

FANGCHAN CEHUI

房产测绘

侯方国 时东玉 王建设 编著



黄河水利出版社

房产测绘

Abstract

100

房 产 测 绘

侯方国 时东玉 王建设 编著

黄河水利出版社

图书在版编目(CIP)数据

房产测绘/侯方国,时东玉,王建设编著. —郑州:黄河水利出版社,2007.9

ISBN 978-7-80734-276-2

I.房… II.①侯… ②时… ③王… III.房地产-建筑测量 IV.TU198

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 139715 号

出版社:黄河水利出版社

地址:河南省郑州市金水路 11 号

邮政编码:450003

发行单位:黄河水利出版社

发行部电话:0371-66026940

传真:0371-66022620

E-mail:hhsclbs@126.com

承印单位:黄河水利委员会印刷厂

开本:787 mm×1 092 mm 1/16

印张:9.125

字数:210 千字

印数:1—3 100

版次:2007 年 9 月第 1 版

印次:2007 年 9 月第 1 次印刷

书号:ISBN 978-7-80734-276-2/TU·85

定价:22.00 元

前 言

随着我国经济的快速增长,房地产业迅猛发展,已成为我国经济的支柱产业,备受社会各界重视和关注,直接关系到每个人的切身利益。因而,对房地产的产权产籍管理、房地产测量的准确性都提出了更高的要求。

本教材是为中等职业教育测绘类专业“2+1”模式下的教材和课程改革而做的有益探索,力求重点突出,简明扼要,概念清楚,突出实用性。本教材在编写过程中依据国家标准《房产测量规范》(GB/T 17986.2—2000),参考了大量资料,在教学实践基础上总结提高编写而成。通过调研和吸取兄弟院校的经验,使其更加条理化和实用性。本教材在内容的选择及结构顺序上,既能满足当前房地产测量工作的需要,又考虑到了未来新技术条件下的工作需要。本教材适用于中职“2+1”模式下测绘专业,也可作为其他类型学校相关专业教学参考书。

本书共分九章:第一章为房地产基本概念;第二章介绍房产调查的内容、方法和技术要求;第三章为房产平面控制测量的技术方法,并简要介绍了GPS测量方法;第四章为房产要素测量,主要介绍了房产要素的测量方法、技术要求;第五章详细介绍了房产图的测绘内容及成图方法;第六章详细介绍了房屋建筑面积的计算方法及面积分摊的方法;第七章为数字房产测绘的基本理论;第八章为房产变更测量的方法及技术要求;第九章为房产测绘成果资料的管理。最后,附录一为本书中涉及到的各种房屋附属结构的名词解释;附录二为房屋面积测绘技术报告的格式,便于学生掌握学习。

本书由侯方国高级讲师主编并负责本书的统稿。第一、二、六章由侯方国编写;第三、四、五章由时东玉讲师编写;第七、八、九章由王建设老师编写。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免,恳切希望读者提出意见并指正。

编 者

2007年8月

目 录

前 言

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产概述	(1)
第二节 房产测绘	(4)
第三节 房产测绘的发展	(8)
第二章 房产调查	(10)
第一节 概 述	(10)
第二节 房屋调查	(12)
第三节 房屋用地调查	(16)
第四节 房产调查技术要求	(20)
第三章 房产平面控制测量	(25)
第一节 概 述	(25)
第二节 房产平面控制测量的方法和技术要求	(28)
第三节 全球定位系统 GPS 简介	(31)
第四节 GPS 定位技术	(34)
第五节 GPS 定位技术的实施	(39)
第六节 GPS 定位在房产测量中的应用	(42)
第四章 房产要素测量	(47)
第一节 概 述	(47)
第二节 房产界址点及建筑物房角点测量	(49)
第三节 房产要素测量方法	(55)
第四节 房产测量草图	(56)
第五章 房产图测绘	(61)
第一节 房产图基本知识	(61)
第二节 房产图测绘内容	(63)
第三节 房产图的成图方法	(71)
第六章 房产面积测算	(79)
第一节 概 述	(79)
第二节 房产面积测算方法	(79)
第三节 房屋建筑面积测算	(81)
第四节 房屋共有分摊面积测算	(86)
第五节 房产面积测绘技术要求及技术报告	(88)

