

房产测绘质量控制之我见

吴明杰

邢台勘察测绘院 河北 邢台 054000

【摘要】 本文简要分析商品房测绘的质量控制点及其质量控制要点,并结合作者自身从事房产测绘实践的一些体会,提出提高房产测绘质量的几点建议。

【关键词】 房产测绘 质量 控制 措施

1、前言

房产测绘是一项政策性很强的法定测绘工作,其成果质量关系到房屋权利人的切身利益。房产测绘工作起步较晚,其发展尚处在专业化和规范化建设的起步阶段。目前,房产测绘工作中存在的问题较多,有些问题已经成为消费者的投诉热点,因此房产测绘市场亟待整顿,成果质量亟待提高。有鉴于此,本文作者结合从事房产测绘实践的一些体会,分析商品房测绘的质量控制点并提出具体的质量控制措施,供大家参考。

2、房产测绘的质量控制点及相应控制措施要点

房产测绘的质量控制点包括:人员培训、仪器设备管理及资源配置、外业测绘和内业数据处理。

2.1 人员培训

房产测绘的人员包括外业测绘人员、内业计算和资料整理人员、产品检验人员,所有这些人员均应该经过认真细致地培训,掌握一定的岗位技能,明确各自的职责和权限。

2.2 仪器设备管理及资源配置

房产测绘所使用的仪器设备主要包括:一是外业——全站仪、水准仪、棱镜、标尺、手持测距仪、钢尺、玻璃纤维尺或皮尺等相关的仪器;二是内业——计算机、笔记本电脑、绘图仪、房产测绘软件等相关的设备和应用程序。

另外,房产测绘单位及部门还应该具备相应的资质及完善的质量管理体系。

2.3 外业测绘

2.3.1 外业测绘工作准备

根据施工单位提供的竣工图或施工图,在计算机中绘出草图,并且标注商品楼设计的轴线尺寸、阳台尺寸、外墙厚度、保温板的位置及厚度等有关数据,将草图按一定比例打印出来,供外业使用。

2.3.2 外业数据采集

单层商品房无论建筑高度如何,均按一层计算建筑面积,外业实测建筑物外墙勒角以上的外围水平尺寸。单层商品房内有部分楼层时也应实测其外围尺寸,一并计算建筑面积。

多层或高层商品楼除实测外围尺寸外,还应测量结构有变化的部位的尺寸及顶层尺寸,尤其是有坡屋顶的还要测出不够2.20m层高应缩进的尺寸。

商品楼内部的房屋开间、进深、内外墙厚度及阳台宽度、房屋层均高应实际测量。与商品楼主体相连的公用建筑部位也应实测其外围尺寸,如:雨篷(有柱的实测柱外围尺寸,无柱的测顶盖投影尺寸)、室外楼梯、走廊、檐廊等。

2.4 内业数据处理

2.4.1 数据分析和误差处理

外业工作结束后,内业进行数据粗处理。首先比较外业测绘的实际尺寸与设计尺寸有无变化,若无变化,或有变化且变化在 $\pm 5\text{cm}$ 以内,可视为施工误差,不必进行改正,则按设计尺寸进行计算。若变化超

过 $\pm 5\text{cm}$ 则需要分析产生该变化的原因,是外墙厚度变化、轴线尺寸作了设计调整、还是施工出现偏差。根据不同的原因进行不同的调整。若是外墙厚度变化和设计调整,则按调整后的尺寸进行计算,若是由施工偏差引起的,则要按单元进行分配。对于设计相同的阳台,则按实际测量尺寸的平均值计算阳台建筑面积。

2.4.2 内业计算和成果整理

按照调整的有关尺寸,在计算机中绘图,分别计算全楼的总建筑面积、每套商品房的套内建筑面积、全楼的总套内建筑面积以及全楼的公用建筑面积和公用建筑面积分摊系数。然后按照套内建筑面积和公用建筑面积分摊系数进行填表,由计算机自动计算各套分摊的公用建筑面积和各套的建筑面积即可。

3 提高房产测绘质量的几点看法

3.1 强化质量意识

从测绘单位的领导到每一位工作人员要充分认识到测绘质量关系到单位的生存发展和自身的利益,把质量保证措施落实到工作的每个细节。树立公正、守法、诚信的理念,既要维护消费者的利益,同时又不能损害开发建设单位的合法权益,要具有良好的职业道德,坚持实事求是的工作态度 and 严谨的工作作风,按照相关法律法规的要求,以诚信、公正的态度从事房产面积测绘活动,不断提高综合分析、判断问题的能力,凭借掌握的理论知识、技术方法和手段,正确地处理问题。

3.2 从制度上加强质量管理

实际工作中,应加强测绘过程的控制,并且建立严格的核查制度,通过完善的质量检查体系杜绝差错。依据《规范》对测绘成果资料的检查验收要求,可以实行计算人员自检、作业组人员互检、单位设立专职检查人员检查的三级质量检查制度,确保做出的测绘成果正确。制定科学的工作方案,在进行房产面积测绘前,要尽可能全面熟练地掌握图纸资料的实质内容,并准确预测各种可能出现的问题,有针对性地提出解决方案,制定出切实可行、行之有效的每宗测绘案件的具体实施办法。在掌握大量确凿的有关测绘对象及外部环境、发展趋势、实际情况的基础上,适时、高效、稳妥地处理问题,解决问题要用事实、文字、数据、图表说话,注重计算书和原始资料的整理归档工作,使各项活动都纳入制度管理的轨道中。

