

Research on the Application of the “Multi-testing-in-one” Model of Real Estate Registration

Tingyuan Song

Nanning Natural Resources Information Group Co., Ltd., Nanning, Guangxi, 530000, China

Abstract

In order to further promote the gradual and in-depth development of the reform of streamline the government, delegate power, and improve government services, and optimizing the business environment, the model of “multi-testing-in-one” has played an increasingly important role in real estate registration, it has realized the sharing of completion survey, real estate survey and mapping, and cadastral survey and mapping results, which can effectively improve the efficiency and quality of the overall work, and realize the professional and standardized development of the surveying and mapping industry. This paper mainly analyzes the application practice of the “multi-testing-in-one” mode in real estate registration, aiming to further improve the efficiency of real estate registration and give full play to the functional value of the “multi-testing-in-one” method.

Keywords

real estate registration; multi-testing-in-one; joint mapping; application

不动产登记“多测合一”模式的应用研究

宋廷源

南宁市自然资源信息集团有限公司, 中国·广西 南宁 530000

摘要

为了进一步推动放管服改革的逐渐深入开展, 并对营商环境进行优化, “多测合一”的模式在不动产登记中发挥了越来越大的作用, 实现了竣工测量、房产测绘、地籍测绘成果的共享, 可以有效提升整体工作的效率与质量, 实现测绘行业的专业化、规范化发展。论文主要对“多测合一”模式在不动产登记中的应用实践进行分析, 旨在进一步提升不动产登记工作的效率, 发挥“多测合一”方式的功能价值。

关键词

不动产登记; 多测合一; 联合测绘; 应用

1 引言

在以往的测绘工作中, 由于缺乏统一性的测绘机构, 测绘标准混乱, 往往出现重复、多头测绘的问题, 加大测绘费用, 造成极大的资源浪费问题。在中国放管服改革背景下, “多测合一”模式在不动产登记功能工作中发挥了重要作用, 实现了对工程测量、地籍测绘、房产测绘、权籍调查等工作的统一性开展, 构建任务集成, 实现技术规范、测量报告形式、监管措施的统一化, 为不动产登记营造了良好的营商环境, 推动了“最多跑一次”的目的。

2 “多测合一”模式在不动产登记中的具体应用

2.1 推行测绘名录备案

要结合具体的市场发展需求, 制定完善的不动产调查

测绘管理制度, 开放市场, 对市场准入标准进行明确, 并构建良性竞争的不动产测绘市场环境。积极推动相关机构部门的改革, 并对自然资源管理职能进行统一化调整, 放宽市场准入门槛, 与符合相关条件的测绘机构进行积极鼓励, 使其主动承接相关业务, 推动“多测合一”服务市场的构建与发展^[1]。可以鼓励符合条件的小型测绘机构、单位形成联合体共同承接业务。加大目录库管理力度, 对具体的名录库条件、所需材料、申请流程、移出办法等进行明确规定, 并每年定期更新名录库并进行信息公示。

2.2 提高整体服务效率

在“多测合一”模式中, 要尊重业务自己的选择意愿, 可以对公开的名录库内的测绘机构进行自由选择, 同时要确保一次进场, 提高整体测绘工作的效率, 也可以进行联合测绘, 实现测绘结果的分类编制、多角度呈现, 以便满足规划核实要求, 防止出现重复、多头测绘的现象, 促进整体测绘服务质量的提升, 并有效减少业主的经济负担。

2.3 统一审核入库

为了实现对“多测合一”结果的统一受理, 可以在不

【作者简介】宋廷源(1995-), 男, 中国广西钦州人, 本科, 助理工程师, 从事规划核实、房产测绘、多测合一研究。

动产交易大厅设置专门的成果入库受理窗口，可以让业主对测绘结果进行统一性提交并申请进行初审，通过后可以结合不动产登记的具体要求，把多项测绘成果，包含工程测量、不动产测绘、权籍调查等成果进行集合并统一报送备案，实施深刻入库，以便作为首次登记的基础材料。为了提升整体工作效率，可以对审核入库的期限进行限定，加强测绘成果的有效性归档、共享^[2]。其中，“多测合一”信息化管理平台架构如图1所示。

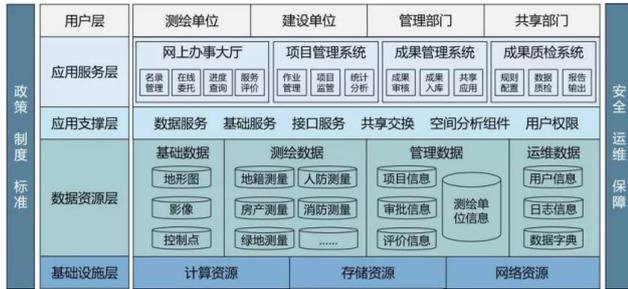


图1 “多测合一” 信息化管理平台架构

2.4 提高监管力度

为了提高“多测合一”测绘成果的使用价值，可以加强对整体行业的监管力度，执行注册测绘师执业制度，确保每个测绘企业都要求一位以上注册测绘师，以便提高整体测绘工作的质量和效率，推动“多测合一”工作的规范性、专业化发展。明确责任制，如果测绘机构出现工作失误问题，要按照相关法律规定承担责任。在实际的工作中，要注意对不动产测绘、建筑工程测量成果进行比较，分析其差异性，并以此为依据对现行标准之间的技术性差异进行合理性调整与优化。要注重对“多测合一”的成果进行重复性核检，尤其要对内外业成果进行检查，确保其成果的适用性，并保障其功能划分的科学性，选择规范性的测绘依据和形式，全面提升测绘结果的精度，对于违法规定的测绘机构进行严肃处理^[3]。

