

The Quality Control Countermeasures of Mapping Area in Real Estate Survey are Expounded

Jianpeng Guo¹ Zhenxing Liang² Jinyu Zhou²

1. Hebei Zhongse Surveying and Mapping Co., Ltd., Sanhe, Hebei, 101601, China
2. China Color Blueprint Technology Co., Ltd., Beijing, 101300, China

Abstract

Real estate surveying and mapping is the most important part of the development process of the real estate field in China, which plays an extremely important role in the protection of the relevant owners' rights and interests and the protection of the normal development of housing transaction activities. Under the background of the deepening reform of China's real estate industry, the work requirements of real estate surveying and mapping are becoming more and more demanding. In this case, more effective measures must be taken to strengthen the control of the quality of housing mapping area. Based on this, this paper focuses on the detailed analysis of the quality control countermeasures of the mapping area in the real estate survey, aiming to promote the stable and healthy development of the real estate field in China, for your reference.

Keywords

real estate measurement; mapping area; quality control

房产测量中的测绘面积质量控制对策阐述

郭建鹏¹ 梁振兴² 周瑾钰²

1. 河北中色测绘有限公司, 中国·河北三河 101601
2. 中色蓝图科技股份有限公司, 中国·北京 101300

摘要

房产测绘是中国房地产领域发展过程中最重要的一部分内容,在相关业主权益的维护以及房屋交易活动正常开展的保障等方面,发挥着极为重要的作用。在中国房地产行业改革不断深化的背景下,对于房产测绘的工作要求也越来越苛刻。在这种情况下,必须采取更为有效的措施来加强房屋测绘面积质量的控制。基于此,论文重点针对房产测量中的测绘面积质量控制对策进行了详细的分析,旨在促进中国房地产领域的稳定健康发展。

关键词

房产测量; 测绘面积; 质量控制

1 引言

近几年来,中国房地产领域的发展波动比较大,房地产领域的稳定发展也受到了一定的影响。社会各界人士在逐步加大了房地产领域发展的关注度的同时,也开始注重房产测绘中的测绘面积质量。但是,房产测绘中的测绘面积质量控制,却并不是一件容易的事情,且容易受到多方面因素的影响。只有对这些因素进行详细的分析,并提出针对性的解决措施,才能够从整体上提高测绘面积质量控制水平,为中国房地产领域的稳定健康发展打好基础。

2 房产测量中的测绘面积质量控制重要性

2.1 为房产交易活动的正常开展提供依据

房产测绘工作的开展,不仅与房地产公司的发展息息相关,还会对广大业主的切身利益产生影响。在房产测绘中,严格按照相关要求和精度标准进行测绘与计算,能够为后期房产交易活动的开展提供法律保障,减少交易双方的冲突发生。而且,房产测量质量代表的是房产中实际建筑面积的测量质量,是房产交易活动中交易双方最为关注的信息。

2.2 对房地产领域的市场秩序进行有效的维护

测量面积是房产测量工作中最基本的一项内容,是中国城市规划管理、房产交易活动以及产籍管理工作需要参考的最基本的计量单位。房产测绘工作的开展具有一定的复杂性,如果工作人员的专业素养偏低,将无法掌握这项工作的实施要点。在某些房产交易活动中,个别商户为了提高自身的利益,经常利用偷换概念的方式让消费者产生误解,以达

【作者简介】郭建鹏(1988-),男,中国河北三河人,初级助理工程师,从事测绘工程领域工程研究。

到交易的目的^[1]。在这种情况下,只有对房产测量中的测绘面积质量进行严格的控制,才能够尽可能地减少房产交易双方矛盾纠纷的发生,保证房产市场运行的稳定性与有序性。

3 房产测量中的测绘面积质量控制内容

在房产测绘工作中,测绘面积质量控制的内容主要包含以下四方面:首先,是对房产测绘中面积的测算,如建筑面积测算、使用面积测算、共同占有建筑面积的分摊与测算等。其次,是对房屋建筑面积,如地下室、阳台等的测算。这一步,主要针对的是拥有上盖、结构稳固,且层高超过2m的永久性建筑。再次,是对房屋使用面积的测算,即对房屋内能够被业主使用的空间面积。最后,是共同占有建筑面积的分摊与测算。其中,共同占有的建筑面积,指的是众业主共同使用的建筑面积,如楼层电梯井、管道、楼梯间以及设备间等部位的面积。

