

Thoughts on quality control strategy of real estate surveying in construction area surveying

Sen Zhang

Wuhan Real Estate Surveying Center, Wuhan, Hubei, 430000, China

Abstract

With the development of the times, housing prices in most cities in our country are currently calculated based on their area. In actual construction projects, many people do not know how to calculate the building area of properties. By explaining the quota units and calculation methods for construction personnel, relevant staff can estimate property areas under different conditions. Moreover, due to varying opinions within developers, there is no valuation of common area, or different standards are set by developers to deceive owners. To ensure the standardization and accuracy of property measurement data, relevant departments must effectively control the quality of the property measurement process. Based on this, this article mainly analyzes the quality control strategies for property surveying in building construction area measurement, aiming to provide reference for relevant workers.

Keywords

real estate surveying and mapping; construction; area surveying and mapping; quality control; strategy analysis

房产测绘在建筑施工面积测绘中的质量控制策略思考

张森

武汉市房产测绘中心, 中国·湖北 武汉 430000

摘要

随着时代的发展, 当前我国大部分城市住房价格都是按照其面积来计算的。在实际工程中, 很多人都不懂得怎样去计算房产的建筑面积。经过对施工人员的定额单位及计算方法的阐述, 可让有关工作人员对不同条件下的房产面积进行测算。此外, 受开发商内部意见不一, 没有对公用建筑面积进行估价, 或自行制订不同的标准欺瞒业主等方面因素的影响。要想确保房产测量资料的规范性与准确性, 有关部门就必须对房产测量过程进行有效的品质控制。基于此, 本文主要分析了房产测绘在建筑施工面积测绘中的质量控制策略, 以期给有关工作者提供参考。

关键词

房产测绘; 建筑施工; 面积测绘; 质量控制; 策略分析

1 引言

随着我国社会经济的飞速发展, 现阶段, 在开展建筑施工作业的时候, 有关部门愈发重视房产测绘中质量管控工作。基于此, 施工企业应加强人员对地域知识的理解, 提升他们的职业道德, 强化现有生产管控体系, 尤其是在测绘工作中, 改进测绘体系的数据处理功能。新增公用建筑面积计算公式, 以及其细部结构概括, 从而实现软件的自我检测, 以改善测绘工作的最终质量, 增强测绘活动的透明性、公正性。

2 房产测绘在建筑施工面积测绘中的意义

房产测绘工作能够关系到用户和企业的利益。房产测绘、面积测算、测绘精度等工作过程, 都具有科学性, 这也

是依法保障公民财产权益的一个重要依据。当房产出现产权不明确、建筑面积不准等方面问题时, 产测绘在建筑施工面积测绘中的意义则能得到更加全面的展现, 不但能够切实保障国民的合法权利, 而且还能确保国有、集体和私人财产不受损害, 保持了社会的安定性和统一性。基于此, 施工企业应建立一套完整的房产档案。随着我国建筑行业的飞速发展, 其最主要的指标是建筑面积。对外行人而言, 有很多种房产面积统计方法和核算方法, 但这些方法都很难理解, 尤其是在目前的房建市场上, 一些开发商往往是出于他们的利益来宣传他们的建筑概念^[1]。

所以, 如何正确地确定房产建筑面积, 降低房产买卖中的争议, 从而更好保护消费者的合法利益, 维持良好的房地产市场秩序, 已变成当前建筑施工作业中的重点内容。现阶段, 虽然房产专业化测绘技术十分发达, 然而从目前实际情况上看, 此项工作中还仍存在着不完备、过于简单化等方面的问题, 进而无法满足建筑形态发展与设计观念转变的需

【作者简介】张森(1989-), 男, 中国河南南阳人, 本科, 工程师, 从事工程测量研究。

要,致使大量新问题的界定与处理困难。为此,有些企业已经出台了房产测绘质量管控机制,其执行规则也较为完善,但绝大部分企业尚无此类规定。房地产计量单位及计量人员仅凭自身的知识水平去衡量数据,进而引发了诸多有关计量工作的争议。房产测绘工作尤其是对复杂建筑物开展测绘管控工作时,往往需要在各种复杂条件下进行海量的数据运算,这就要求有关工作人员一定要保证测量与计算的精准性。在测绘活动中,若没有完善的质量保障体系,极易出现质量偏差等问题。基于此,测绘部门人员的素质、技术水平也对测绘成果的质量起着举足轻重的影响作用。

