

## 房地产测绘的质量控制及其实现路径

董方山 杨甲芳

山东同生测绘地理信息有限公司, 山东 淄博 255000

[摘要] 房随着全国的经济的发展, 房地产业迅速发展, 房地产相关问题也日益引起人们的重视。在房屋争议中, 房屋的面积是一个常见的问题, 它必须通过测量来决定房屋的大小。随着不动产测绘工作日益引起社会各界的广泛关注, 对其结果和品质的评价也日益引起各方的注意。不动产的测绘结果及其品质检验对不动产资料的真实性和可信度有很大的影响。在检验的全过程中, 检验机构必须严格按照有关的法规和标准进行检验, 以保证检验工作的合理性和合法性。文章对房地产测绘的作用进行了较为详尽的论述, 并从房地产测绘的作用和现状出发, 对房地产测绘的质量管理进行了归纳。

[关键词] 房地产测绘; 质量控制; 测量设备; 基础条件

DOI: 10.33142/aem.v4i9.6945

中图分类号: TU198

文献标识码: A

### Quality Control of Real Estate Surveying and Mapping and Its Realization Path

DONG Fangshan, YANG Jiafang

Shandong Tongsheng Surveying and Mapping Geographic Information Co., Ltd., Zibo, Shandong, 255000, China

**Abstract:** With the economic development of the whole country, the real estate industry has developed rapidly, and the problems related to real estate have increasingly attracted people's attention. In housing disputes, the area of a house is a common problem, which must be measured to determine the size of the house. As the real estate surveying and mapping work has increasingly attracted widespread attention from all walks of life, the evaluation of its results and quality has increasingly attracted the attention of all parties. The surveying and mapping results of real estate and their quality inspection have a great impact on the authenticity and reliability of real estate data. In the whole process of inspection, the inspection institution must inspect in strict accordance with relevant regulations and standards to ensure the rationality and legitimacy of the inspection work. This paper discusses the function of real estate surveying and mapping in details, and summarizes the quality management of real estate surveying and mapping from the function and current situation of real estate surveying and mapping.

**Keywords:** real estate surveying and mapping; quality control; measuring equipment; basic conditions

尽管城市化的步伐在加快, 但由于建设的质量和发展的速度都比较滞后, 再加上人们越来越重视和关注房产的真实情况, 所以在房地产测量中, 面积测绘的质量不容忽视。

#### 1 房地产测绘概述

在房地产测绘工作中, 所谓的不动产测绘, 就是通过科学合理地计算出一栋房子的土地和实际状况, 再依据测量的区域和面积, 对房子的面积和面积进行具体的设计, 包括房子的全部权利和内部空间等。然而, 就当前而言, 在实施房地产测绘工作的实践中, 还出现了许多不能保障房地产测绘工作质量的实际问题。所以, 加强对目前的房地产测量工作进行深入的探讨, 探索其有效途径, 是促进我国房地产业发展的一项重大举措。

#### 2 房地产测绘特点

##### 2.1 测试周期较短

在房地产数据的绘制中, 要通过反复的测量来对其系统的检测结果进行细致的核实和复查, 因为他们的房产和房产的价值是动态的, 因此, 在进行重复测量的时候, 必

须要确保与房产的真实情况保持一致, 因此, 在测量的过程中, 要对测量的周期和时间进行严格的控制和管理, 并进行一系列的重复测量和补充测量。

##### 2.2 人员素质较高

由于房产的测量与绘制具有特定的需求, 在工程施工和测量的过程中, 必须要对房屋的具体情况了如指掌, 同时要对有关不动产的测量政策和政策进行了解, 这就导致了房产测绘技术的工作不仅要熟练运用各类仪器, 而且要对房产的测量方法也要有一定的了解, 所以在实际的操作和测量过程中, 必须要对房产的资料进行全面的了解, 对房产的法律法规和政策也要有一定的了解。

