

Analysis on the Quality Control of Surveying and Mapping Area in Real Estate Surveying and Mapping

Hai Lan

Dalian Yellow Sea and the Bohai sea Ocean Surveying and Mapping Data Information Co., Ltd., Dalian, Liaoning, 116013, China

Abstract

The specific scope of real estate surveying and mapping is the house and the land related to the house, one of the basis for the estimation and calculation of the real estate area is the construction drawing approved by the planning administrative department. Since the current area calculation method in the GB/T17986.1-2000 *Code for Real Estate Measurement* is based on the construction use as the division standard, the information expression on the planning approval map is particularly important. Drawing information is mainly divided into two categories: one is the use labeling expressed by words; the other is the architectural form expressed by linear legends. Whether the planning drawing information on which the real estate forecasting and mapping work is based can convey a clear basis for judgment to the real estate forecasting and mapping workers, or whether the transmitted information will cause contradictions when combined with the relevant regulations on real estate area estimation. Based on this, the paper mainly discusses the quality control of surveying and mapping area in real estate surveying and mapping.

Keywords

real estate surveying and mapping; surveying and mapping area; quality control

房产测绘中测绘面积的质量控制探析

蓝海

大连黄渤海海洋测绘数据信息有限公司, 中国·辽宁·大连 116013

摘要

房产测绘测定的特定范围是房屋以及与房屋相关的土地, 房产面积预测绘的测算依据之一是规划行政主管部门核准的建筑施工图。由于目前 GB/T17986.1-2000《房产测量规范》中表述面积计算的方式是以建筑用途作为划分标准的, 那么规划核准图上的信息表达就显得尤为重要。图纸信息主要分为两大类: 一是由文字表达的用途标注类; 二是由线性图例表达的建筑物形式类。这些房产预测绘工作赖以依据的规划图纸信息是否能够向房产预测绘工作者传递出明确的判断依据, 又或是传递出的信息在结合了房产面积测算相关规定后是否会产生矛盾。基于此, 论文主要对房产测绘中测绘面积的质量控制进行论述。

关键词

房产测绘; 测绘面积; 质量控制

1 引言

随着城市发展的不断加剧, 城市房屋征收的工作量越来越大, 关于房屋征收改造人们最关注的问题是能否得到公平、客观、合理的经济补偿, 房屋面积直接关系到房屋征收的补偿价值, 所以房屋测绘工作变得尤为重要。根据房屋地点环境及房屋的使用情况给予被征收人合理的经济补偿, 以促进房屋征收改造工作的顺利进行^[1]。

【作者简介】蓝海 (1966-), 男, 中国辽宁大连人, 本科学历, 高级工程师, 从事海洋测绘、工程测量、不动产测绘、地理信息系统工程等研究。

2 房屋测绘概述

房产测绘是采用测绘科学技术, 按照房产管理的要求和需要, 对房屋及其用地的位置、权属、权界、数量、质量及利用现状等信息进行采集、处理、存储和应用的一门学科。它测定的范围是房屋及房屋相关的土地, 运用测绘仪、测绘技术和相应的测绘手段测定房屋、土地及房地产自然情况、归属状况、位置、数量、质量及使用状况。房屋测绘可以分为房地产基础测绘和房地产项目测绘, 房地产基础测绘是一个地区内、大范围、整体建立房地产平面控制网, 测绘房地产基础分部平面图。房地产项目测绘是在房地产管理、经营、

开发及其他管理过程中需要测绘的房地产分户平面图、房产分层分户平面图及相关的图、表、册、簿、数据等。房地产项目测绘与房地产权属管理、交易、开发、拆迁等活动有密切关系。房屋测绘工作对测绘人员的素质以及单位的测绘资质都有较高要求, 必须具有丰富经验的专业团队才能胜任。根据中国的法律法规明确规定, 没有取得房产测绘资质的队伍不能从事房产测绘工作。只有经过国家和官方机构审核和认可后, 并取得房产测绘资质, 才能从事法律效力的房屋测绘工作。

3 房产测绘呈现的新特点

3.1 法定性强, 作用深远

房产测绘的合法性主要体现在业务需求与成果应用两个方面。用规划部门颁发的施工许可证测绘房产必须符合商业用地要求, 检测结果为合法数据, 供开发方及业主参考。房产测绘成果完成登记后, 即成为不动产。

3.2 技术性强, 操作烦琐

房产测绘是综合运用建筑学、房产登记以及测绘等多种知识的复杂工作, 因此对工作人员有较强的要求, 需要具有较高的综合能力和知识。另外, 在业务层面上, 房产现场测绘工作是分散而冗长的, 包含着绘图、图点属性、分区、户数、面积统计、数字等内容, 对细节的要求非常高。

