

房产测绘中关于建筑面积测算问题分析

陈恩建 顾利锋 陈新斌

湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司

DOI:10.18686/bd.v2i10.1782

[摘要] 不动产权登记当中,房屋产权建筑面积占据着十分重要的位置,且房产建筑面积在不动产交易、权属确认和征收税费等多个方面都有着十分重要的作用。我国房产测绘发展时间不长,因此存在着较为明显的不足,对测绘质量也会产生较为显著的影响,所以应采取更为有效的措施对其进行控制和处理,有效改善房产建筑面积测算的整体水平。

[关键词] 房屋产权;房产测绘;面积测算

现阶段,我国房屋建筑数量明显增多,为了更好的维护购房者的合法权益,房产测绘工作也逐渐受到了人们的重视。在房屋建筑工程竣工后,有关部门会测算建筑面积,从而得出房屋的建筑面积及使用面积。尤其是最近几年,我国房产行业的迅速发展,房产测绘工作的重要性也逐渐显现出来,不断提高房产面积测绘的质量对推动房地产业的平稳发展有着重要的意义。

1 房产测绘工作概述

1.1 房产测绘工作的内容

房产测绘通常是借助全面的测量工作,获取建筑物的外形及占地面积等多种重要的信息,同时结合测量过程中所得到的各类数据进行房产图纸的绘制,进而帮助交易达成。而且其也能够为政府房产规划工作的顺利进行创造有利条件。在现阶段的房产测绘工作,主要由房产测量、房产面积预算和房产绘图几个内容构成。

1.2 房产测绘工作的作用

现阶段我国的房产测绘技术发展迅速,测绘工作标准化测量水平也得到了改善,测量的精度更高。现如今,房地产交易量直线上升,房产交易过程更为复杂,所以借助房产测绘能够使房产交易获得更为全面和准确的数据,从而带动房地产交易工作的顺利开展。

房产测绘工作对房产信息收集也有着十分重要的意义,且还可依照测绘数据判断房产的地理方位,完成房产方位图的绘制工作。同时房产测绘工作的顺利开展还能够帮助管理者全面了解并掌握房产交易的实际情况,在交易时可更为具体地描述房产信息,继而推动房产管理工作的顺利开展。

1.3 房产测绘面积质量控制的价值分析

1.3.1 保障房屋交易

房产测绘与房地产企业有着十分密切的联系,且其也对业主的利益有着较大的影响,在测绘工作中,必须要按照相关标准和规定的要求,来确定测绘流程、精度标准以及计算的基本方法。另外在测绘工作中,测绘的质量及水平对建筑面积有着决定性的影响,所以交易的过程中建筑面积也成为了人们关注的焦点问题。房产测绘工作中,应对建筑面

积测量的质量加以严格控制,从而保证房产交易的平稳进行。此外,在房产测绘工作中,房产所有权证书以及土地使用证书等都会涉及到房产测绘数据,在房产档案当中,上述数据均会以档案的形式保存下来,方便日后资料的查阅。

1.3.2 维护房产市场秩序

在房产测绘工作中,房屋面积是非常重要的一个内容,其在城市规划审核、产权登记、房产交易及房屋拆迁等环节都发挥着积极的作用。但是房产测绘工作本身具有非常强的专业性和复杂性,很多人对此并不完全了解,所以房产交易的过程中,一些商家可能会对消费者产生误导,对此必须要加大测绘面积质量控制力度,并增强房屋面积测绘的准确性及科学性,维护消费者的权益,而该措施也能够使房产测绘的市场秩序更加规范。

2 房产面积测绘质量的影响因素

房产面积测绘是一个非常复杂的过程,其会受到很多因素的影响,而这些因素也将成为影响房产面积测绘质量的主要内容,以下笔者将对影响房产面积测绘的因素进行简要分析。

2.1 测绘标准及规范有待完善

房产测绘是一项综合性和复杂性较强的工作内容,其对专业和技术都有着非常严格的要求,但是现阶段的房产测绘工作中,对房产测绘制定的标准及规范内容都不是十分详细和准确,甚至一些内容过于简单笼统,与房地产行业相比发展处于滞后状态。当前,房屋建设当中应用了一些较为先进和新颖的思想观念,房屋设计发生了非常显著的变化,这些变化也给房产测绘工作带来了许多新的问题。比如,测绘标准和测绘规范建设不够完善,其还存在着很多的不足,这也导致房产依据不够充分。而在这一背景下,房产测绘人员一般借助自己对房产测绘的理解和以往的工作经验,完成测绘的所有过程。故而房产测绘工作中也会出现较多的争议和问题,而这就提高了房地产交易纠纷的发生几率。

