

# 不动产登记房产测绘与地籍测绘数据优化探思

陈远铭

中国建筑材料工业地质勘查中心河北总队

DOI:10.12238/jpm.v4i7.6111

**[摘要]** 不动产登记数据库中不可或缺的就是地籍测绘数据以及房产测绘数据。因此, 加强对房产测绘数据和地籍测绘数据的优化与完善力度是至关重要的, 需要清晰的了解不动产数据不同单元的联系, 剖析地籍测绘数据和不动产数据两者存在的关联性。本文重点探讨了不动产登记房产测绘和地籍测绘数据的完善与改进, 以为达到良好的不动产登记工作效果提供有利的前提。

**[关键词]** 不动产登记; 房产测绘; 地籍测绘; 数据优化

## Real estate registration real estate mapping and cadastral mapping data optimization exploration

Chen Yuanming

China Building Materials Industry Geological Exploration Center Hebei Corps 071051

**[Abstract]** The indispensable part of the real estate registration database is the cadastral mapping data and the real estate mapping data. Therefore, it is very important to strengthen the optimization and improvement of real estate mapping data and cadastral mapping data. It is necessary to clearly understand the connection between different units of real estate data and analyze the correlation between cadastral mapping data and real estate data. This paper focuses on the improvement and improvement of real estate registration surveying and mapping and prefecture-level surveying and mapping data, so as to provide a favorable premise for achieving a good effect of real estate registration work.

**[Key words]** real estate registration; real estate mapping; cadastral mapping; data optimization

### 引言:

房产登记以及地籍测绘的环节当中, 容易发生使用权纠纷和土地产权纠纷等问题, 为了能够及时消除纠纷, 国务院针对不动产登记方面的工作设置了更加完善的登记制度, 明确划分了不动产登记的整合要求和职责任务, 相关部门以及自然资源部门共同创建了更加高效的不动产登记管理信息系统。在《不动产登记信息管理基础平台建设总体方案》之中强调了数据库信息系统设置的关键作用, 通过不动产登记数据库与地籍据的共同优化与完善, 可以不断提高不动产登记数据库的建设效果。

不动产登记数据库的建设工作需要相关职能部门共同合作来完成, 而目前各部门之间在信息数据的共享方面出现了一些问题, 因此, 为了能够保证整体的地籍水平以及房产测绘能力得到实质性的增强, 就务必要整体性的完善不动产登记的地籍测绘数据和房产测绘数据, 保证不动产登记的相关数据资料得到准确、有效的整合与管控。

### 1 房产测绘与地籍测绘

(1) 所谓房产测绘就是对房屋的产权进行评估和评定,

主要是对房屋产权的权属关系进行合理化的管控, 不动产权证书应当由自然资源局进行办理完成。房产测绘工作中包含了对有关数据信息进行图表的制作, 以及根据实际情况绘制分层户平面图以及分户平面图, 这些工作任务需要严格遵循《房产测量规范·房产测量规定》(GB/T17986.1-2000)、《房产测量规范·房产图图式》(GB/T17986.2-2000)中相关的工作方针和工作要求进行完成, 并采取正确的计算方法, 确定房屋的共用分摊面积以及建筑面积, 从而对房屋有关的数据资料进行整体性的了解, 清晰地掌握日期、土地用途、编号、权利人、权利情况、用地批准情况、审批机构、时间、房屋结构、楼层数量等信息, 确保所获取相关数据资料的精准性和真实性。

(2) 所谓地籍测绘就是采取正确的途径测量地块图斑权属界线上的坐标, 根据实际情况进行调查, 进行审核与判断, 清晰掌握地块上附着物的面积大小、使用情况、所在位置以及权属关系等。再利用精密的仪器测量相关参数并绘制成图纸, 为相关部门的工作提供电子版资料。

地籍权属调查工作对于不动产登记工作来说, 也是一个不可或缺的重要工作任务, 这项任务主要是对指届通知书、地籍

勘丈、现场指界等进行发放，填写地级调查图表，对相关用地情况的数据信息进行收集和获取，完成签字盖章工作以及数据资料的入库工作等。另外，通过地籍测量，主要是了解权利人、图幅编号、界址点坐标、界址线控制点、地籍图等相关数据。

