

房产测绘管理与房产测绘信息系统的发展研究

李伟伟

320826198804200058 江苏 涟水 223400

摘要: 房地产现在已经成为中国普通家庭最重要的资产类型,人们对房地产的管理意识也越来越强。房地产业事关国计民生,人们需要对与房地产业相关的业务工作有所了解。房产测绘管理工作在房产行业起到的作用至关重要,通过构建房产测绘信息系统能够确保相关数据信息得到及时的收集和处理。对此,文章研究房产测绘信息系统的意义,提出了房产测绘管理与测绘系统建设的发展对策,以期落实房产测绘管理工作,促进房产行业测绘工作发展。

关键词: 房产测绘管理;测绘信息系统;发展

1 建立房产测绘信息系统的意义

1.1 为房产管理现代化提供科学方法

房产测绘信息系统的建立,可以有效弥补传统管理方式的不足,为推进房产的管理现代化提供科学的方法。

1.2 为房产管理提供现代化管理手段

目前,房改措施不断出台,以往传统的房产管理方式已不能适应当前的新形势。目前需要对大量资源进行整理和管理,因此,相关人员需要科学、现代化的管理手段来完成这些任务,而测绘计量和信息系统制图很可能满足这一新时代的需求。

1.3 为合理利用房产管理数据提供新途径

利用房产测绘信息系统,能够大大提高资料查询的速度。通常而言,系统可以快速地将要查询的内容以数据资料的形式展示出来,大大提高了房产管理的工作效率。

2 房产测绘与信息化建设中存在的问题

2.1 测绘信息与数据不精准

在房产建设当中,占据最为关键的位置,同样也最主要的工作环节便是房产测绘,现下房产的户型多样化,造成房产测绘工作的开展存在较大的难度。对于科学技术必须要及时作出革新,为信息、数据的精准性作出保障。对于群众的日常生活而言,房产是重要的一个存在因素,群众的生活安全依靠信息、数据的精准,由此可见,必须要对测绘信息、数据的真实性与精准性作出关注。

2.2 技术工作人员发展存在不平衡现象

在开展测绘工作之时,绝大多数的情况下都是由经验丰富的测绘人员携带新人展开工作,并对新人展开教授。如此方式,会导致技术者的水平存在极大的差异,通常,经验丰富的测绘者需要负责其指挥的任务,由新人展开测绘。由于新人自身缺少实际的工作经验,因此,难免会出现众多突发状况,从而造成信息、数据不够精准,也会降低工作的质量。对此,应该在平时多给新人锻炼的机会,为其多安排实践性的教学。

2.3 资金投入不足

对于地理信息系统来讲,需要在计算机上展开操作,这便表示需要大量引进相关设施,还需要向人工支付相应的费

用,或者是技术工作人员的招聘费用,这些均属于规模不小的资金投入。但是,地理信息系统的运用具备众多的益处,虽然在短期内无法收益,但是在极大的程度上能够将工作效率提升,从而为客户带来更优质的服务,同时,对于工作人员的技术进步能够带来有利的帮助,确保测绘工作的开展质量。

3 房产测绘系统设计

3.1 房产测绘信息测绘流程

房产测绘系统设置了流程管理功能,实现了业务窗口接待的房产测绘、测绘、测绘计算、群控、测绘、管理审批、测绘开票、窗口交付的无缝对接。该系统具有实时跟踪、计量进度监控、逾期业务自动提醒、经营成果评估等功能。测绘流程业务环节管理员对流程中的各个环节拥有权限控制,能实适时的实现房产测绘流程环节的增删改查。

3.2 房产测绘系统的信息功能设计

信息系统的功能设计主要依托于外部硬件设计和仪器采购完成作为支撑。采集相关的信息,结合基础区域信息图像,利用计算机终端汇总构建立体图像模型,并通过后期编辑对现有信息内容构建的数据模型进行优化,有助于后续测绘的过程中改进方案提高工作质量。

3.2.1 房产数字化测绘子系统

另外对于主要数据之外的部分空间信息以及辅助数据,可以通过测绘子系统的方式实现融入,并且对于基础的数据模型进行补全和补足,将图形图像的可编辑性大幅度提升,将测绘效果提升到更高的水平,这也是GIS在具体功能上的一个升级重点,比起传统的房产测绘要更加精准明确。