第七章 数字房产测绘	(90)
第一节 概 述	(90)
第二节 数字房产测绘的基本原理	(93)
第三节 数字化房产测绘软件	(97)
第四节 房产管理信息系统简介	(104)
第八章 房产变更测量	(108)
第一节 概 述	(108)
第二节 房产变更调查	(110)
第三节 房产变更测量	(111)
第四节 变更测量后房地产资料的处理	(112)
第九章 房产测绘成果资料管理	(116)
第一节 房产测绘成果的检查、验收、上交	(116)
第二节 房产测绘技术报告编写	(120)
附录一:房屋附属结构名称	(123)
附录二:房屋面积测绘技术报告	(125)
参考文献	(139)

第一章 绪 论

房地产业在我国是一个新兴的行业,现已渗透到社会生活的各个方面,成为当前社会消费的热点和国民经济新的增长点,是国民经济健康、稳定、协调发展的重要影响方面。因此,房地产经济也成为新的研究方向,而房产测绘正是重要的房地产信息获取的技术手段之一。

第一节 房地产概述

一、房地产概念

房地产是房产与地产的总称。具体来说,它包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和水、电、卫生、通风设备等。由于固着于土地、建筑物上不可分离的部分,往往可以看做土地或建筑物的构成部分,因此房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

作为地产的土地并不仅指地面,还包括从地面向上扩展到一定高度的地上空间及由此向下延伸的地下空间。但实际上在此空间中土地的使用受到多方制约,如政府对建筑高度和建筑密度的限制。另外,地下埋藏物,如地下矿藏及地下文物等,其权属是否属于土地所有者或使用者,世界各国规定不一。我国及欧洲多数国家规定地下资源属于政府所有。相反,在美国土地所有者享有地下的一切财富,可以自由开采地下资源,或将之出售给别人。从本质上讲,土地与地产不是一个概念。土地是地球表面的一个特定区域。其涵义包括横向和纵向两方面,横向包括内陆水域、滩涂和岛屿;纵向包括地面上下一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素,以及人类活动参与影响而形成的自然·经济综合体。土地在投入了人类劳动后就具备了“双重性”,既是资源,又是资本。而地产是土地转化的形态,只有当土地作为产权和资产在商品经济活动中体现其全部价值时,才成为地产。因此,地产是指法律上认可的土地资产和产权的总称。既包括土地实物本身,又包括与之相关的各种权利。

地上的建筑物可分为两大类,即房屋和构筑物。房屋是指能供人们居住生活或生产的建筑物,一般由门窗、顶盖、墙体和承重物构成。构筑物则是除房屋之外的建筑,人们一般不能直接在内进行生产或生活,但又时刻离不开它们,如桥梁、道路、大坝、水塔等。而房产则是指法律上认可的房屋及相关的各种权利。

房地产(real property)有时也称为不动产。通常,房地产有广义和狭义之分,广义的房地产就是不动产;狭义的房地产是指房屋与土地的合称。我国法律对其还没有明确的规定,一般都将之看做房屋与土地的合称。不动产是指土地及其定着物。所谓定着物指依附于土地且不可分离的物体。从严格意义上讲,房地产不同于不动产,后者的范围更

广,如机场、铁路、大坝等,一般情况下二者可通用。

二、房地产类型

房地产是由土地及其之上房屋结合而成,其不同的组合就构成不同类型的房地产。根据土地利用方式的不同可将房地产分成以下几种类型。

(一)工业房地产

工业房地产(industrial property)主要是由用于工业生产的土地及其定着物组成的。它由三部分组成,即土地、土地改良物和地上房屋及附属物。土地改良物为道路、管道、电路、供气等,它们决定了工业生产的潜力和效率,对工业房地产价格影响较大。地上房屋及附属物是指同房屋密切结合、不易分割的部分,而同房屋关系较松散的机器设备则不属于房地产的组成部分。

(二)商业房地产

商业房地产(commercial property)主要由用于商业的土地及其定着物组成。商业房地产也由土地、土地改良物、地上房屋及附属物组成。其中土地改良物主要是道路、水电气管线等,但道路、区域位置起着更重要的作用;地上房屋则更注重建筑形式和外部装修,而直接用于商业活动的可分离的如柜台等则不属于其组成部分。

