

# 南阳市不动产登记服务中心文件

宛不动产〔2022〕67号

## 南阳市不动产登记服务中心 关于印发《南阳市中心城区不动产权籍测绘 成果备案管理办法》的通知

各测绘机构：

为深化“放管服效”改革，持续优化营商环境，进一步规范中心城区不动产权籍调查测绘市场，保障社会公共利益，维护不动产测绘机构和权利人的合法权益，经研究决定，现将《南阳市中心城区不动产权籍测绘成果备案管理办法》予以印发，请结合实际认真贯彻落实。

附件：《南阳市中心城区不动产权籍测绘成果备案管理办法》

南阳市不动产登记服务中心

2022年8月25日



附件

## 南阳市中心城区不动产权籍测绘成果备案管理办法

为进一步规范中心城区不动产权籍测绘行为，做好成果备案管理工作，切实维护不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国测绘法》、《不动产登记暂行条例》、《房产测绘管理办法》、《测绘成果质量与验收标准》、《不动产权籍调查技术方案（试行）》、《房产测量规范》、《河南省建设工程项目联合测绘技术导则（试行）》和《南阳市自然资源和规划局办公室关于加强测绘地理信息市场监督管理工作的通知》等法律法规及文件精神，结合工作实际，制定本办法。

### 一、适用范围

中心城区不动产权籍测绘类的宅基地测绘、工程测量、房产测绘、用地测绘等，按本办法进行备案管理。

### 二、成果备案管理依据

《地籍调查规程》、《房产测量规范》、《土地利用现状分类》、《不动产单元设定与代码编制规则》、《不动产权籍调查技术方案（试行）》、《河南省建设工程项目联合测绘技术导则（试行）》等。

### 三、成果备案管理标准

中心城区不动产权籍测绘成果主要包括房产测量成果、不动产权籍调查成果等。测绘成果质量采用形式审查方式，主要审查以下内容：

1. 测绘程序是否规范，即权属调查、测量、成果审查等是否按照国家和省制定的相关技术规范实施；

2. 测绘成果是否完整，即测绘资料、权属资料、图件、表格和报告资料等是否齐全；

3. 测绘成果是否有效，包含测绘机构是否具有相应资质、从事测绘工作的人员是否具有相应资格、成果报告是否由承担测绘单位的专业技术人员及法人签字盖章等；

4. 测绘成果格式是否符合规定要求，是否满足不动产登记的需要；

5. 测绘成果对定着物单元划分和不动产单元设定是否符合规定要求；

6. 测绘成果与项目审批、验收资料记载内容是否一致；

7. 需要审查的其他材料。

#### 四、成果备案管理评价

（一）权籍测绘审核一科、二科根据工作职责，全面做好中心城区不动产权籍测绘成果备案管理工作。按照初审、复审（建楼盘表）、备案入库的流程，对申报材料合法性、测绘成果适用性、面积测算依据与方法等内容全面审核，完成宗地、自然幢、户室的正确关联，保证中心城区不动产权籍数据库的实时更新，更好地进行数据信息的共享和成果利用。最终形成图、属、档一体化数据，夯实对不动产产生、变化到灭失全生命周期管理的基础。

（二）实施成果备案管理时，应采取下列方式：

1. 对测绘机构提供相关的资料图件进行审查；

2. 进入测绘机构的工作场地进行抽检或巡检；

3. 对测绘成果质量进行指导；

4. 发现有不符合国家有关法律、法规及测绘标准要求的行为的，要求改正；

5. 维护权利人的合法权益；
6. 需要审查的其他材料。

（三）测绘成果实行评分制，着力提高测绘质量。测绘成果以项目为单位进行评分（评分表见附件：不动产权籍测绘成果备案评分表），得分大于等于60分判定为合格，否则判定为不合格。

## 五、惩戒机制

（一）建立测绘机构惩戒机制，规范中心城区不动产权籍测绘行为。

1. 对不动产权籍测绘成果不符合技术规范的，要求立即整改；对拒不整改的，函告南阳市自然资源和规划局，建议纳入负面清单。

2. 测绘机构因弄虚作假、欺骗权利人等方面出现问题被投诉举报，经查证属实的，要求立即整改，同时函告南阳市自然资源和规划局，建议纳入负面清单。

3. 测绘机构存在超越资质等级许可的范围从事测绘活动、以其他测绘单位的名义从事测绘活动、允许其他单位以本单位的名义从事测绘活动等行为之一的，函告南阳市自然资源和规划局，建议纳入负面清单。

4. 对测绘机构存在：在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；房产面积测算失误，造成重大损失或重大社会影响的，函告南阳市住房和城乡建设局，建议依法处理。

