

不动产测量测绘工程技术应用研究

厉云行

宁波信诺不动产咨询服务有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i2.1043

[摘要] 在科学技术迅速发展的推动下,我国的测量技术有了突飞猛进的进步,测量工具也更具功能性,基于此,在开展不动产测量工作时,所得到的测量数据也更具精准度,测量水准得到了质的提升。然而,在实际开展不动产测量工作的过程中,还有诸多难题亟待解决,在制定相应的对策时,需要依照实际测量情况采取多种技术与措施,为了方式对各个参与方的利益造成不利影响,需要对科学、精准的应用不动产测量测绘工程技术手段。本文针对不动产测量测绘工程技术的实际应用进行了简要研究。

[关键词] 不动产测量; 测绘工程技术; 应用

中图分类号: P2 **文献标识码:** A

引言

不动产测量主要工作内容有现代地籍测量、房产测量等等,能够为土地、房产等不动产管理工作的进行提供充足的依据。地籍测量工作中主要涵盖地籍变动与更改测量、地籍图纸测绘、地籍控制测绘等诸多工作内容。不动产测量在现行土地管理、房地产开发等工作当中有着关键性作用,在具体开展此项工作时,经常会受到一些主观、客观方面的因素影响产生大量的不良问题,对测量结果的精确度造成极为不利的影响,致使最终测量的结果难以在地籍测绘、房地产测量等工作中得到高效应用。合理的应用现代化测量技术,能够对不动产测量工作的效果进行优化,使其能够得到更加优质的应用。

1 不动产测量概述

不动产测量工作当中主要包括现代地籍测量与房地产测量两部分工作内容。不动产测量结果是对土地以及房地产进行管理时的重要管理依据。地籍测量是不动产测量当中最常开展的工作,地籍测量工作当中主要涵盖了地籍变更测量、地籍图纸测绘与地籍控制测量等内容。在开展地籍测量活动时,其主要特点有:首先,政府部门在开展测绘工作时起到主导作用,测绘工作本身具备政府方面的性质;其次,获取具备高度精确性

与详细程度的测绘资料信息,主要是将其应用于土地管理工作当中;再次,在开展地籍测量工作时,需要开展有效的地基调查工作,并以此为基础进行地籍测量;最后,地籍测量技术是十分多样且丰富的。在实际开展地籍测量工作时,需要将地籍图、界址点以及宗地等因素考虑在内。开展房产测量工作,其主要目的是为了明确房地产数量、房地产权属情况以及实际利用状况等资料内容。在进行房产测量时,需要对房屋建筑以及与其有关的建筑开展相应的调查以及测量工作,得出的测量结果能够为我国的城镇化建设以及发展规划方案的制定提供一定的参考与借鉴,并且也可以成为房地产开发、明确房产产权以及对房产产籍进行管理时的主要凭据。

2 目前不动产测量中普遍存在的问题分析

2.1 层高与净高混淆

在开展不动产测量工作时,通常都会涉及到层高、净高等数值的测量,然而,在一些特定的情况下,测量人员会混淆二者的概念,甚至出现用层高数值替换净高数值的状况。实际上,在大量的不动产测量规范当中都提及了层高、净高的概念,并且表述清楚,具有条理。然而,在具体开展测量工作时,所测量的层高数值通常存在一些偏差,但是在测量标

准当中并未针对偏差的游离范围制定精准的范围。在现实进行测量时,要将层高、净高的概念划分清楚,如果发现其中存在层高数值,就要重点测量与计算层高数值,如果不存在层高数值,就要重点测量与计算净高数值。

2.2 在测量边长度数值时存在误差值

在现实开展不动产测量工作时,通常都会存在一定程度的误差值,由于房屋建筑在建造过程中存在弊端或者房屋墙体出现形变等情况,导致前方、后方的墙体或者左方、右方的墙体不完全相等,导致在测量边长数值时常常产生误差值,需要采取科学的方式对测量数据进行处理,可以对其进行反复测量或者从多个角度出发对其进行测量,综合考虑现实的施工情况,对房屋的具体面积进行测量与计算,并有效开展绘图工作。

