

Reflection on Quality Control Methods for Real Estate Surveying and Mapping Engineering

Bing Wang Zhiqiang Li

Liangcheng County Bureau of Natural Resources, Wulanchabu, Inner Mongolia, 013750, China

Abstract

With the development of social economy, the real estate industry has obtained a good opportunity for development, while people put forward higher requirements for housing conditions and construction quality. Real estate surveying and mapping can provide accurate reference for the quality evaluation of real estate projects and ensure the smooth progress of real estate transactions. This paper mainly analyzes the quality control methods of real estate surveying and mapping engineering, aiming to further improve the quality of real estate surveying and mapping engineering, so as to ensure the sustainable development of real estate engineering.

Keywords

property; surveying and mapping engineering; quality control methods

房产测量测绘工程的质控方法思考

王兵 李志强

凉城县自然资源局, 中国·内蒙古 乌兰察布 013750

摘要

随着社会经济的发展, 房地产行业获得了良好的发展机遇, 同时人们对住房条件、建筑质量提出了更高的要求。房产测量测绘可以为房地产工程质量评价工作提供精准的参考依据, 保障房产交易工作的顺利进行。论文主要对房产测量测绘工程质量控制方法进行分析, 旨在进一步提高房产测量测绘工程质量, 从而保障房地产工程的可持续发展。

关键词

房产; 测量测绘工程; 质控方法

1 引言

在经济发展背景下, 建筑业获得了较大的发展空间。因此, 要做好房地产计量工作, 引进现代化的计量技术, 并进行精准的房地产制图工作, 促进房产测量测绘工作的高质量进行, 同时在房产规划建设、开发全过程进行有效融合, 为房地产行业的高速发展奠定良好的基础, 并为用户的合法权益的保障提供保障。此外, 还需要结合实际情况, 制定完善的房产测量测绘工作方案, 优化工作流程, 促进房产企业测量数据准确性的提升。

2 房产测量测绘工程的重要性

房产测量测绘工程的开展, 可以推动房地产行业的可持续发展。房产测量工作可以为房屋产权提供依据, 同时保障购房者的合法权利。但是在房产测量工作中, 需要确保测量结果获得相关管理部门的认可, 才能以此为依据开展房地

产开发工作, 并强化测量公正性和客观性, 为城市建设管理工作的开展创造良好的条件。要保障测量工作符合项目实际情况, 并对房屋具体位置、使用面积进行详细了解, 选择合适的测量技术, 保障测量结果的合理性与准确性^[1]。在房产测绘工作中主要涉及以下技术方法: ①全站仪测绘,

房屋测绘内容包含房产实际面积测量, 以及房产图、变更图绘制。在全站仪测量中想, 需要对测量距离进行合理调整, 并实现房产信息的自动化测量, 从而推动房产测量技术的智能化发展。②GPS测绘, 该技术的应用可以提升信息化水平, 利用数字化技术确定测绘点, 且操作较为便捷, 突出体现房产图的清晰化, 使其与房产真实情况保持契合性。③无人机测绘, 无人机测绘技术可以在高密度房屋建筑区域进行使用, 同时对房产登记不准确问题进行优化处理, 形成一体化测绘效果, 包装土地资源的精准测量。其中无人机结构如图1所示。

【作者简介】王兵(1982-), 男, 中国内蒙古凉城人, 本科, 工程师, 从事房地产经济、测绘研究。



图1 无人机结构图

3 房产测量测绘工程流程

房产测量测绘工作流程如图2所示。



图2 房产测量测绘工作流程图

3.1 房地产开发前期设计测绘

在对房地产进行开发前期，需要精准测量地形图，并申请可行性测绘报告，完成房产地形图设计工作，结合工程建设要求，对测绘方案进行优化调整，保障项目设计规划的可行性；同时还需要结合设计出来的户型图进行精准的测绘工作，尤其要对房产面积、规证面积、容积率、绿化率等进行合理控制，为工程建设的高质量进行奠定良好的基础^[2]。

