。

绘资质,能够提供土地资源管理方面的测绘服务,工作人员可以在土地管理周期内对地表进行调查测绘,在这个过程中还能够对一些基本信息进行初步的收集,进而能够为后续工作提供有效的参考依据。

土地管理周期内的纯土地测绘主要体现在农转用审批、土地供应、不动产登记首次登记三个环节。农转用审批阶段测绘工作主要是对征地范围内地类性质、权属情况进行分析计算,为征地报批及补偿提供数据;土地供应阶段测绘工作为分析拟供土地范围内的权属信息及对应面积;不动产首次登记阶段主要要求测绘单位提供权籍调查成果,为土地首次登记提供数据基础。

### 3.2 规划相关测绘活动

就从目前的情况看来,部分测绘单位当中测绘业务范围内含有规划测绘方面的内容,这些公司在日常运行过程中规划相关的测绘内容主要包括规划地形测绘、工规证附图绘制、施工监督、竣工测量四个环节,规划地形图作为规划底图一般由政府部门统一组织测绘,为城市规划提供基础底图;工规证附图绘制工作主要是将待建项目批准的设计总平面图与周边地理要素套合处理,并进行微调使待建建筑符合各种退距要求;施工监督要求测绘单位在对建设项目的建筑位置、建设规模、建筑高度等方面进行严格的监督测绘,这样才可以确保这些方面与规划审批的内容相符合;竣工测量主要对建筑的坐标、面积、位置进行规划核实,为规划验收提供数据支撑。

### 3.3 房产相关测绘活动

房产测绘分为房产面积预测和房产面积实测。房产面积预测主要是为房产预售提供数据基础;房产面积实测主要是为不动产登记提供数据支撑。目前情况下,房产面积预测可以由具有相关资质的测绘单位实施作业,而房产面积实测主要还是由住建部门指定测绘单位负责作业。房产面积预测和实测面积在数据上要保持相当的一致性,否则会引起开发企业、购房人与测绘单位的纠纷,这就要求两个作业阶段的作业人员要对面积计算规程及相关地方文件规定有充分的分析和了解,进而才能开展正常的工作<sup>[2]</sup>。

## 4 不动产登记测绘业务一体化可行性分析

### 4.1 地籍测量

地籍调查成果土地管理得以正常开展的数据来源之一,该工作在实际的开展过程中会将测绘数据作为调查基础,在这个过程中能够对测量方法进行充分的应用,进而能够通过测量工作的开展来对位置、大小等方面进行严格的数据采集。工作人员要不断提高自身的专业知识和综合素质,通过对地籍图的分析来对土地边界、属性和面积进行合理的判断,这样可以让自然资源部门进行相关的土地管理工作。

自然资源部门作为地籍测量管理的主体,要对地籍测量的重要性予以足够的重视,确保相关的法律法规能够落实到地籍测量工作的各个环节当中,地籍测量成果的科学性和合理性也会得到相应的提高。

中国现阶段将地籍测量作为政府部门对不动产进行征税和保护个人相关权利的重要数据获取手段,为了能够确保社会经济可以快速地发展,政府部门要通过地籍测量成果的运用对土地资源、土地使用者和土地开发企业采取相应的管理。

### 4.2 规划测量

为了能够让建设工程能够按照规划审批要求进行开展建设,测绘单位要在工程建设的前期、建设过程、建成竣工阶段进行全流程的测绘支持。测绘单位要对规划测绘工作进行充分的开展,保证通过规划测绘工作的开展为建设项目的管理工作提供真实有效的数据信息。虽然规划测绘工作都由开发企业委托,但规划测绘工作对建设项目行政审批有着重要的作用,这就要求测绘单位严格按照相关法律及作业规程进行测绘,为建设项目审批验收提供客观的数据。

### 4.3 房产测量

在一般的情况下,对房屋和住宅地块的相关信息收集和记录就是房地产测绘,在这个过程中往往会产生各种各样的信息数据,这些信息数据能够为后期产权开发、不动产登记和开发使用等方面提供有效的参考依据。根据有关规定,测绘单位在经开发企业、房屋权利人等进行授权和委托之后能够开展测绘活动<sup>[3]</sup>。测绘单位作为独立的个体能够在不动产登记测绘一体化过程中发挥出非常重要的作用,并且测绘单位在一般情况下不会与客户发生利益方面的冲突。

现阶段中国测绘企业主要采用的经营模式可以分为三种,这三种经营模式分别是分开经营模式、综合经营模式和混合经营模式,这就要求相关管理人员要结合实际情况来对不同的经营模式进行合理选择,这样才能够让经营模式发挥出其应有的效果。

## 5 不动产登记测绘业务一体化建议

目前地籍调查、规划测量、房产测量这三项工作大多由开发企业委托由不同的测绘单位实施作业,这种工作方式有诸多弊端:委托单位重复提交资料、重复测绘、增加开发企业费用负担、成果周期长。要改变这种现状,要做到以下两点:

一要加强《土地勘测定界规程》《地籍调查规程》《建筑工程面积计算规范》《房产测量规范》的修订及各个规程之间的整合,将地籍调查、规划测量、房产测量在规程上予以统一,改变标准不一致、精度不统一、计算规则不一致的现状。

二要建立相关测绘成果共享机制,加强政府各部门对测绘成果的共享和互相采用,避免测绘成果的重复提交,让数据多跑路,群众少跑腿,提高群众对政府部门的满意度<sup>[4]</sup>。

## 6 结语

综上所述,中国不动产登记测绘业务一体化过程中会存在一些问题,这些问题主要包括结构和技术标准不完善、测绘成本标准不规范、职能部门对测绘成果不共享、不互认等。通过统一技术标准、规范,强化政府部门间测绘成果共享、互认,优化测绘市场环境,实现不动产登记测绘一体化

开展,深化“放管服”改革,优化营商环境。

## 参考文献

- [1] 侯惟原,周瑞琪.浅析不动产登记测绘业务一体化[J].国土与自然资源研究,2020(5):23-24.
- [2] 谢蔚原.不动产登记中房产测绘的应用探讨[J].大科技,2019(44):158-159.
- [3] 陈宸,张剑.探讨不动产统一登记后房产测绘面临的问题及对策[J].中国高新区,2019(6):260.
- [4] 陈静,杨珂.不动产登记中房产测绘的应用探讨[J].纳税,2020(3):188.