

不动产测绘中权属边界精准测定方法探讨

作者：姜方常 210112197301244052

摘要：不动产权属边界测定是不动产测绘与权籍调查的核心环节，是保障不动产确权登记、产权交易、纠纷调处的重要技术依据，测绘成果的精准度直接关系到群众财产权益与不动产市场秩序。当前城乡不动产类型复杂多样，老旧宗地、异形建筑、混合用地不断增多，权属边界隐蔽、重叠、模糊等问题突出，传统测定方法精度不足、适配性有限，难以满足精细化不动产管理要求。权属边界测定精度直接决定不动产登记的合法性与产权界定的公正性，微小的点位偏差都会引发产权纠纷与登记失误。本文结合不动产测绘工作规范与现场作业实际，分析权属边界测定常见偏差问题，探究各类精准测定技术方法与实施要点，提出全过程精度管控策略，旨在提升权属边界测定的精准性与规范性，为不动产登记工作高质量开展提供技术支撑。

关键词：不动产测绘；权属边界；精准测定；界址测量；精度管控

一、引言

不动产测绘涵盖地籍测绘、房产测绘、权籍调查等核心内容，权属边界精准测定是区分不动产权属范围、明确宗地与建筑产权界限的关键工序，也是不动产确权登记合法化、标准化的基础前提。随着不动产统一登记制度全面落地，社会对不动产测绘成果的精度、规范性、权威性要求持续提升。城乡建设改造、土地流转、旧房改造等工程持续推进，大量老旧地块、城中村建筑存在权属资料缺失、边界界定模糊、历史遗留问题较多等情况，大幅增加了权属边界测定难度。依托科学的测定方法、规范的作业流程、完善的精度管控体系，消除边界测定偏差，能够有效规避产权纠纷，保障不动产登记结果真实有效，维护不动产市场稳定有序发展。

二、不动产权属边界测定常见偏差问题

结合基层不动产测绘作业实践，权属边界测定偏差主要来源于外业勘测、资料核验、环境干扰与数据处理多个维度，各类问题相互叠加，影响边界测定整体精度。

（一）权属资料与实地现状不匹配

部分老旧不动产项目建设年代久远，原始权属档案图纸精度偏低、资料残缺，原始界址记录与当前实地现状存在较大差异。部分地块存在私自改扩建、占用公共区域、边界微调未备案等情况，原有权属界线资料失去参考价值。测绘作业中单纯依托老旧档案开展边界界定，未结合实地现状全面核验，极易出现边界判定错位、权属范围偏差等问题。

（二）外业点位采集存在精度偏差

界址点、界址线采集是权属边界测定的核心工序，野外复杂环境会对测绘作业产生明显干扰。城区密集建筑、树木遮挡会造成卫星信号衰减，影响 RTK 定位精度；狭窄街巷、隐蔽墙角无法采用常规设备精准测点，容易出现点位偏移、漏测问题。同时，作业人员测点选取不规范，未严格贴合权属转角、边界拐点布设点位，会直接造成权属界线绘制失真。

（三）边界判定标准执行不统一

不动产权属类型多元，住宅、商业、工业、集体用地的边界界定标准存在差异。部分测绘人员对权籍调查规范理解不透彻，面对交叉权属、共用边界、模糊地带时判定标准不统一，主观判定现象突出。不同作业人员的判定差异，会导致同一宗地边界测定结果不一致，影响测绘成果的统一性与权威性。

三、不动产权属边界精准测定核心方法

针对权属边界测定难点与偏差问题，结合不同场地工况，采用适配性强的精准测定方法，规范作业流程，全方位提升边界测定精度。

（一）解析法界址点精准测定

解析法是城镇不动产权属边界测定的主流精准方法，依托全站仪、GNSS 接收机等设备采集界址点精准坐标，通过坐标换算确定权属界线范围。该方法适用

于城镇规整宗地、新建建筑、权属清晰区域的边界测定，点位精度可达厘米级。作业过程中优先选取稳固、辨识度高的边界拐点布设界址点，严格把控测角、测距精度，全程记录作业数据，通过坐标差值精准界定权属范围，有效规避人工估算带来的偏差。

