

公 开

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2020〕11号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市房屋权属调查工作规定》 的通知

各区住房保障房屋管理局、房地产交易中心、房屋调查机构、房屋调查成果管理部门：

《上海市房屋权属调查工作规定》已经上海市房屋管理局局长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2020年12月17日

上海市房屋权属调查工作规定

第一条（目的和依据）

为加强本市房屋权属调查管理，规范房屋权属调查行为，根据《中华人民共和国民法典》、住房和城乡建设部颁布的《房屋交易与产权管理工作导则》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条（适用范围）

本市房屋权属调查程序及其成果管理适用本规定。

第三条（调查业务范围）

房地产权利申请人、房地产权利人或者其他利害关系人可以委托房屋调查机构（以下简称调查机构）办理下列房屋权属调查业务：

（一）在建房屋的权属调查及房屋建筑面积预测（以下简称房屋预测）；

（二）建成房屋的权属调查及房屋建筑面积实测（以下简称房屋实测）；

（三）房屋自然状况、权属状况发生变化的房屋变更调查；

（四）房屋灭失调查；

（五）房产平面图修测（即：房屋地理位置、平面形状及

相关地形要素等修测);

(六) 其他有关规定要求的房屋调查。

不动产登记机构在登记审核时,发现申请登记事项的有关情况需要实地查看的,可以委托调查机构实地查看房屋权属状况。

不动产登记机构依职权办理灭失房屋的注销登记前,可以委托调查机构进行房屋灭失调查。

房屋管理部门在履行有关行政管理事项时需要房屋调查的,可以委托调查机构进行房屋调查。

第四条 (调查程序)

房屋权属调查及成果管理,一般按照下列程序办理:

- (一) 委托;
- (二) 受理;
- (三) 下载基础数据;
- (四) 实施房屋调查;
- (五) 上传成果数据;
- (六) 出具成果报告。

第五条 (委托调查)

委托人应当向调查机构明确委托办理的房屋权属调查事项,并按照本规定提供相关资料。

第六条 (房屋预测的资料提供)

建设工程取得建设工程规划许可证后，委托办理房屋预测的，委托人应当提供下列资料：

- （一）身份证明、委托书面材料；
- （二）不动产权证或房地产权证；
- （三）建设工程规划许可证及项目表；
- （四）规划管理部门核准的建筑总平面图、房屋建筑施工平面图；
- （五）公安部门出具的门牌号；
- （六）调查机构认为需要的其他材料。

涉及房屋共有建筑面积推算的，还应当提供房屋专有部位和共有部位使用状况说明。

房屋管理部门对物业管理用房及业委会用房有批准意见的，还应当提交房屋管理部门出具的批准文件。

民防管理部门对民防工程有批准意见的，还应当提供民防管理部门出具的批准文件。

地名管理部门对地名有批准意见的，还应当提供地名管理部门出具的批准文件。

第七条（房屋实测的资料提供）

房屋建设工程竣工验收合格后，委托办理房屋实测的，委托人应当提供下列资料：

- （一）身份证明、委托书面材料；

- (二) 不动产权证或房地产权证;
- (三) 建设工程规划许可证及项目表;
- (四) 规划管理部门核准的建筑总平面图、房屋建筑施工平面图;
- (五) 房屋建筑工程竣工验收备案证明;
- (六) 建筑竣工总平面图、房屋建筑竣工平面图;
- (七) 公安部门出具的门牌号;
- (八) 调查机构认为需要的其他材料。

涉及房屋共有建筑面积推算的,还应当提供房屋专有部位和共有部位使用状况说明。

涉及机动车库车位建筑面积测算的,还应当提供机动车库车位批准文件。

房屋管理部门对物业管理用房及业委会用房有批准意见的,还应当提供房屋管理部门出具的批准文件。

民防管理部门对民防工程有批准意见的,还应当提供民防管理部门出具的批准文件。

地名管理部门对地名有批准意见的,还应当提供地名管理部门出具的批准文件。

办理过房屋预测的项目,还应当提供调查机构出具的房屋预测的房屋权属调查报告书。

存量房地产因合并申请建设用地使用权和房屋所有权初

始登记，无法提交记载土地状况的不动产权证或房地产权证的，应当提供建设用地批准文件。

进行“多测合一”的项目，还应当提交建设工程“多测合一”成果报告书（房产平面测量）。

第八条（房屋变更调查的资料提供）

房屋因改变用途、分割、合并、改扩建，部分拆除等原因发生自然状况、权属状况变化，委托办理房屋变更调查的，委托人应当提供下列资料：

- （一）身份证明、委托书面材料；
- （二）不动产权证或房地产权证；
- （三）证明房屋变更事实的文件；
- （四）调查机构认为需要的其他材料。

第九条（房屋灭失调查的资料提供）

房屋因倒塌、拆除而灭失后，委托办理房屋灭失调查的，委托人应当提供下列资料：

- （一）身份证明、委托书面材料；
- （二）不动产权证或房地产权证、房屋征收（拆迁）补偿协议或者建设用地批准文件；
- （三）委托人出具的房屋灭失情况书面说明。

