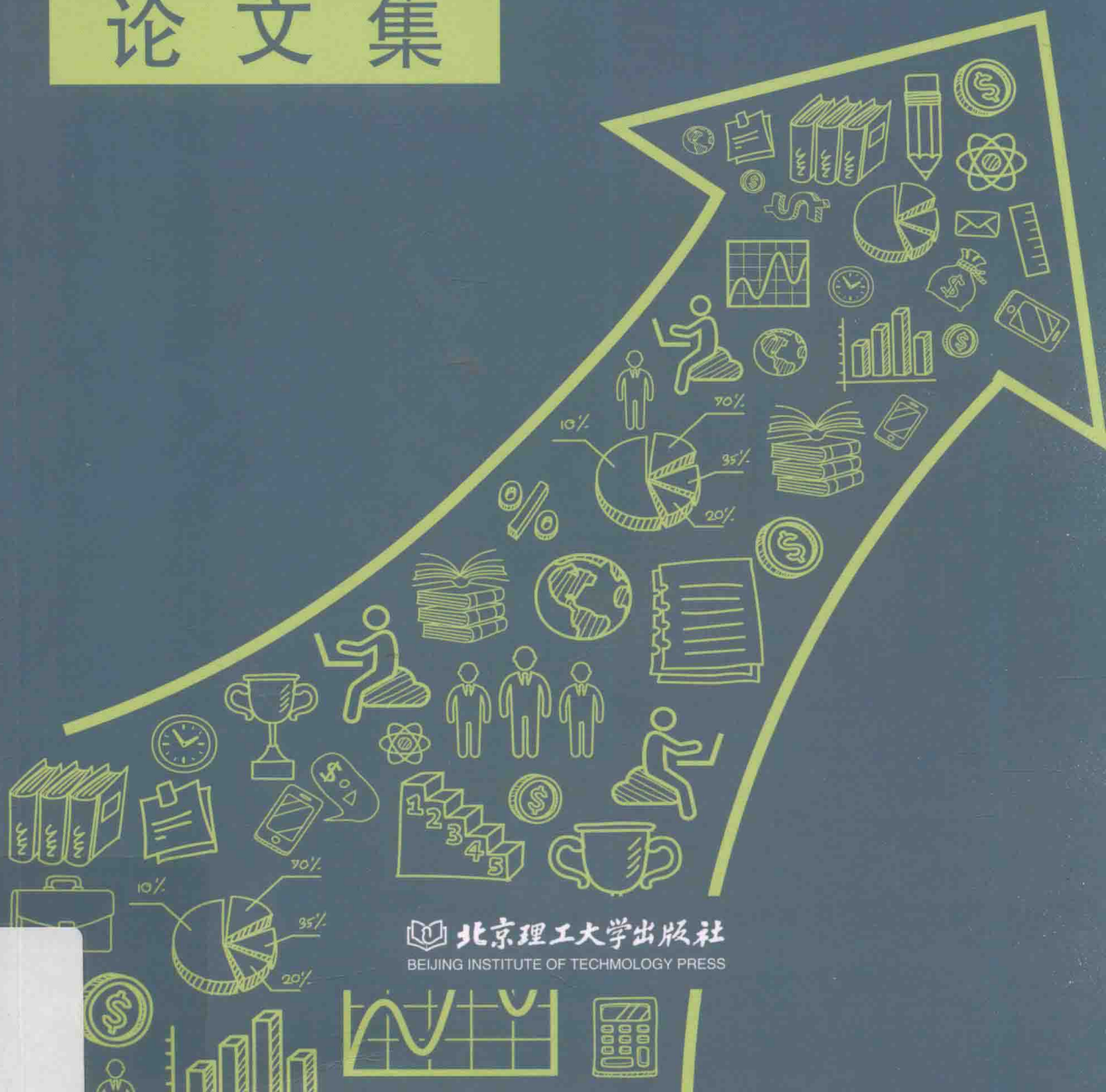


◎主 编 余晖原

副主编 陈 侠

新常态、新视角

论文集



 北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

新常态、新视角论文集

主 编 余晖原

副主编 陈 侠



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

新常态、新视角论文集 / 余晖原主编. —北京: 北京理工大学出版社, 2016.10
ISBN 978-7-5682-3267-8

I. ①新… II. ①余… III. ①企业管理—文集 IV. ①F272-53

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第244071号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮 编 / 100081

