

# Management and Development of Real Estate Surveying and Mapping

Ning Yang

Yining City Real Estate Trading Center, Ili, Xinjiang, 835000, China

## Abstract

Real estate surveying and mapping is the collection and expression of housing and land use related information, for the property rights, real estate management, real estate development and utilization, transaction, collection of taxes, as well as for the urban planning and construction data and data of surveying and mapping activities. In recent years, there are more and more real estate surveying and mapping problems, hoping the paper can provide a reference for real estate management.

## Keywords

real estate; surveying and mapping; management

## 房地产测绘的管理与发展

杨宁

伊宁市房地产交易中心, 中国·新疆伊犁 835000

## 摘要

房地产测绘是采集和表述房屋及用地的有关信息, 为房产权、不动产籍管理、房地产开发利用、交易、征收税费以及为城镇规划建设数据和资料的测绘活动。近年来, 房地产测绘出现的问题越来越多, 希望论文能为房地产管理提供参考。

## 关键词

房地产; 测绘; 管理

## 1 房地产测绘的重要性

### 1.1 房地产测绘是确认房屋产权的重要依据

房屋产权的登记与确认是指有管辖权的不动产登记机关依当事人的申请及其提交的证明、房屋产权归属和产权状况的证件进行审核, 并确认是否受理其申请和是否准予登记及发放房屋所有权证的工作过程。在审核和确认产权之前, 当事人必须持房屋的图纸及相关资料, 通过房产测绘部门, 按照《房产测量规范》和相关规定进行实地测量, 测绘出房产图, 获取房屋空间信息和属性信息的数据, 以房产分丘平面图和房屋分层分户平面图作为房产证的附图, 准确地测算出房屋面积方可全面确认房屋的产权归属和权属界线。尤其是房屋建筑面积的测算, 任何的差错都会给产权人带来利益上的损害, 所以房产面积的测算要求精确度和100%的正确率。只有依据房地产测绘提供的数据资料和房地产图才能正确办理房屋产权登记和后续工作的有效开展。

### 1.2 房地产测绘是解决房产纠纷, 保护产权人合法权益依据

《不动产权证书》是以政府的公信力颁发的目的是向

社会公示房屋、土地所有权。按不动产物权的内涵, 公示的内容即《不动产权证书》记载的内容应该包括: 土地归谁所有, 土地界线、四至及房屋归谁所有, 房屋存在什么特点, 在建筑物中的哪一部位, 房屋平面形状, 建筑面积, 建筑结构。想完全用文字表述这些问题存在一定的困难:

①房屋坐落(路、街、巷、门牌号码)是房屋在城市中的“名字”, 容易变动, 尤其是拆迁区域及相邻地段, 更易变动, 登记部门无法控制, 经常出现物是“名”非, 给权属登记造成混乱, 甚至错误;

②房地存续时间长, 因房屋毗连或不断分割, 相邻关系复杂, 用文字表述较为困难, 容易产生歧义;

③房屋平面形状是权利范围的重要特征, 也是房屋面积计算的依据, 更难用文字表述。进行了房产测绘, 用平面图记录权属登记的权利状态, 可以克服上述存在的困难。

## 2 房产测绘的管理

### 2.1 房产测绘资质管理

按照《中华人民共和国测绘法》的规定, 从事测绘活动的单位应当依法取得相应等级的测绘资质证书。《房产测绘管理办法》第十二条规定: 房产测绘单位应当依照《测绘法》的规定, 取得省级以上人民政府测绘行政主管部门颁发的载明房产测绘业务范围的测绘资质证书。

【作者简介】杨宁(1981-), 女, 中国黑龙江齐齐哈尔人, 本科, 中级经济师、工程师, 从事不动产测绘研究。

某局对房产测绘企业资质的管理工作主要实行测绘企业“一年一审一备案”制度,每年对可行的测绘单位实行公示,掌握测绘企业的基本情况,管理其执业情况,定期对各测绘企业的仪器是否检定、人员是否参加继续教育进行检查,提高其执业水平和能力。

## 2.2 房产测绘成果质量管理

房产测绘成果质量直接涉及房产权利人的切身利益,涉及房产产权、产籍的管理。房产测绘作为测绘工作的一个重要分支,测绘成果质量监督管理的有关规定同样适用于房产测绘。但是,由于房产测绘有其特殊性,对房产测绘成果质量的监督管理也有不同于其他专业范围领域内的测绘活动。

某局在使用各测绘企业的测绘成果之前实行测绘报告审核制度,首先要求各测绘企业对自己企业发出的测绘报告要实行自检、互检、审核制度。最终房地产管理部门在使用测绘报告之前还要对测绘报告的计算方法、准确性及房屋属性进行最后的审核之后才能使用。