3 房产测绘在建筑施工面积测绘中进行质量控制的前期工作

在进行建筑施工房产面积测绘工作的时候,其测量范围通常遵循先测全局再测局部、先测高层数据再测数据这一办法开展的。在进行房产测绘工作之前,有关部门需把房产审批档案、项目图纸、建筑项目施工许可证、竣工验收报告等资料备齐。房产测绘部门在勘测、采集资料的过程中,还对所测绘位置的方法、技术、模式等问题进行研究。在备足相应资料,调查建设品质的基础上,充分保障测绘工作的有序开展。此外,在对建筑工程进行房产测绘时,必须保证在施工开始之前,就把所有的工作资料都搜集齐全,避免出现漏算、错漏返工的情况,这不但会影响所测地区的工程质量,而且还会耽误工程进度,给工程带来很大的经济、人力和时间方面的损失。

在资料搜集期间,有关部门要保证所要求资料的完整性。在进行房产工程设计时,有关部门应按甲方要求提供图纸,并经规划局研究、审定。对测量范围进行实地测绘时,首先要取得相关部门所提供的房产竣工图,若有技术上或工程上的变动,则须请其提供相关的联络方法及变更信息。最后,测量范围内的所有图纸,包括窗户、楼梯、阳台以及其它地方的平面图和立面图,需要注意的是任何一个环节的疏忽,都会影响到质量管控工作的开展^[2]。

表 1: 严格实行一级验收、二级检查制度

第一	各级之间的检查和验收都要独立进行,并且由专门的检测人员来实施,不可随意替换
第二	对于检查过程中经常出现的面积分摊和相关计算问题,需要提出行之有效的方案进行处理
第三	作为企业的相关负责人,对于测绘的图纸、测绘的结果等信息需要进行全面地检查
第四	对于检测过程中出现的问题,首先需要将问题交由专职质检人员进行一级确认,随后还需要相关领导进行二级确认。

4 房产测绘在建筑施工面积测绘中的质量控制举措

在开展房产测绘工作的时候,各级部门都应加强对质

量的监察与管控,对日常工作情况进行监督与考核,并施行奖惩制度,将责任落实到个人。经过对技术质量的管控,可让质量监察工作中的各项指标得以量化,以此达成对房产质量的管控。此外,各部门质量管控与质检人员应使用质量记录、内外部数据、监察记录、审查记录等办法,对可能出现的各类问题进行剖析,并给住针对性的预防举措。在这个过程中,有关部门还应构建方案落实规划,以及风险预防举措,对不合格的位置开展管控和整改,以此形成书面自检机制和质量管控机制。

房产测绘是在测绘成果的基础上进行的,其中包括了剖析、规划、试验和验收等。通常情况下,在进行测绘作业时,都要和有关部门签署一份房产测绘服务合同。该指标的规划与剖析应符合相关部门的商业需要。为确保施工作业全过程质量,各测量机构在检验结果的质量、交货和验收方法等方面均应进行明确规定。除此之外,还应提出了一种基于信息技术的房产测绘方案。在规划阶段对其进行品质管控剖析,经过对合约内容分析与研究,可为相关部门在应用程序设计、计划和财产管理等方面提供必要的资料^[3]。对房屋测绘档案进行基础资料的调查、基础测绘、质量管控等工作的时候,还应开展试验准备工作以及野外考察活动,以此在确保测绘工作最终质量的同时,开展针对性的数据处理工作。

表 2 优化质量控制机制

第一	测绘人员必须要不断地与时俱进,及时将固有思维方式进行转变,树立一种全新的测绘意识,以市场需求为依托,投入大量的人力、物力以及财力来做进一步的研究和推广,如此能够提高房产测绘面积质量控制工作。
第二	为促使房产测绘中测绘面积质量控制工作的有效开展必须要借助于相应的科学指导,因此需要注重控制机制形成创新工作方式及其理念的相互使用,这样一来可以实现优化测绘面积质量控制机制,在不断增强适用性的同时也能为房产测绘面积质量控制工作的落实提供一定的支持。