3.3 政策关联性强

在进行房产测绘过程中, 政策的支持是必不可少的, 很多房产测绘中的数据都是根据政府细化的要求进行的, 所以房产测绘监理工作, 与政策要求的关联性较强。其中, 人防工程、房屋登记、民航等都与房产测绘有着或多或少的关联, 充分了解房产测绘监理工, 可以全面了解城市规划。例如, 房地产开发公司在申请首次取得房屋所有权登记时, 要对公共区域、事业单位和房地产服务提供者进行登记, 房屋登记机构应当要求该房地产开发公司进行登记; 房地产管理区域需要独立登记的, 应当单独标明, 不得划分为共用部分^[2]。

4 房产测绘中测绘面积的重要意义

4.1 房屋测绘可以为保护房屋产权人权益提供一定依据

房产测绘中测绘面积的重要意义之一是房屋测绘可以为保护房屋产权人权益提供一定依据。产权纠纷属于较为常见

的房产纠纷之一, 在产权纠纷中很多产权问题解决起来十分困难, 使得纠纷中产权人维权难度比较大。中国宪法明确规定: “国家保护公民合法收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”为了尽可能最大化确保产权人的合法利益不受侵害, 在面对房屋纠纷处理上, 相关部门会严格按照中国相关房地产产权法律法规, 来处理产权纠纷。

相关部门在处理过程中需要以实际产权情况为依据, 房产测绘可以获得房产实际情况测绘图, 为房产纠纷提供实际材料, 便于相关部门可以根据测绘图结果, 结合法律划清不同产权人具体房产产权范围、产权边界等, 为产权的进一步明确及相关产权人权益边界等提供有力证据, 对于解决房产纠纷, 维护产权人合法权益等具有重要意义。

例如, 李先生与某市某开发商签订商品房内售合同。合同第二条规定: “甲方(开发商)向乙方(李先生)交付房屋时, 应同时提供测绘部门的实测面积数据。”该合同第六条还规定: “除不可抗力外, 甲方未按期将房屋交付给乙方时, 乙方有权向甲方追缴违约金。违约金支付时间自 2005 年 5 月 25 日起, 至实际交付日期为止, 每延期一日, 甲方按乙方已支付的房屋价款金额的万分之一向乙方支付违约金。”然而, 在交售房屋后, 开发商却迟迟不能按合同约定向买家提供商品房的实测面积报告, 只提供了一份项目合作方开具的无公章, 日期模糊的《房屋土地测绘技术报告书》, 气愤的李先生因此将开发商告上法庭, 要求其支付违约金, 并提供有资质的测绘部门所出具的房屋实测面积数据报告。法院判决开发商违约赔款, 这个案例就说明房屋测绘数据具有法律效应。开发商不能提供具有资质的房屋测绘数据, 当事人可以对其实行法律权益^[3]。

4.2 测绘技术在房产巡查执法中的应用价值

房产测绘中测绘面积的重要意义之二是测绘技术在房产巡查执法中的应用价值。中国在房产管理中设立了专门的房产的巡查执法部门, 其主要工作就是对房产的使用进行实时的监察, 对房产的分配进行实时的监察, 也就是说只要是涉及房产的工作都要进行监察和管理, 确保房产使用的科学性和合理性。坚决杜绝一切不合理、不合法使用房产的行为, 是房产巡查执法部门的准则。由于需要对多处房产的使用进行监察, 如何每天进行实地勘察和监管, 将会需要大量的监察人员和设备。如果在巡查执法过程中通过使用测绘技术对

各处房产的使用情况进行实时全面的监管,能够大量减少监管人员的工作量,加快巡查监管的时间,提升监管的效率。另外,使用先进的测绘技术对房产的各项信息进行自动化的监管,利用计算机进行监管信息的分析,能够有效提高房产巡查执法的质量,提高中国在房产巡查执法的水平,也会促进房产科学、合理的发展^[4]。

5 房产测绘中测绘面积的质量控制措施

5.1 联合测绘实施策略

5.1.1 明确要点

联合测绘要对测绘流程与标准加以统一,结合建设工程项目,明确竣工验收阶段的点,联合测绘项目要将核实测量、人防测量、不动产测量加以合并,通过建设单位委托一家具备相应测绘资质(包含工程测量、不动产测绘,其中工程测量要涵盖控制、地形、规划等不同的专业子项;不动产测绘要涵盖地籍测绘与房产测绘等相关专业的子项)的测绘服务机构进行,要推行标准化的方法,统一数据,测绘报告,分时进行。成果共享要建立新的模式,测绘市场要建立新的竞争机制,以保证测绘服务水平和测绘质量,减少测绘环节所用时间,降低测绘需求方的成本,提高建设工程项目的行政审批效率。

5.1.2 统一测绘标准

测绘采用传统的模式,工程建设、不动产、地籍依据不同的标准,因此测绘结果会有一定的差异,测绘难以统一管理。联合测绘中要对测绘标准加以统一,以保证测绘成果可以共享,并对施工区域的面积计算、综合测绘、不动产测绘、地籍测绘、测绘坐标等统一标准。工程建设、土地资源、房地产、消防与人防、规划等不同部门的测绘要保证内容与成果的统一。