（二）对合格的测绘机构及作业项目定期函告南阳市自然资源和规划局，建议作为评先评优的依据；对不合格的测绘机构及

作业项目定期函告南阳市自然资源和规划局，建议作为对测绘机构重点开展“双随机、一公开”检查的依据。

本办法自文件下发之日起执行。

附件：《中心城区不动产权籍测绘成果备案管理评分表》

附件

# 中心城区不动产籍测绘成果备案管理评分表

## 宗地图质量错漏分类表

表1

序号	质量元素	A类错漏（每错漏一项扣42分）	B类错漏（每错漏一项扣12分）	C类错漏（每错漏一项扣4分）	D类错漏（每错漏一项扣1分）	权
1	面积精度	1. 宗地面积注记错误 2. 其他严重的错漏	1. 次要地理名称错漏、 2. 图上宗地号、地类号表示错误 3. 邻宗地号及邻宗地界址示意线表示错误 4. 重要地理名称错漏 5. 图上宗地号、地类号表示错误 6. 图上界址点编号错误 7. 其他较重的错漏	1. 界址点、地物点平面绝对位置或相对位置误差超过5%超限 2. 其他一般的错漏		0.3
2	要素质量	1. 权属和界址点注记错误 2. 其他严重的错漏			其它轻微的错漏	0.5
3	整饰质量	1. 图名、图号同时注记或漏注 2. 其他严重的错漏	1. 各种符号、注记不符合现行图式规定 2. 图廓坐标注记错漏或图廓整饰严重不符合现行图式规定 3. 其它较重的错漏	1. 各种符号、注记等不符合现行图式规定 2. 图廓坐标注记错漏或图廓整饰不符合现行图式规定 3. 其它一般的错漏	其它轻微的错漏	0.2
4	资料完整性	1. 主要成果资料缺失 2. 其他严重的错漏	1. 宗地图编图设计、总结不全 2. 其它较重的错漏	1. 无成果资料清单，或清单不完整 2. 其它一般的错漏	其它轻微的错漏	

房产分丘图质量错漏分类表

表2

序号	质量元素	A类 (每错漏一项扣42分)	B类 (每错漏一项扣12分)	C类 (每错漏一项扣4分)	D类 (每错漏一项扣1分)	权
1	界址点精度	1. 界址点平面绝对位置或相对位置中误差超限 2. 其他严重的错漏				0.5
2	平面位置	1. 丘面积注记错误 2. 其他严重的错漏				
3	要素质量	1. 权属和界址点注记错误 2. 其他严重的错漏	1. 重要地理名称错漏 2. 图上丘号、地类号表示错误 3. 邻丘号及邻丘界址示意线表示错误 4. 图上丘号、地类号表示错误 5. 图上界址点编号错误 6. 其他较重的错漏	1. 次要地理名称错漏 2. 其他一般的错漏	其他轻微的错漏	0.3
4	整饰质量	1. 图名、图号同时注错或漏注 2. 其他严重的错漏	1. 各种符号、注记等严重不符合现行图式规定 2. 其他较重的错漏	1. 图廓整饰不符合规定 2. 其他一般的错漏	其他轻微的错漏	
5	资料完整性	1. 主要成果资料缺失 2. 其他严重的错漏	1. 缺技术总结或检查报告, 或内容极不全面 2. 技术总结、检查报告内容简单, 或无实质内容 3. 成果资料缺失 4. 其他较重的错漏	1. 无成果资料清单 2. 成果资料清单不完整 3. 技术总结、检查报告内容不全 4. 其他一般的错漏	其他轻微的错漏	0.2

房产面积测算成果质量错漏分类表

序号	质量元素	A类 (每错漏一项扣42分)	B类 (每错漏一项扣12分)	C类 (每错漏一项扣4分)	D类 (每错漏一项扣1分)	权
1	数学精度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未执行现行有效的政策法规、技术标准, 造成定性错误</li> <li>2. 整幢房屋总面积测算精度超限</li> <li>3. 层面积、功能区面积测算精度超限</li> <li>4. 户室(套型)面积测算精度超限</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋基本情况重要信息错、漏</li> <li>2. 异形房屋的外围测量方法不正确</li> <li>3. 测量草图或测量草图绘制与现状个别细节不符</li> <li>4. 测量原始数据记录内容不完整</li> <li>5. 层高(高度)测量位置不正确</li> <li>6. 附属设施的测量位置不正确</li> <li>7. 其他较重的差错漏</li> </ol>			0.2
2	观测质量	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未进行实地测量或无原始记录</li> <li>2. 采集数据不完整(边长和墙体厚度), 根据所测数据不能计算所需面积</li> <li>3. 伪造成果数据</li> <li>4. 其他严重的差错漏</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋基本情况重要信息错、漏</li> <li>2. 异形房屋的外围测量方法不正确</li> <li>3. 测量草图或测量草图绘制与现状个别细节不符</li> <li>4. 测量原始数据记录内容不完整</li> <li>5. 层高(高度)测量位置不正确</li> <li>6. 附属设施的测量位置不正确</li> <li>7. 其他较重的差错漏</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 次要房产基本信息错漏</li> <li>2. 测量原始数据记录规范性较差</li> <li>3. 其他一般的差错漏</li> </ol>	其他轻微的错漏	0.3



