

福州市不动产登记和交易中心文件

榕不动产规〔2022〕3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备案管理 操作规程》的通知

各测绘单位、各建设单位：

为适应我市不动产测绘市场改革发展的要求，推进不动产测绘单位强化精细服务与风险管控并重，全面提升我市不动产项目测绘成果的质量，我中心根据国家有关法律法规及相关要求，结合我市不动产测绘特点，从不动产测绘主体备案、不动产测绘市场活动、测绘成果质量、成果备案质量管理、测绘主体信用、测绘服务与风险等几方面进行规范，制定《福州市不动产项目测绘备案管理操作规程》，现予以印发。本规程自2022年7月1日

起施行，原《福州市房产项目测绘管理操作规程（试行）》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备案管理操作规程

第一条 为了加强不动产项目测绘备案的管理，促进福州市不动产测绘市场健康发展，根据《中华人民共和国测绘法》《房产测绘管理办法》《测绘地理信息质量管理办法》《测绘地理信息行业信用管理办法》《测绘地理信息行业信用指标体系》《测绘资质管理办法》《测绘资质分类分级标准》《注册测绘师执业管理办法（试行）》，结合福州市实际情况，制定本操作规程。

第二条 本操作规程适用于福州市不动产项目测绘备案管理，包括建审阶段的楼盘建筑面积测算（以下简称“预算”）和竣工阶段的实地测算（以下简称“实测”）等。

第三条 根据本操作规程的规定，对在福州市五城区范围内从事不动产项目测绘的测绘单位（以下简称“测绘单位”）从不动产测绘主体备案、测绘成果应用、测绘成果备案质量管理、测绘主体信用、测绘服务与风险等方面进行监督。

第四条 测绘单位从事不动产测绘应办理从业主体备案。初次办理从业主体备案的测绘单位，须提交下列材料：

- （一）事业单位法人证书或企业法人营业执照；
- （二）专业范围记载有“界线与不动产测绘”的测绘资质证书；
- （三）从事福州市不动产测绘工作的测绘人员身份证、职称证书及其执业或从业岗位证书（注册测绘师证、测绘作业证等）；
- （四）质量管理体系认证证书或省、市测绘行政主管部门对其质量保证体系考核的文件；

(五) 不动产测量仪器设备的检定证书;

(六) 测绘成果及资料档案管理制度、质量信息收集及反馈机制材料;

(七) 启用不动产项目测绘专用章、成果资料专用章、资料核对章等授权文件资料。

具备条件能从测绘资质管理系统或省市电子证照平台、在线政务服务平台、工程建设项目中介服务管理平台等渠道共享取得的材料,可无须提供。

第五条 测绘单位的名称、测绘资质证书内容、注册地址、办公地址、不动产测绘从业人员及其相关证书、技术装备发生变更时,应持变更申请文件及主管部门已核准变更的材料,申请从业主体备案变更。

