Sunway Survey

SSHouse

EPS2008房产处理系统

使 用 手 册

北京清华山维新技术开发有限公司

Sunway Survey ? Corporation

二〇〇八年六月编印

目　录

第一章　房产处理系统界面 1

1.1　房产处理系统界面 1
1.2　工具栏 1
1.3　工具栏使用方法 3
1.4　菜单 4

第二章　房产处理作业流程 5

2.1　房产数据建立流程 5
2.2　房产数据处理流程 6
2.3　房产数据库管理流程 7

第三章　启动房产工程 8

3.1　创建房产工程 8
3.2　打开房产工程 10

第四章　房产管理单元 12

4.1　房产项目管理 12
4.3　楼层管理 14
4.4　楼单元管理 15

第五章　房产处理 17

5.1　房产参数设置 17
5.2　登录房产数据库 18
5.3　画权界线 19
5.4　自动拓扑构面 20
5.5　面积块属性编辑 20
5.6　自动生成户信息 23
5.7　自动生成外墙 24
5.8　上传当前楼盘数据 24

第六章　房产管理 25

6.1　房产项目管理窗口 25
6.2　导入项目交换数据 26
6.3　导出项目交换数据 26
6.4　复制楼盘数据 26
6.5　粘贴楼盘数据 27
6.6　同轮廓楼层数据复制 27
6.7　分摊面积计算 28

6.9 下载房产分层平面图 36
6.10 上传房产分层平面图 37
6.11 上传楼盘分层数据 38
6.12 下载楼盘分层数据 39
6.13 输出房产分层平面图 40
6.14 下载房产单元平面图 43
6.15 上传房产单元平面图 44

房产处理系统界面

第一章

1.1 房产处理系统界面

SSHouse 是在 EPS 平台上开发的房产处理应用系统。 EPS 平台具有常见图形系统通用的界面形式。

图 1-1 展示了一个典型的 SSHouse 界面样式。

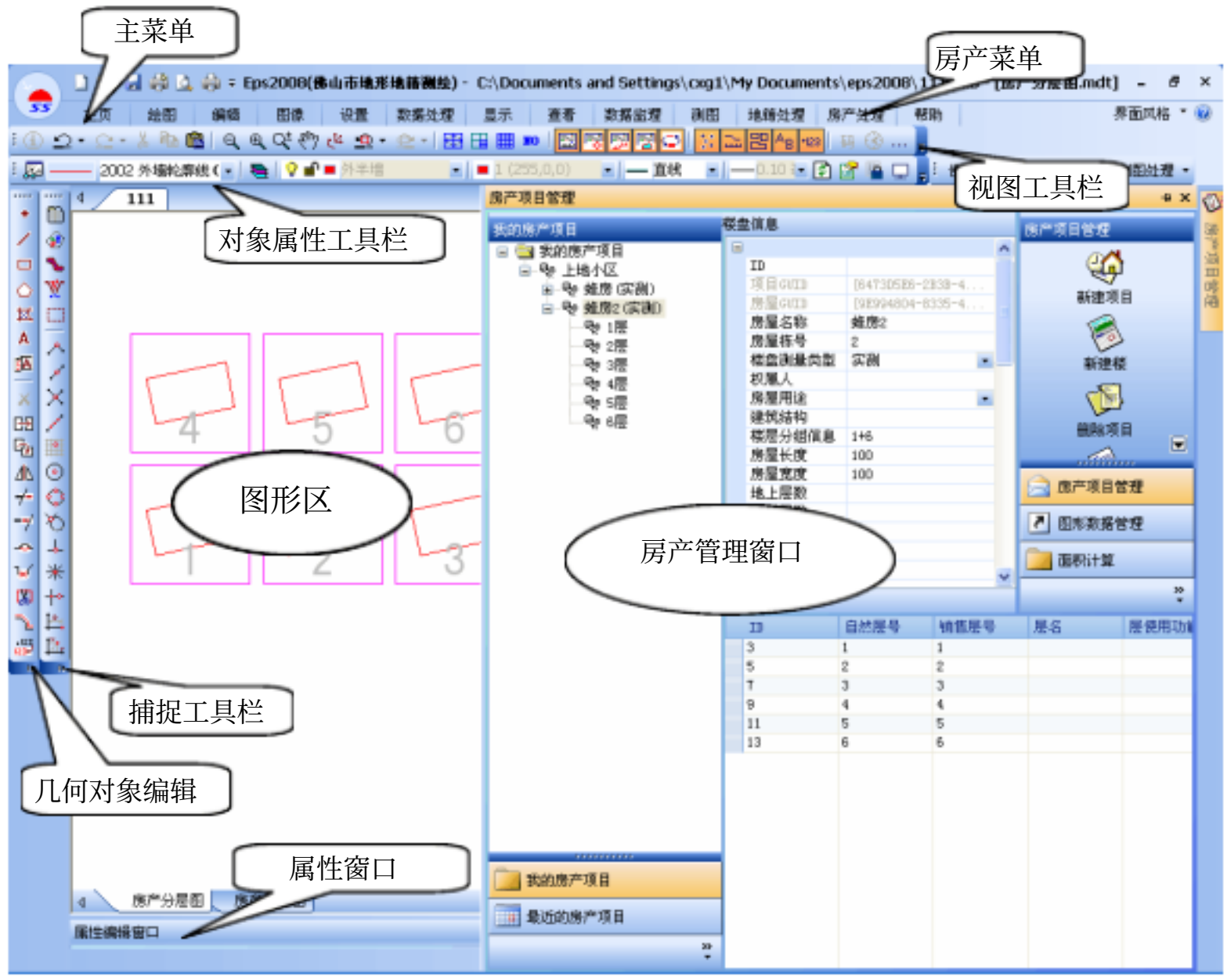


图 1-1 平台界面

1.2 工具栏

工具栏上包含启动命令的按钮。点击工具栏上的按钮可以启动命令，并动态显示功能提示。可以显示或隐藏工具栏、锁定工具栏和调整工具栏大小。

1.2.1 对象属性工具栏

对象属性工具栏是用来显示或输入实体对象的基本属性，如编码、层名、

颜色、线型、线宽等。



图 1-2 对象属性工具条

1.2.2 视图工具栏

视图工具栏从左至右依次为：对象属性查看、撤消、反撤消，裁剪、复制、粘贴，屏幕缩小一倍、屏幕放大一倍、无级缩放、移屏、三维漫游、上一屏窗口显示、下一屏窗口显示，数据范围全视、测区范围全视、当前图幅范围全视、显示分幅格网、显示图号、显示坐标格网线，详绘 粗绘、点地物详绘 粗绘、线地物详绘 粗绘、面地物详绘 粗绘、显示线宽，点显示开关、线显示开关、面显示开关、 注记显示开关、 点标注显示开关， 开关本地库数据显示、 开关 GIS 库数据显示、指定编码对象显示开关、指定时间内的对象显示开关、特选集对象显示开关、设置显示可控对象。



图 1-3 视图工具条

1.2.3 几何对象编辑工具栏

几何对象编辑工具栏上的内容从左至右依次为：画点、画线（改线） 、画矩形、画面、用面类符号填充闭和区域、注记、注记字典、删除、平移、旋转、镜像、裁剪、延伸、连线、删连线、打断、距离平行线、高程注记拖动等。



图 1-4 几何对象编辑工具条

1.2.4 常用捕捉工具栏

常用捕捉工具栏的内容从左至右依次为：选择集操作、多边形选择、带状选择、选择过滤、清空选择集、捕捉最近点、捕捉中点、捕捉交点、捕捉线上任意点、捕捉网格点、捕捉圆心、捕捉圆上四等分点、捕捉圆上切点与最近点、捕捉垂足与反向垂足、定向延伸与求交、捕捉正交点定向量边（十字尺） 、相对坐标输入。



图 1-5 捕捉工具条

1.2.5　快捷工具栏

快捷工具栏是可以自定义的用户工具栏，用户根据工作中常用的功能制定个性、快捷的工具栏。



图 1-6 快捷工具栏

1.2.6　标题钮

标题钮是起始页的启动键。

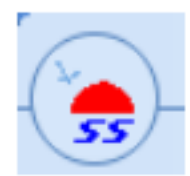


图 1-7 标题钮

1.3　工具栏使用方法

工具栏可以为固定的，或是浮动的；固定工具栏附着在图形区域的任意边上；浮动工具栏定位在图形区域的任意位置，可以将浮动工具栏拖至新位置、调整其大小或将其固定。

1.3.1　打开工具栏步骤

鼠标指向任何工具栏，　　单击右键，　弹出的快捷菜单上有　　√ 的是已经显示出来的工具栏项，单击没有　　√ 的某个工具栏名称，即可打开该项的工具栏。如图 1-8 所示。

