

# 房产测量及其常见测量技术

凌文军

萍乡市勘察测绘院

DOI:10.32629/gmsm.v2i1.71

**[摘要]** 房产测量是房产产权人办理房地产业务以及房屋买卖的基础环节,房产测量不仅可以保障产权人的合法权益,还能够使房产购买者掌握房产的相关信息,房产测量是一项非常有意义的工作。本文主要阐述了房产测量的目的和房产测量中经常遇到的问题,并分析了几种常见的房产测量技术。

**[关键词]** 房产测量; 测量技术

随着经济的发展,城市化建设的规模也在逐渐扩大,房产交易也成为经济发展中的一个重要环节。房产交易中房产的建筑面积、分摊面积和公用面积等数据是房产购买者重点关心的问题,通过房产测量技术可以准确的测量出房产的面积,绘制房产图,为房产的购买者提供一个参考依据。

## 1 房产测量的目的

房产测量主要内容包括以下几个方面:房产面积的测量、房产要素的测量、房产平面图的绘制以及与房产相关的一系列调查工作。由于商品房交易数量的增加,为了规范正常的交易秩序,需要对房产进行准确的测量,保证交易双方权益的最大化。本文主要从以下几个方面阐述房产测量的目的:

### 1.1 能够为业主提供相应的法律保护依据

房产测量一旦经过房管部门的认定之后就具备了一定的法律效力,是用于处理房产问题的主要依据,房产的测量和业主的切身利益息息相关。相关部门通过对房产的测量准确计算出房产的面积是房屋所有者的产权界定,是重要的法律凭证。

### 1.2 房产测量是城市规划的重要依据

房产测量是国家相关部门通过专业的房产测绘技术和标准,进行房屋产权的专业测量,明确房屋所占的面积和位置,通过测量得出的相关数据可以用来作为产权界定的依据。这些数据是国家房管部门进行房产证发放的主要依据,也是地产建筑档案中最原始的资料数据。房产测量是城市进行土地规划和开发过程中不可缺少的重要资料。

1.3 房产测量是检查商品房交易面积是否存在缩水的重要依据

我国的商品房交易价格一直处于上升的趋势,在利益的驱使下,一些开发商经常在出售房屋的面积上做手脚,而房产的测量则可以很多的避免这一问题,经过科学、专业的测量可以确定房产的具体面积,在房产交易中可以确保交易双方的利益,也为良好的市场经济秩序提供了保障。在商品房交易快速发展的过程中,房产测量越来越受到人们的重视,因此,对房产测量进行研究是非常有必要的。

## 2 房产测量中经常遇到的问题

### 2.1 层高和净高的区分

在《房产测量规范》中国家对于层高的定义是房屋的上下两层楼面,或者是楼面到屋顶面,楼面到地面之间的垂直距离。但是在《规范》中并没有具体给出层高允许出现的误差值。因此在测量的过程中没有明确的依据,就只能按照图纸或者地区的相关规定来执行,一些没有相关规定的地区,测量人员往往按照约定俗成的规定来执行。但是在实际操作中会遇到只有净高没有层高的情况,净高的测量允许值在2.05米。因此,在房产测量如果没有层高要以实际净高为准,有层高则以层高为准。

### 2.2 对称边长度实地丈量不一致问题

在房屋实际测量过程中往往会出现一定的误差,而这些误差一般是由于测量本身出现的误差,或者是在房屋建设中就存在误差了。由于误差的存在将会导致前后墙、左右墙这些在施工图纸中原本应该相等的边,出现不同的测量结果,使得规则的多边形出现数据不规则的误差。针对这种情况,需要对测量数据进行处理,同时重新核算面积并绘制测量图。对于对称边测量数据不相同的情况,需要进行重新测量,检查数据不一致的原因。重新测量之后确实存在不相等的情况,则需要根据具体的测量结果来计算房产面积并调整绘图。

### 2.3 共有面积分摊问题

共有面积的分摊问题是人们都较为关注的一个问题,共有面积指的是各产权主体共同占有或使用的建筑面积。对于一般的住宅楼来说,共有面积的分摊首先要计算出房屋的总建筑面积以及套内的建筑面积,通过两者的组合进而得出共有的面积,然后根据面积的分摊系数计算出各户所用分摊的面积。而对于特殊的住宅建筑和综合性的功能楼来说,计算共有面积的分摊时会比较复杂,其中会涉及到二级分摊和多级分摊,这时在分摊时就要按照“谁收益、谁分摊”的原则来进行,逐级逐项的进行分摊。共有面积的分摊工作较为复杂,且涉及到每个产权主体的切身利益,因此,要求房屋测量人员具有高度的职业道德和责任心,按照分摊的要求和标准进行合理的分摊。对于存在争议的分摊问题,测绘部分需要制定出最佳的解决方案。对解决方案仍有异议时,可利用法律手段来依法确权。

