

房产测绘常见问题及对策

韩先华

涟水县自然资源和规划局 江苏 淮安 223400

摘要：房产测绘是房产管理的主要基础。目前，我国的房产调查和房产测绘工作取得了较好的发展，但仍有许多问题亟待解决。从问题根源出发，针对性地解决当前房产测绘发展存在的问题，促进房产测绘技术的不断发展。文章对基于房产测绘中的问题进行分析，并寻求对策。

关键词：房产测绘；问题；措施

前言

在我国城镇化进程不断推进的背景下，房地产业迎来新的发展机遇，住房制度改革进一步完善，给房产测绘业带来了新的挑战，取得了更高的发展。房产测绘是城市发展和基础设施建设的重要组成部分，为城市规划和城市建设提供了强大的数据支持。建筑面积是衡量房地产价值的最重要指标，房产土地测绘是否合理、科学有效，对房地产行业的持续健康发展有着重大影响。房产测绘现在已经成为一个更加敏感的话题，随机责任也增加了。结合住房制度改革不断推进，房产测绘成果是重要的管理和交易依据，一定要注意其准确性，避免因外部因素造成测绘误差，减少纠纷。因此，要着力加强房产测绘工作质量，防范房产测绘问题，进而推动产业发展，保障居住安全。

一、房产测绘的必要性

房产测绘是房地产业可持续发展的关键，房产测绘的必要性主要体现在以下几个方面：其有助于促进城市规划建设。在城市建设中，住宅的规划建设可以有效地反映城市居民的精神文明程度和物质生活水平。城市规划是一项非常复杂的工作，涉及的内容很多，包括具体建房数量、实际用途、布局方式和结构布局等。在房产测绘中，需要对采集到的信息进行全面、系统的分类、整理和统计，确保测绘结果真实有效，反映城市建设的实际情况，为城市建设提供数据支撑和数据支持。规划建设理论指导，可以为房产管理提供必要的信息。房产测绘的主要依据和参考是城市的几何形状，以此为基础构建完整的横向控制网络。房产管理部门必须根据本市现有房屋的数量、用途和结构分布，进行系统管理。房产测绘可为房产管理提供必要的参考和指导，有助于提高房地产管理水平。

二、房产测绘概况

房产测绘是地籍调查的一部分，调查范围固定，主要范围包括房屋和与房屋有关的土地。房产测绘虽称为测绘，但并非以测绘为目的的测绘。相反，它用于了解房屋、土地和房地产的自然条件和所有权，并且这些数据可以被多个部门共享。全市的总体规划、项目建设、房屋拆迁、权属登记使用、

交易等具有科学价值，是最真实、最重要的实践参考和依据。

房产测绘中的相关内容、资料、信息和数据，也可以在持续使用过程中加强对城市开发建设的控制和协调。在我国，房产测绘是由有资质的房产测绘队伍明确定义的。

三、房产测量测绘的主要流程

1. 开发前期的设计测绘

初步设计测绘工作的主要内容是地形图测绘。在项目申请选址过程中，必须提交地形图，并在取得开发许可后，按照项目要求和监管要求进行房产开发和项目规划。一般来说，房地产中的管道规划和建设通常使用 1:500 的地形图，而整区规划通常使用 1:200 的地形图。因此，在房地产实施前，应进行测绘作业，以保证房地产质量，促进开发工作的有序开展。

2. 作业前的勘查定界测绘

开发建设房地产项目，必须按照《地籍测绘规范》编制建筑规划，重点做好土地测量和工程规划。此外，批准文件和项目建设文件必须在运营期间保持。项目建设前，必须进行测绘作业，了解国有土地出让、农用地出让等情况，然后按照有关规定制定相应规划，有效保障测绘作业的准确性和合理性。

3. 施工环节的测绘作业

在取得房产项目用地许可证并完成项目规划后，还需要对土地使用情况进行检查和审查，以方便后续建设。值得注意的是，该公司获得的项目规划许可证是临时许可证，准备工作完成后，立即进入施工阶段。为保证开发工作的有序开展，有关人员必须在项目用地范围内进行大地测绘、地块建设和管道线路规划。完成测绘作业后，设计人员按照建筑要求和标准，组织设计施工图，为施工提供支持。