## 2 房产数据与地籍数据特征分析

地籍数据的获取工作、存储形式、格式以及使用人都与房产数据存在一定的差异性，这也就是引起相关数据信息管控结构、类型划分、整合方面的问题产生的源头。房屋分户图和宗地图可以准确反映不动产登记的内容，通过分户图能够清晰的表述房屋的所在位置、楼层数量、分摊面积以及套内面积等信息，而通过宗地图可以描述相关的权属信息、面积大小以及宗地代码等。土地资源的分配情况、土地的用途以及权属关系等各个方面的内容需要通过分析宗地地籍信息来实现，从中了解地理参考的标准要求以及存在的空间建筑物，为专题规划工作提供数据支持。其中，工作人员需要围绕宗地，设置分析、管理和数据获取为一体的数据库平台，要注意的是在各项建筑物资料信息的整理管理过程当中，避免出现城镇地籍空间坐标和房产幢位置坐标系不统一的情况。另外，在对相关资料信息整合和完善过后，数据结果必须保证唯一性的特征，设置明确的用地使用权、空间数据资料、累加地籍区域，将宗地编码添加到属性表中。在各项数据资料整合完成过后需要依据坐标，将房屋设置在宗地图的准确位置上，并建立智慧化的管理系统，根据所获取的数据资料完成合理化的城市规划、旧城改善工作、土地管理工作、不动产登记任务等。

## 3 不动产登记数据与地籍测绘数据优化

### 3.1 测绘数据

利用房产测绘可以了解相关的不动产登记数据信息，清晰反映不动产房屋的空间、土地性质、时间期限、土地用途、权利划分情况等。

地级测绘工作需要利用 GPS 测绘仪器以及全站仪等，对数据资料进行捕捉，具体要素包含了比例尺、平面坐标系、土地利用类型的划分、行政区域的分类以及高程基准等。

### 3.2 数据优化

为了能够实现地籍数据和不动产数据信息的高度优化，其中必须要保证数据信息格式以及空间参考坐标系的统一性，严格遵循数据库的建设指标和要求，合理化管理地籍数据信息和不动产数据的基础信息，为横向角度和数据结构角度设置逻辑性较强的整体，在竖向角度利用空间坐标系进行重点剖析、整合与叠加。

数据库的建设工作包含了软件的和硬件的建设，两者需要共同完成，其中需要依据数据信息的运行指标、分析要求、存储形式以及数据库的建设规划，对设备的硬件设施进行建设，依据空间坐标系存储格式的转换标准、数据信息的获取途径、分析结果等进行合理化的规划。与此同时，数据库的相关数据信息完成改进和优化之后，还需要工作人员定期对数据库信息进行完善，以保证后续工作任务有序高效的进行。

## 4 房产与地籍测绘现状

### 4.1 房产与地籍政策

在自然资源局当中地籍以及房屋不动产部门具有不同的职能，并且依据《测绘法》中的规定，地籍测绘工作和房产测绘工作需要严格按照不同的标准和技术准则进行完成，因为严格的政策标准以及技术规范，使得地籍测绘和房产测绘的优化难度逐渐上升<sup>[1]</sup>。

为了能够提高房产测绘工作任务的完成效果，各级政府部门拓宽了测绘管理途径，给出了新的测绘管控手段，设置了更加严格的房产测绘工作准则，以保证房产测绘工作任务有序高效的进行。另外，地籍测绘工作也需要严格遵循国家的政策要求、技术准则，依据实际的地籍调查情况，精准的审核了解住宅基地的使用权情况，土地使用状况以及集体土地的所有权等信息。

依据准确的数据资料分析结果进行审核与查验，建立土地类型准确、图表与土地相统一、权属状况清晰的数据库，为数据统计、土地类型的划分以及土地实际情况的调查剖析工作提供有利的条件，保证自然资源各部门能够实现数据资料的共享和高效的管理。

### 4.2 房产与地籍测绘

地籍测绘工作和房产测绘工作都有着明确的技术准则和工作标准，要想有效提高测绘效果，就必须清晰划分服务主体，利用专业的测绘机构展开实施，并加强各部门之间的合作关系，保证各项日常工作有序高效的进行，从而使房产和地籍相关任务能够充分落实，推动行政职能部门的进步。

房产工作和地籍测绘工作在主体方面有着一定的差异性，不过两者之间想要达到的目标是相同的，主要为了能够清晰了解宗地所在位置、土地用途、权利关系、面积大小、权属关系、界址等相关信息，通过整合房产和地籍相关的图形图表、土地类型、权属关系等信息，形成专门的信息数据库，能够高度优化整体的信息管控平台，为不动产证书的发放提供数据支持，并且方便了信息统计工作的完成<sup>[2]</sup>。

房产登记工作和地籍登记工作两者都有专门的数据库提供支持。但是因为两者之间数据格式和空间坐标系存在不同之处，导致相关数据信息可能存在差异和重叠的问题，加大了地籍信息、房产信息的对比难度，难以为各部门的工作提供准确的信息资料，从而降低了整体的工作效率和工作效果。由此可见，针对数据信息的充分整合是至关重要的<sup>[3]</sup>。

## 5 房产测绘与地籍测绘数据优化策略

### 5.1 前期准备工作

#### 5.1.1 数据库结构设计

数据库结构设计的更新是至关重要的，能够准确解决潜在的缺陷问题，并且有效拓宽存储容量，并且因为数据库结构的更新添加了先进的人工智能技术，可以有效提高数据信息的分析处理效率，提高数据分析结果的准确性与真实性。另外，数据库结构设计的更新同样完善了数据库检测指标，不仅可以帮

