#### ****淄博市自然资源和规划局****

#### ****关于进一步规范房产建筑面积测绘成果****

#### ****争议处理工作的意见****

淄自然规划规〔2021〕 4号

各区（县）局、分局，各规划办，机关各科室，局属各单位，各有关单位：

为进一步优化营商环境，切实保护房产权利人的合法权益，强化房产建筑面积测绘成果争议处理工作，现提出如下意见。

**一、争议处理工作的重要性和必要性**

妥善处理房产建筑面积测绘成果（以下简称房产测绘成果）争议，对于保障房产权利人合法权益，促进构建和谐社会，具有积极意义。要根据法律、法规和本意见要求，着力做好房产测绘成果投诉受理、核查处理工作，各区（县）局、分局要在不动产登记中心设立投诉窗口和投诉电话，确定具体人员负责投诉受理及争议处理。

**二、规范不动产登记前面积争议的处理**

房产买受人（以下简称异议人）在收到房产测绘成果、办理不动产转移登记前，对所购房产的建筑面积有争议的，由本人或委托他人向出具房产测绘成果的房产测绘单位或当地不动产登记投诉窗口提出复核和鉴定申请。

（一）复核。对拟登记的建筑面积有争议的，异议人应先向出具拟登记房产测绘成果的房产测绘单位申请复核，房产测绘单位应当认真复核有争议的房产测绘成果，并向异议人解释房产面积测绘情况。异议人要求出具书面复核结果的，房产测绘单位应当在受理复核申请后，及时向异议人书面反馈复核情况。经复核，房产测绘单位需要更正房产测绘成果的，应当书面告知异议人。已办理不动产首次登记的，同时启动不动产更正登记。房产测绘单位无正当理由不受理的，异议人可向当地不动产登记投诉窗口申请，不动产登记中心责成房产测绘单位对测绘成果进行复核。

（二）鉴定。异议人对复核意见有异议的，可自行委托不低于原测绘单位资质等级的其他房产测绘单位进行复测，并持原测绘成果、复测成果向当地不动产登记中心申请复测结果鉴定。区县不动产登记中心负责向市不动产登记中心报送鉴定申请。市不动产登记中心随机抽取房产测绘专家委员会成员组成鉴定小组。鉴定小组负责对原测算建筑面积和复测建筑面积的测算依据与方法、原测与复测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性等内容进行鉴定，并出具鉴定意见。具体鉴定流程详见附件（《淄博市房产建筑面积测绘成果鉴定规程（暂行）》）。

按照房产测量工作实际，应以幢（栋）为单位进行复核、复测，本幢（栋）房产其他权利人申请本栋楼复核、复测时，不再重复复核、复测，以复核结果、鉴定报告结论为准。

**三、规范不动产登记后面积争议的处理**

对不动产登记簿或者不动产证记载建筑面积有争议的，异议人可按照复核和鉴定程序对房产测绘成果进行检验，如所登记的建筑面积确有错误，不动产登记中心按照《不动产登记暂行条例》相关规定更正。异议人对不动产登记中心作出的更正登记决定仍有异议的，可申请行政复议或者行政诉讼。

房产测绘单位对其完成的房产建筑面积测绘成果质量负责；对于因房产测绘单位的测绘成果质量问题给异议人或第三人造成损失的，依法申请通过法律途径解决。

登记发证后未取得合法改扩建（如封闭露台、设备平台等）审批手续造成建筑面积改变以及房改房、《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）实施以前已登记发证等情况不在本意见受理范围内。

**四、加强房产测绘质量监督管理**

综合运用“双随机，一公开”和测绘行业信用等手段加强事中事后监管，强化测绘资质巡查和测绘成果质量的监督检查，促进房产测绘成果质量提升。各区县不动产登记中心要严格依据《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）、《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）、《淄博市房产测绘实施细则》等要求，加强房产测绘成果审核工作。

房产测绘单位应当严格遵守国家有关法律、法规，执行有关标准、规范和规定，完善质量保证体系，确保测绘成果和相关数据的真实、准确、可靠。对房产测绘单位在房产面积测算中弄虚作假、房产面积测算失误、给不动产权利人造成损失的，市局相关执法科室应当会同测绘管理科室依据相关法律法规予以查处，作为不良记录记入其信用档案向社会公布；情节严重的，依法降级或者取消其房产测绘资质。

本意见所称房产测绘成果是指依据《房产测量规范》开展不动产登记业务的房产建筑面积测绘成果，不包括房产预测绘成果。

本意见自2021年11月1日起施行，有效期至2023年10月31日。

附件：[淄博市房产建筑面积测绘成果鉴定规程（暂行）](/resources/public/20230605/647d96be34abd5e464c6c6c4.docx" \o "淄博市房产建筑面积测绘成果鉴定规程（暂行）.docx)