《关于印发〈深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定〉的通知（征求意见稿）》的起草说明

1. 背景情况

（一）房产测绘市场全面放开

房产测绘市场放开前，涉及商品房预售许可、建设工程规划验收、不动产登记等所需的房产测绘成果，均委托市地籍测绘大队根据八定方案依职责承担并出具。2017年9月15日，原市规划和国土资源委员会发布了《市规划国土委关于规范房产测绘成果提交工作的通知（暂行）》（深规土﹝2017﹞572号）。自此，深圳市房产测绘市场全面放开。

房产测绘市场放开后，加强市场的监管势在必行。

（二）城市地下管线规模扩大

城市地下管线是指城市范围内供水、排水、燃气、热力、电力、通信、广播电视、工业等管线及其附属设施，是保障城市运行的基础设施和“生命线”。近年来，随着我市建设的推进，城市地下管线的规模有了长足发展，但城市地下管线的综合管理水平还不能完全适应社会发展的要求。

为保障城市地下管线安全运行，需要加强我市城市地下管线建设管理，提升城市综合管理和服务水平。

（三）人民防空战略意义重大

人民防空是党和国家的一项长期战略，人民防空建设关系到国家战略全局，建设任务艰巨，涉及面广，建设周期长，靠临战状态下建设难以完成，必须在平时结合城市建设，有计划、有步骤的做好人民防空建设。《中华人民共和国人民防空法》对人民防空工程的建设、竣工验收做出明确规定，今年发布的《广东省工程建设项目联合测绘规则》对人防工程建筑面积、人防有效面积、掩蔽面积进行了具体明确，要求人防测量和不动产测绘等，实行一次委托、联合测绘、成果共享。

（四）政府职能转变

随着“强区放权”工作的深入开展和深化“放管服”改革、优化营商环境的持续推进，大量规划土地审批业务下放，测绘生产活动呈多点触发态势，为确保多源头、多类型测绘数据成为准确有效的测绘成果和安全可靠的系统数据，需要有统一的技术和数据标准、统一的数据出口入口和完善的成果监管措施。

（五）有关政策

根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）精神，按照《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省人民防空办公室关于全面开展工程建设项目联合测绘的通知》（粤自然资函〔2019〕1982号）及《广东省工程建设项目联合测绘规则》要求，为进一步贯彻落实党中央、国务院关于“放管服”改革和优化营商环境的部署，工程建设项目竣工验收涉及的规划条件核实测量、人防测量和不动产测绘等，实行一次委托、联合测绘、成果共享，完善测绘成果档案管理制度和成果汇交，强化关键环节质量管理，保证联合测绘成果和相关数据的真实性和准确性。

1. 成果审核的必要性

（一）房产（含人防工程）测绘成果审核的必要性

房产测绘是运用测绘仪器、测绘技术、测绘手段来测定房屋、土地及其房地产的自然状况、权属状况、位置、数量、质量以及利用状况的专业测绘。人民防空工程包括单独修建的人民防空工程与结合民用建筑修建的人民防空工程，其测绘工作通常在房产测绘中一并开展。

房产测绘成果为商品房预售许可、建设工程规划验收、不动产登记、房产产权产籍管理、房地产开发与交易、土地征收、城市更新、征收税费等提供准确可靠的数据和资料，是建立全国不动产统一登记制度的基础数据。房产测绘成果的真实性、准确性、合法性直接影响到相关行政审批事项和登记事项的准确性，关系着产权人的利益，事关经济建设、社会发展。

房产测绘市场放开后，存在房产测绘企业恶意竞争、从业人员素质参差不齐、房产测绘成果质量难以保证等隐患。因此，房产测绘成果只有经相关专业部门审核后方可使用，符合国家“放管服”及相关法律法规要求。

