

房产测量测绘工程的过程及要点分析

赖典典

赣北地质工程勘察院

[摘要]市场经济的发展给中国各行各业带来了广阔的发展空间。在建筑领域,我国住房制度不断完善,房地产测绘项目已经成为房地产行业的重要组成部分。本文首先介绍了房地产测绘项目的具体流程,包括房地产开发初步设计测绘、建设用地测绘、施工过程测绘、建筑面积测绘等。以及已完成的项目测绘和房产测绘,突出房产测绘的重点。在房地产建设中,房产测绘是一项非常重要的工作。有效、科学的房地产测绘有利于房地产业的未来发展,保护人们的合法权益。事实上,在房产测绘中,普遍存在着忽视测绘、测量设备不够先进、测量技术不够科学等问题,影响了测绘效果。基于此,现阶段应加强房地产测绘工程的研究和分析。**摘要:**本文从房产测绘质量的相关保障机制和测量入手,分析了测绘人员的综合素质和测绘面积的计算,以说明房产测绘项目的流程和要点的重要性。

[关键词]房产测量;测绘工程;过程及要点

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.12.1140

房地产测绘项目是房地产建设项目中极其重要的一部分。相关工作人员可以科学有效地促进房产测绘项目的顺利进行。一方面可以有效保障购房者的合法权益;另一方面,对促进房地产企业和整个房地产行业的发展具有重要意义。目前,我国房产测绘工作还存在一些问题,导致测量成果精度不高。为了进一步提高房地产测绘成果的精度,房地产测绘工程施工企业必须加强整个测绘过程的标准化,严格控制测绘过程,明确测绘过程中的一些关键点,为设计方案和施工方案的制定提供准确的指导,确保整个房地产工程的施工质量符合相关标准的要求。

一、房产测量测绘的重要性分析

房产测量包括很多方面:土地面积测量、房产面积测量、变更测量是工作人员在实际测量中要注意的重点内容。不动产调查人员必须严格按照相关法律法规操作,确保不动产调查结果的准确性。通过对房产调查结果的分析,明确了居住用地的相关信息,为下一步房产交易提供了可靠的依据。另外,房产管理部门要对房产调查的最终结果进行复核,确保采集的数据准确,具有充分的法律效力。对房地产测量人员提出了更高的要求,要善于运用先进的测量技术和手段,保证数据的准确性,防止后续房地产交易中的产权纠纷。在具体测量方面,房产人员需要灵活运用测量方法,同时加强对测量过程的监督管理,确保测量过程严格规范,使房屋登记的测量结果能够全面准确地反映与业主利益密切相关的房屋信息。加强房产的计量,让双方避免损失。房产测绘是工程项目建设中的关键工作。它在当前中国的房地产领域得到了广泛的应用,并成为了关键的一环。通过这项工作的开展,促进房地产行业的规范发展,杜绝各种违法行为,意义深远。通过这项工作的实施,可以明确房地产项目,维护购房者的产权利益,避免产权纠纷。它的优点是显著的。房产测绘完成后,测绘成果必须经国家有关部门验证,确保测绘数据的准确性,然后才能根据成果进行后续工作。通过房产测绘的有效实施,有效消除了房地产行业的乱象,城市规划更加科学合理,有利于城市的规范化管理。因此,在具体的房产测绘项目实施过程中,需要采取各种措施促进房产测绘的精度,加强技术创新,合理应用房产测绘新技术,将测绘数据应用于房产项目的各个环节,为这些环节的工作提供依据,进一步发挥房产测绘的重要作用。

二、房产测绘工程的意义及原则

(一) 实施房产测量工程的意义

房地产测绘作为一个庞大而复杂的房地产项目中的重要子项目,专业性、技术性和社会性要求都很高。开展房产测绘,将测绘技术、理论知识、规范标准运用到实际工作中,可以提前发现一些安全隐患,为后续房产建设的顺利实施排除障碍。房地产项目建设周期长,涉及面广,是一个庞大的工程,需要更有效、准确的数据进行指导。因此,房地产测绘项目是房地产项目中非常重要的一部分,可以辅助管理者更好地管理建设项目,对房地产项目的顺利完成具有重要意义。据调查,我国房地产测绘市场还缺乏健全完善的管理方法和措施,市场存在不平衡状态,对测绘面积质量造成一定影响,导致其缺乏真实性和准确性,也将制约我国房地产行业更好的发展。如果房产测绘工作人员在实际工作中能够保证测绘面积数据的真实性和准确性,不仅会对房屋产权登记起到积极的推动作用,还可以降低房产交易过程中出现问题的概率。此外,还可以保护业主和客户的合法权益,从而促进房地产企业在良好的背景下更好的发展和繁荣。

