

房产测量在房产管理中的作用探析

董剑夕

绍兴市房地产测量队

DOI:10.32629/gmsm.v3i1.527

[摘要] 《中华人民共和国城市房地产管理法》的颁布实施及相关法律法规的出台,进一步规范了房地产市场,特别是在施行住房制度改革以来,我国房地产市场发展速度明显加快,为改善人民居住条件、促进国民经济的快速发展做出了重要贡献。在房产管理中房产测绘是一项重要的基础性工作,为有关部门进行房产管理提供了大量的、详实的图纸及相关数据,其重要性越来越受到房地产开发和管理部门的重视,房产测绘工作在房产管理中的重要性进一步突显。本文主要分析探讨了房产测量在房产管理中的作用,以供参阅。

[关键词] 房产测量; 房产管理; 作用

在房产管理中,住宅计量能够保证房地产管理的科学有效性,也是房产管理中一个重要的经验数据,是房产管理过程中唯一进行房地产接触的过程。因此,做好住宅测量工作具有重要的现实意义,我们必须进一步阐明住房测量的重要性。

1 房产测量的作用

1.1 管理方面的作用

为了使城市房产管理和住宅建设都能稳步纳入社会主义现代化建设的轨道,城镇房产管理部门和规划建设部门都必须全面了解和掌握房产的权属、位置、数量和现状等基本情况。只有这样,才能进行妥善的管理和合理的规划建设,更好的调配使用房屋和土地,有计划安排旧城区住宅的修建改造,以及新发展区的规划建设。另外,房产测量的成果,亦是开展城镇房地产管理理论研究的重要基础资料。

1.2 经济管理的作用

房产测量提供了大量准确的图纸资料,为正确掌握城镇房屋和土地の利用现状以及变化、清理公私各占有的房产数量和面积,建立产权产籍和产业管理的图形档案,统计各类房屋的数量和比重等提供了可靠的数据,亦为开展房产经济理论研究提供了重要数据。房产测量还为城镇财政、税收等部门研究确定土地分类等级、制定税费标准提供了基础依据,确保各项税费的及时征收。

1.3 法律方面的作用

房产图所表示的每户所有的房屋的权属范围,是经过逐幢房屋清理产权,并经过各户申请登记,经主管部门逐户审核确认的。房产图作为核发房屋所有权证书的附图,是具有法律效力的图纸。它是加强房产管理、核定

产权、颁发权属证书、保障房屋所有者的合法权益,加强社会主义法律管理的重要依据。

2 房产测量在房产管理中的应用

2.1 常见房产测量应用技术

常见的房产测量应用技术主要有PIT测量技术、GPS技术、坐标解析测量法等几种方面。其中PIT测量技术主要是一种新型的测量技术,其主要在计算机联网的前提下,将接收设备中的数据与现有数据共同传输到流动设备的GPS接收装置内,然后利用流动设备自带的数据处理系统,对整体数据进行处理分析。PIT房产测量技术可获得0.01m以内的测量数据,对于整体测量中测量精度的提升具有重要的意义。PIT测量技术现阶段常用于房屋权属界定,通过数据分析及后续地图的绘制,可提高房屋产权管理客观公正性,降低房产测量数据纠纷;GPS技术主要是利用数据定位技术进行房产图形绘制、房产属性确定工作。GPS技术可实现图形属性双向连接,对于房屋面积分摊的准确性的提升及层次化房产管理具有重要的意义。GPS技术在房产管理中的应用具有数据安全性高、测量效率高、数据精确度高的优良特点,一次设站可实现12.0m×103m直径的房产区域测量,而测量工程中测量结果数据坐标同步进行的模式也可以有效降低设站搬运次数,提高工作效率;坐标解析房产主要是从用地面积、房屋面积等方面,对房屋建筑的产权面积、封闭地块面积、建筑面积、使用面积等进行全面核算。在房产管理过程中,经常会发生由于面积问题而导致的房屋纠纷,而通过房产面积计算及其公用面积核算,可提高房产管理中的规范程度,为房产管理工作的顺利开展提供依据。

2.2 房产测量在房产管理中的应用

反复确认收集信息,为后续的处理工作打下良好的基础。

4 结束语

总之,随着信息时代的发展,地形测绘领域也可以将无人机航空摄影测量结合在一起,以提高地形测绘领域的工作效率和工作质量。相比传统的地形测绘模式,无人机航空摄影测量显然具有更高的性价比和质量,从另一方面,减少了地形测绘的成本支出,促进了地形测绘的工作发展。

[参考文献]

- [1]徐敏.无人机航空摄影测量在地形图测绘中的应用探讨[J].世界有色金属,2019,(16):130-131.
- [2]张猛.无人机航空测量在地形测绘中的应用[J].科技创新与应用,2019,(23):171-172.
- [3]何先宁.无人机航空摄影测量技术在地形测绘中的应用探析[J].资源信息与工程,2019,34(01):119-120.