4 房产测量中的测绘面积质量影响因素

4.1 测绘人员专业素养

房产测量中的测绘面积质量控制是一项非常专业、复杂而细致的工作,对于多方主体的利益息息相关。测绘人员要想加强房产测量中的测绘面积质量控制,就必须提前接受系统的培训,并积累丰富的工作经验,定期提升自身的专业素养。但是,实际情况却是,部分测绘人员的知识储备并不丰富,且没有积累丰富的工作经验。另外,还有一部分测绘人员虽然拥有丰富的工作经验,但是在新型技术与知识的学习上表现出极大的困难。这些问题的存在,均会对测绘面积质量的控制产生影响。

4.2 房产测绘标准与规范

中国的房地产领域发展速度非常快,城镇住宅小区的建筑形式也越来越丰富。国家相关部门为了控制房产测量中的测绘面积质量,先后出台了一些测绘规范与标准。但是,这些测绘规范与标准具有较强的概述性与滞后性,甚至一些新生概念的定义过于简单,无法适应建筑设计领域的发展速度。房产面积测绘中的疑惑无法给出统一且权威的解答,各测绘单位的测绘误差就会比较明显。虽然个别发达城市会对房产面积测绘中的疑惑给出解释,但是其他很多城市都没有针对这些疑惑制定解释细则。在这种情况下,测绘人员只能按照旧有标准开展测绘,而无法对这些问题进行处理与解决。

4.3 测绘仪器设备

房产测量中的测绘面积质量控制,需要使用到专业的测绘仪器设备。测绘仪器设备越先进、越智能,需要付出的采购成本也就越高。很多单位都因为资金有限而无法引进先进智能的测绘仪器设备。在这种情况下,单位内部的测绘人员就只能利用传统的测绘仪器设备,参照传统的标准和规范进行面积测绘,测绘精度相对较差。如果测绘人员的工作经验不够丰富,或者专业素养偏低,还有可能进一步增大面积

测绘的误差,降低面积测绘的效率。

5 房产测量中的测绘面积质量控制对策

5.1 加强测绘人才的培养

5.1.1 营造相对理想的测绘人才发展环境

只要营造一个相对理想的发展环境,才能够对测绘人才产生吸引,才能够通过培养教育的方式促进测绘人才的发展与进步。所以,只有加强测绘人才发展环境的建设,为测绘人才提供一个相对宽松、和谐以及被充分尊重的环境,才能够更好地帮助其发挥聪明才智,获得进一步发展。在测绘人才发展环境的营造方面,建议测绘单位从以下几方面入手。首先,对测绘人才的特殊天赋、优势与个性化特征予以充分的尊重,给予其充足的独立思考时间,鼓励其大胆创新^[2]。其次,对测绘人才予以足够的关心和关爱,提升其精神生活水平和物质生活标准,将评先评优、职称评定、福利待遇等方面向优秀人才倾斜,通过职业生涯规划、情感以及待遇等条件留住优秀人才。再次,对测绘人员进行定期的培训和教育,与高等院校建立稳定的合作关系,加大测绘专业技术人才的培养。同时,鼓励单位员工参与继续教育,自学提升。最后,对单位内部的优秀人才事迹进行大力的表彰和广泛的宣传,为测绘人员提供一个努力奋斗、见贤思齐的氛围。

5.1.2 对测绘人才成长机制进行创新

测绘人才的发展需要经过一个拼搏奋进、比学赶超的竞争过程。而制定一套相对完善的人才成长机制,则能够为测绘人才的稳定健康发展提供保证。对此,建议从以下四方面入手制定并创新测绘人才成长机制。首先,对测绘人才选拔任用机制进行创新,在公平、民主、公开、竞争以及择优原则下,进行测绘人才的选拔与任用,为其提供一个相对良好的竞争环境。加强竞聘上岗、公开招聘等方式的应用,为测绘人才潜能的激发以及才能的应用创造一个相对理想的环境。其次,对测绘人才评价机制进行创新,结合测绘岗位职责与要求,对测绘人才的能力、业绩、品德进行评价,消除学历、资历等因素对人才评价结果的影响^[3]。与此同时,还要对现有的测绘人才能力素质考核标准进行完善,对测绘人才考核评价机制进行优化,通过职业技能鉴定等方式,对测绘人才的技能技术进行考核评价。再次,对现有的测绘人才投入保障机制进行完善。只有将更多的资金资源投入测绘人才培养中,才能够让测绘单位成为测绘人才培养的最大受益者,所以,测绘单位不仅要为测绘人才的培养与教育投入更多的经费,还要制定一系列人才扶持制度,结合测绘人才的发展需求引入更多的培训教育资源。最后,对现有的测绘人才激励保障机制进行创新,对现有的测绘人才收入分配制度进行改革,在收入分配方面,建议将“按劳分配”与“按生产要素分配”结合在一起。

