

房产测绘运作模式浅析

陈恩建 顾利锋 陈新斌

湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司

DOI:10.18686/bd.v2i9.1699

[摘要] 当前,我国房地产业不断发展,房产测绘工作也受到了越来越多人的关注,房产测绘工作模式也在房地产行业发展中产生了较为明显的变化,本文主要分析了房产测绘的运作模式,以供借鉴。

[关键词] 房地产;房产测绘;运作模式

在房地产市场的建设与发展中,准确计算房屋的面积,确定房屋位置成为促进房地产市场平稳发展的关键要素。房产测绘汇集了测绘、建筑和法律等多个门类的知识,具有较强的专业性与政策性,且这也是一项社会效益高于经济效益的工作。我国现阶段的房产测绘工作中主要采用政府指令和市场化两种运行模式,本文主要对上述两种模式进行简要分析。

1 房产测绘工作概述

房产测绘工作的主要内容是测算房屋面积、测绘房产图、计算、绘图以及收集各种信息以及确定房屋单元空间的界限等。房产测绘的成果在房屋相关的各类工作中都有着十分广泛的应用。房产测绘成果中的房屋面积、图形、位置和属性数据是房产登记中的主要内容,同时其也是房屋登记的桥梁。面积测算的最终结果也是房产交易缴税的重要依据。若要实现房地产信息化管理,就必须要做好房地产信息系统数据采集工作,且其也可起到促进以图管房的作用。

2 房产测绘运作模式

现阶段,我国房产测绘工作主要采取两种运作模式,一种是政府指定测绘模式,一种是市场化运作的模式。政府指令模式中所有的测绘工作都应由房产管理部门下属的单位或企业来管理,测绘工作与房产等级,房地产市场管理之间有着十分密切的联系,且房地产管理工作中,采取统一的方式完成测绘和管理工作。市场化运作方式将房产测绘工作全部交由市场来控制,只要具备房产测绘资质的单位,就可以开展房产测绘工作。并且房屋的建设单位应到房产测绘机构购买测绘的结果,测绘成果需经管理部门审核后,方可应用于登记管理环节。

3 政府指定与市场化运作模式特点分析

政府指定与市场化运作模式在工作内容上并无明显差别,其目的都是为了能够为房屋登记和房地产市场管理提供更为优质的服务,二者均可起到增强政府管理职能的目的,但是二者在特点上却有所不同。

3.1“政府指定”模式的特点

首先,这种模式能够增强房产测绘服务的公平性与公正性,提高房产测绘数据的准确性与可靠性。房产测绘在为开发企业提供一系列服务的同时,也对购买者的利益产生

了较大影响。测绘成果是保障购买者权益的主要依据,我国于2000年制定了房地产测量的相关规范,长期以来并未对其修订,如今该规定已经无法满足当前房产测绘工作的要求。再加上房地产面积计算规定不够清晰,这极有可能会

出现较大的偏差。其次是能够更好地进行管理,保证房产测绘的质量,进而展现出行政管理的作用,这也为信息平台、测绘基础数据的共享提供了很好的条件,同时也减少了资源消耗与浪费问题,且能够有效控制由于测绘成果质量以及档案管理问题而产生的行政风险。

3.2“市场化”测绘模式的特点

引入市场竞争机制后,工作效率显著提高,改变了政府的角色,使政府更加重视管理工作,这为房产开发企业了解测绘数据提供了更大的便利。但是市场化的管理模式可能会影响测绘成果的质量,而且也可能会出现企业获得收益而政府承担责任的情况。

4 测绘机构应具备的条件

房产测绘机构设置及管理的质量对产权、产籍的管理和产权人的切身利益都有着较大影响,并且能够顺应房地产行业发展的测绘机构,也应具备一定的条件和资质。

首先,机构自身应具备房产测绘资质,还要接受房地产行业行政主管部门以及测绘行政主管部门的管理和监督。其次,机构要具有较强的独立性,与房屋登记部门应保持部门之间相互分离的状态,从而实现测绘与管理的相互分离。再次,测绘机构自身在技术实力和技术人员的建设上应比较完善,同时还应具备丰富的测绘经验。最后房产测绘机构需具备良好的社会信誉度,及较强的社会公益思维,以此便能够更好地推动房地产行业的稳定发展。

房产测绘工作中主要可分为基础测绘与项目测绘两个部分,其也是房产管理和房地产市场发展过程中联系十分紧密的两个部分。测绘机构在开展测绘工作的过程中,还应将资源投入到不能直接创造经济效益的基础测绘工作中,故而一些企业为了获得更大的经济效益而不开展该基础测绘工作,这对房产测绘的发展会产生十分不利的影响。再者,机构本身在管理模式上要处于成熟阶段,需不断建立健全质量保证机制,同时还要改进和完善档案管理的相关措施,