助优化房产与地籍测绘，而且还可以对其他数据系统当中潜在的缺陷进行弥补。

### 5.1.2 数据整合方式选择

系统对地籍测绘和房产相关的数据资料完成了处理和分析，并且划分了不同的信息类型，以便于各部门的工作人员对所需要的数据资料进行及时的获取。

#### (1) 已建立不动产登记相关数据库的

为了能够实现数据资料的高效整合以及获取，需要在数据库当中添加已经记录完成和处理过的数据库登记信息，从而打破数据整合方面的限制，提高数据信息分析系统的效率。

#### (2) 已有不动产电子档案或部分电子数据的

已经具备电子档案的数据资料，可以在分析系统以及数据信息处理系统当中直接添加电子档案资料，以达到高效的数据分析效果，实现数据分析系统的高度优化，使各项数据信息的处理分析工作有序高效的完成，而针对未完成电子档案登记的数据资料，应当采取合适的手段进行补录操作。

#### (3) 没有电子数据只有纸质档案的

针对纸质记录的档案信息，需要专门的工作人员对信息数据进行录入操作，再通过数据系统的帮助，对这些资料信息展开分析、处理和划分。

### 5.1.3 资料收集

为了能够使行政部门对于各种类型的数据实现精确透明的处理和管理，在系统的应用过程当中，就应该及时获取相应的房产信息和国土资料，了解土地的地势地貌、使用期限以及面积大小等相关资料，为建立完备的信息数据库提供数据支持。

### 5.2 数据优化选择

为了能够实现高效率的数据处理和管理工作，工作人员需要高度重视信息的获取工作，针对数据信息的转换、转移以及更新一定要保证真实、有效和精准性。针对于无效的信息需要做好及时的清扫工作。另外，对于地籍数据信息和不动产信息的整合管理工作，对注销的登记册进行重新注册，并标明权利人信息。

不动产的登记环节需要及时将更新后的数据库，依据原来存在的数据库进行合理的转化，提取以及处理数据资料的环节，应当根据所规定的要求和条件从原来的数据信息当中提取合适的信息，并对这些数学资料进行准确的类型划分，并做好数据的变换、转换和分割工作。为了能够实现数据库信息质量统一化的高效管理，就必须要将数据资料以规范的格式进行整合，避免出现空间坐标系不统一的情况，针对缺失的信息资料进行及时的补录。

### 5.3 核实信息并重构逻辑关系

为了能够实现数据信息的高效分析，需要通过信息化的管理手段，充分整合土地登记以及房屋登记相关资料，严格结合房屋产权证明数据以及宗地信息进行代码的录入。另外，针对宗地的各项资料应该使用地籍图数据库进行核查，针对缺失的信息及时完成补录工作，保障宗地编码的一致性。对于跨区域的宗地，应当采取合理化的措施完成调整，避免出现地籍信息更正的情况。其中，工作人员需要注意的是数据信息在录入过程中，应当与原始信息进行核查，保证数据的准确与真实，可以利用映射关系，充分保留原来的数据资料，完成房地产和地籍的图表制作和测量工作。

### 5.4 数据库建设应用

房产信息和地籍数据可以通过数据库当中不同的数据单元和数据库的汇总原则，获取相关的信息，通过严格遵循数据库的信息处理要求，完成数据信息的获取、录入、编码设置、信息类型的划分、数据转化、登记表的建立工作，还要对数据信息进行核查，以确保最终生成数据结果的精准性与真实性。

数据信息的有效转化需要依据统一化的编码要求进行，工作人员应当及时转变原来的编码值，避免出现图形和原始数据不统一的情况，通过数据库及时找寻空间坐标系上确定的区域，按照顺序完成编码的编译。

数据库信息的核查工作，工作人员需要从数据的建立条件和数据成果入手展开审核，依据审核要求对空间数据进行查验，对房屋的平面图、空间重叠区域、地籍区域空间进行计算，针对于非空间数据的核查工作，应当采取手动和计算机这两种审核手段。

为提升数据库的建设效果，必须要严格遵循技术准则和工作要求进行建设，让数据库能够有序高效的完成信息的管理处理工作，并拓宽数据库的存储容量，以便于获取相关的资料数据。

## 6 结束语

为保证不动产登记房产测绘数据以及地籍测绘数据优化任务有序高效的落实，解决数据登记过程遇到的问题，实现不动产登记数据库的高度优化，就必须严格遵循技术准则，设计完备的信息处理规划。

### [参考文献]

- [1]梁华. 不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合思考[J]. 测绘与勘探, 2022, 4(3):87-89.
- [2]张寅. 不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合[J]. 测绘与空间地理信息, 2017, 40(4):3.
- [3]张成建. 不动产登记中的房产与地籍测绘数据整合[J]. 中国房地产业, 2017(19):1.