

浅谈房产测绘的质量控制

徐卫国
(贺兰县建设局)

摘要:房产测绘是一项政策性很强的法定测绘工作,其成果质量关系到房屋权利人的切身利益。房产测绘工作起步较晚,其发展尚处在专业和规范化建设的起步阶段。目前,房产测绘工作中存在的问题较多,有些问题已经成为消费者的投诉热点,因此房产测绘市场亟待整顿,成果质量亟待提高。

关键词:房产测绘 质量 控制 措施
中图分类号:P207 文献标识码:A

文章编号:1672-3791(2007)03(a)-0220-02

时至今日,城市住宅需求更显示了其强劲的张力,其中商品房施工面积、商品房新开工面积、商品房竣工面积、商品房销售建筑面积均逐年增长。由此可见,房产测绘市场潜力很大。在商品房交易中,业主与开发商之间常常因为面积而发生纠纷。

为了加强房地产测绘管理,规范房地产测绘行为,保护广大业主的合法权益,我国相继出台了《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房产测绘管理办法》及国家标准《房产测量规范》等一系列关于商品房测绘的标准和规则,同时国家与之相关的部委及各省市也出台了商品房建筑面积计算方法、商品房测绘实施细则或暂行规定。例如国家经委的《建筑面积计算规则》、建设部的《住宅建筑设计规范》等有关文件和规则。

1 房产测绘的质量控制点

所有标准、规范、实施细则或者暂行规定,基本原则都是一致的,但在有些具体问题上也有不同程度的存在一些出入。这是因为考虑问题的角度不同,因而计算的依据和计算的方法也就不同,最终导致计算出来的商品房建筑面积不同。要做到对房产测绘的质量控制,首先应分析影响房产测绘质量的控制点,然后采取相应的质量控制措施。

房产测绘的质量控制点包括人员培训、仪器设备管理及资源配置、外业测绘和内业数据处理。

房产测绘的人员包括:外业测绘人员、内业计算和资料整理人员、产品检验人员,所有这些人员均应该经过认真细致地培训。掌握一定的岗位技能,明确各自的职责和权限。

房产测绘所使用的仪器设备主要包括:外业有全站仪、水准仪、棱镜、标尺、手持测距仪、钢尺、玻璃纤维尺或皮尺等相关的仪器;内业有计算机、笔记本电脑、绘图仪、房产测绘软件等相关的设备和应用程序。另外房产测绘单位及部门还应该具备相应的资质及完善的质量管理体系。

外业测绘工作准备。根据施工单位提供的竣工图或施工图,在计算机中绘出草图,并且标注商品楼设计的轴线尺寸、阳台尺寸、外墙厚度、保温板的位置及厚度等有关数据,将草图按一定比例打印出来,供外业使用。

外业数据采集。单层商品房无论建筑高度如何,均按一层计算建筑面积,外业实测

建筑物外墙勒角以上的外围水平尺寸。单层商品房内有部分楼层时也应实测其外围尺寸,一并计算建筑面积。多层或高层商品楼除实测外围尺寸外,还应测量结构有变化的部位的尺寸及顶层尺寸,尤其是有坡屋顶的还要测出不够2.20米层高应缩进的尺寸。商品楼内部的房屋开间、进深、内外墙厚度及阳台宽度、房屋层高均应实际测量。与商品楼主体相连的公用建筑部位也应实测其外围尺寸,如:雨篷(有柱的实测柱外围尺寸,无柱的测顶盖投影尺寸)、室外楼梯、走廊、檐廊等。

外业还应检查竣工后商品房的保温位置与设计是否相符,并实测其厚度,实测有困难时,可连同主体墙一起实测。

数据分析和误差处理。外业工作结束后,内业进行数据粗处理。首先比较外业测绘的实际尺寸与设计尺寸有无变化,若无变化,或有变化且变化在 ± 5 厘米以内,可视为施工误差,不必进行改正,则按设计尺寸进行计算。若变化超过5厘米则需要分析产生该变化的原因,是外墙厚度变化、轴线尺寸作了设计调整、还是施工出现偏差。根据不同的原因进行不同的调整。若是外墙厚度变化和 design 调整,则按调整后的尺寸进行计算,若是由施工偏差引起的,则按单元进行分配。对于设计相同的阳台,则按实际测量尺寸的平均值计算阳台建筑面积。

内业计算和成果调整。按照调整的有关尺寸,在计算机中绘图,分别计算全楼的总建筑面积、每套商品房的套内建筑面积、全楼的总套内建筑面积以及全楼的公用建筑面积和公用建筑面积分摊系数。然后按照套内建筑面积和公用建筑面积分摊系数进行填表,由计算机自动计算各套分摊的公用建筑面积和各套的建筑面积即可。