第六条 测绘单位不得同时从事同一项目的不动产测绘与不动产测绘监理活动。

第七条 不动产测绘技术服务实行市场调节价,测绘单位应维护公平竞争的市场环境。

第八条 不动产项目测绘任务委托须由具备法人资格的测绘单位主体与委托人签订“多测合一”服务合同。

第九条 测绘单位应在资质等级范围内从事测绘工作,须核实建设项目的建设工程规划许可证记载单栋建筑面积未超出测绘单位测绘资质等级的作业限制范围。

第十条 测绘单位可以监理同一专业类别的同等级或者低等级测绘单位实施的该专业类别的测绘项目。

第十一条 测绘单位签订“多测合一”服务合同后 7 日内须向福州市不动产登记和交易中心(以下简称“中心”)进行网上

报备。项目任务清单在中心网站上公开，接受社会监督。

第十二条 测绘单位可根据测绘不同阶段开展如下工作，开展测绘活动时应核实建设项目是否具备相应的测绘条件和出具测绘成果条件。

（一）在规划总平面图审批之前可介入面积核算方法及相关规定等咨询工作；

（二）建设项目的建设工程规划许可证及建筑图件经规划审批通过后，可出具相应房屋预算的不动产测绘成果；

（三）房屋单体竣工后可开始进场实施竣工后的不动产实地测绘工作；

（四）建设项目通过规划、消防等核验手续后，可出具相应楼栋的实测不动产测绘成果；

（五）不动产测绘成果须经两级检查合格后方可提供给建设单位。

第十三条 测绘单位应根据任务具体情况编制技术设计书或测绘任务单；技术设计书或测绘任务单应经注册测绘师及技术负责人审核后，方可付诸执行。

第十四条 不动产项目测绘任务实施前，应对需用的仪器、设备工具进行检验和校正，不合格的不得投入使用。不动产项目所使用的量距工具和定位设备的编号应记载在测绘成果报告中。

第十五条 测绘单位应当制定完整可行的工序管理流程，加强工序管理的各项基础工作，有效控制影响产品质量的各种因素；应当在关键工序、重点工序设置必要的检验点，实施工序产品质量的现场检查。

第十六条 测绘单位对其完成的测绘成果质量负责，应当建立质量信息收集和反馈机制，为用户提供质量咨询服务；应当及时、认真地处理用户的质量查询和反馈意见，与用户发生质量争议时，按照《测绘地理信息质量管理办法》的有关规定处理。

第十七条 测绘单位应当建立完善的测绘成果及资料档案管理制度。不动产测绘档案应包括合同及与任务委托单位的往来函、技术设计书或测绘任务单、仪器检定材料、实地测绘原始记录、质量检查记录、预算成果、实测成果、质量检查报告、验收报告、质量评定表、测绘依据材料等。测绘依据材料包括规划核准的相关材料（建筑施工图、规划总平面图、规划许可证及附图附图、规划审查意见书、规划核实意见书等）、楼盘表资料、门牌使用证书、消防验收证明等。

第十八条 预算成果须包括房屋面积测绘成果报告、分层分户图、房屋预测结果与规划审批指标对照表及电子数据文件。实测成果须包括项目测绘技术总结、不动产测量报告、房屋面积测绘成果报告、分层分户图、不动产宗地图、房屋实测结果与规划审批指标对照表、项目测绘成果质量等级评定表、实勘记录单、建设项目实勘影像图及电子数据文件。

第十九条 实测成果经备案后，测绘单位可向该不动产项目的相关权利人和有权机关提供测绘成果的查询服务。

第二十条 对测绘单位及其从业人员实行备案质量考核评分管理。评分周期为十二个月，测绘单位各年度测绘数据备案质量的初始分设置为 100 分；每个注册测绘师各年度的测绘数据备案质量的初始分设置为 100 分；每个检验员（包括过程检查检验员、

最终检查检验员)各年度的测绘数据备案质量的初始分设置为 60 分;每个作业员各年度的测绘数据备案质量的初始分设置为 20 分。用于楼盘表备案的预算成果抽查可参照管理。

第二十一条 测绘数据备案时,每查出一项严重缺陷(A类错漏),对测绘单位的备案质量分及相应的注册测绘师、检验员、作业员的备案质量分各扣 1 分;每查出一项重缺陷(B类错漏),对相应的注册测绘师、检验员、作业员的备案质量分各扣 0.5 分;每补件一次,对测绘单位备案质量分扣 0.3 分。如注册测绘师兼任检验员时,按岗位分别扣分后累计至注册测绘师个人质量分值。

第二十二条 成果质量缺漏的分类以《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》附录 E“不动产项目测绘成果质量评分标准”为准。

第二十三条 测绘单位在测绘数据备案时每连续 3 件无须补件的,单位备案质量分加 1 分。有补件时重新计算连续件数。

第二十四条 根据评分情况对测绘单位和从业人员设定状态管理。单位状态分为正常状态(绿色)、预警状态(黄色)、严重警示状态(红色)。从业人员状态分为正常状态(绿色)及严重警示状态(红色)。

