

不动产测绘特点及测绘技术分析

阮佳琴 袁鹏

江西省地球物理勘察技术院

DOI:10.32629/gmsm.v2i5.331

[摘要] 在现代化社会的发展中,我国建筑工程项目建设规模在不断扩大,在建筑工程项目建设中,不动产测绘技术水平得到了很大提升,为工程项目建设的整体质量提供了保障。现阶段,社会各界越来越重视不动产测绘技术,在未来的发展中具有更加广阔的空间,有助于推动建筑业的进一步发展。基于此,文章阐述了不动产测绘的相关内容,分析了不动产测绘的特点,并对不动产测绘技术的应用进行了分析。

[关键词] 不动产; 测绘特点; 测绘技术

引言

在社会经济的发展中,不动产交易和流转量日益增加,而在房屋买卖和房产权办理房产业务的过程中,相关部门需要做好不动产测绘工作,为不动产产权的合法权益提供保障。近年来,我国社会经济发展十分迅速,不动产测绘技术水平得到了很大提升,为判断房地产交易价值提供了依据。例如,在房产交易过程中,购房者越来越重视建筑面积、分摊面积、公摊面积等数据,这就需要引进不动产测绘技术,为数据的准确性提供支持。

1 不动产测绘的相关内容

1.1 不动产测绘概述

不动产测绘为建筑管理部门开展土地房产管理工作提供了依据,不动产测绘技术的应用能够获取更多高精度的数据,有利于后期测量工作的顺利开展,图1是不动产登记数据库管理系统。不动产测绘的范围主要是地籍测量、地籍图测绘、利用测量绘图有效地控制测量变量。从不动产测绘的特点进行分析,主要包括以下内容:第一,不动产测量工作与政府部门联系十分紧密,部分测量工作直接由政府完成,其他测量工作也能够由政府的管理中完成测量;第二,测量信息的准确性。在测量操作的过程中,相关人员需要矫正测量数据,将整体数据提交给政府部门;第三,深入分析不动产测绘的范围,确保测量数据的准确性和实用性。除此之外,在实际测量过程中,测绘人员需要深入分析被测地点和被测领域,根据测绘区域、不动产周围的实际情况,调查建筑物,合理地对待图纸进行绘制,掌握地形的相关信息,还需要将测量工作和实际情况进行融合,分析不动产性质,并对其进行准确判断,以得到准确的结论。并且,在不动产测量过程中,测绘人员需要掌握不动产位置、归属、数据和面积等基本信息,为不动产产权、产籍地域性管理、未来开发和应用提供信息支持,相关人员还需要对测绘工作的影响因素进行控制,推动城市化建设的进一步发展。

1.2 不动产测绘的目的

不动产测绘工作的本质是通过测量和计算工作明确不动产位置、界限、面积等,并使用文字、图表等形式表示测

算结果的过程。不动产测绘工作主要包括不动产产权管理、土地规划建设、不动产开发利用等,不动产测绘结果具有法律效益,能够保护不动产的产权权益。同时,不动产测绘对测量精度的要求比较严格,既能够为财政经济提供更加优质的服务,又能够推动社会经济的发展。在不动产测绘工作中,相关人员需要引进法律法规、行业规范,提升不动产测绘结果的准确性,推动不动产事业的稳定发展。

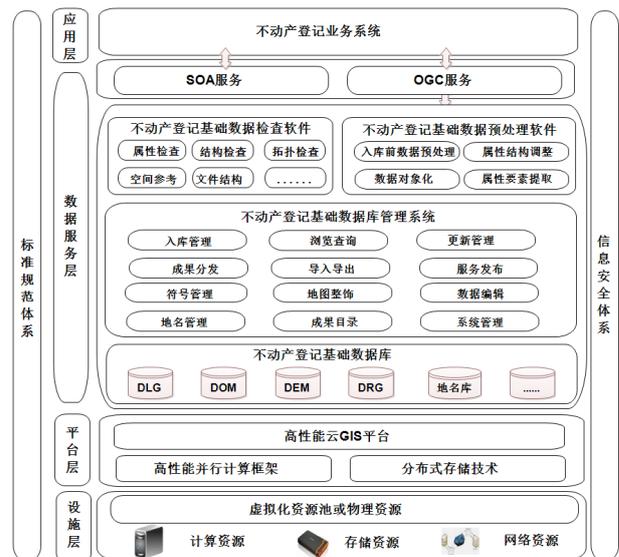


图1 不动产登记数据库管理系统

1.3 不动产测绘的重要性

在社会主义现代化建设中,房地产行业发展十分迅速,不动产测绘在房地产管理工作中发挥着重要作用,而不动产测绘是一种技术支撑,主要是利用先进的测绘技术,测量并分析房产地理位置、房屋面积、房屋建筑质量和产权权属等信息,进而统计出各项基本数据,其既能够为房屋所有权人提供信息支持,又能够为政府部门公共事业管理工作提供强有力的资料,实现管理的科学性。

2 不动产测绘的特点

2.1 比例尺与目标差异性

Geological mining surveying and mapping

不动产测绘工作往往会在室外进行,工作内容具有一定的复杂性、系统性、大范围等特点。在实际方案中,明确标注了各个区域,这就使得不动产测绘比例尺比常规图纸比例尺要大。除此之外,测绘目标也有所不同,而不动产测绘是测量房屋位置、数量、属性、周围地理环境等内容。

