

房产实测绘成果审核归档办理规程

1 范围

本标准规定了房产实测绘成果审核归档的办理依据、承办单位、受理地点、申报材料、办理流程及办结时限。

本标准适用于济南市不动产登记中心对房产实测绘成果审核归档的审核办理。

2 办理依据

国土资源部《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发【2015】41号）

《山东省实施〈房产测绘管理办法〉细则》（鲁建发【2001】32号）

《关于推行建设工程项目“多测合一”工作的实施意见》（济政办字〔2018〕25号）

关于印发《济南市工程建设项目“多测合一”管理办法（试行）》的通知（济自然规划发[2019]96号）

《关于进一步做好不动产权籍调查及不动产测绘成果管理工作的通知》

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

见表2，申请材料见附录A

表 2 申请材料目录

序号	材料名称 （*为可容缺材料）	份数	形式	纸质材料形式	审查要点
申请人提供					
1.	企业授权委托书	1	纸质	原件	见附录A
2.	经图审机构审核通过的施工图纸	1	纸质	原件	见附录A
3.	基础测绘及项目测绘图纸	1	纸质	原件	见附录A
4.	受托人身份证明	1	纸质	复印件	见附录A
窗口提供					

5.	房产测绘成果挂接申请书	1	纸质	原件	见附录 A
6.	*业主共有部分的说明	1	纸质	原件	见附录 A
部门信息共享					
7.	建设用地使用权证明	1	电子版	无	见附录 A
8.	建设工程符合规划的证明	1	电子版	无	见附录 A
9.	防空地下室建设审批的相关证明	1	电子版	无	见附录 A
10.	企业身份证明	1	电子版	无	见附录 A
11.	*房屋地址证明	1	电子版	无	见附录 A

6 办理流程

6.1 受理流程

6.1.1 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。

6.1.2 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。

6.1.3 查验申请单位提交的施工图纸是否是经图审机构审核通过的施工图。

6.1.4 接收申请挂接楼幢的规划定位图数据 (CAD 格式, 2000 国家大地坐标系) 或基础测绘地形图数据；

6.1.5 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。

6.1.6 核实申请单位提供的所有复印件是否加盖公章。

6.1.7 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。

6.1.8 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成果审核入库环节。

6.2 审核流程

6.2.1 如果已经办理过预测绘成果数据挂接，应先调取预测绘档案进行合档。

6.2.2 审核《房产测绘成果挂接申请书》填写内容是否正确。

6.2.3 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。

6.2.4 审核房产测绘成果报告书，操作如下：

- 核对单位名称、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；
- 核对房屋坐落、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；

——核对测绘报告中测绘单位是否加盖测绘资质章。

6.2.5 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、性质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）。

6.2.6 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，提交相关的证明资料；

——核实建设工程规划许可证中建设单位、房屋坐落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）。

6.2.7 审核建筑设计施工图纸，操作如下：

——核实建设单位、工程坐落等与申报材料是否相符；

——核实是否经图审机构审核通过；

——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。

6.2.8 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。

6.2.9 审核业主共有部分的说明，核实是否加盖单位公章。

6.3 成果入库归档流程

6.3.1 根据《项目测绘成果数据挂接通知书》将项目测绘成果入库。

6.3.2 将审核完成后的施工图纸移交档案馆。

6.3.3 通知申报单位领取《项目测绘成果数据挂接通知书》。

6.4 审核要点

6.4.1 注意核实申请人提交的施工图纸是否有设计变更，变更图纸是否经图审机构审核通过。

6.4.2 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，并在项目测绘成果数据挂接通知书备注栏内注明抵押信息。

6.4.3 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（图纸应加盖人民防空主管部门图纸审查专用章）。

