

房产测绘面积中存在的问题及质量控制

李明

湖州诚建联合测绘有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i5.1190

[摘要] 对于目前我国经济综合实力不断发展的现状来说,我国工业技术也在不断的改善和提高。因为各国以及各地区所居住的环境不同,人文差异又有所差异,所以房屋的建筑风格和居住方式也大不相同。房屋住所是人类精神的支撑,所以在房屋建造时都会花费建筑工程师以及房屋所有者的大部分心血,各地在建设的过程中,房产测绘面积和质量控制也存在着一些较大的问题,本文就是针对房产测绘面积中存在的问题及质量控制进行的一些探究。

[关键词] 房产测绘面积; 面积问题; 质量控制

中图分类号: P21 文献标识码: A

Problems and quality control existing in the area of property surveying and mapping

Ming Li

Huzhou Chengjian United Surveying and Mapping Co., Ltd

[Abstract] For the current situation of the continuous development of China's comprehensive economic strength, China's industrial technology is also constantly improving and improving. Because countries and regions live in different environments and cultural differences, the architectural style and living style of houses are also very different. Housing and residence is the support of human spirit, so most of the efforts of construction engineers and housing owners will be spent during housing construction. In the process of construction, there are also some major problems in real estate surveying and mapping area and quality control. This paper is to explore the problems existing in real estate surveying and mapping area and quality control.

[Key words] Surveying and mapping area of real estate; Area problem; Quality Control

引言

对于房产测绘面积来说包括的内容比较广,并且涉及到的知识层面也比较深,所以在进行房产面积测绘中,存在着许多还未能解决的问题,需要进行深刻的研究。另外,在房产测绘中也需要对房屋面积进行精准的测量,以保证在不动产交易以及房产的实际建筑面积中。随着我国房产测量的规范以及规则不同,面对房产测绘面积建筑中存在的问题以及质量控制分析也会有所差异。所以有效的进行房产面积测绘和解决质量问题等刻不容缓。

1 房产测绘面积中存在的问题

1.1 严格控制每层测绘时出现面积问题

房屋的实测面积是比较精细的一项

工作,所以对于目前我国各项设备都已经逐渐达到精细化的水准,房屋的实测面积也是比较可以得到更准确的数据。在整座房产的测绘面积的测验时,一定要严格把控每层面积的采集,包括各层建筑面积以及每层阳台之间的面积,都要进行精确的数据化测量和记录,另外,还要严格的把控相关面积与数据的实力差异是否有出入。对于一般的家庭房产和商务用的房产是有很大的区别的,所以每层面积的质量问题和测绘面积问题都是存在着不同的影响。再进行工程操作时,一定要根据各工程数据内容的显示,严格把控每层测绘面积出现的出入以及误差。

1.2 楼梯间相关的面积测绘

在房屋测绘面积中存在的问题,还

有一个关于楼梯间的面积测绘,楼梯间是各个住户之间相连以及公共的部分,所以在进行面积测量时,一定要严格把控每一寸的地方以及准确性。另外,在楼梯间的建筑面积测绘中,也分为普通住宅楼梯间以及商用综合楼写字楼的楼梯间,普通住宅的楼梯间,可以先做出一份图表进行分析,然后去测量每1单元以及每一户之间关于楼梯间的面积大小,基本要全部一致,并且没有独立的楼梯间。对于商用的楼梯间来说,应该再分为室内的楼梯间以及室外的楼梯扶手间,商用综合楼的室内楼梯间可以形成中空的面积,不用去计算中间的面积大小,然后按照实际的层数去分摊,对于室外的楼梯间,要按每层的面积去计算,对于穿越加层的楼梯间来说,可以不使用加层楼

梯间之间的建筑面积,可忽略不计。

1.3 阳台、露台的面积测绘问题

对于一般的房产测绘面积来说,阳台以及露台上的面积是比较重要的,阳台作为整个房间以及屋内的晾晒地,是需要一些非常特殊的面积结构组成。阳台的整体面积要高于室内的同一水平地面,并且在计算的过程中,阳台外围的侧护栏面积也要计算在阳台的整体建筑面积之内,阳台的外围护栏也是要向内稍微倾斜,所以要按照倾斜上边线的垂直面积来计算整个阳台的面积大小。有一些高档家庭内的阳台,还会修砌一些花坛,所以花坛的面积也要算在阳台之内,将整体的花坛面积和阳台面积加起来才是整个阳台的房产测绘面积。