2.2 权威性

不动产测绘工作是根据国家法规进行的,这项工作的依据是国家规范性文件、标准的测量仪器等,在专业技术人员参与测绘工作的过程中,测量结果是房产原始档案。并且,不动产测量需要由相关部门认真审批,在实际测绘过程中不能随意更改和估算,审定的房产测绘结果为房产提供了法律依据。因此,房产测绘结果具有权威性特点,为后期房产出售、转让等变更过程提供依据,维护房屋产权人的合法权益。

2.3 对测绘人员提出了严格的技术要求

在现代化城市建设日益推进的过程中,不动产测绘人员的重要性日益凸显出来,逐渐发展成不动产公平交易的鉴定者,这就需要补充测绘、重新测绘不动产拆迁、变更等工作,为测绘人员提出了更加严格的要求。因此,测绘人员需要掌握测绘流程和技术操作方法,全面了解不动产的业务知识,以获取准确的不动产测绘结果,为不动产测绘工作的顺利开展提供支持。

3 不动产测绘技术

3.1 GPS-RTK技术

RTK技术是在GPS技术的基础上发展起来的,适用于长距离测绘工作中,这项技术能获取高精度的测绘数据,在野外测绘过程中能够达到厘米级别的精确程度。RTK测量系统主要由数据传输设备、数据处理软件系统、GPS接收设备等三部分组成。不动产测绘人员在应用GPS-RTK技术的过程中,需要利用专业数据链向流动站传输基准站的观测值和坐标,流动站在接收到数据后,与GPS观测数据进行对比,这样就能在短时间内分析并处理各项差值,为定位的准确性提供支持。RTK不动产测绘技术具有全数字化特点,能够将测绘结果输出为电子地图形式,在很大程度上提升了不动产测绘的工作效率。

3.2 数字测图技术

数字测图技术主要是利用互联网测量技术进行测绘,现已在不动产测绘行业中得到了有效应用,改善了测绘过程中的问题,其具有科技性、准确性、高效性等特点,是测绘工作中的重要技术,在地籍测量过程中发挥着重要作用,减少了人力、物力等资源的投入,图2介绍了数字测图技术的过程。除此之外,数字测图技术能够利用网络技术计算并处理信息数据,通过编辑并剪切图像,完成绘图工作,还能够准确地掌握房产图中的数据,利用数控绘图仪满足了不动产的测量要求。

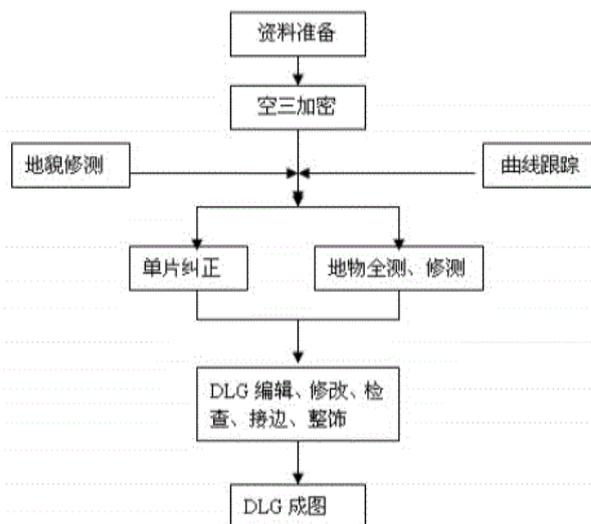


图2 数字测图技术的过程

3.3 质量检验技术

首先,测绘人员需要收集具备测绘结果的质量检验国家标准和行业标准,及时更新土地、房屋、林地等测绘结果的质量要求,编制不动产测绘结果的质量检验技术规范。其次,测绘人员需要研究检验规范和规则,并做好计算机自动化、人工等检查工作。其中,计算机自动化检查指的是集合各类不动产数据结构,通过对结构进行分类构成各种类型不动产测绘成果的自动化质量检查规范;人工检查指的是应用人工方式分析不同类型的不动产测绘成果的实际情况,形成人工检测的规范和发展。最后,根据不动产质量检验标准和质量检验规则开发质量检验软件,为不动产测绘结果的合理性提供保障,实现不动产测绘结果入库的规范性和可靠性。

4 结束语

综上所述,在现代化社会的发展中,人民群众的生活质量得到了很大提升,大家越来越重视不动产测绘行业的发展,不动产测绘是买房中的重要环节,在很大程度上影响着房屋的购买质量。因此,在不动产测绘过程中,相关人员需要深入分析测绘中的问题,积极引进先进的不动产测绘技术,根据测绘区域的实际情况和特点,采取合理的优化措施,推动不动产测绘行业的进一步发展。

[参考文献]

- [1]潘英,蔡艳华.不动产测绘特点及测绘技术分析[J].建材与装饰,2018(37):216-217.
- [2]皮劲松.不动产测绘的特点及技术运用[J].城市建设理论研究(电子版),2017(27):121.
- [3]党迎春.我国不动产测绘工作的现状与分析[J].工程建设与设计,2018(24):52-54.