

房产测绘中测绘面积的质量控制研究

喻国强

宜宾市房地产测绘队 四川宜宾 644000

摘要:随着我国时代高速的发展,住房制度改革也在不断地发展,房地产市场快速的发展与繁荣,为房产测绘工作带来了众多机遇的同时也带来了不小的挑战,同时也对测绘工作提出了更高的要求。因此,要加大对房地产测绘工作监督管理的力度,并将维护广大消费者合法利益作为原则和基础,确保测绘结果具有真实性、准确性与公平性,促进房产测绘市场健康、有序、长期的运行与发展。

关键词:房产测绘;测绘面积;质量控制

引言:

房产测绘活动中对测绘面积进行整体控制是实现行业科学稳定发展的必要条件。结合现阶段房产测绘中存在的问题,需要积极规范测绘市场,采取科学的分摊处理模式与元素区分方法,并不断提升人员职业素养,提升队伍建设水平,为促进行业的可持续健康发展创造条件。

1 房产面积测绘质量控制的必要性

1.1 有利于维护房产市场的正常秩序。

房屋建筑面积的多少是我国建筑和房地产业中最重要的指标之一,也是我国房产测量中要测定的基本要素之一。建筑面积是我国城市规划管理、产权登记、产籍管理、税费征收、城市地价核算、房产交易、房屋拆迁安置和房屋面积统计等的计量单位,由于房屋面积的种类繁多,对于非专业人士而言,感觉高深莫测,特别在当前的商品房买卖中,部分开发商在利益的驱使下时常会打起面积的主意,有些中介会偷换概念,误导消费者。因此提高商品房销售面积的准确性,减少商品房买卖双方的纠纷,维护广大消费者的合法权益,有利于维护房产市场的正常秩序。

1.2 满足不同单元的元素要求。

房产测绘工作中,测量是核心环节,所以需要做好预测阶段的准备工作,能够及时预测到各种可能会影响到最终测量结果的因素,做好测量管理。在预测阶段,考虑到住房结构、房间号以及其他内容,在具体落实过程中也需要对比实际测量面积与预测面积的差值,找到发生差异的原因。这样,就能够满足整体元素要求的同时避免出现一些元素没有纳入考察范围导致房产测绘不

准确的问题。在规范化考核中,可以分别对建筑物的场地、类型以及其他方面进行一致性考核,并做好测绘成果的管理,确保现场因素与财产登记的一致性,避免出现争执与矛盾。

1.3 保障购房者利益的重要法律依据。

早期的房产面积测绘成果为城镇住宅拆迁提供极具价值的依据,并为拆迁赔偿提供了法律保障,保护了产权所有者的利益。当代的房产面积测绘成果能够维护开发商和业主的基本权益,避免今后的权属纠纷,是房产管理部门出具的凭证之一。面积测绘图纸是具有法律效力的图纸,是加强房产管理、核定产权、颁发权属证书、保障房屋所有者的合法权益^[1],加强社会主义法律管理的重要依据。

2 建筑面积测绘的内容

在具体的建筑面积测绘工作中,主要分为两类:(1)建筑基础测绘。也就是在某个范围内建立平面控制网,从而完成对建筑基础信息的测绘。该方面工作对于相关技术人员的技术水平和工作经验都有着较高的要求。(2)房地产项目测绘。该项工作与基础测绘相比难度较低,但是其工作量非常大。其主要是在房地产权管理、经营开发管理的过程中对相关图纸和数据等进行测量,其中最为关键的就是做好房屋、土地权属证件附图的测绘,这直接关系到建筑的权属、开发、拆迁等多项工作。

3 房产测绘中测绘面积的质量控制措施

3.1 规范房产测绘市场。

建筑面积测绘工作涉及多个环节和多方利益,所以在具体测绘工作中必须做好对各个环节的规范和执行,严格落实相关技术规范要求,尤其需要强化细节控制,保证整个测绘环节的准确无误。其次,还需要对相关测绘管理制度进行进一步的优化完善,提高测绘工作的公开性和透明性,从而为业主提供更好的测绘服务。最后,结合现阶段国内房产测绘市场的具体情况和国外在这一

通讯作者简介:喻国强,出生年月:1981.9,民族:汉,性别:男,籍贯:四川,单位:宜宾市房地产测绘队,职位:技术负责人,职称:工程师,学历:大学,研究方向:不动产测绘,邮编:644000,邮箱:454467527@qq.com

