

不动产权籍调查成果审查入库工作规则（试行）

1 一般规定

1.1 适用范围

本规则适用于深圳市范围内土地及房屋等建（构）筑物的不动产权籍调查成果审查入库；未开展不动产权籍调查的，按照《楼盘表前置工作规则》建立楼盘表。

海域及林木等定着物的不动产权籍调查成果审查入库工作规则，根据实际工作情况另行制定。

1.2 工作依据

《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号）

《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号）

《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019）

《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）及自然资源部关于修改印发《不动产登记操作规范（试行）》的通知（自然资函〔2021〕242号）

《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）

关于修改《不动产登记数据库标准》等相关标准内容的函（自然资登记函〔2021〕41号）

《深圳市城市规划标准与准则》（深府函〔2013〕243号）

《深圳经济特区房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG 22-2015)
《市规划国土委关于印发<深圳市宗地代码编制细则>的通知》(深规土〔2016〕713号)

《深圳市规划和国土资源委员会关于印发<深圳市建筑设计规则>的通知》(深规土〔2018〕1009号)

《深圳市规划和国土资源委员会关于印发<深圳市地籍调查规程>及<深圳市地籍调查前期清查规则>、<深圳市地籍调查底图编制规则>的通知》(深规划资源发〔2020〕49号)

《市规划和自然资源局关于规范不动产权籍调查工作的通知》(深规划资源〔2021〕215号)

《深圳市不动产登记中心关于印发<楼盘表前置工作规则(试行)>的通知》(深不动产登〔2018〕78号)

《深圳市不动产登记中心关于印发<不动产单元代码编制操作指引>的通知》(深不动产登标〔2021〕1号)

1.3 业务类型

不动产权籍调查成果审查入库工作分为首次入库和更新入库。已经登记的不动产单元补充权籍调查成果的,参照首次入库方式开展成果审查入库工作。

1.4 工作时限

不动产权籍调查成果的审查入库工作自收到权籍调查成果起10个工作日内完成(其中国有建设用地使用权项目的成果审查入

库在3个工作日内完成)；成果的整理归档工作自接收档案起5个工作日内完成。

2 成果内容

不动产权籍调查成果主要为统一格式的文字成果、表格成果、图件成果等纸质成果和相应的电子数据。

2.1 纸质成果

2.1.1 不动产权籍调查表

国有建设用地使用权的应包含地籍调查表(宗地图、界址点坐标表等);国有建设用地使用权及房屋所有权的应包含地籍调查表、房屋调查表(项目信息表、房屋基本信息表、宗地图(分栋)、房产分户图等)。

2.1.2 不动产权籍测绘成果

国有建设用地使用权的应包含地界放点报告等;国有建设用地使用权及房屋所有权的应包含不动产测绘成果审核意见书、房屋建筑面积测绘报告和建设工程竣工测量报告等。

2.1.3 调查成果附件

a) 土地权属证明文件:土地出让合同书、划拨决定书、权利证书等;

b) 建筑坐落及命名文件:建筑物命名批复、门楼牌号通知书等;

c) 项目规划文件：建设工程规划许可证、规划复函、规划验收合格证等；

d) 为开展权籍调查提供依据的其他材料：配套公共设施的归属说明、开发建设单位提供涉及区分所有权的说明、商品房预售许可证及商品房预售房号清单等。

2.2 电子数据

电子数据应与纸质成果一致，内容包括各类文本、图件、表格、数据库文件以及纸质成果扫描件等。电子数据采用刻录光盘形式提交，数据文件不应压缩处理，并满足相应成果印制及入库要求。

a) 权籍调查表和成果附件的表格、图件数据以及结构化数据；

b) 宗地界址坐标、自然幢基底坐标等坐标表格数据；

c) 宗地图、房产分户图、分层平面图、分户平面图、建设工程竣工现状图、房号立面示意图及矢量化电子数据。

3 审查内容

3.1 成果规范性审查

审查调查成果是否符合《不动产权籍调查技术方案》及相关技术标准，包括调查成果中是否含测绘成果审核意见书、调查成果是否经过调查机构自检（签字或盖章）、成果核心数据项是否符合相关标准等。