### 3 常见的房产测量技术

#### 3.1 数字化房产测图

数字化房产测图是在收集到相关的房产信息之后,利用相关的计算机技术将信息以数据的形式体现出来,最后通过绘图设备或是其他的输出设备,生成房产图。数字化测图及在房产的地形测量中得到了广泛的应用。数字化测图技术也是房产测量中要重点发展的方向,数字化测量技术的优势比较突出,它的效率较高,且图解信息较多,不需要太大的劳动强度,数字化房产测图技术的使用给房产行业的发展提供了有力的技术支持和保障。

#### 3.2 GPS-RTK 技术

RTK 测量技术是GPS技术中常用的一种测量方式,不仅可以提升测量的精度,而且还能够很大程度上提升测量的效率。RTK 的定位是基于载波观测值定位之上的,它能够精准的确定三维定位结果,同时还可以将具体的坐标信息,传递给流动站,流动站负责进行数据的处理,实现精准的定位。RTK 技术的应用不仅可以提升房产测量的精准度,而且由于RTK 在进行数据采集工作时全是数字化,可以直接通过软件的处理,生成电子地图,在房产测量中是非常实用的。

在房产测量中使用传统的测量方式,不仅耗时耗力且测量的精度不高,而利用 GPS-RTK 技术不仅可以实现精准的测量,而且效率较高,传统的测量方式至少需要两个测量人员,但使用 GPS-RTK 技术只需要一人操作即可。但是GPS接受设备的费用相比普通设备要高出许多。GPS-RTK 技术在房产测量中的应用无论是从精度方面还是效率方面,都比较实用,同时GPS-RTK 技术在信号较好的地区可以直接用来确定房屋面积的精度,对于信号不好的地区,也可以在界址范围内做出控制点,再利用其他的仪器设备实现精准测量。在数据进行参数转换的过程中,一般选择五个以上的控制点并通过最小二乘法来进行参数的转换。

#### 3.3 GIS 测量技术

GIS测量技术又被称为地理信息系统GIS系统,它是利用计算机来进行信息的储存和处理的一种技术手段,利用计算机的软、硬件可以将不同的信息资源按照地理空间坐标的形

式直接输入到电脑系统中,计算机经过对不同相关要素的处理和分析之后,快速输出不同形式的图形和数字。GIS系统在房产测量中的应用可以将房产信息数字化、直接化,将房产地形图以动画图像的形式描绘出来。

#### 4 如何加强房产测量数据的质量控制

在房产测量工作中不仅要保证数据测量的准确性,还要对数据的质量进行控制。目前在房产数据测量控制中主要采取以下手段:一是加强法制化建设,房产管理部门需要根据房产测量的实际工作,出台相应的法规,加强房产测量的法律监督。另外,还需要加强测量人员的法制培训工作,提升测量人员的法律意识。二是使房产测量数据超信息化方向发展。在房产测量中要构建完善的计算机信息机制,将繁杂的房产测量信息录入到相关的系统中,加强数据的信息化。

#### 5 结束语

随着经济的发展和水平的提高,人们在很多方面的需求都有所增加,住房已经成为人们生活中的基本需求,商品房交易的数量在逐年增多,在房产交易中人们非常重视房产的面积问题,房产面积问题直接影响购买者的利益,因此,房产的测量工作是非常重要的,房产测量作为确定房产界定的重要依据,在房产测绘工作中占有非常重要的地位。为了更好地保证房产交易双方的利益,规范房产交易市场的秩序,需要不断完善并合理使用测量技术,提高测量结果的真实性和准确性,保证房产交易的顺利进行。

#### [参考文献]

- [1]曹毅.房产测量及其常见测量技术分析[J].建材与装饰,2014,(16):168-169.
- [2]秦志伟.房产测量及其常见测量技术[J].城市建设理论研究(电子版),2013,(16):137.
- [3]詹仕毅.分析房产测量及其常见测量技[J].城市建设理论研究(电子版),2014,(35):3248.
- [4]袁竹文.房产测量中常见测量技术分析[J].城市建设理论研究(电子版),2016,(8):1443.
- [5]田冲,丁维维,刘鸿飞.浅析房产测量中常见测量技术[J].房地产导刊,2015,(4):440.