电 话 / (010) 68914775 (总编室)

(010) 82562903 (教材售后服务热线)

(010) 68948351 (其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 三河市华骏印务包装有限公司

开 本 / 787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印 张 / 33.5

字 数 / 723千字

版 次 / 2016 年 10 月第 1 版 2016 年 10 月第 1 次印刷

定 价 / 98.00

责任编辑 / 李慧智

文案编辑 / 李慧智

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 王美丽

前言

2015年以来,世界经济形势呈现出经济增速放缓、全球通货膨胀率持续下滑、全球国际贸易负增长、贸易结构调整、全球并购活动活跃、金融市场动荡、大宗商品价格持续低迷等特征。我国经济受全球经济下滑影响,外部需求不旺,内部则因为前些年的快速发展,积累了较多的库存和过剩产能,去库存和供给侧改革成为当前的重要任务。未来,一方面经济下行压力依旧明显,经济结构转型之路任重道远;另一方面,经历了一年多的改革,国内经济结构转型效果显著,产业结构和需求结构展现出了一些新特点。在结束了三十多年的经济高速增长之后,当前我国经济已然步入了中高速发展的“新常态”。

我国目前已然是世界第二大经济体,我国的经济发展与世界的经济发展关系密切。这种密切实实在在地体现在社会各行各业、大大小小规模的经济组织中。本论文集围绕新常态下的新情况,就相关课题进行了广泛的研究论述,包括对企业运营管理过程中具体问题的分析和解决,对行业整体发展趋势的观察和预测,对证券、投融资热门话题的看法,对互联网环境下经济金融发展特点的分析。论文作者来自各行业的管理人员,可以说是集实战经验、理论指导、深度思考于一体的成果,同时也说明新经济形势下的丰富案例被广泛关注。

重视理论指导实践、实践推进理论发展的实践与理论密切结合的思想,是在职学习的一个重要特点。近年来,随着在职进修人员数量的不断增加,各高校根据国家政策对在职研究生班工作进行了倾斜,使一大批有志提高自身素质,欲更加有效合理发挥自身工作、学习相结合优势的往届大学毕业生有了再次深造和探讨、交流思想的机会,他们思维活跃,有一定理论基础,又经历了一段深入社会经济生活的工作,这激起了他们总结过去,展望未来,脚踏实地、不断进取的热情。这种工作、学习同时进行的道路是他们的新选择,甚至是人生道路的新转折,这些,都被他们倾注在论文的字里行间。

在当前经济“新常态”背景下,中国人民大学金融学、经济学、管理学类在读学员从立足本职、放眼全球的研究视角出发,探索和思考国内外经济发展与企业发展战略,撰写了大量研究论文,在此,我们将这些论文分类汇编成册,以供读者研读。

本论文集涉及的内容主要有以下几个方面:

1. 企业管理方面,包括人力资源、薪水绩效管理、企业培训与开发、企业管理及文化建设;企业经济金融方面,包括互联网金融、信贷资金风险分析、进出口贸易、证券风险、融资融券制度、金融创新、市场营销管理、企业供应链研究等。
2. 行政管理方面,包括组织战略和架构、公共管理、政府建设、领导力、基层公务员分析、公务员行政能力等。