（二）档案核验与实地复核结合法

针对老旧地块、权属复杂区域，采用档案溯源与实地复核相结合的测定模式。全面梳理原始审批资料、历史测绘档案、权属登记台账，梳理原始边界依据。结合现场踏勘，比对墙体基线、老路边界、界桩遗存等实物标识，修正老旧档案与实地不符的偏差。对存在争议的边界区域，走访邻里、社区核实权属历史使用情况，确保边界界定贴合实际、客观公正。

（三）多技术融合辅助测定方法

对于地形复杂、遮挡严重、常规设备难以作业的区域，融合三维激光扫描、无人机航测、近距离丈量等多种技术开展联合测定。利用三维激光扫描快速采集复杂边界点云数据，还原建筑与宗地真实轮廓；对微小隐蔽边界采用钢尺精准丈量辅助校核，弥补卫星定位的精度短板。多技术融合能够有效适配各类复杂场景，消除单一技术的作业局限，提升权属边界测定的全面性与精准度。

四、权属边界测定精度提升管控策略

（一）规范外业标准化作业流程

严格遵循不动产测绘与权籍调查规范，统一界址点布设、数据采集、边界判定作业标准。作业前完成现场踏勘，梳理地块权属概况与作业难点，制定专项测定方案。作业中规范设备操作，做好设备前置校准，规避仪器系统误差，重点强化隐蔽边界、共用边界、争议边界的精细化勘测，从源头降低作业偏差。

（二）建立多层次成果校核机制

构建外业自检、班组互检、内业专检的多层级校核体系，外业作业人员完成勘测后自主核对点位数据，班组交叉复核边界判定结果。内业处理阶段严格核对

坐标数据、界线绘制、面积换算成果，比对档案资料与实地勘测数据，及时修正偏差问题，确保权属边界成果精准无误。

（三）强化从业人员专业能力

常态化开展测绘规范、边界判定标准、新型测绘技术培训，提升作业人员的专业素养与细节把控能力。重点强化复杂权属场景的判定实训，统一边界界定尺度，减少主观判定误差。通过技能考核、案例复盘等方式，提升人员处理疑难权属边界问题的能力，保障测绘成果质量。

五、结语

权属边界精准测定是不动产测绘工作的核心难点与重点，测绘精度直接影响不动产登记质量与群众财产权益。老旧资料偏差、外业勘测误差、判定标准不统一是当前边界测定的主要问题。不动产测绘权属边界测定需兼顾历史延续性与现势准确性，通过多源数据比对和现场实证核查能够有效化解各类权属界定矛盾。在实际测绘作业中，结合场地实况灵活选用解析测定、档案实地复核、多技术融合测定等方法，搭配标准化作业流程与多层级校核机制，可系统性降低测绘偏差，杜绝权属界定失误。同时，测绘单位需持续加强人才专业化培养，紧跟测绘技术更新节奏，熟练掌握新型数字化测绘设备与作业规范，统一权属边界判定尺度。通过全方位、全流程的精度管控，有效提升不动产权属边界测定的科学性与精准度，减少产权争议问题，保障不动产登记工作严谨规范开展，切实维护不动产权利人的合法权益，持续提升不动产测绘与权籍管理工作的规范化、精细化水平。

参考文献

- [1] 周健，吴迪. 不动产权属界址测绘精度控制与边界判定方法研究[J]. 测绘通报，2023，(12)：89-93.
- [2] 林宇航. 复杂场景下不动产权属边界精准测定技术应用[J]. 地理空间信息，2024，22(5)：102-105.
- [3] 黄涛. 不动产测绘成果质量校核体系构建研究[J]. 国土资源信息化，2023，(4)：66-69.

[4] 陈晓峰. 老旧宗地权属测绘难点及解决路径探析[J]. 工程测绘, 2024, 12(2): 77-80.

[5] 赖锦涛. 数字化测绘技术在权籍调查中的创新应用[J]. 测绘科学, 2023, 49(8): 112-116.