重庆市渝北不动产登记中心

渝北不动产〔2021〕32号

重庆市渝北不动产登记中心

关于进一步加强城镇房屋权籍调查有关工作的

通　知

中心各科室：

为规范不动产登记行为，进一步提高城镇房屋权籍调查的质量，中心结合工作实际，现就有关工作通知如下：

一、登记类别及对应权籍调查审查范围

　　（一）房屋初始登记：含现售商品房及社会单位房屋楼盘表新建、商品房期房转现房竣工变更。

　　（二）房屋分割变更登记：楼盘表分割变更。

二、权籍调查工作流程

（一）接收资料：受理审查科窗口接受房屋权籍调查相关资料，时限：即时办理；

（二）内业审查：受理和复核人员查验房屋权籍调查相关材料，时限：1个工作日；

（三）外业审查：受理和复核人员现场查勘并签署查勘意见，时限：2个工作日；

（四）楼盘信息审查：信息人员楼盘信息核查并签署核查意见，时限：1个工作日；

对于商场、农贸市场分割登记，受理审查科收到权利人房屋分割申请后，转交由法制事务科组织会审，会审通过的，受理审查科方可向权利人发放《商场、农贸市场分割会审表》；职能部门均同意其分割的，权利人取得房屋分割相关登记资料后按以上权籍调查工作流程办理。

涉及军事管理区及国家保密场所的房屋，权籍调查中可不作外业审查。

对于批量件可适当增加工作时限。

三、责任分工

（一）受理审查科和登记复核科对申请资料是否齐全和合规性以及申请资料与现场查勘情况的合规性和一致性负责；

（二）信息管理科对楼盘数据与申请资料的一致性负责。

四、资料管理调整

（一）将内业审查、外业《现场查勘表》和楼盘审查整合，启用《城镇房屋权籍调查审查表》。

（二）重点查验资料。包括规划部门出具的《建设工程竣工规划核实确认书》、规划施工分层平面设计图、规划测绘机构出具的《规划竣工验收测量报告》、国有土地权属证书、公安机关出具的房屋坐落证明以及门牌号对照表、房屋面积（竣工）测绘报告等。

（三）房屋初始登记时，需收取规划部门审批的规划施工分层平面设计图，并随登记资料一并传递和存档；房屋初始登记档案不纳入移交市局档案馆的移交范围。

五、审查要点

（一）内业审查要点

1．楼盘表新建和商品房期房转现房竣工变更

（1）审查申请材料是否完备，是否真实有效。申请人的身份证明及其他申请材料是否符合要求，申请书是否填写完整；

（2）审查申请人与提交的土地权属证书、规划验收核实确认书、权籍调查及房屋面积测绘报告等材料记载的主体是否一致；如果用地单位与申请人不一致须提交更名或其他材料；用地单位为两个或以上的须核实联建分房情况，并严格按联建分配合同或协议申请登记；

（3）审查测绘报告实测的范围与规划验收范围是否一致；查看《房屋面积（竣工）测绘报告》是否经市规划自然资源局备案；房屋实测面积与规划验收面积出入较大的，核实造成不一致的原因；

（4）审查国有土地权属证书记载的地址（地块）、土地用途等与其他申报材料是否相符，不相符的应提供相关证明；核实土地部门验收的房屋建设规模，超出许可建设规模涉及修订土地出让合同及补缴土地出让金的需完善后办理；核实所申请房屋是否在取得的国有土地使用权范围之内；核实土地使用权是否有抵押、查封等限制情况；核查土地出让合同是否约定有权属限制相关条款；

（5）审查房屋各个基本单元的用途是否与规划施工分层平面设计图中用途一致。审核中应特别关注公益配套设施、公共建筑等涉及建筑物区分所有权部位情况；

（6）根据坐落及门牌号证明，审查房屋面积测绘报告中房屋的楼层、房号是否与公安机关坐落编号材料相符，若存在差异，应补充楼层对应关系表、房号对应关系表；

2．房屋分割变更登记

（1）审查房屋分割变更行为是否符合相关规定：申请分割的房屋，需经规划、住建等部门会审同意分割并完善《联合审批表》，且到当地派出所编定分割后的新门牌号；商场、农贸市场分割应先取得区商贸部门同意。

（2）审查房屋分割变更行为是否与分割方案相符：申请分割的房屋，需与规划施工分层平面设计图或分割平面图相符；车库（位）分割应审核是否与规划批准的车位功能、个数相符；虚拟分割与实体隔墙是否清楚。

（二）外业即现场查勘审查要点

1．核查申请办证房屋坐落、幢数、层数、结构、房屋基本单元数量与申请人提供的房屋面积测绘报告记载的信息是否一致；

2．核查配套公益设施、公共建筑位置与房屋面积测绘报告记载的信息是否一致，具体包括社区用房、物管用房、会所、设备层、转换层、架空层、避难层、人防工程等；

3．核查各房屋单元是否能独立进出，具体包括梯间、过道、走廊、门厅、消防通道等；

4．核查房屋面积测绘报告中房屋坐落编号是否与房屋现场挂贴的公安编号一致；如房屋单元号、房号等与实际不一致的需做好记载，要求申请人调整一致后另行查勘。

（三）楼盘信息审查要点

1．检查房屋楼幢及宗地信息是否完整、查看楼盘表宗地图形和房屋外框图形是否正确，房屋落地是否准确；

2．检查楼盘户室信息数据与规划施工分层平面设计图批准的登记单元、设计用途等是否相符；

3．检查楼盘户室坐落信息与公安机关编定的坐落及门牌号证明是否一致；

4．检查楼盘表房屋关联关系是否正确，户室状态是否正常，不动产单元号是否正确等。

六、本通知自印发之日起执行。

附件：城镇房屋权籍调查审查表

重庆市渝北不动产登记中心

 　　　　2021年9月29日

附件：

城镇房屋权籍调查审查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **申请人** |  | **登记类别** |  |
| **房屋坐落** |  |
| **基本情况**  |
| **幢号** | **房号** | **结构** | **总层数** | **所在层数** | **建筑面积** | **房屋用途** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **内业****审查意见** | 　　房屋面积测绘报告内容与规划施工分层平面设计图、规划核实及土地验收等资料相符。**审查人员： 审查时间：** |
| **外业****审查意见** | 　　经现场查勘，公安坐落编号、配套公益设施公共建筑等与房屋面积测绘报告内容一致。**查勘人员： 查勘时间：** |
| **楼盘信息****审查意见** | 　　楼盘户室等信息数据与规划、土地、公安等相关部门审批验收资料一致。**审查人员： 审查时间：** |

　重庆市渝北不动产登记中心综合科 　　　2021年９月28日