

探析房产建筑测量对不动产登记的影响及其措施

鲁国荣 毕琳娜 黑静

西宁经济技术开发区生物科技产业园区管委会

DOI:10.18686/bd.v2i9.1701

[摘要] 随着城市化建设的不断推进,促进了房地产业的发展,同时对于房产建筑测量和不动产登记工作提出了更高要求。基于此,本文概述了房产建筑测量及不动产登记,简述了房产建筑测量在不动产登记管理工作中的主要作用及常用的测绘技术,探讨分析了房产建筑测量对不动产登记的影响及其措施。

[关键词] 房产建筑测量;不动产登记;作用;测绘技术;影响;措施

房产建筑测量在不动产登记管理工作中具有重要作用,因为不动产登记有时间段、任务重的特点,因此需要利用科学的房产建筑测量工作来对其进行有效的处理。以下就房产建筑测量对不动产登记的影响及其措施进行了探讨分析。

1 房产建筑测量及不动产登记的概述

房产建筑测量主要是测定和调查房屋及其用地状况,为房产权、户籍管理、房地产开发利用、征收税费以及城镇规划建设提供测量数据和资料,是常规的测绘技术与房产管理业务相结合的测量工作。它是研究城镇的建成区和建成区以外的工矿企业、事业单位及其相毗连居民点的房产测绘的理论、仪器和方法的应用技术。

不动产登记是指经申请人申请,由不动产登记机构将申请人的房地产权利和其他应当记载的事项在不动产登记簿予以记载的行为,是将房地产权利现状、权利变动情况以及其他相关事项记载在不动产登记簿上予以公示的行为,是一种不动产物权的公示方式。

2 房产建筑测量在不动产登记管理工作中的主要作用及常用的测绘技术

2.1 房产建筑测量在房地产业管理工作中的作用。具体表现为:(1)法律作用。房产图所表示的每户所有的房屋的权属范围,是经过逐幢房屋清理产权,并经过各户申请登记,经主管部门逐户审核确认的。房产图作为核发房屋所有权证书的附图,是具有法律效力的图纸它是加强房产管理、核定产权、颁发权属证书、保障房屋所有者的合法权益,加强社会主义法律管理的重要依据。(2)管理作用。为了使城市房产管理和住宅建设都能稳步纳入社会主义现代化建设的轨道,城镇房产管理部门和规划建设部门都必须全面了解和掌握房产的权属、位置、数量和现状等基本情况。只有这样,才能进行妥善的管理和合理的规划建设,更好的调配使用房屋和土地,有计划安排旧城区住宅的修建改造以及新发展区的规划建设。(3)经济作用。房产建筑测量提供了大量准确的图纸资料,为正确掌握城镇房屋和土地的利用现状以及变化、清理公私各占有的房产数量和面积,建立产权产籍和产业管理的图形档案,统计各类房屋的数量和比重等提

供了可靠的数据,亦为开展房产经济理论研究提供了重要数据。房产建筑测量还为城镇财政、税收等部门研究确定土地分类等级、制定税费标准提供了基础依据,确保各项税费的及时征收。从当前我国房地产市场发展的趋势来说,房产建筑测量在提高土地利用率、推进住房体制改革方面有着重要的意义。对于进入到房地产交易市场的房屋而言,一项重要的工作就是对其价格进行准确和科学的定位,这就需要依靠房产建筑测量的成果,对房屋面积进行准确的计算和审计,这也是房地产业管理中不可缺少的环节之一。

2.2 房产建筑测量中常用的测绘技术分析。(1) GPS-RTK 测绘技术在房产建筑测量中的应用。RTK 测量技术,即实时动态差分法是常用的 GPS 测量方法,其在野外测量定位精度达到了厘米级别,采用了载波相位动态实时差分方法,极大的提高了测量的作业效率,同时也提高了测量的精度。RTK 定位技术是建立在载波相位观测值的实施动态定位技术之上的,由于定位精度达到厘米级,能实时的提供测量站点在测量指定坐标系中的三维定位结果。在 RTK 作业的模式中,基准站将观测值和测量站的具体坐标信息,通过数据链传送给流动站,而流动站通过数据链接接收基准站的数据的同时,也同步采集 GPS 的观测数据,并在极短时间内将差分观测值进行实时处理,实现精确定位。通过 RTK 技术的应用,很大程度上提高了房产建筑测量的作业效率和测量精度,同时 RTK 采集的数据全部是数字化,经过软件的简单处理,可直接输出电子地图,非常适用房产建筑测量要求。(2)房产数字化测图技术。数字化测图主要是对房产相关信息进行收集,然后利用计算机数字化数据处理软件,对生成的图形进行编辑和处理,最终形成数字化房产图,利用数控绘图仪和相关的图形输出设备,能够获得房产图。数字化测图技术会对房产信息资料进行收集,然后踏勘拟定设计方案,然后对测量进行基本的控制,根据测量界址点进行测量,在完成房产调查以后,可以利用先进的仪器,开展数据的采集,最后将采集和测量的数据输入计算机图形处理、测量软件和应用软件中,计算机根据要求对图形进行编辑,最终完成房产图的绘制。