1.3.2　固定工具栏步骤

1）将工具栏拖到图形区域的顶部、底部或两侧的固定位置。

2）当工具栏是浮动状态时，在工具栏的标题栏处双击，工具栏将在转换到浮动状态前的位置上固定。

1.3.3　浮动工具栏方法

1）将光标定位在工具栏前端的虚线条上，然后双击鼠标。

2）将工具栏从固定位置拖开并释放按钮。

1.3.4　关闭工具栏步骤

1）单击工具栏右上角的　　“关闭 ”按钮　。

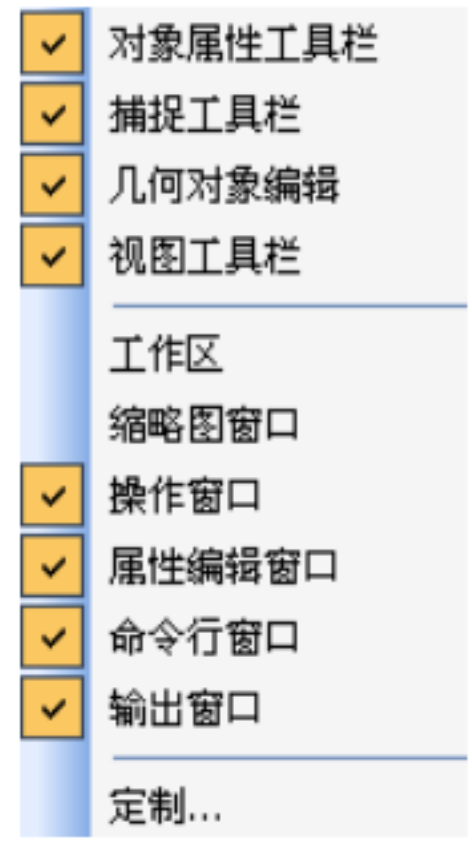


图 1-8

2）鼠标指向任何工具栏，单击右键，单击弹出的快捷菜单上有 √ 的工具栏， 即可关闭此工具栏。

1.4 菜单

EPS 系统的大部分功能和命令在菜单上都能找到对应项， Eps 系统菜单分为平台主菜单和应用系统菜单，应用系统菜单是在应用系统模块启用后增加到平台主菜单栏中。

1.4.1 主菜单

EPS 系统的平台主菜单共分为 11 大类， 点击每大类的菜单名称都会出现一个下拉子菜单，详列了所具有的功能和命令。如图 1—9 所示。



图 1-9 主采单

1.4.2 房产系统菜单

SSHouse 系统菜单是在平台的基础上增加了‘房产处理’菜单项。如图 1-10 所示。

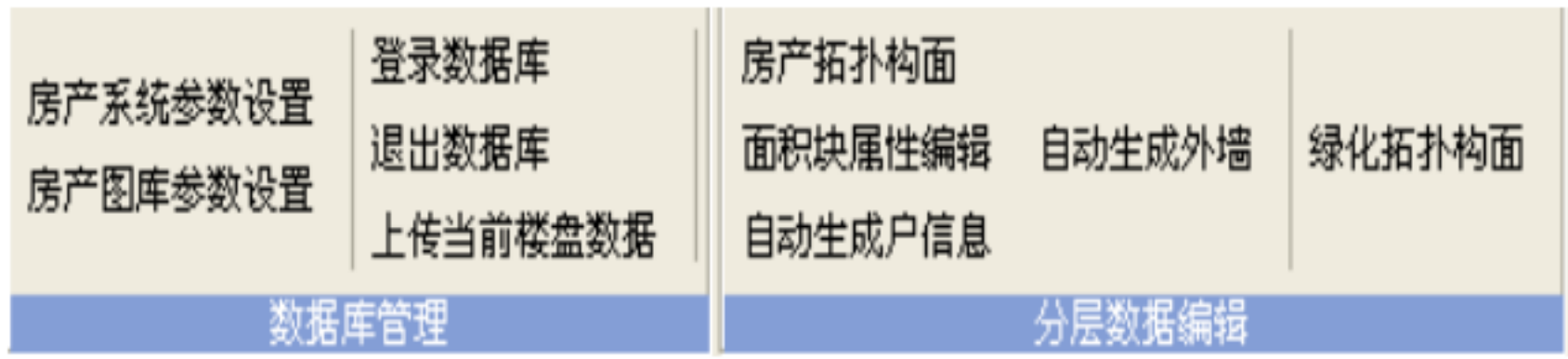


图 1-10 房产系统菜单

房产处理作业流程

第二章

按照技术规程和软件功能，推荐如下作业流程。

2.1 房产数据建立流程

房产数据建立的基本作业流程。如图 2-1 所示

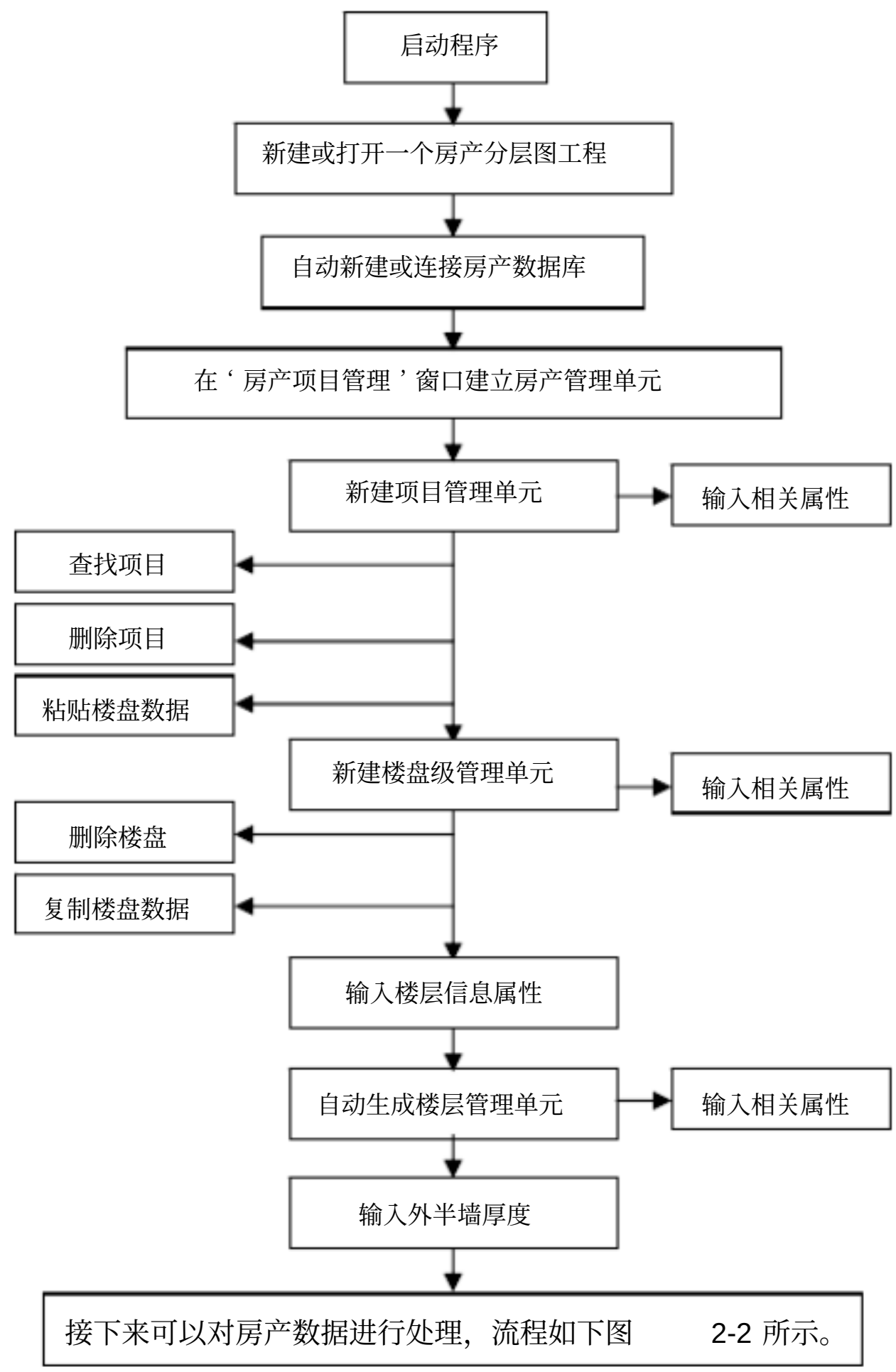


图 2-1 房产数据建立流程图

2.2　房产数据处理流程

房产数据管理的基本作业流程，如图　　2-2 所示。

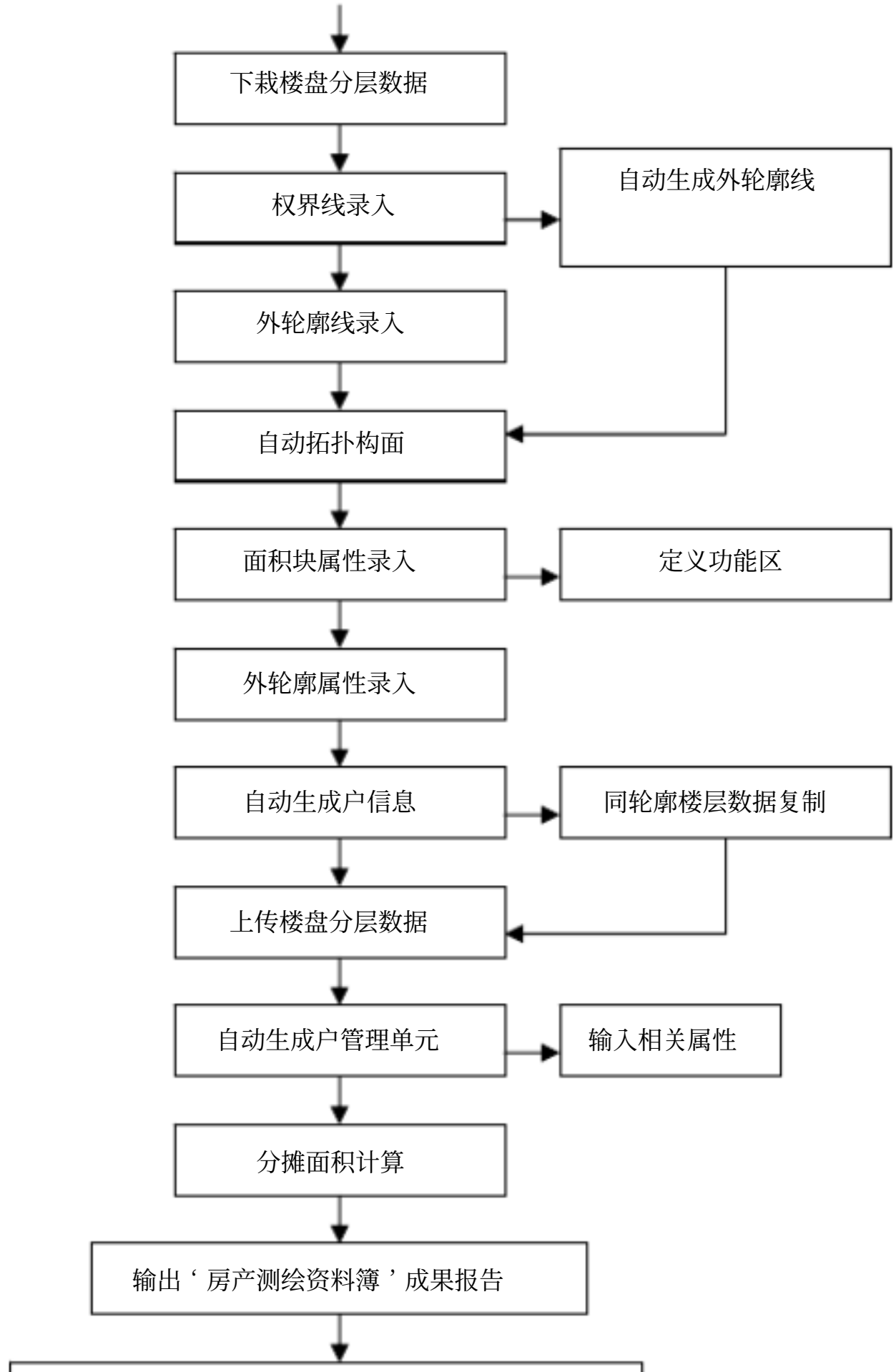


图 2-2　房产数据处理流程图

2.3　房产数据库管理流程

房产数据库管理的基本作业流程。

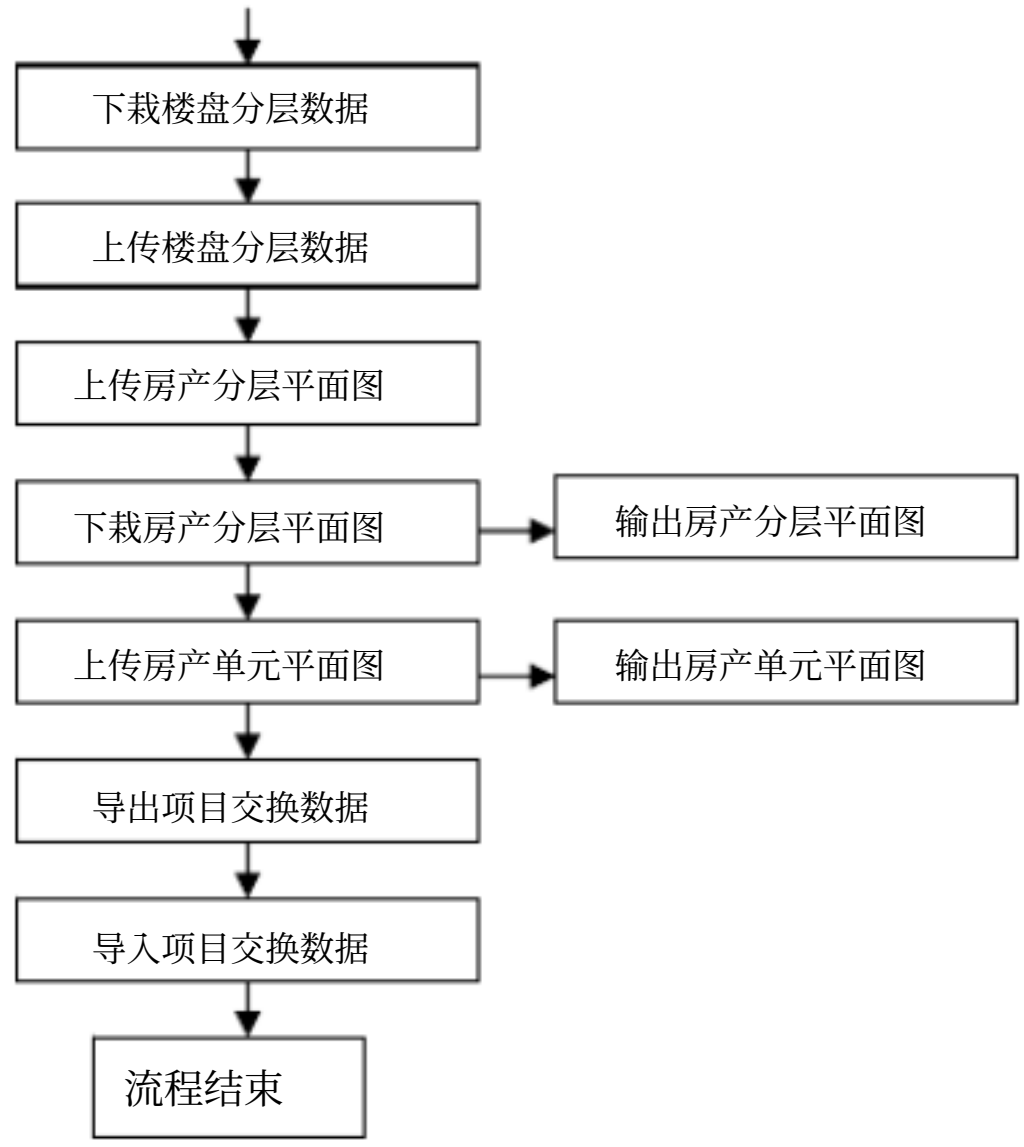


图 2-3　房产数据库管理流程图

第三章 启动房产工程

工程是图形数据的管理文件，要输入、编辑图形首先要建立新的工程文件或打开已有的工程文件。

房产工程类别：包括房产分层图工程和房产成果工程两部分。

房屋的权界限是在房产分层图工程中输入编辑管理；形成的房产成果图是在房产成果工程中编辑管理；房产成果图数据在房产数据库中存储。

3.1 创建房产工程

建立新的房产分层图工程和房产成果工程文件，建立新的房产数据库。

3.1.1 新建房产分层图工程

1、打开系统时；在 起始页 选择 是使用 [房产分层图]创建 ；或在 快捷工具栏 上单击 新建工程 ；或在 “主页 ”菜单上单击 新建工程 ；都会出现 新建工程 对话框。如图 3-1 所示。

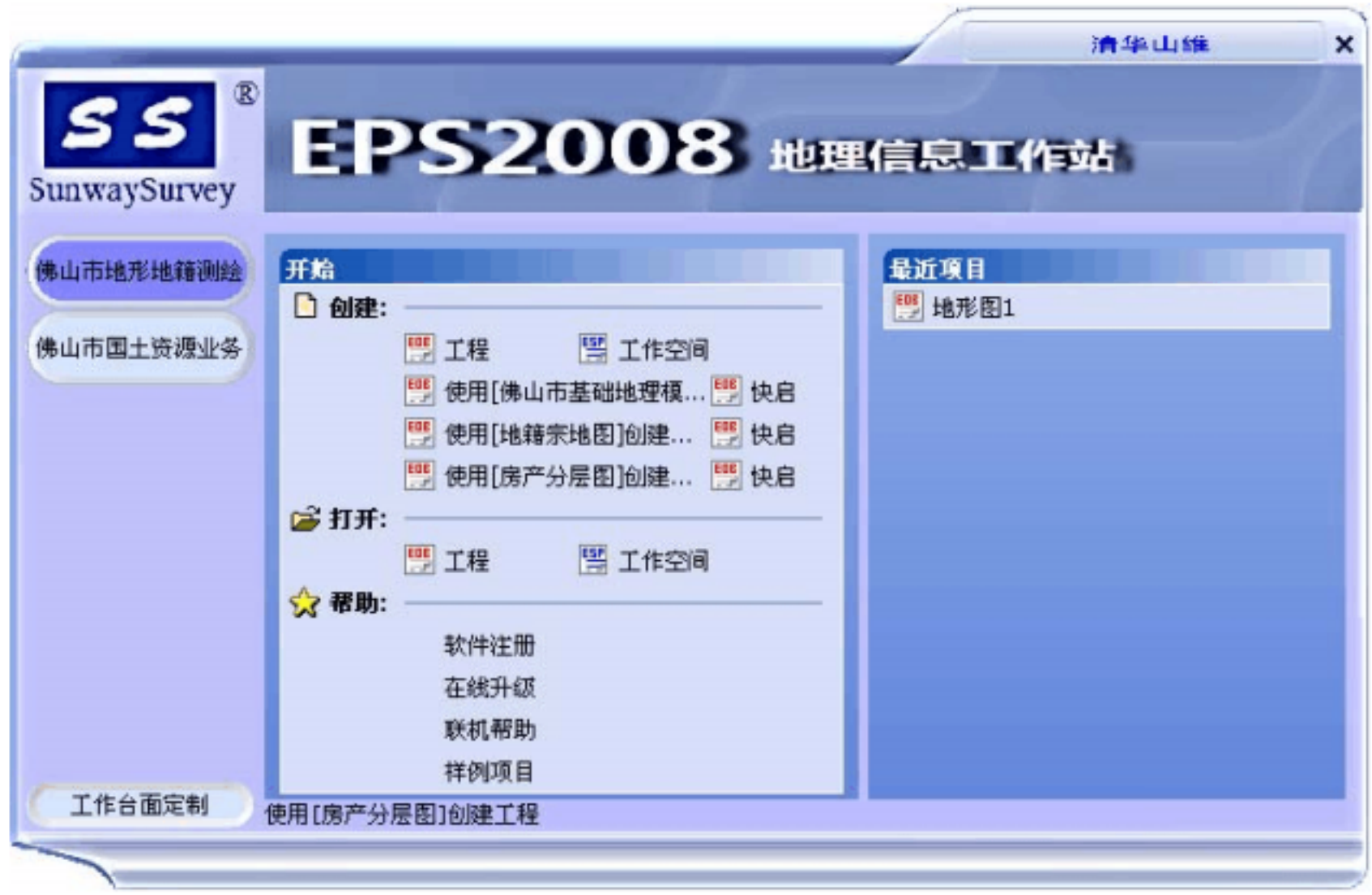


图 3-1 台面选择界面

2、在 名称 栏中输入新工程的文件名，在 位置 栏中输入新工程的存储位置，或用 浏览 指定路径，如图 3-2 所示。

3、然后单击　‘保存 ’，完成新建房产分层图工程，并直接打开新工程。

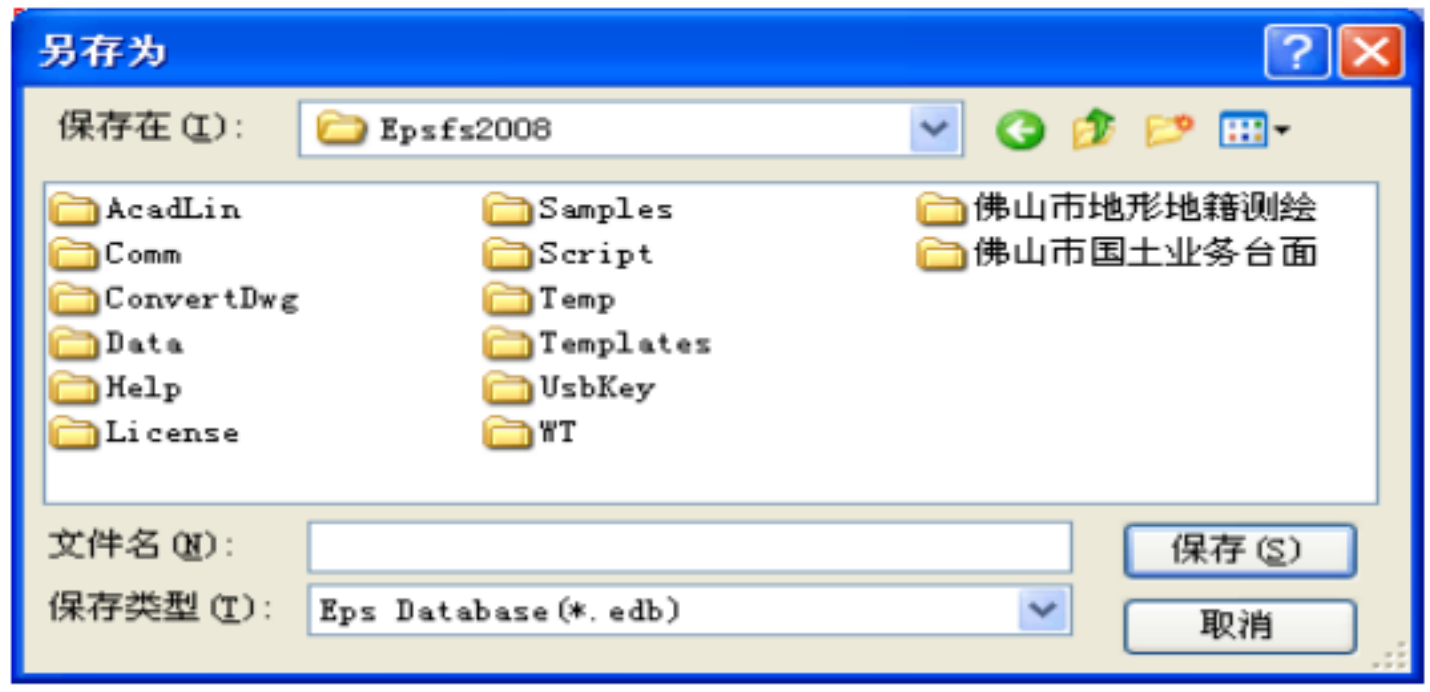


图 3-2

注意：当模板列表中没有需要的模板时，要将所需要的模板拷贝到指定的目录，操作参照‘ 关于模板位置 ’　。

3.1.2　房产数据库

房产数据库是用来保存房产分层图和成果资料的，在建立房产分层图时自动连接，默认使用　FCTDatabase.hdb　（…\Eps2008\Data\FC\ FCTDatabase.hdb　），可通过菜单下的‘ 房产图库参数设置 ’功能查看　/修改房产数据库的类型、属性（数据库名、用户名、口令　…）、连接方式、默认模板，对话框如图　3-3 所示。



图 3-3　房产图库管理参数

数据库功能：

1、启动方式：在主菜单项中选择房产处理，单击房产图库参数设置。

2、数据库类型：可以是　MS　Access　、 MS SQL Server　、 Orecle　数据库。

3、连接属性： MS Access 数据库一般用本机做为数据服务器, MS SQL Server 、 Orecle 数据库可以使用网络服务器，也可以用本机做为数据服务器。

4、登录方式：

1）自动登录 自动登录只适合缺省情况。

2）人工登录 如果系统管理员设置了人工登录，登录需要数据库服务器及数据库用户认证，在“ 连接数据库 ”对话框中依次输入数据库类型、 服务器名， 数据库名、 用户名和口令，按 登录 按钮进行连接 / 登录，连接成功后，将根据不同的用户名获得不同的使用权限， 对话框如图 3-4 所示。也可通过此对话框创建新的房产数据库。

注意 连接数据库对话框也可通过菜单下的 ‘ 登录数据库 ’ 启动（见 5.2 节）；如需保存用户名及口令，请选中“ 保存用户名及口令选项 ” ；

3）不登录



图 3-4 房产数据库连接 / 登录对话框

3.2 打开房产工程

将已经存在的房产分层图工程和房产成果图工程文件打开进行处理，并与已经存在的房产数据库连接。

3.2.1 打开房产分层图工程

1、 打开系统时； 在 起始页 选择 更多工程 ’，或在 ‘快捷工具栏 ’上单击 ‘ 打开工程 ’ ，或在“ 主页 ”菜单在上单击‘ 打开工程 ’ ；都会出现 选择工程名 ’

对话框，如图　3-5 所示。

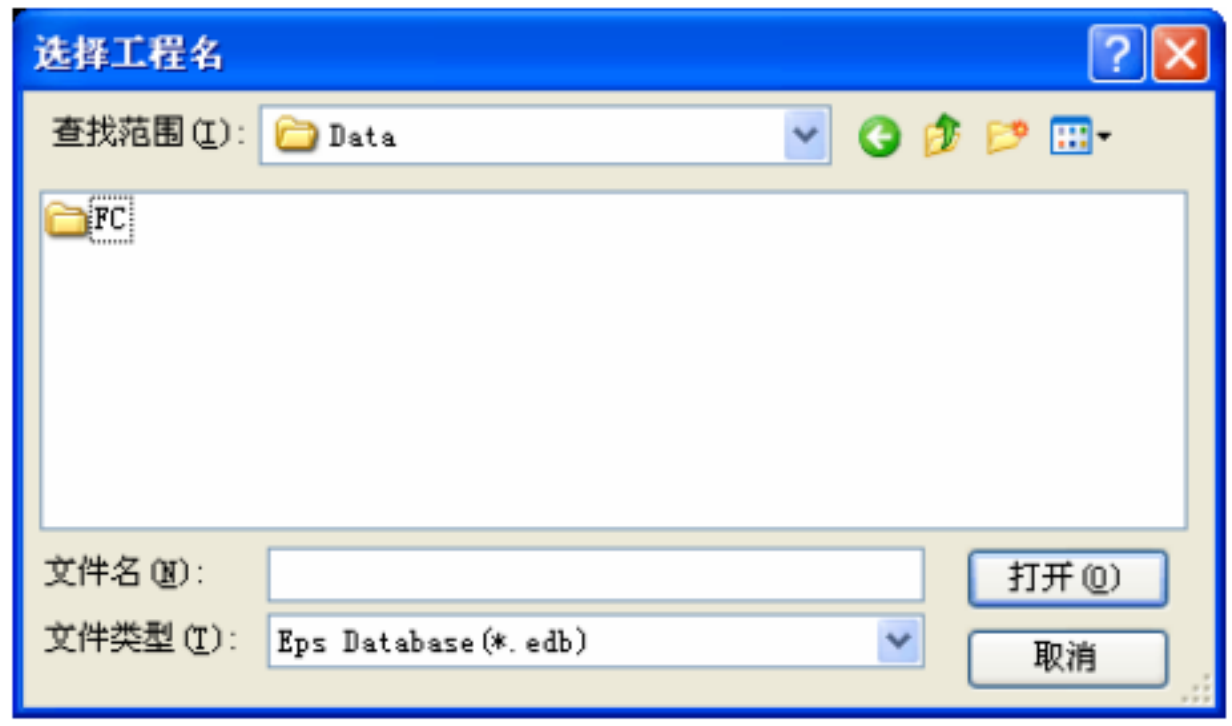


图 3-5　创建房产分层图工程名

2、　或在‘已存在’对话框中选择到所需的房产分层图工程文件，单击‘打开’即可。

3.2.2　打开房产成果图工程

1、打开系统时；在　‘起始页　选择　更多工程　’；或在　‘快捷工具栏　’上单击‘打开工程’ ，或在“主页”菜单在上单击‘打开工程’　　；都会出现　‘选择工程名　’对话框，然后选择文件路径，点击打开按钮。如图　　3-6 所示。

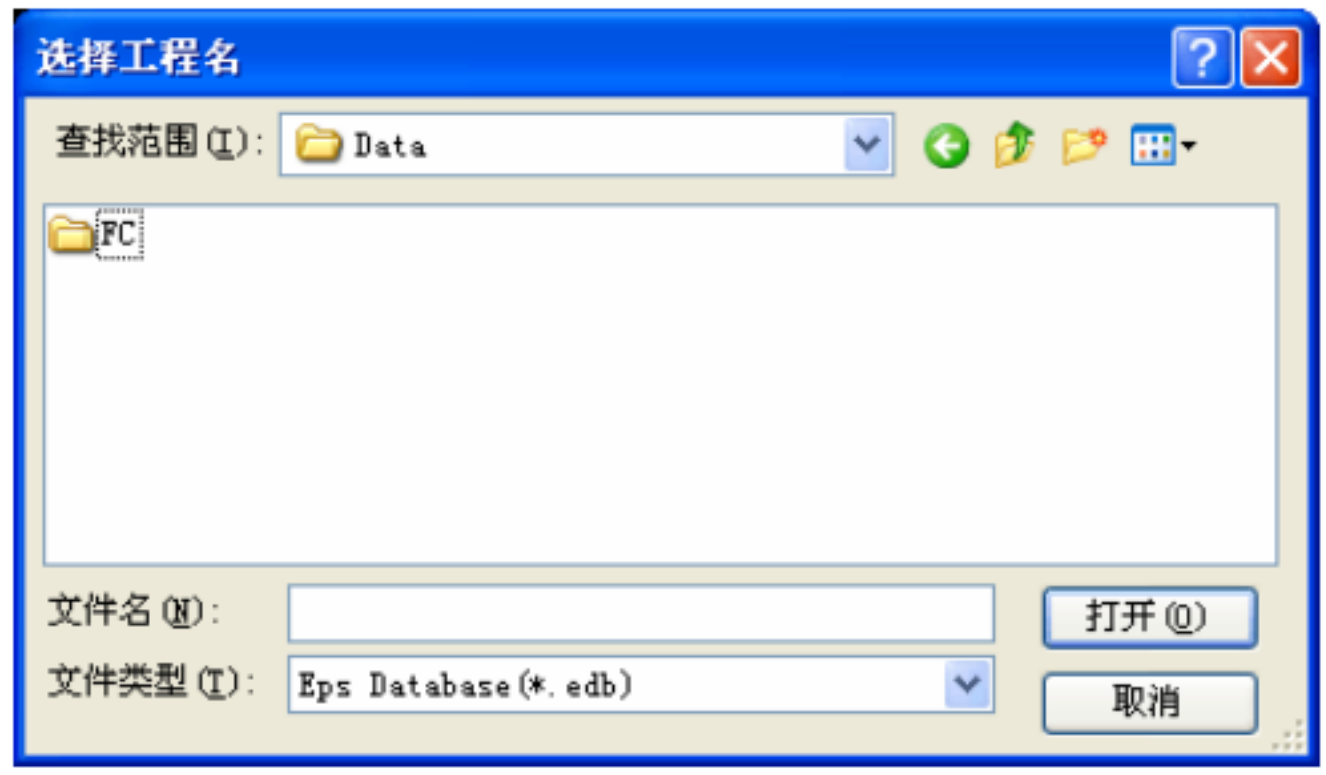


图 3-6　创建房产成果图工程名

房产管理单元

第四章

所有房产项目将在房产管理单元中分级管理，房产管理单元分：房产项目、楼盘、楼层、楼单元等。

每级都可以有多个管理单元，如房产项目有北京，如图 4-1 所示。

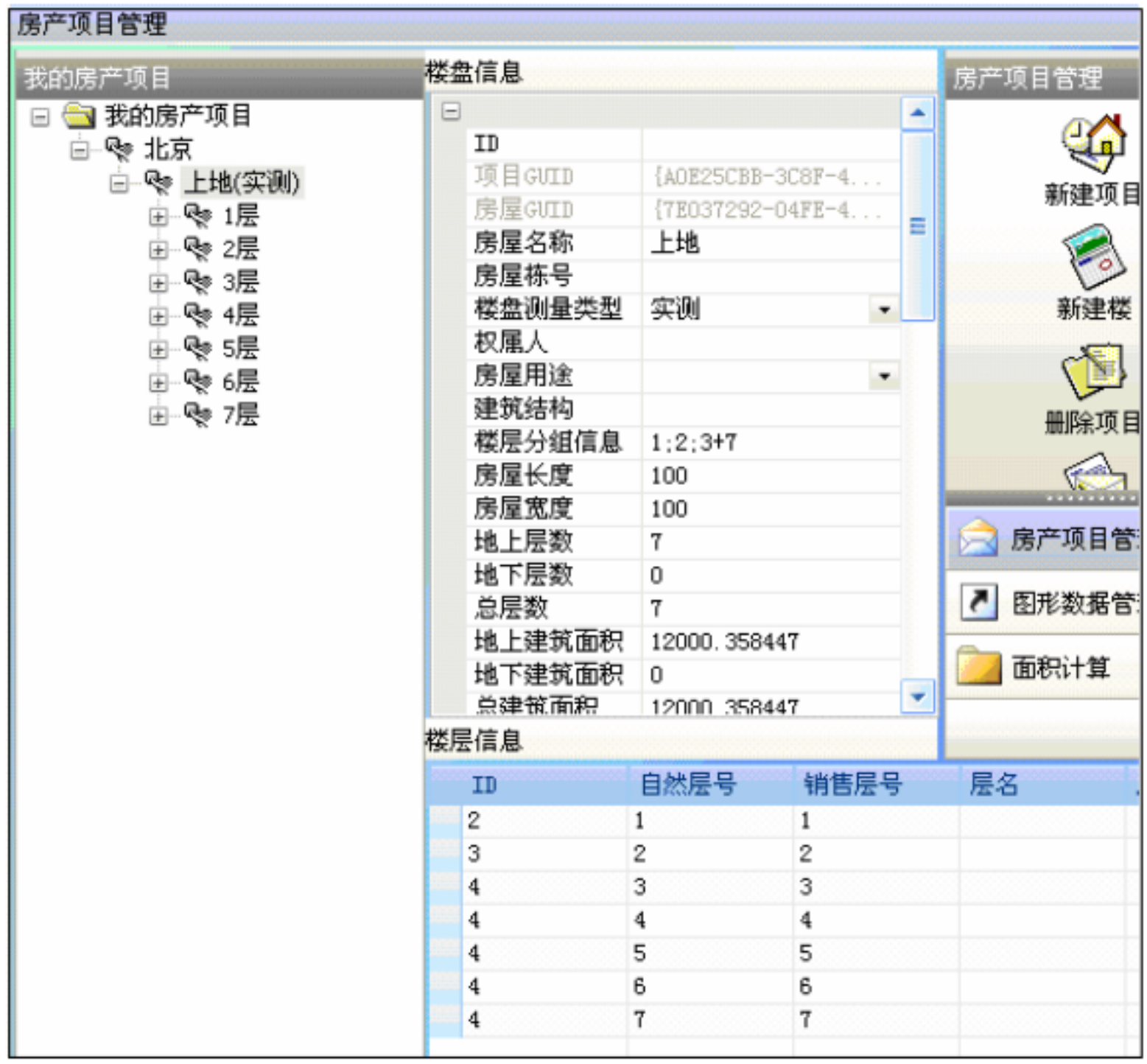


图 4-1 房产项目管理

4.1 房产项目管理

建立新的房产项目管理单元或删除；房产项目管理功能。

新建房产项目： 建立新的房产项目管理单元。

打开 ‘房产管理 ’窗口，选择任意级别为当前，按右键，在出现的 ‘操作菜单 ’中都会有 ‘新建项目 ’功能，选择 ‘新建项目 ’功能，弹出 ‘输入项目名称 ’对话框，输入项目的名称，确定后完成新建项目管理单元。

