

房产测绘中房屋面积测绘分析

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:控制房产测绘过程中的测绘面积,可以很好地维护房屋的产权人的权益进行,与此同时,有助于房屋规划建设的合理性不断提高。在工程项目的后期,建筑开发商必须聘请测绘单位对房产进行测绘,要根据国家有关规定及标准进行,确定房屋建设的实际面积,保障房产交易的公平性。下面笔者就房产测绘中房屋面积测绘进行简要分析。

关键词:测绘;房屋;面积测绘

房产测绘,不仅是房产管理中基础数据的来源,也是为房产管理中重要的部分,房屋的坐落、房屋分幅平面图以及建筑面积,都是由测量房屋面积而来。房产测绘是测定范围主要是与房屋相关的信息,运用测绘仪器以及测绘技术手段测定房屋、自然状况、权属状况、土地、位置以及质量。以下就来主要浅析在房产测绘房屋面积测算中的问题。

一、房产测绘中控制测绘面积质量的现状

在开展房产测绘作业时,测绘面积质量控制中存在的问题,对房产测绘的整体质量产生直接影响,使测绘数据本身的有效性 & 准确性逐渐降低。①控制房屋测绘面积时,因为缺乏技术指标,导致相关人员对房屋面积进行测绘时,不能提供针对性地技术标准及规范性的文件,也不能给予相应的制度规范房屋面积的测绘工作,进而导致测绘工作的整体质量不断降低;②房产测绘者本身的素质较低,一些测绘人员因为缺乏专业的技术水平导致难以正确地运用设备仪器,致使测绘数据准确性降低;③很多新的理念和新的方法出现在房屋设计的过程中,使得测绘范围出现很多争议,测绘结果难以取得共识。受各个地区的具体现状影响,只能让各个区域中的测绘单位结合自身的情况处理,不能有效地解决所存在的问题,直接影响到房屋测绘的质量。

二、房屋面积测算中存在的差异

在房屋面积测算中,针对其预测面积与实测面积之间,还会存在差异,影响房屋面积测算的准确性。首先,就是在开发企业在房屋建设过程中,对实际的房屋设计进行了较大的变更,如在户室大小设计、阳台范围设计以及共有共用面积设计中做了相应的调整,这就会导致房屋预测面积与时间面积之间存在差异。再有就是,在房屋预售面积测算中,其测算单位在测算房屋面积时,其测量技术不到位,掌握的国家房产测量规范不够,从而会导致测算面积发生一定的差错。其次,就是一些不良房产开发企业,为了一己私利,他们私自更改房屋的规划设计,这样就会导致规划、设计变更影响房屋面积,导致房屋尺寸大小以及使用功能发生变动,导致房屋总面积以及分户面积在预测与实测之间发生偏差;特别是在变更建筑尺寸的大小方面,更是可以直接影响房屋的建筑面积,刀子房屋使用功能发生变化。最后,就是在房屋竣工后,因为实测单位在丈量尺寸以及测算面积中发生差错,从而会导致房屋面积测算出现偏差。

三、提高房产测绘中控制测绘面积质量的有效途径

(一) 提升测绘人员的专业素质

在房产测绘过程中,房屋面积的测绘对测绘人员本身的专业素质提出更高的要求。由于现阶段房地产的测绘工作精度比较高,同时具有比较高的科学技术及难度,因此,对测绘工作者自身的职业要求也较高。所以,测绘机构必须加强测绘工作人员自

身的职业能力培训,促进其职业素养不断提高。①测绘者需要了解测绘专业的理论知识,并且具备比较娴熟的操作能力;②测绘人员必须具有时代精神,具备创新的思维理念,加强新知识和新技术的学习;③测绘人员不但要对测绘专业的知识熟知,同时还

(二) 通过科学的方法计算公用分摊面积

在确保房产套型的有关数据进行的基础上,测绘人员需要在测绘面积控制质量的过程中,对公用的建筑面积进行准确的分摊计算,因为计算公用的分摊面积和产权人自身的利益相关。现阶段测绘单位应用的测绘软件还存在很多功能不完善的问题,所以对于房屋面积进行测绘的过程中会出现一定的失误,测绘人员必须按照国家标准,通过科学的方法为房屋公用的建筑面积实施分摊计算。与此同时,测绘单位必须积极地组织技术专家对图纸和测绘结果进行审核,并对分摊面积的计算结果进行认真核对,促进分摊计算结果合理性和准确性的提高,使我国房屋测绘中的房屋控制质量不断提高,为房屋建设事业的发展做好基础保障。

(三) 实施制度化的质量控制

目前,我国已经在房产测量的规范中提出房屋面积测绘的过程中必须按照相关标准进行,然而就实际工作的开展来说还是存在很多需要解决的问题,如测绘阳台和飘窗面积的时候,在规范当中早已提出了飘窗落地就必须对其全面积实施有效地测算,如果不落地的话,就不需要对面积进行测量。开发商为了增加容积率,往往计算飘窗的面积,导致飘窗测绘缺乏合理性。所以,必须制订制度,有效地控制房产测绘面积,推动房屋建设行业的不断发展。

(四) 严格审核房产测绘的图纸和前期资料

想要提高房产测绘过程中测绘面积质量的控制水平,就需要严格审核房产测绘的图纸和前期资料,委托方必须将施工图纸提供给规划部门审核,确定其合格之后要让测绘单位有效落实。这一过程中,需要保障施工图纸完整性及准确性,还要涉及平面图和剖面图与立体图及飘窗阳台等,让工作人员可及时有效地查询项目的尺寸数据。此外,必须对前期资料的总平面图和应用说明及功能区进行全面检查,对我国房产测绘中房屋控制质量进行保障,推动房产测绘行业的不断发展。

结束语

为了促进房产测绘过程中房屋面积的测绘质量提高,保障测绘结果的准确性,房屋测绘机构就要加强操作流程的制定和落实,有效地开展测绘作业。通过数据信息的集聚,加强职业培训,促进其职业素养不断提高。还要对目前的测绘技术进行改善,并且绘制比较精确的图纸,防止房屋面积的测绘结果有较大差异。此外,必须运用比例尺,确保信息统计的精准结果。

参考文献

- [1]张勇,黄倩雯.市场开放后房产测绘行业的监管[J].建筑经济,2018,07(18):41-42.
- [2]沈嘉惠.浅谈房产测绘引起购房纠纷的原因与对策[J].广西北镇建设,2018,14(12):76-77.
- [3]李德庆,张悟移.云南省产业发展方向预测研究[J].昆明理工大学学报(理工版),2018,21(14):56-57.