

房产测绘成果变更审核归档办理规程

1 范围

本标准规定了房产测绘成果变更审核归档的办理依据、承办单位、受理地点、申报材料及要求、流程及审核要点。

本标准适用于济南市不动产登记中心对房产测绘成果变更审核归档的审核办理。

2 办理依据

《中华人民共和国测绘法》

《济南市房屋登记条例》

《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局令【2000】第83号）

《山东省实施〈房产测绘管理办法〉细则》（鲁建发【2001】32号）

《不动产权籍调查技术规程》

3 承办单位

济南市自然资源和规划局不动产登记中心。

4 受理地点

济南市市中区经七路88号房产大厦3楼

5 申报材料及要求

5.1 房产测绘成果挂接申请书

要求原件。

5.2 申请人（代理人）身份证明

5.2.1 申请人为房地产开发企业的应提交有效的营业执照及房地产开发企业资质证书。

5.2.2 代理人应提交授权委托书及经办人身份证明。

5.2.3 上述材料应提交原件和经比对的复印件。

5.3 变更后的房产项目测绘成果报告书

要求提交原件和经比对的复印件。

5.4 有关部门同意变更的建筑设计施工图变更图纸和相关证明。

要求提交原件。

5.5 人民防空主管部门同意人防工程变更的相关证明和人防工程变更的图纸

要求提交原件。

5.6 经人民防空主管部门同意人防工程变更的图纸

要求提交原件。

5.7 建设用地使用权证明

要求提交原件和经比对的复印件。

5.8 建设单位对变更原因和变更结果的说明

要求提交原件。

5.9 业主共有部分的说明关于业主共有部分的具结保证书（房地产开发企业用于预、现售的提交）

要求提交加盖公章的原件。

5.10 房屋地址证明

要求公安出具的房屋地址证明原件或经确认的复印件（实测变更）。

6 受理流程

6.1 查验申请材料是否齐全：

——对申请材料不全或不符合要求的，不予受理，并告知申请人不予受理的原因；

——需要补充材料才能受理的，一次性告知申请人需要补齐的材料。

6.2 查验提交的申请材料原件与复印件是否一致，并加盖与原件核对无异章。

6.3 查验申请单位提交的施工图是否经图审机构通过的施工图。

6.4 接收申请审核楼幢的项目测绘成果数据。

6.5 查验建设工程规划许可证上的单位名称是否与建设用地使用权证明一致。若不一致，提交相关的资料。

6.6 核实申请单位提供的所有复印件是否都加盖公章。

申请材料符合要求的，应予以受理，将受理业务录入信息系统，打印房产测绘成果挂接申请书，由申请单位经办人签字后存入档案。

6.7 受理建档后，放置受理单，将受理档案和接收的测绘数据移交给测绘审核入库环节。

7 审核流程

7.1 审核房产测绘成果挂接申请书，填写内容是否正确。

7.2 审核申请人（代理人）身份证明材料，申请人委托代理人申请的，应提交申请人出具的授权委托书，并核实：

——委托书中委托人是否与申请人一致；

——受托人身份信息是否与委托书一致；

——委托事项是否与本次办理的申请事项一致；

——委托书是否盖有授权单位公章。

7.3 审核房产测绘成果报告书，操作如下：

- 核实单位名称、项目名称、项目座落、测绘报告楼幢编号等与申报资料是否相符；
 - 核实房屋坐落、结构、面积及分类、套数、附属物等与申报材料是否相符；
 - 核实房屋分层分户平面图与施工图纸及微机上传资料的长宽尺寸、层数、功能分区、各个基本单元的用途和面积等是否相符；
 - 核实测绘报告中测绘单位是否加盖测绘资质章。
- 7.4 审核建设用地使用权证明，操作如下：
- 核实国有土地使用权证中土地使用权人、坐落、用途等与申报材料是否相符；
 - 核实国有土地使用权是否设定了抵押；
 - 核实土地证是否为济南市国土资源局核发（2002年9月16日之前高新区、历城区、长清县发放的土地证予以认可）。
- 7.5 审核建设工程符合规划的证明，操作如下：
- 核实建设工程规划许可证上的单位名称是否与国有土地使用权证一致。若不一致，提交相关的资料；
 - 核实建设工程规划许可证中建设单位、房屋坐落、性质等与申报材料是否一致；
