

试论房产面积测绘中存在的问题及对策

谢作来

浙江信宇科技有限公司 浙江 温州 325000

摘要：近年来，我国的城市化进程有了很大进展，房产面积的测绘工作也越来越受到重视。目前广大住户对住房面积的精准性也有着严格的要求，因而需要相应的房产面积测绘工作落实到位，积极做好相应的数据测绘。然而，目前我国房产面积测绘工作受多种内外因素的影响，仍然存在一定问题有待解决。

关键词：房产面积；测绘；问题；对策

引言：在现如今城市化快速发展的环节中，房产面积测绘工作精准性的有效提高被我国国民所关注，这就需要相关部门的工作人员通过科学合理的技术手段做好房产面积的测绘工作，若是在该工作开展的环节中测量精准度偏差过大，则会对我国国民造成严重的经济影响。据此，相关部门的工作人员应当对房产面积测绘工作有着高度的重视，并在工作的环节中不断的提高房产面积测绘工作的精准性。

1 房产测绘的重要意义

1.1 为房地产管理提供依据

房地产行政管理包括对房产、地产和所有权人及使用权人的管理。在房地产管理中涉及到房屋的数量、质量、现状、权属、用途等基本情况都是通过房产测绘获得的。房产测绘成果是审查确认房屋产权、产籍，核发房屋所有权证得主要依据，也是反映房屋产权、房籍管理，制定产权政策的重要依据以及解决房产纠纷、落实私房政策等各项工作的过程。

1.2 为城市规划提供数据

房产测绘为城市规划提供基础数据和信息支持，有助于城市规划的实施的评估。通过房产测绘获取房屋的面积、用途、产权等信息，可以了解城市土地利用现状和需求，为城市规划提供参考依据，优化城市空间布局和社会经济发展。同时，房产测绘还可以为城市政府决策提供数据支持，例如房屋征收、土地出让等。

1.3 为城市配套建设提供服务

城市规划需要掌握城市的基本情况，其中的住宅区规划更是需要了解住宅区的房屋基本情况，如房屋数量、质量、权属、结构、用途，用地和建筑物的分布等，房产测绘成果提供了这些数据。根据这些基础资料，确定哪些用地可以建设，按规划用途分类，计算出用地的容量，分析现有房屋的状况，评定房屋的质量等级。为制定旧城区的改建规划、包括住宅的拆迁、改

造、新建和改建提供依据^[1]。

1.4 为城市税收提供依据

房产测绘为城市税收提供依据，对于城市政府的财政收入和公共管理具有重要意义。通过房产测绘获取房屋的面积、价值、用途等信息，可以建立房产数据库和信息管理系统，为城市税收提供基础数据和信息支持。这有助于提高税收的准确性和合理性，同时也可以加强城市政府的财政管理和公共服务的提供。

2 房产面积测绘中存在的问题

2.1 数据采集与变更存在误差

(1) 人为误差：例如测绘人员或数据录入人员的操作疏忽、测量不准确等，都会导致面积数据的误差。(2) 环境因素：例如室内外的温度、湿度、光线等因素会影响测量设备的精度和测量结果的准确性。(3) 数据来源误差：例如在获取原始数据时，可能存在数据来源不明确、数据质量不高等情况，这些都会影响面积数据的准确性。(4) 建筑结构误差：例如建筑物的倾斜、不规则形状、墙体厚度、梁柱结构等因素会影响测量结果的准确性。(5) 面积数据变更中也可能存在一定的误差，例如在建筑物改建或扩建时，原始测量数据可能不准确，导致新的数据和旧的数据产生差异。此外，数据录入或计算过程中也可能存在误差。因此，在进行房产面积测绘和数据变更时，需要严格把关各个环节，确保数据的准确性。

2.2 缺少完善的房产测绘面积制度标准

(1) 由于缺乏统一标准，不同的测绘机构或个人对于房屋面积的测量标准可能存在差异。这会导致同一间房屋的面积在不同测绘机构或个人手中可能会出现不同的数据，给房产交易、评估等方面造成困扰。(2) 缺少完善的测绘面积制度标准还会导致面积数据的不准确性。在房屋球面距离、墙体厚度、屋檐突出部分、阳台或挑台等因素的处理上，不同的测绘机构或个人可能都

有不同的处理方法，这会影响到最终的面积结果。（3）缺乏完善的测绘面积制度标准也无法满足国家对房地产市场的监管要求。房地产市场是一个重要的经济活动领域，国家需要对其进行管控。然而，在缺少完善的测绘面积制度标准下，现有的房地产监管机构难以有效管理，给市场带来了不确定性和风险。