4. 完整的房产测绘

目前的房产测绘政策比较严格，技术要求也非常高。整个测绘作业主要包括行业调查、房产布局图等，对作业人员的素质要求较高。测绘技术的进行，可以为后期运行的开展奠定基础 and 保障。在整个经营期间，相关计量工作的质量控制对于房地产开发工作具有重要意义。

5. 竣工测绘与房产测绘

在进行房产测绘作业时,应采用科学合理的测绘技术,收集施工设计方案、设计图纸等有效数据信息,为后续工作提供支持。

四、房产测绘的常见问题

1. 建筑开发利益驱使

与房地产开发商的利益直接相关。在实际的规划、设计和施工操作中,很容易擅自更改图纸,导致消费者购买房屋,购买面积与实际面积不符。这主要是由于房地产开发商受利益驱动,过度追求经济利益,随意增减建筑面积,导致测绘前后出现重大误差。

2. 缺乏交流,方法不统一

房产测绘工作包括:实地测量、绘图、数据分析、数据计算、数据管理等。目前,不同地区、不同测绘单位,甚至不同测绘人员使用不同的房产测绘方法,难以做到统一。此外,房地产测绘数据格式的选择、信息化程度、数据处理和测绘成果评价等方面存在地区差异,导致地区和机构之间缺乏必要的信息交流,不利于房地产持续健康发展。

3. 管理、财政投入力度不足

一些地区政府在经济建设中过分重视城镇化发展,对房地产测绘发展重视不够,财政投入有限,导致许多地区无法利用先进技术和先进技术。房产测绘的调查方法。正确的地方。这极大地限制了我国房地产测绘的发展,甚至在一些地区停滞不前,导致测绘与先进的信息技术脱节,组织协调不完善造成大量重复性工作。甚至为测绘工作做出了贡献,造成了大量的人力物力损失。

4. 高素质专业测绘人才匮乏

就目前我国房地产业测绘事业的发展而言,普遍存在测绘人员技术水平不高、业务素质亟待提高的问题。此外,由于地方政府部门的重视不够,许多先进的测绘技术和信息化测绘方法难以落地。即使在一些地区,房地产测绘还处于人工测绘阶段,极大地限制了我国房地产测绘行业在我国的可持续发展。这种滞后的发展状况引发了多方面的一系列财产纠纷,限制了我国社会经济的稳定发展。

5. 法律制度不完善

我国房地产测绘业虽然近年来发展良好,但受区域社会经济发展不平衡因素影响,行业标准不高。现有的法律法规还不够完善,房产测绘还存在权责不明确的问题,操作性和实用性都比较差。

6. 信息共享难

房地产业测绘需要多部门协同配合,才能高效有序地实施。但是,各部门各司其职,缺乏必要的沟通和联系,相互管理的信息技术难以实现互通。这种现象的存在,在一定程度上,促使了相关问题信息不能够进行有效的处理过程,从而延误问题处理时间,耽误工程进度,进而会导致房产测绘工作出现无法及时有效处理的问题。

五、解决房产测绘常见问题对策

1. 实施注册制度,提升管理水平

房地产测绘是一项相对复杂的工作,涉及的内容较多,需要专业人员全权负责,确保房地产测绘的权威性和效率。为提高房地产测绘管理水平,各地必须实行注册测量师制度,对房地产测绘结果承担相应的法律责任。同时,要加强对房产测绘人员的技术指导和职业培训,提高房产测绘工作的客观性和公正性。为更好地提高房地产测绘质量,还需要制定房地产测绘成果和测绘单位登记评价制度,将房地产测绘成果质量与测绘工作联系起来。测绘人员和测绘单位,并按照谁负责测绘的原则。存在重大质量问题的测绘单位,必须严肃警告。情况严重的,必须取消房地产测绘从业资格,更好地规范房地产测绘和房地产测绘市场,实现持续健康稳定发展。