##### 2.3 规划比例尺较大

比如, 在房屋的拆除中, 由于数据的精确和公众的特殊的经济利益之间存在着紧密的关系, 因此不动产的测绘和测绘往往要比常规的房屋面积更大, 这就给测绘师带来了更多的工作和困难。

##### 2.4 测绘难度较大

目前, 房地产测绘工作中的数据采集主要包括工程资

料和地理环境等方面的数据采集,针对土地面积、房屋数量、位置、房屋归属进行了大量的数据采集和测量,但由于数据采集的目标与目标有很大的差别,导致工程测绘工作的困难,加上现阶段房屋测绘工作需要涉及房屋拆迁和产权等法律文件,测绘人员应该以更加严格的状态对待每一个岗位工作环节,确保系统测绘工作的精细程度,从根本上保证数据测绘稳定性和安全性。

### 3 房地产测绘作用

#### 3.1 保证房地产稳定

目前,随着经济的发展和人民的生活质量也在逐步提高,房地产业是国家和地区经济发展的一个主要方面,它必须从根源上解决住房问题,因此房地产业也是我国各个城市和地区经济建设基础产业之一。从目前房地产开发的发展状况来看,房地产开发的技术与产业显然缺乏一整套的组织与制度,而且房地产开发的市场环境依然是一个不稳定的、不稳定的,在这种情况下,房地产的测绘资料、资料的准确性是不能被充分保障的,从而制约着房地产的和谐稳定发展。

#### 3.2 提高城市规划层次

而房地产业作为国民经济的支柱产业,在全国范围内发挥着重要的作用和实际作用,其中,房地产开发的心理和心理素质可以有效的体现人民的生活基础水平和精神层次,再加上当前人民对于房地产土地归属的重视程度越来越高,对于房地产的数据和信息同样要求精准化,致使房地产测绘的作用不断增加,为此只有提升房地产测绘工作的水平能够助力城市发展,才能有利于提升我国城市规划水平。

### 4 房地产测绘现状

#### 4.1 测绘人员理论与实践能力存在不足

房地产发展过程中,房产测绘面积从本质上看,属于一项涉及面较为广泛的复杂性工作模式,所以在实际数据测绘时,需要通过大量的数据计算、系统软件图形绘制以及系统操作等方面保证系统标准,然而现阶段我国房地产测绘人员普遍具备两个方面问题和不足。第一,目前我国的测绘技术工作者,尽管他们本身具有很高的专业技术,但在实际工作中,他们的实践技能相对较差,而且缺乏相应的理论基础。第二,目前的勘探者,虽然有着相当的经验,但因为他们的技术和信息的发展非常的缓慢,虽然他们的技术和技术都在不断的进步,但是他们的技术并不好,他们在进行现代化的房产测量中,依然采用了传统技术。

#### 4.2 资金投入不足

随着中国的城市化进程的推进和发展,建筑业也在飞速的发展,随着人民的生活水平的提高,对建筑的基本要求也开始了一种新的模式,面对这种情况,开发商在建设的时候,在建设的时候,往往会遇到一些问题,比如:目

前,全国各地的建设重心都放在了城市的发展和建设上,导致了房地产的数量增加,而质量却降低了。

#### 4.3 房地产测绘标准不清晰

在进行不动产资料的测绘时,要按照国家标准和有关规定,进行一套规范的测绘作业,以便从源头上保障后续工作的顺利进行。

首先,技术人员要对房地产进行全面的调查和分析,在进行房地产测量的时候,还必须遵守国家颁布的法规和有关的文件,不能按照自己的工作经验和理论模型来进行,因为目前房产区域参数测绘从本质上看,属于非常全面且复杂的工作,如果在实际开展房地产测绘工作时,不能按照标准开展系统测试,则会导致测试数据和信息丧失精度,进而对用户造成巨大的经济损失。

