

北京市不动产权籍调查工作方案（试行）

为规范本市不动产权籍调查有关工作，做好与不动产登记工作的衔接，按照《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63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）及所附《不动产权籍调查技术方案（试行）》的有关规定，结合我市实际情况，特制定本方案。

一、加强组织领导，明确工作职责

不动产权籍调查由土地所在地市国土局分局承担，具体工作由分局地籍科指导不动产登记中心组织实施（以下简称办理部门）。

二、利用已有各类调查成果，避免重复调查

不动产权籍调查工作应当坚持便民利民原则，属于以下情形之一的不动产申请登记时，应利用已有房屋、土地调查测绘成果，不再进行权籍调查，直接办理登记手续：

- （一）土地、房屋权利人名称或者姓名变更的；
- （二）土地、房屋坐落变更的；
- （三）房屋所有权、土地所有权或土地使用权注销的；
- （四）土地、房屋权利人身份证明信息变更的；

- (五) 个体工商户、个人独资企业申请变更为出资人的;
- (六) 土地、房屋用途变更的;
- (七) 土地、房屋共有性质变更的;
- (八) 房屋性质变更的;
- (九) 同一权利人分割或者合并不动产的;
- (十) 空地及在建工程转移的;
- (十一) 成套住宅、写字楼、别墅等商品房项目, 房改房、经济适用住房、限价商品房等保障性住房项目销售给业主的, 以及已购房屋再次转移的;
- (十二) 使用国有建设用地的房地产开发项目、基本建设项目等连房带地按项目整体转移的;
- (十三) 城镇私有房屋所有权转移的(但没有办理过土地登记手续, 院落内房屋所有权全部登记在一个权利人名下且一次性整体转移的除外);
- (十四) 企事业单位使用的集体建设用地及房屋所有权整体转移的;
- (十五) 一般抵押权或最高额抵押权设定、变更、转移、注销的;
- (十六) 地役权设立、变更、转移、注销的;
- (十七) 商品房等不动产预售、不动产买卖或抵押、以预购商品房设定抵押权等需要办理预告登记的;
- (十八) 申请更正不动产登记内容的;

- (十九) 申请异议登记设立、注销的;
- (二十) 申请补发、更换不动产权利证书的;
- (二十一) 查封登记(含轮候查封)、注销查封登记(含轮候查封)的。

三、认真开展权籍调查, 保证权籍调查成果真实准确

(一) 申请

权籍调查由不动产权利人向办理部门提出书面申请, 填写《北京市不动产权籍调查申请书》(附件1), 并提供相关不动产的权属来源证明文件、身份证明文件。权籍调查时应收的权属来源证明文件原则上比照该类不动产申请登记时所列要求提交。

(二) 收件和受理

办理部门应当在不动产登记办事大厅设立服务窗口接收当事人提出的权籍调查申请。受理人员应当对照申请书中载明的不动产类型、范围、对象、种类、数量等, 认真审核申请人提交的房屋、土地、林木等不动产权属来源证明文件, 保证提交的不动产权属来源证明文件齐全且与申请调查内容一致, 并按照以下情况分别处理:

1. 申请材料齐全, 符合法定形式的, 应当予以收件并向申请人出具《不动产权籍调查收件单》(附件2)。

2. 申请材料存在可以当场更正的错误的, 应当告知申请人当场更正; 申请材料不齐全或者不符合法定形式的, 应当当场或

者在4个工作日内向申请人出具《不动产权籍调查补正材料告知书》(附件3),一次性告知申请人需要补正的全部内容。逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

对于属于办理部门职权范围,申请材料齐全,符合法定形式,或者申请人按要求提交全部补正材料的,应当予以受理。不予受理的,办理部门应当自收件之日起4个工作日内向申请人出具《不动产权籍调查不予受理通知单》(附件4),并说明相应的理由。

(三) 内业资料收集整理

权籍调查申请受理后,权籍调查人员应当调取已有房屋土地调查、测绘和各类登记资料成果,并收集拟调查不动产是否存在查封、冻结、抵押等限制性信息。

相关不动产权属来源证明资料和数据存于其他不动产行业主管部门或档案部门,办理部门也可以根据情况向房管、林业、农业、规划、档案等相关部门提出协助请求,从相关部门查询获取有关不动产权属来源证明文件及数据成果。

(四) 权属调查

权籍调查人员应当结合不动产权属来源证明文件,现场勘察核实不动产权属状况。

对不动产权属来源资料合法,界址明确,经实地核实界址无变化的宗地,不再重新组织指界,可直接利用已有资料成果填写地籍调查表;土地权属来源资料中的界址不明确,或界址已经发生变化的,应当组织本宗地和相邻宗地权利人进行指界;无土地

权属来源资料的，根据法律法规及有关政策规定，经核实为合法拥有或使用的土地，可根据双方协商、实际利用状况及地方习惯指界。

指界过程中涉及违约缺席指界的，按照《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）中关于违约缺席指界的有关规定办理，其工作时间不计入权属调查工作期限。指界过程中发现存在土地权属争议问题的，权籍调查工作终止，办理部门应当及时将有关权属争议情况及争议处理的法定程序书面告知申请人。