 - 核实建设工程规划许可证是否为济南市规划局核发（2003年8月1日之前高新区规划局发放的规划许可证予以认可，2002年12月10日长清撤县划区之前长清县建设主管部门核发的规划许可证予以认可）。
- 7.6 审核建筑设计施工图纸，操作如下：
- 核实建设单位、工程名称等与申报材料是否相符；
 - 核实是否经图审机构审核通过；
 - 核实房屋坐落、结构、面积及分类、套数、附属物等与申报材料是否相符；
 - 核对每层图纸的长宽尺寸、层数、功能分区、各个基本单元的用途和面积等与测绘成果报告书是否相符。
- 7.7 审核防空地下室建设审批的相关证明，操作如下：
- 核实证载内容或证明内容与申报材料是否相符；
 - 核实是否加盖人民防空主管部门印章。
- 7.8 审核业主共有部分的说明，核对是否加盖单位公章。

8 成果入库归档流程

- 8.1 根据《房产测绘成果变更审核归档通知书》将项目测绘成果入库。
- 8.2 将审核完成后的施工图移交济南市房屋档案馆。

9 审核要点

- 9.1 核实申请人提交的施工图是否有设计变更，变更图纸是否经图审机构审核通过。
- 9.2 核实是否存在土地抵押、在建工程抵押，抵押尚未解除的，应要求抵押权人出具同意办理商品房预售的证明，并在测绘成果数据挂接通知书备注栏内注明抵押信息。
- 9.3 若建筑物中包含人防工程部分，应核对人防建筑设计施工图纸原件（图纸盖有人民防空主管部门图纸审查专用章）。

10 发证

10.1 通知申报单位领取《房产测绘成果变更审核归档通知书》。

10.2 发证流程：

——核实是否是申报单位授权的经办人；

——在挂接通知书的存根中经办人签字确认，存根留存档案，另一份挂接通知书由经办人领取；

——人防图纸一并由经办人领取。

10.3 在济南市房产登记产权系统（原登记系统）进行发证后，传递到下一环节。

10.4 已发证业务的档案，传递到济南市房屋档案。

附 录 A
(规范性附录)
申请材料



审核申请单位提交的证件是否与申请单位一致，申报坐落是否与土地证、规划证、人防证等材料一致，提交材料是否在有效期内

房产测绘成果挂接申请书

登记类别: 商品房预售备案管理 权证: 鲁房权证济字第 20130101000000011 号

申请单位	济南恒大置业有限公司	项目名称	恒大绿洲	预售权证	20130101000000011
测绘单位	山东恒通测绘有限公司	建设单位	恒大地产集团	代理人	
测绘成果	鲁房权证济字第 20130101000000011 号	测绘日期	2013年10月	联系电话	
测绘内容	恒通测绘有限公司为恒大绿洲项目提供测绘服务				
测绘成果	鲁房权证济字第 20130101000000011 号	测绘日期	2013年10月	联系电话	

证明

济南市城乡建设委员会:

济南恒大置业有限公司以其拥有的恒大绿洲项目土地使用权(国土证号为鲁房权证济字第 2012 第 0104043 号, 面积为 188298.9 平方米)为抵押物在银行办理房地产开发贷款, 抵押面积为 148248.8 平方米, 抵押权证号为抵押权证(2012)第 0104043 号。

特此证明

证明

恒大绿洲项目位于济南市西客站片区鲁东一路, 项目北至经二路, 南至经三路, 东至经四路, 西至经五路, 项目总层数 28-33 层, 综合配套服务设施工程已完工, 无人施工。

特此证明。

关于全体业主共有部分的证明

根据《物权法》、《商品房买卖合同司法解释》、《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》等法律法规及相关规定, 依法属于全体业主共有部分的范围, 因此, 本公司在申请办理商品房预售手续时, 告知如下说明:

- 项目名称: 济南市经二路 887 号恒大绿洲综合楼
- 项目坐落位置: 济南市经二路 887 号恒大绿洲综合楼
- 建设工程规划许可证号: 济字第 201004201000040
- 本项目的依法属于全体业主共有的范围有:
 - 规划红线: 无
 - 规划红线: 无
 - 规划红线: 无
 - 规划红线: 无
 - 规划红线: 无
 - 规划红线: 无