### 5 房地产测绘质量控制和实现路径

#### 5.1 建设质量控制标准文件

为了确保房地产测量的基本质量,必须采用一套行之有效的干预型的方法,并使使用者能够公平的进行投标,从而为自己的房产行业提供更加优质的数据和综合服务。在房地产测量的过程中,建立健全的监督体系,既能有效的提高测量技术的技术水平,又能使工程的工作内容更加明确、更加完整,从而使工程建设过程中遇到的问题能够得到及时、高效的解决,从而达到更好的效果。具体实例:建筑工程在进行时,要完成31座建筑,总建筑面积117,000平方米,为确保该工程的正常进行,必须对建筑面积进行测量,因为建筑模型一般为独立建筑结构体、双拼建筑结构体、住宅结构体等,所以实际开展建筑结构数据测量方面,需要包括房地产平面结构、房产数据测量、信息调查、房地产图纸规划、房地产面积测量等方面的数据核查与验收。

#### 5.2 提升人才团队水平

在房地产开发的进程中,人力资源是保障房地产市场运行的关键要素和前提,提高房地产开发队伍的素质和效率,提高房地产市场的管理,最终得出科学、合理的房地产市场信息和数据,是提升测绘水平的必经之路。因此企业针对专业团队打造以及人才培养活动环节上,应该更加清晰且全面地编撰房地产测绘资料,进而制定出科学、高效的培养和学习计划,从而构建出专业责任制度。

#### 5.3 完善内部质量管理

首先,企业需要进一步了解房地产测绘质量控制所需的工作要求和内容,目前我国房地产测绘技术涉及面很广,各种技术的应用也十分复杂,需要根据不同的操作技术制定相应的操作流程,进一步保证各种信息收集的准确性和安全性。

根据不同的工作内容和条件,需要制定相应的操作方式,以此为基础,实现设备和系统软件的日常管理。

除此之外,还需要对目前已知的基础信息和房地产测绘数据进行基础核算,确保数据和信息的准确性,并对相关数据进行存储和收集。其次,要建立一个清晰的内部质量管理体系,以保证测绘工作的正常开展。

#### 5.4 优化监督机制

在施工单位和不动产的制图过程中,各部门的内部审查和互相监督是确保工程施工过程的一个关键步骤,是施工过程中的一个重要步骤。因此,在生产过程中,各部门内部的互相监督必须得到充分的执行。让技术和工作人员进行自我反省,建立一个基本的工作环境,以最快的速度消除所有的问题和缺陷,并制订出相应的解决办法。另外,还要求每个部门都要进行严格的检查,确保专业的技术和专业的技术人才能够按照基本的要求进行严格的审核,从而达到在一次检测的同时,建立起第二次检测的体系。在检查等级的设定上,还会有专业的系统管理员进行最后的审查,然后根据收集到的资料和系统进行随机的检测,从而发现更多的问题,并做出相应的改进。

#### 5.5 引进先进技术

由于测量结果和检验工作要求检验者对海量的房屋资料进行整理、核对,因而检验人员必须借助尖端技术。在对勘验工作进行中,要充分利用现代信息技术,以促进勘验工作的顺利进行。利用计算机技术,可以对测绘工作进行统一的监控和实时的共享,从而使测量资料达到“两条平行”的目的。工作人员也可以运用资讯科技建设资料中心、改善资料储存工作、运用区块链技术,主动建立检视系统,确保资料的真实性、真实性和安全性。借助大数据技术,绘图检验将不需手工审核,通过建模与运算实现房屋资料的迅速运算与校正,极大地提升了测量结果和检验的工作速度,同时也大大提升了测绘结果和检验工作的精确性。