（二）地下管线测量成果审核的必要性

地下管线是城市基础设施的重要组成部分，是发挥城市功能，确保社会经济和城市建设发展的重要基础。地下管线具有一定的隐蔽性，覆土前为最佳施测时机，要及时跟踪做好外业测量，在每次覆土前完成。为确保地下管线信息的准确性、实时性，还需经专门机构审核测绘成果，统一入库，为更新地下管线动态信息作好技术支持。

三、统一审核的客观性

在“多测合一”、“联合测绘”的背景下，通过统一审核的机制，保障全市联合测绘工作统一技术标准、统一工作规则、统一成果格式、统一信息平台、统一成果管理，实现成果共享。从而更全面、高效、便捷地满足规划、土地、建设、不动产登记、人防、交通、消防、绿化等行政审批需要。

经市规划和自然资源局、市住房和建设局、市人民防空办公室、市城市更新和土地整备局等多个职能部门研究，统一由市地籍测绘大队承担测绘成果审核工作。

深圳市地籍测绘大队是深圳市规划和自然资源局下属的事业单位，是我市唯一的专业测绘事业单位。该单位在业务上充分依托我市在规划、国土、房产、海洋统一管理的先进机制，全面承担了我市地籍、房产等测绘业务，成果用于多项行政审批。多年来为主管部门提供技术支撑，积累了丰富的技术沉淀、工作经验和人才储备，由其承担测绘事务性和技术性的审核工作，可保持工作的连贯性、标准的一致性、成果数据的准确性以及汇交成果的及时性。

四、《深圳市工程建设项目测绘成果审核管理规定》的主要内容

（一）测绘成果审核适用范围

具体规定测绘成果审核范围。如果测绘成果发生质量问题，势必引发错误的行政行为，造成严重的社会危害。因此，明确测绘成果审核是对房屋建筑和市政线性类工程等工程建设项目竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防测量和不动产测绘，以及商品房预售的测绘成果进行审核；城市更新、土地整备、历史遗留违法建筑处理等用于确定现状容积率、办理历史遗留违法建筑确权等相关事项的现状测绘成果，参照执行。

（二）测绘实施主体及职责分工

根据《中华人民共和国测绘法》、《广东省工程建设项目联合测绘规则》明确承担工程建设项目多测合一的测绘单位应当具备的资格条件。根据《房产测绘管理办法》、《不动产登记暂行条例》等法律法规明确各职能部门，对其采用的测绘成果需要承担审核的职责，现委托测绘成果审核机构（深圳市地籍测绘大队）具体承担事务性和技术性工作。

（三）测绘成果审核时限

经前期调研，参考北京、广州、成都等城市关于成果审核工作时限规定，结合我市的实际情况和长期的工作经验，设定以15个工作日作为成果审核时限。

（四）测绘成果审核应提交的材料及要求

房产测绘成果审核增加为行政服务事项，依据《深圳市政府部门权责清单管理办法》要求，根据房产测绘成果审核具体工作需求，详细列明应提交的材料及要求。

市政线性工程类成果审核也按照工作需要，详细列明应提交的材料。

（五）测绘成果审核工作程序



主要描述来文单位关心的测绘成果审核业务受理、审核与决定、告知与送达工作程序。

（六）测绘成果审核工作用章要求

测绘成果审核为多个职能部门统一委托并集中审核，其受理、审核结果具有一定的法律效力，因而统一规定了测绘成果审核的用章要求。

（七）法律救济

当对测绘成果审核结果有争议时，明确解决争议的途径。

（八）成果管理和利用

明确测绘成果提交、管理、利用、上传及共建共享的机制。

五、法律、法规依据

（一）《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局令第83号）

**第十八条** 用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。

（二）《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）

**第三十四条** 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有[房产测绘](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E4%BA%A7%E6%B5%8B%E7%BB%98)资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于[房屋权属登记](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%9D%83%E5%B1%9E%E7%99%BB%E8%AE%B0)。