三、该项目中提交的测绘成果, 均作为全体业主共有部分的范围, 提交的商品房预售方案中确定的属全体业主共有部分的测绘成果, 亦对上述测绘成果中确定的上述内容作为确定全体业主共有部分的范围。

建设项目施工图联合审查意见送达通知书

济南市住房和城乡建设局:

济南市住房和城乡建设局《济南市建设工程施工图联合审查管理办法(试行)》, 对建设单位申报位于 恒通测绘 的 恒通测绘 项目, 经审查合格的 恒通测绘 项目施工图设计文件, 经审查合格, 准予施工。项目施工图设计文件经审查合格, 准予施工。项目施工图设计文件经审查合格, 准予施工。项目施工图设计文件经审查合格, 准予施工。

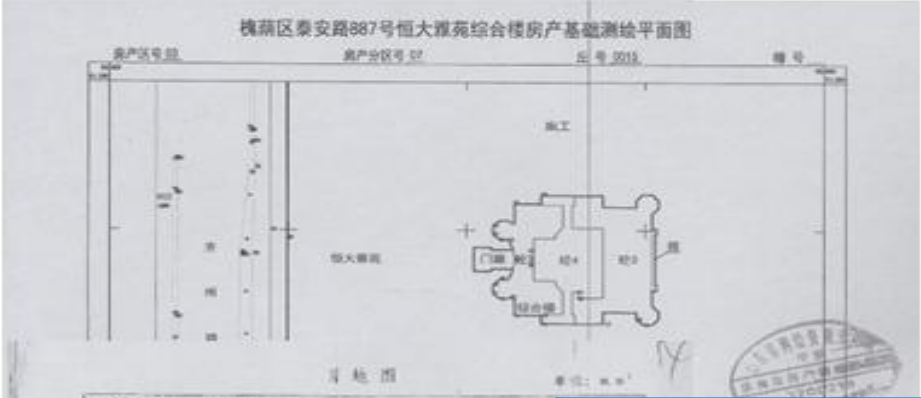
特此通知。

审核申请单位提交各证明是否符合要求并说明事实情况; 查看测绘成果挂接申请书是否正确

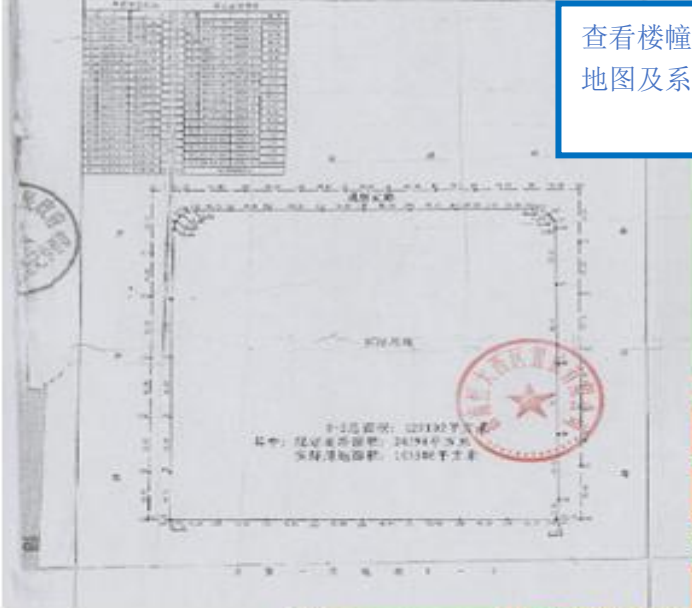
20

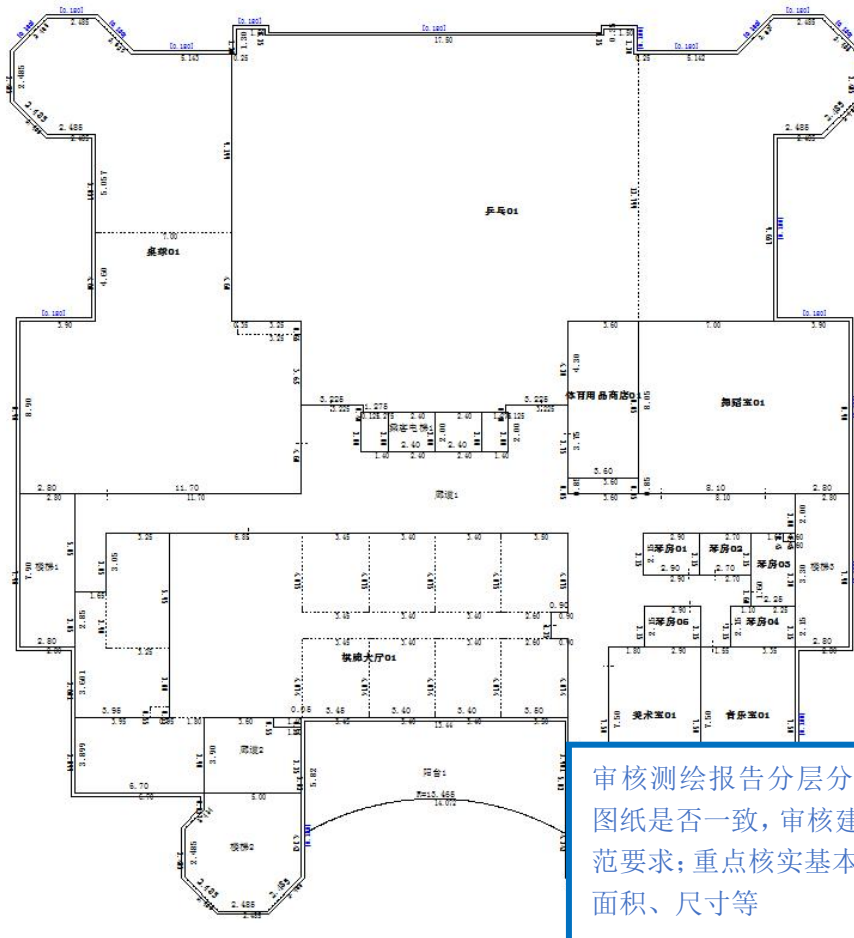
房产基础测绘成果报告书

项目名称：槐荫区泰安路887号恒大雅苑综合楼
项目编号：20151012-002-03-001

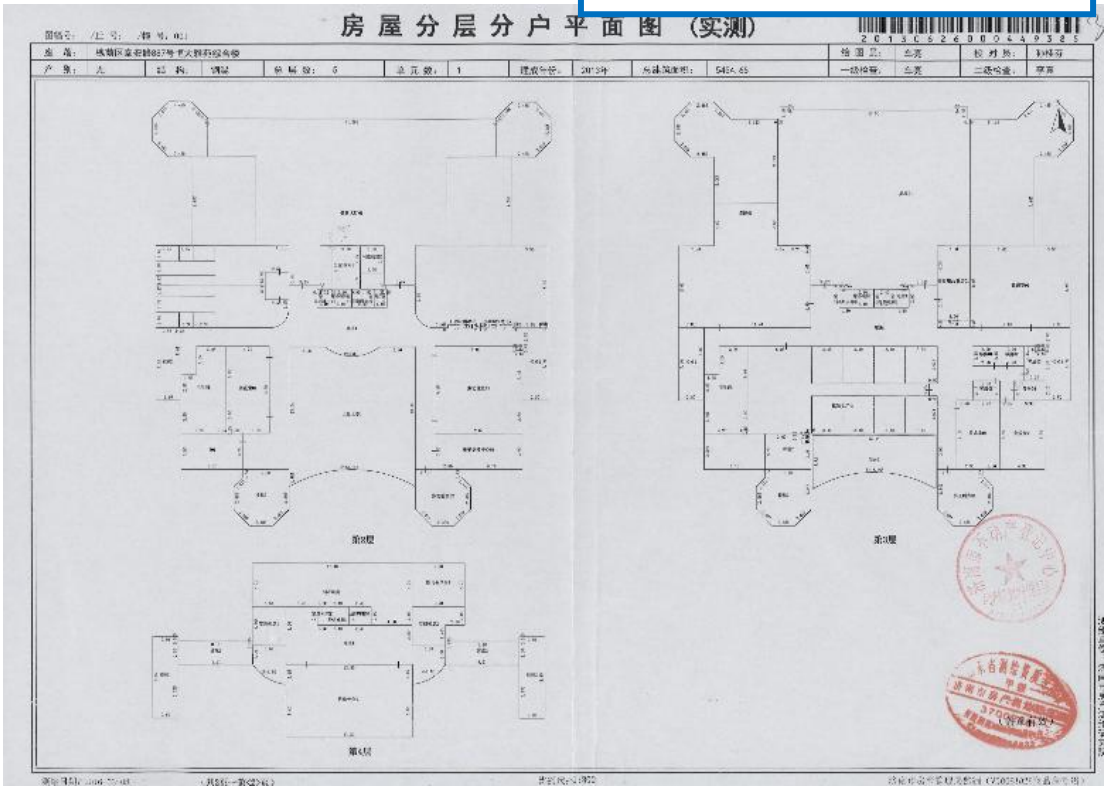