删除房产项目：　　删除房产项目管理单元。

打开‘房产管理　’窗口，选择要删除的房产项目为当前，按右键将出现　　‘操作菜单　’，选择　‘删除项目　’功能，将当前房产项目删除。

删除后与其相关的项目信息将全部删除，所以要谨慎操作。

房产项目管理功能：

房产项目管理单元的功能包括：新建项目、删除项目、新建楼盘、导入项目交换数据、导出项目交换数据、上传房产分层平面图、上传房产单元平面图等。如图　4-2 所示。

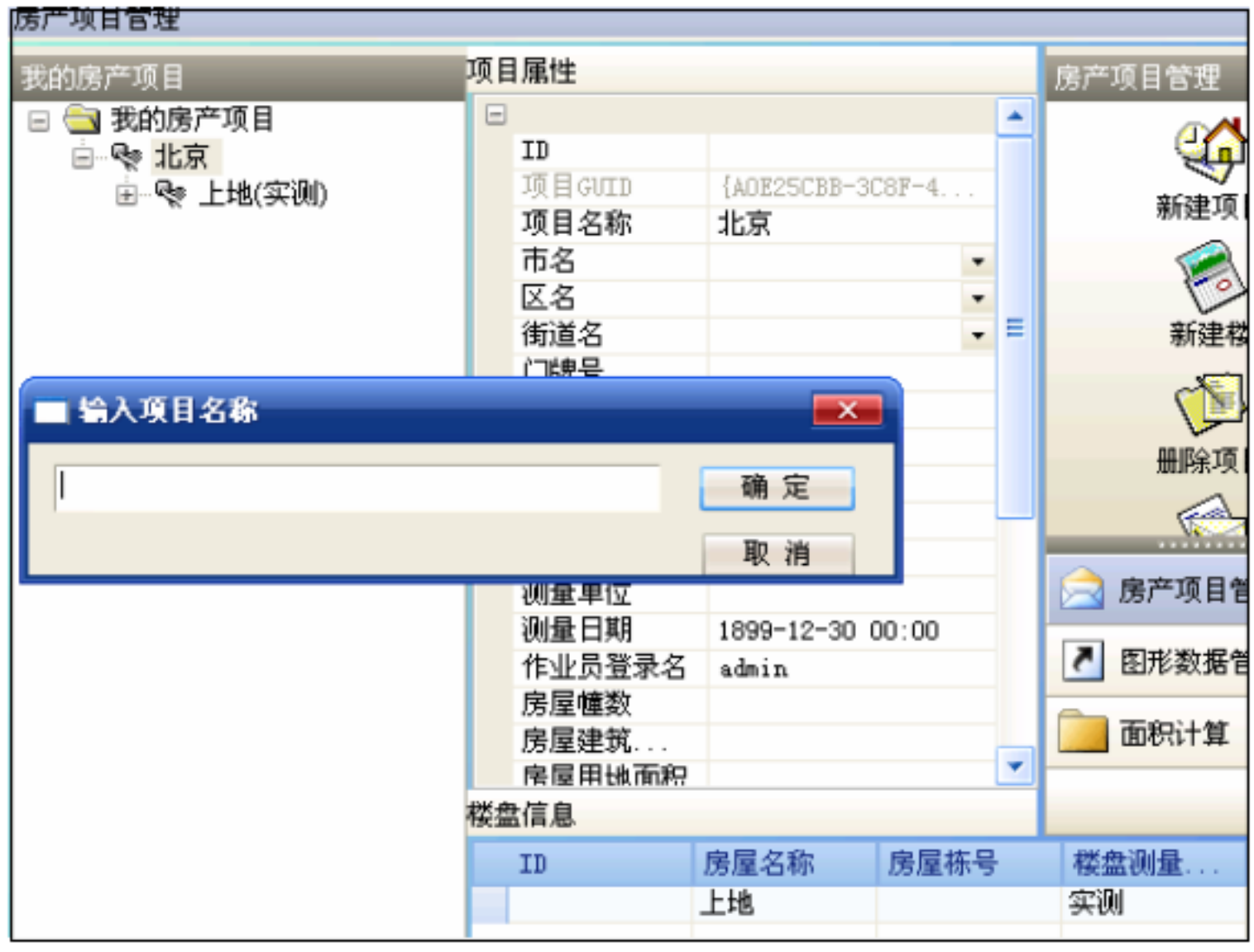


图 4-2　创建房产项目名称

4.2 楼盘管理

建立新的楼盘管理单元或删除；楼盘管理功能。

新建楼盘：　建立新的楼盘管理单元。

打开　‘房产管理　’窗口，选择　‘房产项目　’或‘楼盘　’为当前，按右键将出现　　‘操作菜单　’，选择　‘新建楼盘　’功能，弹出输入对话框，输入楼盘名称，确定后完成新建　楼盘管理单元。

删除楼盘：　删除楼盘管理单元。

打开　‘房产管理　’窗口，　选择要删除的楼盘为当前，　　按右键将出现　　‘操作菜单　’，选择　‘删除楼盘　’功能，将当前楼盘删除。

删除后与其相连的楼层信息将全部删除，所以要谨慎操作。

楼盘管理功能：

楼盘管理单元的功能包括：新建项目、新建楼盘、删除楼盘、导入项目交换数据、导出项目交换数据、复制楼盘数据、下载楼盘分层数据、上传楼盘分层数据、同轮廓楼层数据复制、分摊面积计算、输出房产分层平面图、输出房产单元平面图、下载房产分层平面图、上传房产分层平面图、上传房产单元平面图等。如图　　4-3 所示。

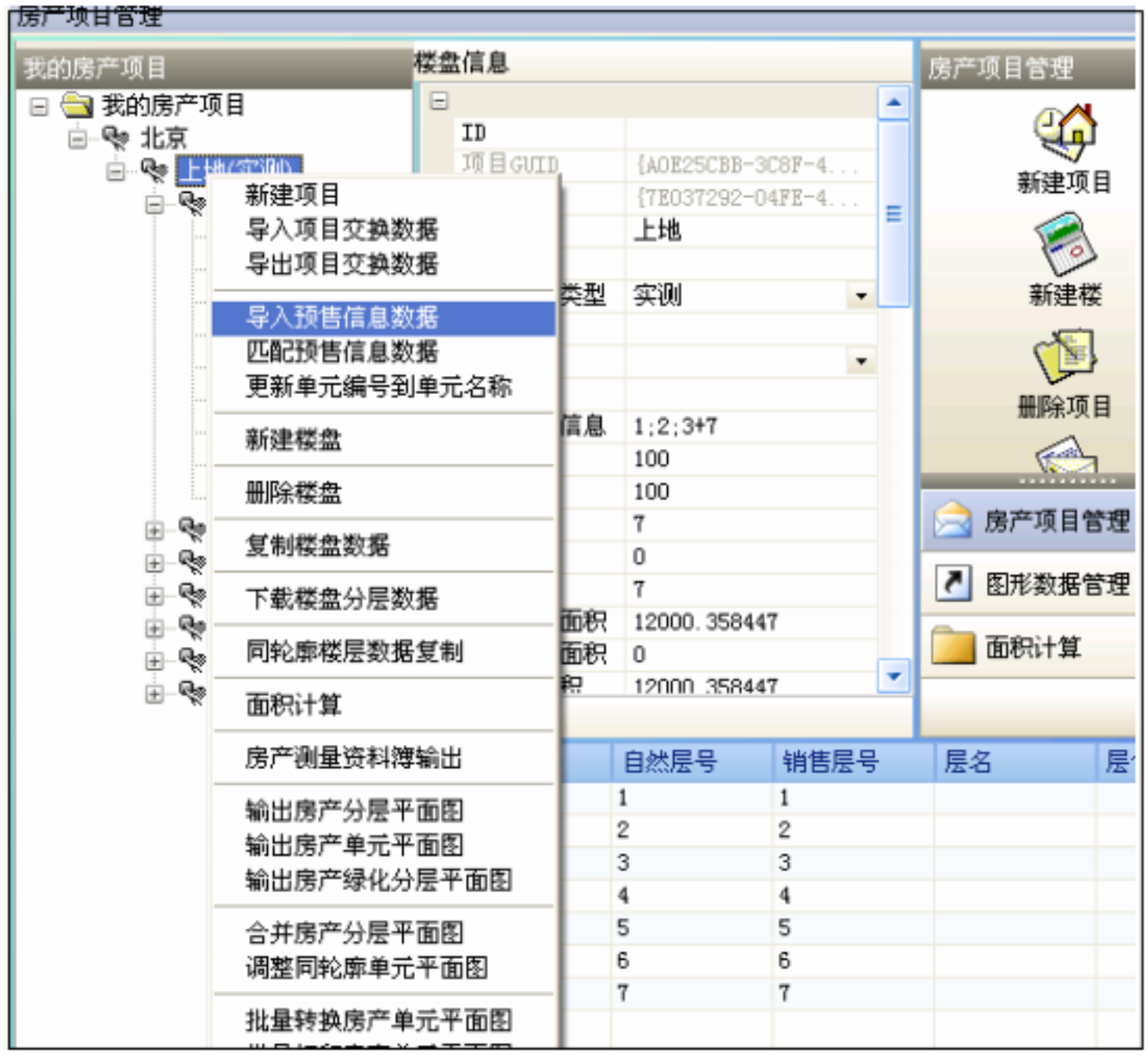


图 4-3　楼盘管理单元

4.3　楼层管理

楼层管理功能。

新建楼层：　建立楼层管理单元。

打开　房产管理　窗口，在　楼盘　的 楼层分组信息　　属性项中输入楼层分组，系统将自动生成楼层管理单元。

楼层分组：有的楼房，从第一层到顶层的布局完全相同；而有的楼房，可能是其中几个层的布局相同，而另几层的布局相同，例如，　　A 楼是一座　9 层楼房，其　1、 2、 3、 4、 5 层布局相同，　　6、 7、 8、 9 层布局相同。为了管理和操作的方便，我们把相同的层放在一起，称为一组。　　A 楼就可分为两个组。

可以将外轮廓和分间以及分摊属性完全一样的楼层分为一组，组间用　　“ ;号分隔。表示规则：　　* 代表地上层；　　-* 代表地下层；　　*.5　代表夹层；　　*.0*　代表屋面

层；例如楼层分组为（ -2;-1;1;2+5,5.5;6+9;9.01;9.02 ），则其中 -2 和 -1 分别代表地下 2 层和地下 1 层； 2+5 和 6+9 分别代表 2 至 5 层和 6 至 9 层； 5.5 代表 5 层夹层； 9.01 和 9.02 分别代表复式屋面 1 层和 2 层。

修改楼层： 修改楼层管理单元。

打开‘房产管理’窗口，在‘楼盘’的‘楼层分组信息’属性项中修改楼层分组，系统将自动修改楼层管理单元。

修改后与其相关的楼层信息将修改或删除，所以要谨慎操作。

楼层管理功能：

楼层管理单元的功能包括：新建项目、导入项目交换数据、上传房产分层平面图、上传房产单元平面图，上传房产绿化分层平面图，上传楼盘分层数据等。如图 4-4 所示。

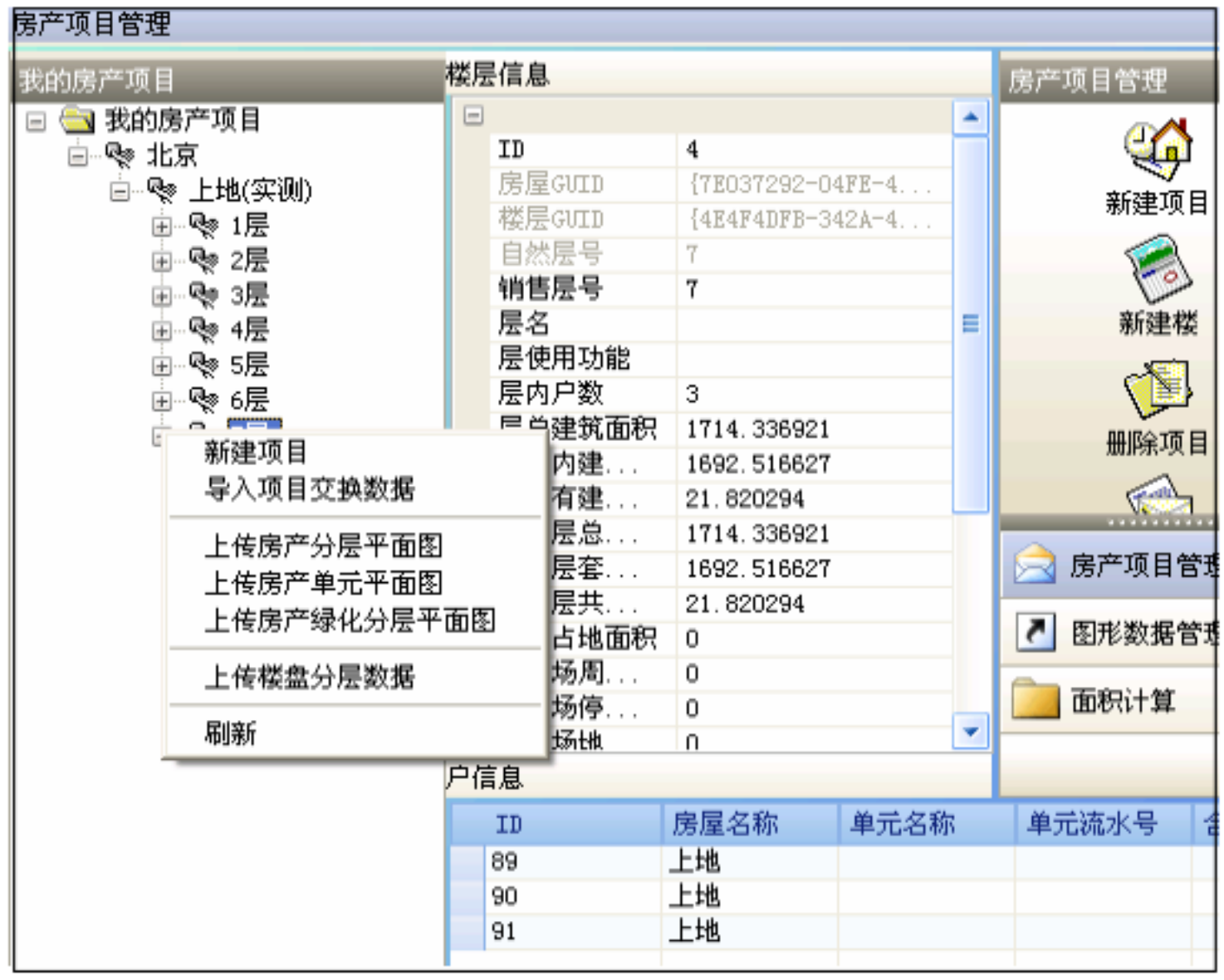


图 4-4 楼层管理功能

4.4 楼单元管理

楼单元管理功能： 包括：下载房产单元平面图、上传房产单元平面图等。

如图 4-5 所示。

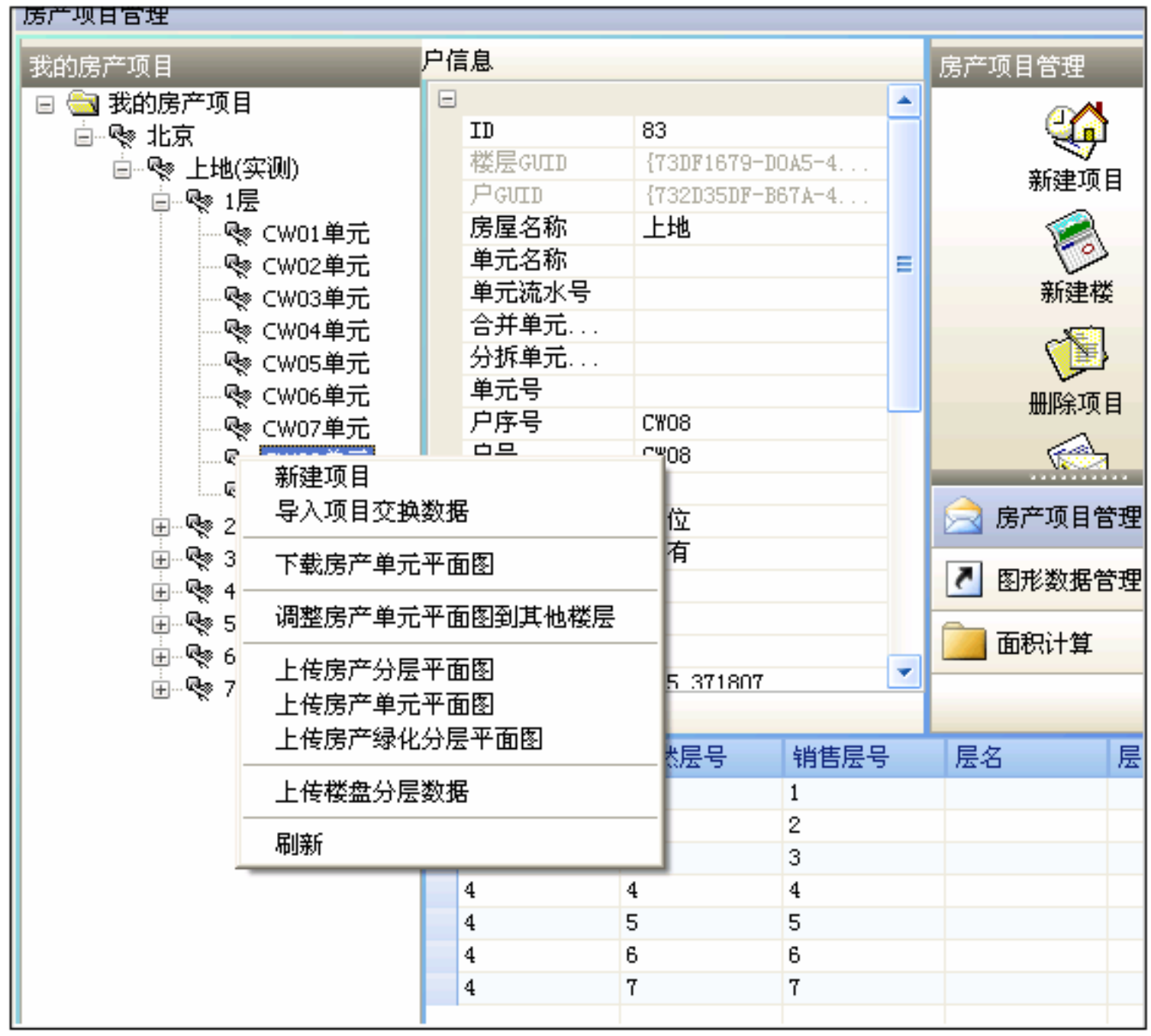

房产项目管理
我的房产项目
我的房产项目
北京
上地(实测)
1层
CW01单元
CW02单元
CW03单元
CW04单元
CW05单元
CW06单元
CW07单元
新建项目
导入项目交换数据
下载房产单元平面图
调整房产单元平面图到其他楼层
上传房产分层平面图
上传房产单元平面图
上传房产绿化分层平面图
上传楼盘分层数据
刷新
户信息
ID 83
楼层GUID {73DF1679-D0A5-4...
户GUID {732D35DF-B67A-4...
房屋名称 上地
单元名称
单元流水号
合并单元...
分拆单元...
单元号
户序号 CW08
销售层号
层名
房产项目管理
新建项目
新建楼
删除项目
房产项目管理
图形数据管理
面积计算