6.4.4 若实测基本单元套数与预测相比有增减变动的需要济南市建设委员会出具的有无预售的核实函。

6.5 归档

发放项目测绘成果数据挂接通知书后，按规定将登记资料归档。

7 收费依据及办结时限

不收费;承诺时限:5个工作日。

8 流程图

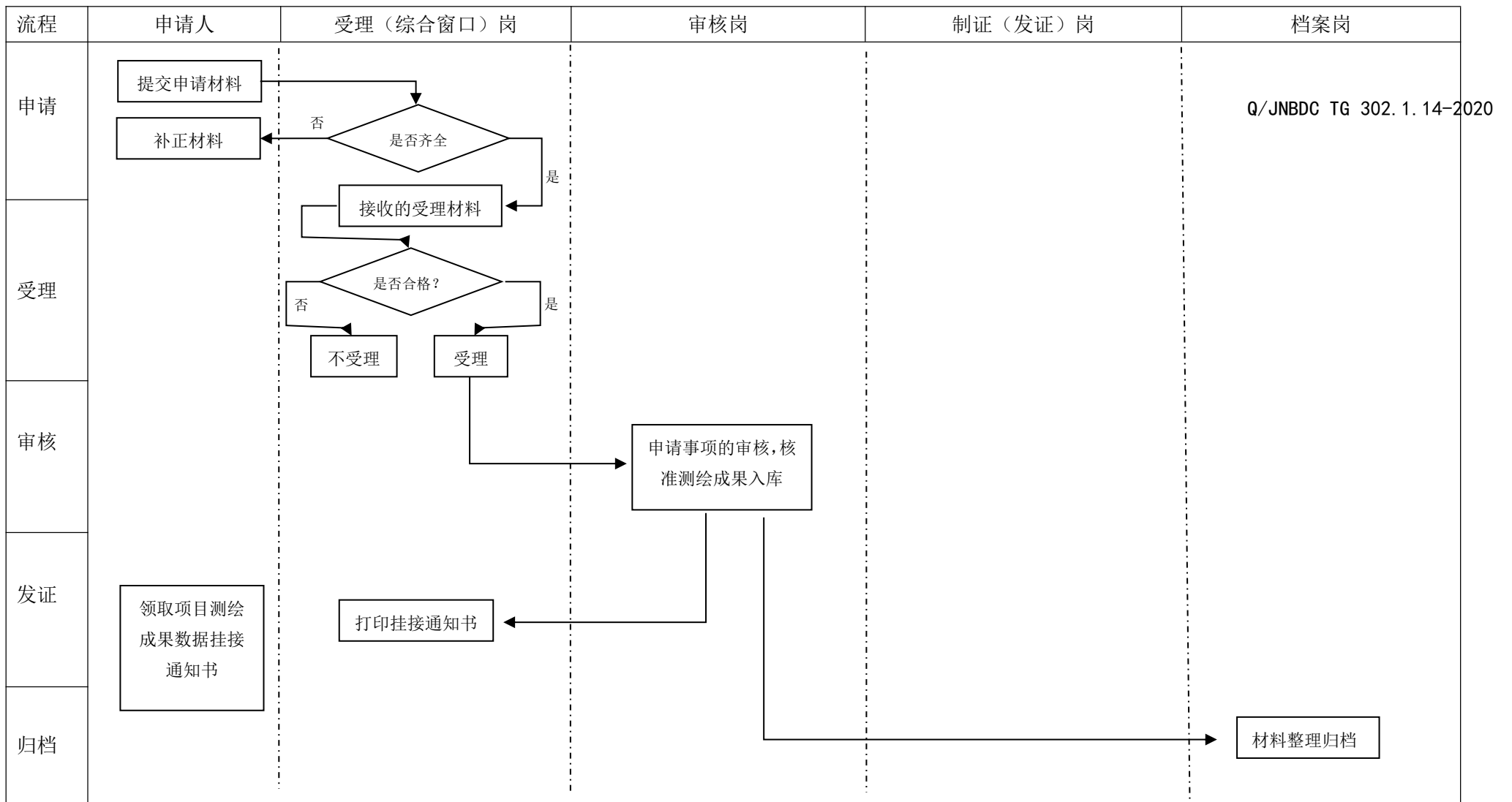


图 1 房产实测成果审核归档入库事项办理流程图

附录 A
(规范性附录)
申请材料

A.1 不动产登记申请书

不动产登记申请表

收件	编号	收件人	单位： <input checked="" type="checkbox"/> 平方米 <input type="checkbox"/> 公顷 (<input type="checkbox"/> 亩)、元
	日期		