3. 经济金融方面，包括互联网金融、信贷资金风险分析、进出口贸易、证券风险、融资融券制度、金融创新等。

由于文稿数量多，编辑工作量大、时间紧，有不当之处，敬请指正。

编 者

2016 年 8 月

目 录

管理类

政府绩效评估的意义及现状·····	付 严	3
浅析北京市房产测绘行业管理现状·····	王文坤	7
平衡计分卡在 B2C 电子商务网站的运用 ·····	程 锦	12
中国当下商业人群管理运营方式略探·····	苏勇历	17
中小企业内部控制组织架构存在的问题及对策·····	罗 劼	21
企业管理中财务管理工作中面临的问题与对策·····	肖 丹	25
浅析如何合理有效授权·····	邓 燕	29
浅谈现代民航企业对于航班延误的管理·····	王亚光	33
浅谈国内天然气发电企业的现状与发展趋势·····	黄 驰	37
浅谈国内儿童美术教育机构商业运营模式探索和发展·····	温健鸿	41
浅谈光伏发电企业面临的风险·····	呼思华	46
浅谈当下中小微企业的生存与发展·····	李玉霞	54
论企业人力资源经营之道·····	胡长征	58
论技术经济与管理的关系·····	谢 琴	62
技术创新对企业转型发展的思考·····	谭 鉴	65
广州地铁专业气象服务自动站项目实施技术可行性方案·····	蔡由昌	68
高校如何做好项目管理的思考——以建筑工程为研究·····	丘康尧	72
佛山智宝棉纺服饰有限公司招聘的问题与对策研究·····	麦晓颖	76
大型企业与小企业的人力资源管理比较研究·····	张惠珊	81
中小企业供应链融资问题研究·····	路宇琪	85
浅析我国远洋渔业企业如何提升竞争力·····	李 静	89
远程自动抄表系统管理现状及发展趋势·····	郜俊琴	93
新时期中小企业战略管理策略浅析·····	张一冰	97
浅谈新常态下的中国乳制品企业的转型升级·····	申 娜	101
浅析新三板上市公司人力资源管理·····	张良梁	105
浅谈小微企业质量管理存在的问题及对策·····	陶传波	108
浅谈废旧轮胎再生循环利用项目的风险管理·····	姚 兢	112

企业利益最大化的管理方法——股权激励·····	康冬	116
决策制定过程中的“组织”与“理性” ——浅析赫伯特·西蒙组织管理思想·····	景迪	120
基于SWOT分析法的微商个体创业研究·····	袁雨	124
企业文化与管理的研究·····	吕健	128
国有企业推进混合所有制改革的问题和措施·····	陶丽媛	131
如何提高大型国有企业能源管理的质量和效益·····	焦瑞	134
“大数据”对企业营销的影响·····	胡江海	138
浅析企业如何留住人才·····	危罗平	142
城市公共项目的PPP模式路径研究·····	冯媛媛	147
“互联网+”下B2B服务企业线上营销初探·····	王莎	150
知识型员工离职意向影响因素研究·····	刘晴	153
新药临床前研发人员胜任特征模型的构建与应用·····	夏芙蓉	157
医院后勤管理的问题及建议·····	杨晨	161
浅谈制造业绩效管理的现状与问题·····	高丽华	165
浅谈新生代员工的职场特质·····	王雪丽	169
浅谈如何管理好“90后”员工·····	武佳丽	173
某股份公司自助式福利政策研究·····	刘薇薇	177
加拿大采矿业劳动力市场的现状与趋势浅析·····	黄源	186
论中小型民营企业的留人·····	韩晓珊	189
“80后”眼中的“90后”员工管理·····	王佳	193
浅谈我国企业人力资源外包的风险及对策·····	赵梓含	197
中小企业员工绩效考评存在的问题与对策·····	李艳红	209
员工绩效考评存在的问题与对策·····	高峰	214
浅谈儒家的企业人力资源管理思想·····	李亦	220
我国工资集体协商的内涵、历史和现状·····	陈晨	226
浅析企业初创期的人力资源管理·····	叶金玲	230
浅谈外企人才流失问题及对策·····	朱华	235
浅谈推进延帮伸教,促进解戒人员再就业·····	黄绮琛	239
浅谈企业培训需求分析·····	林晓玲	243
浅谈国有企业的绩效管理·····	党冬青	246
浅谈当代企业招聘渠道及发展趋势·····	韩庆文	251
浅谈WY公司的员工培训管理·····	何文娜	255
浅谈HR人员在绩效管理中的定位和作用·····	刘堃	259
企业不同性格关键人才的激励研究·····	李鹏	263
论社交网络对招聘的影响·····	何勇	267

简析国际化起步阶段的海外人力资源派遣问题

——以宝安区某互联网转型企业为例·····	许 露	271
基于胜任力模型的互联网金融新生代知识型员工的培训体系研究		
——以 R 公司为例·····	温文华	277
关于证券公司运用 HRBP 的探讨·····	李 薇	284
JXN 单位员工薪酬方案设计·····	王刚阳	288
航空公司低成本战略分析·····	张 娜	296

