

# 不动产登记实地查看工作标准

## 1 范围

本文件规定了不动产登记工作中需要实地查看工作的工作依据、流程、业务类型、现场查看内容、查看要求以及出具外查报告等内容。

本文件适用于不动产登记事项审核工作中的实地查看。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

《不动产登记暂行条例实施细则》

《不动产登记操作规程》

《山东省人民政府办公厅关于进一步压缩不动产登记办理时间的通知》鲁政办发〔2019〕23号

《济南市自然资源和规划局关于进一步不动产登记实地查看工作的通知》

《关于进一步提升不动产登记领域营商环境的通知》

## 3 实地查看流程

实地查看流程见图1。



## 4 实地查看业务类型

4.1 无法共享规划核实信息的房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记；

4.2 在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；

4.3 因不动产灭失申请的注销登记，查看不动产灭失等情况；

4.4 因无法出具公安机关变更证明的坐落变更登记。

## 5 现场查看内容

### 5.1 无法共享规划核实信息的房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记

#### 5.1.1 外查条件

前期没有经过规划核实外查，无法共享规划核实信息的房屋建筑物、构筑物办理首次登记时，应当进行外查。

#### 5.1.2 住宅类房屋

5.1.2.1 房屋是否建造完毕。

5.1.2.2 房屋实际坐落与申请材料是否一致。

5.1.2.3 实际建设层数（含地上及地下）是否符合规划。重点查看房屋与测绘报告记载户型是否一致。

5.1.2.4 对于配建的地下室或车库等，按照测绘报告的记载查看个数及位置。

5.1.2.5 按照规划批建户数的 10%比例进行抽查，其中必须包含部分一层及顶层房屋。

#### 5.1.3 非住宅类房屋

5.1.3.1 查看房屋是否建造完毕。

5.1.3.2 房屋实际坐落与申请材料是否一致。

5.1.3.3 实际建设层数（含地上及地下）是否符合规划。

5.1.3.4 各基本单元结构布局与测绘报告的记载是否一致。

### 5.2 在建工程抵押登记实地查看

5.2.1 在建工程的坐落与证明材料记载的信息一致。

5.2.2 申请抵押的部分是否已建造完毕。

### 5.3 因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记实地查看主要内容

5.3.1 登记簿记载的房屋坐落与申请登记的房屋坐落信息一致。

5.3.2 房屋已灭失。

## 6 现场查看要求

6.1 登记机构进行实地查看时应由不少于两名工作人员参与；

6.2 查看人员应对查看对象拍照或录像，填写实地查看记录并签字确认；

6.3 现场查看影像资料及查看记录以电子档案保存，在登记系统完善相关功能后及时上传数据库以备备查。

6.4 2020年7月15日起已完成现场核实且取建设工程规划核实证的建设项目，由不动产登记机构提取系统中共享的规范核实相关信息，在办理不动产首次登记时不再进行现场实地查看。

6.5 房屋征收部门申请办理被征收房屋注销登记的，除提交房屋征收决定及被征收房屋不动产证等资料外，应一并提交房屋是否拆除及补偿情况的书面意见，不动产登记机构不再到现场实地查看，按照征收注销程序办理注销登记。

## 7 出具外查报告

现场查看人员根据现场情况填写实地查看核定表(参见附录A)，并应签名确认。