(三)住宅

住宅(residential property)是由以服务于人类居住为目的的土地和建筑物组成的。住宅按其房屋式样又可分为别墅(villa)、一般住宅(house)、公寓(apartment)等。

(四)特殊房地产

特殊房地产包括两种类型:一是历史文化建筑和政府、宗教、监狱等所拥有的房地产;另一种是部队营房。由于我国的法律规定,这些房地产是不允许进入市场的。

三、房地产属性

房地产是由土地和房屋组成的,也就具备二者的属性,同时,它处于广泛的社会生活关系中,是社会、经济、政治的交织点,因而具有以下属性。

(一)房地产的商品属性

房地产同其他商品一样,也可以交易、占有、处分,通过价格机制实现交换。但是房地产又不同于一般商品,首先房地产具有不可移动性,固着于土地上,由此派生出房地产的个别性,即世界上没有两宗房地产是完全相同的。其次房地产又具有保值、增值性。城市化水平的提高促使人口不断增加,城市空间的扩展导致土地紧缺,使房地产出现供不应求,所以房地产价格是不断上涨的。最后,房地产易受政策限制和经济、规划等的影响。政府基于公共利益的需要可对房地产作出诸如用途、容积率、建筑密度等的限制;同时经济发展的速度、国内国际经济环境也对房地产带来影响,从而使房地产又具备高风险性。

(二)房地产的财产属性

房地产的价值量大,在社会生活中占有举足轻重的地位。例如美国 3/4 的财富是房地产,英国 1/3 的财富是房地产。正是由于其价值高,它也是一些企业进行资本经营、融资的重要手段,亦是政府征税的主要标的。

(三)房地产的投资属性

由于房地产价值量大,又具有保值、增值性,所以房地产成为一种重要的投资品。但由于我国房地产市场还不完善,其投资属性刚刚显化,必须在政府引导下,加强宏观调控,警惕利用房地产进行投机行为。

(四)房地产的社会、政治属性

房地产在一定情况下,又是社会政治问题,关系到社会稳定和经济的健康发展。在城市生活中,住房问题是社会普遍关心的问题,是衡量一个社会生活水平和社会保障状况的重要方面,因此如何妥善地解决好住房问题,关系到社会稳定。房地产可以带动相关产业,如建材、建筑、木材、化工等行业,还可以促进社会就业,解决下岗失业问题,成为拉动经济增长的亮点。

四、房地产业在国民经济中的地位和作用

(一)房地产业是城市社会经济发展的物质基础

城市的四大基本功能和经济活动都离不开房屋和土地。工业、商业和其他各行业都需要房屋与开发好的可使用的土地来作为生产经营活动的场所。城市各部分的经济联系和社会交往要依靠地上地下的交通道路、管道、电缆等城市基础设施。所以,没有房地产,城市的生产生活就无法进行。

我国的房地产业为社会积累了巨大的财富。根据 1985 年全国房屋普查数据,全国城镇房屋建筑面积达 46.76 亿 m^2 。到 1992 年已近 60 亿 m^2 ,全国城市建成区面积达 1.34 万 km^2 。按保守的价格估算,全国城镇已形成的房地产总值已达 38 200 亿元。这是我国城镇的重要物质基础。

在许多发达国家和地区,房地产业的地位更突出,甚至成为国民经济的重要支柱。例如英国的不动产价值约占其总财富的 3/4;日本 1973 年全部土地的市场价格累计为 206 万亿日元,相当于 1972 年国民生产总值的 3.22 倍。据联合国统计,各国用于建造房屋的投资所创造的固定资产,一般占同年固定资产总值的 50% 以上。

(二)房地产业的发展为国家财政收入开辟了重要来源

作为国民经济的重要支柱,房地产业一向是财政收入和建设资金的重要保障,商品经济发达的国家和地区,房地产业经营收入一般可占政府财政收入的 10% ~ 40%。如美国用于房地产的税 1960 年达 120 亿美元,1971 年达 6950 亿美元,1986 年房地产税已占地方政府税收的 14.3%。香港每年在土地上直接和间接税收约为财政税收的 25%。日本 1985 年房地产业净产值占国内总净产值的 8%,高于同期金融、保险业(占 5%)的水平。