2 房产测绘的质量控制措施

质量控制依据是《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房产测绘管理办法》、《测绘市场管理办法》、《测绘生产质量管理规定》、《测绘质量监督管理办法》、《房产测量规范》[GB/T17986—2000]。

人员培训的控制措施。编写培训材料,制定培训计划,组织培训工作。培训对象为房产测绘作业人员、检验人员以及其他需要培训的人员。培训内容包括:测绘质量管理法规、房产测绘法规、房产测量规范、房产

测绘质量检查方法、房屋产权产籍管理知识等。

仪器设备管理及资源配置控制措施。房产测绘仪器设备的计算检定情况;房产测绘单位的资质情况,包括:单位资质等级,年检,持证执业情况;房产测绘单位质量管理情况,包括:质量体系、质量管理制度的建立情况和质量体系运作的有效性、房产测绘技术标准的有效性、房产测绘生产作业流程。

外业测绘控制措施。房产外业测绘控制指对房产测绘单位的房产要素调查、房产要素测量、房屋面积测绘等成果的控制。

房产要素调查包括:房产要素调查的内容与填写是否齐全、正确;调查表中的用地略图和房屋权界线示意图上的用地范围线,房屋权界线及有关说明符号和房产图上是否一致。

房产要素测量包括:房产要素测量的测量方法,记录和计算是否正确;各项限差和成果精度是否符合要求;测量的要素是否齐全、准确、对有关地物的取舍是否合理。

房屋面积测绘包括:房产面积测量原始记录是否规范,内容是否完整;房产测量成果是否规范,内容是否完整;共有共用面积的测定和分摊是否合理。

内业数据处理控制措施。内业数据处理控制指对房产测绘单位生产的房产图、房屋测绘资料整理等成果的控制。

房产图绘制包括:房产图的规格尺寸、技术要求、表述内容、图廓整饰是否符合要求;房地产要素的表述是否齐全,正确是否符合要求;对有关地形要素的取舍是否合理;图面精度和图边处理是否符合要求。

房屋测绘资料整理包括:房产面积的计算方法是否正确,精度是否符合要求;用地面积的测算是否正确,精度是否符合要求;房产测绘报告的编写是否规范,内容是否完整;房产测绘成果资料归档管理的规范性(含各类原始测量成果)。

3 结语

我国大部分城市按照商品房的建筑面积计价销售,这种方法有其优越的一面,计算方法比较严谨,计算过程比较细致,也能被大多数业主所认同。但也有其不利的一面,即只有专业测绘人员清楚计算的全过程,而绝大多数业主并不清楚商品房的建筑面积是如何计算出来的。他们关心的并非计算的方法和依

大规模苗木移栽注意事项

李喆

(内蒙古通辽市奈曼旗兴隆林场 内蒙古通辽 028300)

摘要: 经济的发展必将带动环境的改变,为了美化环境,改变生存空间,笔者根据自身经验体会对大规模的苗木移植需要注意的事项做了论述。

关键词: 移栽 管理

中图分类号: X32

文献标识码: A

文章编号: 1672-3791(2007)03(a)-0221-01

随着社会经济的发展以及城市建设水平的提高,大树也被越来越多地应用于各类园林绿地中,要在较短的时间内体现绿化美化的效果,这就需要种植一定数量的大树。大树移植需要投入较多人力、机械设备和资金,同时,大树的再生能力较幼青年树明显减弱,为了降低风险、提高成活率,应注意以下方面:

1 种植前后管理

(1)大树栽植前的基础工作要做好。挖掘的土球一定要用绳子扎牢,运输途中加盖帆布防风,树的根系也要修剪。按标准挖好树穴,坑底施20公斤基肥,并使用生根粉。于坑底靠边向下挖3个直径50厘米的沙坑,在浇水过量时起排水作用。植树不能栽得太深,容易积水,且透光透气性差,对其生长不利。回填土要保证质量,以确保新根的生长。

(2)种植后用三根木杆撑住大树,以免风大树倒。用草绳缠住树干,避免强光晒伤树皮,并减少水分蒸发。新栽大树每天上午10点前叶面喷水一次,将草绳也喷湿,对树干可起到降温和保湿作用。

(3)栽后将回填土踏实,浇一次透水,7至10日内浇透水三次,以后进入正常管护。通过土壤湿度确定浇水量,取树坑30厘米以下土样,用手握成团,向地上扔去,如果散开就该浇水了。土球扔下仅有裂纹,就等3至5日后再验土壤湿度,确定浇水。要做到勤验土,多记录,才能适时适量浇水。

(4)要注意,树和草对水的需求量是不同的,尤其是大树。草坪浇水像小孩子吃饭,量少次多,水浸到20至30厘米深的土层就可以了;大树则完全相反,因其根系很深,所以一定要浇足水,浇透水。