#### 5.6 落实各级检查

##### 5.6.1 一级检查

一级检查主要是检查测绘过程。在第一阶段的检验中,检验者必须实行自检互检,当自检互检结束后,再有专业的检验员对其进行复查。自检互检是对测绘工作的重要保证,它应该贯穿于测绘工作的全流程,并在各个阶段进行。为了有效地处理好测量过程中遇到的问题,每位测量工作者都要养成互相检查、互相检查的工作习惯。为保证自检互检工作的实施,在每次测量结束后,都要填写一份自检互检表格。在对部分测绘问题进行了自检和互检后,由专业检验员按照本专业的要求,严格、全面地核查和核查,为二二级检查打下了坚实的依据<sup>[1]</sup>。

##### 5.6.2 二级检查

第二阶段的工作是以第一阶段的考核为主要内容,在确定第一阶段考核的全部合格后,才能进行绘制。第二阶

段的检验,要完成对测量工作的整体验收,检验数据是否符合规范和规程的要求,以及对数据的完整和准确的审查。验收通过后,验收员可将其提交上级部门进行审查,并进行总结。第二阶段的检查包括资料收集、内业检查和实地检查。收集数据时,无论是测量数据,技术文件,或合格文件,均应确保其真实性、正确性。文件中的审批文件,规划许可证,用地许可证,法人证明,各种平面图,建筑图纸等均应是合法的。为保证数据的真实性,一些关键文档需由相关人员签署并加盖单位印章。采集信息是为了更好地掌握测量结果,为了保证测量结果和测量的品质,就需要做好最基本的采集工作,为下一步的工作打下坚实的基础。在数据采集完毕以后,还要对内部审计进行更进一步的工作。内业核查是指对资料进行复查,对测绘结果及品质进行内部检验。检验员要对全部的原始数据进行核对,对发现的问题进行归纳和分析,并主动提出解决办法。要确保测量结果的品质,必须对所做的各项工作进行汇总和分析,从而使测量工作者获得大量的经验和资料。

#### 6 结束语

随着城市化的持续发展,房地产产业与市场也相应的积极参与,使得房价上涨,尽管政府出台了各种调控措施,但房地产依然成为了城市发展的中心。由此可以看出,在房地产业中,不动产的测绘工作越来越重要,而它的测量结果与质量也越来越受到广大的开发商和业主的重视。要确保不动产测量的公正与公正,必须对其进行严格的测量和检验;要确保其测绘结果及品质的真实与正确性,就需要对其进行层层监督,注重对技术的培训和技术的应用。

#### [参考文献]

- [1]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(1):258.
- [2]王佳彬.房产测绘中测绘面积的质量控制探讨[J].科学技术创新,2017(27):150-151.
- [3]王璐.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),2015(35):1503.
- [4]符玲玲,朱艳军,马越.探析房产测绘技术与测绘质量控制[J].中文科技期刊数据库(文摘版)工程技术,2017(12):240.
- [5]宋伟刚.房产测绘技术与测绘质量控制措施分析[J].城市建设理论研究:电子版,2015(2):3713.
- [6]陈长伟.房产测量成果质量检查方法[J].工程技术研究,2020,5(11):273-274.
- [7]邹殿臣.房地产测绘技术及提升测绘质量措施分析[J].黑龙江科学,2021,12(10):114-115.
- [8]陈闯.房产测绘过程中的成果质量控制探究分析[J].科技与创新,2021(5):149-150.

- [9] 李景伟. 现代测绘技术在房地产工程中的应用分析[J]. 江西建材, 2021(9): 77-79.
- [10] 李海东. “综合测绘”在智慧城市中融合应用[J]. 智慧中国, 2021(9): 56-58.
- [11] 李景伟. 房产测量测绘工程的流程及要点分析[J]. 江西建材, 2021(6): 84-85.
- [12] 张剑威. 基于周期补丁算法的房地产测绘管理系统优化设计[J]. 测绘技术装备, 2021, 23(2): 84-87.
- [13] 陈昇, 钟志强. 城市不动产测绘存在的问题及解决对策探讨[J]. 工程技术研究, 2021, 6(11): 230-231.
- 作者简介: 董方山(1985.9-)男, 山东省淄博市人, 本科学历学士学位, 中级职称, 测绘工程。