3.2 成果完整性审查

审查调查成果中的权属资料、测绘资料、图件和表格资料等是

否齐全，包括纸质权籍调查表及附件成果是否完整、电子数据中的必要项是否完整等，以及上述图件和表格资料的格式是否符合要求。

3.3 成果一致性审查

审查调查成果记载的权利人、权属性质、面积、用途、年限等与权属、测绘资料是否一致；成果记载内容与建筑物现状是否一致。

3.4 不动产单元审查

审查调查成果中不动产单元的设定与编码是否符合相关规范，包括不动产单元划分和设定是否满足用地合同的约定，以及是否符合规划、竣工和工业楼宇转让办法等有关文件的规定；不动产单元号是否按照相关规定编制。

3.5 成果逻辑审查

审查调查成果中宗地及其房屋等建（构）筑物之间的逻辑关系是否正确，包括楼栋与宗地、房屋与楼栋的数据逻辑是否正确，以及自然幢图形是否落在宗地内等。

3.6 成果图形审查

审查调查成果中宗地图和房产分户图是否齐全、正确，包括图形的四邻关系是否清楚、正确，注记是否清晰合理；宗地及自然幢坐标图形是否正确（坐标图形应闭合且不自相交）；空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾。

4 审查方法

主要采用内外业复核的方法审查不动产权籍调查成果。

a) 充分利用登记系统、地籍信息系统、用地审批业务系统、电子政务系统等系统中的已有数据审查调查成果。

b) 利用系统中的图形校验功能，查看宗地、自然幢坐标图形是否正确，自然幢是否落在宗地内，以及宗地界址与相邻宗地、地物、地貌等是否存在空间位置矛盾。

c) 对权籍空间要素，如果内业审查无法判定其是否正确时，可到实地查看。

5 审查程序

凡在前期用地审批、交易、规划验收等环节中经不动产登记机构确认的且符合登记要求的成果，可继续沿用。在审查过程中发现调查成果存在问题的，应返回调查机构修改完善，直至成果合格为止。

5.1 成果初检

不动产权籍调查成果审查入库工作启动前应先进行初步检查，主要检查权籍成果材料是否完整、格式是否规范。

a) 纸质成果是否包含完整的不动产权籍调查表、不动产测绘成果及必要的成果附件等；

b) 纸质成果是否有调查单位及相关技术人员的签字盖章、是否按照规范程序自检；

c) 电子数据与纸质成果的项目编码和数据标识是否一致。

5.2 成果接收

成果初检符合要求的，接收成果并启动审查入库工作。

5.3 成果审查

5.3.1 审查

审查人员应根据审查情况填写《不动产权籍调查成果审查表》（附录 1）。需进一步核实的，必要时可以实地查看。审查完成后，系统自动生成楼盘表数据。

5.3.1.1 国有建设用地使用权

a) 土地权属来源材料记载的权利人、权属来源、取得时间、使用年限、宗地号（宗地代码）、用途、面积、土地性质等与地籍调查表、系统宗地数据成果等记载的内容是否一致，数据内容是否符合标准规范。

b) 地籍调查表、系统宗地数据中的宗地图、界址点坐标与合同附图等其他材料是否一致，数据内容是否符合标准规范。

c) 宗地坐标是否为国家大地 2000 坐标系数据，坐标图形是否闭合且不自相交，宗地界址与相邻宗地的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾，如是否存在宗地重叠、互相压盖等情况。

d) 宗地图中的空间要素是否齐全、四至是否清楚，注记是否清晰合理；宗地图中四至与四至描述是否不冲突。

e) 宗地代码是否编制，宗地不动产单元号的编制是否符合要求。

f) 国有建设用地使用权调查成果中其他应审查的内容。

5.3.1.2 国有建设用地使用权及房屋所有权

a) 国有建设用地使用权部分，按照前述规定审查；未发生变化的，原国有建设用地使用权调查成果可沿用。

b) 调查成果是否正确保持宗地及其房屋等建（构）筑物之间的内在联系，是否房落栋、栋落宗；已预售的不动产单元与竣工形成的不动产单元之间是否正确建立逻辑关系。

c) 自然幢基底坐标是否为国家大地 2000 坐标系数据，自然幢坐标图形是否闭合且不自相交、是否落在宗地内。房产分户图中的空间要素是否齐全、四至是否清楚，注记是否清晰合理。

d) 不动产单元的划分和设定是否符合用地、规划审批和其他相关管理规定，包括工业楼宇转让办法中对工业楼宇及其配套的有关规定，以及用地合同中对产权归政府物业和业主共有物业的约定等。

e) 不动产单元号是否按照规范编制且唯一，包括不动产单元号前十九位与宗地代码是否一致，分栋与分户单元的幢号是否一致等；以及界址界限发生变化的宗地，宗地代码是否重新编制。