3.2.2 基础数据测绘子系统

在基础测绘方面,还必须完善和优化GIS系统,然后针对相应的房产项目汇总分析数据,选择最合适的实施方式,最终形成规划效果。在房产的销售中,也能通过基础的测绘系统提高房产工作的质量。有效利用不同层次的地理信息,可以提高测绘的准确性和效率。

3.2.3 房产项目数据测绘子系统

房产测绘系统主要用于区域建筑物单位进行的施工控制和测绘。一般来说,每个建筑物都被用作特定的特征。将相应的信息与系统中的相应位置匹配后,可以使用CAD等图形

编辑软件进行不同的操作。GIS的建筑分类会因具体操作而改变,同时不会对整体产生误差影响大面积数据在运营过程中,房产登记部门一般会针对不同的房型对GIS房产信息系统进行分类,以便在查阅相关文件和具体房型的位置时有一个准确的区分和位置依据。

3.2.4 房产测绘数据管理与GIS技术的结合应用

实际上GIS技术在房产测量和信息系统测绘中的应用,应以模块化的形式运行,同时实现房产信息的查询、增删、导出和登记。为保证工作效率,还应确保添加批量操作功能。只有在公共部门的使用和运行过程中,才能快速高效地完成信息的整理和管理工作。同时,在业务管理方面,GIS的技术应用是基于信息系统的运行和处理来保证操作过程的灵活性,既可以适应常规的使用习惯,又可以实现提高效率的目的在设计中保证其应用功能满足立体结构下楼层信息的显示要求。例如,用户点击平面图像后显示三维结构图的形状,可以增加查询属性信息的便利性。将区域内的房地产数量和类型划分后,公共部门,特别是产权登记部门,根据GIS技术的信息系统,可以统计不同类型建筑的结构属性和类型划分,了解建筑风格和房屋类型,区域内的结构布局。政府通过宏观的调控解决社会存在的住房矛盾的同时,还在规范房地产市场的管理,提高房地产领域工作的整体效率。

3.3 系统菜单栏的使用

为使系统灵活、方便和交互性强,应让房产测绘系统属性页面的所有命令都显示在界面顶部的下拉菜单中,包括文件管理、面积计算和结果生成。每个菜单项都使用对话框提醒与用户交互,用户无需记住繁琐的操作步骤,为用户的使用感更加便捷。文件菜单管理主要包括系统单点登录和注销、文件打开、导入和导出、文件扩展以及数据修复、文件设置打印以及更改和设置系统运行环境。系统登录和注销功能基于不同的用户设定的权限,不同的用户登录后,系统提供不同的功能。文件打开、导入和导出功能是对文件的基本操作,可以打开不同类型的文件格式,也可以转换文件格式并导出。文件扩展数据修复功能是系统的一项特殊功能。由于文件在使用中,经常会遇到CAD病毒,导致CAD扩展数据丢失。例如,双击区域栏时,看不到区域线属性。系统提供文件扩展数据修复,可以恢复扩展数据。但是用户在使用的时候需要小心使用此功能,因为文件图形必须是可编辑的。如果文件图形进入检查、验证或验收链接,则必须返回到测绘链接,才能使用该命令进行修复。文件设置和打印功能可根据用户需要自动生成测绘结果报告进行打印。系统运行环境修改和设置功能是对系统界面颜色、字体、窗口大小等内容进行更改和重置。