图 4-5 楼单元管理

第五章 房产处理

在房产分层图工程有房产相关的图形和属性的管理功能。

房产分层图工程的管理功能：如图 5-1 所示。

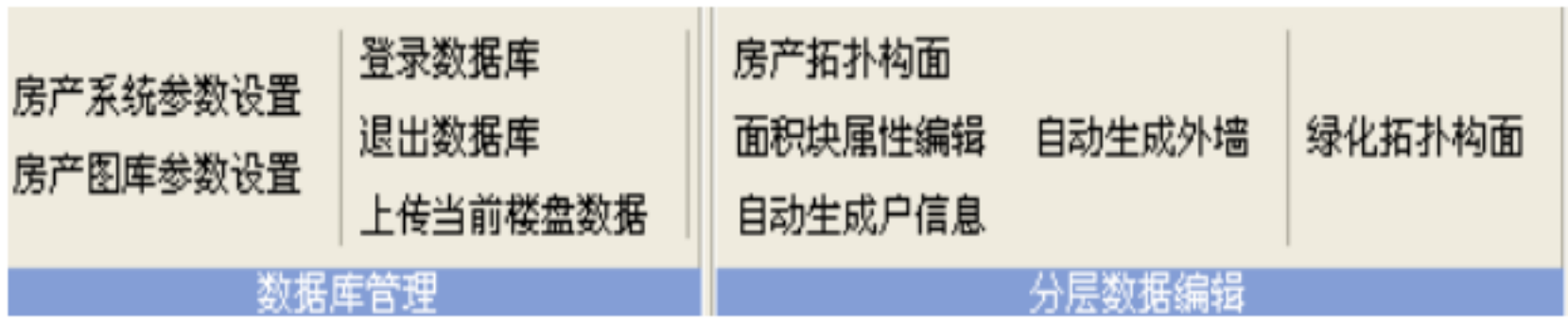


图 5-1 房产处理功 能

5.1 房产参数设置

将一些常用编码及参数预先设置好，以后使用过程中不必每次都去设置参数。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理 - 〉房产系统参数设置

主要是自动生成图形的编码，在自动生成时不用再输入编码了。

在各编码参数栏中输入模板中相应的编码。

编码包括：面积块属性点编码、户属性点编码、外墙轮廓线编码、内墙轮廓线编码、楼层边界线编码等。具体需要什么可以通过右边的下拉条来查询。如图 5-2 所示。



图 5-2 房产系统参数设置

5.2　登录房产数据库

房产的数据都存在数据库中，在建立或打开房产分层图工程时要连接数据库。如果在房产图库参数设置中选择数据库登录方式为自动登录，只须点击登录数据库即可，如果选择为人工登录，则为出现图　　5-3 所示。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理　　？　登录数据库

在启动功能后，会出现　　连接数据库　　对话框。



图 5-3 连接数据库对话框

1、数据库类型：可以是　　MS Access 、MS SQL Server 、Orecle　　数据库。

2、服务器名：　　MS Access　　数据库一般用本机做为数据服务器，　　MS SQL Server 、Orecle　　数据库可以使用网络服务器，也可以用本机做为数据服务器。

3、数据库名：输入房产数据库名及存储路径；选择　　选择　按钮，将出现　　选择数据库　　对话框；指定已存在的数据库的存储位置的路径，输入已存在的数据库的文件名，然后单击　　‘确定’。

4、　数据库服务器认证：如果是使用网络服务器，就需要输入服务器的用户名和口令。

5、　数据库用户认证：输入数据库的用户名和口令，将获得不同的数据使

用权限。

5.3　画权界线

画权界线功能是直接输入房屋线。

工程：房产分层图工程

菜单启动：　点击画线　　，选择编码为　2101 的权界线　（实线）。如图　5-4 所示。

在楼盘信息输入完成后，可以将楼层数据下载到房产分层图工程中，在楼层界线内画权界线。

权界线分层图应按权界的实际尺寸进行绘制。

‘ 画权界线 ’ 功能与 ‘ 加线 ’ 功能相同，不同的是已经将权界线的参数按默认值状态设置好了。

‘ 画权界线 ’ 的操作与 ‘ 加线 ’ 一样；如果应用 ‘ 加线 ’ 功能中的 ‘ 垂直画线 ’、‘ 三点闭合生成矩形 ’ 及 ‘ 输入参数 ’ 方法，可以提高制图精度和效率。

应用捕捉点的方法，可以提高制图精度。

应用 ‘ 十字尺定向量边 ’ 功能，能够提高效率。

应用 ‘ 相对坐标 ’ 功能，可以提供多种输入方式。

对于图形相同的部分，还可以使用平移、复制等功能进行复制，可以提高分层图的绘制速度。

对于一座楼，每楼层分组只要绘制一个权界分层图就可以了。如果一座楼的分组为　1+5 ；6+9　两个组，那就只要绘制第　　1 层及第　6 层的权界分层图。其余各层的分层图可使用　　同轮廓楼层数据复制　　功能复制生成。

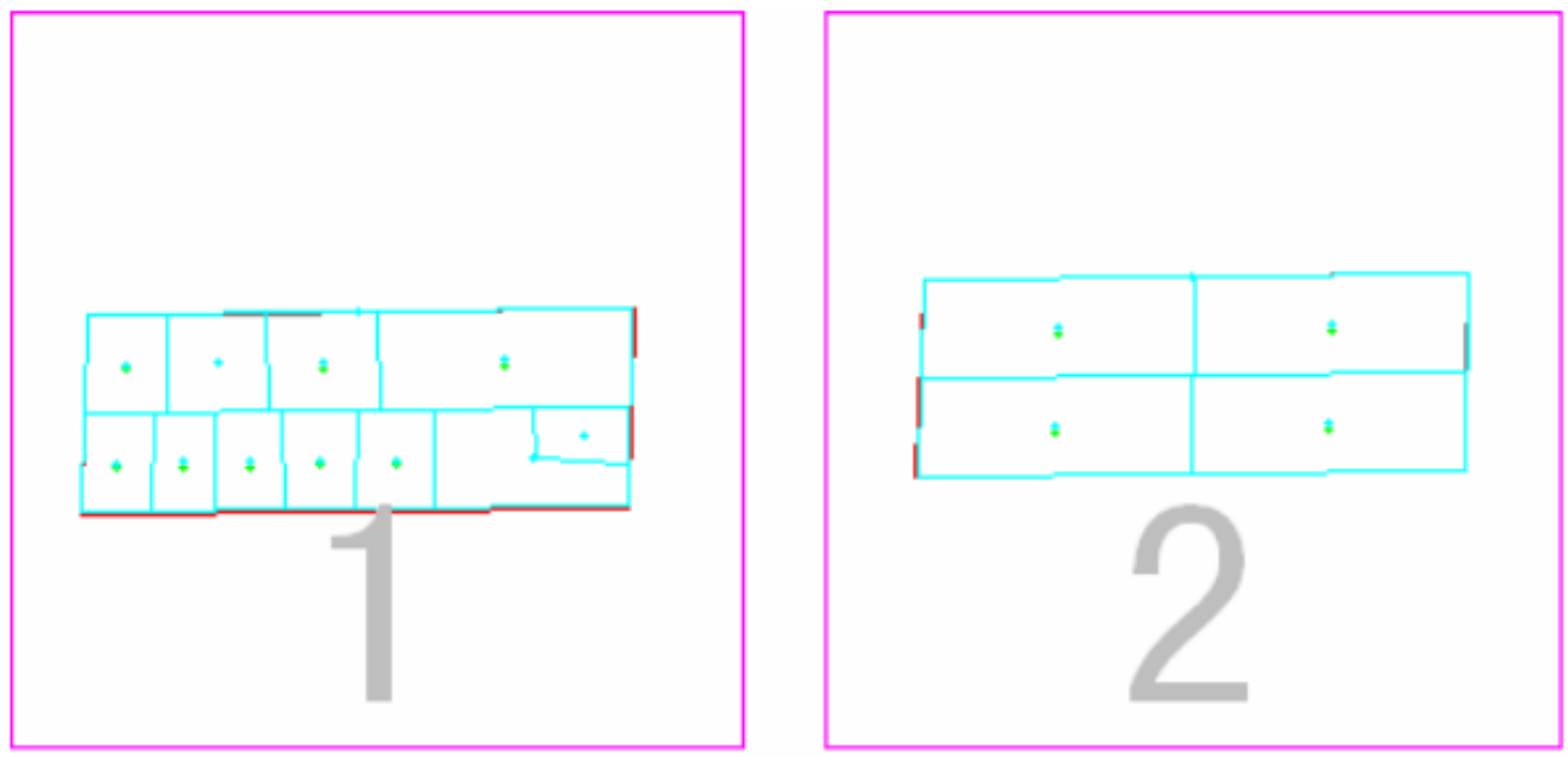


图 5-4　画权界线

5.4　自动拓扑构面

建立拓扑是建立点、线、面等要素之间的关联、包含及邻接关系。主要作用包含弧段化交叉线、搜索封闭面、自动属性项赋值等。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理　　？　自动拓扑构面

系统拓扑完成后，凡是已经建立拓扑关系的闭合区，都会建立面的多边形，其内填充颜色，如图　　5-5 所示。

在进行拓扑后，不是闭合区域的将没有面多边形的颜色填充，或几个单元形成一个面；在对线进行编辑修改后，可以再次进行拓扑处理。

在对权界线、外轮廓线进行修改后，需要重新进行拓扑处理。

在房产分层图中，权界线、外墙轮廓线、阳台等都要求形成闭合的单元。

在‘ 自动拓扑构面 ’过程中拓扑形成的面是在‘ 面积块 ’层　　，编码为‘ 2 ’。

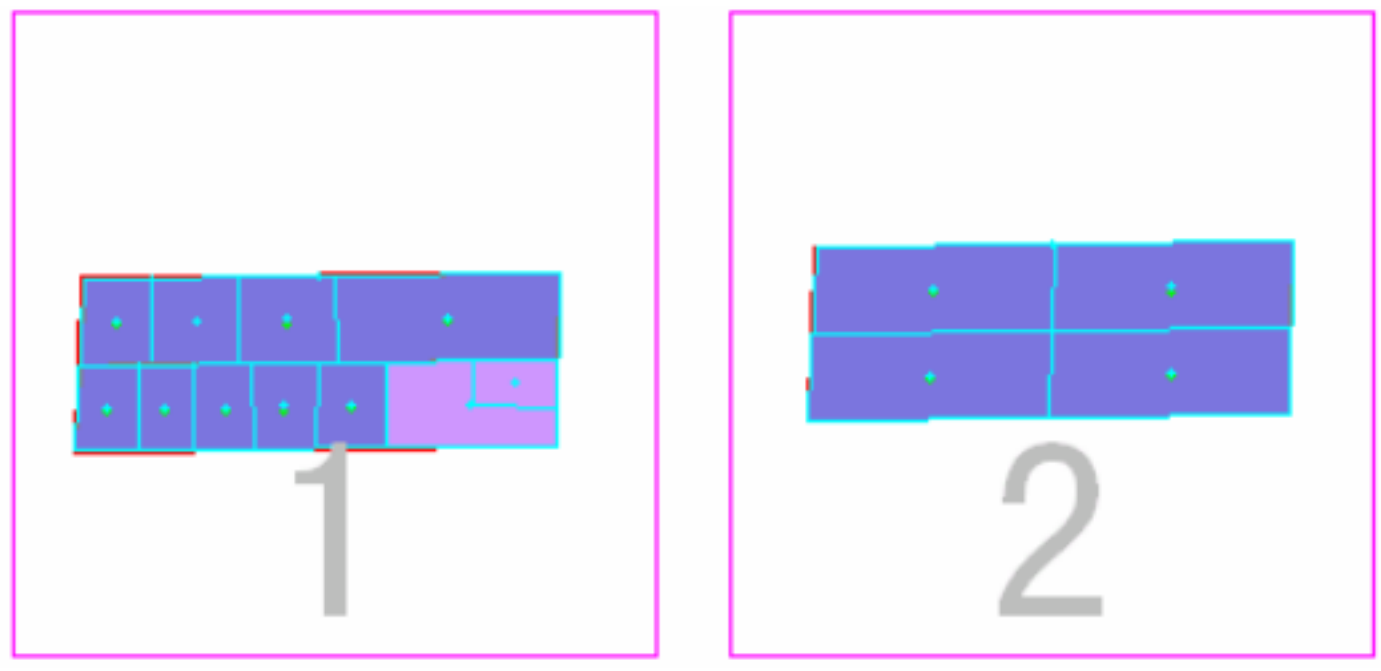


图 5-5　自动拓扑构面

5.5　面积块属性编辑

面积块属性编辑功能既可进行面积块属性信息的输入，也可以进行面积块属性的编辑及查询。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理　　？　面积块属性编辑

应在权界线录入完成并进行拓扑处理后进行面积块属性信息录入。

（1）启动功能，鼠标在要输入属性的面积块的上点击左键，闪出　　‘新增面积块属性点　　’提示，再到属性编辑对话框中录入属性值，最后点击右键或回车确认，闪出　‘新增面积块属性点成功　　’提示，该面积块中生成了一个面积块属性点；这种操作也称为种面积块属性点。如图　　5-6 所示。

属性点缺省位置将自动取面积块多边形的焦点，如果希望人工定位，可按住 SHIFT 键再点击鼠标左键。

面积块的属性编辑是一个确权过程。

生成的面积块属性点还有一些相关属性显示，分数线上面是户序号和面积块名称，分数线下面是权属性质和功能区名称。

在编辑面积块属性点时别忘了在外半墙面上种面积块属性点。

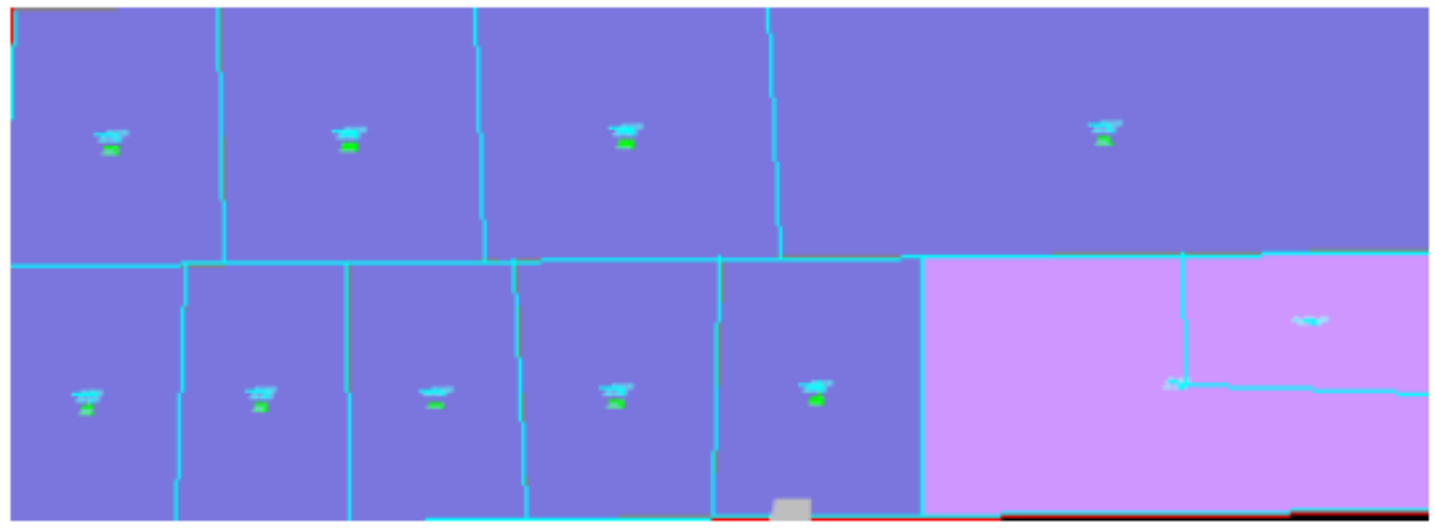


图 5-6 面积块

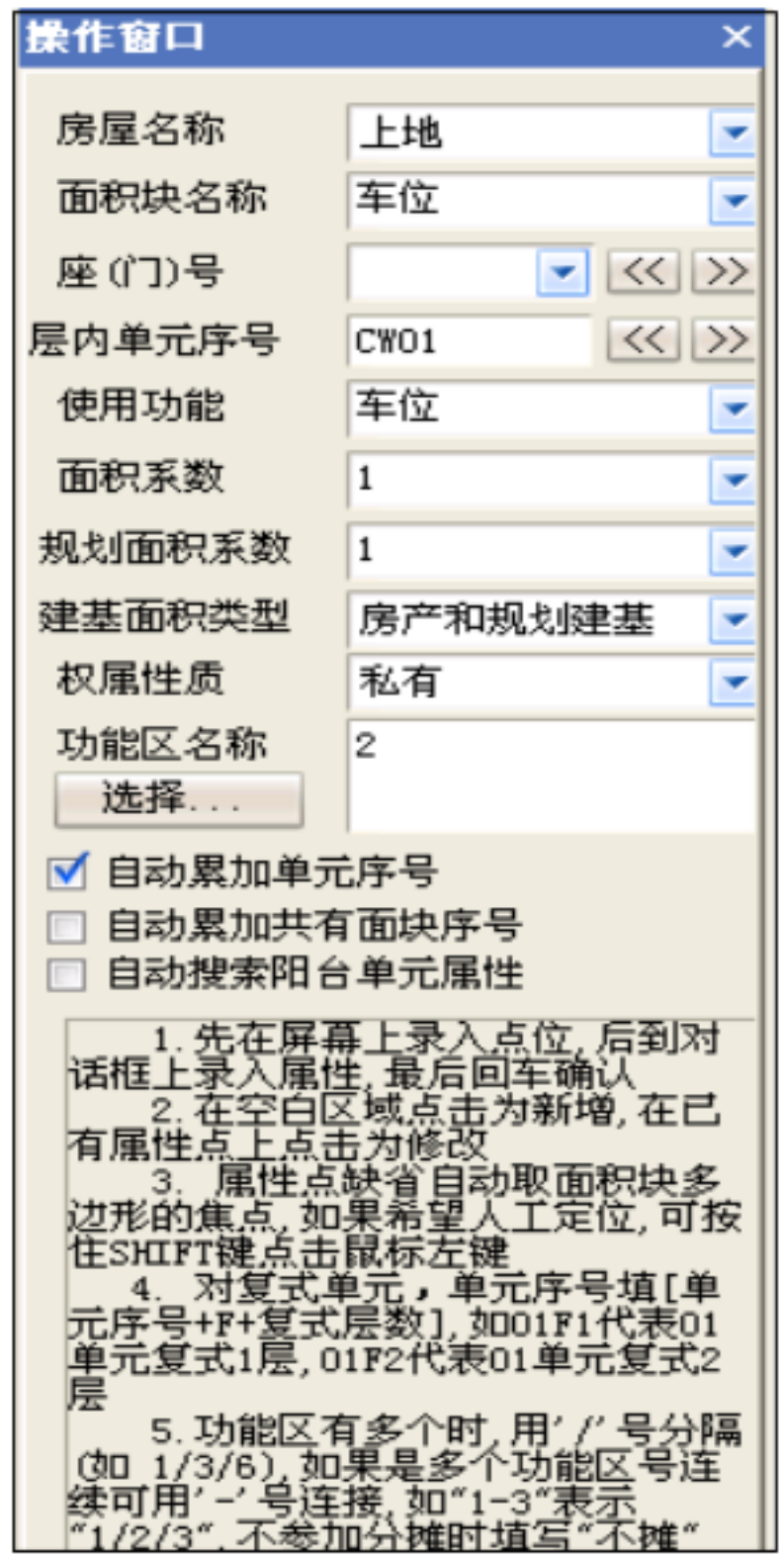


图 5-7 面积块属性编辑

（2）在没有面积块属性点的区域点击为新增属性点，在已有属性点的面积块上点击为修改属性。

面积块属性信息编辑、查询的方法

将鼠标移到已有属性点的面积块，单击左键，闪出‘选中一面积块属性点’提示，并将当前面积块的属性显示出来，可以查看，也可以根据需要修改属性值，属性值修改后，点击右键或回车确认，闪出‘编辑面积块属性点成功’提示，修改的属性信息被保存。

