

# 浅析住房工程测绘质量管理

徐正奇

吉林省通化市保障性住房管理中心

DOI:10.32629/gmsm.v1i3.42

**[摘要]** 在我国城市建设不断加快的形势下,房地产业的崛起和发展,不仅改善了城镇居民居住的条件,而且也拉动了经济发展、扩大了内需和带动了相关产业的发展,但同时也出现了许多问题,由于测绘土建发挥作用的前提和基础是房产测绘的质量,所以对房产测绘的质量管理问题一定要进行科学、合理和系统的研究分析,而且房产测绘作为保证房屋和房屋用地的有关信息客观、公正、完整准确的重要手段,能有效地规范房地产市场的交易行为,提高房产管理的科学性和准确地、切实保护当事人合法权益,本文就对房产测绘质量管理做出简单的探讨。

**[关键词]** 房产测绘; 质量管理; 措施

随着我国经济社会的飞速发展,不断加快了城市建设的步伐,房产的交易随之日益活跃,同时对为房产发证和确权提供服务的房产测绘也提出了更高的要求,房产测绘肩负着为房地产管理提供基础图表、资料等相关信息和为城市规划、城市建设等提供基础数据和资料两大任务;而且房产测

绘的质量是房产测绘土建功能发挥作用的基础和前提,如何提高和保证房产测绘质量一直是测绘行业关注的重要课题。

绘的质量是房产测绘土建功能发挥作用的基础和前提,如何提高和保证房产测绘质量一直是测绘行业关注的重要课题。

## 1 房产测绘的概述

所谓的房产测绘指的是以房产产权确权的需要为依据,通过运用测绘技术、测绘手段和测绘设备,来调查和测定房

### 3.2 岩体坝基

在水利工程的工程地质中,如果岩体坝基出现问题,则会对整个水利工程的施工流程产生非常严重的影响,甚至有可能引发非常严重的安全事故以及泄露问题。因此在勘察岩体坝基的过程中,对于其地质的实际情况一定要进行细致的、科学的分析,从而保证勘察工作能够具有较高的准确性。

具有一定的厚度,同时不会影响到地下水,也不会破坏地形的情况,这样才能确保地下洞室的稳定性以及安全性,从而使得水利工程施工能够正常地进行。

### 3.5 水库工程

在水利工程的组成中,地面以及地下水库等都是重要的组成。而在水利工程施工的过程中,水库工程是保障其顺利展开的关键。要想降低水库工程对工程地质以及水文地质等的影响,就必须将其蓄水量严格控制在要求的水位以下,这样不仅能有效地避免出现渗漏问题,同时还能有效地防止出现崩塌、淤泥堆积以及大面积的渗漏等问题,从而确保水利工程施工的顺利进行。

### 3.3 边坡工程

边坡工程是水利工程中的重要组成部分,因而如果边坡工程出现问题,也会导致水利工程出现较大的问题。在水利工程施工中,要对边坡工程中存在的问题予以严格考虑,并且要采取有效的措施防止边坡工程出现损坏而对施工的质量产生不利影响。在水利工程中,由于某些地质问题,会造成施工过程中存在边坡渗漏以及边坡不稳等,因此必须采取有效的勘察手段细致地、科学地分析边坡问题,从而避免边坡工程出现问题。一般情况下,边坡工程的破坏变形主要包括四种,即蠕动变形、滑坡变形、坍塌变形以及松懈张裂等。除此之外,还存在倾倒、过渡等过度的破坏类型,例如泥石流。而影响其稳定情况的因素主要有岩石性质和类型、岩体结构和地质结构、水文和风化的作用以及地震和人工发掘等。

## 4 结语

随着我国水利工程建设规模的不断扩大,工程地质和水文地质的勘察就显得越来越重要。笔者认为在今后的勘察工作中,可以广泛的使用先进的技术手段和仪器,提高水利工程建设现代化水平。分析和研究工程地质与水文地质中的问题,并通过技术措施来避免这些问题的出现,从而有效地保证水利工程建设的质量。

### 3.4 地下围岩洞室的稳定程度

地下围岩洞室的稳定程度对于建设水利工程也具有十分重要的作用,为了提高水利工程施工的安全性和质量,地下围岩洞室必须具有较高的稳定性,即岩层必须坚硬完整,

## [参考文献]

[1] 卞艳. 水利工程的工程地质和水文地质勘察方法与问题研究[J]. 中国市场, 2017(3): 68-69.

[2] 石坚. 工程地质勘察中水文地质问题研究[J]. 信息系统工程, 2017(1): 69.

[3] 王泽波. 工程地质勘察中水文地质问题的重要性分析[J]. 西部资源, 2017(4): 47-48.

[4] 王芸, 周新潮. 工程地质与水文地质的结合应用浅述[J]. 环球市场, 2017(6): 36.

