

# 福州市不动产登记和交易中心文件

榕不动产规〔2022〕2号

## 福州市不动产登记和交易中心关于印发 《福州市不动产项目测绘成果质量检查 验收和质量评定导则》的通知

各测绘单位、各建设单位：

为进一步提升我市不动产项目测绘成果质量，引导测绘单位和验收单位着力夯实质量检查验收工作，为测绘成果质量管理提供量化评价标准，全面支撑不动产登记业务发展，我中心根据国家标准《测绘成果质量检查与验收》等有关技术规范并结合不动产项目测绘的特点，制定《福州市不动产项目测绘成果质量检查验收及质量评定导则》，现予以印发。本导则自2022年7月1日

起施行，原《福州市房产项目测绘成果质量检查验收和质量评定细则》（2015版）同时废止。

福州市不动产登记和交易中心

2022年6月28日



（此件主动公开）

# 福州市不动产项目测绘成果质量检查 验收和质量评定导则

## 1 范围

1.1 本导则规定了福州市不动产项目测绘成果质量检查、验收、质量评定工作的要求和质量评分标准。

1.2 适用于测绘单位、建设单位，对福州市五城区的楼盘建筑面积测算（简称“预算”）和竣工后的房产测量、地籍测量、海域测量、林权测量、农村土地承包经营权宗地测量等测绘成果进行检查、验收与质量评定。

## 2 规范性引用文件

GB/T17986.1---2000 《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》

GB/T17986.2---2000 《房产测量规范 第2单元：房产图图式》

GB/T24356-2009 《测绘成果质量检查与验收》

GB/T18316 《数字测绘成果质量检查与验收》

TD/T1001 《地籍调查规程》

HY/T124 《海籍调查规程》

GB/T26424 《森林资源规划设计调查技术规程》

NY/T2537 《农村土地承包经营权调查规程》

## 3 术语及定义

3.1 不动产项目测绘成果

指在不动产测绘活动中所形成的各种数据、图件、表格、簿册、技术设计书、技术总结、质量检查报告、验收报告等成果资料（基于拟申请不动产登记的不动产项目）。

### 3.2 自我检查（简称“自查”）

指测绘单位作业员对自身所生产、制作的测绘成果进行的检查。

### 3.3 互相检查（简称“互查”）

指测绘单位作业员之间对各自测绘成果再次进行的互相检查。

### 3.4 过程检查（简称“一检”）

指测绘单位作业部门（分院、处、室）的专职或兼职检查人员，在作业人员自我检查、互相检查的基础上，按相应的技术标准、技术设计书和有关的技术规定，对作业组生产的成果所进行的全面检查。

### 3.5 最终检查（简称“二检”）

指测绘单位质量管理部门的专职检查人员，在测绘单位作业部门（分院、处、室）过程检查的基础上，对作业组生产的成果进行再一次全面检查。

### 3.6 详查

是对单位成果质量要求的全部检查项进行的检查。

### 3.7 概查

是对单位成果质量要求中的特定检查项（指重要的、特别关注的的质量要求或指标，或系统性的偏差、错误）进行的检查。

### 3.8 全数检查

指对批成果中全部单位成果逐一进行的检查。

### 3.9 抽样检查

指从批成果中抽取一定数量样本进行的检查。

### 3.10 验收

为判断受检批成果能否被接收而进行的检验。

### 3.11 质量元素

说明质量的定量、定性组成部分。即成果满足规定要求和使用目的基本特性。

### 3.12 质量缺陷（错漏）

指检查项的检查结果与规定（要求）之间存在的差异。

### 3.13 严重缺陷

极重要质量特性不符合规定（极重要检查项的错漏），或者单位成果的质量特性极严重不符合规定（检查项的极严重错漏），以致不经返回修改或处理不能提供用户（委托人）使用。

### 3.14 重缺陷

重要质量特性不符合规定（重要检查项的错漏），或者质量特性严重不符合规定（检查项的严重错漏），对用户使用有重大影响。

### 3.15 轻缺陷

一般质量特性不符合规定（一般检查项的错漏），或者单位成果的质量特性不符合规定（检查项的一般错漏），对用户使用有一般或轻微影响。

### 3.16 质量评定

依据质量检验结果对不动产项目测绘成果质量进行评分并确定其等级的活动。

## 4 基本要求

4.1 不动产测绘成果质量通过两级检查一级验收方式进行控制。

4.1.1 不动产测绘单位申请备案的测绘成果须满足测绘单位评定合格以上（含）且经验收单位核定合格以上（含）。

4.1.2 测绘成果应依次通过测绘单位作业部门的过程检查、测绘单位质量管理部门的最终检查、项目管理单位（任务委托单位）组织的验收或委托具有资质的质量检验机构进行质量验收。工序见附录 A《不动产项目测绘检查验收备案总流程图》。