创建一支完善的房产测绘队伍。

此外,房产测绘团队应具备完善的质量控制体系,从而有效体现测绘结果的可靠性,达到增强公信力的作用。房产测绘是一项较为特殊的工作,房产测绘档案的重要性也更强,需要长时间保管。不仅如此,房产的测绘档案管理是一项投入巨大的工作,甚至已经远远超出了其能够产生的经济价值。所以一些房地产测绘企业,对测绘档案管理的重要性不能建立正确的认识,档案管理工作不完善,并且解决房地产纠纷的过程中也无法获得更为准确详实的数据信息。除此之外,测绘机构还应具备较为完善的测绘系统,同时电子测绘成果与房产管理机关的数字化房产系统需紧密地结合在一起,其能够有效加强房地产测绘业务和交易权属登记中心信息系统的联系。

5 房产测绘运作模式改进策略

5.1 健全测绘管理制度建设

5.1.1 加大房产测绘市场管理力度

管理者需要制定更为合理的测绘市场管理机制,实施统一化管理,并结合市场管理的相关内容,来确定测绘部门的业务工作及流程,另外,测绘成果监管部门应切实履行自己的职责,做好监管工作,一旦发现问题,就要及时采取有效的处理措施。

5.1.2 严格管理测绘资质

结合管理办法的要求,省级的房产行政主管部门应对测绘资质进行全面检查,在审批合格后发放资质证书。另外在有效期内,房产行政部门还要对测绘资质进行严格检查,广泛征求审批的意见。而为了提高检查房屋测绘成果的质量,管理者要设置更为严格的市场准入条件,创建科学合理的奖惩制度。

5.1.3 重视测绘程序的审核

业务流程中对测绘业务给出了非常具体而明确的规定。测绘机构应严格根据业务流程的要求完成测绘工作。即房产测绘中要采取多种有效手段保证质检和审核的效果;行政主管部门应把好审批的最后一关,将公用部分分摊以及功能区的划分作为审查的重点内容;以工作流程为基础实行统一化作业模式。

5.1.4 改进测绘保障制度

房屋测绘的成果与用户的切身利益有着紧密的联系,在房产测绘工作中,市场化趋势尤其明显,因此我们需采取有效措施,不断改进和完善房产测绘保障制度的建设,测绘机构申请资质之后,再根据企业的规模来提供基本保证。在测绘中若出现纠纷或经济赔偿的情况,如果企业不能承担自身的责任,则测绘保障制度便可保护当事人的合法权益。

5.2 优化测绘行业标准

5.2.1 创建优质的房产测绘信息管理平台

房产行政主管部门与测绘成果审核部门应相互合作,既要完善操作流程及相关的标准,还要创建房产测绘信息管理平台,进而确保管理过程的信息化和自动化建设。这是因为统一的测绘信息管理平台可以使信息统一管理,同时也能给予测绘业务科学的指导,在提高测绘效率的基础上,也推动了测绘技术的发展。

5.2.2 制定科学的测绘实施细则

将当前的测量规范作为技术指导,在追求建筑形式变化的同时,也要应用更为科学且标准的实施细则,采取统一的完善的计算标准,这样才能提升测量结果的准确性及可靠性,有效维护购买者的合法权益。

5.2.3 完善测绘成果鉴定

市场化发展测绘模式的发展加剧了市场竞争。市场测绘模式中纠纷数量明显增多,因此必须要建立鉴定机构。此外,在机构中应创建测绘专家库,不断增强内部从业人员的业务能力,并且在应用房产测绘成果后,若当事人存在异议,可及时向房产管理部门申诉,后由专家鉴定,以专家鉴定的结果为准。

5.2.4 统一业务口径

房产测绘工作中,一些业务与房产规划设计有着一定的联系,如房屋阳台的封闭性,公用部分的服务对象是否属分摊范围等问题,管理者在测量过程中均需充分考虑上述问题。再者房产管理部门也应采取统一的业务标准,不断完善测绘管理,确保测绘与管理工作的无缝衔接,从而有效防止开发企业出现违规行为。

6 结束语

当前,我国房地产业发展水平显著提高,为了更好地带动房地产行业的建设与发展,应不断完善房地产测绘技术,同时还要采取多种有效措施做好市场化管理工作。且测绘工作者应在日常工作中不断学习新知识和新技术,继而起到提升自身专业素质和专业技能的目的。另外测绘管理部门也要保证监督管理的质量及水平,加大行业之间的交流力度,以此推动房产测绘管理的改革与完善,促进我国房产测绘行业的健康发展。

[参考文献]

[1]陈威昊.试论房产测绘运作模式[J].智能城市,2017,3(02):317.

[2]郭峰.现代房产测绘相关问题的探讨[J].中国高新区,2018,(14):273.

[3]吴琼,史春光.房产测绘管理工作的重要性[J].中国房地产,2017,(13):49-50.