2.2 测绘过程复杂,操作不够严谨

现阶段的房产测绘工作复杂性显著提高,在测绘工作中需要的数据也比较多,因此需要完成大量的计算工作。这

也极大地提高了测绘的难度,对房地产面积测量工作的正常进行,以及房地产面积测量质量的提升都会产生较为明显的阻碍作用。

现如今,很多测绘单位在房产测绘工作中并未建立健全完善的质量保障体系,再加上很多测量人员没有树立较强的责任意识,工作中不够仔细,操作也不够精确和严谨,所以在房地产测绘工作中,也出现了较为明显的面积偏差。而且测绘行业鱼龙混杂,其整体水平和资质情况也需要不断改进和完善,上述因素都会阻碍房产测绘工作的正常进行,且对房产测绘工作质量的提升产生十分负面的影响,从而造成测绘面积与实际面积之间存在着非常明显的差异,测绘的质量也因此受到破坏。

3 房产测绘中测绘面积的质量控制对策

为了更好地解决房产面积测绘中的问题,有效控制房产面积测绘的质量,我们必须采取更具针对性的措施,加大质量控制力度,只有这样,才能保证房产面积测绘的准确性与科学性。

3.1 落实一级验收、二级检查制度

在房产面积测绘的过程中,为有效提高测绘的质量及水平,施工人员应不断健全并完善检查机制,在测绘工作中,测绘人员首先要在工作中做好自检与互检工作,在自检与互检全部过关后,要及时通知专业的检验人员完成最后的检验工作,做好验收组织工作。在检查时,应逐一开展各级检查,且检查人员需固定,切忌随意更换。另外,还要在检查中特别重视分摊及面积计算口径的问题,如若出现上述问题,相关工作人员应采取科学有效的措施加以处理,其可做好有关资料的检查工作,在检查中如果出现检测人员意见无法统一的情况,则需请专业的检查人员对其进行科学处理和确认,之后再请上级领导予以最终确认。

3.2 严格审查前期收件及资料

在房产面积测绘工作中,委托方应向测绘部门提供建筑工程施工设计图纸,需要注意的是,所提供的图纸必须要经过相关部门的审核,审核通过后才能递交给测绘部门。此外,在房屋面积测绘工作中,若出现变更问题,则应将变更后的图纸一并提交。提交的图纸主要包括建筑工程立面图、平面图、楼梯详图和阳台大样图等,图纸要尽量做到详细,从而更加有效地确保测绘面积的可靠性及准确性,为数据的查询提供了诸多便利。这里还要注意,工作人员需对建设工程的多个证书实行集中式审查。

3.3 加大测绘关键环节的质量控制

在房地产测绘机构发展的过程中,房屋面积测绘是实现经济效益的主要途径,也是测绘机构的主要工作内容。在测绘工作中,如测绘人员不重视测绘工作,就会使房屋面积与测绘面积产生较大的差异,进而加大发生房产纠纷的几率,最终造成较多的经济损失。因此,房产面积测绘工作中,房产测绘机构必须要有效把控测绘工作的每一个细节,同时仔细确认数据信息。对于这一过程中出现的数据模糊的问题,应对其重新进行测量和计算。此外,在房屋面积测量质量控制工作中,必须要保证房屋边长数据的科学性和准确性,仔细确认房屋计算面积的具体位置,并结合相关要求做好分摊面积的计算工作。

3.4 重视测量精度的控制工作

房屋面积测绘对精度有着非常严格的要求,在房产面积测绘工作中,末级控制点的数位控制工作中,误差不得超过0.05m,若相邻点属于独立观测范围,则相邻点间距的误差不得超过0.05m。此外,为提高界址点与房角点测量时的精度,必须要确立质量较好,精度较高且标准较严的控制网络,并且还应以此为前提来完成房产面积测绘工作。再者,在有关制度和规范当中也规定了末级相邻的房产平面控制点间的相对点位要求,规定实际测量的误差不得超过0.025mm,而在房产面积测量工作中,也必须严格遵守上述标准,以此提高房产面积测绘的质量。

4 结束语

现阶段,我国房地产行业正如火如荼地发展,投资者及消费者也越来越关注并重视房地产面积的测绘问题,但是在房地产面积测绘工作中,很多因素都会对测绘的质量和效果产生较大的影响,这也在一定程度上加大了房产面积测绘工作的难度。所以在测绘工作中,测绘人员必须严格遵守相关标准及要求,完全按照测绘的标准程序完成相关工作,而且还要认真分析测绘工作中存在的问题,结合日常工作经验采取有效的措施,从而不断提升测绘工作的质量及水平,为我国房地产测绘工作的平稳发展奠定基础。

[参考文献]

- [1]陈钦思.房产测量中面积测算问题的分析[J].中国新技术新产品,2018(03):79-80.
- [2]郭峰.现代房产测绘相关问题的探讨[J].中国高新区,2018(14):273.
- [3]丁晓杰.论房产测绘过程中有效的质量控制[J].计算机产品与流通,2018(01):258.