3.3 建立专家会审认定机制

由当地房地产行政主管部门选择具有房产测绘资格、长期从事房产测绘的专家,组成专家会审认定小组,对实际工作中出现的重大问题、有争议的焦点进行技术指导,协调解决纠纷,及时研究出现的新情况,统一业务口径,不断完善、更新适合本地的测量实施细则,为测绘人员提供指南,从而避免质量争议。

3.4 出具简明统一的测绘成果

房屋面积测绘机构向委托人出具测绘成果,采用何种形式,《规范》中没有规定,因此全国各城市的测绘成果形式各异,但基本上是采用CAD出图加数据的方式。我们单位也曾采用此种方法,但效果不好,委托

一要明确成本费用发生的项目部门、分队和岗位应负的成本效益责任,使成本与经济活动紧密挂钩;二要分时段对成本发生进行预测、决策、计划、预算等方面的策划,制定成本费用管理标准;三要综合运用强制或弹性纠偏手段,围绕增效及时发现和解决偏离管理标准的问题;四要认真加工和处理成本会计体系,以期改善管理;五是要按期进行成本偏差和效益责任的分析评价,严格业绩考核和奖惩兑现。

3. 堵住“四个漏洞”,实行“六项制度

“即:堵住工程分包、材料采供、设备购管和非生产性开支等效益流失渠道。实行工程二次预算分割制、材料采供质价对比招标制、购置设备开支计划审批制、管理费用开支定额制、主办会计委派制和项目经理对资金回收清欠身负责制,杜绝项目资金沉淀和挪用。

六、要把激励约束机制,作为加强工程项目管理的保证

施工企业要想保证项目生产经营的良性运转和健康发展,必须发挥

好企业管理层调控和服务的两大职能,建立健全有效的激励、约束、调控机制。为此,应着重做好以下三个方面的工作。

1. 实行严格的审计监督制度

组织制度健全、任务责任明确的基础上,重点抓好在建、竣工、分包项目的审计,对规模大、工期长的项目实行年度和终结审计,以项目经理调离和项目解体审计,重点是做好经营责任与效果、经营活动合法性和财经纪律等重大问题的审计工作。

2. 全面推行项目考核制度

要根据项目经营承包合同书,做好项目年度和终结考核工作。对实现经营目标和超额盈利的,要严考核、硬兑现,最大限度的调动积极性;对出现项目亏损、发生重大质量安全事故和经营越权行为等责任问题的,要给予相应的经济、行政或法律的处罚。真正形成企业与项目之间的经济责任监督与执行关系,以保证项目的质量、高效益运行。

(上接第 41 页)

方和相关当事人对测绘部门出具的图件与数据疑议颇多。我们总结经验后,做了改进,首先根据委托方提供的可靠资料,以幢为单位出具测绘报告,在报告中列出多功能区的分摊部位及分摊系数,提供每幢房屋各层、各户平面图和各套房的套内面积、公摊面积、建筑面积计算明细表,并将共有部位在图中标出阴影,直观可见。形成一套清晰明了的测绘成果报告,起到社会公示效果,使测绘成果得到认知、认同,加强了社会监督力量,有效地提高了测绘质量。

3.5 加强房屋面积测绘的精度要求和共有部位的认定

房屋面积测绘首先要计算的是套内建筑面积与共有部位面积,其实质都是房屋轴线的围合面积,套内或者共有部位的面积精度,取决于轴线长度或者围合边长的精度。要使用符合精度要求的测量仪器,加强测量人员的责任心,提高测绘的精度。

对共有部位的认定,涉及某一部位是否构成共有部位,是否应该进行分摊,向哪些套内分摊,分摊依据是否充分,须认真分析和确定,这是房屋面积测绘精确的关键所在。房屋面积测绘的实质是构建既符合设计意图又符合《规范》的分摊关系,再根据这种关系计算不同套内应承担的共有部位面积,在共有部位上的正确认定才可真正提高测绘质量。

3.6 落实责任制

在工作程序、作业标准、规章制度健全的前提下,必须实行责任制,把测绘质量与经济效益挂钩,实行一定的奖惩措施,对维护单位规章制度的严肃性,增强测绘人员的责任心,提高测绘质量都会起到积极作用。

3.7 全面提高队伍素质

房产测绘单位要加大投入,努力提高自身各方面的水平,积极推广计算机技术在测绘上的运用,以提高效率、保证质量。要提高从业人员素质、技术水平,增强法律意识,房地产测绘人员不仅要熟练掌握测绘技术、测绘业务,更要掌握房地产业务知识,熟悉房地产方面的法律法规,才能更准确地测绘计算房屋面积,更好地为房地产市场做好服务。

结束语

随着房地产市场快速发展和不断规范,市场对房产测绘的要求越来越高,并且房产测绘成果一旦出具,经相关部门认可后,马上就进入房地产市场,作为权属登记的法定基础资料,具有一定的法律效力,承担相应的法律责任。因此提高房产测绘质量尤其是房屋面积测绘质量就非常必要和紧迫,也是测绘行业健康发展的坚实基础。

参考文献:

- [1] 武汉测绘科技大学测量学编写组. 测量学 [M]. 北京: 测绘出版社, 1996
- [2] 孔祥元, 梅是义. 控制测量学 [M]. 武汉: 武汉测绘科技大学出版社, 2002
- [3] 廖娟. 房产测绘的科学性思考 [J]. 科学咨询 (决策管理), 2005, (07).