

关于加强不动产测绘管理工作的几点思考

储明

安徽省芜湖市不动产登记中心 安徽芜湖 241000

【摘要】不动产测绘作为不动产登记的基础性工作，其成果质量直接关系到产权确认的准确性与社会公平性。当前，不动产测绘市场面临准入门槛低、机构水平参差不齐、成果审核依赖性强、行业监管乏力等突出问题，导致测绘争议多发，市场秩序有待规范。本文以安徽省芜湖市为例，剖析了不动产测绘管理中存在的问题，并提出解决思路，为不动产测绘管理规范化提供实践路径。

【关键词】不动产；测绘；多测合一

Some thoughts on strengthening the management of real estate surveying and mapping

Chu Ming

Anhui Wuhu Real Estate Registration Center, Anhui Wuhu 241000

【Abstract】 Real estate surveying, as a fundamental task in real estate registration, directly affects the accuracy of property rights confirmation and social equity. Currently, the real estate surveying market faces prominent issues such as low entry barriers, uneven institutional standards, heavy reliance on outcome reviews, and weak industry supervision, leading to frequent disputes over surveying results and the need for market regulation. This paper takes Wuhu City in Anhui Province as a case study, analyzes the problems existing in real estate surveying management, and proposes solutions to provide practical pathways for standardizing real estate surveying management.

【Key words】 real estate; surveying and mapping; multi-measurement integration

一、工作现状

不动产测绘是地籍调查中的一项重要工作，其成果为不动产登记提供精确的界址点坐标，为不动产单元提供准确的地理位置、合法的产权面积和准确的权利状况，为不动产权证书提供相关图件。不动产测绘的空间数据及测算面积是不动产落宗的客观依据，是不动产权籍数据库及不动产登记信息的重要内容。不动产测绘除了专业性强之外，还具有法定性和政策性属性，要求相关技术标准符合国家不动产管理法规、集成现代测绘地理信息技术，此外，从业技术人员必须具备较高的专业知识储备、熟悉不动产管理政策法规。

现阶段，不动产测绘市场的准入门槛还比较低，测绘机构专业水平、质量管理等还存在短板，测绘争议呈易发多发态势。在行业内卷形势下，少数测绘机构受利益驱动，在开展不动产测绘工作时没有严格按照标准和规范施测，甚至弄虚作假，破坏了不动产测绘市场秩序。同时，由于不动产测绘标的额较小，又往往存在监管盲区。以笔者所在的安徽芜湖市为例，仅本市区范围内测绘机构多达33家，其中甲级资质5家、乙级资质28家，相关部门年均接收不动产测绘领域投诉超50起。

芜湖市各类建设项目在实施过程中，涉及规划、土地、

房产、人防、绿化、地下管线等多项测绘，这些测绘贯穿于项目从立项到竣工验收多个环节，测绘周期长、费用高，多次重复测绘的情况时有发生，不仅增加了企业群众负担，也时常出现同一项目不同时期、不同测绘机构提交的测绘成果不一致的情况。未解决此类问题，进一步健全完善测绘管理机制与市场秩序，实现“多项测绘、一次委托、成果共享”目标，芜湖市出台了《芜湖市工程建设项目“多测合一”改革实施细则（试行）》，设立了“多测合一”服务窗口，在不动产登记信息平台搭建“多测合一”服务系统，对工程建设项目审批涉及的测绘成果数据实行统一入库管理和共享服务，极大提高了测绘管理水平。

笔者将结合芜湖市工作实践，分析当前不动产测绘管理工作存在的问题，并提出解决思路供业内参考。

二、存在问题

一是测绘机构专业水平参差不齐。随着经济社会的快速发展和不动产测绘市场的逐步放开，不动产测绘行业竞争日益激烈，各类规模的测绘机构如雨后春笋般涌入市场。但是，从实践中看，这种竞争并非质量的竞争，更多的是价格的竞争。以芜湖市为例，市区房产测绘协议价仅260~520元/

户(幢),宗地测绘仅0.13元/m²,几乎为零利润。牺牲价格利润后,测绘机构往往通过低薪招聘技术人员、降低质量标准等不断压缩成本。在此背景下,测绘机构专业水平参差不齐,特别是民营测绘公司,专业人才、软硬件设备等配备严重不足,一些从业人员甚至从未受过专业的理论培训,通过老员工“手把手”现场教学即上岗,对测绘管理标准、政策管理规范掌握不全面、不深刻,只知其然不知其所以然,“测绘单位对其测绘成果质量负责”的法规意识严重不足,直接影响了测绘成果质量。更有甚者,少数测绘机构不惜铤而走险,在测绘成果上弄虚作假谋取利益。

二是成果审核形式化。《中华人民共和国测绘法》第三十九条规定:“测绘单位应当对其完成的测绘成果质量负责。县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当加强对测绘成果质量的监督管理。”不动产登记机构缺乏专业测绘技术人员,对测绘成果审查不严、经验不足,片面强调“测绘机构要对其提交的成果质量负责”,工作中往往只进行形式审核,缺乏过程监督管理。