我国房地产业起步较晚,近年随着土地使用制度和住房制度的改革,房地产业已开始为国家积累了资金。以地产业为例,1992 年全国仅收取土地出让金就达 520 亿元,目前国家收取的城镇土地使用税每年都超过 30 亿元。随着有偿出让土地比例的不断上升,房地产市场的不断完善,房地产业将会给国家创造更多的财政收入。

(三)房地产业能促进和带动相关产业的发展

房地产业能直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据一些工业发达国家的统计,房地产业的产值每增加 1,就能使相关产业产值增加 1.5 ~ 2。在我国,每增加 1 亿元

的住宅投资,其他相关产业就相应增加 1.48 亿元的投入,还不包括由于居住条件改善而引起的家具、装饰等行业的增加。

(四)房地产业可以促进旧城区的改造,完善城市功能

我国大部分城市旧城区目前都面临着人口稠密、交通拥挤、住房陈旧、基础设施不完善、环境质量较差等问题,亟待改造,但因资金不足,长期无法改造。现在房地产进入市场后,其潜在价值被开发出来,解决了资金不足的问题。同时,还可运用土地出让金进行改善城市基础设施,如拓宽道路、修建城市供电、供水、供热及排污网络,对城市的功能及布局都起到了推进作用。

第二节 房产测绘

房地产是人民生产、生活的基本物质要素,是城市管理的重要基础。而房产测绘是获取房地产信息的重要技术手段,是研究房产测绘的基本理论、仪器和方法的应用技术。房产测绘与城市地形测量有相同之处,但由于服务对象不同,内容和要求又有所不同。

一、房产测绘的概念

房产测绘是采集和表述房屋及房屋用地有关信息的一门技术,主要是测定和调查房屋及其用地状况,为房产产权、地籍管理、房地产开发利用、交易、征收税费以及为城镇规划建设等提供数据和资料。

房产测绘与地籍测绘既有密切联系,又各有侧重点,前者属于城市房地产管理体系,而后者隶属于国土资源管理体系。地籍测绘的主要任务是调查和测定土地及其地上附着物的界线、位置、数量、等级、权属和利用状况等基本情况的测绘工作,侧重于土地资源管理、开发、利用、保护和产权产籍管理服务。在房产测绘之前必须先进行地籍调查,在用地界线明确的基础上,进行界址点测量,并用特定符号表示于房产图上;房产测绘是将与房屋有关的信息采集并处理后表示在图纸或其他载体上。

二、房产测绘的目的和任务

房屋是人们生产和生活的场所,房屋及其用地是社会生活的基本物质要素,这一要素信息的采集和表述,必须经过房产测绘,所以房产测绘是房地产管理工作的重要基础。准确而完整的房产测绘成果是审查确认房屋产权、产籍的重要依据,也是发展房地产业、进行城市建设和管理的必不可少的基础资料。

房产测绘的目的和任务就是对房屋及房屋相关的建筑物、构筑物 and 房屋用地进行测量和调查工作,获取房地产的权属、位置、数量、质量、利用状况等信息,为房地产管理,尤其是为房屋产权、产籍管理提供准确而可靠的成果资料;同时,为城市规划、城市建设(如基础设施、地下管网、通信线路、环境保护)等提供基础数据和资料。

三、房产测绘的基本内容和作业过程

(一)房产测绘的基本内容

1. 房产平面控制测量

房产测绘的第一步就是在测区建立一个高精度的、有一定密度的、可以长期使用的覆盖全区的平面控制网。这是保证房产测量成果质量的基础。平面控制点可以利用已有的符合房产测量规范精度要求的现有成果,必要时也可自行布设房产平面控制网,不论哪一种布设形式,均应按现行《房产测量规范》的规定和要求进行检核。

2. 房产调查

房产调查包括房屋调查和房屋用地调查,其目的是查清房屋及用地的位置、权属、界线、数量、用途以及地理名称和行政境界,按《房产测量规范》的要求,逐项调查落实,并现场记录,填写调查表。它是进行产权登记的基本素材。

