

关于房产测绘质量管理科学性的探讨

高媛媛

(铁岭市不动产登记中心, 辽宁 铁岭 112000)

摘要 近几年,我国房地产领域的飞速进步,使得购房人员与房地产开发商之间的矛盾以及问题愈加频繁,特别是房产测绘工作的市场开发,使得房产测绘市场之中具有参差不齐的情况,房产测绘工作质量水平相对而言较低。对此,要想房产测绘质量得到有效保障,只有积极运用各种方式构建科学高效的监管体系,以此来确保房产测绘工作更加专业化、规范化以及法治化。本文主要探究了房产测绘工作质量受到影响的主要因素,同时也提出了更具科学性以及针对性的房产测绘质量管理措施,希望以此来为后续的房产测绘部门以及相关人员的工作提供相应的参考价值。

关键词 房产测绘 质量管理 科学性

中图分类号:P21

文献标识码:A

文章编号:1007-0745(2021)12-0049-02

最近几年,我国房地产开发市场的速度持续加快,对于各项房产管理以及城市建设工作而言,房产测绘工作可以提供更加高效可靠且基础的数据图形资料,同时也可以为房屋价格的评估以及结算工作提供重要参考依据。然而我国现阶段已有的房产测绘市场体系仍然有待完善,房产测绘质量管理工作中,工作人员素质水平过低,资质等级不高以及有关法律法规急需完善的问题仍然较为突出,也在极大程度上妨碍着房产测绘工作的整体质量,对此,就急需提出相关的解决方案并做出应有的处理。本文主要针对房产测绘质量管理做出研究,同时也发挥着极为重要的现实价值。

1 影响房产测绘质量的因素分析

1.1 测绘人员素质水平相对较低

房产测绘工作属于一种具有较高水平的技术性以及操作性的工作,相关测绘工作人员的能力水平会从根本上影响到整体测绘工作的质量。近几年,我国房产建筑领域逐步转向了大型建筑的方向,此时,房产测绘工作总量以及难度也实现了大幅度增长,对相关测绘工作人员的综合能力也有了更高水平的要求。然而,现阶段已有的房产测绘市场工作人员能力水平相对较低,再加上上级主管单位没有对测绘工作人员的整体素养给到应有的重视,进而相关工作人员的能力水平就无法得到培养,最终致使房产测绘工作人员能力水平无法实现显著提升,同时还会影响到房产测绘工作的准确性,此时就会导致房产测绘工作质量水平无法得到显著增长^[1]。

1.2 等级资质限制

房产测绘部门的资质等级也会在极大程度上影响到测绘工作质量。近几年,诸多房产测绘部门都停留在最初阶段,测绘工作相关技术、设施以及工作人员等方面过于薄弱。除此以外,测绘部门缺乏高效的质量监管体系,从而致使测绘结果准确度过低。

1.3 相关法律法规不完善

由于房产测绘工作的技术性以及专业性水平过高,并且现阶段缺乏完善规范的行业标准以及要求,再加上相关法律法规有待完善,缺乏高效统一的测绘质量以及标准,诸多地区仅仅颁布了适用于当地的区域性标准,这种标准并不能应用于全国范围之中,从而就导致房产测绘工作中,存有大量的问题以及不足之处^[2]。

2 提高房产测绘质量管理科学性的有效策略

2.1 明确房产测绘质量检测相关依据

充分了解现阶段已有的房产测绘质量检测依据,可以确保房产测绘工作实现“有章可循,违法必究”。CH1003-95《测绘产品质量评定标准》、CH1002-95《测绘产品检查验收规定》、GB/T17986.1-200《房产测量规范》等是现阶段最为主要的几种房产测绘检测依据^[3]。与此同时,不同地区还要充分考虑自身现实状况,结合上述规范标准,构建高效性的相关标准规定,从而确保各地的房产测绘工作能够更加高效地完成。

2.2 强化对测绘程序的检查和管理

房产测绘部门要充分了解测绘部门的法律责任以及质量责任,从而确保公摊面积以及公共面积的测算能够更加科学高效的完成。如果测绘工作结果没有满足有关规定以及标准,此时就要借助集中审核部门的技术特点以及人才优势,进一步探究测绘成果错误的主要原因,并对房产测绘部门的责任进行深入追究。因此,审查部门就要对房产测绘部门的注册登记资质做好全面的审查工作,以此来确保房产测绘部门的等级资质满足相关标准。同时,还要进一步检查房产测绘工作结果,每个季度都要随机抽查房产测绘部门的权属登记以及测绘工作资料,还要依据业主群众的举报进行突击性检查工作^[4]。除此以外,还可以构建房产测绘工作项目数据库来进行统一性的整理,记录房产测绘部门的抽查工作结果以及评分,并在统计工作过后,向