3 房产建筑测量对不动产登记的影响及其措施

3.1 房产建筑测量对不动产登记的主要影响。笔者认为房产建筑测量成果对不动产登记的影响主要表现在以下几方面:(1)房产建筑测量质量直接影响不动产登记真实性。不动产登记的内容一般主要包括房屋的所有人、地理位置、建筑物的位置、房屋面积、房屋结构以及用途等等相关的内容。房产建筑测量所获得的数据成果,尤其是房屋建筑面积,在不动产登记中相当的重要。不动产登记实施的是实质性审查制度,因此在进行不动产登记时,必须要保证其中各项要素的准确性和科学性,只有这样才能充分体现出不动产登记的真实性。如果由于不动产登记的错误而导致权利人受到损失,则必要承担相应的经济责任和法律责任。在房屋登记管理中,利用房屋建筑面积作为不动产登记的面积,因此如果房屋建筑面积出现错误,则会长期的存在,并且会对权利人的利益造成不同程度的影响。(2)房产建筑测量技术可提高登记机构工作效率。随着社会和经济的快速发展促进了房地产交易的日渐频繁,不动产登记机构的业务量也不断的增加,而依靠传统手段的处理方式,不仅效率低下,而且容易发生错误,对于房地产业管理的有效开展会产生定的不利影响。在这种情况下,基于GIS的房产信息管理系统逐渐受到了人们的关注,该系统以GIS对房产建筑测量的成果作为根本的数据基础,绘制不同建筑物和房屋的具体信息,在数据管理和产权登记之间建立起相对应的关系,将已经登记发证的房屋信息录入到该系统的楼盘库中,然后再将各个房屋的信息与不动产登记证明进行有效的匹配,这样在进行不动产登记时,便可以直接利用信息技术快速、准确的找到所需的信息。这不仅有效的提高了房地产业管理工作效率的提升,也能够杜绝一房多证等不合理的现象的发生。另外利用房产测绘成果即房地产分幅图、分氏、分户平面图、房地产楼盘图和房屋编码,并以量化的形式具体农述出房屋的基本信息,不仅直观地反映权属登记时的权利状态,而且还便于房屋登记簿的记载和管理。所以房地产测绘获得的基础信息,也是我们提高房地产市场管理、档案管理乃至登记信息查询等管理水平的重要工作。

3.2 加强房产建筑测量工作的措施。房产建筑测量工作

需要提高房产建筑测量的科学性和准确性,这就需要多个部门的合作与配合,并且在房产建筑测量工作中利用先进的技术和方法。具体表现为:(1)房产建筑测量的相关报告要准确的描述测量的内容、报告的用途以及测量的依据等等,对于所测量的房产建筑面积、分摊面积、分摊系数等要进行详细的标明。对于整栋房屋的公用建筑面积,也要详细的写出建筑物的平面分区和分摊的范围等等,只有准确、清晰的房产建筑测量报告才能为不动产登记工作提供更加科学的依据。(2)在房产建筑测量工作中,要严格执行国家相关的法律法规以及房产建筑测量的相关技术标准,并且自觉接受当地房地产业管理部门的技术指导与业务监督,保证测量结果的科学性和有效性。(3)对于公用建筑而积的名称和服务范围要个面的核实,对于城市中小同建筑物的功能分区要做到个面的了解,这样才能按照相关的要求对公用建筑面积进行科学的核算。(4)房产建筑测量部门要不断加强技能培训,重视新技术和新设备的引入,通过有效的技术手段个而提高测量水平的提升,才能保证测量结果的准确性。

4 结束语

综上所述,随着人们的法律意识不断增强,不动产登记工作对于房产建筑测量也提出了更高要求,必须要为购房者提供准确无误的房产建筑测量信息,才能满足使用者的需求。从某种意义上说,房产建筑测量的准确性与科学性直接影响不动产登记工作的有效开展,因此就房产建筑测量对不动产登记的影响及其措施进行分析具有重要意义。

【参考文献】

- [1]郑越.房产测量在房产登记中的作用分析[J].江西建材,2017,(05):213-214.
- [2]罗小春.小议房产测量意义及其常见测量技术[J].黑龙江科技信息,2010,(36):50.
- [3]袁立明.关于房产测量与房产登记关系的探讨[J].建设科技,2017,(15):81-82.
- [4]冯燕芬,邹长明,宋鹏.不动产登记中房产测绘的应用和前景[J].住宅与房地产,2017,(12):48-48.