(二) 房地产测绘工程原则

房产测绘工程有其专业规范要求。房产测绘时,要合理科学。首先,房产测绘项目需要以房屋建设的各种合同和规定为依据,依据法律法规的相关规定开展测绘工作,确保测绘成果合规合理。通过这种方式获得的测绘成果不仅受法律保护,也得到行业和买家的认可。其次,房产测绘应根据实际工程情况,采用科学有效的测绘技术,提高测绘效率,达到更高的测绘工程质量要求。

三、房产测绘工程的环节

(一) 前期准备工作的测绘

在房地产开发准备期,必须进行前期测绘工作。房地产建设地点确定后,要对实际地形有准确的把握,以便后续施工。通过前期测绘工作,有助于全面了解实际地形,绘制的地形图可以作为开发建设的依据。

(二) 建设用地测绘的定义

开发房地产时,应参照地籍测绘的标准要求,做好项目的用地规划、勘测和方案设计,保证项目用地审批资料的合理性和完整性。其次,在工程建设中,勘测活动会涉及国有土地和农用地的出让,应严格按照国土规划的要求和国家发展的实

际目标, 确保勘测定界充分合理合法, 促进工程用地勘测定界工作顺利完成。对于房地产开发行业来说, 建设用地的测绘需要严格遵循国土规划。根据有关规定, 建设用地测绘必须全面准确, 实际用地面积要合理。根据测绘成果, 按规定提出用地审批申请。鉴于国家保护耕地的有关政策规定, 不得随意占用或改变土地性质, 房地产开发企业必须遵守国家保护耕地的政策, 保证耕地和建设用地的适当比例, 促进农业和建筑业的协调发展。

(三) 施工环节的测绘

经过前期选址和地形准备, 规划管理部门审核, 严格按照土地性质进行测绘界定, 确定建筑用地面积, 土地使用合法合规, 取得政府认证的工程建设许可证, 正式进入建设程序。这一环节的测绘工作有很多细致的内容, 如建设用地平整度的测量、建筑物平面和高度的测量等。依据建筑规范和标准, 找出不符合和不合理的地方, 及时调整设计, 确保施工质量。

(四) 测绘确定建筑面积

房地产开发商在完成房屋建设后, 需要委托第三方测绘机构按照房产测绘的要求, 对其建筑面积、建筑面积、公摊面积进行精确测绘。基于此, 开发商可以画出标明面积的房源平面图, 申请商品房预售许可证。

(五) 施工完成后的测绘

在房地产开发中, 应当采用合理、科学的测绘方法, 对项目的施工图、布置图等文件进行准确的测绘和数据记录, 为项目的综合验收和城市地理数据库的顺利建设提供支持。项目竣工后, 测绘部门应及时组织施工方对项目的公共区域和居住区域进行测绘活动, 有助于及时发现项目开发中是否存在违法问题。房产测量活动结束后, 测绘部门应结合实际测绘资料, 绘制工程竣工图, 绘制房屋及管线竣工图等。并将图纸提交规划管理部门验收, 以保证项目开发的合法性和合理性。建设工程竣工后, 必须进行竣工测绘和房产测绘工作。对已批准的工程设计图纸等技术图纸进行测绘, 对图纸中的数据和技术资料进行呈现, 保证图纸的准确性, 并纳入城市地理规划数据库。测绘阶段的记录非常重要, 涉及到施工的所有过程, 记录的数据能够真实客观地反映施工情况和成果。竣工测绘工作和房产测绘工作要从工程竣工图、容积率、平面位置、立面图等多方面进行, 并经规划管理部门批准的建设项目应进行竣工验收, 确保验收合格。