4.1.3 各级检查、验收工作必须独立按顺序进行，不得省略或代替。

4.1.4 检查、验收人员应认真做好检查、验收记录，并将记录随成果移交，供分级存档。

4.1.5 当检查、验收人员与被检单位（或人员）在质量问题的处理上有分歧时，属检查中的，由测绘单位总工程师（或总技术负责人）裁定；属验收中的，由测绘单位上级质量管理机构裁定。

4.1.6 测绘单位的总工程师（或总技术负责人）对本单位成果的技术设计质量负责，各级检验人员对其所检验的成果质量负责，上工序对下工序负责，作业员对其所完成成果的作业质量负责。

4.1.7 各测绘单位须建立健全不动产测绘质量管理的规章制度，细化完善不动产测绘作业流程和要求，细化质量控制的管理流程和内部评分评价考核机制，采取切实可行的方法提高不动产测绘质量。

## 4.2 检查的要求

4.2.1 测绘单位实施成果质量的过程检查和最终检查的两级检查。在测绘单位进行两级检查之前，其作业组应落实自我检查和互相检查。

工序见附录 B《不动产项目测绘检查验收流程图》。

4.2.2 检查采取详查和概查的方式进行。

4.2.3 自我检查应贯穿于整个作业过程，作业人员对全部作业成果要及时进行 100%检查。

4.2.4 互相检查应在自我检查的基础上，作业组内其他作业人员或其他作业组人员对成果再次进行 100%检查。

4.2.5 项目负责人应对项目作业过程中的各关键节点进行监督检查，落实作业组自我检查、互相检查工作，把各类缺陷消灭在作业过程中。

4.2.6 过程检查采用全数检查。

4.2.7 最终检查一般采用全数检查，涉及野外检查项的可采用抽样检查，样本以外的应实施内业全数检查。

4.2.8 测绘单位过程检查和最终检查的检查记录表样式参见附录 C 《质量检查记录及评分表》。

### 4.3 验收的要求

4.3.1 不动产项目测绘的验收一般由项目管理单位（任务委托单位）组织实施，或由该单位委托具有资质的质量检验机构验收。

4.3.2 验收工作应在测绘成果经测绘单位最终检查合格后进行。

4.3.3 验收一般采用抽样检查。

4.3.4 验收单位为项目管理单位（任务委托单位）自行组织验收的，由任务委托单位内负责工程、设计、营销、开发等多部门共同参与验收，并明确验收负责人。

4.3.5 验收单位为质量检验机构的，应对样本进行详查，必要时可对样本以外的单位成果的重要检查项进行概查。

#### 4.4 质量评定的要求

4.4.1 测绘单位最终检查后应对测绘成果质量按优级品、良级品、合格品、不合格品四个等级进行评定。验收单位验收后应对测绘成果质量按优级品、良级品、合格品、不合格品四个等级进行核实评定。评定表见附录 D《不动产项目测绘成果质量等级评定表》。

4.4.2 采用百分制表征单位成果的质量水平。采用缺陷（错漏）扣分法和加权平均法计算单位成果得分。

4.4.3 质量等级标准：优级品  $N=90-100$  分；良级品  $N=75-89$  分；合格品  $N=60-74$  分；不合格品  $N=0-59$  分。

4.4.4 成果质量错漏扣分标准，根据差异的程度，分为严重缺陷（A类错漏）、重缺陷（B类错漏）、轻缺陷（C类错漏）。

4.4.5 成果质量错漏扣分标准见附录 E《不动产项目测绘成果质量评分标准》。

4.4.6 每个单位成果得分预置为 100 分，根据附件 E 的评分标准对单位成果中出现的缺陷逐个扣分，即得到单位成果得分。

4.4.7 测绘成果最终质量得分，根据过程检查和最终检查质量评分进行加权平均。其中过程检查得分权重为 70%，最终检查得分权重为 30%。

#### 4.5 报送测绘成果备案须补充材料情形

4.5.1 测绘成果经查存在重缺陷（B类错漏）的，测绘单位应提供过程检查、最终检查的质量检查记录及评分表供复查。

4.5.2 测绘成果经查存在严重缺陷（A类错漏）的，测绘单位除提供过程检查、最终检查的质量检查记录及评分表外，还应提供自我检查、互相检查记录供复查。



## 5 自我检查项目内容

### 5.1 房屋类检查

5.1.1 外业边长、功能、形状检查：在外业施测过程中，作业人员对量取边长、功能、形状及其绘制的草图进行 100%自我检查，同组其他作业人员进行 100%互相检查。

#### 5.1.2 分层分户图检查

5.1.2.1 对照实测的边长尺寸、规划设计建筑图件，检查绘制的分层分户图是否正确。

5.1.2.2 检查分层分户图上标注的房屋边长尺寸是否正确。

5.1.2.3 对照楼盘表资料，检查分层分户图上标注的房屋编号、面积块名称是否正确。

5.1.3 属性数据录入检查：检查录入的房屋坐落、建筑结构、层数、层名、幢号、房号、功能用途、面积块属性、竣工年代、权利人是否正确、完整；检查图廓要素录入是否正确、完整。

