

不动产转移登记中测绘有关问题的探讨

李明

资兴市自然资源局 423400

摘要: 在我国不动产登记过程中, 不动产测绘成果是不动产登记中的重要数据依据, 一旦核实批准, 将成为不动产权利人行使合法权利的法律依据。不动产测绘成果会影响到政府不动产登记等管理制度的公信力, 因此, 政府应不断提升不动产测绘技术, 保证其结果的准确性, 有效保护不动产买卖双方的利益, 同时让政府部门准确了解及掌握房屋等地理数据信息, 促进我国不动产行业的健康发展。

关键词: 不动产转移登记; 测绘; 有关问题

引言

不动产转移登记是指在不动产所有权发生改变时, 依法进行的登记行为, 其目的在于明确产权归属, 保障交易安全, 维护权利人的合法权益。这一过程不仅涉及法律层面的规定, 还需要技术层面的支持, 尤其是测绘技术的应用。测绘在不动产转移登记中扮演着至关重要的角色, 它通过精确测量和绘制不动产的边界、面积等信息, 为登记提供了准确的空间数据基础。然而, 在实际操作中, 测绘环节存在诸多问题, 这些问题直接影响着转移登记的效率和准确性。

1. 不动产测绘的意义

不动产测绘是通过科学方法对土地及其上的建筑物进行测量和绘制, 以获取精确的地理位置和空间信息。不动产测绘与其他测绘工作有显著不同。进行不动产测绘必须符合国家标准, 生成大量数据, 需经专业审核确保法律有效性。未通过审核的数据需重新测绘。精确、可靠的不动产测绘数据有助于处理不动产纠纷。开展测绘工作可提供法律保障, 赋予物权法意义。不动产测绘不同于地形测绘, 涉及宗地和建筑物, 要求更全面、系统, 细节严格。通常针对特定地块及建筑物, 比例、内容和地形测绘有很大不同, 需要清晰标注细节, 并呈现更多内容。精确的测绘数据有助于管理土地信息, 支持不动产登记和房产纠纷处理。充分认识不动产测绘的价值, 优化工作至关重要。在不动产转移登记过程中, 测绘提供了必要的土地界址、面积和地形等详细数据, 确保了转移登记的准确性和合法性。此外, 测绘结果是制作和更新不动产登记簿的基础, 对于维护不动产权利的清晰性和交易的透明性具有不可替代的作用。因此, 测绘在确保不动产转移登记顺利进行中扮演着关键角色。

2. 不动产转移登记中测绘存在的问题

不动产登记统一登记后, 将多头管理、分散登记在住建、自然资源、林业等多个部门登记职能统一在不动产登记部门, 其目的是整合不动产登记职责, 规范登记行为, 方便群众申请登记, 保护权利人合法权益, 但登记职能整合后, 原有登记资料中的测绘成果存在许多问题, 在不动产转移登记中无法满足现行的登记要求。

2.1 测绘成果精度差异大

在不动产统一登记制度实施之前, 自然资源部门在土地登记中所需的测绘成果为宗地图, 住建部门在房屋登记中所需的测绘成果为分户图、分层图, 因历史的原因, 每个部门在登记过程中需要的测绘成果多种多样, 标准不一, 精度要求也不一致。在登记档案中, 八十年代的土地登记一般无图或示意图, 用文字进行抽象的描述, 无法精确地表示边界和面积。九十年代中房改房的测绘成果是由当时各单位自行绘制的手工图, 尺寸和面积的标注手法不一, 有些因测绘人员的专业性不足, 户型绘错、方向绘反、尺寸标错等。九十年代末开始出现平板仪测图, 受当时设备的限制, 稍大一点的小区, 平差质量控制不好, 精确度不高。

2.2 测绘成果坐标系不统一

在不动产统一登记制度实施之前, 在土地、房产登记过程中对测绘成果的坐标系要求相对宽松。自然资源部门在土地登记中的测绘成果有独立坐标系的, 有近似 54 坐标系的, 有 80 坐标系的; 住建部门在房屋登记中的测绘成果不带坐标系。房产与土地的信息结合不紧密, 难以精确对应, 这可能导致在不动产权籍系统中难以准确找到地理位置。