方面的先进经验和先进方法,不断优化完善相关法律法规和行业规范,更好促进房产测绘行业的发展。

3.2 加强资料及图纸的审核及理解。

测绘单位需要根据测绘工作的实际需要协同房产局、土地局等政府单位对房地产公司提供的资料进行明确且合理的要求。通过审核的住宅建筑设计图纸、房屋平面效果图纸、剖面效果图纸、3D效果图纸、电梯楼梯设计图纸、阳台设计图纸、图纸变更履历等。所有图纸应符合绘图规范要求,以便在测绘过程中减少不必要的重复测算工作。房屋面积测绘单位还需要建立图纸资料接收窗口,设专职人员对这些资料进行审核查验,避免资料不全、绘图不规范,节省测绘人员的时间,提高测绘效率。测绘人员需要对接收的图纸进行详细查阅,并绘制测量草图,设计房产面积测绘方案^[2],对图纸存在疑问的,及时联络有关部门人员,保证测绘方案的准确性;测绘方案和测绘草图需要经过本单位高级工程师的审核签字确认,保证测绘方案的专业性。

3.3 测量精度的质量控制。

建筑面积测绘在精度方面的要求极高,一旦产生精度偏差,整个建筑面积测绘结果就会出现误差。在当下测绘误差最大不能超过0.05米。并且为了有效控制房产介质点和房角点在测绘中的误差,还必须建立相应的高精度控制网,这样能够进一步促进测绘精度的提升。此外,二末级相邻的房产平面控制点间的相对点位测绘误差不能超过0.025米。作为相关从业人员必须熟练掌握以上标准^[3],并将其落实到具体测绘工作中。

3.4 科学实现测绘计算分摊处理。

在进行房产测绘工作时,要确保边长控制达到要求,同时对于计算区域的准确性也要进行合理评估,这样才能做到公共区域计算的分摊合理,这也是现阶段房地产测绘工作的核心。特别是一些直接关系到消费者购房权益的内容,需要将公共区域的分摊情况计算进去。目前来看,许多运营商对于分摊计算还存在不少争议,由于业务熟练度不足,可能会出现分摊计算错误的情况,导致后续的各项资源配比存在不公平的问题。特别是房屋总面积计算完成后,根据当地的条例来进行共享分析,能够确保房产测绘的整体质量^[4],得到相对准确的分摊计算结果,并做好数据的准确性分析与调试,最大限度地保证消费者的权益得到保护。

3.5 提高从业人员的综合素养。

测绘人员的能力素质也直接关系着建筑面积测绘工作的质量和精度,因此在当下需要不断提升相关从业人员的综合素养。房产测绘对于人员整体素质具有较高的要求,所以落实房产测绘面积质量控制技术,需要不断提升人员队伍的建设水平。首先,定期开展专业技术培

训,不断提高社会人员的基础能力水平和实践操作能力;其次,积极开展工作总结会议,总结和分析在工作中所存在的问题,并共同探讨、共同解决^[5],以此来增强测绘人员的工作经验;最后,制定切实有效的考核制度,通过考核来促进测绘人员工作学习积极性、主动性的增强。

3.6 加大对房地产测绘监督管理的力度。

为了进一步地让监督管理变得更加透明与公正,需要相关的监督管理工作人员在具体的房产测绘监督管理过程当中,主动、积极地接受大众的监督,并进一步地加大对监督管理范围和测绘流程的健全与完善性,这样做的目的是更方便相关的监督工作,能够确保房地产社会监督管理工作中的每一个环节与步骤都不会有问题发生。在具体的房产测绘监督管理过程当中,需要对任何一个测绘记录进行调查研究,首先要严格对测绘企业的资质进行审查^[6],审查的内容主要包括检查房产测绘企业是否具有合格的测绘等级,防止一些根本不具备资质的企业来进行相关的测绘工作;其次,要将在测绘工作当中所获得的相关数据进行审核,这样做的目的是保证数据的准确性,同时还能进一步地检验其与具体的情况之间是否出现了不相符问题。

4 结束语

综上所述,面积是房屋产权的核心,同时也是后续各种项目合理运作的前提条件。我国的房产开发有一整套的管理模式,主要通过开发商委托第三方专业测绘机构来完成面积检测任务,并以此来确定房子的真实区域,为后续机构验收以及备案提供必要的条件,也是维护消费者合法权益的根本。随着我国经济的高速发展,建筑工程的规模与数量也在不断增加,其中房产测绘工作也获得了很大的进步,房屋测绘面积工作的质量越来越受到大众的关注与重视,相关工作人员在实际的工作过程当中,必须要对房产测绘面积的质量进行严格的监督与控制。

参考文献:

- [1]陆皓达.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].住宅与房地产,2019,25(25):113.
- [2]张丽娜.房产面积测绘中存在的问题及对策[J].中外企业家,2019(9):91.
- [3]刘军永.房产测绘中测绘面积的质量控制分析[J].中华建设,2019(2):48-49.
- [4]魏生文.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].工程建设与设计,2020,68(7):290-292.
- [5]党春丽,刘华军.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].科技创新与应用,2019(1):141-142.
- [6]陆皓达.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].住宅与房地产,2019(25):113.