

关于房地产建设项目“多测合一”模式的探索与思考

Exploration and Reflection on the Mode of “Multi-test in One” in Real Estate Construction Projects

赵利军

Lijun Zhao

北京中土凯林勘测设计有限公司 中国·北京 100000

Beijing Zhongtu Kailin Survey and Design Co., Ltd., Beijing, 100000, China

摘要: 在房地产建设项目当中, 测绘工作尤为关键, 测绘结果的质量也是决定项目建设成效的主要因素, 因此应该加强对测绘环节的规范化控制, 提高整体测绘水平。在中国“放管服”改革背景下, “多测合一”模式逐渐应用于项目建设当中, 可以解决传统模式下的多头管理和程序混乱问题, 更快地获取测绘结果, 符合中国当前社会发展的特点。论文对“多测合一”模式进行介绍, 提出房地产建设项目“多测合一”模式的问题, 探索房地产建设项目“多测合一”模式的实施策略。

Abstract: In the real estate construction projects, surveying and mapping work is particularly critical, the quality of surveying and mapping results is also the main factor in determining the effectiveness of the project construction, so we should strengthen the standardized control of surveying and mapping links, improve the overall level of surveying and mapping. Under the background of China's “delegating power, regulation and service” reform, the mode of “multi-testing integration” is gradually applied to the project construction, which can solve the problem of multi-head management and procedure chaos under the traditional mode, and obtain surveying and mapping results faster, which is in line with the characteristics of China's current social development. This paper introduces the mode of “multi-test in one”, put forward the problem of “multi-test in one” mode for real estate construction projects, and explore the implementation strategy of “multi-test in one” mode for real estate construction projects.

关键词: 房地产建设项目; “多测合一”模式; 问题; 策略

Keywords: real estate construction projects; “multi-test in one” mode; problem; strategy

DOI: 10.12346/se.v3i4.6374

1 引言

中国房地产业的发展速度加快, 有助于推动经济水平提升, 改善人们的生活居住条件。在项目建设过程中, 需要实施测绘以了解各个区域的基本信息, 包括了空间布局和面积等, 为建设工作提供参考。传统测绘方式较为烦琐, 而且各个流程及环节之间的衔接度不高, 影响了工程建设的效率与进度, 不符合现代化建设的要求。“多测合一”模式的应用, 可以促进测绘服务效能的增强, 真正满足分类测绘和成果共享的要求, 在确保测绘数据精确性、可靠性的基础上, 加快房地产项目建设速度, 创造更高的社会效益及经济效益。

2 “多测合一”模式概述

测绘业务作为房地产建设项目中的主要业务, 呈现出复杂性和综合性的特点, 在传统模式下涉及多个测绘环节, 加大了工作的难度, 也不利于项目的顺畅推进。“多测合一”模式则在工程项目中将多个测绘业务实施合并处理, 采用了联合测绘技术, 以便简化测绘工作流程和手续, 在获得可靠测绘成果的基础上, 真正实现了信息的快速共享。测绘标准更加统一, 增进各个部门之间的密切协同与交流, 项目建设成本投入相对减少。

数据格式得到有效统一和规范, 在房地产建设项目中加

【作者简介】赵利军(1978-), 男, 中国河北邯郸人, 本科, 工程师, 从事房产测绘研究。

快了数据处理和共享的速度,为成果样本提取奠定可靠保障,防止成果质量受到意外因素的干扰。同时,在传统模式下的重复测绘问题也逐步得到解决,不仅能够避免不必要的资源浪费问题,而且技术框架的统一性更强,为选址、量测和施工放样、竣工验收等创造良好环境^[1]。

在信息化管理系统的支持下,可以实现实时化共享,提高测绘成果利用率。此外,还可以对测绘技术服务机构的工作过程实施有效约束和规范,为房地产企业提供更多的选择,增强彼此之间的公平竞争,改善营商环境。

3 房地产建设项目“多测合一”模式的问题

首先,改革力度相对不足。房地产建设项目测绘工作内容十分繁杂,在不同测绘单位中采用了不同的技术标准,会对测绘规范性造成影响,干扰了测绘结果的精确性及可靠性。各个部门之间的交流沟通较少,因此在改革过程中缺乏统一的标准和规范,影响了“多测合一”模式的应用。

