

# Discussion on the Real Estate Surveying and Mapping Management under the New Situation

Bingbing Shen

Cixi Land Surveying and Planning Institute Co., Ltd., Ningbo, Zhejiang, 315300, China

## Abstract

With the rapid development of China's economy and the depth improvement of people's material and spiritual life needs, the comprehensive quality management requirements in all fields of society are improved closely following the will of the people. Closely related to the interests of the people of real estate management specification is gradually more perfect, its scope includes but not limited to real estate system, law and surveying and mapping technology, including real estate surveying and mapping as real estate registration project basic work, the staff must have certain professional concept and technical tools, this paper from the importance of real estate surveying and mapping, development status and management level, for the new situation of real estate surveying and mapping management to provide some construction information.

## Keywords

quality management; surveying and mapping technology; real estate management; public interests

## 浅谈新形势下不动产测绘管理

沈炳炳

慈溪市土地勘测规划设计院有限公司, 中国·浙江 宁波 315300

## 摘要

随着中国经济的飞速发展和人民物质精神生活需求的纵深提升, 社会各个领域的全面质量管理要求都紧随人民意愿而提高。其中与人民群众利益密切相关的不动产管理规范也逐渐更加的完善, 其涉及范围包含但不限于不动产的制度、法律和测绘技术等多个层面, 其中不动产的测绘作为不动产登记项目开展的基础性工作, 要求工作人员必须具有一定的专业理念和技术工具, 论文从不动产测绘的重要性、发展现状和管理水平等多个视角分析, 为新形势下的不动产测绘管理提供一些建设的信息。

## 关键词

质量管理; 测绘技术; 不动产管理; 群众利益

## 1 新形势下不动产测绘管理的必要性

进入 21 世纪以来, 中国的经济飞速发展至全世界领先地位, 全国范围内的城市规模不断地扩大, 随之而来的则是不动产数量的大规模增加, 人民群众对自身不动产的权属的确定性需求也对不动产测绘管理提出了更高的要求, 为了不动产测绘管理的水平和质量的大幅度的提升和改善, 我们要从不动产测绘的价值理念、对象类别、测绘过程和结果评估等全流程环节建立清晰明确的管理标准, 真正的适应国家经济发展和人民群众的需求<sup>[1]</sup>。

### 1.1 规范化不动产管理提升测绘结果的准确精度

规范化不动产测绘管理是一切测绘工作有序进行的基础, 能够在很大程度上保证不动产的测绘行为沿着准确性

的目标和结果而发生。伴随社会经济的飞速和全面发展, 可持续性发展和绿色环保的成为当前经济系统运转的重要原则, 在此原则的指导下, 所有的不动产测绘都需要将原则贯彻的准确性落实到测绘的档案记录、结果批准、质量检查、业务登记、业内整理、外业测绘和任务安排等各个环节, 从而保证国家和社会土地资源的最大化利用。

### 1.2 规范化不动产管理改善行业市场的良性发展

不动产测绘管理工作的内容复杂性和流程繁琐性涉及不动产测绘工作的质量保证金的缴纳、测绘成果的备案、测绘业务收费标准和行业准入条件等各个环节, 而不动产测绘管理工作的规范化能够最大化的限制和拒绝投入成本低、质量标准低廉和质量低劣的行业行为主体, 从而为整个行业引进良性的市场竞争机制, 最终促进不动产测绘产业健康有序的发展和繁荣。

### 1.3 规范化不动产管理提升国家测绘数据的科学利用

不动产的测绘管理工作是对不动产测绘所产生的具体

【作者简介】沈炳炳(1988-), 中国浙江慈溪人, 本科, 工程师, 从事不动产测绘研究。

行为和数据进行规范化引导的,是能够为国家了解自身土地面积和土地利用提供具体的数据,并促进社会稳定和持续向上发展,能够为国家制定经济发展的大方向和大战略的落地作出重要的贡献<sup>[1]</sup>。

## 2 新形势下不动产测绘管理的发展现状

现代不动产的测绘工作是政策指导性非常强的一项工作,是行政管理工作中匹配配套服务资源的重要功能角色,其测量成果是相关部门进行产权管理的应用依据,所以在发展的过程中存在着与新形势发展需求不匹配的现状和问题。

### 2.1 测绘机构的民间化

在多个城市的不动产测绘成果都是由当地中介专业测绘机构来进行的,其立场和目标是整个市场活力化和经济利益最大化为基础的,由于缺乏必要的科学性的测绘管理工作的监管,就带来了很大的测绘作业质量问题,尤其是遇到气候和地理特征的负面影响,测绘人员对数据的准确性的测绘把控就难以保持。同时,一些不合理的测绘任务、操作行为不规范、依赖不符合行业标准的个人经验和测绘技术的不符合安全标准等因素,也会对测绘成果产生很大的负面效应。