3. 房产要素测量

房产要素测量的目的是测定房屋和房屋用地及其相关要素的几何位置,包括坐标和边长。主要要素有界址点和界址线、房角点和房屋轮廓线,以及房屋的附属设施和围护物的几何位置或相关数据,还有铁路、公路、街道、水域及相关地物的位置测量,有时还要进行行政境界线的测量。

4. 房产图绘制

房产图是房产测绘的主要成果之一,使用频率较高,是城市管理中非常重要的基础数据资料。根据《房产测量规范》的规定和要求,本教材重点讨论了房产图绘制的基本理论和作业方法。

5. 房产面积测算

房产面积测算是房产测绘的特点和重要内容之一。测算的对象包括房屋面积和房屋用地面积。后者多用界址点坐标计算面积,而前者通常用房产调查时实量的边长计算面积。在工序上,它通常是测图的后期工作,通过面积量算、注记、列表、整理等,提供精确的房产信息数据,便于房地产管理的实施。

6. 房产变更测量

由于城市现状的不断变更,房屋和房屋用地的产权也会经常转移,因此从房产测量开始之日起,就可能产生变更测量。房产变更测量也是房产测绘部门的一项经常性的工作。通过对发生变更的房屋及房屋用地的属性及时地用最新的数据替换,以保证房产信息数据的实时性、准确性和可靠性。

7. 房产成果资料的检查与验收

房产成果资料的检查与验收工作是房产测绘的最后一道工序,也是保证房产成果资料质量的最后一道关口。其目的是,使提交的成果资料符合规范、图式要求,和其他工序要求,便于控制成果的使用和保存,同时也是为房产产权登记提供准确可靠的数据。

(二)房产测绘的作业过程

房产测绘的流程如图 1-1 所示。

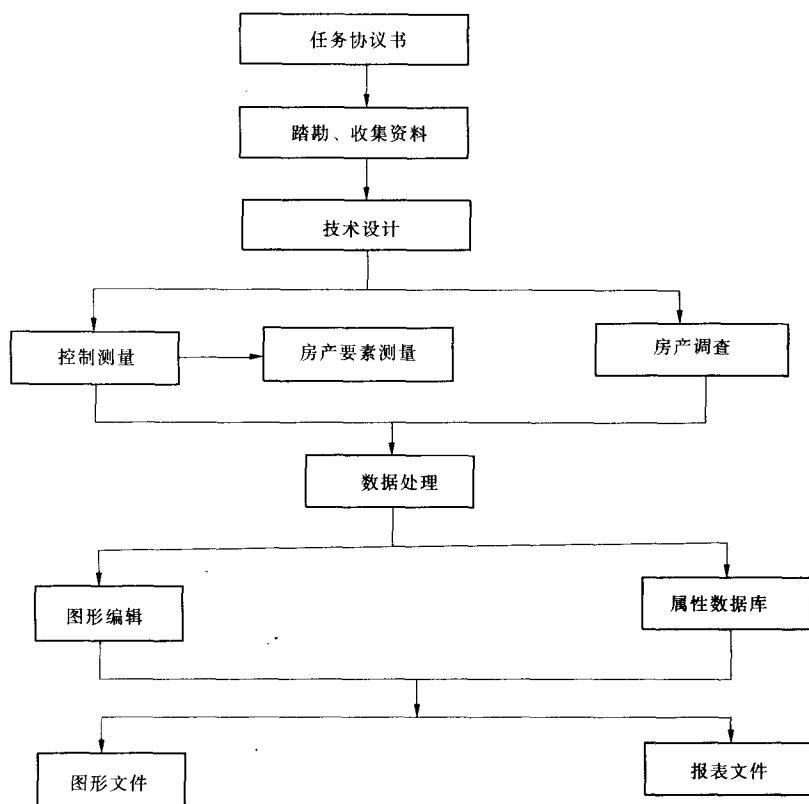


图 1-1 房产测绘作业流程框图

四、房产测绘的特点

房产测绘与普通的测量有较大的差别,与地形测量、工程测量区别更大。其主要表现在以下几方面:

(1)测图比例尺大。房产测绘一般在城市和城镇内进行,图上表示的内容较多,有关权属界线等房地产要素,都必须清晰准确地登记,因此房产分幅图的比例尺都比较大。作为我国最大比例尺系列的图纸一般都是 1:500 或 1:1 000;分丘图和分层分户平面图的比例尺更大,1:50 有时也有,表示的内容更细。

