

# 规划竣工测量在城市规划中的作用分析

李文儒

银川市勘察测绘院

DOI:10.12238/gmsm.v4i4.1120

**[摘要]** 近些年来,城市化建设工作的进程得以加快,强化城市规划管理变得十分关键。在城市规划的过程当中,规划竣工测量属于不可忽视的干扰因素之一。确保规划竣工测量工作的合理性,能够使城市规划工作获得有效的根据,发挥出城市规划工作良好的功能。本文通过分析规划竣工测量在城市规划过程中的作用,同时编制出城市规划工作中规划竣工测量的运用策略,以便带给有关城市规划工作人员有效的借鉴与启发。

**[关键词]** 规划竣工测量; 城市规划; 有效作用

中图分类号: P641.71 文献标识码: A

## Analysis on the Role of Planning and Completion Measurement in Urban Planning

Wenru Li

Yinchuan Surveying and Mapping Institute

**[Abstract]** In recent years, the process of urbanization construction has been accelerated, and strengthening urban planning and management has become very important. In the process of urban planning, the planning and completion measurement is one of the interference factors that cannot be ignored. Its rationality can make the urban planning work obtain an effective basis and play a good function of urban planning work. This paper analyzes the role of planning completion measurement in the urban planning process, and formulates the application strategy of urban planning completion measurement, so as to bring effective reference and inspiration to the relevant urban planning staff.

**[Key words]** planning and completion measurement; urban planning; effective effect

### 引言

对于规划竣工测量来说,针对的为在竣工以后的建筑工程所开展的测量工作,进而得到建筑物的相应指标。从当前的发展状况来说,规划竣工测量工作开展的过程当中易于被不同方面的因素所干扰,难以对城市规划工作带来有效的数据借鉴,增加了城市规划工作的难度。实际上,竣工测量工作开展的过程当中显现出诸多方面的缺陷和不足,要求有关技术人员加以关注,紧密结合具体的情况,凸显出竣工测量工作的功效,有助于城市规划工作的顺利进行。

### 1 规划竣工测量在城市规划过程当中的作用

对于城市规划工作来说,规划竣工

测量在其中发挥出很大的作用,具体来说,包含了下述几个不同的方面:其一,可以提升城市规划审批管控工作的效率。开展城市规划审批工作的时候,应该结合目前的建筑工程情况,科学实施审批,并且将竣工测量中的相关数据当作参考。借助此项工作,可以让城市规划审批工作获取到更加精准的数据借鉴,缩短了审批需要的时间。所以,积极开展规划竣工测量工作,可以让城市规划审批的效率得以提高,确保了最终的工作质量达到相关规定<sup>[1]</sup>。其二,可以让城市规划工作得到更多的数据借鉴。一般来说,开展城市规划工作的时候,应该以建筑工程作为前提,所以,基于确保城市规划工作规范性的目的,应该参考和利用规

划竣工测量中的数据完成规划的任务,提高了规划的精准性。因而,合理利用规划竣工测量技术,能够判定城市中建设项目的具体情况,有利于城市规划制定工作的顺利进行。其三,可以为有关建筑工程规划验收工作做出有效的铺垫。当建筑工程项目开展验收工作的过程当中,需要仔细测定与核实相关数据信息,依靠规划竣工测量工作,可以获得有效的数据参考,进而增强了工程项目规划验收工作的效果。其四,可以确保城市规划工作的合理性,提高其规范化程度。借助规划竣工测量工作的有序开展,可以让城市规划工作得到精准的资料与信息资源。在科学运用规划测量技术的基础上,可以确保城市规划管理工作的精准性,

逐步规范化,能够达到既定的城市规划管理工作宗旨。

## 2 城市规划工作中规划竣工测量的运用策略

### 2.1 做好对相关资料信息的收集工作,确保准确性与完整性

在规划竣工测量工作开展的过程中,一般需要使用相关图纸、测绘数据信息以及资料等等,例如,可以运用建筑工程项目的红线图、土地使用证规划总平面图等。为此,进行规划竣工测量工作的时候,首先需要加强对相关资料信息的收集工作,确保一定的准确性与完整性。当收集完成初期的工程资料之后,有助于后续竣工测量工作的顺利进行<sup>[2]</sup>。由此可见,经过上文的阐述与分析之后,从中不难看出,做好对相关资料信息的收集工作,确保准确性与完整性可谓十分关键,具有很大的研究意义与实施价值。