3.2 相片控制

工作人员的综合素质与无人机航空摄影拍摄质量息息相关,所以在使用无人机航空摄影测量技术中,对工作人员的素质还是有所要求的。比如,工作人员需要通过无人机的航拍和全球定位系统进行相片控制,使无人机航空摄影测量技术所收集到的数据信息与实际的地形测绘更加贴合,准确的进行信息的转化,保证信息接收的效率,提高数据信息的科学性和准确性。在开展无人机摄影测量工作之前,就需要明确相片的控制点,并通过有效的措施,使相片控制与全球定位系统技术相结合,推动工作人员熟练掌握测绘数据信息。

3.3 航空摄影的立体采编测量

不但要进行无人机航空摄影测量工作,在工作完毕之后,还要对其测量到的数据进行采编,以提高数据信息的准确度。尤其在地形测绘中特别容易出错的地方,比如等高线和水涯线的绘制工作中,可以通过进行标记,

在现阶段房产测量技术发展过程中,还可以利用现代测量技术建立三维动态数据模型,如GPS技术等。通过三维动态数据模型对相应房产建筑空间模式的分析,可对整体建筑区域内的空间特征及动态特征进行多元化分析,从而为房产管理提供更加丰富多样的数据信息。在现阶段房产测量过程中,地理信息系统为主要的辅助测量工具。其主要利用计算机对整体地理空间特征进行模拟分析,并将获得的数据信息传输到空间数据处理终端,从而为后需数据应用管理提供依据。房产测量具有工作量大、数据多的特点,其在数据处理、数据计算结果分析方面都较繁琐,这种情况下就需要在地理信息系统运行的基础上,结合其他计算机技术进行房产测量系统的构建。房产测量系统在一定程度上可以提高房产测量效率及准确程度,其主要将GIS技术与房产测量工作进行了有机整合,利用GIS技术良好的数据核算管理能力,提高数据输出测量图属性及绘制效率。而通过GIS技术对房屋面积结构、地理位置等数据的动态模型绘制,可利用数据符号对相应数据模型的动态特征进行定量分析,从而提高整体房产测量效率。

2.3 房产管理中房产测量优化应用要点

首先在房产测量程序方面,主要是根据我国现阶段房产测量作业开展情况,对房产测量功用面积分摊计算工序加大关注力度。在具体测量考察的基础上,明确房产测量的法律效力,然后依据相关法律文件制定完善的房产测量程序,为最终房产测量效果提供保障。然后依据现阶段房产测量的相关文件进行房产测量准则的制定。从商场测量、基础测量两个方面进行单独分析,结合相应的测量区域划分,进行相应房产测量规范的制定完善。保证基础测量作业与商场测量作业开展的规范性,最大限度地提升房产测量作业的经济效益。最后为了保证整体房产测量工作的顺利开展,相关房产管理工作人员可结合房产测量工作特点,进行自我检测更新机制的构建。通过对房产测量结果的进一步审核,可结合以往房产测量工作考核评价结合,进行内部房产测量机制的不断完善调整,为整体房产测量质量的提升提供依据。

3 问题及解决问题的对策分析

现今房产测量绘制中,在管理上存在以下不足之处:(1)全方位了解房产测量的技术工作人员有很多,而能够做到对土地地形及精准性测量的人确不多,在技术方面不足很容易造成使房产测量增加难度;(2)

绝大多数的人能够做到简单测量绘制,但是能够研究出新的想法,新的实施方案的人太少了,使改良以后的测绘人员进步不明显,根本做不到与社会上高品质测绘团体相抗衡;(3)由于规定处于不理想的状态,监督机制达不到应有的效果,使那些不专业的人不能和城区建设所在的位置和方法进行全面相结合;(4)思想跟不上时代进度,促使工作人员的干劲不足,很长时间因经济体制,造成素质层次参差不齐。所以,要勇于面对房产测绘部门的革新,一定要指出不对的地方,对其进行完善,要增强自我意识、引进好的设备、仔细分析数据,为房产测绘打基。通过认真分析,了解到房产测量的重中之重是房屋产权基本图形不可以排出地理信息,要使它活跃起来,我们会发现,在城镇中基本的测绘是属于国家政府进行主要管理的,其次是土地管理、房产管理、路政、水利、交通和市政建设等相关单位联合承担的一个基本,这样可以减少政府对其进行的不必要的投资,反复测绘测量,还能大大提高了信息资源的同享,做到了基本测量绘制时的一致,(即一致的工作条件、一致的准确测量、一致的效果图要求、一致的成绩处理)和单独性(成果的单独性)。对于单一的基本图形的房产测量绘制从而降低了运行工期一些不必要的开销。这个操作方法简单且效率高。如果是针对部门,可以根据改制的这个条件,大量招收有能力的人,做好扎实的基本功,让他们在实际中做好本职工作发挥所长,很好的起到带头作用。

4 结语

房产测量技术属于测量技术中的一个分支项目,在房产管理中,是对房屋实物真正大小最有力的证明,同时,房产测量决定了在房屋管理局的备案数据,决定了房产最终价值,与房屋产权具有密切的关系。房产在测量过程中得到的空间和面积数据,将在房产管理档案中进行记录和备份,永久具有法律效力。所以说,房屋测量对房屋管理工作有直接的影响。

[参考文献]

- [1] 王晓光. 浅议房产测量在房产管理中的作用[J]. 建材与装饰, 2018(28):213-214.
- [2] 李常营. 房屋测量在房产管理中的重要价值[J]. 河北企业, 2018(01):35-36.
- [3] 胥晓梅. 房屋测量在房产管理中的作用探讨[J]. 绿色环保建材, 2017(01):55.