(2)测绘内容上与地形测量的差别。地形测量的主要对象是地貌和地物,而房产测绘的主要对象是房屋和房屋用地的位置、权属、质量、数量、用途等状况,以及与房产权属有关的地形要素。房产测量对房屋及其用地必须测定位置(定位),调查其所有权或使用权的性质(定性),测定其范围和界线(定界),还要测算其面积(定量),调查测定评估其质量(定质)和价值(定价)。地形测量没有如此广的任务。房产图一般对高程不作要求,而地形测量不但要高程,而且还要用等高线表示地貌。

(3)测绘成果效力的差别。房产测绘成果产品多样,其成果被房产管理行政机关确认,便具有法律效力。它是产权确认、处理产权纠纷的依据,而一般测量的成果不具备法

律作用。

(4)测绘成果产品的差别。房产测绘的成果产品不仅有房产图,还有房产权属、产籍调查表、界址点成果表、面积测算表。图也有几种,即有分幅图,更多的是分丘图、分层分户图。地形测量只有分幅图,所以房产测绘最后的产品,在数量上、规格上比地形测量繁杂得多。且房产图在一般的情况下只是单色图,不大量印刷,地形图可用多色,可以大量出版印刷。

(5)精度要求不同。地形图上的要素成果,用者一般可从图上索取或量取,其点位中误差在 $(\pm 0.5 \sim 0.6)\text{mm}$ 以内,这个精度可以满足城市规划对地物精度的要求。但房产测绘不能按此来源,例如界址点的坐标,房屋的建筑面积的量算精度要求比较高,不能直接从图上量取,而必须实测、实算。

(6)修测、补测、变更测量及时。城市基本地形图的复测周期一般5~10年,而房地产测绘的复测周期不能按几年来测算,城市的扩大要求及时对房屋、土地进行补测,对房屋和用地特别是权属发生变化时也应及时修测,对房屋和用地的非权属变化也要及时变更,以保持房地产测绘成果的现势性、准确性,保持图、卡、表册与实地情况一致。所以房地产测绘成果要及时修测、补测或变更测绘。

(7)房地产测绘人员既要懂测绘知识,也要了解房地产相关知识。房地产测绘的另一大特点就是,从事这一工作的人员不仅要熟练掌握测绘技术、测绘业务,运用各种测绘方法得心应手,还要掌握房地产的业务知识。作为一个称职的房地产测绘工作者,应是房地产这一门学科的好手,应是房地产权属管理的帮手,应是房屋交易买卖中的鉴证者,必须熟悉房地产的若干法律、法规,必须正确测算房屋面积,保护双方的合法利益,否则,就做不好房地产测绘工作。这也是房地产测绘区别于其他测绘的特点之一。

五、房产测绘的作用

房产测绘是随着我国房地产业的发展而兴盛起来的,主要是为房地产的各种管理服务的,同样也为城市其他方面的管理服务。因此,房产测绘成果的作用归纳起来主要有以下几个方面。

(一)法律方面的作用

房产测绘为房地产的产权、产籍、房地产的开发、交易等管理提供房屋和房屋用地的权属界线、权属界址点、房地产面积、各种产别以及有关权属、权源、产权纠纷等数据、图卡、表、册资料。这些房产测绘成果,经过检查验收,由房地产行政管理部门对测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核,审核后方可用房地产管理。检查合格后的房产测绘成果即是进行产权登记、产权转移和产权纠纷的依据。房产测绘成果具有法律效力。

(二)财政经济方面的作用

房产测绘的成果包括房产的各种数据、数量、质量及使用和被利用的现状等资料,是进行房地产价格评估、房地产契税的征收、房地产开发、交易的主要依据,也是进行房地产抵押贷款、房地产保险服务不可缺少的依据。