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他		
	<input type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他		
申 请 人 情 况	登记申请人		
	权利人姓名 (名称)	李**	
	身份证件种类		证件号 37*****
	通讯地址		邮编
	法定代表人或负责人		联系电话 15*****
	代理人姓名		联系电话
	代理机构登记		
	登记申请人		
	义务人姓名 (名称)	山东祥和房地产开发有限公司	
	身份证件种类		证件号 91*****
	通讯地址		邮编
	法定代表人或负责人		联系电话
	代理人姓名	张**	联系电话 15*****
	代理机构名称		
不 动 产 情 况	坐落	**区*****小区*号楼***	
	不动产单元号	*****	不动产类型
	面积	**	用途 住宅
	原不动产权证书	济南*****	原地籍号
	构筑物类型		林种
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)	*****	债务履行期限 (债权确定期) *****
	在建建筑物抵押范围		
地 役 权 情 况	需役地坐落		
	需役地不动产单元号		

1、核实申请登记事由与申请登记事项是否一致；
2、核实申请人姓名、证件号、联系电话等信息，申请人有经办人的还应核实经办人信息与提交资料是否一致；

核对不动产情况坐落、不动产单元号、面积、用途、原不动产权证书号与登记簿是否一致；
抵押登记还应核实被担保债权数额、债务履行期限与提交资料是否一致。

记 原 因 及 证 明	登记原因	<u>买卖合同</u>	1、核实登记原因与登记原因证明 文件与实际申请是否一致； 2、核实申请证书版式； 3、核实领证方式； 4、核实问询事项是否填写完整。
	证明文件	2.	
		3.	
		4.	
		5.	
		6.	
申请证书版式		<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证 <input type="checkbox"/> 是
领 证 事 项	<input type="checkbox"/> EMS 领证 声明：本人自愿委托中国邮政速递物流股份有限公司济南分公司代为领取上述房屋的登记证书及签署领取该证时的相关文件，并委托中国邮政速递物流股份有限公司济南分公司将上述证书邮寄本人，本人在收到证书的同时，支付相应的邮寄费用。因邮递过程中产生的纠纷，由中国邮政速递物流股份有限公司济南分公司与委托人自行协商解决。 委托人：_____		
	<input type="checkbox"/> 自助领证 本人同意由自助终端存放证书，本人将持身份证及领证密码到自助终端自行取证。 领证人：_____		
询 问 事 项	<input checked="" type="checkbox"/> 柜台领证 重要提示： 请自收到领证短信通知后，及时领取不动产证书（证明）。如 60 日内因个人原因没有领取相关证书的，我单位将把您的证书（证明）转存到指定存放地点。如需领证时请提前预约。		
	1、您的申请是否为真实意思表示？ 是（ <input checked="" type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 2、原产权人的不动产是否存在共有情况？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 3、申请人的不动产是否存在共有情况？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input checked="" type="checkbox"/> ） 4、在办理该不动产新建商品房转移登记业务时，是否同意同时申请预购商品房抵押登记转现房抵押？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 5、是否为小微企业（含个体工商户）？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 6、是否为优抚对象？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input checked="" type="checkbox"/> ） 7、您是否对领证业务办理及重要提示均已知晓？ 是（ <input checked="" type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 8、本人提供了以下证件原件： <u>名称：山东祥和房地产开发有限公司（证件名称）营业执照，证号：91*****</u> 名称：张**（证件名称）居民身份证，证号：37***** 名称：李**（证件名称）居民身份证，证号：37***** 9、本人是否认可使用以上证件原件数字化图像作为不动产登记申请资料？ 是（ <input checked="" type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ） 10、如本次抵押登记申请事项与银行提交实物资料不一致的，以银行提交的经抵押双方确认的资料为准，以此做为申请依据，并对本次申请做修改，是否同意？ 是（ <input type="checkbox"/> ）否（ <input type="checkbox"/> ）		
备 注	书写申请材料承诺内容		申请人在此处对申请材料承诺事项进行书写并签字确认
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人原承担法律责任。			
申请人（签章）： <u>山东祥和房地产开发有限公司</u>		申请人（签字）： <u>李**（签字按手印）</u>	
代理人（签章）： <u>张**（签字按手印）</u>		代理人（签章）：	
****年 ** 月 ** 日		**** 年 **月** 日	
核实申请人签章与申请是否一致，签名签章需准确可辨识。			

