

福建省建设厅文件

闽建房〔2007〕23号

福建省建设厅关于进一步规范处理商品房 建筑面积测绘有关问题的通知

各设区市房管局、建设局、规划局，厦门市国土资源与房产管理局：

随着房地产市场的不断发展，商品房交易中建筑面积争议问题时有发生。为保护商品房买卖双方的合法权益，进一步规范商品房建筑面积测绘成果异议处理工作，根据《中华人民共和国物权法》和国务院《信访条例》等有关法律法规规定，现就有关问

题通知如下，请各地认真遵照执行。

一、要高度重视商品房建筑面积测绘成果争议处理工作。妥善处理商品房建筑面积测绘成果异议，对于维护房地产市场正常秩序，保障商品房买卖双方合法权益，促进构建和谐社会，都具有积极意义。各地房地产行政主管部门对此应高度重视，要结合贯彻实施《物权法》，根据有关法律、法规规定，建立具体的建筑面积测绘成果纠纷防范、投诉受理、调查处理机制；要设立投诉电话、投诉窗口，确定具体职能机构负责投诉受理及异议处理。

二、要规范商品房预售建筑面积预算和竣工后建筑面积实测计算。房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当委托具有相应资质的房产测绘单位，对拟预售的商品房预售面积进行预算。房产测绘单位应当根据城乡规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》及附图，按照《房产测量规范》和国家、地方相关规定对商品房建筑面积、套内建筑面积、共有分摊建筑面积进行计算，列明计入分摊计算建筑面积的共有部位，并出具分套（单元）建筑面积预算表。房地产开发企业应当将分套（单元）建筑面积预算表等商品房建筑面积预算资料，作为商品房预售方案内容的组成部分，提交当地房地产行政主管部门办理商品房预售许可证。

商品房经规划条件核实和工程质量竣工验收后，房地产开发

企业应当委托具有相应资质的房产测绘单位对商品房进行实地测绘。房产测绘单位应当按照《房产测量规范》和国家、地方相关规定测算商品房建筑面积，列明计入分摊计算建筑面积的共有部位，并将商品房分套（单元）建筑面积测算表作为房产测绘成果的组成部分提交委托人。各地人民政府确定的房屋权属登记机构（以下简称登记机构）应当根据城乡规划主管部门出具的规划条件核实意见，按照《房产测绘管理办法》等有关规定对房产测绘单位提供的测绘成果进行审核，依法确定房屋权属登记建筑面积。

房地产开发企业在办理商品房初始预登记后，应当及时向买受人提供房产测绘单位出具的商品房分套（单元）建筑面积测算表。

三、要进一步规范处理商品房权属登记前建筑面积异议。在商品房权属初始预登记后、办理房屋权属转移登记前，商品房买受人对所购商品房的建筑面积有异议的，可向房屋所在地登记机构反映，登记机构按照以下程序处理：

（一）复核。对房产测绘单位出具的测算建筑面积有异议的，商品房买受人（以下简称异议人）可向当地登记机构提出书面复核申请，说明申请复核的理由和依据，并提交身份证明、房屋建筑面积测算表与商品房买卖合同复印件等材料。

登记机构在收到复核申请后，应当责成房产测绘单位针对异议人反映问题进行复核，并在 10 个工作日内向登记机构书面报告复核结果。登记机构对房产测绘单位的复核结果进行审核，原测算建筑面积无误或者误差在本通知规定精度等级范围内的，维持原测绘成果；原测算建筑面积误差超过本通知规定精度等级范围的，应当责成原房产测绘单位更正相应测绘成果，并将结果抄送委托测绘的房地产开发企业。登记机构对房产测绘单位更正后的测绘成果进行审核，并按规定更正初始预登记的相应记载内容。

登记机构应当按照《信访条例》规定向异议人书面答复复核意见。必要时可召集房产测绘单位、房地产开发企业和异议人针对商品房建筑面积异议问题进行沟通，向异议人解释说明有关法规政策、房产测量规范等建筑面积测绘计算依据。

根据《房产测量规范》规定，结合我省实际，全省商品房建筑面积测量精度等级按以下要求执行：设区城市不低于二级，其他市、县不低于三级。

（二）复测。异议人对登记机构的复核意见仍不接受的，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。登记机构应当组织有关专业人员成立鉴定小组，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、界址点准确性等方面进行鉴定，提出鉴定意见。登记机构对鉴定意见进行审核，复测建筑面积符合有关规定要求时，原测算建筑面积与复测建筑面积的误差在本通知规定精度等级范围内的，维持原测算建筑面积；原测算建筑面积与复测建筑面积的误差超出本通知规定精度等级范围的，以复测建筑面积为准。登记机构应当将对复测建筑面积和原测算建筑面积的鉴定审核意见书面告知异议人。

四、要规范商品房权属登记后建筑面积争议的处理。对于登记机构房屋权属登记簿或者已核发的房屋所有权证上记载建筑面积有异议的，异议人可依法申请更正登记。登记机构应当及时责成原房产测绘单位进行复核，并向登记机构书面报送复核结果。登记机构经审核，对于有证据证明所登记的建筑面积确有错误的，应当对登记簿和房屋所有权证的相应记载予以更正。异议人对登记机构作出的更正登记决定仍有异议的，可通过法律途径申请行政复议或者行政诉讼。房产测绘单位对其完成的商品房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造成损失的，当事人可通过法律途径解决。

五、要加强商品房建筑面积测绘质量监督管理。房产测绘单位提供的房产测绘成果经审核质量不合格的，登记机构不予采用，并责令整改；一年内房产测绘单位提供的测绘成果两次被认定为质

量不合格的，登记机构可责令其限期半年整改，整改期间不予采用其提供的测绘成果。对房产测绘单位在房屋建筑面积测算中不执行国家和地方有关标准、规范及规定，或者弄虚作假、欺骗房屋权利人，以及房屋建筑面积测算失误、造成重大损失等违规行为，房地产行政主管部门应当按照《房产测绘管理办法》的有关规定予以查处，并作为不良记录记入其信用档案向社会公布，同时抄送当地测绘主管部门依法对其房产测绘资格予以降级或者取消。

各地登记机构要加强对房产测绘单位的房产测绘成果审核工作，建立健全房产测绘单位测绘成果质量考核机制和信用档案，对房产测绘单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、建筑面积测算依据与方法等方面严格审核把关。登记机构工作人员在商品房建筑面积审核工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要按照有关规定给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、本通知自 2008 年 3 月 1 日起执行，适用于 2008 年 3 月 1 日后取得商品房预售许可证的商品房项目。

福建省建设厅

二〇〇七年十二月二十九日

福建省建设厅办公室

2007 年 12 月 29 日印发