其次,市场环境相对混乱。中国在房地产建设项目测绘中的起步较晚,而且缺乏“多测合一”的相关经验,因此会对市场秩序造成一定程度的影响。因为部分测绘单位的约束效果较差,所以在价格制定上存在较大的随意性。恶性竞争问题十分常见,没有在工作中严格遵循相关标准和原则,不利于项目的高效推进^[2]。

最后,缺乏专业化人才。在“多测合一”模式下,工作内容呈现出综合性的特点,对于测绘人员的要求提高,但是由于缺乏综合性人才,也会对未来工作的实施造成限制。

4 房地产建设项目“多测合一”模式的实施策略

4.1 加大改革力度

在房地产建设项目中,应该以测绘改革为核心,凸显“多测合一”模式的价值及优势,为中国房地产行业的转型升级发展奠定基础。对联合测绘的内容和范围等信息加以明确,掌握房地产项目区域内的土地边界和定位状况,做好全面的勘察工作并实施复核,为项目竣工提供可靠的依据。从消防、绿化和人防等角度出发,明确房地产测绘的基本成效,避免在应用“多测合一”模式时出现形式化问题。

严格遵循《房产测量实施办法》中的相关内容,为改革工作提供必要支持,对测绘中应该执行的技术规范和标准予以细化,确定合理的测绘范围,防止在“多测合一”模式下存在盲目性问题^[3]。在项目竣工环节,除了要了解房地产的具体面积外,还应该积极开展竣工调查和审查验收工作。对房地产建设项目中各个测绘工作实施划分,同时保持密切的衔接性,达到统筹管理的要求。

4.2 加强市场监管

对于房地产测绘市场的有效规范,可以提高“多测合一”模式的应用实效性,为企业发展创造良好的市场环境,推动测绘行业及房地产行业的协同发展。为此,应该充分发挥政府部门的主体作用,建立完善的准入机制,明确测绘机构的准入标准和相关手续,提高整体测绘水平,为联合测绘工作的实施奠定保障。房地产企业根据政府部门提供的相关信息,选择适合本项目特点的测绘机构,从而解决了信息孤岛和信息不对称的问题,提高项目测绘水平,形成良好的合作关系^[4]。

政府部门应该结合本地区的实际情况对当前法律法规加以调整,在市场化经济体制下提高测绘市场的灵活性,达到可持续发展的目的。相关职能部门应该明确自身的职责,加强对房地产测绘工作的全面监督与管理,共同维护良好的市场环境。

4.3 优化房产测绘功能

提高房地产测绘成果的利用率,真正实现高效化共享,是当前“多测合一”模式构建的主要目的。在信息化时代背景下,应该借助于大数据技术、云计算技术和移动通信技术等构建完善的数据平台,为测绘数据的采集、整理、存储和共享等提供支持,有利于加快测绘工作进度,提高测绘数据的可靠性^[5]。

在数据库的支持下,可以实现各类测绘信息的高效化汇总,并且结合房地产建设项目的实施情况加以更新,充分了解各类收费标准、资质等级和信用记录等,保证整个测绘过程的透明性。在“多测合一”信息化平台下,真正实现了项目信息、属性要素、地籍及房产要素的共享,数据处理效率更高,解决了传统测绘模式下的繁琐性和低效性弊端。

4.4 细化测量流程

对于各类数据信息的采集,是开展房地产建设项目测绘工作的基础与前提,也可以为规划方向提供依据,除了要获取房地产项目的总平面图和建筑定位图件外,还应该获取建筑施工图、地界坐标数据和宗地图等等,保障“多测合一”工作的顺利实施,为测绘人员提供更多的依据。

规划放线也是实践工作中的主要内容,应该明确各个点位的具体位置和间距值等并实施复测。在复验建筑物时,不仅要关注其具体位置,还应该了解详细的标高^[6]。全站仪极坐标法是当前房地产建设项目中规划放线工作的主要方法,严格控制定桩测量点位中误差,一般在5cm以内,做好校核工作,确保各个点位的正确性。

4.5 培养专业人才

注重对工作人员的专业化培训,使其转变传统思维理念,从传统测绘模式中摆脱出来,认识到“多测合一”模式的价

值与作用,积极学习先进知识和技能,适应现代化测绘工作的要求,为房地产建设项目的推进奠定人才保障。提高工作人员的自主学习意识,针对相关技术标准、数据处理方法进行深入学习,以便在实践中落实“多测合一”模式的基本要求。注重对“多测合一”模式的有效宣传,促进各个部门之间的密切协同,使其明确各自的职责内容及范围,以便在相互配合当中共同提高测绘工作实效性^[7]。建立完善的人才引进机制,吸引更多综合素质过硬的专业人才,构建高水平的测绘工作队伍。此外,还应该建立完善的激励机制,强化对人才的激励作用,提高工作积极性与主动性。