2. 推进房地产测绘的透明化

针对测绘房地产现状,积极创新管理和测绘方式,加强不同职能部门之间的沟通协调,利用大众传媒提高测绘透明度,鼓励公众监督的落实和推广。同时,大众媒体的报道有效增加了房地产经纪人的关注度,了解了房地产测绘的政策、规则和要求,了解了房地产总面积的计算方法,避免了相互隐瞒或欺骗。此外,实施房地产测绘透明还可以促进房地产业务数据的公开,通过广告让公众了解房地产领域,避免测绘纠纷的主要原因,使信息渠道更加畅通、多元化。

3. 适应社会的房产测绘需求

随着房地产测绘工作的快速发展,社会对房地产测绘工作的要求也在不断提高,因此必须从测绘能力和质量上寻求突破,确保实际测绘过程中数据准确,测绘技术导致测量误差,降低测绘整体风险。一方面,属性映射和面积计算具有相关性和连续性的特点。为保证测绘工作的准确性和有序性,各种测绘数据的采集必须进行技术分配。另一方面,重视对测绘信息的科学处理,即系统测绘实施后,必须收集相关的财产信息,包括图纸、施工参数、批准文件等。在处理信息时,确保数据上下一致,完成绘图、测绘工作,严格检查核实,充分考虑面积计算和分配方法,充分保证数据的准确性。

4. 编制完善的工作管理方案

为推动房地产测绘工作高质量发展,必须制定完善的管理制度,引导各项工作规范、科学实施。结合实际情况与测绘任务,分析可能存在的问题,制定类似的管理制度,推动各项高质量任务的实施。划分土地测量、测绘收费工作任务和职责,调动相关部门力量,促进对全过程的有效调控。建立健全完善的房产测绘工作机制,对于提高房产测绘成果的准确性,保障整个业务的高效开展,将起到积极的作用。根据收集到的数据,您将评估这项工作的不足和问题,然后提出类似的措施,以确保整个工作流程得到优化。

5. 修改和完善房产测绘内容

部分城市房产测绘内容陈旧,不适合现代城市的发展建设。一些技术相对落后,明显跟不上全球测量技术的发展。

根据城市发展建设的需要,以先进的科学信息技术为基础,不断完善房地产测绘的内容,促进城市房地产测绘的健康发展。如前所述,房产测绘不仅满足当前测绘需求,而且了解社会实际和未来发展需求,为测绘提供必要数据,为未来发展提供科学依据。

6. 通力合作,共同努力

房地产测绘不仅是城市规划和经济建设的主要参考和依据,也是城市地区行政单位的主要工作内容,对区域社会持续健康发展具有重要意义。要利用计算机系统、网络技术、大数据技术等先进信息技术,建设信息化的房地产测绘系统,将各部门的所有工作整合到网络平台上,发挥网络系统的优势。实现跨部门的信息、数据、技术等也可以及时传输、实时共享。一旦出现问题,方便及时沟通,尽快解决。此外,通过行业内的业务交流和培训活动,可以提高相关技术人员的专业水平,使我国的房地产测绘业实现快速发展。

7. 提高技术人员的专业素质

房产测绘工作具有专业属性,与专业人才的专业能力息息相关。为此,提高技术人员的业务素质应该是测绘素质的前提,在各项房产测绘工作中,要加强对技术人员的培训,以达到提高技术能力的效果。如何提高测绘质量,一方面,对现有测绘技术人员,重点加强新技术、新方法、新设备的应用培训,帮助他们掌握更先进的测绘技术,实现技术能力提升;另一方面,针对未来对房产测绘的新要求,我们需要重视技术和能力的转换,并参照相关法律和政策,重视测绘的实施。同时,根据房地产测绘队伍的发展需要,还应注重对技术人员的考核、岗位分配、绩效等方面的管理,制定科学、全面、系统的管理制度。最后,要从宏观上加强业务素质,包括吸纳使用的高素质人才,加强对员工责任感和敬业精神的培训,有效避免不同纬度的测绘误差。