5.2 对测绘标准与规范进行彻底的落实

在经过系统的培训教育与工作经验交流之后,绝大多

数的测绘人员都能够对房产测绘工作的相关标准与规范熟记于心。在这种情况下,引导测绘人员将这些测绘规范与标准落实到实际的测绘工作中,就成为测绘单位控制测绘面积质量的关键。一般情况下,测绘人员是测绘标准与规范的主要执行者,只有持续提高测绘人员的职业操守,增强测绘人员的责任感,并在测绘单位内部引入测绘质量自检与互检模式,才能够对测绘面积质量进行有效的控制与提高。在对房产测量中的测绘面积质量进行控制的时候,建议采取如下措施。首先,对房产测量中的测绘面积质量进行独立验收。测绘面积质量涉及的环节比较多,测绘单位要安排专门的高级工程师,对测绘面积质量进行独立的验收与确认。这样,可以对测绘人员主动控制测绘面积质量予以有效的督促和鞭策。其次,不同的测绘人员有着不同达到思维方式和认知水平,对于测绘标准与规范的理解也存在一定的差异,所以最终的房产面积测绘结果也必然会有差异。当房产面积测绘结果差异比较大的时候,建议在测绘人员之间进行自检和互检,通过测绘人员的讨论与交流,进行相关问题的处理与解决。如果问题的处理方案难以达成共识,则应当及时汇报至领导处,由领导做出决定。再次,测绘人员还需要认真编写测绘报告和设计方,并将编写好的资料进行审核与归档,保证资料内容的真实性、完整性与有效性。最后,测绘单位要鼓励测绘人员积极主动地参与单位或行业组织开展的技术交流活动,让测绘人员有机会接触更多的知名专家,并与其他优秀测绘人才的交流与沟通,学习更多的测绘理论与测绘技巧,积累更多的测绘工作经验,进而更好地按照测绘标准与规范开展相关测绘工作。另外,测绘单位还要对现有的公司制度进行优化,借助制度的强制约束力来对测绘人员的工作行为进行约束,实现测绘结果精确度的提高。

5.3 加强先进测绘工具与测绘技术的应用

在时代发展速度不断加快的背景下,应用到房产测量领域中的仪器设备也越来越先进、越来越智能。RTK、高精度全站仪以及激光测距仪都是近几年来在房产测量领域中得到广泛应用的测绘技术,与传统的房产测量工具,例如皮尺、测距仪等,在精度与智能化水平方面有着突出的优势。测绘单位要想实现进一步发展,就必须积极主动地引入各种

现代化的房产测绘技术与设备仪器。但是,受到多方面因素的影响,很多测绘单位的高精度测绘仪器设备数量都非常少,或者引进的现代化测绘仪器设备,性能质量较差,难以满足实际的房产面积测绘工作需求。在房产面积测绘工作中,很多测绘人员都需要利用专门的测绘技术来控制测绘精度与测绘效率。而这些测绘技术的应用,往往离不开各种计算机软件的支持,如GIS、CAD、MATLAB、CASS等。将专业的质量控制理论、丰富的测绘工作经验与网络计算机技术融合在一起,能够从整体上提高房产面积测绘质量控制水平,保证房产面积测绘结果的精确度。如果房屋面积测绘中,涉及公摊面积,那么不仅需要利用外业数据进行CAD图的绘制,还会涉及极为庞大的数据量。在传统的测绘模式下,测绘人员需要以人力的方式进行数据处理,耗费时间较多,耗费精力较大。而现在,测绘人员可以直接利用Auto LISP语言程序的编制,来解决这些问题。但是,要想将Auto LISP语言程序的应用充分发挥出来,不仅要测绘单位具备这一软件的应用条件,还需要测绘人员具备一定的计算机信息处理技术应用水平。另外,针对测绘单位使用的测绘仪器设备,还需要定期委托外部送检,以确保测绘仪器设备性能优势的充分发挥。

6 结语

综上所述,在房产测绘中,测绘面积质量的控制非常重要。但是,在测绘人员专业素养、房产测绘标准与规范、测绘仪器设备等因素的影响下,测绘面积质量控制现状并不理想。在这种情况下,要想提高测绘面积质量控制水平,不仅要加强测绘人才的培养,还要对测绘标准与规范进行彻底的落实,加强先进测绘工具与测绘技术的应用。

参考文献

- [1] 张亮,陈威昊.房产测量中的测绘面积质量控制[J].砖瓦世界,2021(16):288-289.
- [2] 朱艳军,张国峰,郑贤泽.房产测量中的测绘面积质量控制[J].测绘与空间地理信息,2021,44(5):205-207+210.
- [3] 刘果.房产测量中的测绘面积质量控制措施[J].国际援助,2021(25):157-158.