屋的权属、自然状况、质量、位置、数量和利用状况的专业测绘, 其是产权产籍管理的基础工作和重要内容; 内涵: 房产测绘是产籍管理业务与测绘技术相结合的专业测量, 其具有鲜明的政策性、统一性、法律性、强制性、可信性和较强的技术性, 采集与表述房屋用地的相关信息, 以为产籍管理、房产产权、房地产开发交易、征收税费、利用和城镇建设规划, 提供资料和数据是房产测绘的目的, 其与大地测量有所不同, 其内容涉及到了社会科学、管理、经济和法律等, 其工作具有全方位、战略性和基础性; 对于房产测绘的市场, 指的是需要房产服务和产品的客户群体, 房产测绘的市场由于房产测绘工作的特点, 也具有自身的特点, 对自身的服务性也比较偏重, 其包括产品、信息与技术服务和劳务服务等因素, 这也就要求房产测绘市场需提供优质服务给居民消费群体, 并采用先进的技术来生产优良的产品。

## 2 房产测绘质量管理的内容

房产测绘质量管理的内容主要包括以下几个方面: 一是测绘资格审查。房产测绘资格审查是《中华人民共和国测绘法》、《房产测绘管理办法》等法律法规规定的重要制度, 从事房产测绘的单位必须取得省级以上人民政府测绘行政主管部门颁发的、载明房产测绘业务的《测绘资格证书》, 任何单位和个人都不得无证或超出《测绘资格证书》所载明的房产测绘业务范围、作业限额从事房产测绘活动; 二是作业时间管理。在进行房产测绘时, 外界环境因素对房产测绘也有较大影响, 所以工作人员应根据实际情况选择合适时间并采取适当措施来较少或消除外界环境因素的影响; 三是仪器管理。保证房产测绘质量的基本前提就是使用质量检验合格的测绘仪器来进行房产测绘, 所以房产测绘单位应定期检验并校正房产测绘仪器与工具, 而且要经常对其进行保养, 在房产测绘单位的日常经营活动中, 管理房产测绘仪器的精度是一项复杂且经常性的工作, 传统的测绘仪器管理方法是通过手工记录方式来对测绘仪器进行登记注册及资料变更等工作, 但随着时间的延续, 传统测绘仪器管理方法易出现查询测绘仪器效率低、测绘仪器相关资源繁多、数据冗长、新旧测绘仪器相关资源混淆等弊端, 所以进行改进的方法就是使房产测绘单位利用计算机信息技术建立专门的测绘仪器数据库, 随时更新测绘仪器的相关资料, 实现测绘仪器的数据共享; 四是人员管理。房产测绘工作人员也是影响房产测绘质量的一个重要因素, 不管房产测绘单位采用多么先进的自动化仪器采集数据并进行自动化房产测绘, 但自动化仪器的安装、使用位置与使用时间等仍是由房产测绘工作人员决定的, 因此房产测绘质量必然会受到工作人员的影响, 这就要求房产测绘人员要拥有扎实的测量知识、丰富的作用经验, 还要对测绘仪器操作方法的熟练掌握, 而且房产测绘工作人员必须经过专业培训, 合格之后才可上岗。

## 3 提高房产测绘的质量管理水平的措施

### 3.1 控制房产测绘市场开放的有限性

首先, 要根据市场容量的大小来保证房产测绘成果的质

量, 如果过早开放市场将引起混乱, 各个测绘单位相互压价, 这样虽然会促进市场竞争机制的发展, 但如果其经营成本大于收入, 则必然会导致无序竞争, 测绘单位就会偷工减料, 减少检查程序, 以降低经营成本, 最后就会造成测绘成果质量的下降; 其次, 房产测绘产品具有一定的法律效力而且涉及的经济利益很大, 所以有些测绘单位为了取得测绘任务, 完成年度产值, 就有可能为了某些特殊利益关系利用房产测量中规则不够完善的空子引出许多麻烦, 从而造成整个行业在老百姓心目中失去信用, 进而影响甚至扼杀整个市场的发展, 破坏行业秩序; 最后, 在全国范围内, 真正意义上的房产测量工作脱离行政单位开展也只是近几年的事, 不管是人员素质、技术还是生产规模并未能完全发展, 而且尽管全国各地房产测绘的具体规则大体一致, 但也都存在一定的差异, 房产测绘规则只要有一点差异, 测算的成果就不同, 因此, 新进入市场的测绘单位必须要经过一段时间的培训才能胜任房产测绘的技术要求。

### 3.2 加强测绘成果的实质性检查

单位内部对测绘成果的实质性检查是核心中的核心, 单位内部应强化质量监督与考核, 把质量监督与日常的质量考核工作相结合, 并通过经济责任制度来进行奖罚, 把质量监督和考核通过岗位质量目标考核的量化指标结合技术质量工作奖惩制度来实现质量控制的目的, 与此同时, 单位质量主管领导和质量监管工作人员, 应充分利用内部和外部信息检验记录、不合格记录、审核观摩结果、过程检查结果、最终检查结果、顾客反馈信息、申诉以及回访记录等信息, 认真分析并找出已有和潜在的不合格原因, 并制定切实可行的预防措施, 然后及时以正式文件下发, 还要责成有关部门制定措施计划并组织实施, 对不合格产品和服务予以控制和纠正, 并实现预防措施的落实, 从而形成作业、检查、监督为一体的质量控制机制; 对于日常一般的测绘项目, 如小面积地形图测量、建设工程规划放线定位和验线测量、建设工程竣工规划验收测量等, 经甲方认可, 其验收工作可由院质量检验科负责代理验收, 甲方填写质量信息反馈卡, 而且验收一般采用抽样检查, 验收单位应对样本内的单位成果进行详查, 必要时可对样本以外的单位成果进行概查。

## 4 结束语

综上所述, 在房地产测绘市场化的改革中, 房地产测绘产品的质量成为了房地产测绘单位的护身之宝, 房产测绘单位要充分认识到测绘行业发展的广阔前景, 并根据市场发展状况, 制定相应的发展策略, 促进企业的发展, 有效地推动房地产业的发展。

### [参考文献]

- [1]赵丽芳.房产测绘的质量管理[J].企业导报,2011,(01):39.
- [2]姬真,张莹斐.浅析房产测绘质量控制措施[J].华章,2011,(21):97+99.
- [3]赵凤禹.试析测绘工程常见问题的解决措施[J].黑龙江科技技术信息 2012,(02):79-84.