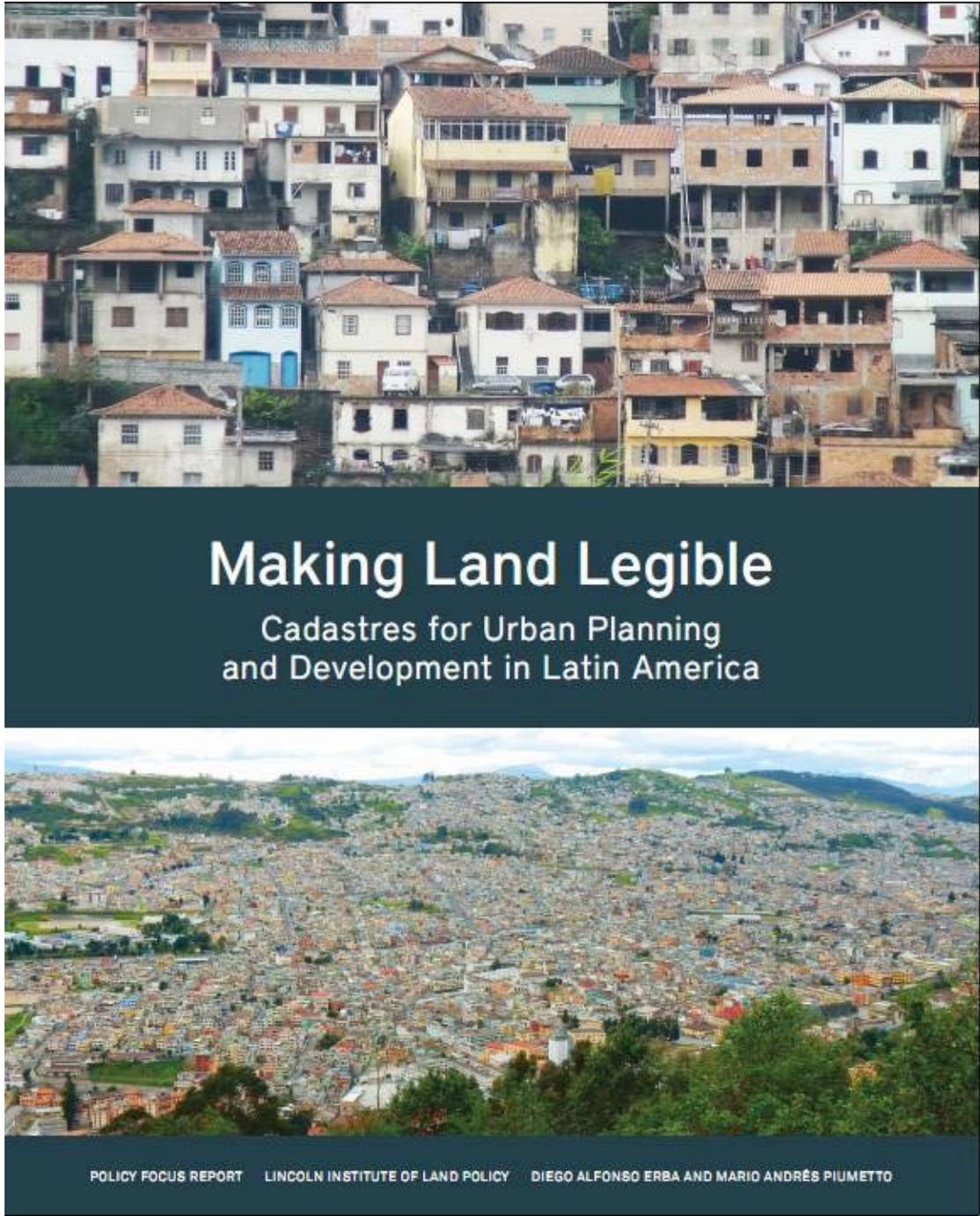


林肯译介 | 让土地信息透明化：地籍簿在拉丁美洲城市规划和发展中的作用



让土地信息透明化：地籍簿在拉丁美洲城市规划和发展中的作用

林肯土地政策研究院最近出版了一份政策聚焦报告，题为《让土地信息透明化：地籍簿在拉丁美洲城市规划和发展中的作用》。报告指出，传统的地籍簿是一个公共的土地登记系统，一般用来记录土地所有权信息和征收财产税；而在拉美地区，人们试图把地籍簿作为促进财政稳定、指导城市规划、建立应对气候变化的弹性能力的一个有力工具。