### 2.2 注重对规划竣工地形测量技术的科学利用

在紧密联系不同建筑工程项目相关设计图纸、施工现场的具体情况的基础上,需要关注并重视竣工地形测量工作的开展,注重对规划竣工地形测量技术的科学利用,以便充分发挥出规划竣工地形测量技术的良好功效和作用。进行地形测量工作的时候,应该参考相邻的控制点、包含坐标的固定点,完成既定的测量工作任务。具体的地形测量内容涵盖了建设基地当中的相关地形、建筑物以及其他的设施。并且需要对柱廊、檐廊、架空通廊、底层阳台、门廊、门顶、门、门墩以及室外楼梯等进行准确测量。在此过程当中,可以运用到的技术涵盖了传统导线测量、静态GPS测量、GPS-RTK测量等不同的技术。进行导线测量、静态GPS测量的过程当中,通常包括了很多已知点,并且需要承担巨大的工作任务量,耗费了很多的时间。所以,当前主要会运用GPS-RTK测量技术。

### 2.3 加大对建筑物面积和高度测量技术的运用力度

对于建筑物面积的测量工作来说,针对的为以建筑物的单栋占地面积、总

体的占地面积、建筑物功能的运用面积、建筑的面积等作为主要的对象,对其加以测量。具体对建筑物建筑物面积进行测量的过程当中,以规避出现误差作为目的,实际测量的时候,应该对装饰幕墙、外石墙等不同的建筑装饰项目所造成的影响因素加以参考。换言之,开展建筑物面积的测量、计算工作的过程当中,应该去掉装饰幕墙、其他相关建筑装饰项目相应的投影面积,同时根据有关要求,需要有效排除那些不可以计入到建筑物面积的项目,以便确保建筑面积测定的科学性与规范性。与此同时,进行建筑物高度测定的过程当中,通常来说,需要运用到三角高程测量方式,以便完成测定高度的任务,一般情况下,可以把室内外的地坪当成高度测定的有效控制点,进而实施建筑物高度的测量工作。在此过程当中,假如建筑物室内出现了高差的现象,应该依次实施测定。并且,基于确保建筑物高度测定精准性的目的,可以运用有关测量器具与设备,比如,采用手持测距仪、GPS设备等,均能够实施两次测量,并且将两次测定的平均值作为首选,进而使高度测量的误差得以下降,确保了测定的准确性。此外,还可以运用悬高测量方法完成建筑物高度的测量任务。在观测对象上下都能够安设棱镜的情况下,需要使用全站仪测定目标的具体三维坐标,得到的高程差即为所进行观测对象的高度。同时,能应用全站仪实施测定高差。在对象顶无法安设棱镜的情况下,需要实施悬高测量。依靠全站仪实施悬高测量的时候,需要在对象的下面安设相应棱镜,并借助全站仪测定仪器至棱镜对象的平距、仪器至对象顶端的垂直角,并且借助相关随机软件测定具体的高度。如果对象是悬线,在其上、下都无法安设棱镜,需借助悬高测量方式,要求在两塔杆的位置安设棱镜,同时观察与测定四个观测量,然后准确加以计算。如果,借助无反射棱镜全站仪,实现对象最高、最低位置的瞄准,能够精准测定高度,有助于提升测量的效率与准确性。在此过程当中,需要考虑到全站仪测量时的垂直角、倾斜距离的精度因素。

为此,采用此种测量方法的过程中,应该明确棱镜的安设位置是否带给高度测量结果不良的影响情况。

### 2.4 充分发挥出地下管线测量技术的良好作用

通常情况下,在地下管线测量过程当中,所涵盖的内容是非常复杂的。进行地下管测定工作的过程当中,可以将相关通信、电力、排污、排水、热力以及燃气等管线当作主要的测定对象,并且属于城市规划工作当中必不可少的构成部分,有助于加快城市规划与发展的速度。一般而言,因为地下管线测量工作是非常复杂的,开展的难度也非常大,所以,具体进行测量工作的时候,易于发生一些测量误差的现象。实际开展测量工作的过程当中,针对地下管线来说,可以运用跟踪测量的方法,在此过程中,需要积极实实在在地测量工作,还需要科学利用管线的有关测量元素,比如,常见的管线材质、管径的相关参数等等,需要确保记录信息的精准性。并且,针对那些测定难度非常大的地区来说,则需要运用开盖检测的方法,不仅可以完成对管线测定的工作任务,而且也提高了地下管线测量的精准性。显而易见,通过前文的论述与分析以后,从中可以获悉,充分发挥出地下管线测量技术的良好作用十分必要<sup>[3]</sup>。

