

当前城市地籍测绘与房产测绘的创新与应用

李延鹏

保定市不动产登记中心

DOI: 10.12238/jpm.v5i9.7244

[摘要] 在城市建设过程中诸多领域都涉及不同的测绘技术，而地籍测绘与房产测绘在其中的地位较为突出。随着地形地貌测量技术水平的提高，推动了地籍测绘与房产测绘的快速发展，在实际工作中这种测绘的目的与任务也有所不同。

[关键词] 房产测绘；地籍测绘

The innovation and application of current urban cadastral mapping and real estate mapping

Li Yanpeng

Baoding Real estate Registration Center

[Abstract] In the process of urban construction, many fields involve different surveying and mapping technologies, and cadastral surveying and mapping and real estate surveying and mapping are in a more prominent position. With the improvement of topographic and geomorphic measurement technology, the rapid development of cadastral mapping and real estate mapping has been promoted, and the purposes and tasks of this mapping are also different in practical work.

[Keywords] real estate mapping; cadastral mapping

一、地籍测绘和房产测绘

1.1 地籍测绘的概述与主要内容

地籍测绘主要是对一定范围内土地资源面积、位置、利用情况、界址等信息的测定，在城市管理中，地籍管理是一项非常基础的工作内容，其主要涉及城市范围内土地资源的调查、权属等方面的管理。由于城市发展迅速，内部环境复杂，在实际工作中涉及的地籍测绘工作比较多，由于工作量大、数据多、对测绘结果精准度要求较高，相关人员的业务水平与技术能力面临很大考验。地籍测绘不仅仅是对土地权属、界址信息的确定，在某一方面还是化解民事纠纷的关键证据。由此可见，加强城市地籍测绘管理具有现实意义。

地籍测绘工作主要是为了实现制定范围土地资源的管理

和控制，通过对位置、权属、用途等基本情况进行测量，可以实现当前所在区域的调查、面积、地形图绘制，并将信息传入的土地资源数据库中，通过信息管理系统实现土地资源的科学管理。在具体的测绘过程中土地面积、土地位置、土地权属、应用情况都是重要的组成部分，通过这些信息数据的汇总、分析，绘制成地籍图为相关人员提供参考，以此作为土地资源管理的重要依据。相比于其他测量工作，地籍测绘具有一定的专业性和复杂性，特别是一些先进技术的推广和应用，测绘技术的发展非常迅速，测绘人员必须具备较高的责任意识与质量意识，能够熟练掌握测绘流程与技术操作，这样才能保证测绘结果的准确性。

1.2 房产测绘的概念和内容

房地产测绘是地籍测量学的一部分，它有一定的测定范围。主要范围包括房屋以及与房屋相关的土地。房产测绘虽然名为测绘，但并不是为了进行测绘而测绘，而是通过这一技术了解掌握一些如房屋、土地及其房地产的自然状况、所有权隶属状况、位置、数量、质量以及利用状况的基础数据，然后将这些数据输入电脑，通过更多的数据库来完善城市房地产开发建设的信息管理内容，进一步促进城市良好稳定的健康发展。这些数据可以让许多部门进行共享，对一个城市的整体规划、项目建设、房屋拆迁、重建、产权的登记和申请、交易等工作，是具有科学价值的、信息量最大、现实意义最强、最重要参考和依据的。房产测绘的相关内容、资料、信息和数据，在不断运用的过程中，还能加强城市房产开发建设的管理和协调。

二、地籍测绘和房产测绘的基本功能

2.1 城市建设中地籍测绘的基本功能

因为现时城市地籍测绘系统中所需要描绘的是宗地界址点的相应坐标和地籍区划图，如此方可对实际的区域位置实施判定，从而开展好定位过程。除此之外，地籍区划图中的重点要素即是用于土地资源管理中的归属权管理工作当中，而且可促进政府对于土地资源行使管理职能。再有，地籍区划图的基本功能还是对相关土地资源的经济特征以及其附属物的具体位置做出选择。

2.2 房产测绘的基本功能

房屋销售的价格决定于商品房的建筑面积。对于房屋建筑面积的大小，也是诸多购房者所瞩目的内容。在对某一房屋做出预测以及实测过程之后，对照其前后的建筑面积差距，也为客户所关心的内容之一，这一点一般在产权证办理过程中的面签环节体现。对房产的建筑面积实施测量活动中，其基本的测量手段是量距法及坐标法。测量环节中的操作要满足情理要求，由此方可让房产测绘，在现实的运用中展示出其真正的价值。

三、促进地籍测绘和房产测绘发展的措施

3.1 做好前期的准备工作

不管是地籍测绘还是房产测绘对于结果的精准度都有很

高的要求，如果要保证测绘工作的顺利完成，必须做好前期的准备工作，制定科学合理的测绘方案。以地籍测绘为例，测绘工作的控制点通常选择在开阔的地方，这样能够方便更好的了解地形现状。但是，在实际工作中，经常存在很多问题，由于地形复杂无法测量的情况较多。这就需要相关人员不断创新测量方法，采用先进的测量设备，将测量误差控制在最小范围内，这样才能保证地籍测绘的质量和效果，通过制定测绘方案有助于地籍测绘工作的顺利进行。

3.2 不断修正完善房产测绘的内容

前面我们也说过，城市中的不动产测绘不仅仅是进行房产及土地的测绘，满足目前的测绘需求，还要掌握社会的实际发展状况和未来的发展需要，及时采集测绘所需要的数据，对以后的发展提供科学的数据依据和支撑。同时，目前各城市房产测绘的服务价格，未实行统一的标准，最多参考物价部门制定的参考价格，这样不利用修正完善房产测绘规范，也不利于房产测绘的管理，对大力实施利用房产测绘进行房产规范，进一步控制房产测绘质量没有任何益处，对于部分未进行房产测绘市场化的城市，房产测量规范和收费标准统一，但未能市场化，竞争不足，不利于提高服务标准，对房地产企业和普通百姓也是不利的。因此，不断修正完善房产测绘的内容，规范收费标准，保证房产测绘工作高效率高质量完成，对推动房地产市场改革起着重要的推动作用。

结语：

房地产行业欲想获取稳定健康的发展，即一定要深刻认识到地籍测绘与房产测绘的价值性，为了有效处置各类地籍测绘和房产测绘问题，测绘人员必须不断提高自身的专业水平，严格依照国家测绘制度规定，遵照相关测绘技术文件展开房产测绘工作。

[参考文献]

- [1]刘健.城市地形测绘、地籍测绘与房产测绘中相关问题探析[J].科技创新与应用, 2014, 21: 296.
- [2]张丽.房产测绘中的相关问题分析[J].科技与企业, 2014, 20: 89.