#### 5.1.4 房屋建筑面积检查

5.1.4.1 检查分层分户图中各面积块全算面积、半算面积、不算面积的规则运用是否正确、面积系数选择是否正确。

5.1.4.2 重新计算分层分户图上各面积块的面积，检查其结果是否正确。

5.1.4.3 检查各种面积表格内容填写是否正确、是否完整。

#### 5.1.5 共有建筑面积分摊计算检查

5.1.5.1 检查私有部位、共有部位面积块确定的正确性。

- 5.1.5.2 检查可分摊、不可分摊面积块确定的正确性。
- 5.1.5.3 检查可分摊建筑面积分级原则是否正确，检查各级分摊的分摊范围及原则运用是否正确。
- 5.1.5.4 再次运算检查分摊计算公式、分摊结果的正确性。
- 5.1.6 建设项目实勘（测绘项目现状）影像图检查
  - 5.1.6.1 检查房屋建筑四个方位的立面拍摄与施测楼幢是否相符。
  - 5.1.6.2 检查某些需要拍摄的房屋局部细节部位拍摄是否正确。
  - 5.1.6.3 检查照片上落款的拍摄日期是否与实际拍摄日期相符。
  - 5.1.6.4 其它不动产类型的现状影像图采用的数据源是否可信，能否反映现势。
- 5.2 不动产宗地（宗海）与定着物、附着物的检查
  - 5.2.1 检查宗地界址线是否闭合，房屋是否均在界址线范围内；检查各楼幢垂直投影图形状及方向是否正确；检查不动产宗地图上各楼幢房屋结构代码及幢名是否正确。
  - 5.2.2 检查宗海界址线是否闭合；宗海内部单元界址线是否闭合，与宗海界址线是否吻合；海籍调查表相关属性字段填写是否准确、完整。
  - 5.2.3 检查林权宗地界址线是否闭合，林权调查表相关属性字段填写是否准确、完整。
  - 5.2.4 土地承包经营权或农用地其他使用权的宗地界址线是否闭合；土地承包经营权或农用地其他使用权调查表相关属性字段填写是否准确、完整。
  - 5.2.5 构（建）筑物调查表相关属性字段填写是否准确、完整。
  - 5.2.6 检查不动产测量报告及宗地（海）图上宗地（海）代码、不动

产单元代码、坐落、权利人、项目名称、宗地（海）面积是否正确、完整。

### 5.3 资料成果整理检查

5.3.1 单幢房屋各类图表的完整性检查，检查各种图表是否有遗漏。

5.3.2 各幢数据汇总的正确性检查，对面积汇总数据应重复计算两次。

5.3.3 不动产测绘成果报告整饰质量检查，主要查看其装订是否美观、版面是否统一、字体大小是否适宜、有无空白页、页码是否连续等。

5.3.4 检查打印的纸质成果与电子数据是否同一版本、是否一致。

5.3.5 检查规划盖章的建筑施工平面图是否加盖了委托单位的公章和提供人的签名；检查作业人员是否核对过原件，是否加盖了测绘单位“与原件核对无误”的资料核对章，核对人是否签名及签注日期。

5.3.6 检查实地测绘记录单及实勘影像图中作业人员是否签名；检查不动产测绘成果报告相关作业人员是否签名。

### 5.4 向互相检查环节提交的资料

5.4.1 不动产测绘成果（含图、表、册、数据文件）；

5.4.2 技术设计书或测绘任务书；

5.4.3 实地测绘原始记录（含外业绘制草图）；

5.4.4 建设项目规划审批的相关材料（规划设计建筑图件、规划总平面图、规划许可证及附件附图）；其它类型不动产（林权、海域、农村承包经营权、构筑物）的批准建设材料；

5.4.5 建设项目规划核实情况意见书、消防验收意见书；其它类型不动产（林权、海域、农村承包经营权、构筑物等）的验收材料；

- 5.4.6 楼盘表资料、不动产权证书（土地证）等前期登记备案材料；
- 5.4.7 建设单位对共有部位的标识及说明；
- 5.4.8 其它依据材料（设计单位出具的共有部位、设备用房等服务范围的补充说明、建设单位的往来函说明等）；
- 5.4.9 其它类型不动产（林权、海域、农村承包经营权、构筑物）等批建和验收的材料；
- 5.4.10 自我检查的检查记录表。

## **6 互相检查项目内容**

- 6.1 核查自我检查的检查记录表是否完整、真实。
- 6.2 其他内容参照 5.1、5.2、5.3 自我检查内容。
- 6.3 向过程检查环节提交的资料：5.4 条列明的材料及互相检查的检查记录表。

