

浅析房产测量测绘工程的过程及要点

董剑夕

绍兴市房地产测量队

DOI:10.32629/gmsm.v3i2.588

[摘要] 房产测绘工作是房地产建设过程中必不可少的一项内容,在房地产开发和建设中有十分重要的作用。有效的房产测量测绘工程可以促进房地产业的发展,保证购买者的合法权益。在目前房产测量测绘过程中,普遍存在测绘机构不重视,测量设备不先进以及测量技术不科学等问题。严重影响测量效果。因此,必须要加强对房产测量测绘工作的研究和探讨。重视起房产的测量测绘工作,规范整个测量流程,并对测量过程进行严格检查和监督,确保测量结果的准确性。

[关键词] 房产测量; 测绘工程; 要点

从现阶段我国房产测量测绘行业发展的实际情况来看,尚且存在着很多的问题,其主要体现在测绘机构对自身工作重视程度不够,测量结果存在误差以及测量设备不够先进等等几个方面。大多数是前期测绘所遗留的问题,这些问题会对后期测绘工作的展开造成很大的影响。目前,我国房产测量测绘工作展开的质量在很大程度上成为了影响建筑工程整体质量的关键因素。因此,施工企业必须重视起房产测绘工作,要保证整个测量测绘工作展开的科学性,同时还应该对工作重点进行明确。

1 房产测量测绘工作的重要性

在展开房地产工程项目建设的时候,房产测量主要是对房屋建筑面积进行统一测量,对当前房地产业的发展有重要的现实意义,同时也是确定房屋产权的关键依据。通常情况下,房产的测量结果是经过相关房产管理部门认证之后才能执行的,这不仅为测量工作的展开提供了前提基础,同时也对城市建设以及管理提供了支持。从现阶段我国房地产项目行业发展的实际情况来看,在对房屋位置、使用面积等等情况进行调整的时候,应该根据我国政府相关职能部门所办法的法规标准来展开工作,这样才能保证其整体工作效果较为理想。除此之外,这些测量数据开可以作作为房屋所有权归属使的原始凭证。

2 房产测量测绘工程的具体过程

2.1 开发前期设计测绘工作

房地产的设计开发必须要以测绘单位的测绘地形图作为施工依据。在进行房产选址申请的过程中,要交给规划部门相应的测绘部门修测和施测的地形图,并根据项目实际建设要求,保证地形图的精确度。通常房产内部的管线规划和具体规划建设需要使用1:500的比例尺地形图,区域总图规划应用1:200的比例尺地形图,测绘人员要做好房产开发的前期设计测绘工作,保障后续施工能够科学合理进行。

2.2 施工前工程用地的勘察定界测绘

施工单位根据《地籍测绘规范》以及工程用地范围的相关信息,做好工程用地规划,仔细测量工程用地的现场,并建立相应的施工表文图,保证工程用地审批工作基础资料的完整性和合理性。对建设工程项目进行勘测定界包括国有土地的出让和农用土地的转让,要注意勘测定界的合法性,遵循国家发展的基本目标和土地整体的规划要求有效完成工程项目用地的勘察定界。

2.3 施工过程的测绘工作

建设部门在完成选址意见书报批工作和建筑用地规划工作之后,要对实际用地情况进行仔细规划和检查,并在审批完毕以后申请临时建筑项目规划许可证书,进入正式的建筑施工阶段。在施工过程中,测绘内容包括房产建筑平整度的测绘、建筑的放样以及相关管线道路的测量等。测绘人员

要根据实际建筑规划标准的相关要求做好放样工作,保证施工流程能够严格按照图纸规划进行,确保施工的准确性。

2.4 完整的房产测绘工作

房产测绘相对来说政策性强,技术程度比较高,是一项专业化的测绘工作,主要包括对房地产行业的调查、房产平面控制测量图纸绘制、房产要素测量、面积测算、变更测量和成果验收等。在进行房产测绘工作中,首先要进行平面控制测量,保证后续房产施工的的科学性和稳定性。房产要素测量主要包括房屋用地和其他要素的相关测量工作,为后续房屋产权登记和产籍管理提供依据。房产图的绘制包括分户图、分幅平面图以及分丘平面图的绘制,为施工提供理论依据。房屋的面积测算包括对房屋产权面积、建筑面积、用地面积和公摊面积的计算,变更测量则为根据房产直系变更情况开展的测量工作。在整个测量流程当中,成果验收是最后一项内容,是有效保证房产质量合乎标准的重要途径,只有验收合格之后房屋才可以售卖交付使用。

