

试论农村不动产权籍调查项目的质量控制

姜小河*

邵阳市不动产登记中心, 湖南 422000

摘要:农村不动产权籍调查涉及事项及流程较多, 包括调查、测量、数据建库入库及后续签字登记等, 环环相扣, 一道工序未做好, 将导致该工序及其后工序返工, 对于体量较大的项目, 会产生较大的压力, 因此做好质量控制工作必要且重要。本文对农村不动产权籍调查项目的质量控制进行探讨。

关键词:农村不动产; 权籍调查; 质量控制

一、质量管理组织设立及制度制定

组织是实现质量管理的一个重要机构, 有着承上启下的作用。为使质量工作扎实, 应设立质量管理组, 作为质量保障的基础框架。质量管理组负责制定质量管理目标、质量教育、技术设计、问题解决与指导、质量检查与监督, 从而建立质量保障体系, 做到组织上有管理、思想上有责任、技术上有实现。质量管理组应设立技术负责、技术组长、检查员等。这些人员是把控产品质量的第一道关口, 进行质量指导、检查等工作, 并督促落实标准、要求的具体实施。另外, 项目负责人需要有大局观, 把握工作重点, 对可能出现的问题做好预判, 从而避免返工或走弯路, 同时还有应对突发情况和掌控全局的能力, 使项目运行可控。

落实质量管理组后, 还需制定相应制度, 包括质量方针、目标以及质量管理规章如质量责任制、作业和检查流程、仪器检定、技术交底培训、质量奖惩措施及免检规定等, 对于有外协单位作业的情况, 还可评定其质量, 设立红黑名单制。为使出现的问题顺利解决, 还应建立工作交流群及设立例会制度, 出现问题, 便于与甲方、作业人员交流、指导并及时解决, 确保作业人员清楚且统一作业方式, 也保障质量在可控范围内^[1]。

二、技术培训

技术培训分为项目前、中、后三个阶段。

项目进场前, 需先进行技术设计书培训学习, 包括作业流程、规范要求等。技术设计书是整个项目的核心所在, 作业依据都出自于它, 必须经过技术设计学习培训, 作业才能满足项目要求。通过培训学习, 作业人员提高专业水平, 并掌握相关规范、要求, 使其明白相关工作如何做, 要达到什么标准, 从而做到成果统一。

在实际项目中, 存在未经培训学习直接作业或作业员遇到问题不看设计书而按自己的理解进行作业的情况, 导致检查发现问题后, 大量返工, 耗时耗力, 且效果不佳。由此可见, 作业前进行培训学习, 是非常有必要的。项目中期, 重点在对权籍建库软件使用、特定功能二次开发、质量检查、项目实施过程中难点问题解决的培训。

三、作业试点

在实际项目实施时, 可采取试点做法, 即选取一个比较典型的村进行试点作业, 典型情况比如地物、地貌种类丰富, 房屋疏密适度, 新旧并存, 房屋附属形式多样, 自建、继承、沿用等多种权属来源, 数据组织、结构多样等, 包括设计书未涵盖的情况则更佳。

通过试点, 作业员可以熟悉作业流程, 判断难易程度, 验证设计的合理性, 发现容易引发质量问题的节点, 进而进行相应总结, 包括作业难点、需注意的事项、设计是否需要调整补充、后期质量检查重点、人员需求及安排、是否适合大面积开展作业, 如不适合, 则针对问题进行相应解决等。

四、质量检查

(一) 首件检查

*通讯作者: 姜小河, 1974年5月, 男, 汉族, 湖南武冈人, 就职于邵阳市不动产登记中心, 中级经济师, 本科。
研究方向: 不动产登记业务。

即对作业员批量作业前完成的首批成果进行检查,效果类同于试点作业,是预防质量问题、提高效益的一种重要方法。通过首件检查,质检员可及早发现作业过程中影响质量的因素,如控制点选取不合理、地物漏测或多余表示、符号表示错误、房屋结构漏测、边长少量、总长与分段和的较差未配赋、仪器未检定测量超限、数据拓扑逻辑不一致等共性问题,进而采取加强培训纠正等措施,防止出现批量错误。只有首件检查合格后,才可以进行大范围作业。