## **7 过程检查项目内容**

- 7.1 过程检查须对全部成果成图作全面检查。其中外业检查房屋边长不少于 15%，内业概查 100%。内业检查内容参照自我检查内容 5.1、5.2、5.3。
- 7.2 自我检查记录、互相检查记录的核查：根据成果资料的过程检查情况，判断自我检查记录、互相检查记录是否真实；核查自我检查记录、互相检查记录的完整性。
- 7.3 根据《不动产项目测绘成果质量评分标准》依据检查情况评分，如评定为不合格成果，则退回重新测绘，并经自我检查和互相检查环节后再次送检。

7.4 测绘成果退改：评定为合格以上的测绘成果，对检查发现的问题退回作业组整改。作业组应组织作业人员全面检查、整改，并经自我检查和互相检查后再次送检。

7.5 整改情况核实：依据过程检查的《质量检查记录及评分表》，核实是否整改到位。发现整改未到位的，再次依据《不动产项目测绘成果质量评分标准》进行扣分。

7.6 向最终检查（即二级检查）提交资料：5.4 条列明的材料、互相检查的检查记录表、过程检查的质量检查记录及评分表。

## 8 最终检查项目内容

8.1 最终检查，抽查成果成图的 10%以上作全面检查，其余部分作一般查看。内业检查内容参照自我检查内容 5.1、5.2、5.3。

### 8.2 对过程检查的检查

8.2.1 根据成果资料的最终检查情况，结合外业检查情况，核查过程检查的记录表内容真实性。

8.2.2 检查过程检查记录的完整性。

8.2.3 分析检查员在过程检查中未发现问题的原因。

8.2.4 对过程检查的质量检查记录及评分表进行复核检查。

8.3 根据《不动产项目测绘成果质量评分标准》依据检查情况进行质量评分。

8.3.1 评定为不合格成果，则退回重新测绘，并经自我检查、互相检查、过程检查后再次送检。

8.3.2 评定为合格以上（含）的测绘成果，对检查发现的问题退回整

改。单位应组织作业组及一级检查人员全面检查、整改。并对涉及整改的相关部分再次进行自我检查、互相检查和过程检查。

8.4 依据最终检查的《质量检查记录及评分表》对整改情况核实，核实是否整改到位。

8.5 结合过程检查和最终检查的质量评分，计算测绘成果最终质量得分，填写《不动产项目测绘成果质量等级评定表》。质量得分=过程检查得分\*70%+最终检查得分\*30%。

8.6 向验收单位提交资料：测绘成果（含电子成果）（房屋、土地、林权、海域等）、不动产项目测绘成果质量验收意见表、不动产项目测绘成果质量等级评定表。

## 9 验收项目内容

### 9.1 房屋土地类

9.1.1 对测绘单位及其出具的成果验核比例。

9.1.1.1 对房屋边长、形状详查比例不少于 10%，非标准层须每套检测，标准层每个户型须检测两套（含）以上。

9.1.1.2 对面积测算的依据和方法详查比例不少于 10%。

9.1.1.3 对测绘单位及其质量检验人员的资格详查比例 100%。

9.1.1.4 对房屋、土地测绘成果（含电子成果）详查比例不少于 10%。

9.1.2 对测绘成果报告中技术总结反映的私有部位与私有部位间的移位、私有部位移占共有部位、共有部位移占私有部位、建筑外形（含阳台）批大建小、批小建大的情况须 100%核对。

9.1.3 对规划许可证、规划建施图材料矛盾或明显错误的，建设单

位不提供变更或更正后的材料且向测绘单位申请放弃计算面积部位须 100%核实。

9.1.4 分层分户图和成果表上体现的房屋编号和房屋各部位的功能须与销售情况 100%核对。

9.1.5 对建设单位出具的共有部位标识及说明及设计院出具的共有部位、设备用房等服务范围说明须 100%核实。

9.2 林权、海域、自然资源等类，根据任务设计书约定的验收内容和比例进行验收。

9.3 验收单位为质量检验机构的，向委托单位提交如下资料验收报告或不动产项目测绘成果质量验收意见表。房屋土地类可参见附录 F《不动产项目测绘成果质量验收意见表（房屋土地类范本）》。

