

# 不动产测绘特点及测绘技术分析

吴文俊 陈杰

扬州市邗江测量服务所

DOI:10.32629/btr.v2i1.1771

**[摘要]** 不动产测绘是为不动产登记、管理等工作的服务的,涉及的范围相对较广。同时不动产测绘也是居住安全和不动产权益得以保护的重要凭证。一旦出现问题,将会直接威胁人们的财产安全,对人们的合法权益造成损失。文章通过对不动产测绘的特点及技术运用进行分析和探讨,为我国不动产测绘的发展指明方向。

**[关键词]** 不动产测绘; 合法权益; 财产安全

如今不动产测绘技术成为房地产交易中不可或缺的重要凭证。不动产测绘数据的真实性、可靠性对于促进房产交易,减少矛盾纠纷有着重要意义。因此,加大对不动产测绘的研究力度显得尤为重要。

## 1 不动产测绘

简单来说,不动产测绘是人们获取不动产相关信息时所使用的一种手段。不动产测绘存在广义和狭义之分。测绘学中,将不动产测绘分成了四部分知识内容,即房产测绘、地基测绘、行政区域界限测绘和不动产测绘监理。在测绘学中,又将不动产测绘称之为法定测绘,主要是通过测量技术的应用对房屋及其相关土地、地籍以及界限等内容进行测量,并将所测量数据绘制成图表等内容,为房产交易和管理提供依据。具体来说,不动产测绘涵盖的内容有用地调查、房屋调查、控制测量、房产要素测量、房产相关图纸绘制、面积测算、地籍调查以及地籍测绘等多方面内容。只有通过对各方面数据测量的准确性,才能保证不动产管理的有效性,维护人们的合法权益。

## 2 不动产测绘的操作步骤

在不动产测绘中,其具体的操作步骤可以分为以下七点:

一是平面控制测量,主要是利用相应的测量工作对房屋整体的平面部分进行准确测量,该环节也是测量的基础环节;二是对测量对象的基本信息进行有效调查;三是对房屋的基本要素进行统计分析;这两个环节是相辅相成,共同作用的,通过基础信息调差以及要素整合分析,能够帮助工作人员掌握房屋信息状况;四是结合测量结果以及收集到的数据信息实行房产图的绘制,一般该环节以房产平面图绘制为主,并在平面图中将分户、分丘的具体情况详细标注出来;五是计算测量对象的整体面积情况,并结合占地面积、使用面积等数据进行分析,将结果记录备案;六是对存在变更情况的房产信息设置专项专管,并准确记录变更信息、申报人等基本信息资料,进而为后期测量工作的开展提供帮助;七是对上述工作内容展开细致检查和验收工作。通过检查和验收能够及时找出不动产测绘工作中存在的问题,并加以改进和完善,增强不动产测绘数据的准确性,为房地产管理提供有效的法律保障。

由此可以看出,不动产测绘工作是一个循序渐进的过程,其需要各环节之间的有效协作。因此在工作开展中,必须对各步骤予以严格控制,保证不动产测绘作业的有序进行。

## 3 不动产测绘的特点

### 3.1 权威性

不动产测绘工作是根据国家制定的相关法律条文为依据展开的,不仅使用的测量仪器以及测量标准要符合国家制定的规定,对于测量人员以及测量技术也有着同样要求,且最终的测量结果将会被作为不动产信息的原始档案予以保存,进而为房产的出售、转让等信息变更提供依据。另外,不动产测绘是需要经过国家相关部门批准后方可开始的,且测量结果也需要得到重复验证,具有一定的法律效率,不可随意更改和估算,以免降低测绘结果准确性和可靠性。所以说,不动产测绘具有权威性特征,是维护房屋产权人合法权益的重要武器。

### 3.2 测绘比例尺和对象的差异性

不动产测绘一般都是在户外进行的,由于涉及的测量内容较多,测量范围较广,在图纸绘制上一般都采用大比例尺进行有效标准。同时在图纸绘制过程中,还要清晰的将各区域之间的界限标注出来,便于工作人员更好的了解区域内不动产情况,为后续的管理和变更工作提供帮助。而不动产测绘对象与其他地形测绘存在的差异性主要是因为,不动产测绘的内容有建筑位置、建筑之间的距离、数量、权属以及用途等内容进行详细了解,并涉及到一些房产周边环境关系的明确,测量事项更为细致。

### 3.3 工作人员要求的专业性

我国的不动产测绘工作通常都是由房产管理部门担任的,测绘人员也以部门人员为主,同时该部门人员还兼具房产公平交易鉴定者的身份,是保证房地产市场稳定运行的核心元素。为此,要求相关工作人员不仅具备专业的测量学知识,掌握各种先进测量技术,还需具备良好的测绘业务能力,充分的了解房地产的各项业务知识。