## 2.3 房产测绘违法案件查处

房产测绘成果与老百姓的切身利益密切相关,带有一定的权威性、法定性,因此测绘行政主管部门应当与房地产行政主管部门相互配合,协调联动,加强对房产测绘成果的监督管理,依法查处房产测绘违法案件。对于无证从事房产测绘活动,房产测绘单位在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的,在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的,房产面积测算失误、造成重大损失的行为,应当严肃查处。

某局对在房产测算中弄虚作假、欺骗房屋权力人的测绘公司按《房产测绘管理办法》第二十一条给予警告并责令限期改正,并处以1万以上3万以下的罚款;对于二次再犯的某局将清出中国伊宁市测绘市场。

# 3 房产测绘管理中存在的难点

## 3.1 《房产测量规范》细化的问题

GB/T17986.1—2000《房产测量规范》的出台给房地产管理部门和测绘企业带来了工作的基础标准和指引方向。但是在工作中还是有一些问题没有一定的执行标准很多都说得模棱两可<sup>[1]</sup>。

①中国新疆属少数民族地区,有很多民族特色的建筑。例如,与室内不相通只有三面墙的茶棚应该怎样计算面积?该不该算面积;围护结构为砖,屋顶为木架铁皮顶,应该算什么结构。②一栋住宅楼一个单元是一梯两户,一个单元是一梯三户这种楼房的楼梯应该怎样分摊。③一栋综合楼地下室至3层是商业,4~19层是住宅,地下室有整栋都需要使用的配电室等共有部分,那么地下室直至19层楼梯应该怎样分摊。④在中国新疆气候比较寒冷,墙厚,一般都为370mm的墙体,120~250mm对分,如果按测量规范将对外墙一半拿出分摊,这样就会导致靠山墙的房子比不靠山墙的房子大,很多住户对这种计算结果很费解。在平时的工作中

这样的案例很多,遇到纠纷的时候,更是难以决定。因此,笔者认为《房产测量规范》应根据不同地区出台一定的细则,对一些难以确定的问题做出明确规定<sup>[2]</sup>。这样才能保证住户和开发商的利益。

## 3.2 房产行政管理部门应早日采用GIS技术,实现管辖区域房屋高效的、直观的信息共享和智能化

GIS实际就是融合计算机图形和数据库于一体用来存储和处理空间信息的高新技术,它把地理位置及相关属性有机地结合起来,根据用户的需要将空间信息及其属性信息准确、真实、图文并茂地输出给用户。房产测绘是建立权属管理信息系统的基础平台由于房产测绘是在城市或城镇内进行,测绘的主要对象是房屋的自然状况、权属状况、利用状况以及相关的地形要素<sup>[3]</sup>。通过测绘数字房产图,对房屋进行定位、定性、定界、定量(即测定房屋的地理位置、调查房屋的权属性质、测定房屋的范围和权界、测算房屋的建筑面积),采集大量的有关房屋、土地、权属状况、利用状况等空间信息和属性信息的数据,按照统一编码规则和数据标准进行分类和排序,有机地结合起来,采用GIS技术,建立权属管理的信息系统,进行统一管理,实现高效的、直观的信息共享和智能化。

该项工作的方法是基于房产测绘与房屋调查结果,使用计算机来完成,其中关键环节是利用房产平面图作载体,将调查结果附着在每一幢房屋上,再汇集成城市房屋数据库,根据需要进行统计与分析。如果不依靠房产测绘,偌大一个城市十几万或几十万幢房屋,难以调查与统计。特别是通过以图管房、以图管证、以图管档、以图管业、防止房屋重登、漏登,防止产北极熊虚报、瞒报,都能起到良好作用。

伊宁市的产权产籍管理软件已将GIS板块做好,但苦于测绘资料不全,人力物力不充足而一直没有真正实施和应用起来。目前的状况是测一个院子办一个证,使得实现GIS越来越困难<sup>[4]</sup>。

## 4 结语

由上可见,房产测绘的作用越来越突出,它不仅为房产管理和城市拆迁改造服务,为评估、征税、收费、促裁、鉴定等活动提供各种图、表、数据、资料和相关信息,而且也城市规划、城市建设等提供基础数据和资料。其中最大量、最具现实、最重要的是房屋权属证件附图的测绘,用于产权登记发证。这些都关系到老百姓的切身利益,这就要求我们管理人员应一丝不苟,认真做好房产测绘工作。

## 参考文献

- [1] GB/T 17986.1—2000 房产测量规范[S].
- [2] GB/T 17986.2—2000 房产测量规范[S].
- [3] CH 5003—1994 地籍图图式[S].
- [4] CH 5002—1994F 地籍测绘规范[S].