

# 房产测绘技术与测绘质量的控制措施探讨

韩兆东

蓬莱市住房和城乡建设管理局住房保障和房产交易中心

**摘要:** 在房屋的整个产权中,面积是其中最重要的部分。房屋开发完成后,房地产开发商将委托有资质的专业测绘机构,按照国家标准和相关规范对房屋进行测绘。确定房屋的准确性和房子的真实区域,以满足政府部门机构验收和竣工备案,维护消费者的权利。因此,要严格控制商品住房测绘质量,促进房地产业的稳定发展,提高数据的准确性和真实性。下面笔者就对此进行简要探讨。

**关键词:** 测绘;房屋;面积测绘

目前,测绘技术在房地产中的运用,随着行业规模的不断扩大,已经包含测量房屋和周边的土地环境,对房产的相关数据进行整合,然后通过相应的软件来进行数据的处理和计算,并进行快速精准的房屋测绘工作。考虑到房屋测绘技术的这一特点,在测绘之前需要运用各种测绘手段对房屋的相关数据进行详细的采集。

## 一、房产测绘技术的具体内容

房产测绘技术广义上说,是指施工人员使用专门的测绘设备对建筑设施的相关数据进行采集和分析,然后利用专业软件对所采集的信息进行整合和分析,最后参考筛选得到有用的数据组合成可行的房产图纸,用来核实产权等。狭义上说,就是用测绘设备采集房屋的形状、大小以及位置数据,输入到测绘软件中,进行拟合和计算,得出房屋的结构图,以供日后参考。从当前的房屋测绘的技术所处于的发展水平和科技水平来说,测绘技术主要有五个步骤,分别是住宅基本数据的采集、二维结构的测量、收集住宅有关的数据、计算住宅的使用面积和绘制房产平面图。

## 二、房产测绘中房产测绘技术的应用

### (一) 数字化成图技术的应用

在房产测绘中,测绘的成型阶段是主要的环节,该环节可以采用数字化成图技术,实现对测绘过程中相关信息及数据的分析,并将此作为依据,形成具有精确度的测绘图,这样不仅可以改善传统测绘技术中的不足,还提高了测绘工作的效率。此外,合理利用信息技术,对相关的测绘信息进行全面且详细的收集,同时将收集的信息利用相关的系统进行分析计算,以此为标准可以形成数字化的图形,实现房产图的绘制。数字化成图技术在实际应用中具有一定的优势,不仅测绘精度高,而且信息量大,测绘速度也具有一定的优势。

### (二) 遥感技术的使用

遥感技术是从远距离感知目标反射或自身辐射的电磁波、可见光、红外线对目标进行探测和识别的技术,例如航空摄影就是一种遥感技术。现代遥感技术主要包括信息的获取、传输、储存和处理等环节。完成上述功能的全套系统称为遥感系统,其核心组成部分是获取房产信息的遥感器。遥感器种类很多,主要有照相机、电视摄像机、多光谱扫描仪、成像光谱仪、微波辐射计、合成孔径雷达等。传输设备用于将遥感信息从远距离平台(如卫星)传回地面站。信息处理设备包括彩色合成仪、图像判读仪和数字图像处理机等。通常,遥感设备在准备运行之前,设备软件会自行产生单个与测量数据对应的信号,然后借助电脑软件分析处理这个数据,后得出相对准确的测绘结果。此时遥感技术在使用过程中也要注意一下相应的问题,包括适应性问题,有一些不适合的方面,为了保证测绘的准确性要多次测量,保证最

后绘图精确。在遥感技术基础上发展起来的RTK技术是一种可以实时监控的先进测绘技术。RTK把遥感的信号接收装置安装在整个系统的一个位置上,通过信号接收装置来反射卫星信号,接收到数据以后,再把数据以信号的形式发送给终端,来帮助测绘的完成。RTK还可以通过基站的帮助来修改坐标,调高精度,提高测绘的准确性,最后将所有数据自动绘制成电子地图,完成测绘。近些年来,该技术已得到了非常广泛的运用,可以帮助遥感技术测绘一些测不到或测不准的数据和房屋结构信息。

## 三、房产测绘技术以及质量控制措施

### (一) 施工前工程用地的勘察定界测绘

施工单位根据《地籍测绘规范》以及工程用地范围的相关信息,做好工程用地规划,仔细测量工程用地的现场,并建立相应的施工表文图,保证工程用地审批工作基础资料的完整性和合理性。建设工程项目勘察定界,包括国有土地的出让和农用土地的转让,要注意勘察定界的合法性,遵循国家发展的基本目标和土地整体的规划要求,有效完成工程项目用地的勘察定界。

### (二) 加强员工的培训,明确测量中的责任

1. 测绘管理部门要对房产测绘工作展开房产测绘技术的建设与支持、房产测绘相关规范的培训、作业与管理的指导等。对从业者展开管理、注册、培训等,是增强房产测绘技术的有效方式之一。除此之外,测绘领导小组需要定期举行例会,听取测绘工作状况的相关汇报,并协调多种疑难问题,总结经验。2. 增强房产测绘中测绘人员的责任心以及测绘单位的品牌、质量意识,从而极大降低房产测绘中的质量纠纷,把多个测绘过程中的内容责任制度化,构成良性的循环。由于明确了责任,作业行为一定会根据相关规范与要求展开。

### (三) 加强房产测绘监管力量的补充

从我国房地产市场发展的现状而言,房产市场的火热是一个不争的事实,也会为监管带来一定的压力,补充房产测绘方面的监管力量显得十分重要。这就要解决人才缺乏的问题,相关部门要注重引进这方面的专业性人才,由他们在工作岗位上完成数据的及时审核工作。在人才招聘的过程中,要注重制定具有吸引力的薪酬奖励制度,吸引更多有这方面专业知识和工作经验的人才加入,通过薪酬奖励制度以及日常的人文关怀真正留住人才。此外,在日常工作开展的过程中,要注重对房产测绘监管的能力进行培训,特别是一些从事基层数据审核的人员,必须要通过定期培训和定期考核的方式,确保他们具有专业的知识和能力,能够及时完成工作。

## 结束语

通过以上描述可以发现,在实际房产测绘中,可以采用的先进技术手段较多,各种技术的应用都有利于测绘质量的提升,因此在实际测绘中要根据实际情况选择不同的测绘技术,保障测绘工作的准确与高效。

## 参考文献

- [1] 陈伟,王振方.房产测绘技术与测绘质量的控制对策分析[J].住宅与房地产,2018(07):196.
- [2] 万祖海,张海燕.房产测绘技术与测绘质量的控制浅析[J].科学技术创新,2018(33):166-167.
- [3] 颜龄,郑贺贺.房产测绘技术与测绘质量的控制对策分析[J].建材与装饰,2018(03):250.