## 10 附则

10.1 本导则由福州市不动产登记和交易中心负责解释。

10.2 本导则自 2022 年 7 月 1 日起执行，有效期 5 年。

附录 A 不动产项目测绘检查验收备案总流程图

附录 B 不动产项目测绘质量检查流程图

附录 C 质量检查记录及评分表

附录 D 不动产项目测绘成果质量等级评定表

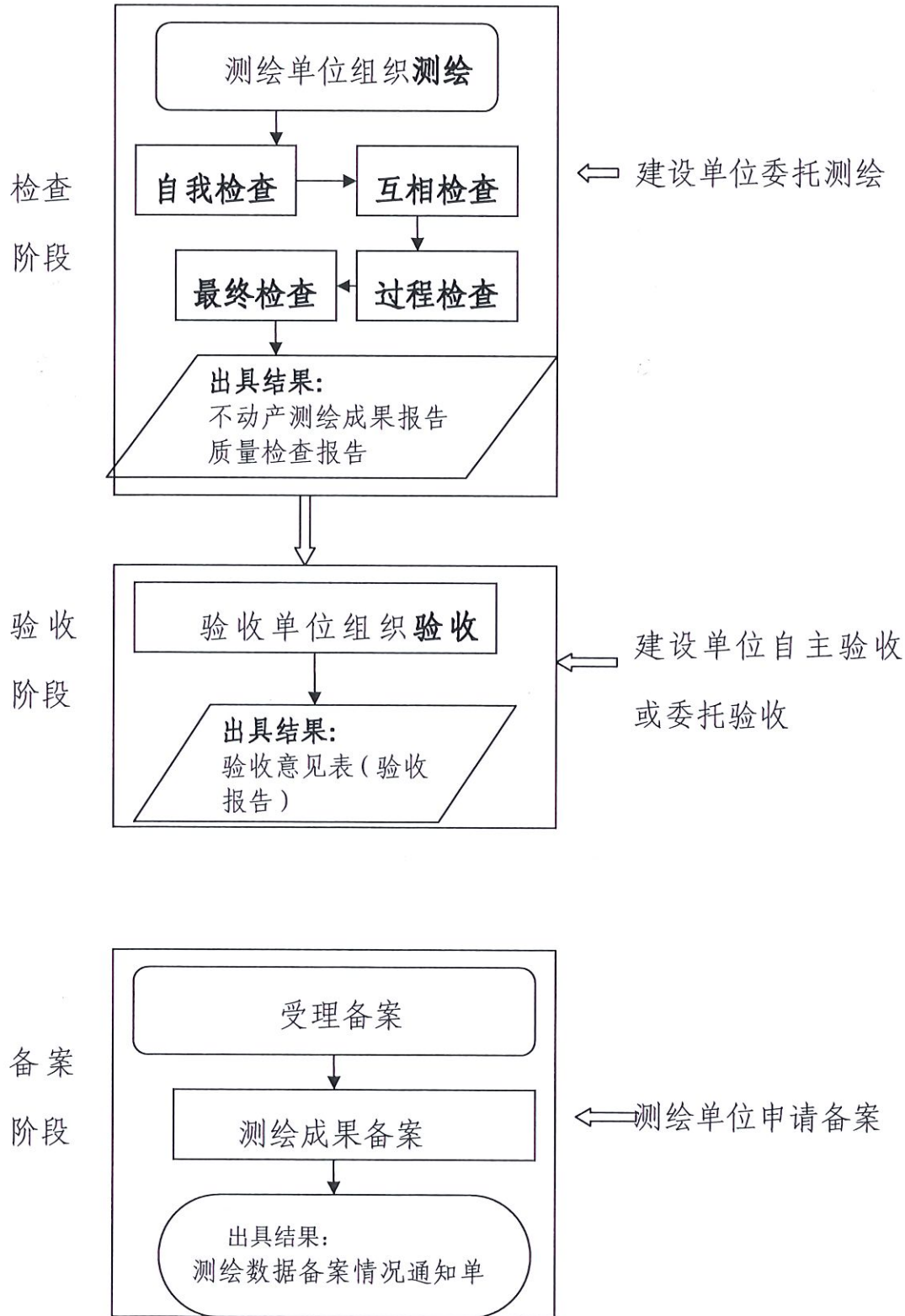
附录 E-E1 不动产项目测绘成果质量评分标准（房屋土地类）

E-E2 不动产项目测绘成果质量评分标准（林权海域自然资源类）

附录 F 不动产项目测绘成果质量验收意见表（房屋土地类范本）

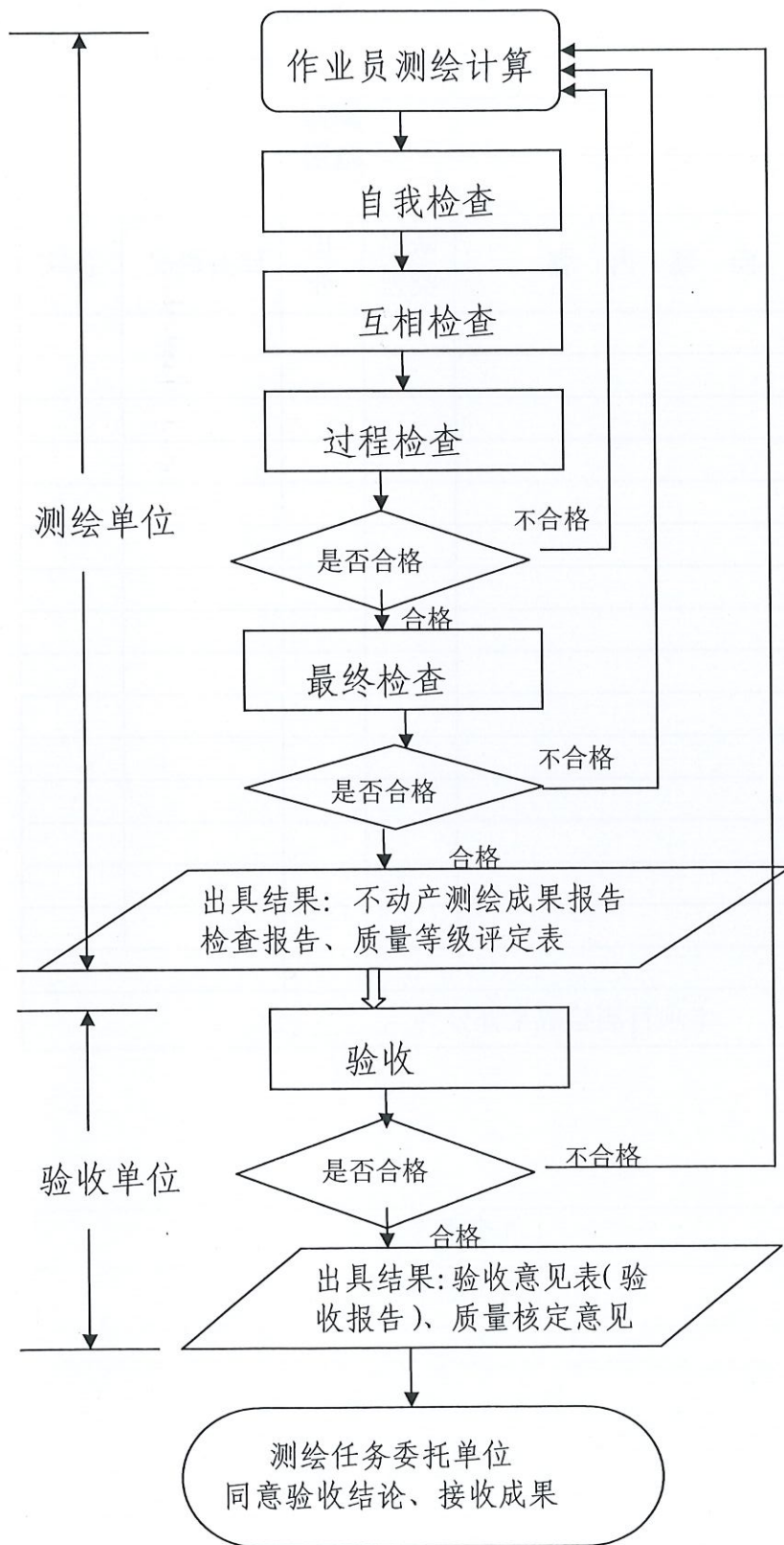
附录 G 福州市不动产项目测绘技术总结（房屋土地类范本）

## 不动产项目测绘检查验收备案总流程图





### 不动产项目测绘检查验收流程图



附录 C

## 质量检查记录及评分表

测绘单位：

检查级别：

项目编号：

本项目测绘负责人：

房屋坐落		测绘 范围			
建设单位					
序号	问题内容	缺陷 类型	扣分	修改情况	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
累计					
<b>质量评分</b>	本项目测绘成果评分为 _____ 分。				

检查者：

日期：

涉及修改 补充填写	自查签名：	互查签名：
	一检签名：	二检签名：