3 “多测合一”模式在不动产登记中的应用问题

3.1 缺乏统一性的技术标准

在不动产登记中，存在很多技术性规范，如《房产测量规范》《建筑工程建设面积计算规范》等，不同的规范要技术要求、计算规则等方面存在很大的差异性，引起测绘成果的不同性。在进行不动产登记时相关部门需要花费大量的人力、时间对房产面积测绘成果、材料等进行对比分析，不仅加大成本，耗费时间，增加了企业登记成本，也对不动产登记结果带来了消极影响。

3.2 市场价格混乱

在测绘行业中，往往是按照国家相关文件要求进行收费，但是由于该类文件颁布时间较长，与现代化的市场物价水平不适应，引起测绘市场收费混乱，缺乏统一性的价格指导文件等，容易引起不正当的价格竞争现象。

3.3 监管不足，测绘成果质量较差

测绘市场发展不成熟，缺乏专门性的监管机构，各自的监管职责不明确，往往导致测绘监督不到位的问题，引起部分测绘机构违规测绘的下雪乃能够，导致整体测绘行业的成果价值降低，不利于市场可持续发展^[4]。

3.4 测绘成果与不动产登记不能有效衔接

住建部门审核的测绘成果与登记机构关注的成果不同，前者关注楼盘表，后者关注地籍测绘成果，往往难以满足不动产登记的要求。

4 “多测合一”模式在不动产登记中的优化策略

4.1 明确市场管理主体

为了加强测绘市场的统一化监管，保障“多测合一”模式的有效性执行，需要对具体的管理主体进行明确，要对自然资源管理部门对不动产测绘管理职能进行明确和落实，并强化使用部门对行政审批、不动产登记的“多测合一”成果进行针对性管理，以便提高测绘成果质量，推动不动产登记工作的有序性实施。

4.2 统一测绘技术规范标准

在开展“多测合一”工作时，需要制定统一化的测绘技术标准，才能保障各项工作的有序性开展^[5]。在具体实施中，要对各个部门的职能进行优化整合，在国家层面对建筑工程、房屋面积等的测绘标准进行规范性明确，对基础测量标准、内容、精度、成果形式等进行统一化明确，尤其在“多测合一”模式中，要遵循一次委托、联合测绘、成果共享的原则，实现对测绘、查验、成果等工作的规范性开展。

4.3 制定统一化的收费标准

要结合当下市场物价水平，对“多测合一”的收费标准进行重新调整与优化，并由相关部门统一出台收费标准，实现对市场价格的统一性规范，对测绘单位的合法权益进行保护，构建更加和谐、健康、规范性的测绘市场。

4.4 加强市场监管

各个职能部门要充分发挥自身的职能作用，加强对测绘质量的严格监管，保障各项工作的规范性开展和实施，尤其要保障测绘成果的正确性，提高整体测绘市场的信用系

数^[6]。测绘单位要对“多测合一”的成果质量直接负责,并对检查结果进行公示,一旦发现不合格的测绘成果,勒令重新测绘,并对其采取一定的处罚措施。加强测绘单位、专业人员的信用管理机制,构建全面的诚信档案制度和奖罚机制,加强对不良单位的重点监测,同时要制定一定的行业禁入规则,加强注册测绘师的执业制度的实施落实,对测绘项目进行备案,全面强化整体行业的监管效果。

5 结语

综上所述,“多测合一”模式在不动产登记工作中的有效性实施,可以全面提升不动产登记工作效率与质量,提高整体测量精准度,减少测绘工作成本消耗,为业主单位节省成本,为整体测绘行业的可持续发展奠定良好的基础。

参考文献

- [1] 王保国.“多测合一”管理服务平台功能设计与关键技术[C]//第二十二届华东六省一市测绘学会学术交流会论文集(二),2021:37-39.
- [2] 安徽省自然资源厅.关于推进工程建设项目“多测合一”改革的指导意见[J].安徽省人民政府公报,2021(1):28-30.
- [3] 卢杰.“多测合一、联合测绘”之发展趋势[J].中国房地产,2020(25):60-61.
- [4] 蔡建峰.不动产登记“多测合一”的实践与思考——以江苏省泰州市为例[J].中国房地产,2020(22):77-79.
- [5] 尹爱群.不动产登记中测绘与规划面积差异分析及对策[J].中国房地产,2020(18):56-59.
- [6] 邱加波.关于开展“多测合一”(联合测绘)的探讨[J].居舍,2017(33):147.