2 房产测绘面积中质量的控制

2.1 有效把握每层房产面积

在房产测绘面积中质量的问题也是比较重要的,对于房产测绘面积中要用到的一些材料,也是要经过严控的把握以及质量安检才能够投入使用到房产中,对于每层的房产面积也要严格的把控相关的小部分零件。另外对于每层的房产面积来说,可能会有一些相同的材料质量的运用,所以在施工时相关工作者也要进行质量上的检查,以免偷天换柱导致房产测绘面积中质量控制不合格而发生意外。

例如,在进行房产测绘时,相关部门工作者可以先进行一些原材料上的比对以及核实,然后再动工时进行检验,防止材料以及质量上有对整个房产以及每层房产中的一些不足,每层房产上可能会有些许小零件,可以用同种的零件代替,但是相对于一些必要的零件来说,可能质量上有一些不同,但是价格上会有很大的差异,所以相关工作者在进行操作运用时,一定要严格的把控质量上的问题,以保证每层面积房产中多小的零件都能得到质量保障。

2.2 了解清楚家庭房产和商用综合楼的差别

家庭房产测绘面积不同于商用房产测绘面积,所以在进行两者的工程师一定要区分清楚家庭房产以及商用综合楼房产测绘面积的质量问题的一些基本区别,以免再进行测绘时发生一些不必要的误会,以及出现一些质量上的低级问题,导致房产测绘中出现一些纰漏,家庭房产测绘面积质量上的问题与商用综合楼上的房产测绘质量问题有很大的不同。

例如,家庭房产测绘面积中一般采用的质量材料都是比较安全的,但是对于一般的商用综合楼来说,采用的大部分都是比较统一的,价格上可能会稍低一些。所以相关工作者在进行房产测绘面积以及质量把控时,要区分开普通住宅家庭自己商用综合楼的房产测绘质量把控。一般对于家庭的房产测绘面积来说,很少会有一些楼梯间的大部分内容,而对于商用综合楼的楼梯间来说会分为室内室外以及天台等各种楼梯测绘面积,所以在进行家庭房产和商用综合楼的房产测绘面积以及质量控制时,一定要明白两者之间的区别而进行一些不同的改变方式上也要进行一些修改。

2.3 了解清楚业内数据和 workflows

对于房产测绘面积来说,业内数据的处理也要必须精准,才能够保证整个房产测绘面积以及质量的精确性和安全性。我国科技不断发展,在相关产业方面的工程,技术也越来越高,所以在 workflow 上也要经过一系列的管理,在房产测绘面积以及质量工程管理上采用的 workflow 技术也要严格的控制。必须遵循产业机器的流程。在人为的情况下先进行监督控制以及记录数据所产生的差异化。

例如,对于业内的数据来说,可以从房产测绘图、技术、阐述内容以及工程装饰等几方面进行着手处理,相关专业人员要有扎实的专业基础,再进行业内

数据处理方面要懂得房产图以及测绘时所出现的问题,并且在技术实操上的要求也要高超,能够有效的把控和掌握处理发生的问题,在表述内容上要有条理性和逻辑性,并且能够很好的找出相关内容的错误点表达方式,对于装饰上相关工作人员也要有一定的审美,可以给房主提出建议在整个房产测绘面积以及质量把控上给房主相关的知识提供,能够帮助帮助以及自身进行整个工程的完善。对于 workflow 来说,相关部门工作者也要更好的利用现代科技发展的应用,采用流程化管理以及系统化精确管理,对相关各部门的岗位职责进行权限设置,保证能够对房主以及测绘面积的精确数据进行保密。如果必要的时候,可以去找到相关的负责人进行浏览记录,以及操作人的姓名和操作时间,防止一切有可能在工程中所受到的外界伤害因素。

3 结束语

总而言之,严格把控房产面积相关的测绘问题以及相关的质量控制是对房产安全的重视,也是对房主的尊重和对施工人员自身的安全进行保护。随着科技的不断发展,一些高科技智能机械产品也逐渐的提升,对于房产测绘中房屋面积的计算业逐渐变得精细化而且目前大部分社会上的消费者关心的更多是房产以及业内面积测绘的相关问题,所以相关部门必须要能够公正操作,提高服务质量和效率,从而整体提升测绘服务。

[参考文献]

- [1]黎志洪.房产测绘面积中存在的问题及质量控制对策[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2016,(06):85-86.
- [2]张闻宇.分析房产测绘面积中存在的问题及质量控制[J].科技信息,2011,(13):337+325.
- [3]马延斌.附建式防空地下室房产测绘与设计建筑面积数据差异问题分析[J].四川建筑,2020,40(02):33-34.