经济类

中美互联网金融比较·····	罗光政	303
浅析虚拟经济与实体经济的冲突与融合·····	赵 月	309
浅析人民币国际化·····	李卓群	313
浅析区块链技术在金融领域的应用·····	毋 非	317
浅析民营企业融资问题·····	黄 茜	321
浅谈私募市场合格投资者制度·····	周 昊	325
浅谈 2015 中国股灾和救市启示·····	李 凯	329
浅论“熔断机制”在国内的“闪停”·····	陆雨烟	333
平台化发展模式的经济分析和启示·····	赵力华	337
商品期货市场风险及其管理·····	朱婷婷	340
基于互联网金融下的中小企业融资问题研究·····	赵 月 王 刚	345
互联网金融下的商业银行·····	吴晓雪	351
互联网金融对我国证券公司资产管理业务的影响研究·····	李溢晨 时子桓	355
供给侧改革背景下企业债务风险治理·····	孙晟玮	361
浅谈“宝万之争”事件中体现的金融市场问题·····	王嘉宝	365
我国互联网金融的风险与防范措施探究·····	潘晓凌	369
农村信用社小额信贷问题及对策研究·····	张少帅 关 意	373
基于《关于深化国有企业改革的指导意见》浅谈混合所有制改革		
——以上海国企改革绿地控股借壳金丰投资为例·····	许 佳 李沫希	380
网络经济对中小企业竞争力的影响·····	张凤华	390
论互联网金融创新对传统证券行业的影响·····	鄢保兰	394
居民金融投资行为与经济增长关系探讨·····	尚强勇	398
互联网征信特点及发展对策浅析·····	陈杰炜	402
国企发展混合所有制改革面临的问题与思考·····	邓翠琴	406
传统银行网点运营模式的变革思考及转型策略·····	王 芸	410
针对中药材产业分析的银行信贷模式研究·····	毕昱晨	414
新经济形势下推进国有企业混合所有制改革的策略思考·····	魏茂岭	418

我国私募股权投资的发展现状分析·····	刘昊德	422
我国上市公司并购重组的现状、问题及对策思考·····	李文锦	426
试论扩大中等收入者比重与实现共同富裕目标的关系·····	孙丽波	430
生产型出口企业免抵退税涉税财务核算浅析·····	王宇皎	434
全球经济危机对旅游业的影响及对策研究·····	俞东	438
浅析经济与环境可持续发展·····	张倩	442
浅谈中国企业海外并购新环境下的机遇和挑战·····	梁玉鑫	445
浅谈我国高校内部控制问题·····	朱卉	449
马拉松运动对城市经济发展的影响分析·····	刘娟	457
利率市场化下商业银行面临的问题及对策·····	杨宇	460
浅析我国启动“投贷联动”试点工作的意义		
——以北京银行为例·····	李楹	465
经济新常态背景下互联网金融的发展与创新研究·····	何瑞	470
互联网经济背景下的中小商户业务需求研究·····	卞婉钰	476
分享经济：新增长，新动能·····	黄贺	481
影响中国城乡居民收入差距的原因分析·····	罗娟	485
城市经济学的研究与探索·····	林海英	490
人民币贬值的背景及其对中国经济的影响分析·····	陈婵	494
北京市东城区产业结构变动分析·····	杨冬林	498
我国私募基金合规性发展现状浅析		
——借鉴海外发达国家经验·····	鞠晓峰	504

其他专业

数字音乐作品著作权的法律保护研究·····	梁钜升	511
浅析违约方的合同解除权·····	胡桂芬	515
对我国行刑社会化的思考·····	王晓菲	518
我国影视文化产业发展现状及问题		
——从美学角度浅析提升社会效益的发展对策·····	殷悦	522



管理类

政府绩效评估的意义及现状

付 严

摘 要:绩效管理作为公共管理最为有效的管理手段,它以绩效为导向,以科学的测量评估为依据,提高公共部门管理职能,利于调动员工的潜能,进而获得最大效益化的管理办法和管理思想的有效结合,绩效评估作为绩效管理的重要环节,对于实现行政管理目标起到了重要的作用。

关键词:绩效评估 绩效评估作用 问题分析 完善措施

公共部门绩效评估是公共管理发展的必然要求。改进工作方式、提高工作效率、建设服务型政府的要求,决定了政府绩效评估的必要性。现代政府以向公民和社会提供优质高效的服务为宗旨,以提高政府绩效为目标,因而政府绩效评估作为一项有效的管理工具,在公共行政中受到广泛关注。我国公共部门绩效评估发展在近几年中虽取得了较显著的成绩但与其他发达国家相比仍存在差距。本文通过剖析我国公共部门绩效评估的现状问题,立足于现实,有针对性地提出了完善我国公共部门绩效评估的具体措施。

