

房产测绘在城市房产管理中的应用

杜阳

(珠海市测绘院,广东 珠海 519000)

摘要:我国经济体制改革不断深入,城市化进程不断加快的背景下,房产制度改革深入,商品房交易数目增加,新建房屋利用率的变化,房产管理工作显得尤为重要,它的重要组成部分之一是房屋所有权管理工作,有关部门在登记时会受到房产面积测绘的影响,房产测绘结果也会影响到房屋所有权的评估与审计工作的进行,因此要想提高房产工作管理的效率就要从房产测绘工作做起。

关键词:房产测绘;房产管理

中图分类号:P208

文献标识码:A

文章编号:1004-7344(2021)15-0165-02

0 引言

在市场经济迅速发展,国民经济也随之蓬勃发展的情况下,因此房地产业如今发展欣欣向荣,近年来房地产交易数目也是逐渐增加。在完成房地产交易之后,人们对于维权有一个新的认知,房产测绘面积的准确性关乎自身利益,这时的人们在收房时会让劳务派遣专业的人员进行房产面积测绘。进行房产管理的时候,房产进行测绘工作可以确保房产来源的科学性,是房产管理中唯一可以接触到实物的过程,所以做好房产测绘工作,对于房产管理具有重要的意义。

1 房产测绘的内容

房产测绘的内容主要包括通过测绘确定城市房屋的位置、权属、边界、质量、数量和现状。测绘的具体对象和范围包括房屋和与房屋有关的土地,用文字、数据和地图表示。它也通常被称为房地产测量。房产测绘工作的主要内容是收集和表达房屋和房屋用地的相关信息。为房地产产权、产权登记管理、房地产开发利用、交易、税收征管、城市规划建设等提供数据和信息。房产测绘的内容包括房产平面控制测量、房产面积预算、房产面积计算、房产要素测量、房产变动测量、房产地图测绘和房产信息系统的建立。房产项目测绘是指在房地产权属管理、经营管理、开发管理等房产管理过程中需要进行的测绘活动。房产测绘与房产管理、交易、开发、拆迁等房产活动密切相关,工作量很大。其中,最丰富、最现实、最重要的是房屋测绘和土地权属证明。在房产基础测绘中,对测绘人员素质、仪器设备、单位测绘资质的要求比较高,对专业知识和经验的要求非常高。

2 房产测绘的作用

(1)在房产管理中,房产测绘可以为人们提供权威的法律依

据与凭证,因此房产测绘结果的准确性与广大业主的滋生利益是息息相关,在发生以下意外时,例如:房产测绘面积与房产证上所标注的面积不相符合时,房产面积测绘可以为业主提供法律依据,利用这些依据来保障自己的合法权益,这就表明房产测绘中面积绘制的准确性和科学性是很重要。房屋及其用地的权属界址、产权面积、权源及产权纠纷等这些房产测绘成果,是进行产权登记、产权转移和产权纠纷裁决的依据。房屋所有权证、土地使用证证的面积数据都是以房产面积测绘的实际面积为标准的,科学准确有效的房产面积测绘为房屋的所有权和土地使用权等等纠纷问题提供相应的证据,帮助业主保障好自己的合法权益。

(2)房屋的管理与规划也需要房产测绘作为基础,房屋面积测绘之后可以利用结果进行分区建筑面积测绘,并计入档案,以便日后房产管理与房屋规划的工作提供依据。房屋面积测绘可以提高土地的利用率,高效地运用土地资源,可以有计划地实施旧城拆迁新建的改造工程,为新的城区发展规划制定相关的依据和计划。总之,房屋面积测绘的数据结果是进行一切规划的基础数据,作用可想而知。房产测绘为人们提供房屋真实的相关图纸与数据,对商品房的房屋管理意义重大,为政府等相关部门提供最新的城乡居民房屋及土地的使用现状的数据,因此房产测绘是对房产管理提供重要的依据,这些依据可以对房产管理产生重大影响。同时,依据这些房产测量的数据,相关的房产管理部门也可以依法拆除违章乱建的建筑物,严格把控房屋管理系统。房产测绘在为房产服务的同时,也为城镇规划、建设、市政工程、公共事业、环保、绿化、治安、消防、水利、交通、工商管理、旅游、通信、燃气供应等城镇事业提供基础资料和有关信息。

(3)房屋面积测绘在经济管理上也具有重要作用。在进行房产测绘之前,相关工作人员会先充分了解施工平面图,根据施工平面图来确定最终的测绘方案,房产图的特点表现在内容的繁多之上,它的比例尺大、信息量大、内容繁多,这些特点也是建立现代城市地理信息系统重要的基础信息,是在城市大比例图更新中的重要基础资料。房产测绘工作的作用表现在为房屋管理提供大量的有效数据,图纸与数据可以准确反映出城乡房屋土地的现状,也可以反映出近些年土地使用的变化,有利于房屋管理部门与规划部门了解房产的分布状况与房产面积。将房产数据录入在档,形成电子库,可以建立各个地区房屋测绘数据库,有利于各个部门日后的查询,对于房产数量比重的对比可以为房产管理工作提供有力的依据。房屋及其用地的数量、质量、利用状况等房地产测绘成果,为房地产的评估、房地产征收、房地产开发、房地产交易、房地产抵押以及保险服务等提供准确的数据^[4]。