2.5 竣工测绘和房产测绘工作

房地产企业根据设计管理过程中审批的工程项目施工图、设计图、面积界定图、放线图以及其他有关文件信息进行房产的测绘和竣工测绘工作,测绘人员依据科学合理的测绘方法对房地产开发区的全部地物进行测绘,并记录有关数据信息,包括有效的面积、数据和房产用途,为后续综合性验收以及城市地理数据库的丰富提供数据支持。竣工之后的房产测绘和完工测绘工作也可以有效确定房地产企业开发区的交通面积、住宅面积、公共面积、绿地面积等,可以检查建筑是否存在违法犯规的现象,比如检查工程建设活动是否改变了土地使用性质,管线建设是否达到标准要求,有无超高现象以及竣工面积和实际面积的差值控制范围等,保证房产竣工审核通过的概率。其次,房产竣工测量完毕后要绘制总的竣工图、房屋管线完工图和分间分层平面图等,并交由规划管理部门进行验收和违法界定,确保房产开发工作的合法合理性。

3 房产测量测绘工作中的要点探究

3.1 完善与房地产质量相关的配套机制

如果想要实现房产测量测绘工作有序的展开,一定要对各个工作环节进行精准明确,要建立起与房产项目实际情况相配套的机制,这样才能够有效起到促进房地产行业发展的目的。相关政府职能部门以及企业方面应该充分发挥出自身的调节作用,从而使市场的竞争以及市场规则制定处于良性的状态,可以通过更加科学的标准制度制定来提高房地产的整体质量。现阶段,我国房产测量测绘行业的竞争压力正在不断加大,并且测量手段也更加趋向于多样化,在这样的时代背景之下,想要保证企业自身的发展处于较为稳定的状态,就应该对测量测绘工程模式创新的重要性进行

GIS 地理信息系统在供水管线管理中的应用

金波^{1,2} 刘玉兰³

1 青海省地质测绘地理信息院 2 青海省高原测绘地理信息新技术重点实验室 3 青海省地质矿产测试应用中心

DOI:10.32629/gmsm.v3i2.595

[摘要] 随着城市生活居民数量的增加,城市管理对于居民供水等系统的技术要求越来越高。而GIS地理信息系统能够有效解决供水中输送路线的设计和管理应用,保证城市空间的充分开发利用,提升解决问题效率,促进城市智能化发展,提升居民生活体验。本文将针对目前应用到多数城市供水系统中的GIS地理信息系统,深度剖析系统运作中出现的问题,同时提出存在问题的解决措施。

[关键词] 城市生活; 供水管理; GIS地理信息系统

引言

GIS地理信息管理系统是通过大数据技术收集城市中的管道路线,收集管线的具体数据,将所有管线信息整合到一个系统中,从而便于城市管道问题的集中解决和修复。其中供水管线数据的收集主要来自于城市各大供水公司,通过建模设计整合出城市完整的供水管网网络,便于城市供水问题的集中管理解决。同时在各工作点设置状态,出现问题时状态翻转并报警,报警信号反馈到GIS地理信息系统,系统能够迅速调出报警工作点的地理信息用户信息,协助管理人员及时高效迅速处理问题。

GIS系统主要由数据管理、离线系统和发布系统组成。数据管理主要是针对供水管线信息的完善和修改,允许许多用户在线更改系统数据信息,同时在更改数据时验证用户的可靠性保证系统的安全工作。由于系统解决问题的最优方案的依据是系统内部储存的数据信息,因此要加快数据信息的完善和更新,保证数据的真实可靠。离线系统是指在系统网络出现故障或者人为因素破坏时,系统仍可实现基本功能,保证供水管线管理的正常工作。同时GIS系统可在无网络状态将数据进行固态保存,回复网络后可在服务器中进行下载更新,大大提升了GIS系统的应变能力,保证城市供水管线管理的正常运转。发布系统是指GIS地理信息系统在互联网中建立完善公开的发布平台,便于供水公司工作人员实时查看供水管线的工作状态,

