

Analysis of the Results Quality Control Points in the Process of Real Estate Mapping

Fangxi Peng

Guiyang Institute of Surveying and Mapping, Guiyang, Guizhou, 550081, China

Abstract

Real estate economy occupies an important proportion in China's market economy, and the unit price of China's real estate is relatively expensive, and the housing price in developed cities such as Beijing, Shanghai and Guangzhou is also high. In housing, real estate surveying and mapping is an important part, and property area of surveying and mapping is the attention of the masses, so in the process of real estate transactions, the importance of statistical property area mapping and mapping is self-evident, in the process of surveying and mapping and mapping, need to combine the influence of geographical location and other factors to surveying and mapping and mapping work, to ensure the quality of real estate surveying and mapping.

Keywords

real estate; real estate surveying and mapping; quality of results; control points

试析房产测绘过程中的成果质量控制要点

彭方喜

贵阳市测绘院, 中国·贵州 贵阳 550081

摘要

房产经济在中国市场经济中占据着重要比例, 而中国的房地产的单价较贵, 北上广等发达城市的房价也居高不下。而在房产中, 房产测绘是重要组成部分, 且房产面积测绘也备受广大群众的关注, 因此在房产交易过程中, 统计房产面积测绘和制图的重要性不言而喻, 在测绘和制图过程中, 需要结合四周的地理位置和其他因素的影响来进行测绘和绘制地图工作, 从而确保房产测绘的质量。

关键词

房地产; 房产测绘; 成果质量; 控制要点

1 引言

受中国城市化进程的影响, 房价在此背景下也居高不下, 从而使得房地产行业在不断扩大, 而在房产交易过程中, 能准确地测算房产面积, 给购房者提供房产有效的房产信息尤为关键。因此产权测绘质量也成为了广大群众以及政府部门关注的重点, 加强房产测绘过程中成果质量的控制, 及时改善房产测绘过程中的错误, 不仅可以提高房产测绘的成果质量, 还能保护各方的合法权益。

2 房产测绘的含义

房产测绘是指以委托方的房屋为单位, 测绘人员用专业的测绘工具对房屋的设施和四周的信息进行数据的采集。具体工作内容主要是三点, 首先对房屋的基本信息进行测绘, 如房屋的面积大小、房屋的位置和房屋的形状等。其次,

对基本信息进行数据整合, 并将整合好的数据传入专门的测绘软件中。最后, 根据这些数据绘制出房屋的结构图和测算等。房产测绘共分为三个阶段, 第一阶段为技术设计阶段, 是做好前期准备工作; 第二阶段为具体实施阶段, 是对房产进行调查、测绘、面积测算等; 第三阶段则是验收阶段。三个阶段相辅相成, 对房产测绘的质量控制有直接影响。

3 房产测绘的重要性

房产作为不动产之一, 随着人们物质生活的不断提高, 一些群众会将手上的闲钱用于置办房产, 因此对房产的管理尤为关键。房产测绘依靠房产行业的不断发展而存在, 能让购房者的产权意识得到提升, 让购房者能全面地了解房屋的实际情况。而房产的测绘也分为多个方面, 如私房住宅房的测绘, 企业、医院等公共财产的测绘等, 而不管测绘的性质如何, 所有收集的数据都是在收集房产管理的基本数据, 因此, 房产测绘的成果能为房产的估价提供了真实有效的数据支持, 且为购房者提供了重要的房产信息。不仅如此, 如果购房者需要出售自己的房产, 房产测绘也能将所卖房产的优

【作者简介】彭方喜(1986-), 中国湖北黄冈人, 硕士, 高级工程师, 注册测绘师, 从事城市测量研究。

势进行全面的介绍,能让房产更容易出手。最后,房地产作为中国经济的重要组成部分,采用房产测绘,能够让房地产行业得到更为广阔的发展。

4 房产测绘技术的形式和具体应用

4.1 数字测绘技术

数字测绘技术是房产测绘中的“得力干将”,运用这种技术不仅能提高测绘的精准度,还能提高工作效率。应用数字测绘技术,可以让测绘人员对房产信息进行全方位的收集,当信息收集完成后,将收集到的所有信息输入信息分析模块,利用数据分析功能,将收集的所有数据进行系统的整合分析,从而提高数据的准确性。除此之外,测绘过程中的特点是数字化和标准化,这两种特点则可以让房产图更为标准化和数字化。随着科技的不断进步和发展,测绘技术的应用水平也在不断提高,而测绘人员在此影响下,测绘技术也在不断提升,从而使得数字测绘技术慢慢成为房产测绘行业标准化方法。

