

如何规范房产测绘市场提升房产测绘质量

徐振武

山东省菏泽市曹县住房保障和房产交易服务中心, 中国·山东 曹县 274400

【摘要】自改革开放至今, 伴随社会主义市场的发展, 中国房地产领域又到了一个崭新的发展阶段。随着房地产的不断发展, 人们对房地产的需求愈来愈丰富, 为满足人们的需求, 对房地产测绘技术的质量控制显得尤为重要。文章以此为基础, 首先概述了什么是房产测绘, 其实质与核心是什么, 其次阐述了房产测绘中测绘面积质量控制的意义和其在应用过程中易出现的问题, 最后, 在以上所述全部内容的基础上, 着重分析研究了在房屋测量中测绘建筑面积质量管理的应用策略, 重点是期望可以提升应用技术水平, 从而推动中国房地产服务行业的长期稳健发展。

【关键词】房屋测量; 测绘面积; 建筑质量管理

How to Standardize the Real Estate Surveying and Mapping Market to Improve the Quality of Real Estate Surveying and Mapping

XuZhenwu

Housing Security and Real Estate Transaction Service Center, Cao County, Heze City, Shandong Province, Cao County, Shandong 274400, China

[Abstract] Since the reform and opening up, with the development of the socialist market, China's real estate field has entered a new stage of development. With the continuous development of real estate, people's demand for real estate is more and more abundant, in order to meet people's needs, the quality control of real estate surveying and mapping technology is particularly important. Based on this, the article firstly outlines what is real estate surveying and mapping, its essence and core, then expounds the significance of quality control of surveying and mapping area in real estate surveying and mapping and the problems that are easy to appear in the application process. On the basis of all the above-mentioned contents, this paper focuses on the analysis and research of the application strategy of the quality management of the surveying and mapping construction area in the housing survey, with the emphasis on the expectation that the level of application technology can be improved, so as to promote the long-term stable development of China's real estate service industry.

[Key words] House measurement; Surveying and mapping area; Construction quality management

引言

面积对房屋产权人来说, 是个很关键的节点, 是后续各种项目中如何运营的关键因素。目前, 中国住宅开发公司几乎都有一套管理模式, 主要是由开发商委托其他第三方专业的测量机构, 来完成大面积测绘检测的管理工作, 用此来得出房屋的真实面积。这不仅有利于后续机构的检验和备案, 也可以保障消费者的合法权益。为了深入探讨房屋测量中测绘面积的质量控制的使用策略, 现对房屋测量的相关内容进行了解析, 其分析如下所示。

1 房产测绘含义

何谓房产测绘? 顾名思义, 即在勘测房屋后绘制图的这个步骤。在这个过程中, 往往需要对占地面积和建筑物结构等都进行实地勘测分析, 这样才能够进行平差绘制, 为绘制单元图、分层为平面图提供了依据。要提升整体的经济效益, 我们就必须把房地产实际的成果和政府预期计划的成果相对比较, 保证它的准确性。目前, 房屋测绘也是房地产行业开发的一项重点内容, 它在一定程度上提高了房产交易的安全性, 给房地产行业的可持续开发带来了活力。但随着近年来房地产行业的高速发展, 为适应发展而对测绘工提出了更高的要求。因此, 为确保行业的持续平稳发展, 需要进行准确计量。通过提高房产测绘质量控制技术, 从而提升质量管理水平, 确保测绘的正确率, 为保护消费者权益和促进房地产市场的有序性提供了不可替代的重要价值意义。

2 在房产测量中测绘面积质量控制的问题重要性

房产测绘中采用科学的质量控制技术, 具有以下几个方面的意义。

2.1 保护财产

房屋测量工作是为今后房产交易、拆除等提供基础, 为建立城市化管理创造必要条件。由于房产测绘这个工作专业性强, 难度性高, 且较为复杂, 因此很多非专业人士认识不清, 则会对房产测绘工作产生误解, 认为可以通过适当的窃取换取经济利益, 于是容易误导消费者, 影响社会的公平性, 不利于市场的健康平稳发展。而若进行科学的质量控制, 则可以做到房屋测量的有序性, 规范化, 同时能够有效遏制部分商家窃取面积的问题, 从而保护了财产安全, 促进产业的健康平稳发展。

