

Influencing Factors and Optimization Strategies of Real Estate Area Surveying and Mapping Quality

Shuai Li

Beijing Zhongtu Kailin Design and Consulting Co., Ltd., Beijing, 102600, China

Abstract

After the completion of housing construction, the surveying and mapping department needs to conduct surveying and mapping on the area in order to obtain more accurate housing use area and realize fair trade. This paper mainly focuses on the theory of house area surveying and mapping, the influencing factors of house area surveying and mapping quality and optimization strategies, so as to improve the quality of real estate area surveying and mapping.

Keywords

real estate area; surveying and mapping quality; influencing factors; strategy

房产面积测绘质量的影响因素及优化策略

李帅

北京中土凯林设计咨询有限公司，中国·北京 102600

摘要

在房屋建设完成以后，测绘部门需要对面积进行测绘，以期获得更加精准的房屋使用面积，实现公平交易。论文主要围绕房屋面积测绘理论，房屋面积测绘质量的影响因素以及优化策略进行分析，提升房产面积测绘工作质量。

关键词

房产面积；测绘质量；影响因素；策略

1 引言

房产，它是一种不动产，在产权登记过程中，我们需要对产权的建筑面积进行测绘。在目前的不动产交易和登记过程中，涉及了房产的实际面积测绘工作。在房屋竣工验收过程中，房产权利人和利害关系人要邀请相关的测绘单位进行测量，更好地获得房屋建筑准确使用面积。房产测绘起步较晚，在实际操作过程中可能会存在着一些不足，从而会对房产面积测绘产生一定的影响。工程测绘，它是目前房产面积测绘中的重要内容，主要是在建筑工程验收完毕以后进行操作的。测绘过程中涉及的内容众多，为了确保测绘数值的精准性，我们要严格地参照国家规定运用合理的工程技术，使得所测绘的房产面积更加得精准。

2 房产面积测绘

现阶段的房产面积测绘主要是通过测量来获得建筑物的整体轮廓以及建筑物的占地面积这些基础的房产信息，为

房产交易奠定良好的基础，也能为政府对房产的合理规划提供重要依据。在当前的房产面积测绘时，主要以房产精准测量为主，对房产的有效面积进行预算，做好房产外形的绘制。近年来，中国的房产测绘技术得到快速发展，测绘工作也实现了标准化的测量。尤其是在目前的房产交易过程中，交易内容过度复杂，精准的房产测绘为房产交易提供数据支撑，为教育工作顺利进行提供有效的方式。我们要根据测绘数据进行地理位置的精准判断，从而对房产方位图进行绘制，能够帮助管理人员更好地了解房产交易的实际使用情况，为房产管理工作有序进行奠定强力的基础，更好地推动房产管理工作的进行。

房产面积测绘工作只有层层落实，才能够对其必要性进行全方位的分析。我们在注重房产测绘面积质量控制的同时，有助于满足房产测量规范需求，使房屋面积更加的科学，满足购房者的实际需要。强化房产测绘工作中的测绘面积和质量控制，能有效地降低房屋面积测绘问题的发生率，为房产行业稳定发展注入新鲜活力。与此同时，加大房产面积测绘质量的控制工作，还能够提高人员的作业水平，在实践中达到预期效果^[1]。

【作者简介】李帅（1982-），男，中国北京人，本科，工程师，从事房产测量研究。

3 房产面积测绘质量的影响因素

3.1 职责不清

在当下的房产面积测绘时，主要是依靠专业的房产测绘公司进行测绘，而对于测绘结果，需要经过房产管理部门的审核，在审核完成以后进行房产登记，才能够享有相应的法律效益。在此过程中，管理部门启哲重要的职能作用。而对于测绘人员来说，只要确保测绘结果精准无误，这样才能有效地降低登记房产面积，实际测绘结果存在的误差。然而，在我国现有的房产测绘管理办法实施过程中，对于测绘部门以及权属登记部门来说，他们的职责并没有明确划分，一旦出现测绘问题，无法进行测绘部门或权属登记部门的责任划分，引发不必要的纠纷，会给消费人员产生巨大的困扰^[2]。

3.2 测绘工作不够严谨

现阶段社会工作的难度不断加大，由于房产测绘涉及到的内容以及数据众多，还存在较大的计算测绘工作难度不断增加，这对房产面积测量工作带来消极影响。目前，绝大部分的测绘单位在实际的房屋测绘过程中，由于缺乏完善的质量管控体系，测量人员缺乏责任心。在工作中不够细致，会出现不可避免地人为失误，导致房产面积在测绘时会出现偏差。同时，测绘行业整体资质水平参差不齐，也会给房屋面积测量产生一定的影响，导致测量面积、质量无法保证^[3]。

3.3 测绘标准不够科学

在非专业人员看来，房产面积测绘工作较为简单。但是实际上它对专业性和技术，用有着较高的要求，房产测绘规范和标准由于不够完善，并没有进行数据的及时优化和更新，导致房产面积测绘数据信息可能缺乏真实性。绝大部分的测绘人员可能会结合自身的工作经验以及操作标准进行判断。在进行房产测绘时会出现各种各样的问题，从而引发消费者和开发商之间的矛盾不断^[4]。