3.2 施工前勘察定界测绘

用地界定是房产测量测绘工程的关键步骤，与用地面积申请、周边环境照息息息相关。在具体操作中，需要对相关规范要求进行详细研究，并以此为依据展开用地规划工作，保障测量工作的顺利进行，确保工程用地审批资料的完善性，促进工程审批工作的顺利进行。同时需要结合国家相关用地、管底要求，建立完善的现场测量表图文，对基础资料进行全面收集和存档；同时在土地转让规划中，需要对土地用途进行限制，不能影响周边建筑的正常运行；避免对农

用地进行过度使用，要在相关土地政策的基础上，保障土地使用的均衡性。

3.3 施工过程测绘

在房产测量测绘工程中，需要对以下内容进行重点把控：用地平整度测量、建筑放样、房地产规划要求等。要确保建筑规划标准要求的贯彻落实，并对建筑放样误差进行严格控制，端正工作态度，避免出现操作失误问题。同时要对施工图纸进行合理设计，保障测绘工作的规范性开展^[3]。

3.4 面积界定测绘

建筑面积大小与房屋交易息息相关。因此，在建筑面积测量工作中，需要严格按照相关规范要求，保障测量工作的标准性。同时需要对工程历史资料、实测数据等进行详细分析，尤其要对公摊面积、实用面积、建筑面积指标进行测量，整合面积界定结果，并制作房产设计结构图。

3.5 竣工测绘与房产测绘

在该阶段要综合性检查测量结果，并随机抽查，一旦发现不足之处，需要重新测绘；要提升测绘人员的专业知识技能，对测绘数据进行真实详细记录，为后续城市地理数据库的建设奠定良好基础；要精准测绘绿化面积、交通面积，保障测绘结果数据的精准性，详细分析用地面积数据，避免出现较大的测量偏差；要向上级提交测绘文件，进行留档保存^[4]。

4 房产测量测绘工程质控方法

4.1 审查图纸资料

在房产测绘前，需要对各种资料进行全面收集和整理，其中包含建筑工程图纸、建筑工程规划许可证等，并展开详细的数据分析工作，以便确定房产测绘方法、依据和分摊模型。同时需要对前期资料收集、图纸审查工作质量进行严格把关，避免资料整理不全引起房产面积测量不准问题，为房产测量测绘质量的提升奠定良好的基础。在实地测量房产面积时，要对房屋竣工图进行详细了解，同时需要了解变更图纸、联系单等，保障图纸完整性，其中涉及建筑立面图、平面图、楼梯详图等，确保图纸数据精细化、详细化，方便后续尺寸数据查询^[5]。

4.2 完善信息测绘系统

为了提升房产测量测绘工程质量，房地产企业需要对时代发展态势进行精准把控，并引进全新的工作模式，对信息化技术进行优化应用，创新测绘工作流程，从而提升房产测量效果。同时还需要完善测量方案，结合房产测量规模合理划分各个工作区域，为测绘工程的开展奠定良好基础。测绘部门需要与房产管理部门保持良好的合作关系，并协同制定标准化的房产测绘操作章程，明确技术标准，形成系统化的房产测绘信息技术平台，保障房产测绘收件、勘测、绘图、检查、归档工作的自动化处理^[6]。在此基础上，还需要推动房产测绘数据信息的统一管理和高效利用；同时要对专业院

校进行深度合作,强化技术交流合作,实现房产测绘技术交流和互通工作,促进房产测绘工作的综合性发展。对各个作业区域的测绘结果直接输入到房产测量测绘信息系统中,同时在系统子模块中纳入相应的测绘信息,同时还需要对数据记录时间、记录人员进行详细记录,实现测绘数据的实时性、有效性传输,为后续误差追责提供依据。通过该信息系统的应用,可以强化各个房产测绘主体沟通,强化信息共享,提高信息对称性。此外,还需要把测绘技术指标、测绘设备连接到测绘信息系统中,以便对测绘信息进行直接传输,并把数据图像信息保存到该系统中,以便减少测绘工作量。