2.2 促进住房交易

在房屋测量工作中, 测绘面积质量控制技术对业主的经济收益有着很直接的联系, 会产生重要的影响。房产测绘有着较为完备的过程, 它通过实际测量、绘制、分析等各种方法, 从而获得了最终的数据, 这些数据为房屋交易提供了较为准确的信息与资料。做好房产测绘工作的监管工作, 不但可以有效推进房屋买卖, 还能够增强买房者的信心, 有利于保护交易市场的秩序, 促进市场的快速有序发展。另外, 通过颁发具有国家影响力、认可度高的产权证书, 将一手资料完备保存至房地产档案中等方式, 这些都有利于刺激消费, 让消费者吃下这颗定心丸, 因而有利于消

除不对等的关系,提高信息的透明度,促进各部门开展相关工作。

3 在房产测量中,测绘面积质量管理存在的困难问题

3.1 信息处理能力不足

信息处理是房产测绘中测绘面积质量控制最难以把握的问题。由于测绘工作难度性高,较为复杂且影响因素多样,因而在操作过程中,一旦接触到海量信息,信息处理能力较弱,则易导致信息逐渐累积,互相干扰,于是最后会导致房产测绘精度急剧下降。

3.2 无完备的技术标准体系

从如今中国房产行业的房屋测量情况可知,尽管在部分参数和细节上都存在着相应的技术规范,不过,在具体实施时却不难发现,不少技术规范都无法落实。并且,提供的信息不具体,含糊不清,难以适应如今房地产行业的快速发展。在遇到有冲突,无法调和的问题时,从有关政策和法规文本中竟无法找出与之相对应的解决办法,种种原因在较大程度上影响了房产测绘工程质量控制技术的有效执行。

4 在房产测量中测绘面积质量控制技术的措施

房产测绘中测绘面积质量控制,需从以下几点来开展工作。

4.1 严格执行落实制度规范

为了保证房屋建筑面积检测结果的正确性、权威性,应当建立必要的工程质量保障制度和安全措施。测绘单位内在企业、各岗位的管理职能,也实现了各司其职、各理其位,完善以保障质量为中心的责任制。测量作业中遵守了我国房屋计量准则和相关的技术标准、法规以及本省市地区按照当地习惯而制订并实施的相关房屋建筑面积计价标准和公用面积分摊暂行规定。测量步骤就是对房产进行测量的这一阶段,内容大致包括了测量前的准备工作、外业调查、测量数据采集、房产分摊计量和测量资料等内容,这一步骤也是对测绘工程质量做出保障的关键环节。在开展测绘工作时,测绘人员一定要遵守一级验收以及二级检查规范,做好互检以及自查工作,保证各项检查验收之间具有较强的独立性。只要不断提高测绘管理人员的管理水平,才能提高房地产测绘的整体质量,为房地产建设提供坚实的理论基础。

4.2 准确计算各个面积部位

房产测量工作所涉及的主要具体内容有测量、研究房产及其相关房产的建筑设计,并且采用工程制图的方法来开展工作等。除去必须对房产建筑物的尺度体积、部位及其套型等基本要素经过实地查核以外,同样还必须按照《技术规范》的具体内容来检验房产坐落、室号编制及其构造图等要求,以确定其与房产所有权人发证规定的建筑物设计图样具体内容保持一致。测量员在对住宅建筑面积实施测量时,必须要充分考虑到建设住宅的实际状况,并且在必要的情形下还必须向委托人提交一个具体内容尽量齐全、详尽的说明书,而且建筑设计方也必须提交一个功能设计说明,以详尽描述建筑物内各个区域的功能设计。最后测绘人员需要统一用语,并计算明确房屋建筑的有效面积。