3	计算质量	<p>1. 房产面积计算技术依据采用不正确</p> <p>2. 图形面积计算不正确, 导致面积精度超限</p> <p>3. 共有建筑面积不正确, 导致房产面积精度超限</p> <p>4. 计算未采用实测数据或仅部分采用</p> <p>5. 非商用面积计算软件验证不符合要求</p> <p>6. 其他严重的错漏</p>	<p>1. 面积计算方法不正确, 未导致面积精度超限</p> <p>2. 共有共用面积的分摊不准确, 未造成面积超限</p> <p>3. 共有建筑面积分摊系数取值不正确, 未导致面积精度超限</p> <p>4. 缺少房产面积计算说明</p> <p>5. 其他较重的错漏</p>	<p>1. 数据未按规则进行取舍</p> <p>2. 重要数据计算取位不规范</p> <p>3. 其他一般的错漏</p>	其他轻微的错漏	0.3
4	资料质量	<p>1. 房产面积测量重要要件收集、漏</p> <p>2. 主要图表数据缺、漏</p> <p>3. 重要面积数据错漏</p> <p>4. 其他严重的差错漏</p>	<p>1. 房产面积测量次要要件收集不完整或缺乏有效性</p> <p>2. 房屋座落图中房屋的座落信息错漏</p> <p>3. 分层图中层面信息错漏, 绘制内容不完整</p> <p>4. 分户图中权属四至信息错漏, 绘制内容不完整</p> <p>5. 面积数据表内容不完整</p> <p>6. 其他较重的错漏</p>	<p>1. 房屋座落图绘制不规范</p> <p>2. 分层图图形绘制不规范</p> <p>3. 分户图图形绘制不规范</p> <p>4. 面积数据表内容不规范</p> <p>5. 其他一般的错漏</p>	其他轻微的错漏	0.2

# 评分说明

## 1. 项目范围

本评分表所称的测绘项目是指中心城区不动产权籍测绘类的宅基地测绘、工程测量、房产测绘、用地测绘等，并按此评分标准进行对应的备案管理。

## 2. 检查方法

参照《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）每个项目可进行详查和概查，也可根据工作特点只开展详查或概查：详查是根据测绘项目成果的质量元素及检查项，逐个检查并统计存在的各类差错数量。质量得分大于等于60分判定为合格；否则判定不合格。概查是对影响成果质量的主要项目和带倾向性的问题进行的一般性检查，一般只记录A类、B类错漏和普遍性问题，若概查中未发现A类错漏或B类错漏小于3个时（不含3个），判成果概查为合格；否则判概查不合格。

## 3. 分值计算

以项目为单位，每个项目的最高得分为100分，最低得分为0分。每个项目的初始得分为100分，按照本评分表第五条中出现的错漏逐个扣分，错漏类型和对应扣分为：A类错漏每处扣42分、B类错漏每处扣12分、C类错漏每处扣4分、D类错漏每处扣1分。每个项目得分=初始分100—各次各类错漏累计扣分，如某个项目进行质检，各次扣分分别为12、8、0，则本项目的最终质量得分为 $100-12-8-0=80$ 。

## 4. 分值评定

中心城区不动产权籍测绘项目只进行批成果质量判定，分别为：批合格、批不合格。评分表具体情况如下：

1. 成果的面积精度检测、边长精度检测及相对位置精度检测，任一项中误差超过相关规范要求，任一项粗差比例超过5%，均判定为不合格。

2. 生产过程中使用未经计量检定、检定不合格的测量仪器，均判为批不合格。

3. 当详查和概查均为合格时，判为批合格，否则判为批不合格。若只实施了详查或概查，则只依据所检查的详查或概查结果判定批质量。

4. 当详查或概查中发现伪造成果现象，均判为批不合格。

5. 依据《测绘成果质量与验收标准》中的相关权重要求进行质量评分。

