

# 分析房产测绘面积中存在的问题及质量控制

肖建红

江西省吉安市自然资源局吉州分局

**摘要:**在时代快速进步的背景下,人们生活水平不断提高,推动房地产行业蓬勃发展。房产测绘工作作为房地产行业发展的主要内容,测绘工作的质量对于维护业主权益、提供法律依据和促进房屋交易等都有着不可忽视的重要作用。因此,本文以房产测绘中测绘面积的质量控制作为研究主题,介绍了房产测绘工作的任务和作用,以及影响房产测绘质量的重要因素。并在此基础上,针对性地提出测绘面积的质量控制措施,旨在加强对房地产测绘工作的管理力度,提高测绘质量,促进我国房地产事业得以稳步健康发展。

**关键词:**房产测绘;测绘面积;问题;对策

**【DOI】**10.12254/j.issn.2096-6539.2020.12.342

## 一、房产测绘工作的任务

房产测绘工作的任务,就是通过有测量需求的房屋及其用地,进行位置、权属、质量和数量等多方面用途的测量,同时在测量数据准确的基础上,还需要进行平面图准确绘制,以及严谨认真地进行具体建筑面积的计算,并且充分利用测绘技术,实现测绘工作高效率且高质量地完成。

## 二、房产面积测绘中存在的问题

### (一) 数据采集与变更存在误差

房建工程的开工前和竣工后有预测面积和实测面积两种,两种面积的测绘方法不同,预测面积是施工技术人员结合图纸等相关数据进行计算,而实测面积则需要对现场的实际建筑面积进行计算,因而两种面积的数值可能会出现偏差。但现实生活中,很多房建工程的预测面积与实测面积的数值差较大,这对房屋的销售会形成较大的不良影响。要知道,预测面积实际上是一种理论面积,房建工程综合性较强,建筑过程较为复杂,很多房建单位在建筑施工中会对设计进行改变,这便影响了最终的实测数据。

### (二) 职责不清,责任不明

建筑面积测绘都需要由具备资质的相关测绘公司来负责,并且测绘结果还必须经过相关房地产测绘部门的审核验收,同时在经审核无问题后,才能进行产权登记,并具备相关法律效应。在整个流程中房地产测绘部门的责任非常重大,必须严格细致的现场勘测、数据入库,业内业外反复审核,才能保证数据的准确真实,杜绝弄虚作假。如果测绘数据存在问题,就可能导致登记的房产面积与实际数据存在较大误差,进而就会影响建筑所有者的利益。但是在当下《房产测绘管理办法》中,并没有详细细致的对因为测绘、权属登记部门所引起的测绘面积失真问题的责任权属进行说明和划分,所以在出现此类问题时,无法找到相关责任部门负责,产生了非常多的纠纷和问题,严重损害了消费者的利益。

### (三) 技术标准不完善

结合目前我国房地产行业的房产测绘现状来看,在明确参数以及细节方面都具有一定的技术标准,但是在具体执行过程中发现,许多技术标准具有不可执行性。同时,一部分参数模糊不清,无法满足快速增长的房地产行业需求。在遇到有矛盾和争议的情况时,在政策以及法律文件中找不到对应的解决方案,这些都会影响到房产测绘质量控制技术的有效实施。

## 三、房产测绘中测绘面积的质量控制措施

### (一) 提升面积测绘精度,规范测绘精度要求

为了能够确保广大用户的利益不被损害,就必须做好房屋面积测绘工作,尽可能提升面积测绘的精度,让相应的测绘精度达到国家规定的要求和标准。在建筑工程领域,房屋面积测绘的精度都有其相应的数据指标,因而在满足相应指标等级的

需求下进行测绘作业势在必行。相关测绘技术人员一定要提高自身测绘水平,以及提高对测绘工作的重要性认识,在实际面积测绘作业中,对测绘的精度牢牢进行把握,如果精度不符合相应标准,需要及时进行新的面积测绘。

### (二) 规范房产测绘市场

建筑面积测绘工作涉及多个环节和多方利益,所以在具体测绘工作中必须做好对各个环节的规范和执行,严格落实相关技术规范要求,尤其需要强化细节控制,保证整个测绘环节的准确无误。其次,还需要对相关测绘管理制度进行进一步的优化完善,提高测绘工作的公开性和透明性,从而为业主提供更好的测绘服务。最后,结合现阶段国内房产测绘市场的具体情况和国外在这一方面的先进经验和先进方法,不断优化完善相关法律法规和行业规范,更好促进房产测绘行业的发展。

### (三) 严格执行一级验收、二级检查制度

在具体的测绘工作中,很多测绘工作上的质量问题往往是通过仔细地检查就能够及时发现并加以控制的,但在很多环节尤其是至关重要的收尾阶段,却没有做好检查工作。因此,房产测绘中测绘面积的质量控制,首先应该建立健全严格检查制度,通过执行一级验收、二级检查的制度,为测绘工作的质量保驾护航。一方面,测绘单位应该对具体测绘人员进行严格的程序要求,要求他们在测绘工作结束之后,进行全面地自检和互检,以期能够在第一时间内及时地发现问题。而另一方面,测绘单位应该成立专门的测绘成果质量检查部门,由具备专业知识的相关部门人员共同组成,将检查制度建立在客观公正的基础上。当完成了双重检查,并且确保无误,就可以进行下一步的验收环节。同时,验收和检查制度应该制定针对性的规定,将成果质量检查工作也置于规范化和标准化的基础上。首先,检查小组的人员必须公正、客观,避免因为种种原因造成的检查工作不到位或者故意放水。其次,检查工作应该以实名制进行,检查人员针对具体测绘项目,需要签署相关的审查结果报告。同时,检查工作中若发现存在问题,应该在得出结果的12h内将其马上提交,以便及时组织具体测绘人员进行改正。

### (四) 强化人员队伍建设

房产测绘对于人员整体素质具有较高的要求,所以落实房产测绘面积质量控制技术,需要不断提升人员队伍的建设水平。一般来说,可以对在职人员进行在职培训,也可以通过邀请第三方专业人士参与的方式来提升测绘的精准度。通过计划预培训的方式可以有效提升培训的针对性,同时也可以通过重点宣教来提升工作的认知水平,可以显著改善由于个人原因导致后期房产测绘准确度下降的问题,确保端正的工作态度,减少房产测绘的不确定性。

## 结语

总而言之,建筑面积测绘工作极其重要,它与大众利益密切相关,因此在当下相关测绘单位和测绘人员需要做好对测绘工作中问题的分析研究,制定并落实切实有效的解决对策,不断提高建筑面积测绘工作的质量,为建筑行业的发展做出有效贡献。

## 参考文献

- [1] 陈辉. 浅议房产测绘中测绘面积的质量控制对策. 建材与装饰, 2019(20).
- [2] 陈柏健. 分析房产测绘面积中存在的问题及质量控制. 中国房地产业, 2019(18).
- [3] 张丽娜. 房产面积测绘中存在的问题及对策. 中外企业家, 2019(9).