《让土地信息透明化》（Making Land Legible）的作者是 Diego Alfonso Erba 和 Mario Andrés Piunetto，都是资深的土地测量师，他们在这个快速发展的领域里有着多年的研究和从业经验。他们认为，数据众包

（crowdsourcing）技术的进步使得开发一种新的具有多用途的地籍簿成为可能，多用途地籍簿在哥伦比亚、巴西以及其他一些国家的城市已经得到成功应用，也证明了它有助于政策制定者。

一个地域的地籍簿是一种公共的登记体系，用于管理地块信息。拉美大部分地区的地籍簿在结构上沿用很久以前从欧洲传入的正规模式，主要收集地块的经济、形态和法律特征资料。这种模式有若干局限性：一般来讲其信息仅局限于私人财产，而且信息老旧、不完整，不包含城市政策决策所需的具体信息，比如交通、基础设施、公共管网等。这些信息往往以不同的形式分散在几个各自为政的机构中。

多用途地籍簿需要建立在利益相关者合作的基础上，这些利益相关者致力于提供覆盖面广、准确、详细且是最新的城市信息。多用途地籍簿收集文字和数字信息、地图、以及当地的人力与财力资源情况，它可以在国家、区域或城市层面以合理的成本来实施。采用带摄像和无线通信功能的无人驾驶汽车或无人机，可以迅速地收集大量的信息。

传统的地籍簿需要政府机构利用地理信息系统（GIS），根据周期性的调查更新信息。而多用途地籍簿是建立在一个以空间数据为基础的系统上的，它可以时刻从城市观察站和其他来源获得数据，从而让地籍簿的每一部分实现实时更新。上述两个系统都可以采用免费的软件，这是多用途地籍簿成功的关键因素之一。

拉丁美洲拥有大量的无人区，也有广阔的城市扩张区，极度富裕和极度贫困的民众同时存在，巨大的亚马逊丛林正遭受着越来越多的过度砍伐。这些因素使其成为一个独一无二的研究对象。缺少准确的土地纪录是殖民地的后遗症之一，这让非法占地变得有机可乘。这个问题一直持续到今天，并且很大程度上约束着跟土地产权和土地税赋相关的城市政策。

虽然多用途地籍簿不能制定土地政策，但它对于土地政策来说是一个重要工具。多用途地籍簿可以整合各项数据，能最直接地识别和监督土地的经济、形态、法律、环境、社会方面的特性以及所有者的信息。城市规划工作者需要这些信息去管理城市的发展，为城市的发展融资制定策略，减少非正式土地利用，分析政府干预的影响。这些信息同样对灾害的应对和适应气候变化的影响有着非常重要的意义。

《让土地信息透明化》这本书描述了地籍簿的演变，同时记录了对多用途地籍簿的应用和效益。作者还介绍了从现阶段模式转型为多用途地籍簿的最佳实践案例，包括如何建立土地价值观测站来吸引尽可能多的合伙人，如何通过计量经济模型和地理统计模型把评估图的信息与真实的房地产市场状况联系起来，如何要求相关的土地管理部门在每一个房地产交易时都要及时更新蓝图上的地块信息，如何将公共地产和非正规房地产的信息并入地籍簿的数据中。

（译者：李瑞钧）

文章来源林肯土地政策研究院简报

《让土地信息透明化：地籍簿在拉丁美洲城市规划和发展中的作用》一书的链接如下：https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/3662_3024_Making-Land-Legible-full-web.pdf