此外,随着目前城市化建设步伐的加快,房屋拆迁、房产用地面积增大,且房产变更等项目也在不断增加,如果仅仅依靠原有的测绘数据是很难完善房产管理的综合水平的。为

此,需要开展合理的重测、补测或者再测工作,及时更新原有的房产数据,以提高不动产管理水平,减少矛盾纠纷的产生。

#### 4 测绘技术在不动产领域的应用

##### 4.1 计算机信息系统

在信息时代下,计算机信息系统被广泛应用在不动产测绘工作中,并为不动产信息数据的管理提供了助力。计算机信息系统可以将不动产测量中所产生的信息数据进行及时的上传和存管,保证了原始数据的真实性和有效性。同时通过计算机信息系统的管理,不动产测绘数据可随时被调取查阅,便于工作人员开展不动产管理以及房产信息更新工作,为维护人们合法的房产权益提供了帮助。

##### 4.2 计算机辅助制图软件

制图是不动产测绘工作中较为重要的环节,也是直观体现不动产信息的重要媒介。在不动产测绘中应用计算机辅助制图软件,可以将图纸内容安全的投射到显示屏中,帮助工作人员更加清晰了解和掌握测绘内容,为测绘工作成果的检验和验收提供便利。

##### 4.3 全站仪技术

不动产测绘中全站仪的应用主要是实现对地产距离和角度的测量,且可以将测量的数据结果准确的记录和分析。近几年,随着我国科学技术的不断发展,全站仪技术也得到了显著提升,且在不动产测绘中的应用范围也在不断增加。全站仪可以将测量数据自动储存在的设备中,并上传到相应资料库内,提升了数据分析的便捷性和高效性。与此同时通过全站仪测量的数据,其准确性也较高,全面完善了不动产测绘工作的综合水平。

##### 4.4 质量检验技术

质量检验技术不仅决定了测绘成果的应用效果,还是成果转化关键环节。为了优化质量检验技术的水平,首先要对拥有该项检验技术的国家或者行业标准进行全面收集,并将现有土地、房屋等测绘成果的质量要求予以准确登记,结合这些信息开展质量检验技术标准规范的编制工作,为该技术的应用提供依据。

其次,深入研究检验规范和原则,并利用人工检查和计算机自动化检查这两种方式,确保质量检验技术标准设定的合理性。其中计算机自动化检查就是将各种类型的不动产数据结构进行有效集合,根据类别进行分类,这样就形成了各种类型不动产测绘成果的自动化质量检查规范和法则。人工检查就是采用人工方式对各种类型的不动产测绘成果数据的实际情况予以分析,这样就形成了人工检查的规范和法则。

最后,根据质量检验标准和规则,开发质量检验相关软件,确保不动产测绘结果的准确性和可靠性,增强其入库后信息数据的真实性、规范性和一致性。

#### 5 不动产测绘质量控制方式

##### 5.1 不断完善内部控制质量机制

在完善内部控制机制上,需要注意的内容有以下两点:

第一,要对不动产测绘内容进行准确的了解和掌握,尤其是在使用数字化测绘技术时,只有充分了解测绘内容,制定合理的测绘计划,才能有效增强技术应用的合理性,保证测绘工作的进行与标准规范要求相符合。基于此,在具体操作过程中,需要结合实际要求规划一套非常完整的测量程序,选择合适的测量软件和测量方法,而且还应该充分结合具体工程的实际情况来实施;

第二,建立健全的测量质量控制制度。在实际测绘工作中,完善的管理制度是保证测绘工作科学有效进行的基础。相关人员需结合测绘要求以及现场实际情况,完善质量管理体系内容,并加大对相应监督和管理工作的力度,保证制度的有效落实。同时还应该加强所有施工人员之间的凝聚力,提升他们的测量技术专业水平,为不动产测绘工作作出更大的贡献。

##### 5.2 不动产测绘市场质量控制机制的构建

为了提高不动产测量工作的质量,需要完善不动产市场质量控制机制,只有拥有一套相对比较科学合理的市场质量控制机制,才能更好地确保测量工作的高效发挥。尤其是现如今市场竞争越来越激烈,完善的市场机制能够为不动产测绘营造良好的环境氛围,进而推动不动产测绘的良性发展,为我国不动产管理提供帮助。

#### 6 结束语

近年来,由于经济的快速发展,人们生活质量得到了提高。在此背景下,不动产测绘的重要性也日益凸显。不动产测绘工作一方面为人们房屋买卖提供了帮助,保证了买房质量;另一方面也为不动产的管理和控制工作提供了技术支持,解决了原有不动产测绘技术中存在的问题,并以此推动了不动产测绘行业的全面进步。

#### [参考文献]

[1]王春瑞.不动产测绘特点及测绘技术分析[J].中国房地产业,2017(31):46.

[2]吕一兵.不动产测绘特点及测绘技术分析[J].科技创新,2017(12):85.

[3]季永杰.不动产测绘特点及测绘技术分析[J].建材与装饰,2018(12):29.