

## 城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题研究

张 萍

山东金桥建设项目管理有限公司, 山东 潍坊 262700

[摘要]在当前时期,国内城市的发展速度持续加快,广大群众的物质生活水平有明显的提高,为了保证社会能够真正保持可持续发展,必须要将城市规划做到位。若想使得城市规划工作能够顺利展开,地籍测绘、不动产测绘是不可忽视的,并要完成资料收集、分析,确保能够对城市规划能够起到指导作用,使得城市建设可以有序进行。文章对城市地籍测绘、不动产测绘工作中出现的问题展开深入探析。

[关键词]城市地籍测绘;不动产测绘;问题

DOI: 10.33142/aem.v3i3.3910

中图分类号: P217;TU198

文献标识码: A

## Research on Related Problems in Urban Cadastral Surveying and Real Estate Surveying and Mapping

ZHANG Ping

Shandong Jinqiao Construction Project Management Co., Ltd., Weifang, Shandong, 262700, China

**Abstract:** In the current period, the development speed of domestic cities continues to accelerate, and the material living standards of the masses have been significantly improved. In order to ensure that the society can truly maintain sustainable development, urban planning must be done in place. If you want to make urban planning work smoothly, cadastral surveying and mapping, real estate surveying and mapping can not be ignored, and to complete data collection, analysis, to ensure that can play a guiding role in urban planning, so that urban construction can be carried out in word order. This paper analyzes the problems in urban cadastral surveying and real estate surveying and mapping.

**Keywords:** urban cadastral surveying; real estate surveying and mapping; problem

### 引言

对测绘学科予以分析可知,不动产测绘是不可缺少的组成部分,而且所得结果具有的法律效力是较高的。展开不动产测绘时,秉持的理论以及采用的方法和工程测量学是接近的。当下针对房地产、土地开发进行管理时,地籍是十分重要的,因而要将地籍测绘切实做到位。

### 1 不动产及不动产测绘

有权属性质的地块及其上面存在的建筑即为不动产,其和地籍的关联性是非常紧密的。从地籍的角度来说,其功能呈现出多样性,产权保护、土地规划等均在其内。从发展阶段来看,地籍可以划分为以下几种,即税收、产权、多用途;而从特点、任务来看,则可划分为初始、日常这两种。所谓初始地籍,简单来说即是在特定时期内针对辖区当中的土地资源展开调查,在此基础上完成地籍图、册簿的制定。日常地籍要依据土地资源分布、权属、利用等方面的情况出现的实际变化完成修正、更新工作。从土地资源分布来看,可划分为城镇、农村这两类,前者指向的是城镇,后者指向的则是农村、郊区<sup>[1]</sup>。

### 2 城市地籍测绘与不动产测绘的特征

#### 2.1 城市地籍测绘特征

从城市地基测绘来看,也就是从城市土地资源的平面位置出发,收集相关的信息资料,这里需要提醒的是,其他地区地形也应该予以分析,一般不会进行高程测绘。为了使得城市地籍测绘能够顺利完成,应该要将比例尺予以明确,这里需要指出的是,普通测绘、地籍图选择的比例尺是有明显差异的。若想保证城市现有的土地资源能够得到充分利用,价值也可真正展现出来,必须要特别重视比例尺,因而在展开城市地籍测绘时必须要从城市现状出发,保证选择的比例尺最为适宜。除此以外,展开城市地籍测绘的过程中要对法律效应予以关注,这样可以使得土地所有权更为明确,如此就可确保地籍图呈现出明显的客观性<sup>[2]</sup>。

## 2.2 不动产测绘特征

在展开城市房产测绘的过程中,不动产测绘是必须要重点关注的,通过其能够将测绘力度清晰展现出来。对城市不动产予以测绘时应该要对工作特点有清晰的认知,如此方可使得相关工作能够顺利进行。不动产测绘所要达成的目标就是绘制出房地产图,也就是要对城市当中现有的固定房产信息予以收集,并要展开整理,这样就可将不动产平面图绘制出来,在这个过程当中必须要对每个位置予以关注,确保准确性有大幅提高,除此以外要对辅助测绘加以充分利用,确保不动产平面图当中能够将相关的要素能够切实呈现出来,进而将地界线、权属线予以明确。展开不动产测绘时,还需要对界址点、控制点、地界线等予以重点关注<sup>[3]</sup>。

## 3 城市地籍测绘与不动产测绘作业步骤分析

### 3.1 城市地籍测绘步骤

在展开城市地籍测绘工作时,图解法、部分解析法的应用是较为常见的,同时要将工作程序予以明确,具体来说,先要将控制测量予以有效应用,继而适当装饰地籍图,依据实际情况完成好补测工作,最后将地籍测量所得的成果直接输出。从地籍测量的现状来看,要从城市特点出发,选择最为合适的比例尺,除此以外,从事测绘工作的相关人员必须要完成好本职工作。