5.1.3 建立测绘管理平台

在建立测绘管理平台时,要保证联合测绘功能的实现,需要发挥新技术的作用。例如,智能化测绘系统的应用可以提升测绘质量,可以构建管理平台,由国土规划部门、住建管理部门、人防等部门等相关单位联合,共同完成测绘工作方案,将有关竣工验收的相关内容,包括验收测量、人防测量、不动产测绘等加以合并,建立综合性联合测绘管理体系。管理要明确相关的流程,保证新技术的应用效果。联合测绘要发挥技术优势,保证管理平台的适用性,要科学处理好不同

分支系统的衔接,保证系统的兼容性。信息管理平台要改革项目审批流程(内容要针对立项、竣工验收、设施接入服务),还要针对房屋建筑与市政基础设施^[5]。

5.2 规划标注的上空,应考虑其不同性质分别处理

一般而言,规划核准图上标注的上空符号的区域,在房产面积测绘中均属于不计算建筑面积的范围,但也有例外。结合案例分析:一幢住宅楼中设计有复式跃层的户型,在该复式跃层户型内设置的套内楼梯有L型、U型、旋转楼梯等多种布置情况,规划核准图复式上层层面在楼梯梯段围合的区域中表达“上空”符号。此“上空”符号与一般意义上的客厅“上空”是有区别的,不应简单按照规划核准图标注的“上空”做不计算面积处理,该处上空部位属于“梯井”,专业术语为楼梯洞口,是指上下跑楼梯扶手所形成的孔洞,主要功能为消防水管的传递不因消防人员跑动卡于其中,此处属于楼梯的组成部分。在计算此复式户型的套内面积时,该建筑部位虽规划核准图标注为“上空”,也应按照设计的建筑功能计算入该户套内面积中^[6]。

5.3 规划标注“前室”计算全面积或半面积的判断

在房产面积预测绘时,遇见此类开敞设计的“前室”,就需要结合其实际的建筑形式加以分析,从前述的设计要求中可以发现,“前室”的不封闭结构是基于消防设计的需要。因此,房产面积计算时不应按照封闭与否来判断全、半面积,应从该前室属于何种性质的建筑部位角度考虑问题,若处于房屋主体结构内,那么此“前室”是属于房屋建筑主体的一部分计算全面积,若是处于房屋主体结构外,那么该“前室”类似于阳台的建筑形式,属于房屋主体的附属部位,故应按照半面积计算处理。

5.4 对测绘机构总体情况进行考察

对测绘机构进行全面地考察是保证房产测绘业务的重要前提。考察内容包括,测绘单位的资质、管理水平、规模、获奖情况等,通过建立信用评价、质量管理体系或综合管理体系,更好地对测绘机构未来开发的数量进行调整。为测绘机构投标人的资格奠定坚实的基础保障。

6 测绘技术在房产测绘与土地资源管理过程中的未来展望

随着中国计算机技术、通信技术以及智能技术等科学技

术不断进行改革创新的大环境下,测绘技术也正在经历着全面的变革。测绘技术最初的发展和变革源于19世纪80年代,发展到现在其在房产测绘与土地资源管理中的技术水准相比80年代已经达到了很高的水准,期间为房产测绘与土地资源管理的工作做出了很大的贡献,有效促进了房产测绘与土地资源管理水平的提高。但是,在未来的发展过程中,测绘技术仍然需要不断地进行提升。

关于测绘技术未来在土地管理过程中的主要发展方向,笔者认为测绘技术未来发展基础,依旧会需要多种科学技术的共同支持,实现互补和共同发展与进步。测绘技术在发展方向上会朝着更加智能化、自动化、科学化、网络化等方面进行发展,使房产测绘与土地资源管理工作更加的便捷与科学,进一步提升房产测绘与土地资源管理工作的水平。

7 结语

总之,房产预测绘工作就需要与时俱进地不断提升自身专业水平,了解关于房屋建筑设计、消防设计等相关专业知识,

清楚的判断实践中所面对的建筑部位究竟适用房产测绘技术规范中的哪些条款,从而做出合理的判断。毕竟房产预测绘工作的成果都将运用到不动产销售、抵押的依据,一个合规、合理的房产预测绘成果才能直面房屋购买者挑剔的目光。

参考文献

- [1] 王化娟. “一次委托、统一测绘、成果共享”服务模式研究[J]. 城市勘测, 2019(04):88-91.
- [2] 邱加波. 关于开展“多测合一”(联合测绘)的探讨[J]. 居舍, 2017(33):147-148.
- [3] 鲍建平. 对标自贸区干实试验区——义乌市自然资源和规划局“多审合一”改革再出新举措[J]. 浙江国土资源, 2019(05):12-13.
- [4] 宁左通. 房产测绘在城市房屋拆迁改造工作中的重要性分析[J]. 中国房地产业, 2019(19):75.
- [5] 王兰. 关于房屋测绘在城市房屋征收改造工作中的重要性探讨[J]. 农家参谋, 2020(09):121+158
- [6] 杨铜梅. 地籍测绘技术在国土资源管理工作中的应用及服务功能研究[J]. 工程技术(文摘版), 2016(06):42-43.