

简论房产测绘中的测量面积质量控制

周小丹

湖州吴兴东成测绘有限公司

DOI:10.32629/btr.v3i2.2894

[摘要] 房产测绘中的测量面积质量控制对购房者具有重要影响,但在实践测绘过程中,由于受到诸多因素影响,使其存在诸多问题,因此为了保障测绘质量,本文阐述了房产测绘中的测量面积问题,对房产测绘中的测量面积质量控制策略及其意义进行了探讨分析。

[关键词] 房产测绘; 测量面积; 问题; 质量控制; 策略; 意义

1 房产测绘中的测量面积问题分析

1.1 标准问题。基于国标《房产测绘规范》因素的影响,其对共有建筑面积的分摊和计算规定不符合实际,使得不同测绘企业的测绘结果存在不同。

1.2 职责问题。相关管理规定,房产测绘成果需要在相关部门进行审核认可后,才能用于房屋权属登记,并具有法律效应,因此相关部门必须严格核对相关测绘结果,同时保证测绘结果的准确性。如只是只行政性审核认可了房产测绘成果,一旦发现权属登记所用的测绘成果有误,那么直接的责任部门就是权属登记部门。由于未在《房产测绘管理办法》对测绘部门和权属登记部门各自的职能、责任做出明确规定,因此在出现由测绘错误引起损失时,也无法明确最佳的赔偿责任处理措施。

1.3 测绘人员问题。房产测绘的专业要求相对较高,随着科技的进步发展,测绘技术得到快速发展,但是部分测绘人员只是凭借工作经验开展房产测绘,对于新知识、新技术没有进行学习。有些新上岗的测绘人员,虽然有丰富理论基础知识,但操作实践能力尤显不足。

2 房产测绘中的测量面积质量控制策略

2.1 严格测绘资料图纸质量控制。对于房产测绘中的面积测量,相关的测绘资料图纸必须上交到相关规划部门进行审批,严格测绘资料图纸质量控制。在房产测绘的测量面积实际工作过程中,必须提供审核过的资料图纸给测绘公司,并且相关的测绘参数如果变更,需要及时通知到测绘公司,从而保障测量面积质量。并且提供的资料测绘图纸要求全面完整,从而有利于校正测绘过程中存在的不准确数据。通常测绘资料图纸包括:各部分平面图,相关设备及其具体资料等。并且相关部门必须对资料图纸的真实性及其质量进行严格核对,从而使测量面积质量得到有效控制。

2.2 加强测量过程中的质量控制。面积测量对于房产测绘单位也具有重要影响,是其经济收入的重要形式,也是其需要承担的一种责任,如果在面积测量实践工作中,由于面积测量存在质量问题,将会影响房价出现偏差,所以需要控制好面积测量中的每个环节,确认好相关数据信息,对不确定的数据必须重新开展测绘计算。面积测量过程中的质量控制需要做好以下几点:第一,保障房屋套型边长数据的准确性与精准性;第二,对房屋计算面积的部位进行重复确认;第三,房屋面积的计算分摊应该严格地按照规范要求来进行。

2.3 强化测绘精度的质量控制。房屋面积测量对测绘精度具有较高的要求。在实际房产面积测量过程中,在末级控制点的数位控制中,其误差要保持在0.05m以内,对于相邻点属于独立观测的情况,相邻点间的间距误

差要控制在0.05m以内。同时为了有效的保证房产界址点和房角点测绘时能够达到较高的精度,需要设立高精度、高质量和高标准的控制网,并以此为基础来实现对房屋面积的测绘。

2.4 提高测绘人员的专业素养。测绘主管部门要深入实地的进行测绘人员的技能调查,同时给予技术上的指导,考核测绘人员的技术水平,管理房产测绘人员的专业素养,引入制度指引测绘人员的技术,培训测绘人员技术和水平能力,且定期举行技术讲座和经验交流,提高测绘人员的专业素养。

3 房产测绘中的测量面积质量控制意义分析

3.1 维护市场秩序。面积测量是房产测绘工作的重要内容,同时也是我国进行城市规划管理、产权登记、产籍管理、房产交易、房屋拆迁安置等工作的基础计量单位。在一些房产交易中,部分商家为了获取更高的经济利益,经常会以概念偷换的方式去误导消费者进行房产交易。为此,加强对房产测绘中测量面积的质量控制,可以大大的提升房屋销售面积的准确性,避免或减少房屋交易过程中的纠纷,更好地维护广大消费者的合法权益,同时也在很大程度上维持了房产市场秩序。

3.2 提供法律保障。由于房产测绘与房地产企业息息相关,而且还直接关系到业主的切身利益。在实际房产测绘工作中,需要严格按照相关的规定来确定具体的测绘过程、精度标准和计算方式,这样一旦有房产交易纠纷发生,则可以以测绘结果作为重要的法律依据。在实际房产测绘时,测绘质量直接决定了实际建筑面积,而且房产交易双方对于实际建筑面积也最为关注,这就要求房产测绘过程中,需要对测量面积质量进行严格控制,以此来促进房屋交易的完成。

4 结束语

综上所述,房产测绘中的面积测量需要依据国家标准开展测绘,并且其涉及到不动产交易、登记确权等工作,而且关系到房产权利人的根本利益,因此为了保障面积测量质量,对房产测绘中的测量面积质量控制进行分析具有重要意义。

[参考文献]

- [1] 师红琴.关于提高房产面积测绘质量的措施探讨[J].科技创新与应用,2016(15):285.
- [2] 戴兵.房产测绘中测绘面积的质量控制探析[J].城市建设理论研究(电子版),2019(17):100.
- [3] 陆皓达.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].住宅与房地产,2019(25):113.