第十条（复印件校验）

提供的资料为复印件的，委托人应当在复印件上加盖印章

或者签字。调查机构应当将复印件与原件进行校验。

第十一条（建设设计变更批准证明提供）

房屋权属界线与规划核准建筑施工平面图不一致的，委托人应当向调查机构提供有关建筑设计变更的批准证明。

第十二条（基础数据下载）

调查机构接受房屋调查委托后，应当在 2 个工作日内通知房屋调查成果管理部门（以下简称成果部门）提供基础数据下载。

成果部门应当在收到下载基础数据通知后的 3 个工作日内将房地产权籍管理信息系统内有关房屋权属调查项目的基础数据下载给调查机构。

第十三条（房屋调查实施）

调查机构在收到成果部门下载的基础数据后，应当在 30 日内完成受托的房屋权属调查工作，并将房屋权属调查数字化成果数据（以下简称成果数据）传送给成果部门。对于疑难复杂的房屋权属调查项目，调查机构实施房屋权属调查期限可延长至 60 日。

第十四条（成果数据上传）

成果部门应当在收到成果数据后 5 个工作日内完成对房屋权属调查数字化成果数据格式的比对。

数据格式合格的，成果部门应当将房屋权属调查的数字化

成果数据上传到房地产权籍管理信息系统，并向调查机构提供系统自动生成的附有成果数据上传条形码的房屋权属调查报告书电子文档。

数据格式不合格的，成果部门应当及时向调查机构说明理由并退回成果数据。调查机构应当在3个工作日内完成成果数据修改，并向成果部门重新传送成果数据。

第十五条（房产平面图修测）

调查机构进行房屋建筑面积实测或者房屋灭失调查时，应当一并进行房产平面图修测（即修测房屋的地理位置、平面形状及相关地形要素）。

调查机构进行房屋变更调查时，房屋平面外形变化的，应当一并进行房产平面图修测。

第十六条（数据删除）

调查机构完成房屋灭失调查后，应当向不动产登记机构和成果部门出具房屋灭失调查表，经不动产登记机构注销房地产权籍管理信息系统内灭失房屋的登记信息后，再由成果部门上传房屋灭失调查成果数据，删除房地产权籍管理信息系统内灭失房屋的楼盘表数据。

第十七条（重新调查的情形）

属于下列情形之一，经成果数据上传的房屋权属调查成果因错误或者其他原因需要重新调查的，应当按照本规定的相关

要求重新办理房屋权属调查：

（一）房屋预测后，房屋未预售的；

（二）房屋预测后，房屋已预售但未办理房地产预告登记的；

（三）房屋实测后，房屋未办理新建房屋所有权初始登记的；

（四）房屋变更调查后尚未办理变更登记的。

第十八条（重新调查的数据上传和材料提供）

属于本规定第十七条第（一）项情形的，调查机构向成果部门传送成果数据时，还应当提供成果修改原因文件及原房屋权属调查报告书。

属于本规定第十七条第（二）项情形的，调查机构向成果部门传送成果数据时，还应当提供成果修改原因文件、房地产开发企业提供的全幢房屋所有预购人同意变更证明文件及原房屋权属调查报告书。

属于本规定第十七条第（三）、（四）项情形的，调查机构向成果部门传送成果数据时，还应当提供成果修改原因文件及原房屋权属调查报告书。

第十九条（楼盘表信息更正情形）

除第十七条规定的情形外，经成果数据上传的房屋权属调查成果因错误或者其他原因需要更正房屋楼盘表信息的，应当

按照房屋楼盘表信息更正的有关规定办理。

第二十条（调查报告书的出具）

房屋调查工作完成后，调查机构应当向委托人出具加盖调查机构印章及房屋权属调查人员签字的附有成果数据上传条形码的房屋权属调查报告书。

第二十一条（有效期）

本规定自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。原《上海市房屋权属调查工作规定》（沪房管规范权〔2014〕5 号）同时废止。

上海市房屋管理局办公室

2020年12月22日印发