2.3 特殊部位面积问题

在房产面积测绘的过程中，有一些特殊部位的面积计算会比较困难，例如飘窗、室内柱子、阳台、挑台等部位。这些都是房屋结构中不可缺少的部分，但是由于其特殊性质，其面积计算会涉及到一些难以解决的问题。

（1）飘窗通常情况下是凹进或者突出于外墙之外的部分，在面积计算中应该如何处理。有的测绘机构可能会将飘窗面积纳入房间面积之内，但这样的做法可能存在不够严谨的问题。如何处理飘窗与外墙的交界位置也是一个需要考虑的问题。（2）室内柱子和梁柱等结构在面积计算中的问题也比较复杂。这些结构通常会存在于大面积空间的建筑中，它们不仅会占据空间，而且还可能影响到通风、采光、视野等方面。在测绘过程中，如何准确计算柱子或梁柱所占据的面积，是一个需要研究的问题。（3）阳台、挑台等部位的面积计算也存在一些争议。例如，在阳台面积计算中，应该将阳台的地面面积纳入其中，还是只计算阳台的拓宽面积。这对于测绘的结果和面积数据的准确性都有较大的影响。

3 提升房产面积测绘精度的有效对策

3.1 详细分析图纸，做好尺寸数据采集

（1）理解图纸符号和标注。房产面积测绘涉及的图纸通常包括建筑平面图、立面图、剖面图等，不同图纸中符号和标注的含义不同。因此，在进行图纸分析时，需要仔细研究图纸中的符号和标注，理解它们的含义，确保能够准确地从图纸中提取尺寸数据。（2）确定测量基准点和线。在进行房产面积测绘时，需要确定一个测量基准点和基准线，以方便对其他点进行测量。因此，在进行图纸分析时，需要找到图纸中的关键点，如建筑物的几何中心、墙体的交点等，并将它们作为测量基准点。同时，还需要找到一些重要的线，如地平线、墙体等，作为测量基准线。（3）准确提取尺寸数据。图纸中的尺寸数据对于房产面积测绘至关重要。因此，在进行图纸分析时，需要仔细研究图纸中的标注和符号，准确提取尺寸数据。对于一些关键的尺寸数据，可以进行多次测量，以确保数据的准确性。（4）考虑建筑物的变形和误差累积。在进行房产面积测绘时，需要考虑建筑物的变形和误差累积对测量结果的影响。因此，在进行图

纸分析时，需要了解建筑物的结构和材料，预测建筑物在使用过程中可能出现的变形情况。同时，还需要考虑误差累积对测量结果的影响，采取相应的措施减小误差的累积^[2]。

3.2 转变房产测绘成果审核模式

（1）建立信息共享平台。为了提升房产面积测绘精度，需要建立一个信息共享平台，实现房产测绘成果的共享和互认。通过信息共享平台，各个部门和地区之间的信息可以互通互联，避免重复测绘和审核，提高工作效率和成果准确性。同时，信息共享平台也可以加强对房产测绘市场的监管，促进行业规范化发展。（2）实行多级审核模式。传统的房产测绘成果审核模式通常是单级审核，即由一个部门或人员进行审核。这种审核模式存在一定的风险，容易出现审核失误的情况。因此，可以实行多级审核模式，即由多个部门或人员分别进行审核，确保审核结果的准确性和可靠性。同时，多级审核模式也可以促进各部门之间的协作和沟通，提高工作效率。（3）引入第三方审核机构。为了提升房产面积测绘精度，可以引入第三方审核机构对房产测绘成果进行审核。第三方审核机构具有独立性和客观性，能够提供更为准确和公正的审核结果。同时，第三方审核机构也可以为测绘市场提供更多的选择和服务，促进行业的发展。（4）强化监管和培训。为了保障房产面积测绘精度，需要加强对测绘市场和从业人员的监管和培训。一方面，要加强对测绘机构和从业人员的资格审查和培训，提高他们的专业素质和能力水平；另一方面，要加强对测绘市场的监管，确保市场的规范化和公平竞争。