在输入面积块属性点后面积块的颜色将统一，私有性质一种颜色，共有性质一种颜色。

（3）在属性表中填写要编辑的面积块各参数，如图 5-7，查询如图 5-8 所示。

面积块名称：按此选项右侧的下箭头可以调出块名称下拉框。左键单击某个名称，即可选定块名称。

面积块名称包括：套内、阳台、全阳、半阳、阁楼、办公、商场、店面、车位、车库、电梯间、楼梯间、前室、走道、公共门厅、配电间、变电所、低压配电房、高压配电房、发电机房、水泵房、管理用房、中空、外半墙、内半墙、水池、机房、管道、跨幢、卫生间、斜坡道、地下室、更衣室、防毒通道、洗消室、滤毒室、工具间、控制室、人防工程、设备用房、热力泵房、水箱间、门厅等。

单元号：即楼内的单元号。单元号用自然数表示，如果不编单元号，则指定为空。

层内户序号： 即一个户在一个单元内的编号。也用自然数表示，如果是复式户， 对复式单元， 户序号填 [户序号 +F 复式层数]，如 01F1 代表 01 户复式 1 层， 01F2 代表 01 户复式 2 层。

使用功能：权属性质是私有时，可以设置使用功能。按此选项右侧的下箭头可以调出功能下拉框，左键单击某个使用功能名称，即可选定功能。

使用功能包括 :住宅、办公、商场、店面、车位、车库、附属间、管理用房、人防、其他等。

面积系数：面积系数就是指计算面积时所乘的系数。面积系数可取 0.5、1 或 0。取 0.5 时，表示该面积块在计算面积时只按一半计算。例如未封闭阳台一般按一半计算，则面积系数应取 0.5；取 1 时，该面积块全部计算； 取 0 时， 该面积块则不计算。按此选项右侧的下箭头可以选定其中的某个面积系数。

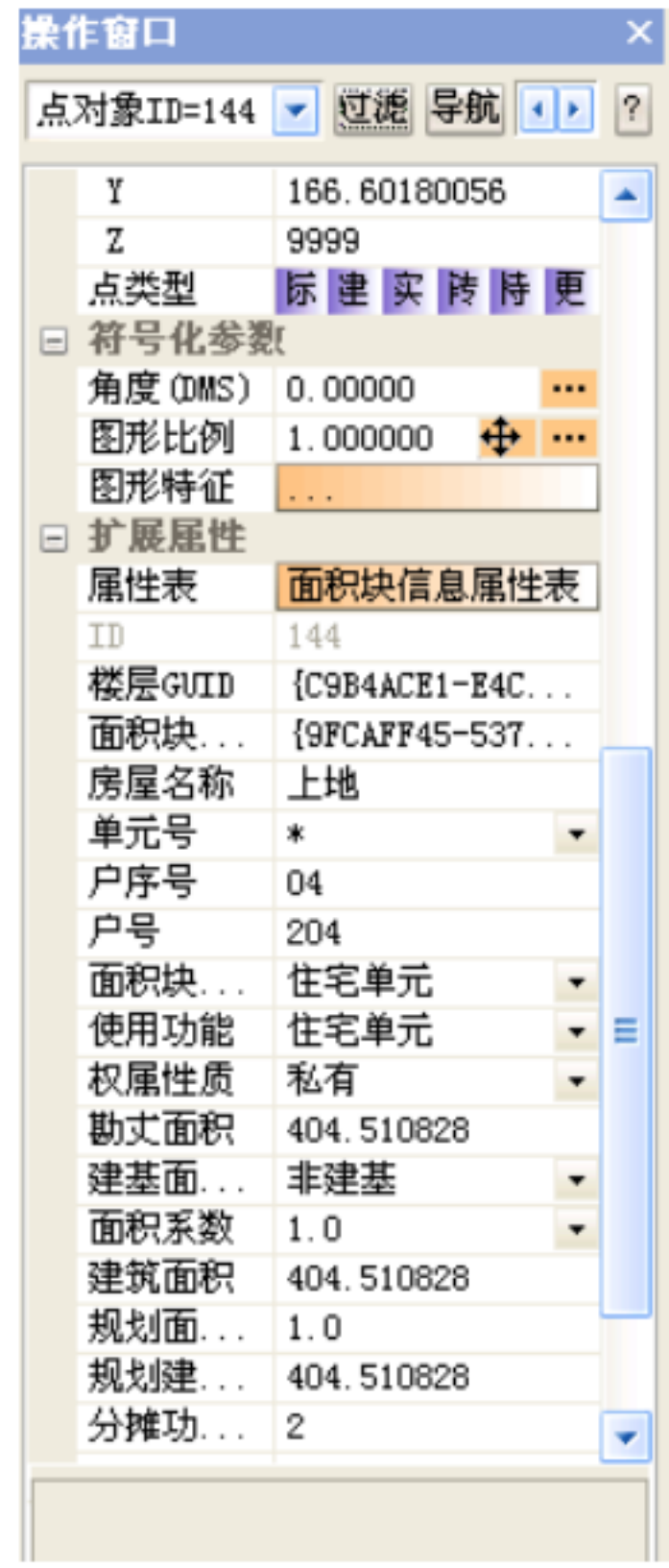


图 5-8

权属性质：可取 “私有”或“公有”。“私有”表示该面积块只属于一个户，“公有”则表示该面积块属于多个户。性质为“公有”的面积块要进行分摊，性质为“私有”的面积块则不进行分摊。

功能区名称：具有相同分摊区域的面积块归属为一个功能区；当一个面积块的功能区有多个时，用“/”号分隔，如 1/3/6，如果是多个功能区连续，可以用“-”号连接，如 1/2/3/4/5 可表示为 1-5 。

5.6 自动生成户信息

“自动生成户信息”功能可根据本楼的权界属性自动生成户的户属性点。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理 -〉自动生成户信息

户是同一个权属单位的“私有”的面积的块组合。共有权属面积块不会有户属性点。

使用“自动生成户信息”功能可根据本楼的权界属性自动生成户属性点。

“自动生成户信息”功能应在房产分层图工程下执行。选择“房产处理”菜单下的“自动生成户信息”功能。如图 5-9 所示。

自动生成户信息的前提条件是外轮廓线、外轮廓属性点、权界线和面积块属性点都按要求输入完成。

户属性点生成之后，还有一些相关属性显示，分数线上面是标识户号，下面是使用功能。样图的下边为户属性点，上边为面积块属性点。

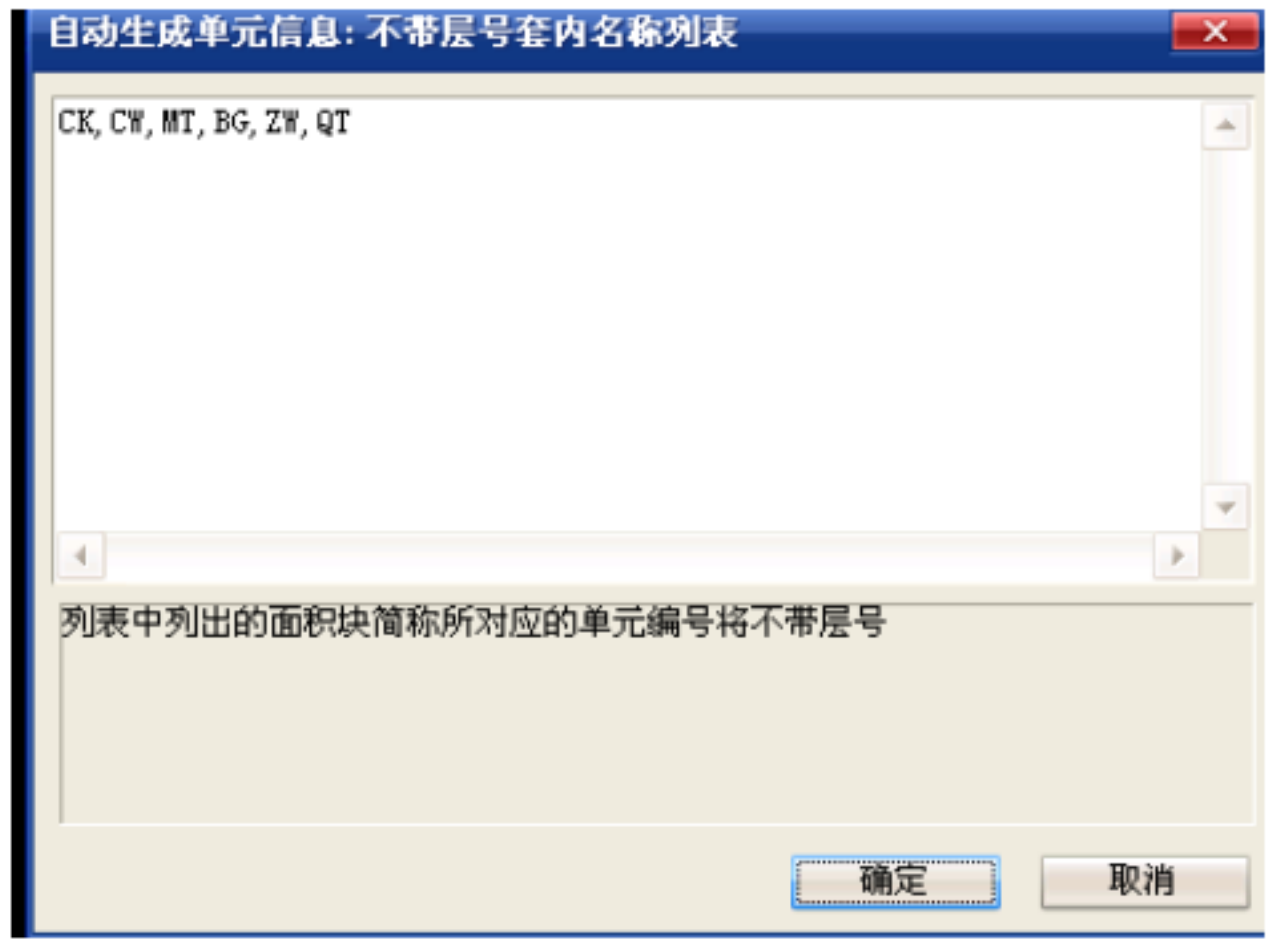


图 5-9 自动生成户信息

5.7　自动生成外墙

自动生成外墙功能是根据　　房产管理　　中　楼层信息　　的　外半墙厚度　　自动生成外墙线。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理　　？　自动生成外墙

在　房产管理　　中　楼层信息　　的　外半墙厚度　　栏中输入外半墙厚度。每个楼层都应输入本楼层的外半墙厚度。

启动功能，系统将根据　　外半墙厚度　　自动生成外墙线。

5.8　上传当前楼盘数据

上传当前楼盘数据功能是将当前楼盘的数据上传到房产数据库中。

工程类别：房产分层图工程

菜单启动：房产处理　　-　〉上传当前楼盘数据

启动功能，系统将当前楼盘的所有数据上传到房产数据库中。

房产管理

第六章

以活动窗口形式管理房产的信息。

6.1 房产项目管理窗口

房产项目管理窗口是房产成果数据的主要管理界面。

房产项目管理窗口分为房产项目管理栏、楼盘信息栏、楼层信息栏、户信息栏和功能管理栏。如图 6-1 所示。

房产项目管理栏中 ‘我的房产项目’是管理房产工程中所有的房产成果； ‘最近的房产项目’是管理的最近打开过的房产成果。

在房产项目管理栏，可以对房产项目、楼盘、楼层、楼单元等进行新建、删除、输入、输出、查询等操作。

根据当前的管理单元而确定显示楼盘信息、楼层信息或户信息等房产的相关信息。 如当前是楼盘管理单元，显示出的是楼盘信息和楼层信息。

在房产项目管理窗口的右上角是功能管理栏，分为房产项目管理、图形数据管理及面积分摊计算等功能区。

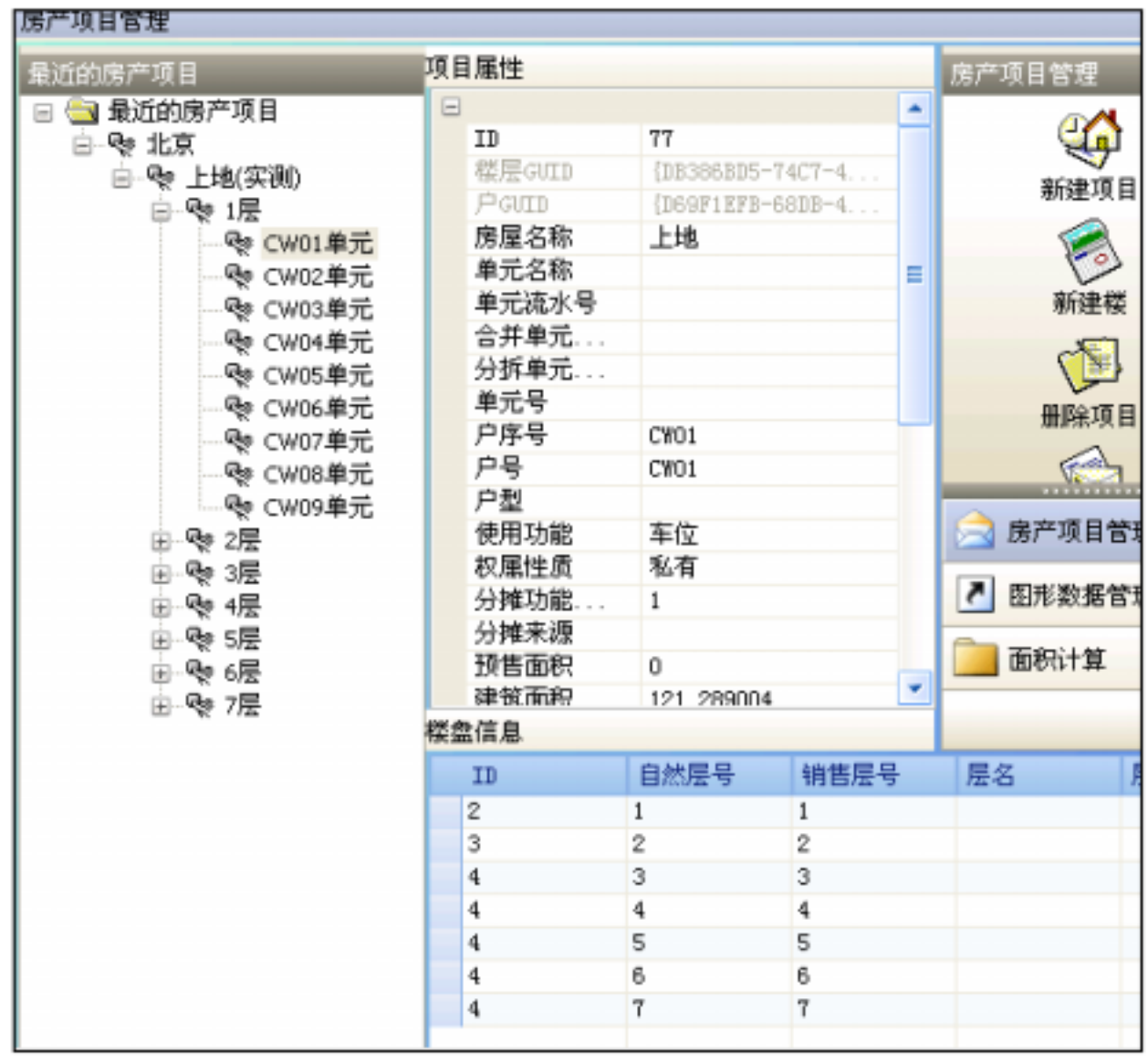


图 6-1 房产项目管理窗口

6.2　导入项目交换数据

导入项目交换数据功能是将导出的房产成果数据导入到房产数据库中。

可以用于数据库的合并与更新管理。

管理单元：项目管理、楼盘管理、楼层管理、楼单元管理

在房产项目管理窗口中的任意级别按右键，在弹出菜单中选择　　‘导入项目交换数据　’，在弹出的文件选择对话框中选择数据库文件，确定后系统将选择的数据输入到房产数据库中。

6.3　导出项目交换数据

将房产的所有成果信息或部分成果信息导出成数据库格式的数据。可以用于数据库的拆分理。

管理单元：项目管理、楼盘管理

在房产管理窗口栏中的项目管理、楼盘管理单元按右键，在弹出菜单中选择‘导出项目交换数据　　’，系统将当前级别下的房产分层图和房产成果图数据输出到数据库文件中。如图　　6-2 所示。

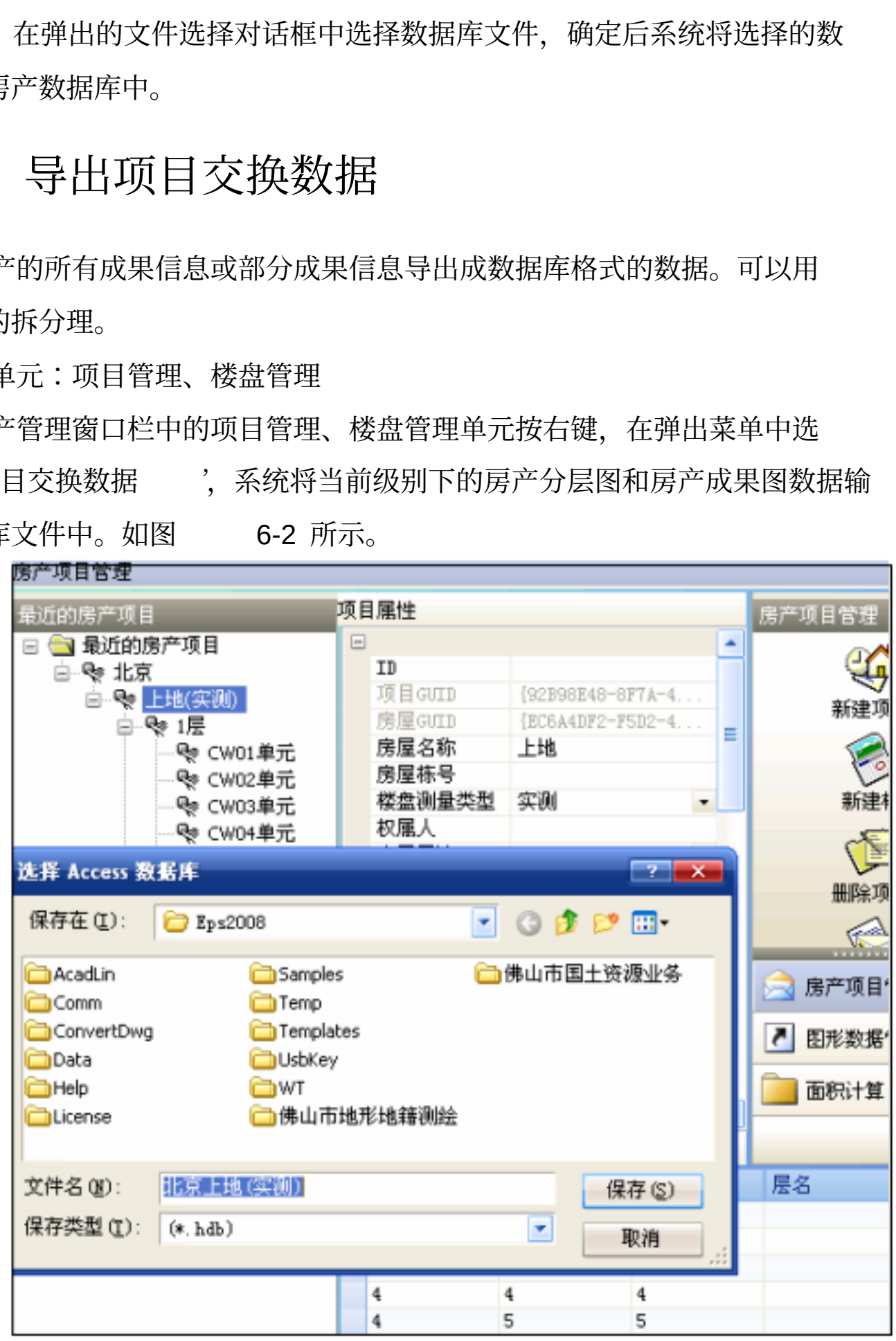


图 6-2 导出项目交换数据

6.4　复制楼盘数据

复制楼盘数据功能可以将选择的楼盘的分层图及相关属性复制到剪贴板

上。

管理单元：楼盘管理

在房产管理窗口栏中选择要复制的楼盘，按右键，在弹出菜单中选择 ‘复制楼盘数据’功能，系统将当前楼盘的分层图及相关属性复制到剪贴板上。

6.5 粘贴楼盘数据

粘贴楼盘数据功能可以将剪贴板上的楼盘分层图及相关属性数据粘贴到指定项目中。

管理单元：项目管理

在房产管理窗口栏中选择要粘贴楼盘的项目，按右键，在弹出菜单中选择‘粘贴楼盘数据’功能，系统将剪贴板上的楼盘分层图及相关属性数据粘贴到项目中。

6.6 同轮廓楼层数据复制

同轮廓楼层数据复制功能可以将已有的‘源楼层’分层图及相关属性拷贝到指定楼层中。

管理单元：楼盘管理

在房产管理窗口栏中的楼盘级别按右键，在弹出菜单中选择‘同轮廓楼层数据复制’功能，系统将当前楼盘楼层信息拷贝到同组的楼层中。如图 6-3 所示。

拷贝完成后，就把‘源楼层’分层图及相关属性拷贝到指定楼层中。指定楼层的分层图与‘源楼层’完全相同，指定楼层的属性中‘楼层号’自动形成当前楼层号，其它属性与‘源楼层’完全相同。