三是行业监管乏力。不动产登记机构作为提供社会公共服务的公益类事业单位,没有行政执法权限。测绘项目的委托方主要是不动产登记机构和权利人,对于不动产登记机构自行委托的测绘机构,可以通过委托合同或者纳入合同期考核的方式予以约束,对于权利人委托的测绘机构则几乎没有监管手段,出现矛盾纠纷后也往往陷入互相推诿扯皮的困境。对测绘机构出现重大违规的,不动产登记机构可及时上报测绘行业主管部门,但主管部门也难以采取有效手段进行处罚,往往通过约谈、督促整改等方式推动问题解决。

三、几点建议

一是推进“多测合一”。建设本地统一的“多测合一”服务平台,对房屋建筑等工程建设项目,在用地、规划、施工、竣工验收及不动产登记等阶段,整合土地勘测定界、地籍测绘、规划放线、规划核实、房产测绘等测绘项目,推行同一标的物只测一次、同一测绘事项由一家单位承担、同一测绘成果只提交一次,全流程实现测绘成果共享互认。以此来确保测绘项目的延续性、质量的可靠性、数据的可溯性、管理的系统性,从源头上保障测绘不动产测绘成果质量。

二是加强日常监管。基于“多测合一”服务平台,对进入平台的测绘机构,统一业务流程、统一成果质量标准。自然资源、住建等行业主管部门将“多测合一”成果质量监督检查纳入年度测绘地理信息质量“双随机”监督抽查工作范围,对出现伪造成果、测绘产品质量出现严重问题等情形的测绘机构,责令推出平台并纳入不良信用记录,涉及违法违规的,依照有关法律法规严肃处理。不动产登记机构要不定

定期对提交的不动产测绘成果进行抽查或组织测绘机构进行互查,来监督测绘机构的成果质量。

三是严格地籍调查成果审核。不动产登记机构对申请人提供的申报材料,充分利用已有数据库和相关系统审查,将调查机构提交的成果图件电子数据导入已有权籍空间库,查看是否存在矛盾。重点审核调查程序是否规范,即权属调查、测量、成果审查、整理归档等是否按照规程及相关技术标准实施;调查成果是否完整,即测绘资料、权属资料、图件和表格资料等是否齐全;调查成果是否有效,即调查机构是否具有相应资质、从事调查工作的人员是否具有相应资格、调查成果是否经过自检等。若成果不符合要求,由不动产登记机构出具告知单,说明原因,督促测绘机构修改完善,直至成果合格。若审核人员弄虚作假、徇私舞弊,一经发现,应严肃处理,情节严重的应移交纪检、监察、司法部门处理。

四是突出人才培养。测绘行业主管部门或行业协会要定期举行测绘业务培训,特别是强化不动产测绘管理有关政策规定、行业标准的宣贯力度,引导测绘机构强化专业人员力量,原则上应由具备注册测绘师资格或测绘专业工程师资格的人员负责成果的过程检查和最终检查。不动产登记机构应当配齐配强不动产测绘专业人员,多措并举鼓励职工参加不动产登记代理人和注册测绘师职业资格考试,兑现专业人才待遇,确保具备相关资格的人员从事不动产测绘成果的审核。

四 结束语

不动产测绘作为不动产登记制度的基础性支撑,其成果的准确性、权威性直接关系到产权确认的公平性与经济社会的平稳发展。当前,随着不动产市场的快速发展,测绘管理面临的挑战日益凸显:行业准入门槛低、机构水平参差不齐、成果质量参差、监管机制薄弱等问题,已成为制约不动产登记效率和服务质量提升的关键瓶颈。芜湖市通过实践探索提出的“多测合一”改革及配套管理措施,为破解这些难题提供了系统性解决方案。本文结合芜湖经验,从问题剖析到路径设计,全面梳理了不动产测绘管理的优化方向,旨在为行业规范化发展提供实践启示。

(1) 现状反思:问题倒逼改革的紧迫性

当前不动产测绘市场的乱象,本质上反映了行业发展中制度与技术、监管与服务之间的多重矛盾。以芜湖市为例,33家测绘机构中近85%为乙级资质,市场竞争激烈导致价格战频发,测绘机构为压缩成本牺牲质量,甚至出现数据造假等恶性行为。这一现象的背后,折射出行业监管的“软约束”困境:一方面,登记机构缺乏专业审核能力,成果审核流于形式;另一方面,主管部门执法权限不足,难以对违规