5 结语

“多测合一”模式在房地产建设项目中的应用越来越多,可以有效改善测绘成果,避免出现较多的重复性测绘状况,降低成本的同时,提高测绘工作的效率,加快中国房地产行业的长远发展。但是,由于在实践中面临改革力度较低、市场混乱和专业人才缺失等问题,也会对“多测合一”模式的实际应用成效造成影响,难以达到预期测绘目标。为此,应

该通过加大改革力度、加强市场监管、优化房产测绘功能、细化测量流程和培养专业人才等方式,逐步完善“多测合一”模式,为房地产建设项目的顺利推进奠定基础。

参考文献

- [1] 牛传业,王文娟,牛天.“多测合一”在工程建设项目的的应用分析[J].建筑,2022(3):78-80.
- [2] 黄锦秀.倾斜摄影测量在“多测合一”测绘中的应用[J].福建建筑,2022(1):112-115.
- [3] 袁宝华,汪德生.“多测合一”背景下的房产测绘成果备案管理[J].中国房地产,2021(28):61-64.
- [4] 李海东.“综合测绘”在智慧城市中融合应用[J].智慧中国,2021(9):56-58.
- [5] 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):9-10.
- [6] 徐艺文.刍议“多测合一”的相关问题及建议[J].低碳世界,2020,10(10):217-218.
- [7] 徐荣均.“多测合一”测绘服务工作开展现状分析[J].有色金属设计,2020,47(3):70-71+76.

(上接第 67 页)

3.3.4 HQ4 号剖面解释

HQ4 剖面 CSAMT 法反演剖面解释图见图 4。

根据由反演成果剖面图可知, HQ4 剖面电性自上至下分为三层结构, 第一层最大底深为 105m, 电阻率值小于 $200 \Omega \cdot m$; 第二层最大底深为 270m, 电阻值小于 $400 \Omega \cdot m$; 其下表现为高阻^[4]。结合区域地质及周边钻孔资料, 推断第一层为粉质黏土层反应; 第二层为风化岩层反应; 其下为基岩层。其中, 在剖面 11450~11600 点处存在一处电阻率等值线垂向变化梯度带, 推断为断层破碎带表现, 用红色虚线标出, 编号为 F1。

4 结语

本次 CSAMT 调查共推断层破碎带 3 处 (F1、F2、F3), 局部存在电阻率等值线向下凹型变化区域, 推断 2 处溶蚀发育区域, 第四系覆盖层下方隐伏溶洞呈椭球状, 主要受构造控制, 覆盖层厚的区域 (> 70m) 近北—北西向, 与地质构造特征基本一致, 验证了 CSAMT 方法的有效性。

研究在低山丘陵、隐伏岩溶区内进行了 CSAMT 勘探, 反演的电阻率剖面对比明显, 不同地质体界限明显。由于破碎带和溶蚀区域的充水特征, 溶洞等构造在电阻率剖面上表现为低阻特征, 且异常位置与钻孔数据对应, 表明 CSAMT 的反演结果与地质钻孔有很好的 consistency。探明了地下的破碎带及局部溶蚀发育区分布, 所得结果证实利用可控源音频大地电磁测深法进行地质灾害评价的有效手段。

参考文献

- [1] 何军,刘磊,黎清华,等.隐伏岩溶区地下空间探测技术方法研究——以武汉市为例[J].水文地质工程地质,2020,47(6):47-56.
- [2] 刘伟,甘伏平,赵伟,等.高密度电法与微动技术组合在岩溶塌陷分区中的应用分析——以广西来宾吉利塌陷为例[J].中国岩溶,2014,33(1):118-122.
- [3] 王俊茹.浅层地震在岩溶塌陷及采空区勘测中的应用技术研究[J].工程勘察,2003(5):65-67+18.
- [4] 郭书兰,阎长虹,苑小辉,等.无锡地铁某区段岩溶发育特征及其控制因素分析[J].工程勘察,2019,47(3):72-78.