4 房产面积测绘的优化策略

4.1 规范房产测绘市场

众所周知，房产面积测绘工作较为复杂，容易受到外界因素的干扰。在进行日常工作开展过程中，我们需要做好技术规范，注重每个细小环节，从而提高测绘工作质量。此外，在测绘工作中，针对管理制度需要及时地更新和完善，确保房产测绘工作公开透明，这样才能够方便人员对测绘结果进行实时查询，为测量工作带来巨大效益。我们要结合区域的实际情况，进行测绘工作的引进和应用，确保房产测绘工作进一步完善。值得注意的是，在进行房产面积测绘过程中，我们还需要加大关键环节的质量控制，一旦人员存在疏忽，就会导致面积数值存在偏差。站在现有的房产测绘机构角度，面积测绘最关键的作用就是降低偏差，避免房产交易中产生的纠纷。这时在房产面积测绘时，我们要针对每个环节的内容进行质量控制，加大数据信息的确认，针对数据模糊的情况进行重新的计算和测量。在面积房屋测绘中，需要

对房屋套型边长数据进行确认，严格地按照规范计算房屋的分摊面积^[5]。

4.2 严格把控测绘内容

在当下的房产面积测绘质量控制过程中，测绘内容占据着关键地位，它为后期房产交易顺利进行奠定良好的基础。因此，我们需要具有一套，能够满足当前社会发展需要的测绘规范。严格的落实一级验收、二级检查的制度，做好人员的自检和互检工作控制。做好测绘设计的交接，加大施工复测、针对施工、竣工等测量因素进行分析。只有检查合格以后，方可进行验收（见图1）。同时，还需要合理地分摊公用面积，在测算过程中要公平、公正^[6]。

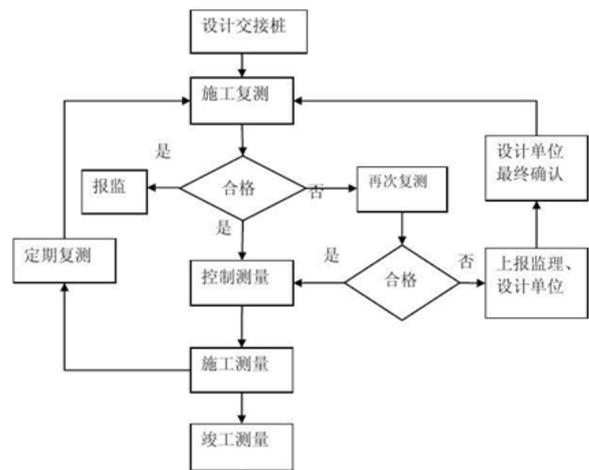


图1 测绘内容流程图

4.3 融入新型技术

科学技术快速发展，各种测绘新技术也应运而生。我们在进行系统管控过程中，要结合新形势对房产测绘状况进行探究，在加大测绘面积质量控制的同时，提高信息质量的使用效率。社会人员需要在长期实践中不断地积累自身的信息化意识，充分提高技术的利用效率，从而保证房产测绘面积能够得到良好控制。与此同时，我们也可以通过使用信息技术进行房产面积的测绘，通过计算机网络、丰富的实践经验，加大现代测绘技术的应用^[7]。

5 结语

简言之，在经济的推动之下，房地产行业蓬勃发展，房产面积测绘工作的重要性也与日俱增。我们要对测绘质量进行严格控制，这样才能在最大范围内，确保不动产交易科学有效，确保买卖双方的利益。在提高房屋面积测绘精度的同时，推进房地产行业健康运作。在进行现阶段的房产测绘面积质量控制过程中，它能有效地为房屋交易提供强有力的法律依据。在房产交易时，房产交易双方需要进行面积以及使用面积的测量工作，这样才能够确保房屋所有权证书以及土地使用权证书的数据资料有章可循。同时，也能够进行房产档案资料的储存和维护，方便后续的查询。加大房产面积

测绘,能够更好地推动房地产市场稳定发展。对于现阶段的房产测绘,在交易过程中,一些不良商家可能会误导消费者。然而,实际的房产测绘需要进行面积和质量的控制程序,有法可依,在确保消费者权益的同时,能够更好地维护房产交易的市场秩序。伴随着技术快速发展,房产测量技术也能有效地解决房产测绘存在的各种问题,进一步的规范房地产人员的行为。尤其是对于测绘人员来说,我们要严格地参照国家规定和要求进行面积测绘,要不断地总结可能会存在的问题,为后续面积测绘奠定强有力的基础。在提高房产面积测绘质量的同时,推动测绘行业实现蓬勃发展。

参考文献

- [1] 杨成林.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及措施[J].文存阅刊,2019(24):200.
- [2] 陈连娟.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].中国房地产业,2019(20):96.
- [3] 张玉丽.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].科技创新与应用,2018(15):117-118.
- [4] 张广彪.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].商品与质量,2018(26):85.
- [5] 冯新凯,胡会东.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].建筑工程技术与设计,2018(31):1923.
- [6] 王政伟.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施[J].中国房地产业,2020(5):119.
- [7] 李柯桦,刘云飞.房产测绘中影响房产面积测绘质量的因素及控制措施探究[J].科学与财富,2021(6):189-190.