权籍调查人员应当根据现场勘察情况和指界情况，结合不动产权属来源证明资料，绘制宗地草图，编制宗地代码及不动产单元代码，填写《地籍调查表》以及该类不动产权利所对应的相关调查表。

权属调查工作应当自受理之日起20个工作日内完成，但利用已有资料成果不再重新指界的，权属调查工作应当自受理之日起10个工作日内完成。

（五）不动产测量

权属调查完成后，未涉及原有不动产测量成果变化且符合测量技术标准的，直接引用已有不动产测量成果形成宗地图、房产分户图，不再重新进行测量。权籍调查人员应当利用已有不动产测量成果填写不动产权籍调查有关表格。

不动产未开展过测量，或不动产发生变化需要进行重新测量

的，申请人应当委托有资质的测绘单位开展相关不动产测量。从事不动产测量的测绘单位，应当符合测绘的有关要求，取得相应等级的测绘资质证书。

不动产测量工作原则上应当由一家测绘单位承担完成。测绘单位接受申请人委托开展不动产测量工作，应当按照有关规定与委托人签订不动产测绘合同或协议。

测绘单位应当依据国土资源部下发的《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41号）的有关规定，按照测绘合同的约定开展不动产测量工作，形成不动产测量报告、界址点成果表、宗地图、房产分户图及相应的矢量数据成果。相关报告成果的内容及要素应当齐全完整，符合有关行业测量技术标准的要求，满足直接导入不动产权籍空间数据库的入库标准。不动产数据成果应当同时提交北京市地方坐标系和1980年国家大地坐标系两种格式。

测绘工作完成后，测绘单位应当将有关测绘成果提交给委托人。

（六）成果审查及入库

权属调查和不动产测量完成后，办理部门应当按照《不动产权籍调查技术方案（试行）》的有关要求，在5个工作日内对形成的权籍调查成果资料及测量成果数据进行审查，填写《不动产权籍调查成果审查表》（附件5）。审查合格的，应当向申请人出具《不动产权籍调查成果确认单》（附件6）。

引用已有调查成果不再对不动产重新测量的，权属调查完成后，直接进行成果审查。

审查合格的权籍调查数据成果，方可导入不动产权籍调查数据库形成临时数据图层。不动产登记完成后，正式更新权籍调查数据库中的相关信息。

办理部门在成果审查过程中需要进一步核实了解测绘情况的，测绘单位应当予以配合，并协助做好权籍调查成果审查入库工作。

（七）成果归档

不动产权籍调查工作结束后，办理部门应当对权籍调查成果进行整理、立卷、组卷、编目和归档。

四、其他相关问题

（一）《不动产权籍调查收件单》、《不动产权籍调查补正材料告知书》、《不动产权籍调查不予受理通知单》、《不动产权籍调查成果确认单》按一式两份出具，一份送达当事人，一份留档备查。

上述文件原则上应告知当事人领取，当事人到场领取的，应在《送达证明》（附件7）上签收；当事人不到场领取的，可通过邮寄、留置、公告等方式送达，办理人员应当在《送达证明》上记载送达的有关情况。

（二）不动产测量成果中涉及房产测绘的，原则上在提交审

查前还应当先经过房产实测成果审核。具体要求按照市住房城乡建设委、市国土局《关于房产实测成果审核相关问题的会议纪要》（2015年第105号）执行。

（三）权籍调查工作中发现原有宗地测绘、房产测量等成果不准确或确有错误的，应当在权籍调查相关表格调查记事栏中如实记载，并将有关情况及时告知申请人。

（四）关于共有、共用宗地土地面积计算问题。权籍调查时涉及两个以上权利人共有共用宗地，需要计算各自土地面积时，除各自独有（独用）面积按照有关要求测量计算外，共用部分可采取共同共有或按份共有，由共有土地权利人协商确定共有方式。共同共有土地的，不单独显示分摊土地面积，仅显示共同共有土地的总面积并标明为共同共有；按份共有土地的，分摊土地面积按照各自约定的份额分摊计算。

（五）建筑物区分所有权业主共有部分调查表的有关内容，应当结合通过房产实测成果审核的有关房产数据填写。

（六）办理部门应当与市不动产登记中心做好上下衔接工作，积极完成在京中央单位、驻京部队及涉密不动产权籍调查。市不动产登记中心完成不动产登簿后，应将登记结果及时反馈办理部门。

五、关于调查成果前后衔接问题

自本方案印发之日起，全市统一启用不动产权籍调查有关表格图例样式，办理部门应当按照不动产权籍调查有关工作程序及

要求开展权籍调查工作，形成相应的调查成果资料。本方案印发前，已按原有地籍调查、房产测量等程序进行的有关调查、测绘工作，仍按原有工作程序及要求形成调查、测绘成果，办理部门应当按照不动产单元设定与代码编制规则的要求补充完善相应的不动产单元代码。

- 附件：1. 《北京市不动产权籍调查申请书》
2. 《不动产权籍调查收件单》
3. 《不动产权籍调查补正材料告知书》
4. 《不动产权籍调查不予受理通知单》
5. 《不动产权籍调查成果审查表》
6. 《不动产权籍调查成果确认单》
7. 《送达证明》