8. 把控测绘数据的质量

影响房产测绘的因素主要包括现场仪器和环境。因此,必须采取有针对性的措施,以保证数据测绘的准确性。常用的控制方法有以下几种:1、仪器设备。应当维护和用于测绘作业的仪器设备,以便在房产测绘过程中获得高质量的数据和信息,为房地产开发提供支持。2、房产测绘环境。测绘工作前,要对作业现场环境进行研究,分析干扰测绘作业的因素,全面排查潜在隐患,确保工作有序开展,取得准确的测绘数据。

9. 加强全球卫星定位系统的应用

全球卫星定位技术具有诸多优势,可以快速准确地获取各种地籍测绘数据和信息,然后可以计算和测试结果。利用全球定位系统的子基站和移动站,设计卫星定位服务系统,通过高精度、先进的测量产品和软件进行地籍测绘。传统的精密测量产品存在一定的不足,例如:使用无线电或卫星定位系统无法控制位置获取数据,因此目前最好的测绘模型是不受任何环境影响的高级 GPS 测量产品。

10. 优选适宜的测量测绘技术

目前房地产测绘的技术方法和设备很多,为保证测绘作业的质量和效益,必须进行技术比对分析,在技术应用性能方面进行类似的分析工作,提出有效的技术解决方案。积极推广使用现代物业测绘技术,在保证测绘准确性的同时,降低作业效率,降低人工成本。结合测绘方法和仪器设备特点,制定完整的技术方案,指导相关工作高质量开展,确保测绘成果的使用价值得以实现。

11. 加强管理,增加财政投入

房地产行业是目前我国社会经济发展的支柱产业。各地政府部门要深刻认识到开展房产测绘的必要性和重要性,明确房产测绘在区域社会经济中的重要地位和影响,加强对房产测绘的重视度,加大管理力度,建立起符合当地房地产事业发展的房产测绘方针和政策。还应加大财政投入力度,引进更加先进的房产测绘技术和手段,增强房产测绘和现代化信息技术之间的联系,促使房产测绘向着高水平、高科技的方向发展,为房产测绘持续健康发展,提供充裕的资金支持。

六、结束语

房产测绘是一项长期工作,在市场经济环境下,房产测绘与房产市场监测和消费者权益发展息息相关。相关人员要提高技能,注重创新技术和方法,减少测绘误差,降低风险。他们必须进行全面而严格的检查,以确保运行结果的准确性。必须从根本上有针对性地采取措施,从建设到城市建设、经营管理,都要充分重视从而促进产业发展。

参考文献:

- [1] 何文刚. GIS 技术在房产测绘管理及信息系统中的应用分析 [C]. 云南省测绘地理信息学会 2017 年学术年会论文集. : 云南省科学技术协会, 2017:306-310.
- [2] 周志军, 刘远凯, 朱清海. 城乡规划面积核实与房产测绘一体化系统研究与实现 [J]. 测绘与空间地理信息, 2018,41(01):139-141.
- [3] 孙涛, 石宪军, 王永忠. 基于地理信息系统 GIS 技术的房产测绘应用分析 [J]. 内蒙古煤炭经济, 2017(14):51+93.
- [4] 王黎潇. 浅谈 GIS 技术在房产测绘管理和房产测绘信息系统中的应用探究 [J]. 工程建设与设计, 2018(24):266-267.
- [5] 李东升, 张兵良, 万保峰, 邱鹏瑞. 无人机技术在房产测绘中的应用 [J]. 昆明冶金高等专科学校学报, 2018,34(05):35-40.
- [6] 黄校, 马德富, 李旺民, 赖永华, 陈保鑫. 房产测绘建筑元组与 R 矩阵自适应生成原理研究 [J]. 地理空间信息, 2018,16(07):8-10+129.

作者简介:韩先华(1978.10.10-),男,汉族,江苏涟水人,身份证号码 3208021978****0533,本科学历,中级工程师,主要从事不动产测绘咨询,房地产面积测算等工作。