4.3 优化测绘质控机制

房产测绘质量与房屋交易、房屋产权规划工作的合理性存在紧密联系,所以需要强化测绘质量。尤其要完善测绘质量机制,对信息化技术进行合理应用,端正测绘职责,确保测绘人员能够充分认识到房屋测绘工作的重要性;完善奖惩机制,强化绩效考核,把考核结果与人员奖金相挂钩,一旦发现失误、操作不当等问题,需要严肃处理;要制定完善的测绘质量管理制度,选择合适的测绘技术和设备,确保工作人员对测绘设备进行熟练操作;包装测绘内容的有效性落实,避免出现违规测量的现象,同时要做好无人机参数设定、GPS设备调试工作,做好设备修正工作,实现职业化、专业化测绘,保障测绘质量的提升^[7]。

4.4 强化测绘流程监管

在房产测绘工程实施中,往往需要展开房产变更测量、房产绘图、房产调研等工作,工作内容较为繁杂,既要获得上级批复,同时还需要与申请单位进行合理沟通,并通过各类测绘工作展开现场测量,同时还需要结合测量数据绘图,以便获得精准的房产实际面积、高度等数据,为房产权的申请提供参考和指导。同时,还需要强化监管力度,确保房产测绘工作的规范性开展,尤其要保障对批复材料、全站仪设备等提前检查,确保设备校正工作的规范性开展。此外,还需要完善统一化的测绘监督标准,确保测绘人员掌握详细的测绘流程;安排专业的监察小组进行现场监督,核实测绘结果精准性,一旦发现较大的数据偏差,需要寻找原因,追究责任。

4.5 维护仪器设备

在房产测量测绘工程实施前,需要对仪器设备进行优化管理,提前校准仪器精准度,确保仪器性能的稳定性,防止出现测量偏差;同时还需要强化仪器设备保养和检修工作,优化设备性能,强化测量效果。要对设备保存环境进行

科学设置,避免设备受潮;要结合测绘仪器实际情况,编制针对性的测绘计划表,实时掌握仪器检查结果信息并上报,其中主要包含仪器采购、审查、保管、运用等内容信息,结合仪器保养要求,对检查周期进行科学调整;要安排专业的质检员,对测绘仪器进行针对性保管。要细化设备保养技术方法,确保仪器设备保管场地的干燥性,同时要对仪器设备进行定期的通电操作,确保仪器设备功能的正常性;要做好仪器设备的清灰工作,并使用柔软毛刷进行设备零件清理工作,以便延长仪器设备使用年限,避免设备质量受损,从而保障房产测量质量的提升^[8]。

4.6 提升测绘人员综合素养

高素质的团队建设是提升测绘质量的重要保障。在房产图绘制、房产信息变更测量工作中,要充分发挥测绘人员的实践经验和扎实的理论测绘知识,以便提升测绘水平。因此,需要强化测绘人员的专业技能培训,减少测绘失误率;同时要强化其责任意识,端正工作态度,避免出现工作失误。具体培训工作中,可以开展线下和线上混合培训方式,定期开展专家讲座、技术咨询会等培训活动,强化测绘技能水平;要完善监督与考核机制,明确人员考核指标,激发测绘人员内在工作动力,强化测绘工程质量。

5 结语

综上所述,房产测量测绘工程质量直接关系到房产交易水平,因此需要采取合理措施,强化房产测量测绘质量,保障测绘数据精准性,为房地产行业的可持续发展奠定良好的基础。

参考文献

- [1] 刘俊锋,杜梦飞.房产测量测绘工程的具体流程及质量控制措施探讨[J].工程技术研究,2022,7(5):156-158.
- [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] 花彬.房产测量测绘工程的过程及要点研究[J].中小企业管理与科技(上旬刊),2020(7):126-127.
- [4] 樊晓丽.房地产测绘质量管理措施探讨[J].江西建材,2014(15):212.
- [5] 林超峰,文少斌,黄金良,等.关于商品房房产面积预算的方法探讨[J].城市勘测,2013(3):140-142.
- [6] 张伟尊,魏红娟.房产测绘中测绘面积的质量控制探讨[J].河南科技,2013(2):152.
- [7] 韩再晨,付云鹏.浅谈房产测绘成果的质量保证[J].黑龙江科技信息,2011(11):23.
- [8] 王茂林.在房产测量质量管理体系中过程的应用[J].现代测绘,2010,33(5):39-41.