(三) 社会服务、决策参考方面的作用

测绘调查后的成果,经过统计整理之后,可以派生出很多不可多得资料,例如它可统计出一个城市与地区的房屋的总数量、总质量、人均建筑面积、人均使用面积、住宅的数量、质量、所有权、使用权情况、发展速度等。这些资料无疑会给城市的整体建设布局、住房制度的改革、老城区的改造、危旧房屋的改造等提供决策依据,也为城镇规划、市政工程、公用事业、环保、绿化、社会治安、文教卫生、水利、旅游、地下管网、通信、电、气等提供基础资料和有关信息。它的服务具有广泛性。

六、房产测绘成果

为适应建立房地产数据库和房地产信息系统的需求,把房产测绘成果按三大类加以归类和整理,即房产簿册、房产数据集和房产图集。

(1)房产簿册,包括房产调查表、房屋用地调查表、有关产权状况的调查资料和证明及协议文件。

(2)房产数据集,包括房产平面控制点成果表、界址点成果表、房角点成果表、面积测算成果表。

(3)房产图集,包括房产分幅图、分丘图、分层分户图、房产证附图、房屋测量草图、房屋用地测量草图等。

第三节 房产测绘的发展

我国是一个有着五千多年历史的文明古国。从奴隶制社会夏朝开始,土地测量和房屋测量就开始了。有个叫有巢氏的人,传说就是他发明了房屋。可以推断,房屋的大小、房屋的归属有了着落,这就是房地产测量的开始。历史发展到了奴隶制向封建社会转换的商周时期,就有了井田制,而且建立了“九一而助”的管理制度。土地测量(也含计量)计算就有“六尺为一步,百步围成一亩,百亩为一夫,夫三为屋,屋三为井,井方一里,是为九夫,八家共之”。这就是房地产测量最原始的记录,前面含有土地测量,后面就与房屋与家庭有关了。到了战国时的秦孝公启用一个叫商鞅的宰相进行土地改革,实行“废井田,开阡陌”,奴隶制解体,封建制逐步形成,奴隶主的井田被道路冲开,逐渐形成了私田制,各是各的田,各是各的家。丈量各个封建领主的田地,成了当时不可缺少的一件大事,那时朝廷中设立有专门管这项工作的官吏。

隋、唐时期,我国普遍实行“均田制”,对当时的赋税、人口、土地进行统一登记,建立户籍制度。这时户籍的建立即含有房产测绘,地籍含附于户籍册内。宋代时,对土地实行“方田法”、“经界法”,进行统一清丈,逐户逐乡造地籍簿(当时叫“砧基簿”),按规定的格式记载户田数、质量及用途,土地的四至出现了,地块图出现了,起到了按图核地的目的。明代的“鱼鳞图”是中国比较标准的古代地籍图册。清王朝测制的《皇舆全览图》和《乾隆内府皇舆全图》则是很有一定水准的房地产图,它融建筑图、房产图、地籍图于一身,很有一些现代气派,而且它与清乾隆八年颁布的“丈量规则”、“铸铁标准弓(尺)”互为关系,把规划与图统一了起来,明确规定了1步 $\times$ 240步为一亩。清代的房地产测量在我国历史上

的发展达到了相当高的程度。

民国时期,政府专门成立地籍测量部门,颁发了《土地测量实施规则》,统一全国的土地测量工作,在上海、南京、重庆、武汉等大城市统一规格的地籍图已成规模。1932年,首次在我国江西省运用航空摄影测量方法施测地籍图,这些图纸在中华人民共和国成立后的若干年内都在发挥一定的作用。

1949年,新中国成立后,接收了国民党政府的地政管理部门。20世纪50年代初,我国在全国主要城市范围内开展了大规模房产土地登记工作,颁发了土地权状,这些土地权状就是房地产测绘的结果。几个大城市拥有了一定规模的房地产测量队伍,从事着房地产登记发证和房地产测绘统计调查工作。从那以后,由于种种原因,全国的房产和地籍测量没有得到足够的重视。除少数几个大城市外,房地产测绘在我国范围内发展较慢。