2.3 测绘成果宗地划分、自然幢划分标准不一

在不动产统一登记制度实施之前,基于当时的实际需要和技术条件,登记中的测绘成果实际不相符。一是宗地划分不标准。如城区拆迁安置房,当时是每户 80 平方米的安置土地面积,安置户为房屋布局科学合理,大部分采用的是多户联合共建,而土地登记过程中却仍是以当时拆迁户取得土地面积为依据进行登记;二是自然幢划分不明确,受当时历史条件的限制,房屋登记中注重以户为单位,缺乏对自然幢重要性的认识,导致对房屋共有建筑面积的计算出现偏差,直接影响业主的权益。如原房改房的登记中,户型图中只有本户,对于本幢中有哪些公共部分纳入了共有建筑面积无从查找。

3. 不动产转移登记中测绘的对策

宗地与自然幢信息是不动产登记中的核心内容,它们为不动产的法律地位提供了明确的界定。宗地信息确保了土地资源的合理利用和有效管理,而自然幢信息则详细记录了建筑物本身的物理特征和使用状态。这两类信息的准确性和完整性直接关系到不动产交易的安全性和透明度,是维护市场秩序、保障交易双方权益的基础。这些信息的完整性对于确保登记结果的准确性至关重要。

3.1 健全不动产测绘技术规程

不仅是提升不动产登记工作科学性、准确性的关键基石,更是保障国家土地与房屋管理权威性的重要一环。随着城市化进程的加速和房地产市场的蓬勃发展,不动产信息的准确登记与管理变得愈发重要。健全的测绘技术规程能够统一测绘标准,规范操作流程,确保测绘成果的真实性和可靠性,有效避免权属争议,维护市场秩序稳定。技术规程的完善还需紧跟科技发展的步伐,积极引入先进的测绘技术和方法,如无人机测绘、三维激光扫描等,以提高测绘效率和精度。同时,加强测绘人员的专业培训与考核,提升行业整体技术水平,也是不可或缺的一环。通过构建全方位、多层次的不动产测绘技术体系,我们能够更好地服务于不动产登记管理,为经济社会的健康发展提供坚实的数据支撑和法律保障。

3.2 搭建不动产登记档案信息共享平台

不动产登记档案信息共享平台能确保信息的准确性、安全性和可用性,加大历史登记档案的共享力度,促进档案信息的有效利用。一是对历史登记档案进行整理、分类和数字化处理,提高数据的可读性和可用性;二是建立统一的数据标准和格式,便于数据查询和交换。

3.3 提升不动产测绘工作人员的专业能力

提高不动产测绘工作人员的专业水平是确保测绘质量和提升工作效率的关键。不动产测绘的准确性对不动产登记至关重要,对国家的发展具有重要意义。测绘人员的专业能力直接影响工作结果和准确性,因此,他们应持续提升能力,确保工作质量。测绘部门需严格要求工作人员通过技术考核并持有专业技能证书,以保证他们具备足够的专业水平从事相关测绘工作。此外,测绘部门还需加强对技术人员的培训,不断提升他们的专业能力。通过健全的考核和培训机制,工作人员可以提升自身专业水平。这样做有助于提高测绘工作的质量,确保结果准确,促进国家建设和发展。

3.4 科学对待不动产转移登记中不同时期的测绘成果

在转移登记过程中,测绘成果的科学运用显得尤为关键。不同历史时期的测绘技术各有特点,无论是传统的手工测量还是现代的数字化测绘,每一种形式都承载着特定时期的技术水平和信息表达方式。因此,在不动产转移登记中科学对待这些不同时期的测绘成果,不仅是对历史数据的一种尊重,也是对于维护各方的合法权益至关重要。

一是对于历史形成的宗地数据,采用现场实测为主。由于历史宗地数据往往来源于不同年代、不同技术水平的测量,其准确性和完整性常常受到质疑,且随着时间的推移,地形与地貌往往会发生很大的变化,因此,在不动产转移登记过程中采用现场实测为主的方法,重新出具宗地图件,重新对土地权属进行验证和更新,显得尤为重要。

二是对历史形成的户型数据,以尊重历史数据为主。在不动产交易中,房屋的产权面积是买卖双方确定交易价格的重要依据,同时也是解决产权纠纷的关键数据。因此,确保房产登记面积的准确性和延续性,对于维护市场秩序和保障消费者权益至关重要。

3.5 加强信息技术的应用

在不动产登记实务工作中,不动产登记机构应在测绘成果审核过程中加强信息技术的应用,以提高不动产测绘成果审核工作效率。因此,不动产登记机构应结合不动产登记业务的实际需求,加强不动产登记工作的信息化建设。同时,测绘单位要积极引入先进的信息技术和测绘技术,不断强化测绘成果管理,以提高不动产测绘成果的利用价值。