全社会公开发布,以此来使得业主群体能够更加方便地选取信用水平高,技术能力强以及资质水平较好的房产测绘部门,最终确保房产测绘工作质量得到有效保障。

2.3 加强培训,提高测绘人员的素质水平

在房产测绘工作之中,测绘人员属于直接执行者,测绘人员的综合质量以及能力水平会从根本上影响到房产测绘工作的整体质量。房产测绘部门要定期或是不定期地对测绘工作人员做好培训以及教育工作,以此来确保全体测绘工作人员都可以更加精确高效地了解并掌握房产测绘工作相关知识以及技术,特别是近几年科学技术飞速进步,网络技术、计算机技术以及数字技术实现了大范围的推广以及运用,对此,在房产测绘工程中,相关工作人员务必要做好先进测绘技术的培训教育^[5]。与此同时,还要构建测量师注册体系,只有得到有关资质标准的测绘工作人员才可以进行房产测绘工作,确保房产测绘领域拥有大量高端人才,使得房产测绘工作质量得到显著提升。

2.4 创建完善的测绘质量管理体系

要想构建高效完善的售后质量监管体系,主要要从以下几点入手:第一,相关房产测绘部门以及其他相关方要积极监督房产测绘工作质量。房产测绘出资方要合理参考有关标准,合理选取承担部门,同时还要积极邀请行政单位来监督房产测绘工作,相关设计部门要充分依据行业规范以及法律依据做好项目设计工作,同时也要勇于承担相关的设计责任,一旦在后续检查工作中发现项目涉及工作中的问题以及不足之处,就要积极合理地协商来共同解决问题。对于进行质量检查以及质量验收的部门而言,要严格依据国家有关规范、标准以及测绘工作要求,来对房产测绘工程的测绘工作质量做好全方位的检查,一旦在检查过程之中发现不足之处,就要坚决追究有关负责人的主要责任^[6];第二,负责测绘的行政主管部门要加强对于房产测绘部门的引导,确保房产测绘部门构建更加科学高效的质量监管体系以及检查验收体系,与此同时,还要定期或是不定期地举行教育活动,通过计划组织来对房产测绘人员做好质量以及意识的培训工作,以此来确保全体房产测绘工作人员拥有正确高效的责任意识以及质量意识;第三,要明确规划房产测绘质量管理工作的主体以及职责分布。要想确保房产测绘工作质量得到有效保障,有关单位就要考虑制定全国统一的测绘质量标准,对于我国社会意义深远或是价值重大的测绘项目,相关国家测绘部门要加强有关测绘工作质量审查,对于地区性房产测绘工作而言,相关地区主管行政部门要积极负责,以此来通过根据层次组织的监督以及管理,确保房产测绘工作质量得到有效保障。

2.5 加强房产测绘市场管理

开放性是房产测绘市场最为主要的特点,但是这一特点也极易产生混乱情况,诸多房产测绘部门想得到更多的市场份额,就会进行相互之间的压价以及不良竞争,如此

就会导致层层测绘工作市场价格大幅度降低,进而破坏房产测绘部门的经济效益。由此一来,个别房产测绘部门就会相应地减少检查工作步骤或通过偷工减料的方式来增加自身成本,效益最终就会直接妨碍到房产测绘工作整体质量,并抑制房产测绘市场平稳健康的进步以及发展。面对上述状况,就要显著增强发展测绘市场监管力度,持续性维护完善房产测绘市场监管体系,确保拥有相关资质以及技术能力水平的房产测绘部门进入房产测绘市场之中,在进行房产测绘工作之前,务必要做好系统性以及全面性的培训工作,并严格依据有关房产测绘流程规范以及标准做好房产测绘,坚决杜绝减少项目步骤或是偷工减料的情况。

2.6 预测图纸的检查

检查预测图纸资料是否盖有设计单位的图章以及全套设计施工蓝图,有些单位提供的是没有经规划部门核准的初设计图纸,该图纸到后期往往会变更,不能作为预测使用。若图纸附有建筑设计CAD光盘更好。检查建筑平面图上套型、尺寸标注得清楚与否。检查设计单位提供的对图纸上如水池、水泵房、发电机室、配电室、制冷机房、消防控制室等公用配套设施部位功能使用说明是否清楚。方便对此公用配套设施建筑面积能否分摊加以确定,设计图上的文字也要注释,如:平台、入户花园、连通阳台、架空层等^[7]。

3 结语

通过上文分析与研究可知,针对当前阶段房产测绘工作之中的不足之处,务必要合理运用多种科学管理措施,构建科学的监管体系,以此来持续性增强房产测绘的工作质量。

参考文献:

- [1] 张俊鹏.探究房产测绘面积中存在的问题及质量控制[J].四川建材,2021(08):45-49.
- [2] 朱艳军,张国峰,郑贤泽.房产测量中的测绘面积质量控制[J].测绘与空间地理信息,2021(05):205-207,210.
- [3] 裴生宝.浅议现代化房产测绘质量存在的问题及改进方法[J].冶金管理,2021(07):118-119.
- [4] 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(05):149-150.
- [5] 蔡旭.房产测绘中精准测量的质量控制策略[J].山西建筑,2020(22):155-156.
- [6] 缪文娟.浅议房产测绘质量管理现状及改进措施[J].技术与市场,2020(11):154,156.
- [7] 刘华涛.房产测绘中拆迁测量问题分析及解决方案[J].中国建筑金属结构,2020(10):54-55.