### 2.2 测绘技术的混乱化

随着测绘需求的增加和测绘市场行业的吧标准非全面化,在测绘人员掌握现代测绘设备的能力和技能欠缺的问题之外,还存在着测绘设备质量标准的缺失问题,这就导致原材料质量问题、施工设备滞后问题、现代社会仪器质量问题和现代化操作行为缺失问题的大量出现,最终极大地影响测绘作业单位的操作行为质量和测绘管理工作的规范化。

### 2.3 测绘流程的倒置性

在世纪的测绘管理工作中,成本控制一旦成为不动产测绘管理工作的前置和关键,就会出现以工程预算和编制对具体工作造成负面影响的情况出现,前期预算控制环节对工程整体的成本和未来成果的忽视和弱化,造成管理松散和分工混乱,进而导致测绘流程的积极作用和重要角色的错位。

## 3 新形势下不动产测绘管理的具体开展措施探索

随着中国在不动产管理系统的深化改革发展进程中,各省市和地区陆续建立了不动产登记机构,不动产测绘机构作为不动产权属的前期基础性工作,是区域和社会的不动产数据完整性存储和科学化决策的重要依据,是我们必须深入考虑的重要工作目标和任务,使我们必须从具体细微处着手进行的重要行为体系。

### 3.1 以实事求是的管理理念纳入管理人员的基本能力标准

新形势下的不动产测绘管理工作,测绘机构必须转变

自己的管理理念,将自己的管理理念与经济发展和人民群众的需求紧密的聚焦在一起,让实事求是的理念从管理思想落到具体的行为标准和能力要求上,让实事求是成为管理工作人员的基本能力素质和各项工作持续推进的基础依据。具体可以从以下两个层面着手:需要能提高管理工作效率的新型技术的投入使用,如GPS技术和PTK技术,从而保证实事求是的能力建立在科学性、准确性和可量化的海量数据存量中;需要能够与岗位相匹配的测绘管理人员培训计划,让测绘管理人员和工作人员能够对具体的测绘现场产生具体化、清晰化和系统化认知,从而对不动产测绘管理工作产生足够的基本能力素质。

### 3.2 以流程标准的现场现实指导测绘管理工作的参照体系

为了最大化的提升不动产测绘管理工作的有序进行,我们必须坚持以测绘流程的全体系标准化来指导测绘管理工作,而标准的建立必须依托于测绘现场现物的基本事实,具体的做法包含但不限于以下几个方面:测绘项目的登记、测绘机构的公示、测绘委托方的签字确认、国家不动产登记机构的审核备案、测绘结构备案印章、测绘信息平台化、测绘数据透明化、测绘数据查询权限的便利性、测绘数据查阅者的范围和权益范围的明确化等。这些基本事实的标准化和现场化能够为我们的测绘管理提供最接近测绘现实的参照体系。

### 3.3 以多元技术的投入使用精确测绘管理工作的信息数据

新形势下的不动产测绘管理工作要充分利用多样化的现代化技术,以技术的投入使用实现测绘管理工作效率的最大化和效果的质量化,具体来说,我们可以利用空间基准技术创建大数据交流共享系统,利用数据获取和整合处理技术统一海量不同规格的数据的统一性,利用质量检验技术保证设备和人工录入数据的准确性和精确度。

### 3.4 以信用系统的完整构建提高测绘管理工作的准入成本

新形势下的不动产测绘管理工作要依托于完善的信用系统的基准,提高测绘工作主体的准入成本,从而避免大量的劣质行为主体进入行业当中。具体例说,可以对测绘技术人员、相关技术管理者和质量检验人员进行资格考试认证,保证从业人员接受了大量专业的正式培训;对测绘收费进行最低和最高标准化,防止测绘价格的争议和负面引导的规模化出现;对测绘人员参与的测绘工作结果的评估纳入测绘人员信息管理系统,以不同的信用级别及对应的激励标准来管理他们的具体行为。

## 4 结语

新形势下的不动产测绘管理的高标准化,是符合国家

经济绿色发展、碳中和发展和可持续发展理念的重要举措，是国家对行业和市场进行全面质量管理的重要部署，我们必须依托于完善的测绘人员信用系统、测绘技术的质量系统和测绘结构的评估系统，对测绘管理工作提供各个流程的标准，让测绘管理工作在不动产管理系统中高效的运转。

#### 参考文献

- [1] 徐达勇.新形势下不动产测绘管理探究[J].住宅与房地产,2019(33):101-110.
- [2] 杨朝兴,朱洪金.不动产统一登记制度下的农村房屋登记的困境及其出路探讨[J].有色金属文摘,2016,31(2):123-136.