### 3.2 城市不动产测绘步骤

展开城市不动产测绘时,实测成图是可行的方法,除此以外,编绘成图的应用也是较为常见的。众所周知,不动产测绘的整个作业过程显得较为复杂,操作人员必须要拥有一定的全局意识,先完成整体测绘,进而对局部予以详细处理,确保相关数据是非常精准的,这样才能使得作业质量有大幅提高,整个测绘也更加的精确。

## 4 当前地籍测绘与不动产测绘中的技术应用

随着信息技术发展速度持续加快之际,其在城市规划中的应用效果是较为明显的,将现代科技的作用充分展现出来,可以保障城市地籍测绘、不动产测绘的整体质量有大幅提高。若想保证城市规划更为合理,则要选择最为合适的测绘技术,如此方可使得测绘结果更加的准确<sup>[4]</sup>。

### 4.1 GPS(全球定位)测绘技术

从当下测绘工程的现状来看,GPS技术的应用是较为普遍的。展开不动产测绘时,通过GPS技术能够保证测绘工作有序展开,获得的数据是更为准确的。当然,若想使其功能充分展现出来,系统终端、传输网络、监控平台是必须要重点关注的,保证三个要素能够形成良好的配合关系,这样方可使其应用的效果达到预期。在展开动态测量时,GPS技术呈现出的价值是非常高的,通过此项技术能够获得位移、时间、轨迹之类的信息,如此就可对地质测绘中存在的问题展开有效的监管,质量也就能够有大幅提高。

### 4.2 遥感测绘技术

对遥感技术予以实际应用的过程中,全自动测图系统是十分重要的,通过其可以完成区域测图工作,而且图像信息是十分准确的,当然,在完成测图工作的过程中需要参与的人员也是较少的,所以此项技术的实用性是较强的。遥感测绘技术即是利用遥感卫星完成不动产测绘,这样就可获得所需的数据信息,在展开测绘时就能够保证参考数据方面的需要得到满足。在当前时期,遥感技术的应用能够使得自动化程度明显提升,测量工作会更为全面,进而保障测绘效果更具形象性。现阶段,可通过遥感技术进行不动产测绘和分析,以便获取更为详尽的数据资料<sup>[5]</sup>。

### 4.3 数字摄影测绘技术

对传统测绘技术予以分析可知,航空摄影技术的应用是最为常见的,此种技术有着自身的优势,但弊端也较为明显,我们国家不少城市的地理环境是较为复杂的,这对不动产测绘造成的影响是非常大的,尤其是工作量会大幅增加,如果只是采用此种测绘技术的话,测绘工作很难顺利完成。随着信息技术发展速度的持续加快,尤其是数字化技术更为成熟之后,通过自动成图技术能够使得图片质量有大幅提高,清晰度可以得到切实保证,而且可以在短时间实现成图目的。另外来说,利用此种技术还能够保证地籍数据更加的准确,并可将航空摄影技术存在的弊端切实消除。对数字化测绘技术加以应用能够保证地籍图呈现出显著的几何特征,特别在展开大范围测绘时,相关人员依然能够顺利完成相关工作,测绘效率也会有明显提高。

## 5 城市地籍测绘与不动产测绘的关系

展开城市地籍测绘工作时,所要达成的目标是将土地权属予以确定,不动产则会明显不同,其要明确的是房屋权

属，这是两者间存在的主要区别，然而从本质来看，两者的关联性也是非常紧密的，因此说，城市地籍测绘、不动产测绘并不是完全独立的，展开测绘的过程中，会出现相互渗透现象。对这两项测绘工作予以分析可知，其标设、测定地在点位等级上呈现出一致特征，完成测绘工作时，策划内容也是大致相同的，比例尺也一样，通常来说，分幅地籍图选择的比例尺为 1:1000，而房产平面图则是 1:2000。

## 6 结束语

由上可知，在展开城镇规划、土地资源配置的过程中，必须要将不动产、地籍的测绘切实做到位，相关人员必须对此予以重点关注，确保基本程序能够执行到位，如此方可使得测绘成果更加的精准，进而使得城镇规划的过程中能够获得所需的数据，进而确保整个规划工作能够更加的合理，城镇土地资源的配置更为科学，并得到合理化应用。

## 【参考文献】

- [1]杨磊.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题的探讨[J].工程技术研究,2020,5(16):243-244.
- [2]李朝建.探讨城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题[J].建材与装饰,2020(11):223-224.
- [3]于保伟.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题分析[J].住宅与房地产,2020(6):205.
- [4]朱树先.城市地籍测绘与不动产测绘中的问题分析[J].低碳世界,2019,9(11):127-128.
- [5]张菁.城市地籍测绘与不动产测绘中相关问题分析[J].住宅与房地产,2019(16):197.

作者简介：张萍（1989.7-），毕业院校：安徽建筑工业学院土木工程学院，所学专业：土木工程专业，当前就职单位：山东金桥建设项目管理有限公司。