

测绘新技术在房地产测绘中的应用探析

扈利钊

大连华信理化检测中心有限公司 辽宁 大连 116000

摘要：房产测绘领域的相关企业为减少不必要的矛盾，为了提高房地产服务工作的效果，需要不断完善优化流程，让房产测绘项目质量得到全面提升。相关企业依据实际情况加强房产测绘工作执行的水平，还可以在社会发展新时期，完成对测绘研究领域内一个较为特殊的分支结构的探究，确保房产测绘以及后续房地产管理工作在实际进行时，保障不动产登记工作的连续性，提高房产与地籍测绘数据的利用率，促进房地产测量市场的健康发展。

关键词：房地产测绘；新技术；应用

1 房地产测绘的现状及其意义

房产测绘关系到社会稳定和民生发展，也关系到房地产行业的发展。房产测绘就是用精密的测绘仪器，科学的测绘手段，来对房地产涉及到的土地、房屋等的位置、质量、权属、规模、使用情况进行测定，以此得到精确的数据，记录房产的自然状况。另外房产测绘还可以为城市的整体规划和发展提供数据支持，做出趋势性的判断，因此房产测绘的数据有助于推动城市整体建设的发展。

2 房地产测绘中存在的问题

2.1 房产测绘市场不成熟。房地产测绘工作在整体上而言是一项技术性很强的工作，若行业规范性并不高、体制不完善，那么很难保障房产测绘工作顺利迈向市场化的第一步，造成许多的工作问题。例如，一直以来，我国房产测绘工作一直以行政的方式进行，但却在政企分离的社会发展新环境下，没有紧随时代发展步伐，没有建立完整和规范的市场，导致市场中存在各种不正当的竞争和违法手段，房产测绘标准参差不齐，制约房产测绘市场在后续发展过程中的健康性。

2.2 房产测绘操作不规范。在实际房产测绘工作中，即便有些房产测绘领域的企业针对共有面积分摊时，按照规定，该建筑面积是业主共同占有或共同使用的建筑面积，但是，由于不同测绘企业对同一建筑部位的测绘方式存在相应的差异性，或者测绘人员的水平高低不统一，导致测绘结果比较多样。即使遵守谁使用和谁分摊的原则，也会使实际工作存在不少问题，让房屋面积测量产生较大的误差。其中，以房屋阁楼数据采集问题为例，房屋阁楼大多属于房屋主体的附属设施，主要位于房屋的自然层内，并采用坡屋顶形式人字屋架强化其通风和采光的功能。相关企业在完成实际测量工作时，会由于阁楼与全部封闭的闷层顶有明显的区别，使坡屋结

构层的高度数据难以采集，即便有所采集，也会由于工作人员专业不足，房产测绘操作不规范，使该项工作受多方面因素的影响，无法保障测得数据的精确度。

2.3 房产测绘标准不统一。不同区域和不同地图制作机构相关工作人员在处理土地测量和数据计算的制图时，很容易受地图区域差异影响，在实行统一房产登记后，让运营模式和数据格式以及相应的数据处理和信息水平方面存在相应的差异。即便相关企业或高素质工作人员依据实际情况，制定许多标准，但仍会受房地产市场正常化方面的影响，让区域差异较为明显。例如，面积有两条主线，一是规划计容，二是房产测绘。随着多测合一的实施，两者的矛盾会越来越少，但是，矛盾还是时有发生。在办理预测绘和预售过程中，由于前期设计考虑不周全，导致费力协调近半年才解决问题，延误了开发节点，增加房产测绘问题。

3 测绘新技术在房地产测绘中的应用

3.1 基于AutoCAD三维建模。三维模型比二维图形更能真实地表现对象。虽然三维模型与实际物体还有很大的差距，但是，三维模型比二维图形更接近实物，其可以将三维模型转换为多个视图，即标有尺寸的二维产品图，从而得到两者的最佳形式，还可以将三维模型生成有真实感的渲染图，清晰地展示设计，有利于工作者查找设计缺陷，验证设计正确与否，并可用于产品的演示与文档说明。房产测绘行业相关测绘者，为确保测绘工作具有一定的现代性，紧随行业发展趋势，彰显先进功能，可以基于AutoCAD三维建模，通过三维模型，以及将CAD三维建模在房产测绘中正确运用，保障测绘效果。其中，企业安排相关工作人员进行三维建模类型选择时，首先要确保相关工作人员明确AutoCAD系统中主要包含三维线框和三维实体，以及三维网格和三维曲面四种模型。工作人员只有了解每一种3D造型技术都有各