4 房产测绘管理与测绘系统建设的发展策略

4.1 房产测绘管理优化措施

(1) 完善法律法规:对于政府部门来说,要严格按照《房产测绘标准》实施测绘管理,根据房地产项目的具体情

况,选择合适的测绘方式。测绘完成后,收集反馈结果,做好立法执法监督管理工作。现阶段,在实施房地产测绘的过程中,在法律层面还存在一些理解偏差和空白区,但随着《中华人民共和国民法典》的实施,房地产测绘质量管理将更加规范和完善。因此,房产测绘的管理人员或业主可以及时反映问题,利用互联网做好监管执法问题反馈。工作人员在面临具体行政行为时,必须按照适用的法律法规,切实解决房地产测绘管理和程序问题,按照科学规范的房地产行政审批程序,实施科学管理。必要时为了方便业主,可以省略一些不必要的行政审批环节,可以大大提高房产测绘的效率。对于与房地产和地图绘制相关的法律和政策,我们需要做好宣传活动,让公众了解房地产和地图绘制的法律,在遇到问题时可以采取法律行动保护自己的权益。同时对违法和不合理违反财产测绘的行为进行反馈,以利于监管部门及时对这种行为进行约束和处理。在信息平台建设和系统建设过程中,要严格按照自然资源部产权登记数据库标准,提供标准化输出结果,实施房屋交易管理的产权登记,实现不动产权的无缝对接。登记制度,全面完善全过程管理。现阶段与房地产勘察测绘相关的技术标准和法律规范主要有《房产调查标准》、《测绘成果质量控制和验收》、《关于建筑面积计算和登记的通知》在房屋所有权的信息平台构建时进行,要严格遵守这些法律法规,落实技术开发方法,优化工程测绘软件,使用特殊组件管理控制过程系统与测绘软件之间的标准化关联工作。

(2) 全面落实责任制:对于当前的房产测绘管理活动,相关单位要以法律为依据,完善制度,用制度化的责任制限制测绘人员,确保其能够明确尽职尽责,拿出全部的工作热情参与房屋测绘工作。房产测绘工作需要一套完整的制度来保证人员按照规范的程序运作,确保工作流程和工作内容明确,大大减少房产测绘中不负责任和不明确的问题。在房产测绘过程中,需要专业人员使用测绘软件和信息技术,携带测绘工具,记录测绘数据文件。各部门人员要通力合作,通过定期上传管理书籍,对管理人员的行为进行监测和控制,做好测绘仪器的标定检查和仪器使用数据上报工作,提高管理人员的精细化程度。测绘部门要加强对测绘单位的审计工作。必要时可会同第三方监管部门做好房产勘察资质审核和测绘单位工作的审计。必须仔细审查技术人员的资格,是否具备办理、注销测绘资质证书。最后,要落实相关的管理规范,保证测绘软件的合理开发,支持房产测绘的各种需求,测绘部门的工作人员在这方面要善用现代化工具。要确保测绘软件用户的操作性难度降低并保证开发进度能相互协调,使员工可以按照特定的业务要求进行操作,实现开发人员和业务人员之间的协调和沟通,确保各项任务的无故障执行。

(3) 培养能满足现代测绘管理能力的人才队伍:现代房产测绘的工作需要结合多种数据化的现代工具以及信息处理手段才能实现高效的工作。因此,想要使得房产测绘符合

社会的发展只能培养出相关的专业性人才才能跟随时代的发展。一方面,要注重测绘人员的专业性,所以对测绘人员进行上岗前的培训工作,这样才能保证测绘人员在后期的工作中有能力应对各种突发的状况。另外良好的工作环境也能在工作中促进测绘人员的工作质量,所以公司具形成良好的工作环境对于员工来说也是一种良性的促进作用。在工作中要具有严格的工作标准和要求,测绘人员进行工作的时候要避免因为粗心导致的测绘数据不完整或者信息不一致,工作数据要具有真实性。另一方面,也要加强对测绘人员的思想道德方面的建设,结合时代的发展把我党先进的思想与测绘工作结合起来,提高测绘人员在思想层面的建设。鼓励测绘人员利用工作期间碎片化时间学习相关的测绘法律知识、技术知识来不断的提高自身专业能力。例如,某房地产测绘公司能抓住时代发展的优势,利用短视频建立公司的抖音和快手账号,通过短视频的形式帮助员工学习相关的专业知识和法律知识,让员工不断的接触新知识和新技术,实现提高房地产测绘管理水平的目的。