为了进一步优化不动产登记流程,不动产登记机构应加强信息技术的应用。一方面,通过构建不动产登记

信息化系统,不动产登记机构可以高效管理不动产权籍,实现不动产测绘成果审核业务网上办理、测绘成果数据下载和上传等。不动产登记信息化系统的应用促进了测绘单位不动产权籍调查管理单位与不动产登记部门之间的联动,实现了不动产相关数据的互通共享,在保证测绘成果审核质量的同时提高了审核效率。另一方面,信息技术的应用实现了不动产登记工作的线上办理,人们通过手机或电脑即可完成不动产信息登记工作。此外,不动产登记机构还应建立不动产测绘成果管理系统,并根据测绘成果审核工作的需求与特点,不断优化不动产测绘成果管理系统,以提高不动产测绘成果利用率和利用价值。

3.6 完善房产测绘市场机制

在响应市场需求的指引下,需要合理选择不动产测绘技术手段,以保证其高质量。随着我国现代科学技术的不断发展,社会对技术的要求日益提高。因此,必须对技术手段进行合理选用,以提升测绘结果的准确性和可靠性。同时,需要对不动产测绘的质量进行有效控制,以确保其符合国家和行业的标准。其次,应加速完善市场机制,引进和借鉴国内外先进技术和成功案例,结合当地实际情况进行本土化调整,并推动不动产测绘市场的良好发展,在市场机制的基础上提升整体竞争力。不动产社会市场是一个复杂而系统的市场体系,涉及多个方面,受多种因素影响,因此需要从多个角度对其进行管理与监控,包括政府、行业协会和企业自身等,才能够取得良好的发展效果。对不动产测绘机构的专业能力进行全面审核,提升其准入门槛,是十分重要的。只有确保测绘机构的专业性,才能够提升整体测绘质量。因此,需要对测绘机构进行严格审核和管理,把握其整体水平和服务质量,以满足市场需求。切实明确不动产测绘工作的具体内容,制订方案,并在工作开展期间提升其整体规范性,可以更加有效地保障结果的可靠性和准确性。

3.7 不动产的需求规定了房屋测绘必须为其提供材料

在申请房屋所有权登记时,房屋申请者必须向国家的不动产登记部门提供最完整、可靠、有效且真实的房屋测量信息。这些信息不仅是申请不动产所有权的必要要求,更是确保房屋信息准确性和唯一性,为房屋所有者提供更有力的保障的重要途径。要求这些信息具有标

准性和准确性,以确保资料完整且真实,从而保证不动产归属的真实性。

提交的所有资料都必须完整,并经过严格保证其真实性。这些资料需要经过一定的处理,如测录、图标制作等,以明确房产的类型、结构、用途和具体面积。这些举措可为工作人员提供更好的操作便利性,为确保房屋测绘精确性提供更好的保障。因此,在进行房屋测绘工作时,工作人员必须具备较高的责任心,以确保测绘的准确性。

只有通过这些努力,才能够真正实现房屋测绘结果的唯一性和真实性,从而达到保障不动产归属的目的。这一切都是为了实现全心全意为人民服务的宗旨,为房屋所有者提供更可靠的权益保障。

结语

综上所述,测绘在不动产转移登记中的重要性不容忽视。它不仅确保了登记信息的准确性和可靠性,而且对于维护交易双方的权益、保障不动产市场的健康发展具有至关重要的作用。准确的测绘数据能够确保不动产的边界清晰,避免因边界模糊导致的产权纠纷。此外,随着城市化进程的加快,土地利用变化频繁,测绘数据的及时更新变得尤为重要。如果测绘数据更新不及时,可能会导致登记信息与实际情况不符,进而影响不动产交易的顺利进行。这不仅关系到不动产登记的效率和质量,也直接影响到公众对不动产交易安全性的信任。展望未来,随着数字化和智能化技术的应用,测绘技术将朝着更加精准、高效、透明的方向发展,为不动产转移登记提供更加坚实的数据支持。

参考文献

- [1] 吕永江. 房产测量规范与房地产测绘技术——房产测量规范有关技术说明[M]. 北京: 中国标准出版社, 2021.
- [2] 苏州市房地产测绘队, 无锡市曦晨测绘有限公司. 房屋面积测算技术规程(DGJ32/TJ131—2021)[S]. 南京: 江苏科学技术出版社, 2021.
- [3] 朱建文. 房地产交易与权属登记政策问答[M]. 北京: 人民出版社, 2018.
- [4] 李宏超, 张萍丽. 《房产测量规范》中关于房产面积测算的思考[J]. 地理空间信息, 2018, 16(12): 99-101, 11.