4.3 科学计算公用分摊面积

在确保房屋套型、建筑边长数等信息全面正确的基础上,政府工作人员还应当保证在建筑面积核算中对公用建筑面积的合理分摊。公共分摊面积问题也是很多楼盘开发商和购房人所关心的焦点所在,这一问题直接关系到消费者切身利益,所以一定要科学开展面积分摊计算,保证计算结果的准确性。住宅单位各层面积和总面积经测算正确后,再规定公共建筑面积的分摊方法,关于公共建筑面积部位及其分摊原则上规定,要严密地依据《房产测量规范》及各地市的相关《执行具体细则》来规定,关于个人

公共部份在《房产测量规范》中没有规定的可分摊原则上,要组织测绘员、质量检验员、技术主管、委派人和建筑设计者,进行图纸联审研究并定案。在判断好公共建筑面积分摊状况以后,还必须将分摊之前与分摊后的分摊面积、总面积和户内建筑面积等进行比较分析,保证其一一致性。

4.4 对房产测绘市场化管理

影响房产测绘工作的因素有多种,因而在房产测绘过程中根据不同因素影响大小来进行排序,优先处理影响较大的问题。在实际作业中,许多测量人员急于求成,注重测量的速度,希望能够在短时间内完成任务,这使得工作质量下降。因此,相关部门需要划分权责,具体到每个人有什么职责,这样在有出错的时候,也能很容易地找到直接负责人,能够有效减少权责交错乱象、职工人员草率应付等情形。除此之外,还需加强市场管理,坚决杜绝恶性竞争,各种乱收费现象,严厉打击各种扰乱市场秩序的行为,加强对市场的控制与监督。

4.5 提高人员素质

房屋测量工作复杂性,专业性也决定了该工种对技术人员素质的需求极高。因此,为实施好房屋测绘面积质量控制,就必须加强技术人员队伍建设。在将人员录用后,为了加强对人员的入岗教育,并且做好对人员的在职技术培训,还可以聘请有关专业人士进行实操讲座,以提升人员测绘的准确度。而采用计划预训的手段则能够很好地增强人员训练的针对性,当然也可通过宣传讲解的方式来让员工更好地了解自己岗位的工作要求,强化认知能力。种种措施有利于减少员工犯错误的频率,提高思想,端正工作态度,促进房产测绘工作的顺利进行。

4.6 考虑多种因素

在房产测绘作业中,测量是最为关键的一步。因此,为做好测量工作,需要进行预测准备,及时预测各种可能出现的,会影响结果的因素。预测过程,因住房布局,房间号和其他内容上的差异,因而在具体落实途中需要对实际测量结果和预测结果进行比较,从而分析产生差异的原因。这样,便可以更加宏观的满足整体效益并且减少了一些其他原因未能列入考虑范畴而造成房产测量不精确的问题。在正常的考核中,也可对建筑物的类型、场地大小以及其他方面考察,并做好对测量成果的管理,以确保现场检测成果和所记录的数据相同,如此便可依据客户提的要求来像他解释,容易很好地化解矛盾,减少冲突。

5 结语

总而言之,房产测绘工作中对测绘面积质量进行整体控制为房地产行业持续稳定发展提供了动力。针对如今房产测绘中的现状,需要对房产测绘市场化管理,规范市场秩序,提前考虑多种影响因素,加强预测能力,提高人员素质,打造一支专业的队伍,强化队伍建设,为促进房地产行业的可持续发展提供条件。

参考文献:

- [1] 张东红. 房产测绘中测绘面积的质量控制技术 [J] 华北自然资源 2020, 6 (6).
- [2] 杨海成, 王九来. 浅析房产面积测绘中存在的问题 [J] 北京测绘 2019, 4 (1).
- [3] 徐晨. 房产面积测绘中共有面积分摊模型的研究与应用 [C] 兰州交通大学 015, 1 (3).
- [4] 杨红梅. 商品房预测绘与实测绘产生面积差异的原因及解决措施 [J] 青岛理工大学 2017, 3 (5).
- [5] 丁敏. 商业房地产发展过程中政府角色定位的问题与对策研究 [C] 安徽大学 2014, 4 (2).