（三）《中华人民共和国测绘法》

**第二十二条** 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府不动产登记主管部门，加强对不动产测绘的管理。

测量土地、建筑物、构筑物和地面其他附着物的权属界址线，应当按照县级以上人民政府确定的权属界线的界址点、界址线或者提供的有关登记资料和附图进行。权属界址线发生变化的，有关当事人应当及时进行变更测绘。

（四）《中华人民共和国物权法》

**第十一条**　当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

**第十二条**　登记机构应当履行下列职责：  
　　（一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；  
　　（二）就有关登记事项询问申请人；  
　　（三）如实、及时登记有关事项；  
　　（四）法律、行政法规规定的其他职责。  
　　申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

（五）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

**第十八条**

　　不动产登记机构受理不动产登记申请的，应当按照下列要求进行查验：

　　（一）不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；

　　（二）有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；

　　（三）登记申请是否违反法律、行政法规规定。

**第十九条**

　　属于下列情形之一的，不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看：

　　（一）房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记；

　　（二）在建建筑物抵押权登记；

　　（三）因不动产灭失导致的注销登记；

　　（四）不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

　　对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

不动产登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

（六）《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房﹝2015﹞45号）

7．1各地应加强房产测绘管理，建立房产测绘机构及人员信用档案管理制度，积极推进房产预测绘工作。

7．4各地对房产测绘成果应实行备案管理。一般程序：  
 (一)当事人提交房产测绘成果资料；  
 (二)对符合规划、房屋交易与产权管理规定的房产测绘成果资料予以备案；  
 (三)将测绘成果信息记载至楼盘表中；  
 (四)将经过备案的房产测绘成果的书面资料和电子数据资料归档、入库。

7．6房产测绘成果资料包括书面资料和电子数据资料。房产测绘成果资料内容与形式，应符合房产管理部门备案要求。房产测绘机构对房产测绘成果的真实性、准确性、合法性负责。

（七）《深圳经济特区房地产登记条例》（2013年修正本）

第三十条 申请建筑物、附着物所有权初始登记，应当提交下列文件：

（一）《房地产初始登记申请表》；

（二）申请人身份证明；

（三）土地使用权属证明；

（四）建设工程规划验收合格的证明文件；

（五）竣工验收合格的证明文件；

（六）竣工测绘报告；

（七）竣工结算文件。

（八）《深圳市地价测算规则》（深府办规﹝2019﹞9号）

1.4地价测算单位

我市地价测算以宗地为单位，以建筑面积为基数计算。

（九）《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）

　一、全面采集楼盘信息

（二）优化流程精简材料。市、县住房和城乡建设部门应当加强房屋面积管理工作，落实房屋面积测量规范标准要求，为房地产开发企业等各类市场主体提供规范、便捷、高效的预（实）测绘成果审核服务。

（十）《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发〔2014〕27号）

（五）严格实施城市地下管线规划管理。按照先规划、后建设的原则，依据经批准的城市地下管线综合规划和控制性详细规划，对城市地下管线实施统一的规划管理。地下管线工程开工建设前要依据城乡规划法等法律法规取得建设工程规划许可证。要严格执行地下管线工程的规划核实制度，未经核实或者经核实不符合规划要求的，不得组织竣工验收。要加强对规划实施情况的监督检查，对各类违反规划的行为及时查处，依法严肃处理。

（十一）《深圳市地下管线管理暂行办法》（政府令（第265号））

第七条 地下管线工程建设单位负责调查了解施工范围内地下管线现状情况，在覆土前完成测绘工作，组织竣工验收，并及时向规划国土部门备案竣工测绘成果、向城建档案管理机构移交地下管线工程档案资料。

（十二）《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省人民防空办公室 关于印发广东省工程建设项目联合测绘规则的通知》

《广东省工程建设项目联合测绘规则》第二条 本规则所称联合测绘是指广东省房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目（除特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程外）竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防测量和不动产测绘等实施“一次委托、联合测绘、成果共享”。