自的函数设置,以及四种3D模型可以相互转换的特点,进行正确的模型选择,才能促进系统的健康运行。三维线框架模型在最初设计工作中是非常有用的,相关工作人员可以将其用作三维线框的参考几何图,以便于在后期工作的过程中,进行正确的模型建立和修正;三维实体模型可以方便相关工作人员将图形元素与延伸的外形充分融合,为后续工作提供材质特征与剖面函数;三维网格模型可以方便相关工作者自由灵活的进行造型雕刻,保障模型应用的锐化和光滑;三维曲面模型可以方便相关工作者对表面进行准确的控制,通过对表面进行准确的操作和分析,同样,为后续工作内容奠定基础。完成以上工作,才能确保CAD三维建模在房产测绘中应用时取得良好的应用效果。

3.2 优化房产测绘处理方法。房产测绘行业相关企业为解决房产测绘工作中存在的若干问题,并在整体上提高我国房产测绘工作水平,也需要通过优化房产测绘处理方法,如建立有序的房产测绘市场,或者精准执行测量任务,以及健全测绘项目的质量保障制度等,保障房产测绘工作的顺利进行,让房屋面积管理更加可靠。以建立有序的房产测绘市场为例。在现阶段社会发展环境中,房产测绘行业完善相关法律法规和市场准入制度是非常重要的。这样做既可以规范房地产测量多类型的工作内容,还可以促进房地产测量市场法治化和规范化。对此,我国房产测绘行业相关管理者首先可以依据实际情况,实行计量管分开,通过强化对计量管的监管,让计量管的市场行为朝着规范化方向改进。其次,房产测绘行业相关管理人员也要依据实际情况,在房产勘测业发展的过程中,明确主导作用,让房地产勘测成为在政府监督下的一种市场化行为,可以以此促进房地产市场的良好发展。最后,房产测绘行业相关管理人员也要加速不动产测量信用制度的建设,不仅可以加强行业自律,还可以避免市场大环境中存在恶性竞争的不良问

题,让我国房地产测量行业形成统一标准,建立有序的房产测绘市场。以精准执行测量任务为例。房产测绘行业相关企业对测绘现场的情况有初步了解后,为确保检测数据的准确性和严谨性,要确保执行测量任务的精准度,确保执行测量任务的科学性,这样才能通过减少测量过程中存在的若干问题,为后续工作的顺利开展提供保障。例如,首先,工作人员进行测前准备,收集各项资料及完整图纸,对照图纸确认各幢楼层、车库、阁楼等基本信息。分配好任务,检查测量工具,配备安全帽,熟悉各自的工作范围。其次,工作人员开始实地测绘,查看小区整体状况,详细询问施工人员有关信息,进入场地测绘。由于该阶段可能存在电梯未运行的状况,所以,工作人员需一层一层爬楼梯上去,对每户房屋都测量到位,详细记录下每一个测量数据。最后,工作人员要出具测绘结果,现场测量结束后进入内业处理,按照施工蓝图以及现场测量数据进行CAD专业绘图,计算各项面积和分摊情况等,经总经理审核后出具面积报告。

结束语

房产测绘是房地产交易中的一项重要环节,工作人员通过对土地和房屋的精确测量和绘制,可以确保房产的准确界定和界址,避免因土地界限不清而导致的纠纷,确保房产交易的合法性,保护购房者的权益。从而满足社会发展对房产测绘工作提出的更高要求,推动我国房地产行业健康发展。

参考文献

- [1]石晨谊.从违法建筑登记谈不动产登记审查范围[J].中国国土资源经济,2021(03).
- [2]连夏晖.新时期房地产项目不动产登记中建筑面积问题的探讨[J].住宅与房地产,2020(36).
- [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)