一、绩效评估的定义

公共管理绩效评估是指政府组织、非营利组织以及公共企业等特定的社会组织在履行公共责任的过程中,在讲求内部管理与外部效应、数量与质量、经济因素与伦理政治因素、刚性规范与柔性机制相统一的基础上,对获得的公共产出进行的评审界定。

二、绩效评估的作用

(一) 绩效评估利于提高政府部门的绩效

绩效评估可作为提高政府绩效的动力工具。首先,绩效评估有助于实现和落实政府的公共责任。政府对公民负有公共责任,政府的服务对象是人民群众,政府应尊重人民群众,要把人民群众放在政府工作的突出位置,了解人民群众的各种需求,合理分配公共资源,使之行之有效并达到预期的效果。要落实这些公共责任,就应对政府的作为进行绩效评估,以准确把握政府是否承担起了公共责任。其次,政府绩效评估所采取的界定政府职能、提高服务质量、强调以人民群众需求为导向,有利于改善政府部门与社会公众之间的关系,有利于建立和发展社会公众对政府公共部门的信任,增强政府的号召力和凝聚力。

（二）绩效评估有利于提升政府管理能力

首先，绩效评估是一种有效的管理工作，可作为一种诱导机制来激发人的热情和动力。建立在绩效评估基础上的奖惩，可强化公共组织的激励机制，其次，绩效评估有利于有效配置资源，建立以绩效为基础的预算制度、实行绩效工资制度，可以降低行政成本，提高效率，减少政府部门的浪费。最后，绩效评估是诊断政府部门发展的有力措施。管理决策以绩效评估为基础，能为组织提供有关政府活动进度、物质资源消耗、工作协调等方面的统计信息，以适时调整偏差，提高工作效率，更好地服务于公众。

（三）绩效评估有利于改善公共部门的形象

绩效评估的缺位会对公共管理造成严重影响。绩效评估将公共部门在各方面的工作情况公之于众，有利于公众了解、监督公共部门的行为。绩效评估为政策制定者、公共部门改进绩效提供了有价值的信息和反馈，为公共部门及其所提供的服务进行选择提供了依据，公众可通过绩效评估来控制 and 监督公共服务的供给。这也是阳光行政的重要途径。公共管理绩效改善了公共部门与社会公众之间的关系，体现了公共管理绩效评估的政治功能，促进了政府改革目标的实现，提高了服务质量，改进了公共部门与社会公众的关系，有利于树立良好的政府形象。

三、目前公共部门绩效评估存在的问题

（一）绩效评估主体单一，专业性不强

评估主体作为评估活动的行为主体，对评估结果的真实性、有效性至关重要，评估主体应包括综合评估主体、直管评估领导、公众或行政相对人、自我评估主体以及特点评估主体。我国公共部门绩效评估的主体都较为单一。目前，主要的评估主体是上级主管部门，采取自上而下的评估方式，虽然这种评估方式有利于实现引导和监督，但在实践过程中却容易导致地方政府部门唯上不唯实，政绩做给上级看，导致评估结果不实。另外，将社会公众作为绩效评估单一主体的行为也是值得商榷的。社会公众作为公共服务和公共产品的消费者，对政府工作的实际效果、感受最为深切。在一定程度上，其满意度是衡量政府工作成功与否的重要指标。

（二）绩效评估执行的后续辅助体系不完善

目前，部分政府部门工作人员的工作职责不清，没有健全的职位说明书，因此，导致绩效标准缺乏参考，导致绩效评估体系出现偏差。此外，我国尚未出台有关公共部门绩效评估的法律体系，在政府机构中缺乏相关的机构和专业部门来协调监督我国公共部门绩效评估的整体运行情况，因制度保障不健全，导致绩效管理没有发挥其真正的作用。

（三）绩效评估指标体系不科学

绩效评估指标体系是衡量公共管理绩效的标准，它以量化的形式出现，不仅反映工作任务或目标的完成程度，而且反映工作任务或目标的完成情况，为公共管理体制改革和绩效评估提供技术支持。在目前的绩效评估过程中，指标体系的设立并不科学，在指标体系

