

试论房产测绘中房屋面积测绘

王铭志¹ 李英²

1. 山东鲁邦地理信息工程有限公司; 2. 山东省城建工程集团公司

[摘要]我国的房地产市场有着更加长远的发展,因此也给房产测绘行业的发展带来了巨大的发展机遇和挑战。同时对房屋面积测量结果的准确性也提出了更高的要求。在现阶段房产测绘工作开展的过程中,其主要的工作任务就是尽可能缩小房屋预测面积与房屋实际面积之间的差距,而减小这种差距的最好方法就是,加强对房屋面积测量方法的研究,在传统房屋面积测量方法的基础上,进行不断地优化完善。鉴于此,本文主要分析探讨了房产测绘中房屋面积测绘方面的内容,以供参阅。

[关键词]房产测绘;房屋面积;测绘

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.09.1962

引言

建筑领域的快速发展进步,使得建筑工程项目数量越来越多,而在此过程中房屋发生交易的数量也在不断增加,因此房屋测绘技术也得到了广泛的应用,逐渐得到人们的重视。一般情况下来讲,在房屋建造完成之后,开发商通常都需要到不动产中心,申请对房产建筑进行测绘,从而获取房屋的实际面积数据信息。客观角度来讲,在房屋建筑当中,房屋面积测绘大小是其基础数据信息,能够对房产建筑的价格产生十分重要的影响,而且还会对房屋产权交易是否具有合法性以及公平公开性产生一定的影响。因此,为了能够推动房地产行业更加稳定快速的发展,就需要加强对房屋面积测绘的规范,充分保障房屋面积测绘的准确性以及可靠性。

1 完善房地产测绘市场质量控制机制

在现阶段我国房产测绘过程中相关规范还不够健全的客观情形下,一些不符合规范的房产单位大打擦边球,严重影响了房产测绘工作法制化的进程。此外,随着房产市场的不断开放,市场机制及市场规则方面出现的问题显得越来越突出。市场规则方面,竞争、交易规则并不健全;而市场机制方面,仲裁机制、风险防范机制、信用机制等也未形成。针对此种情况,要想充分发挥市场供给予市场竞争来对测绘产品与服务的质量进行控制,必须有相应的法律法规的介入,并完善房产市场的面积测绘制度。

2 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。

3 改善测绘技术

(1)运用GPSRTK技术绘制房产地图。GPSRTK技术是一种最新的GPS技术,可以从全方位的角度用最快的速度获取、挖掘、整合、加工、共享与分析房产测绘信息,设计最完善的测绘方法,确保房屋面积测绘的准确率,并做好信息分析工作,使房地产信息能够服务市场,步入产业化,不断加强城市化建设工作,同时,也有利于促进房地产测绘信息服务的转型与升级。(2)用新型全站仪测绘房屋面积。在信息时代,传统全站仪已经无法满足房产测绘工作的开展要求,很难保证房屋面积测绘的准确与否,对此,需要全面引入新型全站仪来开展房屋面积测绘工作。目前,新型全站仪将测距位置、微数据处理和测角装置以及自动化技术融为一体,能够在最短的时间内自

动完成房屋面积测绘工作,储存重要数据信息,精确计算房地产的面积,并将计算结果输入到信息管理系统中。另外,在运用新型全站仪测绘房屋面积时应注意做好户室面积、楼梯间层面积、阳台和楼台面积的测绘工作,确保测量要素的齐全性与准确性。(3)用机制助图获取图纸。人工制图难免存在各种漏洞,无法保证面积测绘图的精确度,因此,要运用机制助图来获取图纸。目前,最有效的机制助图技术是AUTOCAD技术,该技术能够对错误的图纸进行完善与修改,而且,操作方法极为简便,自我保护能力与存储性很强,有利于提升房产图纸编辑工作效率。

4 房地产测量的科学性

由于房产工作本身就具有一定的特殊性,因此在测量的过程中一定要按照既定的政策法规来进行测量,要尽可能保证测量结果的科学有效。为了使房产涉及的各方利益都得到保障,必须要给予房产测量的准确性足够的重视,要采用最先进的、科学的房屋面积测量技术以及相关的测量工具,尽可能实现对各自要素之间关系的合理把控。除此之外,还要能够加强对房产测量的科学化、规范化管理,有关部门要能够及时对违章、违规建筑进行处理,这样能够为其他相关部门管理工作的开展提供参考和依据。

5 注重相关工作人员综合能力的提高

首先,从业房产测绘的工作人员,必须具备相应的资格证书。其次,对于部分具有丰富房产面积测绘经验的工作人员,且具备专业的基础测绘知识,测绘单位可以组织其学习相关的测绘技术,构建完善的测绘知识体系,从而使其在后续开展测绘工作的过程中,能够更加具有稳定性以及可靠性。最后,对于部分缺乏测绘经验的工作人员,则可以向测绘经验丰富的工作人员学习相应的知识,不断完善自身的知识体系,并且将学习的理论知识更好的应用到实践测绘当中,使得房产面积测绘结果的质量能够得到合理提升,同时具有良好的真实性以及有效性,进而推动我国房产领域更加稳定持续的进步与发展。

结束语

综上所述,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]李冠立.房产测绘中房屋面积测绘分析[J].河南建材.2019(03):256-257
- [2]张荣标.房产测绘中房屋面积测绘分析[J].智慧城市.2018(24):52-53
- [3]傅彬杰.房产测绘中房屋面积测绘的方法研究[J].四川水泥.2020(02):126-126