明确。在激烈的市场竞争环境当中,企业的相关工作人员应该不断提升自身的业务能力,同时还应该对自身的时间操作水平进行提升。

3.2 提升测绘工作人员的自身专业素质

对于测绘工作人员而言,自身应该具有较高的专业素质,测绘人员是保证房产测量测绘工作展开质量的关键,根据实际的工作需求,企业方面应该定期对测绘工作人员展开培训以及考核,当员工通过考核之后才能下发岗位证书,此时的测绘工作人员才真正具备上岗的资格。企业方面还应该展开定期的小组例会,对最近一段时间之内测绘工作展开的动态进行精准把握,并且对工作过程中所存在的难点进行确定,并且结合实际情况展开调整工作。

3.3 确保测绘面积数据的准确性

在房地产建设的过程中应用测绘面积计算是非常关键的,也是房产测绘工作中最为重要的一个环节。主要是通过对外部数据的采集以及绘制来保证图纸的准确性,然后根据图纸设计的实际情况来展开户型面积的计算工作,在面积计算的过程中,与之相关的工作环节最好由同一个人来完成,这样可以有效保证工作展开的流畅性,同时也可以有效提升工作效率[5]。测量人员在展开测量工作的时候,应该严格按照工程项目的实际情况来进行,保证测量工作的展开具有较强针对性。在对业内数据进行处理的时候,应该保证上下层数据的一致性,由于房屋建筑的户型各有不同,并且不同层次的户型之间存在一定的联系,这样可以有效促进图纸绘制工作的完

提供供水点的数据信息,便于供水公司进行数据分析,结合大数据技术进行预防处理,降低供水管线出现的问题频率。同时发布系统的网站能够提供所在城市发生的实时新闻,增加网站内容的趣味性,调动各级用户积极性,提升网站影响力。

1 GIS 地理信息系统在供水管线管理方面的应用

城市地下管线系统是城市文明建设的基础工程之一,关系着城市居民的用水和排水,被称作城市的生命线。随着我国城市的迅速发展,地下供水网络系统越来越受到政府管理的重视。科学规范的供水网络能够大大提升居民生活幸福感,保证城市建设工程的稳定前进。由于大部分供水管线处于城市地下空间,在供水管线管理具有一定的技术特点,需要专业的团队进行开展一系列工作。同时由于城市土地资源的紧张,城市建筑密度高,供水管线建设难度大,因此要提升供水管线数据信息的更新和检测,保证数据的真实可靠。在进行旧城改造时,首先收集之前安装的供水管线信息,结合当地布局规划,制定出最优供水管线方案,城市建设引进GIS地理信息管理系统,大大提升了城市供水管线管理效率,促进城市智能化发展。

1.1 提供供水管线数据信息动态管理

城市本身就是不断更新不断完善的建筑群,同时城市供水管线也处于不断发展、不断扩展的状态。因此城市要保证供水管线信息的准确收集和

成。当平面图形的的设计完成之后,接下来要进入审查阶段,要充分考虑到计算面积等诸多现实因素的影响,在计算的过程中应用分摊的方法,这样可以有效保证面积计算的合理性。

4 结语

房地产建设是全国重要的建设项目之一,关系到人民群众的生活环境。作为确保住房信息的数据准确性手段,房地产测绘将继续对当前和未来的房地产开发产生影响。如今,中国的测量技术水平不断提高,测量方法不断创新,在很大程度上积极推动了中国房地产业的发展。为了进一步推动中国房地产业务的发展,我们应该不断培训房地产测绘人员,以确保测量结果的准确性,使他们更加了解和充分认识房地产测绘的重要性,更好地参与房地产业的建设。

[参考文献]

- [1]李奎,黄同均.房产测量中几个常见问题的思考[J].山西建筑,2018,44(10):202-203.
- [2]赵波.房产测量测绘工程中的过程和要点[J].建材与装饰,2018,(3):244.
- [3]刘勇,杨猛.房产测量中出现的问题及对策分析[J].技术与市场,2017,24(05):150-151.
- [4]马成龙,滕文新,许华菊,等.房产测绘与建筑施工测绘的区别和应用分析[J].建筑工程技术与设计,2018,6(22):137.