4.2 全站仪的应用

全站仪测绘工具是目前测绘行业中较为重要的设备,且在房产测绘中占据着重要角色。因为全站仪测绘设备不仅具备多个设备的操作功能,而且还能完成房屋结构基本的测绘工作,同时,还能够对数据进行处理,简言之,则是一个测绘设备,具备的功能却是全面的。除此之外,全站仪测绘设备还具有高度自动化和误差小等优势,因此也被广泛应用于房产测绘工作中。

5 影响房产测绘过程中成果质量的因素

5.1 房产测绘人员的技术水平低下

随着房产测绘在广大人民群众和政府的重视度不断提高,房产测绘人员的技术水平要求和专业素养也在不断提高,因为在测绘过程中,测绘的数据和数据的收集较为关键,如果出现细小的偏差,则会导致房产测绘结果的准确性出现偏差,因此,测绘人员专业素养和职业技术水平也有较高的要求。但在实际测绘过程中,一些房产测绘人员的专业素养和职业技术水平较为低下,甚至无法胜任其测绘工作,使得房屋测绘的准确度受到影响,同时房屋的制图质量也较为低下。

5.2 测绘标准

房产测绘的数据影响着房产的价值,因此中国为了规范房地产的调查和制图等行为,制定了相关的条例和规定。而随着社会的不断发展和变化,房地产行业也发生了重大的变更,因此一些条例不再适用于特定的建筑模型和类型的变化,因为随着房地产的不断创新和发展,新型房屋结构和形状应运而生,而房屋的结构和形状出现变化,则会使得在对房产进行测绘过程中,出现难以定位的情况。同时,结构不完整的规范之间的差异也加大了房产测绘的工作难度,使得房产测绘人员难以正确地定义遇到的难题,从而无法找到最

优解。

5.3 市场秩序

在房屋测绘过程中,会涉及到建筑面积公摊的计算,则是指购房者对建筑面积的共同占有和使用,而建筑面积分为两种,第一种是房屋内在的实际能住的面积,还有一种则是公摊面积,例如:楼梯间、设备间、过道等公共区域。而建筑物的公摊面积,则是将建筑物的建筑面积和建筑物各房间间的建筑面积减去,同时,还要将地下停车场,地下室等建筑面积减掉,然后将各种数据进行汇总计算,这是一项系统性较强且极为复杂的工作,因此,需要测绘单位具备高超的专业技术水平,从而确保测绘数据的准确性^[1]。

5.4 部分设备仪器管理工作存在失误和设备使用年限长

在房产测绘过程中,测绘仪器设备是尤为关键,它不仅能保障测绘的精准度,还能提高工作效率,因此对测绘仪器的管理工作非常重要,但一些房产测绘设备仪器的管理工作较为混乱,没有对设备进行使用登记和型号登记,且测绘仪器随意扔放,没有单独储存设备的空间,导致设备存储不当,影响测绘工作的质量。不仅如此,一些测绘仪器存在破旧,没有及时添加新设备,导致房产测绘工作效率的较为低下,且工作时间得到了延长,从而难以保证测绘工作的质量。

6 房产测绘过程中成果质量控制措施

6.1 做好房产测绘的前期准备

在进行房产测绘的前期,需要和客户沟通好房产测绘所使用的技术标准和对进度的要求,然后根据需求制定科学合理的房产测绘流程和设计书,并做好其他的准备工作。同时,房产测绘单位还要根据客户所提供的房产资料进行最基本的了解,并根据实际情况确定精度,规范作业流程,且根据房产的信息,制定测绘方案,完成对房产测绘技术设计的编写^[2]。

6.2 建立和完善内部质量管理体系

没有规矩不成方圆,房产测绘过程中,想要提高测绘的成果质量,则需要建立和完善内部质量管理体系。首先,测绘人员需要明确房产测绘成果质量控制的工作内容,规范房产测绘的工作流程,在收集数据和基本信息时,要确保信息和数据的准确性。其次,对收集好的测绘数据做好统计和核算工作,从而保障测绘数据的精准度。最后,要建立和完善内部质量管理体系,根据实际情况制定相关的测绘规章制度,各部门各司其职,从而提高房产测绘的工作效率,保证房产测绘的成果质量^[3]。