## 附录 D

## 不动产项目测绘成果质量等级评定表

项目编号:

项目	房屋坐落			
	测绘范围		面积	m <sup>2</sup>
基本情况	项目类型	<input type="checkbox"/> 单位自建房项目 <input type="checkbox"/> 商品房、拆迁安置房、保障房 <input type="checkbox"/> 历史遗留项目	测绘类型	<input type="checkbox"/> 测绘数据备案 <input type="checkbox"/> 测绘数据备案变更
测绘单位 评定意见	<b>检查简况:</b> 我单位对本项目不动产测绘成果质量已实行过程检查和最终检查。该项目作业员为_____, 自我检查员为_____, 互相检查员为_____。过程检查由质检员_____进行过程检查, 过程检查质量评分为_____; 最终检查由单位质检机构专职质检员_____进行最终检查, 最终检查质量评分为_____。			
	<b>评定结果:</b> 本项目测绘成果质量评定得分为 _____ 分, 质量评定等级为_____。 最终检查负责人(签字): _____ 测绘单位(盖章): _____			
验收单位 核定意见 及成果 接收意见	我单位自行组织测绘成果的质量验收, 经核定, 该项目测绘成果质量等级为_____。我单位已认可该项目测绘成果质量评定结果, (同意/不同意) 接收该项目测绘成果。 验收负责人(签字): _____ 验收单位暨任务委托单位(盖章): _____			