A.2 企业营业执照共享信息

部门信息共享申请资料

(不动产登记专用)

资料名称	营业执照
资料来源	济南市市场监督管理局
提取接口	http://172.20.0.40:9960/gateway/api/1/select/vvzx/wsxhbycode
提取人及用户	张继轲 zhangjike
提取时间	2019-07-08 10:28:11
提取业务号	14361562552793789
资料编目名称	申请人身份证明
提取信息内容：	
统一社会信用代码	91370181163468644K
企业名称	章丘振宇锻造有限公司
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	章丘市明水赭山工业园
法定代表人	王新华

A.3 授权委托书

授权委托书

- 1、委托人加盖公章清晰完整，填写正确的证件号码及联系电话；
- 2、受托人签字确认，书写正确完整的身份证号码及联系电话；
- 3、委托事项由委托人勾选相关选项，受托人承担相应受托责任，履行相关权利义务。

委托人名称：(签章)
 证件号码：
 联系电话：

受托人姓名：(签字)
 证件号码：
 联系电话：

现委托人 *****公司 委托 *** 为合法代理人，办理坐落于 市中区***** 的不动产登记事宜。依据已签订的相关合同及相关申请资料，受托人可全权代表委托人办理以下事项：

- 1、办理涉及上述不动产的所有权相关登记（包括但不限于首次登记、转移登记、变更登记、注销登记）。
- 2、办理涉及上述不动产的抵押权登记（包括但不限于首次登记、转移登记、变更登记、注销登记）。
- 3、办理涉及上述不动产的预告登记、更正登记、异议登记等相关事项。

4、在办理不动产登记过程中签署涉及的上述不动产已存在抵押权登记、异议登记等相关知晓声明。

- 5、办理涉及上述不动产权属证书的领取、委托邮寄等相关事宜。
- 6、在办理相关业务过程，受托人具有对所提交申请资料的修改权。
- 7、代为签订用于办理不动产抵押权登记的简版合同。
- 8、代为办理上述不动产缴纳税、费事宜。
- 9、其他：_____

受托人为多人时，其中一人即可代理上述事项。
 授权有效期：上述事项办完止。

年 月 日

A.4 受托人身份证明



- 1、核实身份证是否有效（包括期限、是否可读卡）；
- 2、核对身份证姓名、身份证号与申请登记原因性文件是否一致。



A.5 审核要点材料



房产测绘成果挂接申请书

登记类别：房屋类(建筑工程类)房屋类 竣工 业务编号：A33107820404211

申请单位	济南恒大置业开发有限公司	行业代码	2703000000000000
项目负责人	王学军	代理人	
联系电话	13969040000	联系电话	
土地证号	济国用(2012)第3000034号	房屋坐落	
测绘单位	山东恒为测绘有限公司	房屋用途	
房屋地址	济南市历下区经二路	层数	
房屋面积	2013.00平方米	产权证号	