第二十五条 单位备案质量分低于 60 分时,单位状态设置为预警状态;低于 0 分时,单位状态设置为严重警示状态。注册测绘师、检验员、作业员备案质量分低于 0 分时,注册测绘师、检验员、作业员状态设置为严重警示状态。

第二十六条 测绘单位的单位状态因备案质量分低于 60 分被设置为预警状态的,学习与质量整改期限为三个月。单位状态因备

案质量分低于 0 分，首次被设置为严重警示状态的，学习与质量整改期限为半年；第二次被设置为严重警示状态的，学习与质量整改期限为一年；第三次被设置为严重警示状态的，学习与质量整改期限为两年。

第二十七条 参照《测绘地理信息行业信用指标体系》建立测绘单位信用档案，对测绘单位信用信息进行实时、动态收集，适时向测绘主管部门反馈测绘单位的信用情况。

第二十八条 信用信息收集包括以下渠道：

（一）测绘地理信息行政主管部门以及其他相关行政部门的政府信息公开；

（二）省、市测绘地理信息行政主管部门对测绘成果质量监督抽查结果；

（三）测绘资质单位主动申报；

（四）测绘项目的任务委托单位（发包单位）提供；

（五）在测绘成果备案过程中收集；

（六）在市政府 12345 网站、中心网站及接待群众投诉收集；

（七）人民法院生效的判决、裁定。

第二十九条 对于信用良好的测绘单位，可申请告知承诺制服务，服务涉及的证明事项随可共享取得事项而拓展；可申请绿色通道服务。对于信用不良的测绘单位，启动预警机制加强审查。测绘单位的信用信息以测绘地理信息行业信用管理平台查询结果为准。

第三十条 测绘单位应主动服务，按照中心推行“建设单位一趟不用跑”等优化营商环境的举措，积极主动地为建设单位

做好全流程跟踪服务。

第三十一条 测绘单位应加强风险管理，向委托人做好测绘业务与质量规定等告知和解释工作，积极防范涉访涉诉等风险。

第三十二条 测绘单位违反规定，超越资质等级许可的范围从事测绘活动、以其他测绘资质单位的名义从事测绘活动、将承揽的测绘项目转包或变相转包的，其单位状态设置为预警状态，抄报测绘行政主管部门处理。

第三十三条 单位状态处于预警状态的，应自行审视是否适宜继续承接不动产项目测绘任务，确保具有满足合同要求的实施能力。单位状态处于严重警示状态的，应全面梳理质量风险点，增加检验力量并提升检验员的素质，对不动产测绘成果进行最终检查的检验员宜由注册测绘师担任。

第三十四条 作业员、检验员连续三个年度或累计四个年度被设置为严重警示状态的，测绘单位应审慎评估其从事不动产测绘工作的后果。注册测绘师被设置为严重警示状态的，抄报测绘行政主管部门记入其注册测绘师信用档案。

第三十五条 处于严重警示状态的作业员、检验员、注册测绘师应主动加强学习与质量整改。测绘单位坚持报送处于严重警示状态的从业人员签字成果的，需向委托人和中心提供测绘单位及从业人员质量状态和已采取的学习与质量整改措施、整改结论告知书。

第三十六条 每季度向测绘单位通报各测绘单位及其从业人员的测绘数据备案质量考核评分情况、状态和补件的项目清单，供测绘单位质量提升和业务考核参考。

第三十七条 每年度通过中心网站或公众号等渠道公布测绘单位成果备案质量分值等情况，适时通过中心网站或公众号等渠道公布处于预警状态和严重警示状态的测绘单位名单，供委托人在测绘项目招投标等市场活动中设定信用因素选项作参考，或在验收测绘成果时加强验收力量。

第三十八条 每年度对测绘单位及其从业人员的服务质量、服务效率、成果质量、备案质量、诚信等评价考核情况进行统计，并抄送给测绘行业主管部门，供测绘资质证书监督管理和年终考核作参考。

第三十九条 本操作规程由福州市不动产登记和交易中心负责解释。

第四十条 本操作规程自 2022 年 7 月 1 日起施行，有效期 5 年。

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