备注: 本表适用于验收工作由不动产测绘项目的任务委托单位(一般为建设单位)自行组织实施的情形。

## 不动产项目测绘成果质量评分标准

### （房屋土地类）

质量元素	严重缺陷 (A类错漏)	重缺陷 (B类错漏)	轻缺陷 (C类错漏)
测绘成果质量特性	①房屋单元编号、面积块属性定义等错误； ②房屋私有面积、共有面积块定义错误；权属界线错误； ③房屋面积块测算错误（全部计积、一半计积、不计积、计积范围等）； ④共有面积分摊错误（分摊原则、分摊方法、计算公式、分摊结果等）； ⑤测绘基准、起算数据错误，界址测绘起算点错误、平面绝对位置中误差或相对位置中误差超限；测绘方法错误； ⑥未实地测绘或无原始记录或伪造成果数据； ⑦宗地面积测算错误； ⑧权利人调查错误； ⑨纸质测绘成果与电子数据包内容不一致。	①房屋坐落、用途、建筑结构、竣工年代、权利人错误；房屋层名、幢名、项目名称错误； ②规划许可证号等引用错误； ③分层分户图分段尺寸、指北方向、比例尺、测绘单位、测绘日期，标准图框字体等错误；共有墙未按墙中线测绘；外半墙测绘不完整等； ④指标对照表中内容填写错误；建设项目实勘影像图拍摄房屋与施测的对应建筑物不一致，方位不正确，日期不相符等；各幢数据汇总不正确； ⑤不动产测量报告、调查表成果报告表格内容填写不完整，不正确；实地建设与规划建施图尺寸超出限差、形状不一致、移位等情况未做测绘说明； ⑥界址签章、界址标示与说明错误；房地关联错误，房屋幢位置与宗地位置的关系错误；重要地物及注记要素等其它要素测量错漏； ⑦编制的不动产宗地图、宗地草图、分层（分户）图等图件上不动产单元号、宗地代码、相邻宗地号、地类号、图号等注记错误，坐落、权利人、项目名称、面积等注记错误，图式符号错误； ⑧测绘报告（或技术总结）、质量等级评定表、验收意见表等材料不齐全，权属调查和测绘图件、表格等成果资料要件不齐全，成果资料内容不统一； ⑨各级质检不是独立完成、检查数据互相套用；质量检查内容或比例不符合规定要求； ⑩数据格式、元数据、文件名不符合规定要求。	①技术总结中专业术语、测绘范围、文字、数字、面积块名称等错误； ②打印显示、装订顺序错误，多余空白页，页码不连续等； ③收件材料未签章（公章、资料专用章、材料核对章、作业员签字、检查员签字等）； ④其它轻微错漏。
扣分标准	每类缺陷扣 10 分	每类缺陷扣 5 分	每类缺陷扣 1 分

备注:本表适用于国有（集体）土地使用权、宅基地使用权及其定着物如房屋等建筑物、构筑物的测绘成果。

## 不动产项目测绘成果质量评分标准

### (林权海域自然资源等类)

质量元素	严重缺陷 (A类错漏)	重缺陷 (B类错漏)	轻缺陷 (C类错漏)
测绘成果质量特性	①面积计算(面积分类、计算方法、面积计算结果)错误;面积精度超限; ②测绘基准、起算数据错误,界址测量或界线测定起算点错误、平面绝对位置中误差或相对位置中误差超限;界址、界线测量方法错误; ③未实地测量或无原始记录或伪造成果数据; ④权利人调查错误;发包方、承包方调查错误; ⑤四至界址、界线勘察错误;界址界定(界址点、界址标志等)错漏;内部用海单元界线等错漏; ⑥纸质测绘成果与电子数据包内容不一致。	①调查表册中位置(坐落地址)、用途、权利人名称填写错误;宗海基本信息中用海类型、用海方式错漏;地力等级、利用类型错漏; ②权属证明文件、材料等引用错漏;③技术设计书要求的其它成果内容不正确; ④拍摄的测绘项目实勘(现状)影像图与测绘的标的物不一致,方位不正确,日期不相符等; ⑤不动产测量报告、调查表成果报告表格内容填写不完整、不正确,数据汇总不正确; ⑥界桩、明显地物标志等与实地不一致;界址签章不齐全,林权调查地类、林种、共有情况、林班、小班等错误;标志点(线)及注记要素等其它要素测量错漏;内部用海单元用途等错漏; ⑦编制的不动产宗地图、宗地草图、林权基本图、林相图、海籍图、宗海位置图、不动产宗海图(界址图)等图件上不动产单元号、宗地(海)代码、相邻宗地号、地类号、图号等注记错误,坐落、权利人、项目名称、面积等注记错误,图式符号错误; ⑧测绘报告(或技术总结)、质量等级评定表、验收意见表等材料不齐全,权属调查和测绘图件、表格等成果资料要件不齐全,成果资料内容不统一; ⑨各级质检不是独立完成、检查数据互相套用;质量检查内容或比例不符合规定要求; ⑩数据格式、元数据、文件名不符合规定要求。	①技术总结中专业术语、测绘范围、文字、数字、面积块名称等错误; ②打印显示、装订顺序错误,多余空白页,页码不连续等; ③收件材料未签章(公章、资料专用章、材料核对章等); ④其它轻微错漏。
扣分标准	每小类缺陷扣 10 分	每小类缺陷扣 5 分	每小类缺陷扣 1 分