附件材料

证 明

济南市城乡建设委员会：
 济南恒大置业开发有限公司以其拥有的恒大城项目土地使用权(国土证号为济国用(2012)第3000034号，面积为148198.9平方米)为抵押物进行合理房地产开发贷款，抵押面积为148198.9平方米，抵押权证号为抵押他项(2012)第...号
 我行同
 合楼各证件
 特此证明

证 明

恒大城项目位于济南市历下区经二路，项目总建筑面积...
 特此证明。

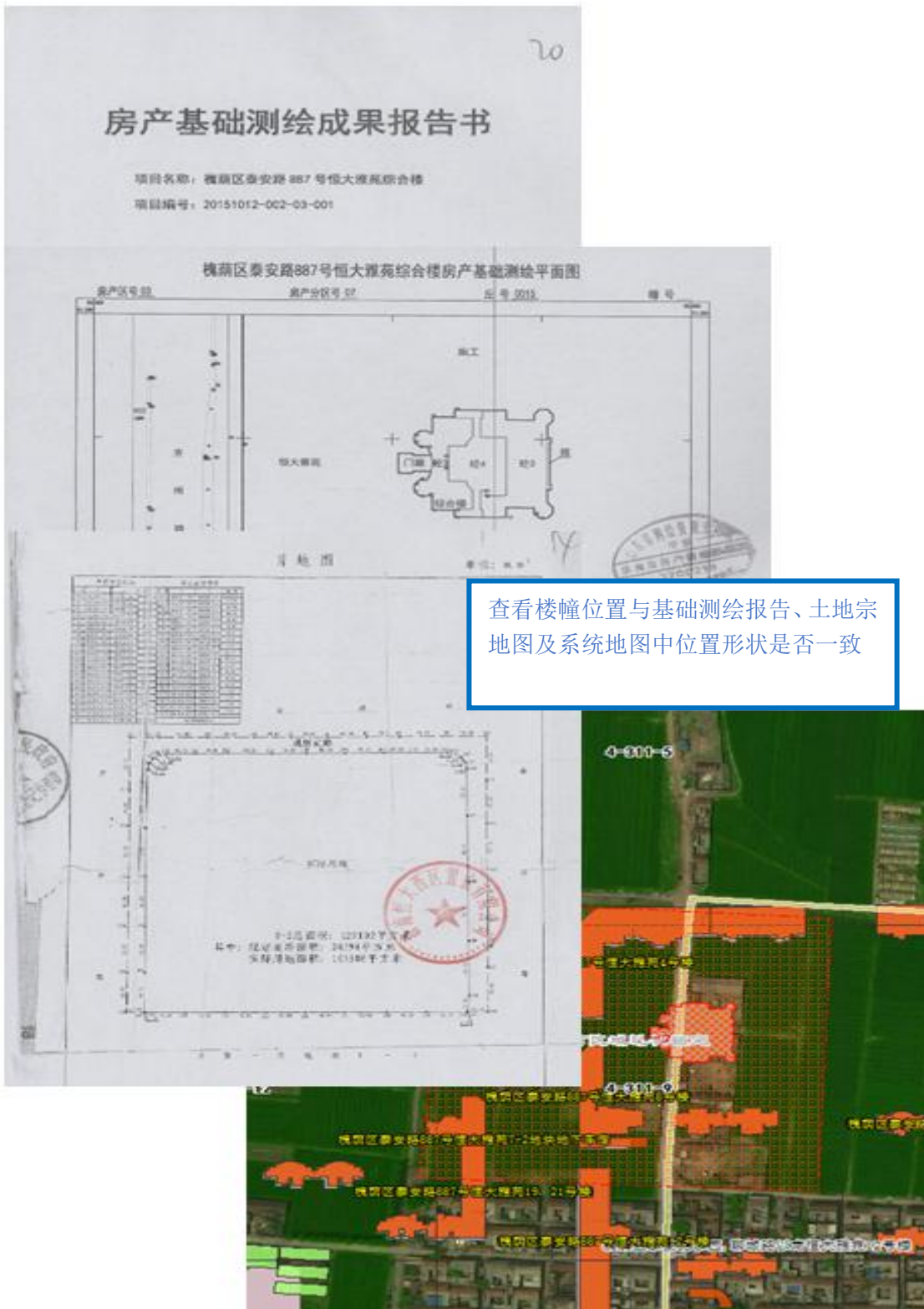
关于全体业主共有部分的通知

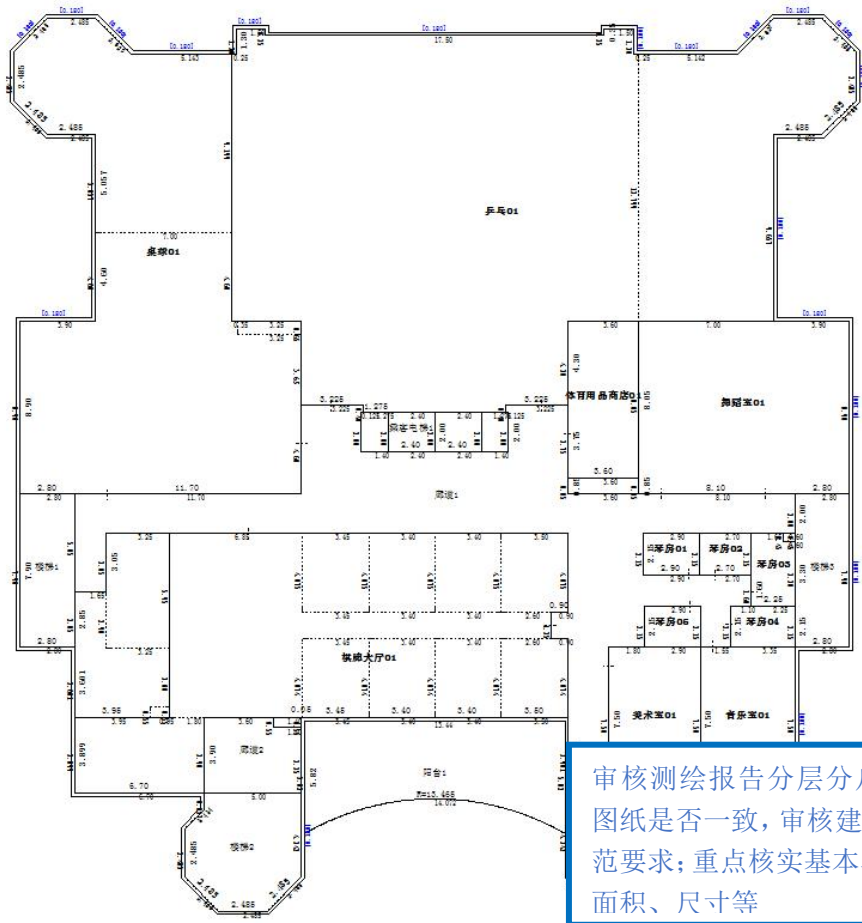
根据《物权法》、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、《城市商品房预售管理条例》、《房屋登记办法》等法律法规及相关规定，依法属于高楼不能纳入商品房销售范围。因此，我司在申请办理商品房预售手续时，告知如下事项：
 一、项目名称：济南市历下区经二路恒大城项目
 二、项目坐落位置：济南市历下区经二路恒大城项目
 三、建设工程规划许可证号：济字第130104001200040号
 四、本通知依法属于全体业主所有的房屋有：
 1. 规划用途：...
 2. 规划用途：...
 3. 规划用途：...
 4. 规划用途：...
 5. 规划用途：...
 6. 规划用途：...
 五、该项目中提交的测绘报告，均作为我司向中房网申报的商品房销售方案中确定的属全体业主共有部分的事项。该事项经核对，并对上述测绘属于全体业主共有部分进行了人鉴定测绘机构销售合同中明确约定上述内容作为确定业主共有部分的范围。