f) 不动产单元的面积、用途、性质等属性信息与用地合同、规划审批、规划验收、测绘成果等材料是否一致，各用途建筑面积是否与规划验收文件及用地合同约定的面积指标一致。

g) 实地查看的，审查调查成果与建筑物现状是否一致，包括宗地四至与成果内容记载是否一致，不动产单元（总栋数、总层数

等)实地与调查成果是否一致,合同约定移交政府的公建配套、属全体业主共有的物业管理用房等是否与权籍调查成果记载一致;

h) 国有建设用地使用权及房屋所有权调查成果中其他应审查的内容。

5.3.2 复核

复核人员按照审查要求对系统数据(含楼盘表)及权籍调查成果进行审核。

5.4 成果确认

成果复核后,向权利人出具不动产权籍调查成果及成果确认单(附录2)。成果经权利人确认后,由复核人员发布楼盘表。

权利人对权籍成果有异议的,经办人应对异议情况予以处理后再行确认成果。

5.5 成果质检入库

按照省厅数据汇交要求对经审查的权籍成果进行质检后入库,并生成质检报告。

5.5.1 成果完整性检查

检查宗地、楼栋、分户单元的成果中,不动产登记数据库标准中要求的必填项是否为空。

5.5.2 成果规范性检查

检查宗地及自然幢坐标图形是否正确、不动产单元编码是否符合规则、有数据字典标准的属性数据项的填写是否符合数据库标准。

5.5.3 成果逻辑关联性检查

检查不动产单元空间图形拓扑关系是否正确,宗地与房屋单元编码的逻辑关联是否正确,项目、分栋、分户单元之间的建筑面积、单元数量等数据项的逻辑关系是否正确。

5.6 成果归档

权籍成果以宗地为单位,按照统一的规格、要求进行整理、立卷、组卷、编目并单独归档。归档内容包括:

- a) 不动产权籍调查成果材料(含纸质成果和电子数据);
- b) 不动产权籍调查成果审查表;
- c) 不动产权籍调查成果确认单;

d) 成果审查入库过程中的其他材料,如宗地落图检查表、自然幢落宗检查表、不动产单元检查表、成果质检报告等;

上述材料中的权籍调查成果审查表、成果确认单作为共享材料归入相关登记档案。

6 成果更新

未涉及不动产单元界址界限变化的,如房屋性质、使用年限等可通过登记业务更新权籍成果中相应的数据项,更新前的不动产单

元存为历史状态；不动产单元的权利状态或特定的备注信息等依登记业务同步标识。

因不动产单元界址界限发生变化或权属不清晰等原因，需要开展不动产权籍调查审查入库的，主要分为补充权籍调查成果审查入库和更新权籍调查成果审查入库。

6.1 补充权籍调查成果

已经登记但无权籍调查成果，因不动产单元界址界限发生变化或其他原因开展权籍调查的，应以宗地为单位开展调查并形成完整的权籍调查成果，该成果按照首次入库方式审查后发布楼盘表并入库，原楼盘表迁移至权籍成果库为历史，新旧不动产单元建立相应的变更关系。

6.2 更新权籍调查成果

已入库的权籍调查成果，因不动产单元界址界限发生变化需进行更新权籍调查的，成果审查入库按以下方式办理：

a) 仅部分房屋发生变化的，参照首次入库方式审查后，更新发生变化房屋的楼盘表，并更新入库该部分成果，新的不动产单元为有效，已变更的不动产单元存为历史。

b) 宗地或全部房屋发生变化的，应以宗地为单位重新形成权籍调查成果，新成果按照首次入库方式审查后发布楼盘表并入库，原楼盘表和不动产单元存为历史，新的不动产单元为有效。同时建立新旧宗地和房屋的关联关系，溯源变化情况；其中宗地分割的，应对分割后的所有宗地开展权籍调查。

7 成果维护

权籍成果入库或楼盘表发布后,发现数据库数据与存档纸质成果不一致的,应以已存档的纸质成果为准。需要修正数据库数据的,可通过发起维护任务对成果数据进行维护。

8 成果利用

8.1 成果空间分析

权籍调查成果可以叠加地籍信息、地形数据及其他不动产测量要素的空间图形,展示不动产单元的图属信息,实现用地、规划、整备、更新等审批信息的叠加分析和不动产单元间(宗地与宗地、宗地与楼宇)、宗地与道路等其他要素之间的空间分析。