备注:本表适用于林地、草原、海域、自然资源等所有权、使用权及其定着物、附着物等的测绘成果,农村土地承包经营权及其附着物等的测绘成果。

## 不动产项目测绘成果质量验收意见表

### （房屋土地类范本）

项目编号：

<b>项目 基本 情况</b>	房屋坐落			
	测绘范围		面积	m <sup>2</sup>
	测绘单位			
<b>验收单位 意见</b>	<b>验收简况：</b> 我单位对该项目不动产测绘成果质量已组织验收，验收人员为_____，验收负责人为_____。			
	<b>验收意见：</b> 1、各幢房屋边长尺寸经验核，是否错误，是否在误差范围之内，是否满足面积测算精度要求； 2、各幢各层各户的编号、功能经验核，是否与销售情况一致、是否与规划批准一致； 3、面积测算和分摊结果经验核，是否符合规范、规定要求，是否符合面积精度要求； 4、测绘单位和从业人员的资格经验核，是否符合要求； 5、建设单位的具结情况经验核，确认具结如下：（如无，无须复述） 6、房屋、土地测绘成果（含电子成果）经验核，是否完整、是否错误；			
	验收负责人（签字）：		验收单位（盖章）：	

备注：本表适用于验收工作由不动产测绘项目的任务委托单位（一般为建设单位）自行组织实施的情形。

## 福州市不动产项目测绘技术总结 (房屋土地类范本)

建设单位 /委托人	① ***公司/***		
房屋坐落	② ***区***街道***路***号+项目名称		
项目名称	③ ***	测绘范围	④ ***#楼
测  绘  说  明	<p>本项目系我单位受托施测，并已核对该<b>建设单位/委托人</b>提供的资料，并根据相关技术规范规定测算。作业依据包括：</p> <p>1、《房产测量规范》(国家标准 GB/T17986-2000)；</p> <p>2、《福州市房屋面积计算细则（暂行）》(榕房综[2001]41号) / 《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》(榕自然综[2021]98号)；</p> <p>3、《关于宗地图和房产分丘图合并测绘为不动产宗地图的通知》(榕不动产测〔2018〕378号)等相关技术规范。</p> <p>4、.....</p> <p><b>测绘说明：</b></p> <p>⑤本次实地测绘日期为***年***月，首次登记受托实勘日期为***年***月。</p> <p>⑥本次测绘采用经检定合格且在检定有效期内的测量仪器，具体编号为：全球卫星定位系统)接收机(品牌***型号***)，全站型电子速测仪(品牌***型号***)，手持式激光测距仪(品牌***型号***)。</p> <p>⑦《福州市***测绘成果报告》由***测绘软件自动生成；原房产分丘图现测绘为不动产宗地图，综合体现宗地图和房产分丘图应表示的内容，界址点、界址点号、界址线等宗地信息。</p> <p>⑧本项目出具的《***测绘成果报告》/《不动产测量报告》，报告中所涉及的宗地面积为该宗地在 2000 国家大地坐标系下的面积。《国有土地使用证》(榕国用***号)宗地面积为：***m<sup>2</sup> (西安 80 坐标系)，本次测绘 2000 国家大地坐标系宗地面积为***m<sup>2</sup>，面积差值为***m<sup>2</sup>，其面积差属不同坐标系统之间转换产生的误差。</p> <p>⑨***#楼：1 轴至 5 轴交 E 轴至 G 轴处空调机位实地均为***，实地建大，现按规划建施图测绘。(不一致的楼幢)</p> <p style="padding-left: 2em;">***#楼：实地测绘建筑形态与规划建施图一致。(一致的楼幢)</p> <p>⑩本次测绘面积总建筑面积***m<sup>2</sup>： ***#楼***m<sup>2</sup>； ***#楼***m<sup>2</sup>。</p> <p>本次测绘成果数据已经本单位二级检查通过，实测结果严格执行国家房产测量规范及省市有关规定；除以上说明外，其他均与该公司提供的材料相符。</p> <p>测绘单位及测绘人员对上述实测结果准确性、真实性负全部经济法律责任。</p>		





---

抄送：福建省自然资源厅，福州市自然资源和规划局，存档（1）。

---

福州市不动产登记和交易中心办公室

2022年6月29日印发

---