3 房产测绘的主要工作流程

(1)测绘受理。

(2)外业测绘:外业测量人员依据房屋的施工平面图到现场进行测量。

(3)内业测绘:内业人员的主要工作是面积的计算,它的依据是外业测量人员的数据进行记录,并且可以在规范允许范围内根据图形闭合差调整房屋尺寸。

(4)测绘成果检查:测绘成果检查指的是房屋测绘机构专业人员对房屋测绘的内业和外业测绘的全面的检查。

(5)出具测绘成果:在房屋测绘机构检查通过后的房产在委托人缴纳费用之后进行报告的撰写,由委托人进行验收并签章。

(6)成果归档:将测绘报告及相关资料按规定归并存档^[5]。

4 房产测量方法

房地产图的测绘方法有两种:①房地产图的测绘方法;②地籍图的测绘方法。房地产地图的测绘方法主要有分子板仪法、航空摄影测量法、数字测量法和编制法。地籍图的测绘方法分为数字测量、综合测量、航测和图形测量。图解法又可分为解析法、局部解析法和图解法。无论采用何种方法(编制方法除外),房地产图测绘的第一步都是点的测量,这是房地产图、房地产图和地籍图所共有的。

极坐标法是一种最广泛应用于点位测量的方法,它表现了房产的方位和距离两大因素:①测定过程和解算公式;②测站点的补充。

在应用极坐标法时,通常需要补充测站点,在测站点多的情况下测量的数据会更加精准。但是在测站点的应用之中,禁止利用测站点做大面积控制。对于极坐标法需要利用支导线法和自由设站法进行辅助,这样可以保障补充站的精度和可靠性。

4.1 支导线法

分支导线法是补充测站常用的导线测量方法。为保证测量精度,应注意站间距离,定位点到站的距离应远离分站到站的距离,同时也应注意定位。站到分站的距离需要前后测量,取中间值达

到数据的准确度,并观察左右夹角。

4.2 自由设站法

自由设站法是一种非常方便的补站方法。在测量中,首先选择一个点建立一个测站,测量附近控制点的距离和水平角,计算测站的坐标和方位角。在计算过程中,我们应该注意每一个数量的价值。

5 测绘行业存在的问题

现代测绘技术在房产测绘政策的开放后得到迅速的发展,但是房产测绘的量是固定的,因此迅速出现饱和,使房产测绘市场处于“僧多肉少”的状态,以至于一些测绘公司在进行业务处理时降低成本的进行定价,恶意的降价竞争使房产测绘市场的平衡受到严重的影响,并且多地的房产测绘市场没有专业的监管部门,测绘质量得不到很好的保障,使测绘数据出现争议,购房者的权益在这种情况下无法得到保障。而在近年来出现的大量异形建筑,使测绘工作变得更加困难,内容也变得更加复杂。在房产测绘中存在一些技术性的问题,例如测量设备的精确性,偏心测量的问题,阳台面积测量的问题,楼梯面积测量的问题,仪器最终测量结果会受仪器影响,仪器的误差问题需要我们依靠对仪器的调试减少到最小。测量数据的精确性时保障测量结果准确的前提,要求测量设备可以满足要求,仪器要精密,对于具有支撑柱走廊面积的测量,要遵守相关的规定,对于楼梯面积的测量,需要对楼梯面积测量的情况进行分类,分开测量。

6 结语

综上所述,房产测绘对于消费者和专业监管部门都有重要的意义,因此在测绘过程中我们需要尽量减少测绘的误差与问题,运用专业的知识,减少测绘过程中存在的问题,将仪器误差的影响降到最小,使测量结果公正客观,为之后的工作提供一个坚实的基础。对于测量的流程要严格遵守,不可缺少其中任意一步,对于测站点的测量要求测站过程中心无旁骛,对最后的测量结果负责,并有着专业的探索精神,迎难而上。房屋测绘的质量监督方面需要加强,为房屋测绘工作做一个良好的收尾,起到检查应有的作用,提高房屋测绘的准确性,达到精益求精。

参考文献

- [1] 侯方国,时东玉,王建设.房产测绘[M].郑州:黄河水利出版社,2007.
- [2] 张军厚.最新房产测量规范与房地产测绘新技术及产权登记测绘管理标准规范实用手册[M].北京:中国科技文化出版社,2005.
- [3] 袁智德.空间信息产业化现状与趋势[M].北京:科学出版社,2004.
- [4] 唐云.关于现代数字房产测绘技术应用的探析[J].工程技术:全文版,2016(5):255-256.
- [5] 刘珺.测绘新技术在房地产测绘中的应用[J].西部资源,2008(4):37-38.
- [6] 包亮,韩宇,李伟,等.基于 ArcGIS Server 的房地产信息网络平台设计[J].西部资源,2010(5):13-16.

收稿日期:2021-03-01

作者简介:杜阳(1992—),男,汉族,陕西渭南人,本科,技术员,研究方向为房产测绘、工程测量。