(二) 过程检查

首先由作业员自检、作业组互检,而后提交专职或兼职质检员检查。质检员对权属调查、不动产测量、数据库建设进行检查。主要有权属状况、界址、用途、资质等与实际是否相符,表格填写是否符合权籍调查的要求,资料是否齐全;控制点选埋的合理性和密度、观测数据、计算平差结果是否符合相应要求,地物、地貌的表示是否正确、齐全,各要素符号、分层分色表示的准确性,界址点边长精度等;房产测量草图和分户图的规范性,房屋主体及附属结构的量取和面积全计半计的准确性,边长量取和面积计算的精度等;数据组织、分层、格式的正确性、规范性,数据完整性,拓扑一致性,属性数据内容的正确性、完整性,图形和属性逻辑关联性^[2]。

其中根据房产测量特点,建议采取先内业后外业的检查方式。首先,将房屋照片、测量草图及分户图结合对比查看,可检查出有无漏测、结构的判断与计算是否有误、分户图与草图是否一致等。其次,因为房产分户图边长与地籍图边长是通过不同方法测量得到的,将二者进行相互验证比较,对较差超限的,可挑出作疑似问题核查。内业全数进行上述检查,有问题的退回核查修改。通过以上两项操作,可在内业将70%的粗差检查出来。外业100%进行前述过程检查,可适当综合取舍,按照面积精度优于边长精度的原则,应在保证面积精度情况下再追求边长精度,便于提高效率,但在质量要求较高的情况下,两项精度都须保证。先内业后外业与不经内业直接外业的两种检查方式,经实际项目检验对比,前一方式问题发现率提高30%,外业工作量减少20%。

根据内业检查情况,外业可对应增加或减少检查比例,从而能制定比较实际的检查计划,避免没有重点的盲目检查造成人力和物力的浪费。另外,内业先检查出最基本、原则性和表征特性错误,便于及时整改,也减少了需外业核查的数量。过程检查在条件允许的情况下,可以进行多次,比如针对作业人员水平参差不齐的情况,采取外业跟踪指导及加大检查力度的方式。另外过程检查建议以高于质检验收标准进行,正所谓“求上得中、求中得下”,以高标准严要求才能达到满意验收结果(如边长限差5公分,则要求作业限差不大于3公分)。最终检查在过程检查合格的基础上,由测绘单位的质量管理部门进行内业100%检查、外业20%抽查。最终检查合格后应编写检查报告,并对检查中出现的问题提出处理意见,交作业部门改正。

经最终检查被评为不合格产品的成果,全部退回修改或重测,再重新提交检查。质量检查的重点主要在过程检查,项目实施过程中,要对生产成果及时跟进检查。质量检查还需注意:实际各地的农村房屋情况都有各自的特殊性(包括地籍测量也有特殊要求),因此甲方审批盖章的设计书和设计补充说明是非常重要的作业依据;根据农村房屋形式的多样性和设计要求,应检查各种类型的房屋及地籍特殊情况,才能全面客观地反映质量;外业检查的同时核对房屋坐落和权利人等信息,房屋的权属信息也是质检验收关注的一个重点;检查发现的问题除纸质记录外,另拍照以便内业核对或讨论。质量检查不是单一步骤,是贯穿项目始终的控制线,从权源资料收集、外业调查测量、内业数据处理到成果资料出具,每个流程环节都应进行检查,发现问题及时反馈,并退回至上一工序修改,其后还须检查是否修改到位,从而保证一环不漏,做到问题有发现,整改有落实。

五、结束语

作业实施应一步一步按流程、规范操作,严格要求,检查反馈,交流总结;项目全员须牢固树立质量意识,以“精益求精、永无止境”作为质量理念。这些都对工作行为起着极其重要的影响和制约作用,有了意识和理念,方能更好地落实质量要求并融入生产中。

参考文献:

- [1]李磊.新形势下不动产权籍调查测绘的应用与研究[J].北京测绘,2017(03)
- [2]张保钢,杨伯钢,刘增良.不动产测绘标准化研究[J].北京测绘,2017(S1).