设置过程中,大多采取定性分析,而忽略定量分析,导致绩效评估指标体系的可操作性不强,影响考核效果及预期的目标。

四、完善公共部门绩效评估的措施

(一) 以法律形式加以规定,使绩效评估法制化

我国公共部门绩效评估常采取行政命令式的布置检查,甚至是突击式的检查,难以引起评估者和被评估者的足够重视,对于公共部门提高效率、改善管理、改进不足没有真正起到促进作用。为此,政府部门应出台相应的法律法规,使公共部门绩效评估活动法制化,做到绩效评估工作有法可依,有章可循,有法必依,违法必究,这样才能引起评估者和被评估者的高度重视,使绩效评估法制化。

(二) 建构多元化、专业化的评估主体

评估主体作为评估系统的重要组成部分。多元化的评估主体大体可分成政府内部评估主体与外部评估主体两个层面。内部评估主体指的是政府机构自身包括上级和下级考评。目前,政府机构内部普遍实行的是上级考评,而下级考评没有得到足够的重视。下级考评是指由各部门的下属直管或协管的组织组成,对该部门进行评议。这些组织既是上级部门的基层单位,又对这些上级部门工作情况比较了解,因此,对这些部门的绩效情况拥有一定的发言权。值得注意的是,下级考评有赖于从法律上树立其评估的独立性和权威性。外部评估主体主要包括公众、专家、专门机构及新闻媒体的考评。首先,发挥公众的评估作用,可在综合性考虑服务对象的知识结构、年龄结构和行业结构的基础上,选取适度规模的代表来组成考评主体,并且对选定的这些成员进行专业化培训,加入整个考评主体系统中,综合得出结论。其次,专家群体具有一定的专业视角和专业知识,同时掌握一定的信息工具,可以有效地参与评估。最后,专门机构指的是民间的咨询机构。我国公共部门应多培育、扶植民间的研究机构,做到资源的有效合理利用。同时,新闻媒体作为舆论监督的一个方面也应该占有一席之地。

(三) 将“人民群众满意度”作为绩效评估重要的指标

政府行政的本质在于服务公众,创造公众利益,满足公众的需求。因此,绩效评估工作应以人民群众满意度为宗旨,将“人民群众满意度”作为最重要的指标。“人民满意度”指标一方面包含内在的效率需求,另一方面能够体现出政府所做的工作在多大程度上满足了社会、企业、公众的需求,从而有利于加强和改善公共责任机制,使政府在管理公共事务、传递公共服务和改善生活质量等方面具有竞争力。

总结:提高政府绩效,是世界各国政府始终追寻的一个基本目标,也是新公共管理主导的基本方向。随着世界朝向全球化、信息化和知识化的发展,政府越来越有必要改变传统的执政理念和执政方式,向高绩效、集约化、精简化方向发展,以减小政府规模和成本,提高政府管理能力和质量。构建科学的政府绩效评估体系,对于我国政府绩效评估工作有着积极的推动作用。

参考文献

- [1] 张成福, 党秀云. 公共管理学 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2010.
- [2] 刘芯. 如何进行绩效管理 [M]. 北京: 北京大学出版社, 2004.
- [3] 蔡立辉. 政府绩效评估的理念与方法分析 [J]. 中国人民大学学报, 2002, 16 (5): 93-100.
- [4] 朱艳琨. 绩效管理问题研究 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2003.
- [5] 卓越. 公共部门绩效评估 [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2004.

浅析北京市房产测绘行业管理现状

王文坤

摘要:近十余年来随着房地产市场的发展,房产测绘市场也得到了突飞猛进的发展,为满足测绘服务的需求,房产测绘模式也发生了很大的转变。北京是较早开放测绘市场的地区之一,在房产测绘市场开放的过程中出现了一些问题,激烈的市场竞争导致测绘单位之间恶性压价、测绘质量降低、市场运行混乱、测绘面积纠纷频发、各部门之间存在不同规定准则导致测绘面积差异等问题。为改进房产测绘市场管理、促进房产测绘市场的稳健发展,需要对房产测绘市场中存在的问题进行研究,最终得出改革方案。本研究加深了对房产测绘市场管理的认识,并对房产测绘市场管理的改革具有重要意义。