系统默认当前楼盘信息中的‘楼层分组信息’为拷贝参数。如楼层分组信息为 1;2+6;7+9，这意味着将分组第 2 层的分层数据可以拷贝给第 3 层至第 6 层，第 7 层的分层数据可以拷贝给第 8 层至第 9 层。

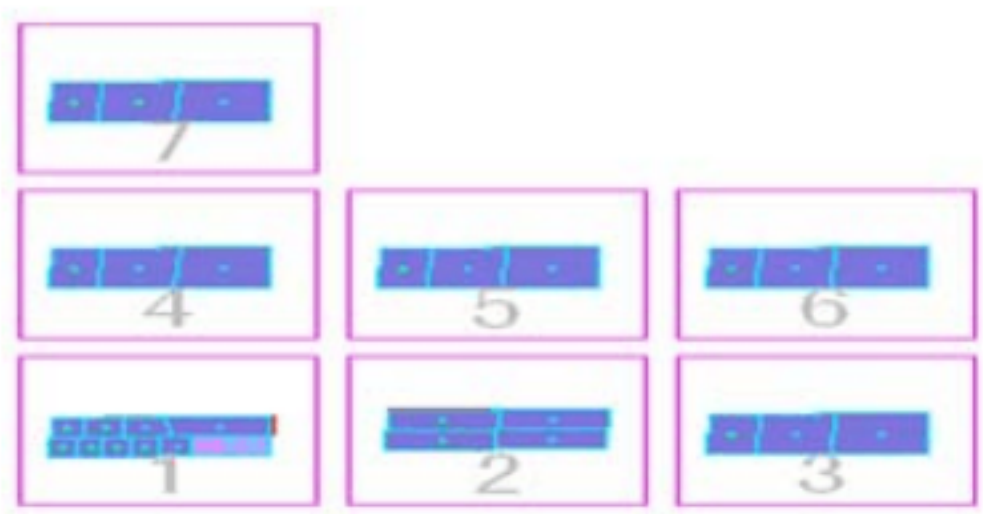


图 6-3 同轮廓楼层数据复制

6.7　分摊面积计算

分摊自动计算功能可根据分摊功能区的关系自动进行面积分摊计算。

管理单元：楼盘管理

在房产管理窗口栏中选择要计算分摊面积的楼盘，按右键，在弹出菜单中选择‘分摊面积计算’功能，在‘面积分摊计算’对话框中可以看到分摊功能区的定义和分摊区的关系树，在确认分摊关系设置得正确无误后，按‘分摊计算’；系统将根据分摊功能区的关系自动进行面积分摊计算。如图 6-4 所示。

报告输出‘功能将自动生成‘房产测绘资料簿’；报告包括：单元面积，见图 6-5。封面，分层面积，见图 6-6。房产面积计算，见图 6-7。分摊系数，见图 6-8。分摊树，规划面积计算，见图 6-9 所示。分摊自动计算应当在所有楼层的面积块分摊属性编辑之后进行。

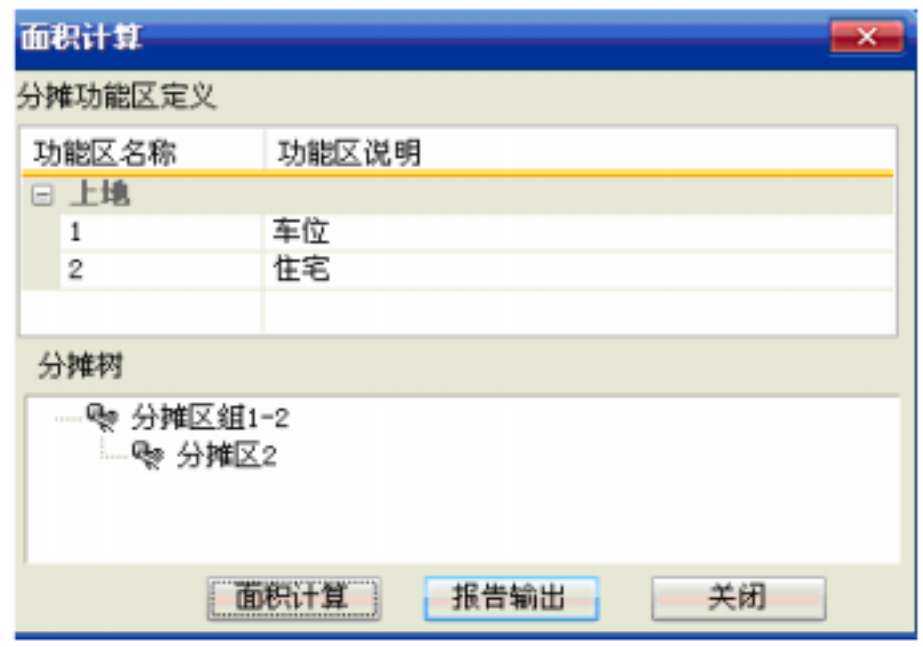


图 6-4　面积计算

	上地										
3	单元流水号	单元名称	用途	预售面积	单元编号	套内建筑面积	用地分摊面积	公建分摊面积	合并的单元	分拆的单元	备注
4			车位	0.00	C#01	135.74	20.08	1.75			
5			车位	0.00	C#02	162.67	24.06	2.10			
6			车位	0.00	C#03	240.62	35.59	3.10			
7			车位	0.00	C#04	309.42	45.77	3.99			
8			车位	0.00	C#05	94.90	14.04	1.22			
9			车位	0.00	C#06	114.34	16.91	1.47			
10			车位	0.00	C#07	117.42	17.37	1.51			
11			车位	0.00	C#08	133.65	19.77	1.72			
12			车位	0.00	C#09	126.98	18.78	1.64			
13			住宅单元	0.00	201	422.46	62.48	16.27			
14			住宅单元	0.00	202	426.00	63.01	16.40			
15			住宅单元	0.00	203	420.26	62.16	16.18			
16			住宅单元	0.00	204	423.80	62.68	16.32			
17			住宅单元	0.00	301	479.28	70.89	18.45			
18			住宅单元	0.00	302	590.21	87.29	22.73			
19			住宅单元	0.00	303	623.02	92.15	23.99			
20			住宅单元	0.00	401	479.28	70.89	18.45			
21			住宅单元	0.00	402	590.21	87.29	22.73			

图 6-5　单元面积表

上地			
用地分摊说明			
1层			
	公建面积	278.59	平方米
	车位面积	1435.74	平方米
2层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米
3层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米
4层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米
5层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米
6层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米
7层			
	住宅单元面积	1692.52	平方米
	公建面积	21.82	平方米

图 6-6 分层面积表

上地

房产面积计算表

自然层号	单元编号	面积块名称	使用功能	面积系数	建筑面积	所属功能区
1层		外半墙	公建	1.0	21.82	1-2
		电梯间	公建	1.0	78.01	2
		走道	公建	1.0	178.76	2
	CW01	车位	车位	1.0	135.74	1
	CW02	车位	车位	1.0	162.67	1
	CW03	车位	车位	1.0	240.62	1
	CW04	车位	车位	1.0	309.42	1
	CW05	车位	车位	1.0	94.90	1
	CW06	车位	车位	1.0	114.34	1
	CW07	车位	车位	1.0	117.42	1
	CW08	车位	车位	1.0	133.65	1
	CW09	车位	车位	1.0	126.98	1
2层		外半墙	公建	1.0	21.82	1-2
	201	住宅单元	住宅单元	1.0	422.46	2
	202	住宅单元	住宅单元	1.0	426.00	2
	203	住宅单元	住宅单元	1.0	420.26	2
	204	住宅单元	住宅单元	1.0	423.80	2
3~7层		外半墙	公建	1.0	109.10	1-2
	301	住宅单元	住宅单元	1.0	2396.42	2
	302	住宅单元	住宅单元	1.0	2951.06	2

图 6-7 房产面积计算表

功能区分摊说明

功能区号	1	分摊系数	0.01289222
功能区说明	车库		
总套内建筑面积	1435.74	总分摊建筑面积	18.51	总建筑面积	1454.25
分摊面积来源	分摊区组1-2分摊:18.5099;		

第 1 页

功能区号	2	分摊系数	0.03850332
功能区说明	住宅		

图 6-8 分摊系数表

上地

规划面积计算表

自然层号	单元编号	面积块名称	使用功能	面积系数	建筑面积	备注
1层		外半墙	公建	1.0	21.82	
		电梯间	公建	1.0	78.01	
		走道	公建	1.0	178.76	
	CW01	车位	车位	1.0	135.74	
	CW02	车位	车位	1.0	162.67	
	CW03	车位	车位	1.0	240.62	
	CW04	车位	车位	1.0	309.42	
	CW05	车位	车位	1.0	94.90	
	CW06	车位	车位	1.0	114.34	
	CW07	车位	车位	1.0	117.42	
	CW08	车位	车位	1.0	133.65	
	CW09	车位	车位	1.0	126.98	
2层		外半墙	公建	1.0	21.82	
	201	住宅单元	住宅单元	1.0	422.46	
	202	住宅单元	住宅单元	1.0	426.00	
	203	住宅单元	住宅单元	1.0	420.26	
	204	住宅单元	住宅单元	1.0	423.80	
3~7层		外半墙	公建	1.0	109.10	
	301	住宅单元	住宅单元	1.0	2396.42	
	302	住宅单元	住宅单元	1.0	2951.06	
	303	住宅单元	住宅单元	1.0	3115.11	
				合计	12000.36	

图 6-9 规划面积计算表

6.8 输出房产单元平面图

输出房产单元平面图功能是将输入、编辑、修改后的楼盘数据，按楼单元分组形成房产单元平面图，输入到房产数据库中，并形成成果图 房地产单元平面图 ’。

工程类别：房产分层图工程

管理单元：楼盘管理

在对楼盘数据进行了输入、修改、编辑之后，可以将新的数据按楼单元分组形成房产单元平面图，并保存到房产数据库中。

在房产管理窗口的任意级别按右键，在弹出菜单中选择 输出房产单元平面图 功能；在弹出的对话框中选择要输出的单元的楼层，在设置了参数之后，系

统将楼盘数据按楼单元分组形成房产单元平面图数据上传到房产数据库中，并形成成果图“房地产单元平面图”。

每个楼单元分组形成一个成果图。

输出房产单元平面图时一定要先连接房产数据库。

[输出单元列表]：可以用[全选]选择所有楼层，或单选某些楼层，如图 6-10。

[参数设置]：房产图输出可能有不同的要求，通过设置更多参数可以实现用户输出成果的个性化。

房产图输出参数设置包括：图廓、比例尺、输出参数设置及单元平面图切割设置等。



图 6-10 房产单元平面图输出

6.8.1 房产单元平面图参数设置

在自动生成房产单元平面图成果时有参数可以设置。

图廓参数设置：如图 6-11 所示。

图廓参数可以有多个，如 A4 纵、A4 横等，系统在生成成果图时，将自动按图廓的大小，从小到大的顺序，查找单元平面图可以放得下的合适的图廓。

图廓的参数包括纸张大小、内图廓裁剪边距、图廓编码等。

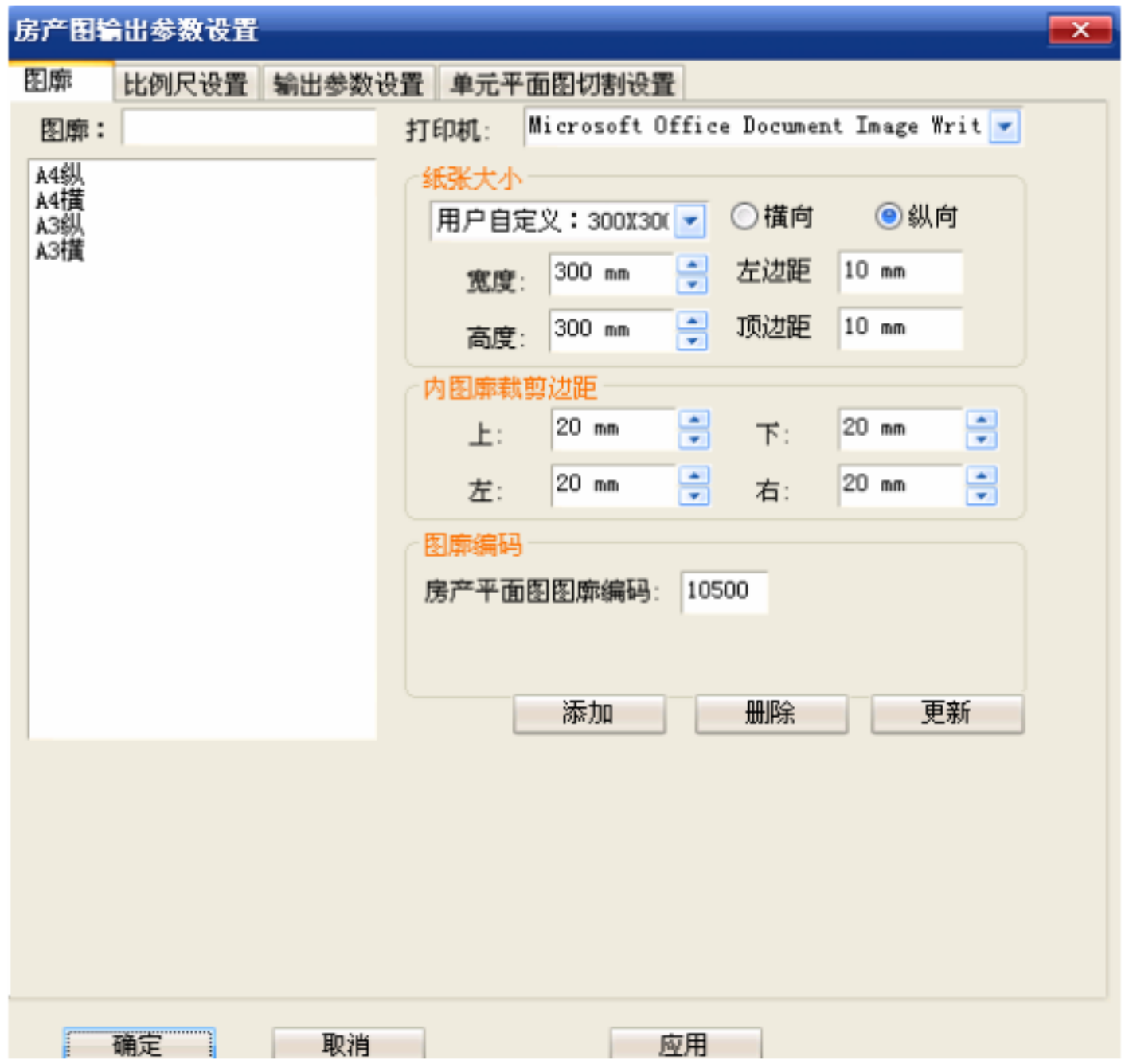


图 6-11 图廓参数设　置

比例尺设置：

房产单元平面图的比例尺有两种设置方式，一种是固定比例尺，另一种是任意比例尺。

使用固定比例尺时，房产图以设定的比例尺，去查找可以放得下的合适的图廓。

固定比例尺可以添加、删除或更新；在选择‘添加’按钮后，出现输入固定比例尺的对话框，输入比例尺分母后确定即完成；在选择一种比例尺后按‘删除’按钮，就可以完成删除；在选择一种比例尺后按‘更新’按钮，出现修改比例尺的对话框，输入新比例尺分母后确定即完成。

使用任意比例尺时，房产单元平面图将由最大比例尺向最小比例尺递减，系统自动去查找可以放得下房产单元平面图的合适的图廓，递减的梯度参数是‘比例尺整数倍’。如图 6-12 所示。

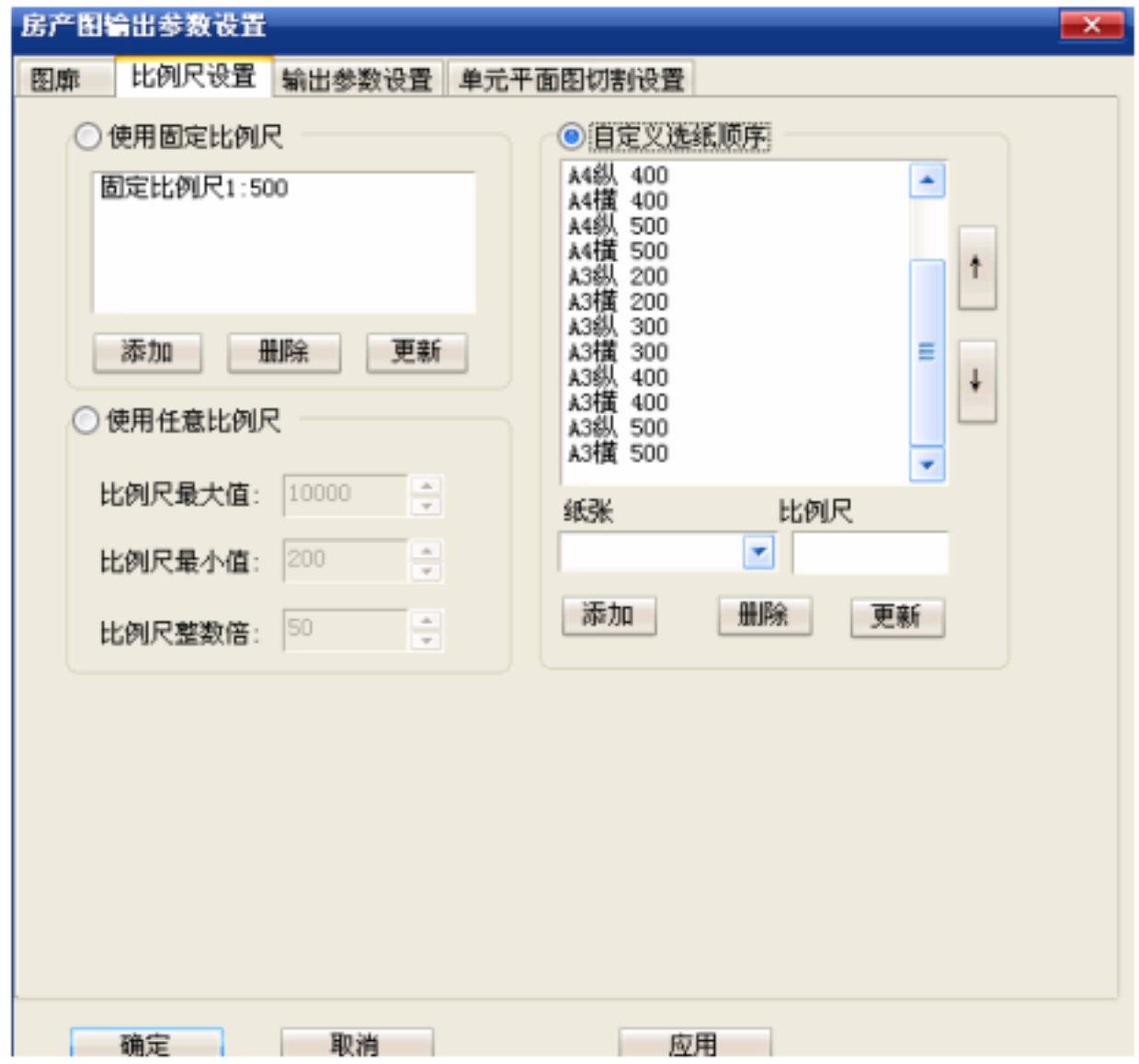


图 6-12 比例尺设置

输出参数设置：如图 6-13 所示。

房产单元平面图设置注记参数，如图 6-14 所示。

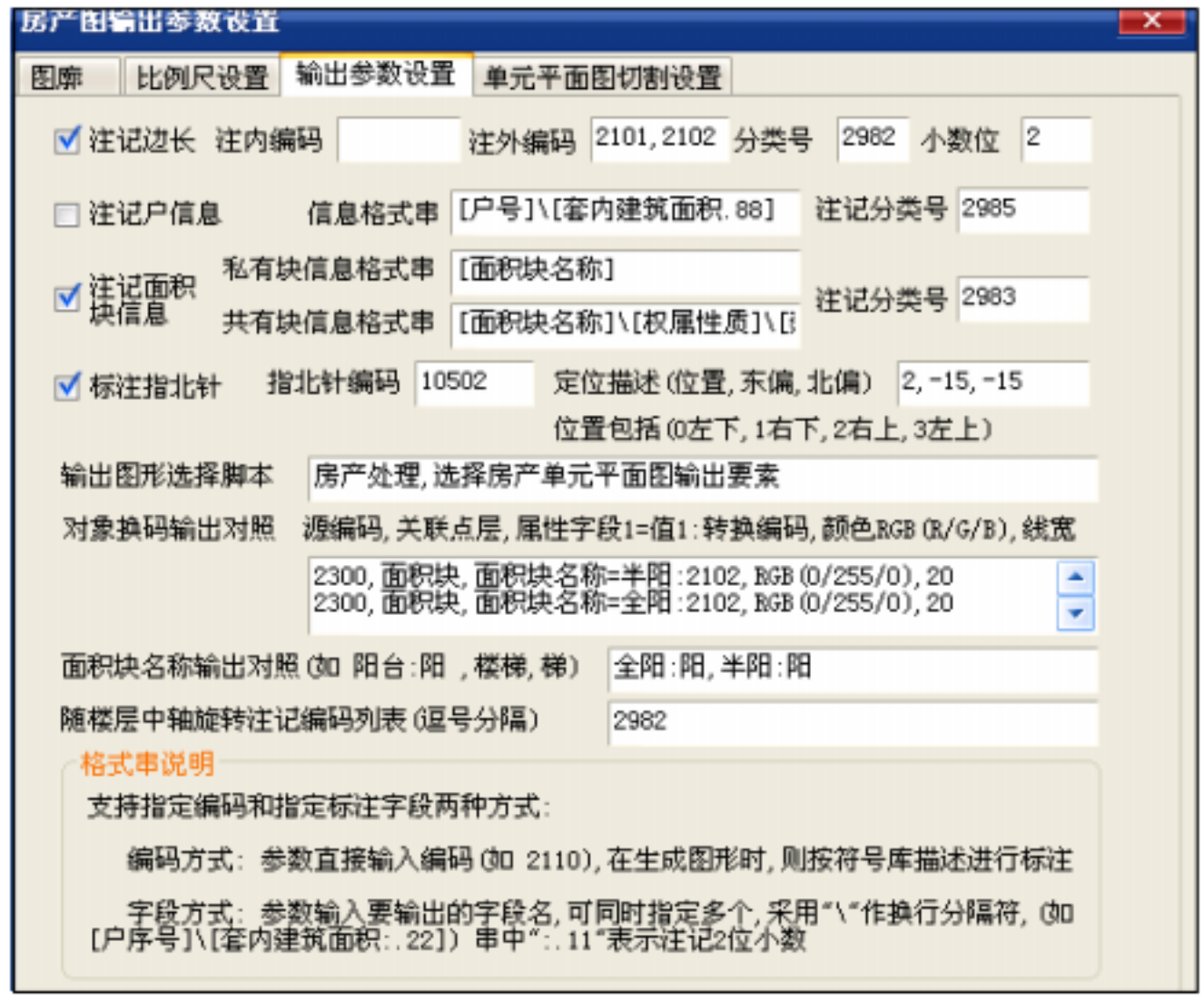


图 6-13 输出参数设置

单元平面图切割设置：

单元平面图切割设置中图形切割方式是指输出平面图时对数据的切割方式。“只输出本户相关图形”是指只将选择到要输出户的相关图形输出。“本户外接矩形外扩一定范围输出”是指以选择到要输出的户相关图形围成多边形的外接矩形进行裁剪，并向外扩展一定范围。“本户所在楼层整层输出”是将选择到要输出的户所在楼层整层一起输出。