行为形成有效震慑。此外,传统测绘模式中重复测绘、多头委托等问题,不仅加重企业负担,更因数据不一致引发权属争议,损害了不动产登记权威性。

在此背景下,“多测合一”改革的推进不仅是技术层面的优化,更是对行业生态的重构。通过整合规划、用地、建设、登记等阶段的测绘事项,实现“一次委托、成果共享”,既降低了企业成本,又保障了数据的连续性与一致性。芜湖市通过搭建统一服务平台、强化跨部门协同,初步形成了全流程闭环管理,为行业规范化提供了重要范本。

(2) 改革路径:从碎片化管理到系统性治理

针对不动产测绘管理中的痛点,芜湖市的实践经验表明,系统性改革需围绕“制度优化、技术赋能、监管强化、人才支撑”四维展开:

(a) 制度优化:以“多测合一”为核心重构流程

“多测合一”不仅是技术整合,更是制度创新的载体。通过将土地勘测定界、规划核实、房产测绘等事项合并委托,打破部门壁垒,实现测绘成果的跨阶段共享。芜湖市通过设立“多测合一”服务窗口、构建统一信息平台,推动测绘数据全流程标准化管理,有效解决了重复测绘、成果矛盾等问题。这一模式的关键在于建立“一码管地”机制,以不动产单元代码串联项目全生命周期,确保数据可追溯、可校验,从源头保障成果质量。

(b) 技术赋能:数字化平台支撑高效监管

信息化建设是提升管理效能的基础。芜湖市搭建的“多测合一”服务系统,实现了测绘成果的在线提交、智能比对与共享应用。未来可进一步引入区块链技术,通过数据上链确保测绘成果不可篡改,增强公信力;利用人工智能辅助审核,自动识别成果中的逻辑矛盾或技术漏洞,降低人工审核压力。同时,通过数据开放接口与住建等部门联动,可拓展测绘成果的应用场景,为“交房即交证”等改

革提供技术保障。

(c) 监管强化:构建全链条质量管控体系

针对测绘机构良莠不齐的问题,需构建“准入严控、过程严管、结果严查”的监管体系。一是严格资质审查,提高行业准入门槛,对测绘机构的设备配置、人员资质进行动态评估;二是强化过程监督,依托“多测合一”平台对测绘活动实施线上跟踪,确保关键节点可追溯;三是加大惩戒力度,对数据造假、质量不达标的机构纳入信用黑名单,并联动行业主管部门实施联合惩戒。此外,引入第三方质量评估机制,定期对测绘成果进行抽检,形成内外结合的监督合力。

(d) 人才支撑:专业化队伍保障长效发展

人才是行业高质量发展的核心要素。当前,测绘行业面临专业人才短缺、技术能力不足的困境。对此,需通过政策引导与资源倾斜,推动人才培养体系升级。一是鼓励行业协会与高校合作,开设不动产测绘专项课程,强化从业人员对政策法规、技术标准的系统学习;二是建立职业资格认证与继续教育制度,要求关键岗位人员须持有注册测绘师或相关专业资质;三是完善激励机制,对在技术创新或质量管控中表现突出的机构和个人给予表彰,提升行业整体竞争力。

不动产测绘管理的优化,既是提升政务服务效能的必然要求,也是推动经济高质量发展的重要保障。芜湖市的实践表明,通过“多测合一”改革打破制度壁垒、以数字化手段赋能监管、以专业化人才夯实基础,能够有效破解行业乱象,重塑市场秩序。未来,随着技术的迭代与制度的完善,不动产测绘管理将逐步迈向智慧化、协同化、法治化的新阶段,为构建透明、高效、可信的不动产登记体系注入更强动力。唯有坚持问题导向、创新驱动、多方协同,方能实现行业从“量”的扩张向“质”的提升转变,为经济社会可持续发展筑牢根基。

参考文献

- [1]陈小军.不动产测绘成果的整合利用实践阐释[J].工程与建设, 2022, 36(04): 948-949+1013.
- [2]赵富豪.测绘工程技术在不动产测量中的应用[J].中国高新科技, 2022, (05): 120-121.
- [3]张俊鹏.探究房产测绘面积中存在的问题及质量控制[J].四川建材, 2021, 47(08): 45+49.
- [4]朱志斌.新时期下不动产权籍调查测绘的现状与发展研究[J].住宅与房地产, 2021, (22): 18-19.
- [5]张庆华, 岩叫.新形势下不动产测绘管理探索[J].科技资讯, 2020, 18(10): 214-215.
- [6]刘芊好.我国不动产测绘工作的现状及对策分析[J].科技创新导报, 2020, 17(07): 25+27.
- [7]徐达勇.新形势下不动产测绘管理探究[J].住宅与房地产, 2019, (33): 129.
- [8]苏淀诚.分析不动产统一登记后的测绘方法[J].建材与装饰, 2019, (21): 224-225.
- [9]高勇良.做好新形势下不动产测绘管理工作的措施研究[J].住宅与房地产, 2019, (19): 19.
- [10]宋天舒.试论不动产权籍一体化管理[J].工程建设与设计, 2019, (01): 258-259+262.