

试谈提高房产测绘质量的有效措施

赵亮

西安房产交易管理中心

摘要:房产测绘质量的提高,对于提升房产测绘信息准确性具有积极的影响意义。本文以提高房产测绘质量为主要研究对象,基于当前房产测绘质量的具体问题,开展全方位的研究和探讨,结合笔者多年房产测绘经验,提出一系列的改进措施。仅供查考。

关键词:房产测绘;测绘质量;全站仪技术

引言

随着房地产的火热发展,带动了一系列的相关产业,其中房产测绘成为当前社会大众关注的重要内容,尤其是当前房产测绘工作存在的一系列潜在问题,成为掣肘行业发展的关键因素,引发行业从业人员的关注和研究。

一、影响房产测绘质量的原因

(一) 技术因素

房产测绘质量存在数据偏差,其中重要的影响因素为技术因素,一方面,相关房产测绘设备存在测绘数据不精确,进而导致在开展相关测绘工作时,出现数据偏差;另一方面,受测绘方案或者测绘步骤等相关内容影响,导致房产测绘工作存在一系列的数据偏差,进而导致相关数据在后期复核时,出现测绘问题。无论是设备问题还是流程问题,都是由于对房产测绘工作相关技术内容掌握程度不足,进而引发一系列的问题发生。

(二) 人为因素

房产测绘质量问题,其中人为因素是除技术因素之外的主要原因。人为因素包括测绘单位的资质问题、从业人员的技术问题、测绘制度的规范问题等一系列内容,任何一项疏忽都可能导致测绘工作存在数据偏差,进而导致测绘数据出现问题。

二、现代化测绘技术对房产测绘质量的提升作用

(一) 北斗卫星定位系统的应用

北斗卫星系统,自2020年开始实现了全球组网,为我国房产测绘工作提供了巨大的便利,一方面,以美国为首的传统定位技术,其测绘精度较低,并且相关房产测绘信息有可能会被对方恶意搜集,进而导致房产测绘数据泄露;另一方面,传统的卫星定位系统,已经无法满足当前大量测绘工作的具体需求,借助北斗卫星定位系统,可以实现房产测绘工作的精准测量,尤其是对房产建筑的位置数据,结合卫星定位技术,以照片的形式进行精准绘制,从而确保房产测绘数据的准确性,另外由于北斗卫星定位系统的先进性,结合周边网络定位设备,可以实现厘米级别的定位程度,进而为房产测绘质量给予了重要的保障。众所周知,传统GPS定位系统,以数据误差大、干扰因素多备受行业从业人士的困扰,而北斗卫星定位系统的应用,不仅将测绘工作的准确性上升到新的等级,同时其技术的前进性,可以结合其他设备进行同时测绘,既能够从技术上实现对测绘工作的精准测量,同时还能够对相关测绘内容进行复检,从而利用先进技术的优越性,降低人工测绘存在的数据不够精准等相关问题。

(二) 手持式房产测绘设备以及测绘数据软件

现代房产测绘工作,可以借助多种电子软件,实现对房产测绘内容的具体位置进行数据采集。手持式房产测绘设备,不仅方便携带,测绘数据精准,结合相关测绘软件,可以实现高效的测绘速度,另外对采集的相关数据,进行简单的数据分析和数据梳理,同时,利用采集的数据资料有效输入到电脑之中,可以实现房产建筑模型的有效建立,当计算机完成数据分析工作后,可以将数据导入到建模软件上,确认采集数据中建

筑前、后、左、右、中等五个方向的具体数量,另外对采集的顺序是否符合拍摄的相关需求,影像的数量是否和采集的数量相符。确认无误后,将即将拼接的照片进行三维建模处理,检查导入的照片质量、数量、方向等是否符合相关需求。对于地形影像数据内容,必要时进行简要标记,标记作为相关连接点使用,在这些标记使用过程中,建立控制点,进而成为真实的坐标。采集的影像数据的坐标、高程等信息内容是基于摄像内容的分析得出的衍生数据,利用三维建模软件可以自动完成相关计算,同时,选择精度较低的内容,进行快速排列。在开始自动对齐的任务后,几何畸形的采集数据,可以得到相应的校正。手持式房产测绘设备,可以满足大部分房产建筑的测绘需求,同时测绘建筑的周边环境即便较为复杂,借助手持式房产测绘设备,同样可以轻松面对。结合手持式房产测绘设备,实现对地面高差的精准记录,进行精准的预告和提醒,尤其是对地面成像的具体内容进行科学的分析和数据,帮助房产测绘人员实现对测绘内容的精准记录。由此可见,手持式房产测绘设备,可以帮助测绘工作的快速推进,还能够安全有效完成特殊地形的测绘任务。

(三) 智能全站仪设备

智能全站仪设备的应用,将传统全站仪设备进行有效的升级和替代,一方面,传统全站仪对于相关数据的处理能力有限,同时测绘房产目标具有一定的限制性,而新型智能全站仪设备,借助大数据技术以及5G网络,可以对测绘目标单位进行精准测绘,结合3D软件,以BIM技术为导向,在电脑端可以将测绘目标的模型进行创建,既能够实现测绘工作内容的具体化,同时还能够实现对相关数据信息的快速测绘,满足不同的测绘需求。由此可见,智能全站仪设备,在技术上实现更为先进的应用理念,同时在功能上,满足了不同测绘的具体需求,对测绘质量的提升,起到重要的促进作用^[1]。

三、管理制度对于房产测绘质量的提升作用

房产测绘工作,完善其测绘制度可以实现测绘质量的有效提升,一方面,构建完善的测绘制度,可以实现对测绘人员的测绘工作的详细要求,谨防在测绘工作中出现不可预知的意外风险,另一方面,测绘制度的不断完善,可以对当前测绘工作存在的测绘问题及时加以纠正,以此来提升房产测绘工作的质量。测绘制度的建立,不仅是控制人为主观问题的产生,同时还能够在制度上对测绘人员的工作问题加以重视,对相关问题的产生进一步强调严谨意识,从根本上控制房产测绘质量问题的产生。同时,测绘制度的提升和优化,可以对企业违规测绘行为加以惩戒,尤其是测绘资质不够健全的企业,借助制度优势,控制相关问题的发展和影响,针对具体的问题结合制度内容进行必要的处理,从而在行业内树立良好的发展风气,构建行业公平原则气氛的建立^[2]。

四、结论

综上所述,房产测绘质量的提升,需要针对相关问题的具体内容,开展针对性的应对策略,结合当前先进的测绘技术,以及完善当前的测绘制度,从而实现房产测绘质量的稳步提升。

参考文献

- [1] 谷一康. 探讨房产测绘技术与测绘质量的控制措施[J]. 工程技术: 全文版, 2017(11): 253-253.
- [2] 李正, 刘晓坤. 房地产面积测绘的结果及质量管理措施研究[J]. 建筑工程技术与设计, 2018(6): 85-86.