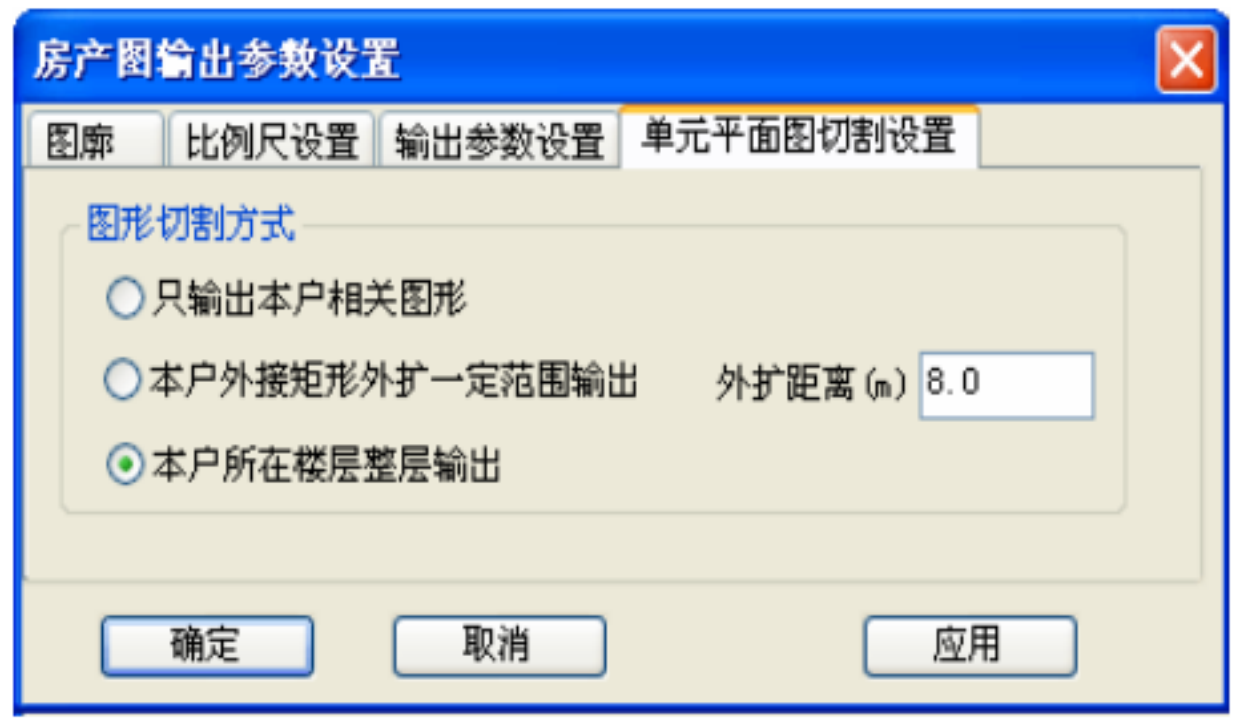


图 6-14 单元平面图切割设置

6.9 下载房产分层平面图

下载房产分层平面图功能是将房产数据库中的“房地产分层平面图”的成果图下载到房产成果图工程中。

工程类别：房产分层图工程、房产成果图工程

管理单元：楼盘管理

在房产管理窗口栏中选择一个楼盘，单击右键，在弹出菜单中选择“下载房产分层平面图”功能，在弹出的“楼层分组”选择栏中选择要下载的楼层分组，系统将选择的楼层分组的房地产分层平面图加载到房产成果图工程中。

下载房产分层平面图一定要先建立并打开房产成果图工程；房产分层图工程要与房产数据库连接；如果下载之前当前打开的不是房产成果图工程，系统将自动转换到房产成果图工程，如图 6-16 所示。



图 6-15

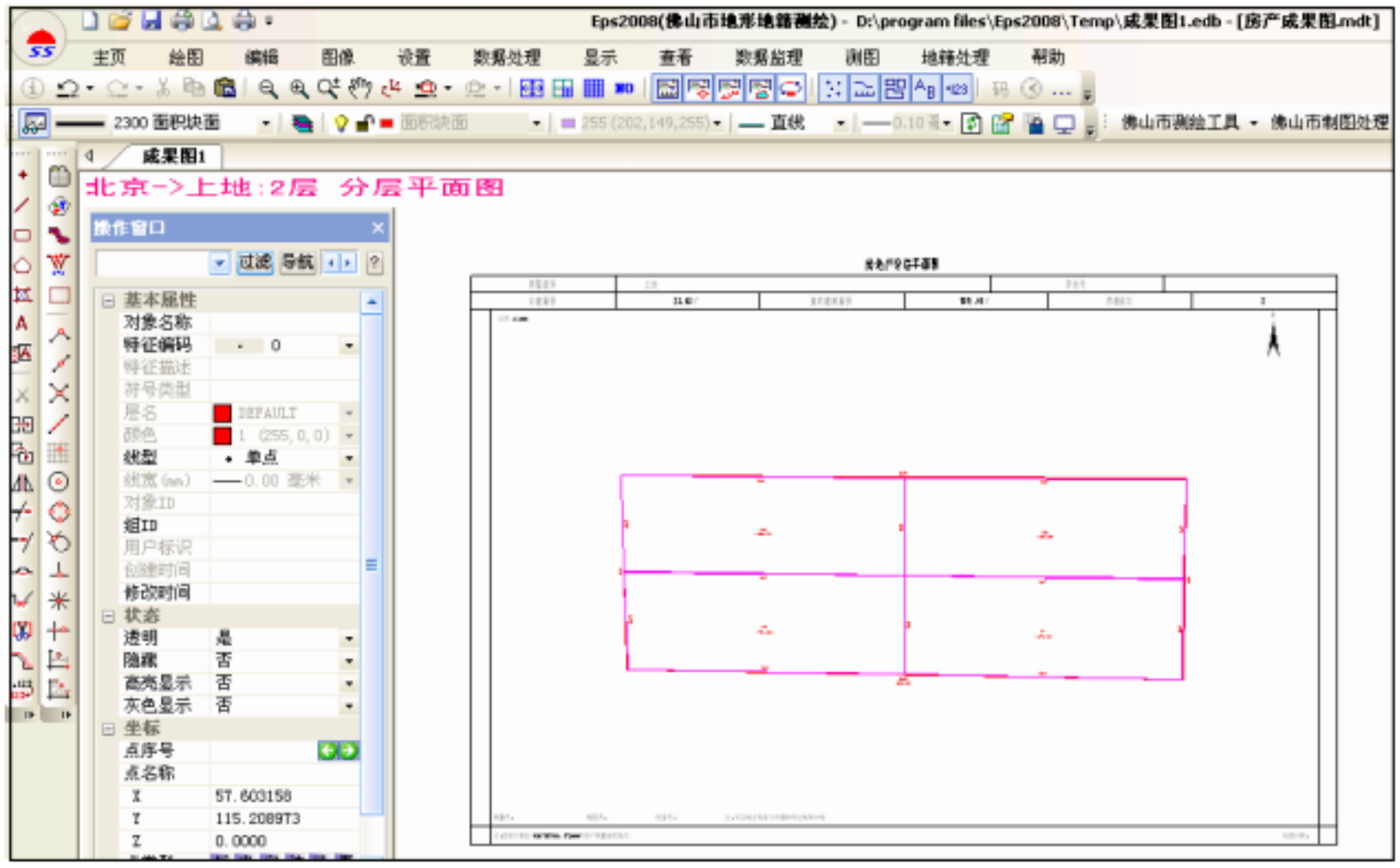


图 6-16 房产分层平面图

6.10 上传房产分层平面图

上传房产分层平面图功能是对下载到房产成果图工程中的 房地产分层平面图 进行编辑、修改后，重新上传到房产数据库中，更新数据库。

工程类别：房产成果图工程

管理单元：项目管理、楼盘管理、楼层管理、楼单元管理

在对下载到房产成果图工程中的 房地产分层平面图 进行了修改、 编辑之后， 可以将新的数据重新上传到房产数据库中，更新数据库。

在房产管理窗口的任意级别单击右键，在弹出菜单中选择 ‘上传房产分层平面图 ’功能；系统将房地产分层平面图数据上传到房产数据库中。如图 6-17 所示。

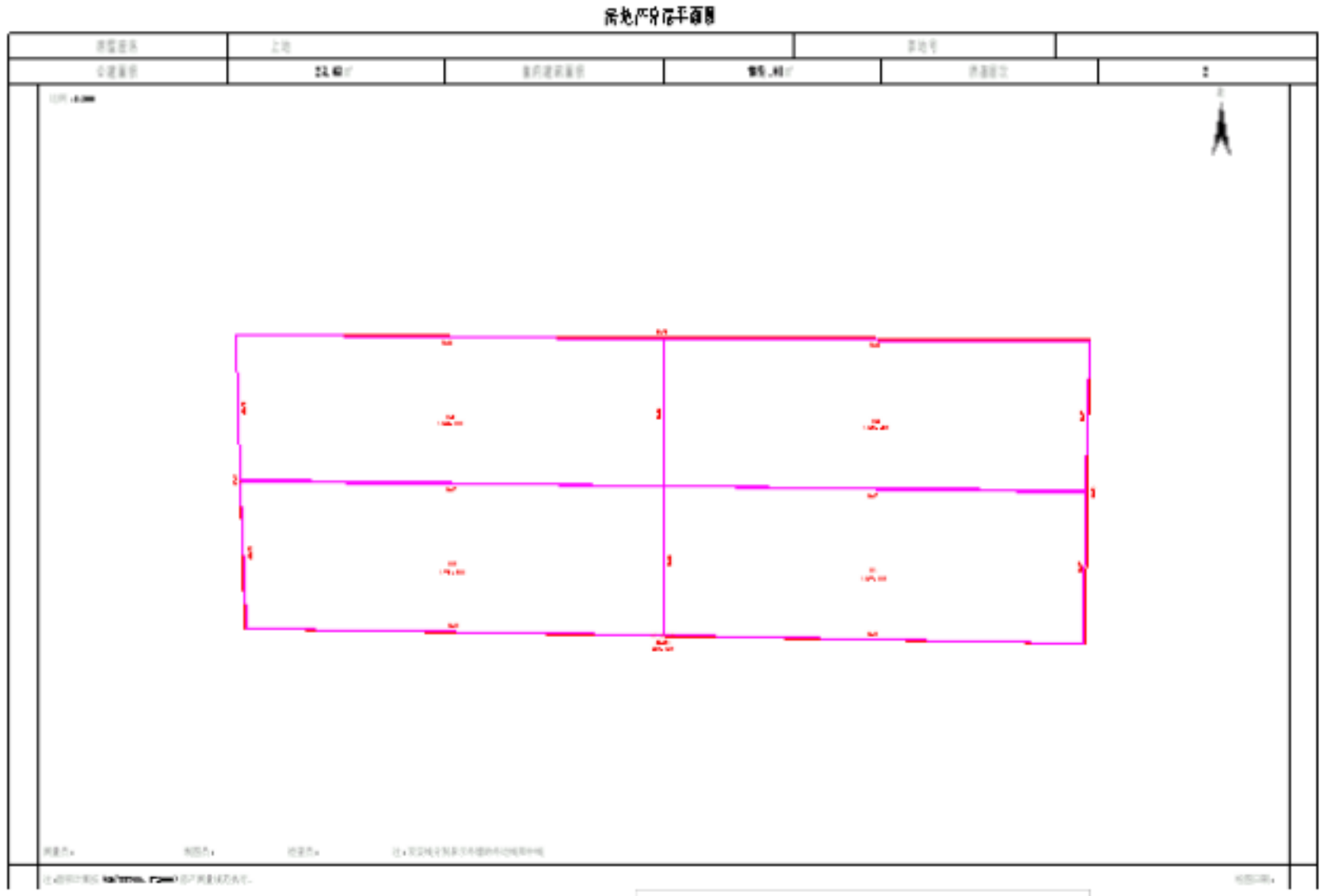


图 6-17 房产分层平面图

6.11 上传楼盘分层数据

上传楼盘分层数据功能是将输入、编辑、修改后的当前楼盘的分层图及属性数据上传到房产数据库中。

工程类别：房产分层图工程

管理单元：楼盘管理

在对楼盘的分层图及属性进行了输入、修改、编辑之后，可以将新的数据保存到房产数据库中。

在房产管理窗口栏中选择一个楼盘，单击右键，在弹出菜单中选择 ‘上传楼盘分层数据 功能，系统将当前楼盘数据上传到房产数据库中，如图 6-18 所示。

上传楼盘分层数据一定要先连接房产数据库。

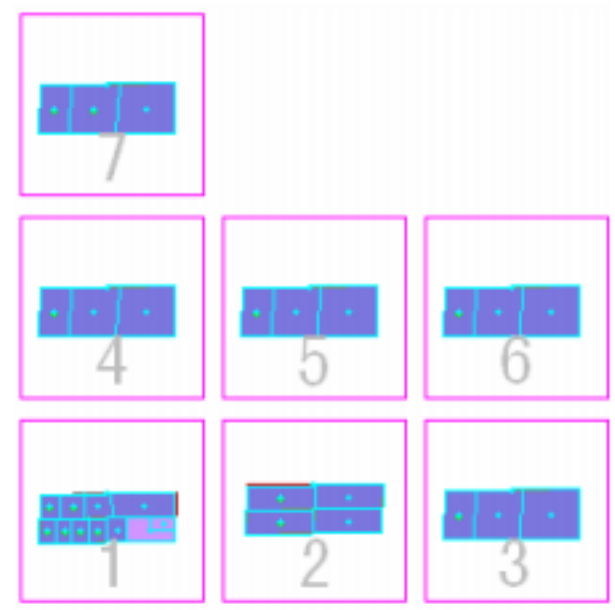


图 6-18 上传楼盘分层数据

6.12 下载楼盘分层数据

下载楼盘分层数据功能是将房产数据库中的楼盘数据下载到房产分层图工程中。

工程类别：房产分层图工程

管理单元：楼盘管理

在房产管理窗口栏中选择一个楼盘，单击右键，在弹出菜单中选择 下载楼盘分层数据 功能，系统将选择的楼盘的分层图及属性数据加载到房产分层图工程中。

下载楼盘分层数据一定要先建立并打开房产分层图工程，连接房产数据库；如果下载之前当前打开的工程中已经有楼盘的数据，系统将不做下载，以防将当前存在的数据意外丢失；这时应把当前的数据上传到数据库中保存，然后将当前的数据删除，再去下载其他的楼盘数据。如图 6-19 所示。

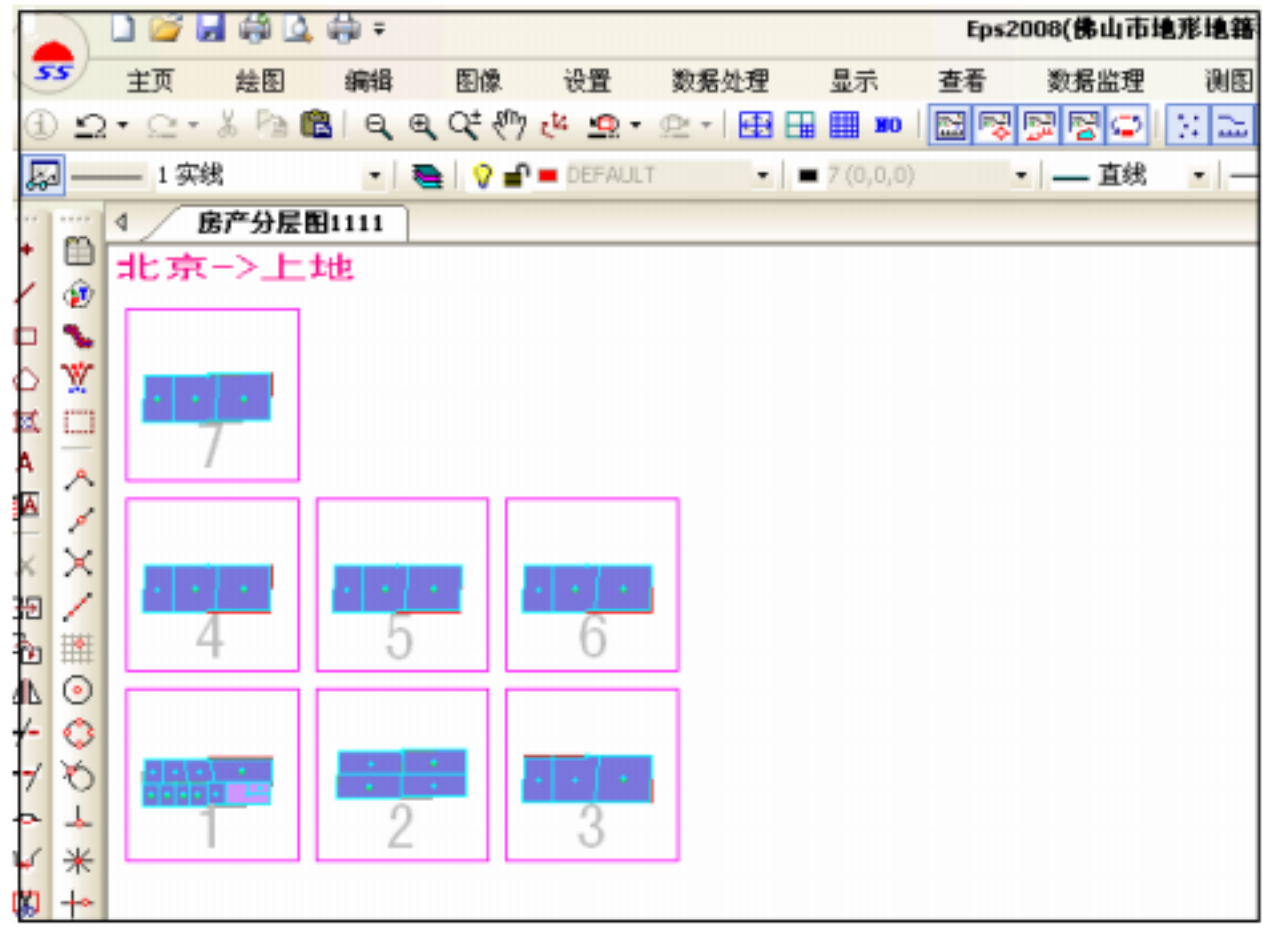


图 6-19 楼盘分层数据

6.13　输出房产分层平面图

输出房产分层平面图功能是将输入、编辑、修改后的楼盘数据，按楼层分组的形式形成房产分层平面图，再输入到房产数据库中，并形成成果图“房地产分层平面图”。

工程类别：房产分层图工程

管理单元：楼盘管理

在对楼盘数据进行了输入、修改、编辑之后，可以将新的数据按楼层分组的形式形成房产分层平面图，并保存到房产数据库中。

在房产管理窗口的任意级别单击右键，在弹出菜单中选择“输出房产分层平面图”功能；在弹出的对话框中选择“参数设置”，如图 6-20，设置参数之后，系统将楼盘数据按楼层分组的形式形成房产分层平面图数据再上传到房产数据库中，然后点击“指定选择输出要素脚本”，选择房产分层平面图输出要素，并形成房产成果图“房产分层平面图”。如图 6-21。