3.3 掌握房屋共有面积分摊计算规则

（1）深入研究分摊计算规则。为了掌握房屋共有面积分摊计算规则，测绘人员需要深入研究分摊计算规则的具体内容和相关规定。分摊计算规则受到国家法律法规、地方政策和技术规范等多重约束，需要明确不同规定之间的联系和区别，确保在实际操作中正确运用。（2）采用科学合理的分摊方法。分摊计算规则的核心是分摊方法的选择。选择科学合理的分摊方法能够提高房产面积测绘精度。测绘人员需要根据房屋的实际情况，选择合适的分摊方法。同时，为了保证分摊结果的准确性，需要对分摊结果的合理性和误差范围进行评估和验证。（3）强化团队协作和沟通。房屋共有面积分摊计算规则的掌握需要团队成员之间的协作和沟通。在实际操作中，测绘人员之间需要充分交流和协商，确保对分摊计算规则的理解和应用一致。此外，团队成员还需要共享经验和技巧，提高工作效率和成果质量。（4）持续学

习和更新知识。房屋共有面积分摊计算规则随着国家法律法规、地方政策和技术规范的变化而更新。因此,测绘人员需要保持持续学习的态度,关注相关法律法规的更新,并及时学习和更新知识。这样才能确保在实际操作中始终正确运用分摊计算规则,提升房产面积测绘精度。

3.4 加大对房产测绘监督管理力度

(1) 完善相关法律法规。完善相关法律法规是加大对房产测绘监督管理力度的前提。需要制定和完善房产测绘相关的法律法规,明确房产测绘的精度要求、测量标准、数据采集、数据处理等规定,为测绘人员提供指导和规范,确保其按照规定进行操作。(2) 建立独立的监管机构。建立独立的监管机构是加大对房产测绘监督管理力度的关键。需要建立一个独立的监管机构,负责监督和管理房产测绘工作,确保测绘人员遵守相关法律法规和标准规范,对违规行为进行查处和惩罚。(3) 加强资质管理和培训。加强资质管理和培训是加大对房产测绘监督管理力度的保障。需要加强对测绘机构的资质管理,对测绘人员进行定期考核和培训,提高其专业素质和技能水平。同时,还需要加强对测绘机构的监督检查,对不符合要求的测绘机构进行整改和处罚。(4) 推行信息公开和公众参与。推行信息公开和公众参与是加大对房产测绘监督管理力度的有效途径。需要推行信息公开,及时公开房产测绘的相关信息,增加透明度和公信力。同时,还需要鼓励公众参与,建立投诉和反馈机制,方便公众对房产测绘工作进行监督和投诉^[3]。

3.5 加强测绘技术人员培训

(1) 制定完善的培训体系。制定完善的培训体系是加强测绘技术人员培训的基础。需要制定系统的培训计划,包括培训内容、培训形式、考核方式等,确保培训有序进行。同时,还需要建立培训档案,记录测绘人员的培训情况,为后续培训提供参考。(2) 加强技能培训。加强技能培训是加强测绘技术人员培训的核心。需要针对房产面积测绘的实际需求,重点培训测量技术、

数据处理、数据分析等方面的技能。同时,还需要关注新兴技术的培训,如激光扫描技术、无人机航测技术等,提高测绘人员的技能水平。(3) 加强法律法规培训。加强法律法规培训是加强测绘技术人员培训的必要环节。需要重点培训测绘人员相关法律法规和标准规范,如《房产测量规范》、《物权法》等,提高其法律意识。同时,还需要加强职业道德教育,提高测绘人员的职业操守。(4) 加强实践操作培训。加强实践操作培训是加强测绘技术人员培训的有效方法。需要安排测绘人员进行实际操作,提高其实际操作能力和应对能力。同时,还需要加强对实践操作的指导和考核,及时纠正测绘人员的错误操作,确保其操作规范和准确。(5) 加强交流和合作。加强交流和合作是加强测绘技术人员培训的促进因素。需要建立交流平台,鼓励测绘人员之间进行经验分享和技能交流。同时,还需要加强与相关机构和企业的合作,引进先进技术和理念,提高测绘人员的综合素质。

结语

房产面积测绘的精准度与购房者的切身合法利益息息相关,虽然房产面积测绘工作的难度较小,看似简单,但是其对购房者的影响是巨大的,所以一定要不断的优化以及创新房产面积测绘技术,提升测绘的精准度,另外还需要进一步的优化以及完善法律制度,通过法律的制度来规范房产面积测绘人员的行为,提升测绘的精准度。

参考文献

- [1]张丽娜.房产面积测绘中存在的问题及对策[J].中外企业家, 2019(9):91.
- [2]程启斌.试论房产面积测绘中存在的问题及对策[J].居舍, 2020(09):186.
- [3]张丽娜.房产面积测绘中存在的问题及对策[J].中外企业家, 2019(09):91.