四、房产测绘的关键

(一) 健全房产测绘监管体系

为了保证房产测绘成果的客观公正, 房产测绘工作必须经过相关行政管理部门的审核, 并有完整系统的测绘标准作为依据。对于房产测绘监管部门来说, 他们起着非常重要的作用, 甚至可以决定测绘市场的秩序。因此, 建立和完善房产测绘的配套机制, 有关部门要加强对测绘市场的监管, 对房地产企业负责, 特别是对购房者负责, 提高房产测绘质量, 使房产测绘成果更加可靠。

完善宅基地和土地质量评价及图件质量支持系统是保证宅基地和土地质量评价顺利进行的关键之一。在所有的房屋和建筑物检查中, 相关部门的作用是重要的, 可以产生积极的影响。相关部门要负起责任, 发挥主导作用, 完善测绘支撑体

系, 保证房地产测量市场的公平性, 提高房地产评估质量。

(二) 测试地图信息系统的设计

当今社会是一个信息社会。在这个科学、技术和知识飞速发展的时代, 研究和测绘也必须与时俱进。在测绘现实中, 物业管理部门可以加强与测绘单位的沟通, 明确各方需求, 协调相应流程, 制定科技指标, 建立房产测绘信息化。一个平台不仅有助于提高测试和绘图的质量, 还可以有效地提高地图性能。此外, 土地测绘技术信息平台的建设可以协调、科学地开展房地测绘, 使测试结果和地图更加准确, 促进相关业务的可持续发展。

(三) 建立测绘信息平台

随着计算机信息技术的发展, 许多行业将信息技术应用到日常工作中, 给企业带来了极大的便利。房产测绘还可以利用计算机信息技术建立网络平台, 实现测绘各方的实时沟通和数据共享。平台还可以共享相关规范链接, 制定统一的技术标准, 牢牢控制测绘质量, 利用现代技术让房产测绘更加完善^[4]。

(四) 控制基础测绘

房产测绘的基础主要是平面和高程的测量, 需要严格控制, 尤其是地面平面控制点的精确点, 从而测绘出基础地形。基础测绘是房地产开发建设的基石, 必须准确、达标, 才能保证后续工作的顺利实施。

(五) 强化测绘工作者的专业素质

房产测绘是一项专业性很强的工作, 要求测绘人员具备过硬的测绘技能和过硬的职业素养, 才能保证测绘成果的合理性和测绘工作的高效性。在房产测绘行业, 一般情况下, 正规的房地产企业都要求测绘人员持证上岗, 通过奖惩机制、技能培训、定期监督等形式提高工作能力, 保证测量的准确性。

(六) 提高计算精度

房地产项目的测绘一般需要根据整个项目的进度不断进行。为进一步保证测绘成果的精度, 测绘单位应根据具体情况, 将整个项目的测绘交由同一人完成。所有测绘工作最好由同一人完成, 从初始测绘数据的采集到分摊面积、建筑面积的测绘, 这对提高测绘工作的流畅度和测绘质量非常重要。通过比较系统的测绘工作, 测绘人员可以更加了解房地产项目, 以便在测绘完成时, 尤其是楼上楼下的数据, 要保证其一致性, 将各个阶段的工作内容串联起来, 完成其他项目的测绘工作。测绘人员也要加强对测绘图的审核和检查, 无论是自己绘制的还是其他同事绘制的, 都要进行详细的检查, 特别是对与区域有关的数据, 要保证图纸中每个测绘区域的准确性。

结束语

综上所述, 房产测绘是房地产开发建设的重要组成部分, 与整体项目的实施有着千丝万缕的联系。房地产开发建设和相关管理部门要更加重视测绘工作, 从各方面提升测绘质量, 助力房地产行业健康稳定发展。

参考文献:

[1] 李冠雄. 房产测量测绘工程的过程及要点分析[J]. 中小企业管理与科技(中旬刊), 2019(05): 5-6.

[2] 张军. 武汉市现行房产测量面积计算规则技术分析[J]. 建材与装饰, 2019(36): 235-236.