关键词:房产测绘 现状 问题

一、引言

房屋作为城市基础要素,作为人民生产与生活的场所,作为主要的公民财产,其管理与测量对社会的管理具有重要作用。房屋要素的采集是通过房产测绘的途径实现的,房产测绘可以为房产管理部门、为城市规划与基础建设、为公民个人资产管理提供基础的数据资料。房产测绘是房产管理的源头,建设部于2000年在“关于认真贯彻执行《房产测量规范》加强房产测绘管理的通知”中提出“测管分离”的办法,使房产测绘单位成为独立法人实体和市场主体。自“测管分离”政策实施后,房产测绘市场逐步开放,在十几年的发展中出现各类问题。北京市作为房地产行业的最重要市场之一,健全房产测绘市场,研究房产测绘管理中存在的问题,对推动房地产业的健全发展具有重大的意义。

二、北京市房产测绘行业管理现状

(一) 房产测绘市场运行混乱

1. 市场准入门槛过低

按照国家《房产测量规范》的规定,只有通过官方机构审查和认可,并取得房产测绘相关证书资格的机构和个人才能从事房地产测绘工作。房产测绘是作为测绘单位的一项业务进行的,测绘单位需取得《测绘资质证书》,经评级后在其资质范围内进行市场活动。实际经营过程中,一些房产测绘单位资金少、规模小,其人员技术业务水平与测绘仪器设备远赶不上大型测绘单位,由此造成测绘质量较低;在承接复杂测绘项目时容易出现偏差,

在测绘市场竞争中处于弱势地位;更容易出现利用房产规则不完善,以达到获取特殊利益的行为。这些必将导致房产测绘行业信誉的降低。

2. 恶性压价

房产测绘市场的全面开放,使大量的测绘单位涌入市场,在激烈的市场竞争环境下,测绘单位必然会大打价格战,市场恶性竞争形势严峻,进而影响到房产测绘成果的质量,将对房产测绘市场的发展造成负面影响。因而,如何在保障房产测绘质量的情况下管理房产测绘市场,将成为房产测绘管理的重中之重。虽然建委为控制测绘费用,要求预售登记测绘和产权登记测绘在建委备案时需提供测绘合同,但其中有不少提供的是假合同,实际测绘费用远低于标准价格。

3. 市场退出机制

监管人员对于进入市场的单位资质审查不够严格,从根源上造成了测绘单位技术、管理、素质较低,而测绘单位出现问题时也没有相应的退出机制对其进行惩罚,犯错成本低,测绘服务质量提不上去,从而对测绘市场的健全发展造成损害。

虽然北京市房产测绘管理办法规定,房地产行政主管部门在以下情况下可以对房产测绘单位进行处罚或降级、取消测绘资格:有房产面积测算不执行国家标准、规范和规定的,在房产面积测算中弄虚作假欺骗房屋权利人的,房产面积测算失误造成重大损失的,但实际执行中却缺乏力度。

(二) 商品房测绘面积受购房者质疑

房产面积的测算关系到千家万户的切身利益,建筑面积是计算商品房总价的基础数据,开发商利用“赠送面积”等营销手段吸引消费者,因此而引发各种问题。譬如,购房人在收房后发现开发商口头承诺的赠送面积远低于承诺的比例,或是收房人私自将赠送面积改造引发其他业主的举报甚至是上诉。在商品房交易方面,由于房价居高不下,部分开发商在经济利益的驱使下,打起了面积的主意,而房产测绘是受房地产开发商直接委托的,部分测绘单位利用法律、法规不完善的漏洞刻意地修改测绘面积,损害购房者的利益,这是造成商品房测绘纠纷的重要原因。房产测绘结果的虚假以及购房者不信任房产测绘单位出具的结果,将对商品房测绘市场造成极大的损害。

1. 新房缩水

房地产开发商与购房者之间的矛盾主要集中在房产面积上,房产测绘作为检验商品房面积是否缩水的重要手段成为解决纠纷的重要依据。新房缩水通常有以下几个情况:(1)面积缩水,即发现商品房购买合同规定的使用面积或建筑面积与约定不符,误差超过3%,购房者可解除合同无条件退房。(2)“使用年限”缩水,一般住宅用地使用年限是70年,一些购房者房产证上的年限是四五十年。按照《物权法》规定,住宅建设用地使用期限届满自动续期。(3)花园、游泳池等配套设施缩水、与销售资料不符,购房者可集体诉讼开发商。(4)房子变矮,在合同中应明确赔偿问题,维护自身权益。

2. “偷面积”

“偷面积”是指开发商将一些区域故意设计成规范规定不计算面积或计算一半面积,而业主后期改造后可以更大幅度地加以利用,通过与政策打“擦边球”,实现对购房者送