4.2 运用GIS建立房子信息资源平台

信息平台的建设要从多角度考虑,根据目前的房产测绘管理办法,落实资源平台的建设工作,使信息传播的速度更快,并形成统一的房产测绘信息管理网络,根据每一个地区的实际房产测绘情况,上传相应的针对性资源。其次,资源管理平台的建设要了解多用户形式阶段和广义用户形式阶段的差别,采取civil形式支持进行统计查询、目录查询以及关键词索引等,必要时还可以结合Bim技术和GIS软件,弥补传统图、文、表的集成不足问题。最后,在房产测绘信息系统发展当中,要打破原有的割裂、相互独立的状态,通过OA系统实现房产部门的办公一体化,方便数据的传递和公开,同时还要利用政府公开的相关数据,了解到智慧城市数字城市的最新发展策略,从而使相关合作更加密切。利用日趋成熟的GIS软件,将智能终端设备上上传的相应GIS数据形成一个整合的信息发布平台,推动信息系统建设层级提高。这种整合化的一体工作平台,可以为多个业务流程实现相互交联,方便各个业务节点之间信息做到完全的对称,业务协作水平大大提高,各部门之间的沟通协调效率提升。

4.3 区域性GIS系统的应用

将相关的部门与信息测绘出来的数据相结合,形成部门内的GIS服务体系。把数据细化运用,如:机构、系统、组织等。房屋建设之间存在相关性和差异,例如房屋室内设计、大体风格变化等,取决于地理信息系统,这些内容可以根据实际需要进行分类。例如,在智能社区和一般社区的信息分类中,可以根据构建个人系统系统的实际需要进行分类,便于后续数据信息的使用,增强计算机程序的有效性。

4.4 对房产测绘信息系统进行优化

(1) 提高设备信息化水平:不动产识别测绘信息系统要结合单用户形态阶段、多用户形态阶段和通用用户形态阶段

的特点,全面提升设备信息化水平,信息系统通过整合信息和数据资源实现房产测绘的信息化进程。例如,广州某测绘公司开发了一款软件测绘软件,可以实现CAD数据的导入导出,并可以与各种GIF格式的数据进行实时和系统数据的交换。通过使用该软件系统,工作人员可以进行各种专业的测绘工作,方便快捷,显著提高了测绘行业的工作效率,提高房屋测绘设备的信息化水平。

(2) 构建单一的信息资源平台: 第一点: 相关人员在构建信息平台时要考虑多方面的因素,按照目前房产测绘管理方式,可以加快房产测绘的信息传播,无缝实施资源平台的架构。并形成全面的房产测绘信息管理网络,认真记录各区域房产测绘实际情况,上传资源。其次,资源管理平台的设计要充分考虑多用户形态阶段和广义用户形态阶段的区别,使用平民形态实现统计查询、目录查询、关键词索引等。如有必要,还可以结合BIM技术和GIS软件。改进传统图形、文本和表格整合不充分的问题。最后,房产测绘信息系统的发展要打破以往碎片化、独立的状态,利用OA系统帮助房地产部门实现办公一体化,方便数据的传递和传输。需要利用GIS软件将采集到的数据上传到信息发布平台,集成后多方位推动信息系统设计水平的不断提高。例如,北京某房地产测绘公司对其信息管理系统进行了优化。通过优化流程管理,实现了信息资源管理平台的统一,实现了全流程、全方位的测绘验收、生产规划、作业成果检查。可实现测绘结果的在线打印,方便工作人员出具报告、存档和处理测绘文件。工作平台一体化集成,多个业务流程可以交叉链接,使不同业务部门可以更方便地交换信息,实现完全信息对称,提高业务协同水平,大大提高不同业务部门之间的沟通水平和协调效率。

综上所述,面对当前快速发展的社会,作为关乎国计民生的房地产行业必须加强管理,确保更加方便人们开展各项业务。对于房产测绘管理与测绘系统建设的发展,更要提高重视程度,进一步提高房产管理工作的效率,使房地产行业的经济效益进一步提升,促进房产行业的持续进步和发展。

参考文献:

- [1]董晋.房产测绘管理中地理信息系统软件的运用研究[J].建材与装饰,2019,(08):217-218.
- [2]刘雅婷.房产测绘管理与房产测绘信息系统的发展探讨[J].建材与装饰,2018,(19):232.
- [3]林长春.房产测绘管理及房产测绘信息系统的应用研究[J].住宅与房地产,2016,(21):27.

作者简介:李伟伟,1988.04.20,男,汉族,江苏涟水,本科,中级工程师,研究方向:不动产测绘咨询、房地产面积测算。