每个楼层分组形成一个成果图。

输出房产分层平面图时一定要先连接房产数据库。

[参数设置]：房产分层平面图输出可能有不同的要求，通过设置更多参数来实现用户输出成果的个性化。房产分层平面图输出参数设置包括：图廓、比例尺、输出参数设置。

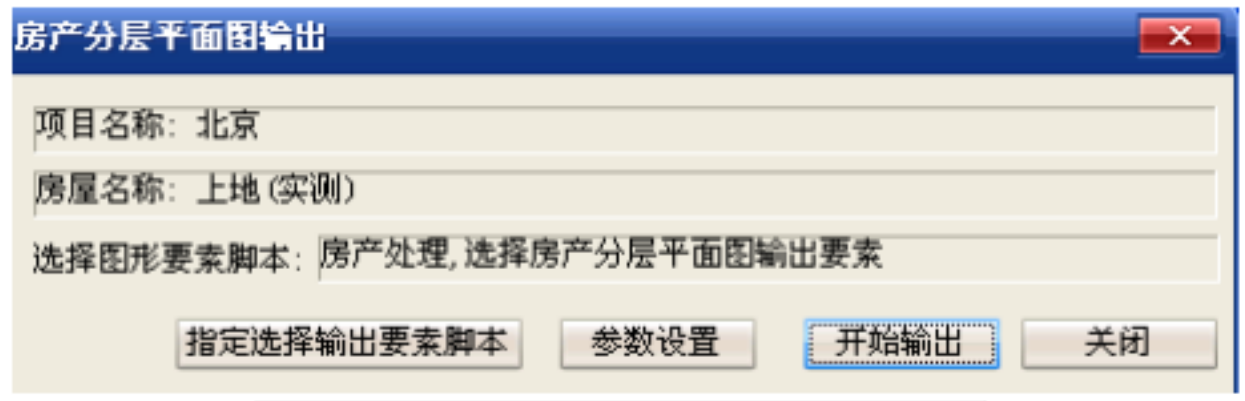


图 6-20　房产分层平面图输出设置

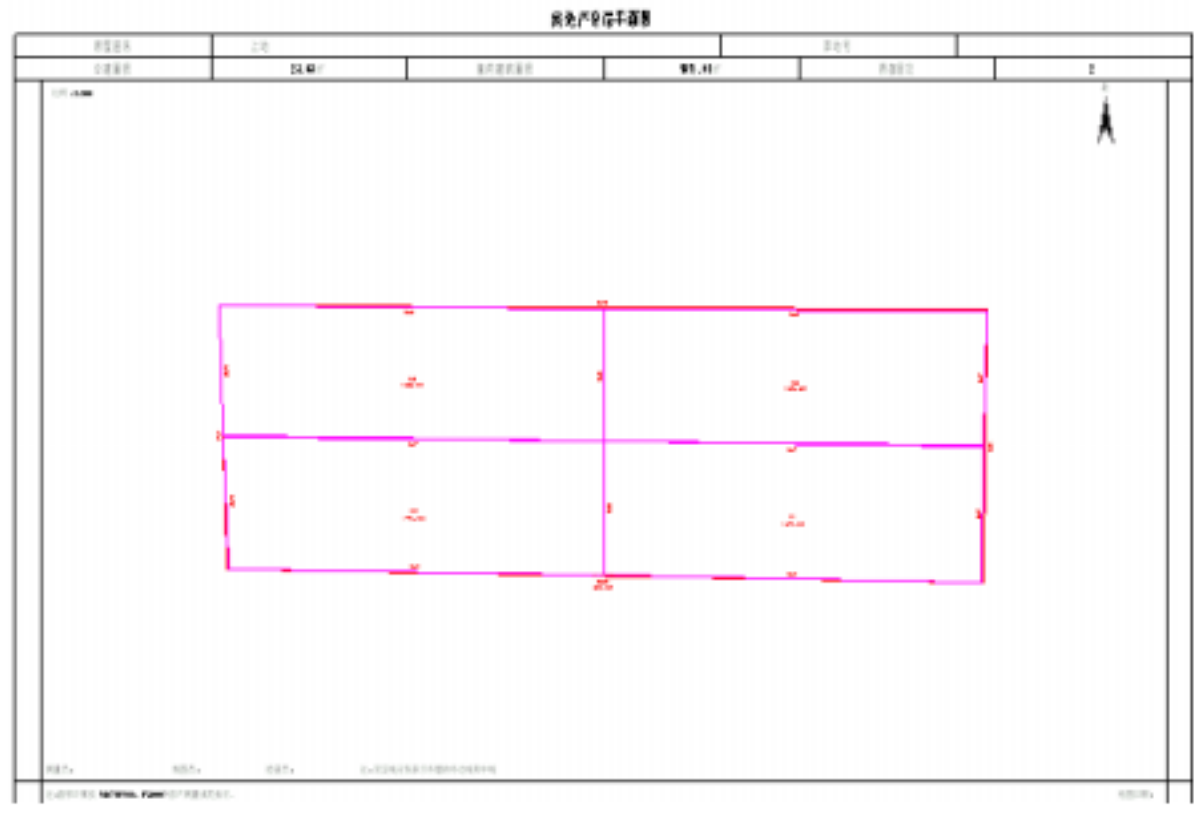


图 6-21 房产分层平面图输出

6.13.1　房产分层平面图参数设置

在自动生成房产分层平面图成果时有参数可以设置。

图廓参数设置：

图廓参数可以有多个，如　　A4 纵、 A4 横等，系统在生成成果图时，将自动按图廓的大小，从小到大的顺序，查找分层图可以放得下的合适的图廓。

图廓的参数包括纸张大小、内图廓裁剪边距、图廓编码等。如图　　6-22 所示。



图 6-22 房产分层平面图图廓参数设置

比例尺设置：

房产分层平面图的比例尺有两种设置方式，一种是固定比例尺，另一种是任意比例尺。

使用固定比例尺时，房产图以设定的比例尺，去查找可以放得下的合适的图廓。

固定比例尺可以添加、　删除或更新；　在选择　添加　按钮后，　出现输入固定比例尺的对话框，　输入比例尺分母后确定即完成；　　在选择一种比例尺后按　　删除　按钮，　就可以完成删除；在选择一种比例尺后按　　更新　按钮，　出现修改比例尺的对话框，　　输入新比例尺分母后确定即完成。如图　　6-23 和 6-24 所示。

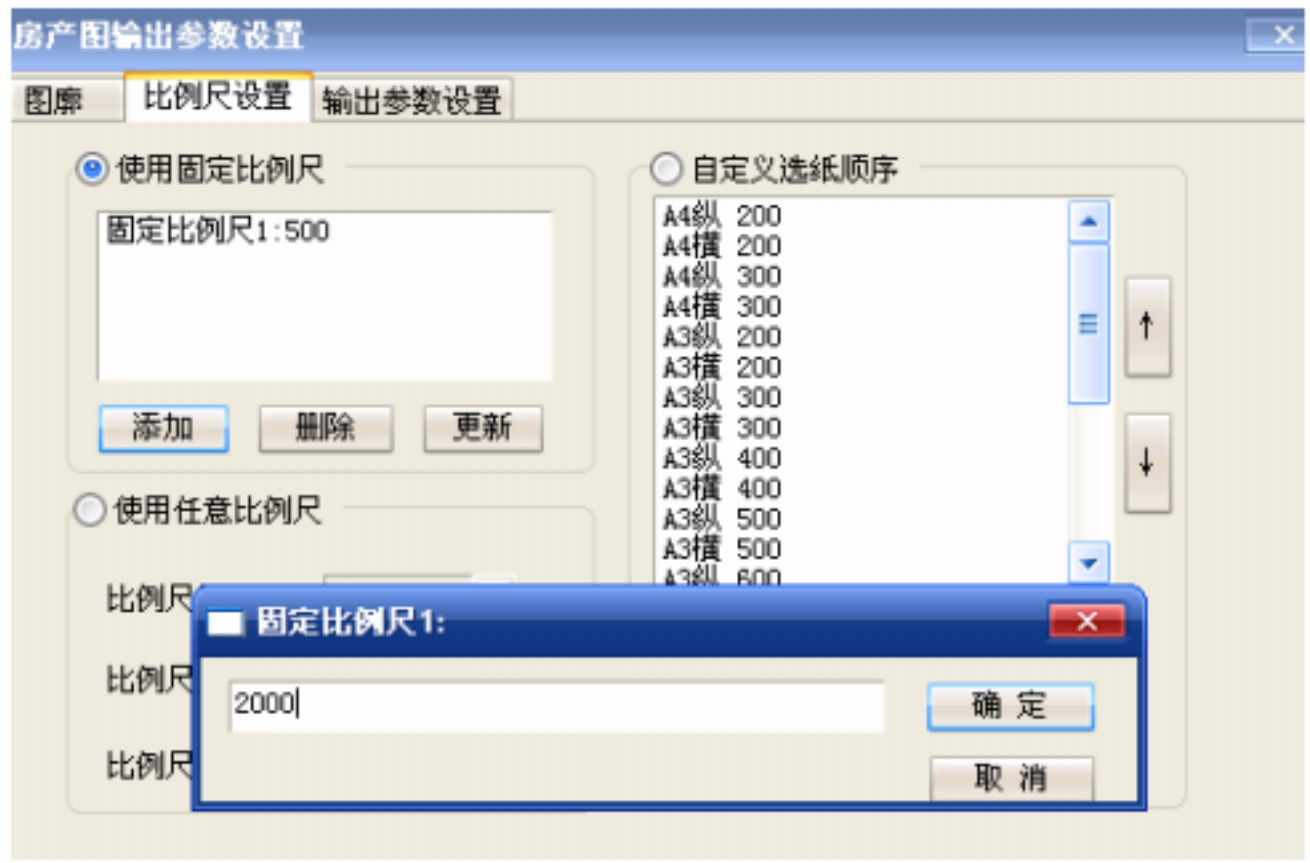


图 6-23 固定比例尺设置

使用任意比例尺时，房产分层平面图将由最大比例尺向最小比例尺递减，系统自动去查找可以放得下房产分层平面图的合适的图廓，递减的梯度参数是 比例尺整数倍 ’。



图 6-24 任意比例尺设置

输出参数设置：

房产分层平面图设置注记参数。如图 6-25 所示。

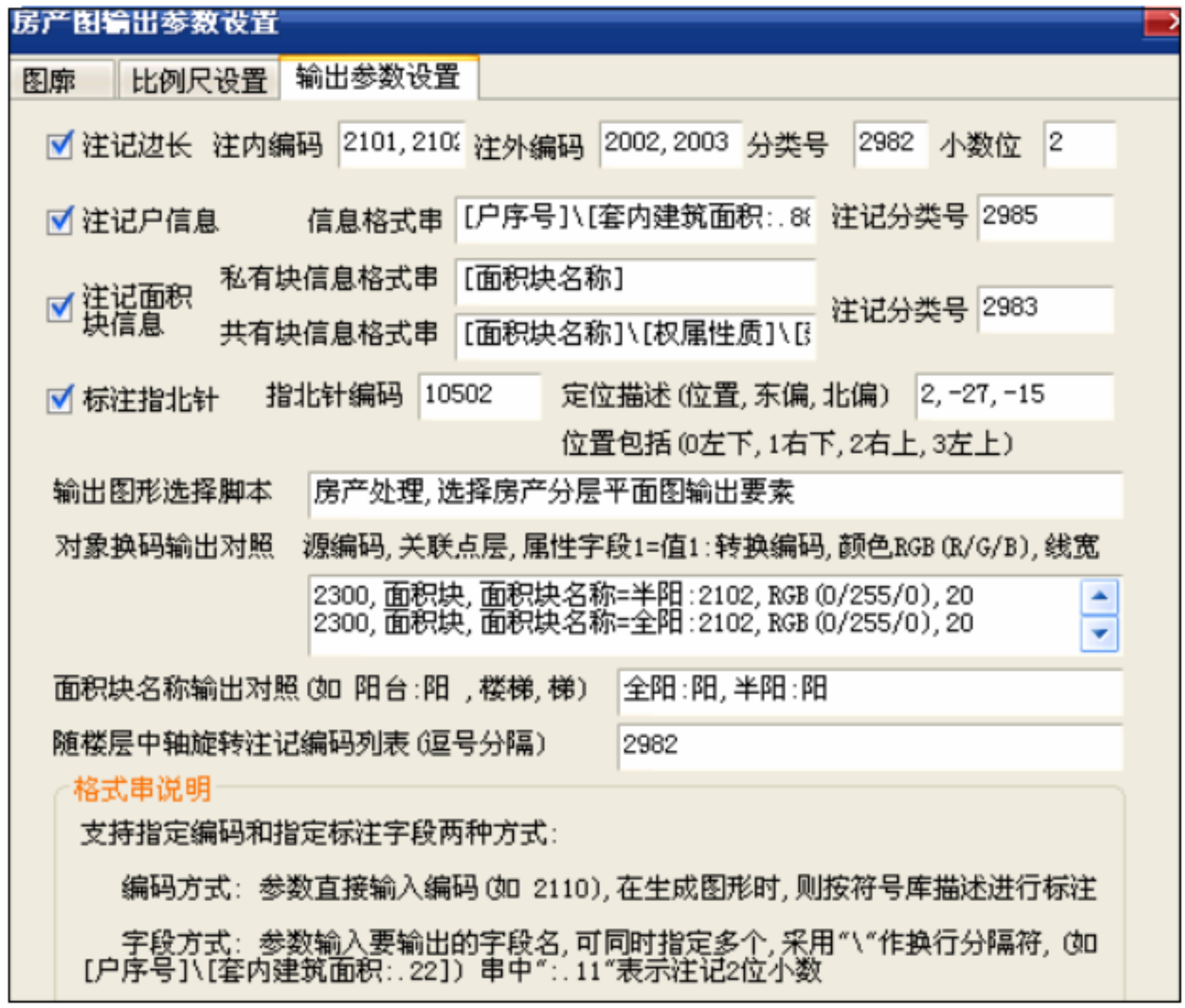


图 6-25 输出参数设置

6.14 下载房产单元平面图

下载房产单元平面图功能是将房产数据库中的 '房地产单元平面图 '的成果图下载到房产成果图工程中。

工程类别：房产分层图工程、房产成果图工程

管理单元：楼单元管理

在房产管理窗口栏中选择一个楼单元，单击右键，在弹出菜单中选择 '下载房产单元平面图 '功能，系统将选择的楼单元分组的房地产单元平面图加载到房产成果图工程中。如图 6-26 所示。

下载房产单元平面图一定要先建立并打开房产成果图工程；房产分层图工程要与房产数据库连接；如果下载之前当前打开的不是房产成果图工程，系统将自动转换到房产成果图工程。

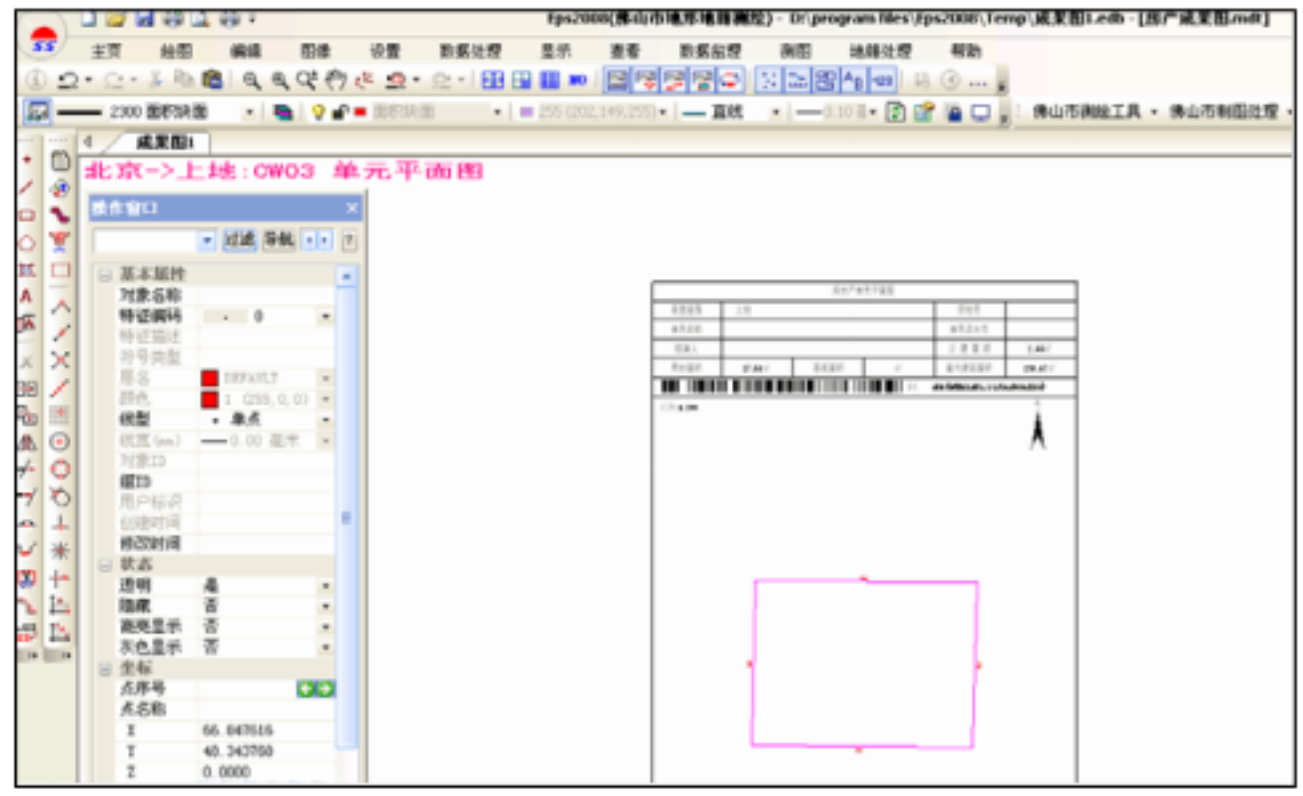


图 6-26 房产单元平面 图

6.15 上传房产单元平面图

上传房产单元平面图功能是对下载到房产成果图工程中的 房地产单元平面图 进行编辑、修改后， 重新上传到房产数据库中，更新数据库。

工程类别：房产成果图工程

管理单元：项目管理、楼盘管理、楼层管理、楼单元管理

在对下载到房产成果图工程中的 房地产单元平面图 进行了修改、 编辑之后，可以将新的数据重新上传到房产数据库中，更新数据库。如图 6-27 所示。

在房产管理窗口的任意级别按右键，在弹出菜单中选择 ‘上传房产单元平面图 功能；系统将房产单元平面图数据上传到房产数据库中。

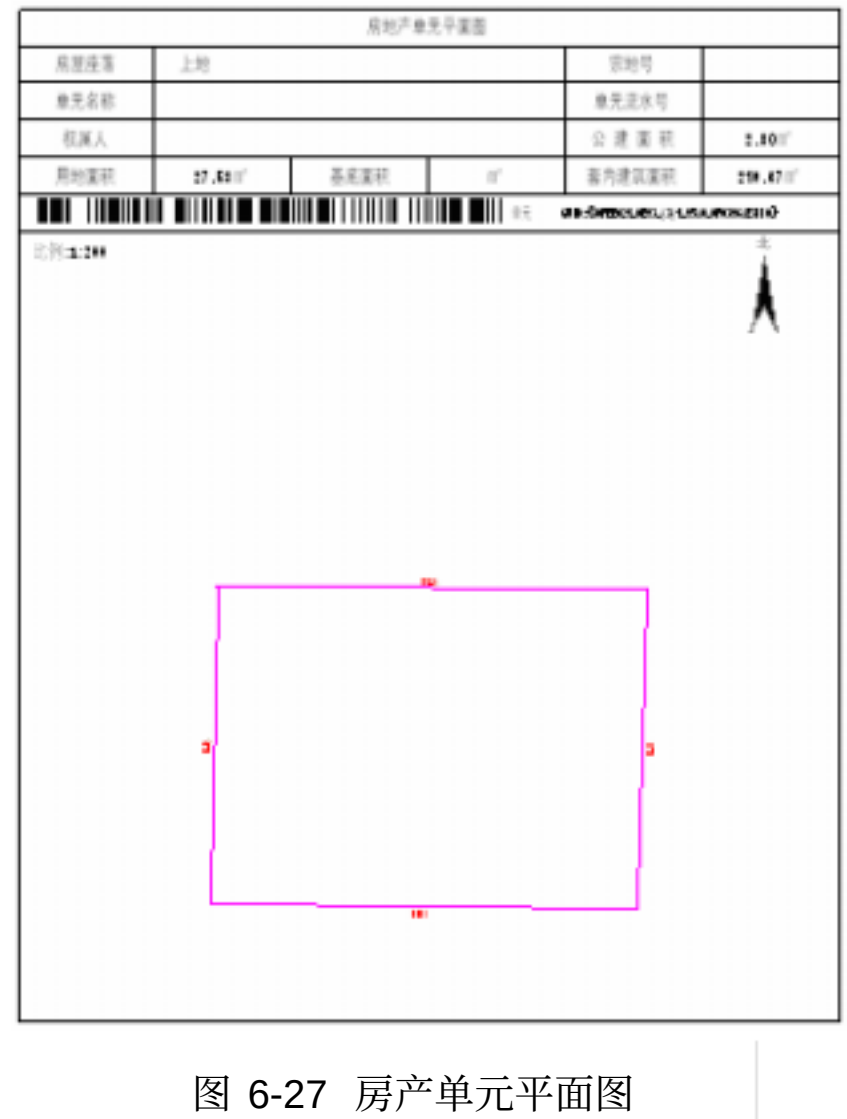


图 6-27 房产单元平面图