### 2.5 合理制定规划竣工测量成果报告

在规划竣工测量工作开展的过程中,应该合理制定规划竣工测量成果报告,进而使得规划竣工测量相关数据与信息发挥出其应有的功效和作用。科学运用有关竣工测量成果报告,可以让城市规划工作的开展获取到有效的参考和帮助。基于确保竣工测量成果报告精准性的目的,具体进行报告制定的过程当中,应该紧密结合对原始数据的测量情况,科学进行分析,然后依据建筑工程项目具体的开展状况、有关城市规划部门的规定等,进而完成对规划竣工测量成果报告的编制任务<sup>[4]</sup>。

## 3 结论

综上所述,进行城市化建设工作的

# 房产测绘面积与竣工建筑面积的计算差异

朱春红

中山市中鑫测绘工程有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i4.1134

**[摘要]** 本文主要针对在不动产测绘过程中,国土、规划等相关部门、发展商、购房者遇到的面积差异情况,分析引起差异的原因,以及解决方法。重点介绍了建(构)筑物同一部位不同的结构形式,封闭情况等不同的计算规则,以供参考。

**[关键词]** 房产测绘; 建筑面积; 面积差异

中图分类号: P237 文献标识码: A

## Calculation Difference Between the Property Surveying and Mapping Area and the Completed Construction Area

Chunhong Zhu

Zhongshan Zhongxin Surveying and Mapping Engineering Co., Ltd

**[Abstract]** This paper mainly focuses on the area differences encountered by relevant departments, developers and buyers in the process of real estate surveying and mapping, analyzes the causes of the differences and the solutions. Besides, it introduces different structure forms of the same part of the building (structure) and different calculation rules such as closure for reference.

**[Key words]** property surveying and mapping; floor area; area difference

### 前言

以中山市为例,随着深中通道规划、粤港澳大湾区规划纲要相继出台,以及中山市自身经济的发展,近年来,中山市的房价不断上升,房屋的建筑面积成了发展商、购房者关注的焦点。房产证发证产权面积和竣工建筑面积分别由不同管理部门审核批准,而两者面积执行的计算规范不同,产生了计算差异,直接影

响了发展商和购房者的切身利益。

一般在房产测绘时,主要涉及房屋的建筑面积和房屋的产权面积。房屋建筑面积指房屋外墙(柱)勒脚以上,具有上盖,层高在2.2米(含2.2米)以上的各层面积之和。房屋的产权面积就是不动产权证上的面积,是房屋所有者依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。从建筑物施工的不同阶段来讲,房产测绘面积

又可分为房产预测面积和房产实测面积。顾名思义,房产预测面积就是发展商委托具有测绘资质的测绘单位依据经审核的《建设工程规划许可证》附图及规划校核合格后的报建图纸,根据房产测量规范的相关计算原则、分摊规定等对尚未施工或竣工的建筑进行面积预算,出具预测面积明细表,发展商以此预测面积办理商品房预售许可证。房产实测

过程当中,需要积极落实城市规划工作,以便为其提供相应的参考与借鉴。而对于规划竣工测量工作来说,其重要性和价值是毋庸置疑的,属于一项艰巨的任务。依靠此项工作的开展,能够让城市规划工作进行的时候获得有效的根据。由于规划竣工测量与城市规划工作之间密切相关,为此,有关建筑企业应该积极落实规划竣工测量工作,借助科学的方式,端正工作态度,做好对外业控制点的科学化管理工作,同时针对已经测定完毕

的数据加以细致比较和分析,让规划竣工测量的数据更加精准。一方面,增强了城市规划管理工作的质量,另一方面,则加快了城市化建设的速度。

### [参考文献]

- [1]牟浩,王宏宇,孙海龙.探索规划竣工测量在城市规划中的作用[J].现代物业(中旬刊),2019,472(110):144-146.
- [2]张太茂,王丽云,赵晓辉.城市规划中规划竣工测量的作用[J].建材与装饰,2019,165(142):1130-1132.

[3]覃伟.规划竣工测量在城市规划中的作用分析[J].房地产世界,2021,(3):114-115.

[4]蔡东.探索规划竣工测量在城市规划中的作用[J].科学技术创新,2019,(28):119-120.

### 作者简介:

李文儒(1983--),男,汉族,宁夏吴忠人,本科,工程师,从事工作:城市测绘和工程测量。