查看楼幢位置与基础测绘报告、土地宗地图及系统地图中位置形状是否一致





审核测绘报告分层分户图与建筑施工图图纸是否一致，审核建筑图是否符合规范要求；重点核实基本单元划分、用途、面积、尺寸等



多功能区<面积、分摊系数>统计表

注：栋号：槐荫区泰安路887号科大龙润综合楼

册别号：_____ 丘号：_____ 幢号：1 结构：框混 总层数：5 建成年份：2013
 幢总建筑面积：4104.05 (注：有内庭院面积包含阳台面积，单位：㎡)

功能区分	功能区分名称	分摊系数	建筑面积	套内建筑面积	分摊面积
1	室内泳池	0.927688	1099.8900	168.7100	431.1700
2	商店兼商务中心	0.408301	26.7000	19.1100	7.0500
3	健身大厅				
4	多功室				
5	电子竞技中心				
6	艺术室				
7	办公室				
8	棋牌大厅				
9	桌球				
10	乒乓				
11	体育用品店				
12	阅览室				

房屋<功能区划分>表

注：栋号：槐荫区泰安路887号科大龙润综合楼

册别号：_____ 丘号：_____ 幢号：1 结构：框混 总层数：5 建成年份：2013

功能区分	功能区分名称	功能区分名称	功能区分名称
1	室内泳池	室内泳池	第1层室内泳池
2	商店兼商务中心	商店兼商务中心	第1层商店兼商务中心01
3	健身大厅	健身大厅	第2层健身大厅01
4	多功室	多功室	第2层多功室01、多功室02
5	电子竞技中心	电子竞技中心	第2层电子竞技中心01
6	艺术室	艺术室	第2层艺术室01
7	办公室	办公室	第2层01

济南市不动产登记信息系统

业务查询 <上一步> 1.国有建设用地使用权及房屋所有权登记-首次登记-建筑物 <下一步>

不动产登记 登记信息 数字化信息 抵押信息 查封信息 异议登记

不动产登记列表

序号	不动产单元号	类型	房屋编码	坐落	单元号	层号	户号
1	370104099003G8000 22F10070003	户 室	201306260004493850 0003	槐荫区泰安路887号科大龙润综合楼 商店兼商务中心01	1	1	商店兼商务中心01
2	370104099003G8000 22F10070001	户 室	201306260004493850 0001	槐荫区泰安路887号科大龙润综合楼 大堂吧01	1	1	大堂吧01
3	370104099003G8000	户	201306260004493850	槐荫区泰安路887号科大龙润综合楼			