1984年底,建设部决定在全国城镇范围内进行第一次房屋普查,经过近两年普查,一大批城市的房地产管理部门纷纷成立了自己的房地产测绘队伍,从事着房地产测绘工作。1987年,乘第一次全国城镇房屋普查的东风,又在全国范围内进行房地产登记发证工作。房地产测绘已经成为房地产管理不可缺少的工作,日益发挥着巨大的作用。建设部房地产业司主管这一工作后,房地产测绘有了较快的发展,南京、西安、广州、北京、重庆、武汉、上海、深圳、郑州、珠海、牡丹江等大中城市纷纷组建房地产测绘机构。全国拥有甲级、乙级资格的房产测绘队伍近20家。1991年,第一部《房产测量规范》(行业标准)正式出台,标志着全国房地产测绘标准的统一。1992年,全国房地产测绘的群众学术团体——中国房地产及住宅研究会房地产地籍测量委员会在珠海正式成立,全国房地产测绘行业有了自己的学术组织机构。2000年2月,国家颁布了《房产测量规范》(GB/T 17986.2—2000),房地产测绘工作逐步走向规范化的道路。

随着我国经济体制改革的深入,《城市房地产管理法》的实施,房地产测绘管理工作蓬勃发展,作用日益增大,一大批房地产测绘工程师和房地产测绘管理人员成长起来,数字成图、GPS全球定位测量系统、电子平板测图系统,多种先进的方法测制房地产图在全国房地产系统得到应用。但是,由于我国的房地产测量工作起步较晚,市场化程度较低,因此探索、研究、思考建立适合我国国情的房地产测绘管理体系,规范房地产测绘行为,培育和发展房地产测绘市场,建立房地产测绘市场的竞争机制将是我国房地产管理部门的一项重要工作。

思考题

1. 什么是房地产? 有哪几种类型?
2. 什么是房屋,由哪几部分组成?
3. 房产测绘的目的是什么?
4. 房产测绘的主要内容有哪些?
5. 房产测绘的特点是什么?
6. 房产测绘的成果有哪些?

第二章 房产调查

第一节 概 述

房产调查是近年来伴随着城市房地产业而兴起的,为城市公共管理提供重要基础数据,并为房屋产权归属、产权登记、产权产籍管理提供可靠的基础资料。由此,房产调查是一项十分细致而又严肃的工作,同时也是一项准确性、技术性要求都很高的调查工作。

一、房产调查的基本概念

房产调查的对象是房屋及房屋用地,主要是调查房屋及其用地的位置、权属、权界、数量和利用状况等基本情况,以及地理名称、行政境界和政府机构名称、大的企事业单位名称的调注。其目的是获取房产要素资料,通过确权审查、定质定量,认定房屋及其用地产权归属,并建立房产测绘基础资料,为城市房地产管理提供服务。

房产调查的内容包括:房屋用地权界即丘界的调查、房屋权属状况调查、房产数量及利用状况调查与示意图的绘制、地理名称和行政境界调查。

二、房产调查的方法

房产调查是一项极其细致而又严肃的工作。房产调查资料是房产测绘成果的重要内容,而房产测绘成果经过确权、登记、发证后便具有法律效力。因此,在组织管理上,房产调查必须在当地房地产管理部门的领导下进行,会同房屋权属主和房屋相邻权属主等有关人员,到现场指认界址。各方认可后,在权属调查表上签字盖章方有效。房产调查一般应经过政府公告、资料准备、实地调查、确权定界、成果整理五个阶段。调查人员应熟练掌握房地产法规、政策、办法以及了解调查的程序,在房产调查工作中广泛收集包括测绘、土地划拨、房屋批建、房地产等级评估、标准地名及房地产产权产籍等有关资料,可以采取“先阅后查”的办法进行。

所谓“先阅”,即是在实施房产调查前,就对房产权属单元的有关权属文件,结合产籍档案按房地产法规、政策、办法等对照审阅,其根本目的在于明确其权属是否合法属实。如资料不全,应及时通知权利人补充有关权属证明文件;否则,如果在毫无准备的情况下,贸然直赴现场调查,往往会因过多权属纠纷或无从下手而影响调查工作的顺利开展,造成大量后续工作“尾巴”,同时也可能因权属调查时的偏听而给调查成果质量留下难以预料的隐患。

房产调查应在广泛审阅产权产籍资料后在现场进行调查。现场调查的基本原则,一是不允许将产权产籍资料原件带至现场,以防散失;二是调查者通常必须携带工作用图、房屋产权产籍资料、调查表、房屋用地调查表、其他房产调查用具等到现场;三是调查者应