8.2 成果查询

a) 成果审查入库任务查询:可通过宗地号/宗地代码、项目名称、任务编号、办理部门、承办人员等不同属性单独或组合查询。

b) 不动产单元查询:可通过不动产坐落、不动产单元名称、不动产单元号/宗地号、项目名称、栋号(自然幢号)、房号等不同属性对权籍成果(含楼盘表)进行单独或组合查询,可对地楼房的空间和属性信息进行查询。

8.3 成果统计

a) 成果审查入库任务统计:可通过不动产单元类型、入库时间、任务办理部门等不同属性进行单独或组合统计。

b) 不动产单元统计：可通过房屋用途、房屋性质、竣工时间、状态等不同属性单独或组合统计。

8.4 成果共享

不动产权籍调查成果管理系统与不动产登记业务系统、不动产登记簿子系统联动，为不动产登记业务办理及登记簿的查询和利用等提供基础数据支撑。

不动产权籍调查成果管理系统与地籍管理、用地审批、规划审批验收、测绘成果审核、土地更新整备、海域使用权审批、林权审批、不动产价格评估等系统对接，通过信息共享供局内其他部门采集或交互使用。

附录 1

不动产权籍调查成果审查表

成果编号：

单位： 平方米

不动产类别		<input type="checkbox"/> 宗地 <input type="checkbox"/> 宗地及房屋								
宗地 主要 情况	宗地代码						宗地号			
	宗地坐落						宗地面积			
	权利人						权利性质			
	合同号			土地性质			土地用途			
	使用年限			起止日期						
建筑物 主要 情况	项目名称					建筑面积				
	栋号	幢编码	总层数	总套数	房屋用途	房屋结构	房屋性质	建筑面积	备注	
说明：备注说明地下车库等其他情况										
成果完整性		<input type="checkbox"/> 表格、报告、图件成果及成果附件齐全 <input type="checkbox"/> 成果中的各必填项不为空 成果有不完整的情况，在此处填写_____								

审查 内容	成果规范性	<input type="checkbox"/> 权籍成果中的各数据项按照数据标准填写 <input type="checkbox"/> 调查过程经指定的调查机构自检、签字盖章完整 <i>成果有不规范的情况，在此处填写</i>
	成果一致性	<input type="checkbox"/> 调查成果中的宗地界址、面积、土地用途、土地性质、权利类型、权利人等数据与土地权属来源文件记载一致 <input type="checkbox"/> 调查成果中分用途指标建筑面积指标与规划验收材料及用地合同一致 <input type="checkbox"/> 电子成果与纸质成果一致 <i>成果有不一致的情况，在此处填写</i>
	成果关联性	<input type="checkbox"/> 宗地与楼栋关联关系正确 <input type="checkbox"/> 不动产单元编码符合规范且唯一 <i>成果关联有问题或编码不规范的情况，在此处填写</i>
	图形成果 准确性	<input type="checkbox"/> 宗地或自然幢的坐标图形是否闭合且不自相交 <input type="checkbox"/> 宗地图与相邻的界址、地物、地貌不存在空间位置矛盾 <input type="checkbox"/> 自然幢落在宗地内 <input type="checkbox"/> 宗地图、房产分户图中的空间要素齐全、四至清楚，注记清晰合理 <i>图形成果有问题的，在此处填写</i>
	实地查看情况（非必填）	<input type="checkbox"/> 宗地的四至与成果内容记载一致 <input type="checkbox"/> 调查的分栋不动产单元总栋数、总层数等实地情况与调查成果一致 <input type="checkbox"/> 合同约定移交政府的公建配套、属全体业主共有的物业管理用房等与权籍调查成果记载一致

	<p>其他情况</p>	<p><input type="checkbox"/>区分所有权共有情况记载清晰</p> <p><input type="checkbox"/>不动产单元与预售单元正确关联，不动产单元的预抵押、预查封情况记载正确</p> <p><i>其他有问题或有疑义的情况，在此处填写</i> _____</p>
<p>初审意见</p>	<p style="text-align: right;">初审人： _____ 年 月 日</p>	
<p>复核意见</p>	<p style="text-align: right;">部门负责人： _____ 年 月 日</p>	

附录 2

不动产权籍调查成果确认单

成果编号：（与权籍调查表封面一致）

_____：

你(单位)坐落于_____的不动产（宗地号：_____；楼栋名称：_____）已完成不动产权籍调查，调查成果已经我中心审查，现请你（单位）对附件中的成果予以确认。

不动产登记中心

年 月 日

确认情况：

确认人（盖章）：

日期： 年 月 日