房屋列表

单元别名	房号	房屋序号	房屋别名	房屋结构	建筑面积	套内建筑面积	分
1单元	201	1	201号	3.00	38.88	26.13	12
1单元	大堂吧01	2	大堂吧01号	3.00	114.52	81.78	32
1单元	电子竞技中心01	5	电子竞技中心01号	3.00	55.71	37.44	18
1单元	多功能室01	3	多功能室01号	3.00	135.31	90.93	44
1单元	多功能室02	4	多功能室02号	3.00	47.84	32.15	15
1单元	活动中心01	1	活动中心01号	3.00	300.93	109.71	191
1单元	健身大厅01	2	健身大厅01号	3.00	1,218.25	818.71	399
1单元	美术室01	11	美术室01号	3.00	51.84	35.25	18
1单元	乒乓01	1	乒乓01号	3.00	725.42	493.27	232
1单元	棋牌大厅01	5	棋牌大厅01号	3.00	324.42	220.60	103
1单元	洽谈区咖啡厅01	4	洽谈区咖啡厅01号	3.00	245.49	175.31	70
1单元	琴房01	6	琴房01号	3.00	9.17	6.24	2.9
1单元	琴房02	7	琴房02号	3.00	8.54	5.81	2.7
1单元	琴房03	8	琴房03号	3.00	12.01	8.17	3.8
1单元	琴房04	9	琴房04号				
1单元	琴房05	10	琴房05号				
1单元	商店兼商务中心01	1	商店兼商务中心01				
1单元	室内泳池01	3	室内泳池01号				
1单元	手工制作01	3	手工制作01号				
1单元	体育用品商店01	2	体育用品商店01				
1单元	舞蹈室01	12	舞蹈室01号				
1单元	音乐室01	13	音乐室01号				
1单元	阅览室01	6	阅览室01号	3.00	66.44	44.65	21
1单元	桌球01	4	桌球01号	3.00	367.28	249.74	117

审核测绘报告数据与系统中数据是否一致，与施工图内基本单元用途与面积是否一致

项目测绘成果数据挂接通知书

3P

业务编号: 15911579227933784 楼座编号: 20130628000449385

开发商名称	济南恒大西区置业有限公司
项目名称	恒大雅苑
项目坐落	槐荫区泰安路887号恒大雅苑综合楼
楼座楼层坐落	综合楼(实训)
房屋信息	阅览室:1套:66.44平方米;乒乓:1套:725.42平方米;办公室:1套:38.88平方米;健身房:1套:142.67平方米;健身房:1套:1228.25平方米;活动中心:1套:300.93平方米;多功能室:2套:183.15平方米;洽谈区咖啡厅:1套:245.45平方米;大教室:1套:114.52平方米;商店非商业中心:1套:25.75平方米;室内游泳池:1套:1398.48平方米;电子竞技中心:1套:55.71平方米;台球:1套:387.28平方米;体育用品商店:1套:42.62平方米;棋牌大厅:1套:324.42平方米;琴房:1套:49.48平方米;音乐室:1套:54.05平方米;美术室:1套:51.84平方米;手工制作:1套:47.28平方米
备注	该项目编号: 850410-2202-2013-018875; 实测项目编号: 2015(2)1-005-03-001

本测绘成果已完成审核归档, 现予以通知。

房屋分类面积汇总表

房屋坐落	槐荫区泰安路887号恒大雅苑综合楼			
结构	层数	总层数		
房屋总建筑面积	房屋“建筑面积、套数”按设计用途分类			
	分类项目名称	建筑面积	套内建筑面积	分
5404.66	室内游泳池	1398.48	765.71	1
	商店兼商务中心	26.75	19.11	7.65
	健身大厅	1218.25	818.71	399.54
	多功能室	183.14	123.08	60.06
	电子竞技中心	55.71	37.44	18.27
	阅览室	66.44	44.65	21.79
	办公室	38.88	26.13	12.75
	棋牌大厅	324.42	220.60	103.82
	台球	387.28	249.74	117.54
	乒乓	725.42	493.27	232.15
	体育用品商店	42.62	28.98	13.64
	舞蹈室	142.67	97.01	48.65
	琴房	49.48	33.66	16.83
	音乐室	54.05	36.78	17.30
	美术室	51.84	35.25	16.59
	手工制作	47.28	32.16	15.13
	活动中心	300.93	109.71	191.22
大教室	114.52	81.78	32.74	
洽谈区咖啡厅	245.49	175.31	70.18	
附属物总面积	房屋附属物面积,套数,按设计用途分类			
	分类项目名称	附属物面积		
无				
备注				

审核数据完成并确认与系统数据无误时打印挂接通知书并将通知书中内容与测绘报告中面积汇总表内容比对, 确认无误审核完成