3 在开展不动产测量工作时应用测量技术的具体措施

3.1 合理应用数字化测图技术

数字化测图系统,也可称之为将计算机以及计算机软件作为核心的在外接输入、输出设备的支撑下,对地形空间数据资料进行考察、收集、输入数据、输出数据、制成测绘图、绘制测绘图、向外输出、进行管理的测绘系统。数字化测图技术是一种具备现代化特点的技术

手段,目前已然成为了房地产测量测绘领域当中最为重要,且应用较为广泛的技术手段,在地籍测量当中也具有十分明显的作用。数字化测图技术本身具备的优点在于,其不仅能够在成图过程中对其质量进行高效优化,并且即便投入的人力资源数量较少,也可以快速准确的采集信息数据,并利用计算机系统对其进行分析处理,精准的编辑图像内容。将数字化测图技术应用于不动产分析工作当中,能够有效保证数据的精准度。

3.2 科学应用坐标解析法

在开展不动产测量工作的过程中,需要经历较为繁杂的测量流程,并且涉及到诸多工作内容,例如房屋整体面积测量、公摊面积测量等。例如,在测量用地面积的过程中,需要重点测量封闭地块的整体面积数值,然而,因为存在选取商品房界址、房产面积等诸多因素,在现实开展测量工作的过程中仍旧会产生纠纷问题。因此,需要关注坐标解析法的应用,可以利用此种技术手段提升丈量工作结果的精准程度,将界址点坐标作为主要凭据,对边长数据进行快速精准的计算。当坐标解析法被应用于不动产测量工作中时,一般会被应用在房屋面积测量、用地面积测量等关于面积数据内

容的测量工作当中,防止产生面积、房屋产权、用地状况方面的纠纷。在确保使用步骤具备标准型的前提下,合理应用坐标解析方式对方差数值进行测量与计算,能够尽可能防止误差情况过于严重,从而对估算工作中的误差情况进行掌控。

3.3 高效利用GPS技术

由于科学技术的发展与进步,社会各界对GPS技术有了更加普遍的应用,GPS已然成为了人们在出行、生活以及工作当中不可缺少的辅助工具。除此以外,GPS技术也是测绘领域经常应用的技术手段,并且在不动产测量与测绘工作当中起到了至关重要的作用。通过应用GPS技术,能够获取大量关于不动产的数据资料,相关工作人员可以将这些数据进行分析,精准的将不动产的外形轮廓加以描绘,从而对不动产资源进行科学规划。在应用GPS定位测绘技术时,主要是凭借GPS本身所具备的优质的导航功效,其本身具备检测迅速、检测功能多样以及稳定程度高等优点。目前,GPS技术在发展过程中逐渐衍生了RTK技术,能够在无需设置控制点的状况下,利用先进的测量软件对不动产进行测量,极大的优化了测量工作的效果。一

般来讲,GPS技术是将数字化测图作为基准,合理的选取GIS信息源,能够对不动产数据进行及时更新。

4 结束语

总而言之,当前现代测量技术已经被普遍应用于不动产测量行业领域当中,可以有效优化不动产测量效果。想要保证不动产测量数据的实用性与精准度,就要全面了解其中存在的各项问题,采取合适的测量手段,逐步提升不动产测量的工作效率。

[参考文献]

[1]李福全.不动产测量中测绘工程技术的应用研究[J].居舍,2020,(32):55-56.

[2]刘尚才,黄俊文,冠英杰,等.测绘工程技术在不动产测量中的实践应用[C].中国智慧工程研究会智能学习与创新研究工作委员会.2020万知科学发展论坛论文集(智慧工程一).中国智慧工程研究会智能学习与创新研究工作委员会:中国智慧工程研究会智能学习与创新研究工作委员会,2020:26-33.

[3]徐小芳,田剑,徐勇.测绘工程技术在不动产测量中的实践应用分析[J].工程技术研究,2020,5(03):39-40.

[4]周钰磊.谈测绘工程技术在不动产测量中的实践应用[J].科技风,2020,(2):118.