2 修剪整形

(1)对新植大树,尤其是常绿树种,其修剪整形非常重要。以大广玉兰和雪松为例,应从疏叶疏枝着手,疏去原有叶片的四分之三,剪去树冠中心和上部的小杂枝,来保证树木水分和养分的消耗。同时,还要注重修剪后的树型美观,及时用网遮阴(遮西南两面),以减少水分蒸发,保障大树顺利度夏,9月之后可去掉遮阴网。

(2)保护新芽。新栽大树不能为了保活而修剪过度,要保护新芽。新芽萌发,是新植大树进行生理活动的标志,是大树成活的希望。更重要的是,树体地上部分的萌发,对根系具有自然而有效的刺激作用,能促进根系的萌发。因此,在移植初期,特别是移植时进行重修剪的树体所萌发的芽要加以保护,让其抽枝发叶,待树体成活后再行修剪整形。同时,在树体萌芽后,要特别加强喷水、遮荫、防病治虫等养护工作,保证嫩芽与嫩梢的正常生长。

3 树体保护

新移植大树,抗性减弱,易受自然灾害、病虫害、人为的和禽畜危害,必须严加防范。

3.1 支撑:树大招风

大树种植后应即支撑固定,慎防倾倒。正三角桩最利于树体稳定,支撑点以树体高2/3处左右为好,并加垫保护层,以防伤皮。

3.2 防病治虫

坚持以防为主,根据树种特性和病虫害发生发展规律,勤检查,做好防范工作。一旦发生病情,要对症下药,及时防治。

3.3 施肥

施肥有利于恢复树势。大树移植初期,根系吸肥力低,宜采用根外追肥,一般半个月左右一次。用尿素、硫酸铵、磷酸二氢钾等速效性肥料配制成浓度为0.5%至1%的肥液,选早晚或阴天进行叶面喷洒,遇降雨应重喷一

次。根系萌发后,可进行土壤施肥,要求薄肥勤施,慎防伤根。

3.4 防冻

新植大树的枝梢、根系萌发迟,年生长周期短,积累的养分少,因而组织不充实,易受低温危害,应做好防冻保温工作。一方面,入秋后,要控制氮肥,增施磷、钾肥,并逐步延长光照时间,提高光照强度,以提高树体的木质化程度,提高自身抗寒能力。第二,在入冬寒潮来临之前,做好树体保温工作。可采取覆土、地面覆盖、设立风障、搭制塑料大棚等方法加以保护。

此外,在人流比较集中或其他易受人、禽畜破坏的区域,要做好宣传、教育工作。同时,可设置竹篱等加以保护。

对新植大树,为提高成活率,最好成立专门的管护小组,责任落实到人,使浇水、施肥、验土、打药都有记录,同时注意天气变化。如:大树浇水才三五天,天气预报有中到大雨,采用旧塑料布遮盖,雨后取掉,防止雨水过量不利于树木生长。

新栽大树的施肥,不管叶面施肥还是根部施肥,最好先在小树上试用,观察7至10日无危害后,再给大树施用。

新植大树的养护方法、养护重点,因其环境条件、季节、树体的实际情况不同而有所差异。需要我们在实践中进行分析,抓住矛盾的主要方面,因时、因地、因树灵活地加以运用,才能收到预期的效果。

据,而是最终决定他们付款金额的商品房建筑面积。这样就会产生同一套商品房按不同的计算方法和计算依据,得出的建筑面积不同,也就造成所付的房款不同。随着房地产市场的进一步发展,房屋价格一涨再涨,不能排除个别开发商为了使其利润达到最大化,同时责任又最小化,他们在套内建筑面积相对固定的情况下,将一些不应分摊的公用建筑部位进行分摊,或利用不同规则之间的差异,有意欺诈业主。由此引发许许多多的纠纷,甚至官司。这些现象的产生不仅影响了商品房的销售市场,也影响了住房制度

改革和房屋商品化制度的推进。

国内也有一些城市尝试按套内建筑面积计价销售的方式,这样只要设计、施工没有变更,那么每套商品房的预测面积、实测面积基本一致。无论哪个测绘单位测量出的面积也基本一致。而广大业主也可以在自家直接测量房屋的净尺寸检查,这样就更为有效地解决了因面积误差引起的纠纷,也保护了双方的合法权益。

为认真贯彻《中华人民共和国测绘法》,加强测绘行政主管部门对房产测绘市场的监督管理,规范房产测绘行为,保证房

产测绘质量,维护房屋权利人的合法权益,国家测绘局已经于2004年在全国范围内开展房产测绘质量专项检查工作。其目的也是全面了解当前房产测绘工作的基本状况,找出质量隐患,制定规范房产测绘行为的意见和措施。相信,随着商品房测绘市场的进一步发展,其理论、方法将不断完善,一定会形成一套完整、严密的能为大家认同的商品房建筑面积测绘的好方法。保证商品房销售市场健康发展,推动住房制度改革和房屋商品化制度的顺利进行。