6.3 提高房产测绘人员的质量把控意识

在房产测绘工作中,会使用到各种各样的测绘设备和工具,且房产测绘的方式也各不相同,也由于房产测绘的测绘设备众多,导致测绘人员过渡依赖于测绘仪器,对测绘过

程不够仔细上心,容易导致仪器使用不当而造成房产测绘的结果出现误差,因此房产测绘管理需要提高测绘人员的质量把控意识。第一,测绘人员在从事测绘工作时,可以配备专业的管理人员进行监督,从而能及时发现存在问题,并根据发生的问题制定解决方案,进而保障测绘数据的精准度。第二,定期对测绘人员进行技能培训,并定期组织考试,例如,可以每个月进行一次实践测试,半年进行一次笔试和实践考试,如果测试结果不合格,则予以相应的惩罚或劝退,这样不仅能激励测绘人员的工作积极性,还能提高测绘人员的专业技能,从而保障房产测绘的成果质量把控。第三,发现问题及时反馈并予以解决,在房产测绘工作中,当测绘人员遇到难以解决或其他问题时,需要及时跟上级反馈并研究解决方案,改善遇事隐瞒的工作作风,从而提高工作人员的质量管理意识,避免不必要的重复测绘工作,进而保障房产测绘的成果质量。

6.4 正确计算建筑面积,合理分配公摊面积

在房产测绘工作中,需要准确地计算出建筑面积,还要合理地分配公摊面积,因为房产的建筑面积能影响房产的证件办理,纳税和计算房价等,因此房产测绘人员要注重面积测绘的重要性。在房产测绘过程中,测绘人员需要规范测绘流程,能熟练运用测绘软件,并在测绘过程中,能准确地计算出每个房屋的面积,进而保证房屋整体面积计算、面积汇总和公摊面积计算没有误差。当统计好面积数据后,需要对公摊面积进行分摊计算,在计算分摊面积时,需要根据相关的规定来进行计算,如果对分摊面积计算不准确,则需要和相关部门的技术人员进行讨论,讨论一致后方可确定数值,以确保分摊面积的合理性^[4]。

6.5 加大测绘过程的质量控制力度

在房产测绘过程中,为了加强其测绘过程中的质量控制力度,测绘管理部门需要对制图的结果进行不同程度的检查工作,从而保障数据的准确性。而一般使用的质量把控措施是“二级检查,一级验收”。在初级检查中,是对房产测绘的工作过程进行严格的检查,且房产测绘人员需要按照流程进行自检和互检等。二级检查则是对测绘单位和房产测绘专员进行严格的审查,对已经通过的测绘图进行质量检查,并严格按照图纸进行验收,以此确保测绘结果的准确性,进而保障房产测绘的成果质量。在质量检查过程中,相关人员需要根据实际情况填写检查报告,当工作中出现问题,则需按照检查报告进行更正,直到房产测绘的质量达到合格标准。

6.6 加强房产测绘设备的管理工作

在房产测绘过程中,会使用一些高端的测绘仪器,而测绘设备的管理和保养工作至关重要,因为仪器设备的质量影响着测绘数据的精准度,因此在对测绘设备进行管理时,要按照型号来进行管理分类,并记录设备的使用年限,及时更新老旧设备,要积极引入新型测绘设备,并安排专人负责管理设备,对使用记录进行登记,从而确保设备的磨损程度。除此之外,还要定期保养和维修测绘设备,从而确保仪器的精密度,提高房产测绘的工作效率,进而保证其房产测绘的成果质量^[5]。

6.7 成立和完善行业协会

房产测绘的行业协会是自发性质的,属于中介机构,其作用则是对房产测绘中的纠纷进行调节,并保障双方的合理权利,从而在一定程度上节约资金和节约时间成本。而中国也可适当提高对房产行业协会的支持,从而让协会在检查和房产图纸绘制中发挥重要作用,从而让房产测绘面积和制图得到良好的发展。而房产行业协会也需对实际产生的问题,制定和采取适宜的解决方案,并根据发生的问题,制定相应的法律法规,避免问题再次出现,同时消除市场中的不良竞争,进而让房产测绘单位和监管部门之间的关系更为紧密。

7 结语

综上所述,房产测绘是房地产业务中重要的组成部分之一,而房产测绘是一项系统性,专业性较强的工作,并且房产测绘的测量数据和质量直接关系到客户的利益。因此,房产测绘单位需要把控测绘过程中成果质量,不断提升测绘人员的技术水平和专业度,并建立和完善各项规章制度,积极引进新型设备,从而确保房产测绘的精度,提高房产测绘的工作效率。

参考文献

- [1] 陈闯.房产测绘过程中的成果质量控制探究分析[J].科技与创新,2021(5):149-150.
- [2] 高旗杰.基于房产测绘过程中的成果质量控制[J].数码-移动生活,2022(10):58-60.
- [3] 柴亚东.房产测绘过程中的成果质量控制探究分析[J].百科论坛电子杂志,2021(17):2126.
- [4] 谢海娜,于东辰,许月超.房产测绘过程中的成果质量控制探究分析[J].建筑工程技术与设计,2021(16):1446.
- [5] 张季放.房产测绘过程中的成果质量控制探究分析[J].建筑工程技术与设计,2021(16):2083.