项目施工图联合审查意见送达通知书

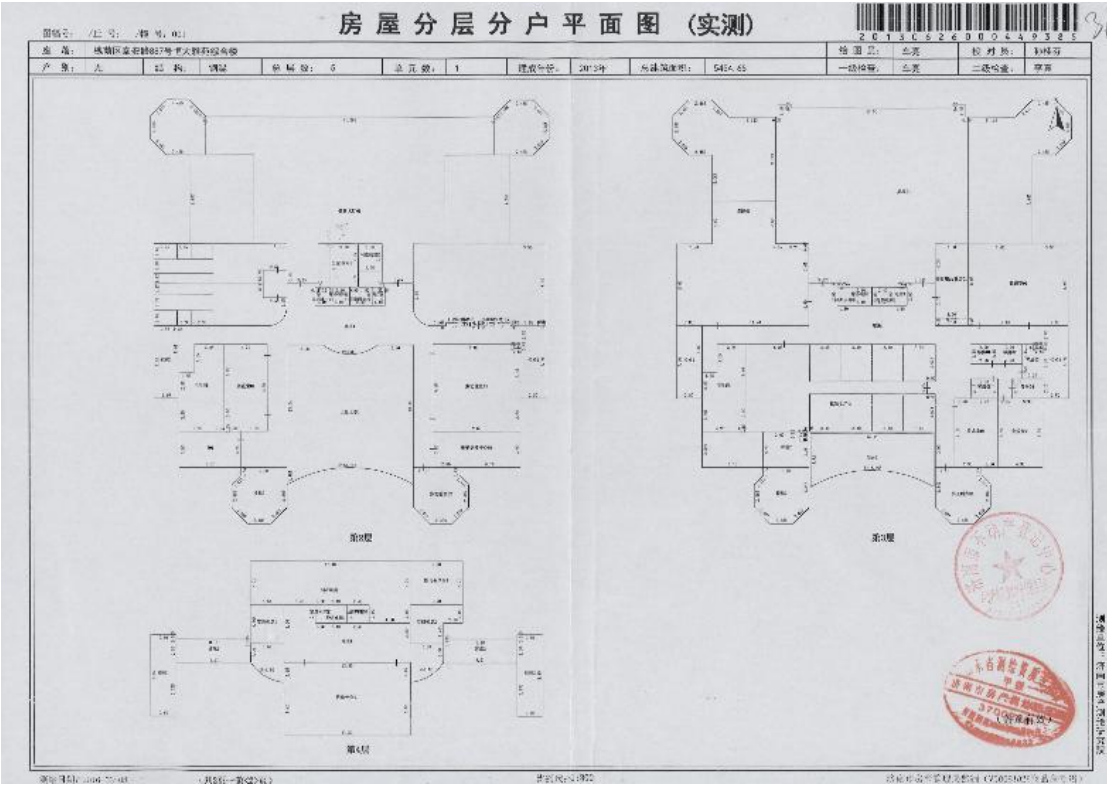
济南市住房和城乡建设局：...
 特此通知。

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





审核测绘报告分层分户图与建筑施工图纸是否一致，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：槐泉区泰安路887号科大荣茂综合楼

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	1049.49000	168.71000	431.17000
2	商店兼商务中心	0.460301	26.76000	19.11000	7.65000
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	体育用品商店				
12	阅览室				

房屋<功能区划分>表

注：栋号：槐泉区泰安路887号科大荣茂综合楼

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	槐泉区泰安路887号科大荣茂综合楼 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	槐泉区泰安路887号科大荣茂综合楼 大堂吧01	1	1	大堂吧01
3	370104099003G8000	户	201306260004493850	槐泉区泰安路887号科大荣茂综合楼			

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	该项目项目编号: 850410-2202-2015-018875; 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	分摊面积
5404.66	室内泳池	1398.48	765.71	632.77
	商店兼商务中心	26.75	19.11	7.65
	健身房	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	45.65
	琴房	49.48	33.66	15.83
	音乐室	54.05	36.75	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