5 房产测绘结构定性分析

在建筑施工项目房产测绘工作的时候,测绘人员在进入此项工作前,必须先判断出房产中那些无法核算、可折算为半的内容。如果不认真对其进行计算,则很可能出现资产累积计算中的差错。所以,有关部门应优先考虑房产面积计算工作,在计算范围的选择上,要严格遵守相关法律法规,特别是对于一些特别情况要有足够的警觉性,只有这样才能最大限度的降低重大问题的发生几率。在建筑工程房产测绘实践中,往往会碰到一些开发商在设计图上采用一些不规范的标示牌,以求增加购点数。当房产测量中出现非标记号时,有关部门则必须严格按照规定来对确定其计算结构^[4]。在需要时,还应与相关部门取得联系,并就建筑物的性能及使用情况提出清晰的结论,以便于进行一系列的工作。

6 利用新型人才提高房产测绘质量

随着时代的发展,我国愈发重视对新型人才的培养,并未人才的发展构造了一个有力的环境。在房建工作中,为吸引更多人才,更要强化自身的人才培育机制,以此构造出一种真正和谐的人才发展氛围。首先,在建筑施工企业发展过程中,应将人才培养工作首位,为其提供一个良好的发展平台,允许他们按照自身特点来施展自己的能力,从而为各类人才的发展创造机遇。除此之外,有关部门还应重视我国国民的个体需求,在进行人才培育工作与发展工作的时候,应主动与高校合作,使用更加有效的方式培育专业化技术人才,对优秀人才也应进行肯定和宣传,从而在社会上构成一种积极负责的舆论环境。在人才机制改革工作的影响下,房产测绘团队不断壮大,并形成了一种公平竞争的发展趋势。企业要想提高自身的人才开发力度,就必须构建完善的人才管控体系,坚持民主、公开、公正、择优等方面的原则,促进人才的良性竞争、协作流动以及优化配置。同时,企业还应全面使用这种人才竞选模式,构建一个有助于选拔、任用的人才管控制度,只有这样才能将新型人才留在房产测绘岗位上。其次,企业应改革现有的人才考评机制,以岗位需求为基础,以职业道德、专业能力、个人业绩为导向,在把控人才发展方向的过程中,为各类人才构建适合的考评标准,完善人才考核机制,以此督促其不断精进自身技术和能力。

企业要想提高自身的人才开发力度,就必须构建完善的人才管控体系,坚持民主、公开、公正、择优等方面的原则,促进人才的良性竞争、协作流动以及优化配置。同时,企业还应全面使用这种人才竞选模式,构建一个有助于选拔、任用的人才管控制度,只有这样才能将新型人才留在房产测绘岗位上。其次,企业应改革现有的人才考评机制,以岗位需求为基础,以职业道德、专业能力、个人业绩为导向,在把控人才发展方向的过程中,为各类人才构建适合的考评标准,完善人才考核机制,以此督促其不断精进自身技术和能力。

7 结语

综上所述,在当前时代背景的下,我国房产测绘数据来源愈发广泛,信息数据的精准性却无法从中得到保障。基于此,房产测绘在建筑施工面积测绘中的质量控制就显得尤为重要。测绘质量能够直接影响我国国民的切身利益,所以有关部门必须按照相关规范和要求,对房产测绘工作进行管控,从而在优化房产测绘质量的过程中,保证我国房地产行业得到更加长远的发展。

参考文献

- [1] 魏薪宇. 房产测绘在建筑施工面积测绘中的质量控制分析[J]. 工程建设与设计,2024(5):269-271.
- [2] 吴家庆,覃锡洲,刘元平. 建筑工程房产测绘中测绘面积的质量控制初探[J]. 数字化用户,2024(34):9-10.
- [3] 程兴家. 浅谈房产测绘与建筑施工测绘的区别和应用[J]. 江西建材,2017(23):212,218.
- [4] 吉贺. 探讨竣工前后房产建筑面积测绘差异的原因[J]. 四川水泥,2017(10):305.