

# 房产测量测绘工程的过程及重点探索

仇尚杰

(平泉市方达测绘队,河北承德 067500)

**摘要:**房产测量测绘工作作为房地产行业的重要项目之一,成为确保房产信息数据准确性的重要手段。它的发展不仅可以影响现在的房地产开发,而且在房地产开发的未来发展中也会发挥更大的作用。基于此,本文主要分析了房产测量测绘工程的过程及重点。

**关键词:**房产;测量测绘;过程要点

**[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.156**

## 引言

在日趋多元化和复杂化发展的现代化房产测绘工作形势下,加之服务对象对房产测绘相关知识的了解越来越多,要想高质量的达到相关使用者对成果的要求,就必须掌握好现代化房产测绘技能,注重前沿房产测绘技能的了解,不断更新和完善测绘行业技能,平时多关注房产测绘政策,通过激励手段提高技术人员对业务知识学习的动力。只要通过相关各方积极主动参与到成果质量的提升上,就能从根本上提高房产测绘成果的质量。

## 1 房产测量测绘的过程

**1.1 开发前期设计测绘工作。**房地产的开发部门在申请选址的过程中,首先要提交相应水平的测绘部门修测和施测的地形图,并根据当地实际情况选用合适的比例尺,保障地形图的准确性。在实际的房产测量测绘过程中,监测人员应该认真细致地做好测绘工作,为后续的施工打下坚实的基础。

**1.2 施工前的勘察定界测绘。**建筑工程用地的勘察定界包含了对农用地的征用以及国有土地的出让,科学有效地保护和利用土地资源是我国的基本国策之一,所以在实际定界测绘中,在遵守法律法规的前提下一定要加强对耕地的保护,切实保证农地和建设用地的平衡性,确保工程用地面积的合理性。

**1.3 施工过程测绘。**在施工过程中,需要完成测量场地平整性、建筑放样等工作。如果在放样中发现测量不合格,应该在第一时间将结果提交相关的计划管理部门,然后设计部门及时进行调整,保障测量的准确性,为施工工作提供重要的保障。

**1.4 建筑面积界定测绘。**在界定过程中,测绘单位应该根据《房产测绘要求》规划单位所批复的放线图以及施工图,对建筑面积、实用面积和公摊面积进行准确测量,最后将房屋的实际结构图绘制出来。建筑面积的界定测绘不仅完善了房地产企业的工作流程,保障了开发商企业的利益,而且保障了消费者的合法知情权,促进了房地产行业 and 消费者的良性互动。

## 2 房产测量测绘工程要点

**2.1 完善法律制度,强化监管职能。**对于政府部门,要严格按照《房产测量规范》落实测绘管理工作,根据房地产项目具体情况来选择合适的测绘方法。测绘完成以后收集反馈结果,做好立法情况、执法情况的监督管理工作。现阶段,在落实房产测绘管理工作过程中,法律层面还存在一定的误区和空白,但随着《中华人民共和国民法典》的实施,房地产测绘质量管理将会更加标准和完善。因此,房产测绘管理工作人员或者业主要及时上报自己的问题,借助网络的方式做好立法问题、执法问题的反馈工作。管理人员在面对具体行政行为时,要按照现阶段法律法规规定条件,有效解决房产测绘中出现的办理问题、程序问题,针对房地产行政审批环节,按照科学化、标准化步骤落实科学管理工作。除此之外,房产测绘管理部门要不断强化监督管理职能,利用先进的管理理念和管理技术优化房产测绘监管体系。同时还要建立问题管理机制,利用 PDCA 循环管理模式,及时发现房产测绘中存在的问题,制定出有针对性的解决措施。

**2.2 提高房产要素调查的准确性。**在做房产预测时,作业人员要通过收集建筑的规划许可证、地名登记表、文字标等收件资料,确定房屋

的房屋产权人、坐落、产权人、产权性质、产别、层数、所在层次、用途、建筑结构、幢号等房产要素。在房产竣工测绘时,通过房屋竣工图深入实地进行核对,同时结合预测成果资料进行现场调查,不仅要确保房屋的套型、尺寸、部位一致,还要查对房屋的房屋坐落、产权人、产权性质、产别、层数、所在层次、建筑结构、用途、幢号等房产要素是否与设计图纸相吻合,能否满足房屋产权发证的相关规范要求。查看委托方是否对不一致处有文字说明、联系单以及变更图纸等相关资料。

**2.3 强化关键节点的质量检查。**房产测绘资料的收集及图纸的审查工作,是后续测绘工作有效开展的保障,也是提高测绘效率和成果准确性的前提。于是,在前期房产资料收集过程中,要把好资料的完整性、合规性审核的关口,确保所收集的资料符合要求;要判别清楚是否为最终版的施工图纸,且提供的资料是否有完整的签章;存在施工变更的,要提供经规划部门盖章确认的资料。在房产预售测绘中,要核实对比规划图纸与电子图纸是否一致。在测绘外业核实过程中,为了减小系统误差和随机误差的积累,要定期对测绘仪器做合格检测;为了消除测量偶然误差,确保所测边长独立测量两次,在限差范围内去中数作为最终测量结果。

**2.4 提高设备信息化程度。**房产测绘信息系统需要整合单机单用户形式阶段、多用户形式阶段以及广义用户形式阶段的各个特征,通过整合信息数据资源,全面提升信息化程度。比如,广州的某家测绘企业研发出了防侧之光软件测绘软件,这一测绘软件能够实现 CAD 数据的导入、导出,可以与各种 GIF 格式数据之间进行实时、系统交换。通过应用该软件系统,工作人员可进行多种专业的测绘工作,方便又快捷,显著提高测绘行业工作效率,提升设备信息化程度。

**2.5 强化人才培养,组建高水平队伍。**房产测绘是经济建设和住房管理的基础。但经济建设和住房管理都有其各自的重要性和侧重点,针对目前我国房产测绘中存在高素质人才不足的问题,需要测绘单位强化人才培养力度,提升每位测绘人员的综合素质和专业素养。积极引进更加先进的测绘基础设施、测绘设备仪器、测绘技术、测绘手段等。针对那些依然采用传统手工测绘的区域,立足现有的条件和基础,提升管理力度,加强技术交流和经验分享,以促进房产测绘向着专业化、整体化、先进化、规范化的方向发展[3]。

## 结束语

在我国城市化进程不断推进的背景下,房地产业迎来了新的发展机遇,住房制度改革也进一步完善,为房产测绘行业带来了新的挑战,也提出了更高的要求。对于房产测绘管理与测绘系统建设的发展更要提高重视程度,进一步提高房产管理工作的效率,使房产行业的经济效益进一步提升,促进房产行业的持续进步和发展。

## 参考文献

- [1]马岗.新时期提高房产测绘质量的有效措施[J].江西建材,2020(06):59—61.
- [2]蔡旭.房产测绘中精准测量的质量控制策略[J].山西建筑,2020,46(22):155—156.
- [3]徐娜.地籍测绘与房产测绘中的相关问题分析[J].住宅与房地产,2020,(24):210.