

西安市自然资源和规划局文件

市资源发〔2020〕240号

西安市自然资源和规划局 关于印发《建设工程竣工规划条件核实 和不动产登记合一工作方案》的通知

市资源规划局新城分局、碑林分局、莲湖分局、雁塔分局、未央分局、灞桥分局、经开分局、高新分局、航天分局、港务区分局、曲江分局、浐灞分局，市不动产登记服务中心、市不动产权籍调查中心：

为优化我市不动产登记营商环境，落实《2020年度行政审批制度改革实施方案》（市资源发〔2020〕100号）关于“验登合一”要求，市局制定了《建设工程竣工规划条件核实和不动产登记合



一工作方案》。现印发你们，请遵照执行。



西安市自然资源和规划局

2020年11月27日

建设工程竣工规划条件核实和不动产登记合一工作方案

为进一步优化营商环境，降低企业自持社会投资类产业项目办事成本、压缩验收和登记时限，按照《西安市自然资源和规划局 2020 年度行政审批制度改革实施方案》（市资源发〔2020〕100 号）要求，制定建设工程竣工规划条件核实（以下简称规划条件核实）和不动产登记合一工作方案。

一、适用范围

（一）本方案所称“验登合一”是指建设单位用承诺书代替竣工验收备案证明，同时申请规划条件核实和不动产登记，经相关部门核实、查验后，同步核发《建设工程规划条件核实意见书》和不动产权证书。

（二）“验登合一”适用于非房地产开发企业为自身生产需要，于 2019 年后投资新建、扩建、改建、翻建的生产车间、办公场所、仓储用房等功能单一的普通建筑物。有环保、安防等特殊要求的建筑物，不适用本办法。

（三）本办法仅适用于利用国有建设用地上经合法程序建造的建筑物、构筑物。

二、办事程序及时限

（一）权籍调查

建设单位自行委托市场测绘机构开展建筑物权籍调查。建设单位已经取得权籍调查报告或房产测量报告的，不需要重复测量。

（二）申请

建设单位持规划条件核实所需材料、权籍调查成果审核确认所需材料和不动产登记所需材料及承诺书等申请材料，向登记中心申请办理“验登合一”业务。

（三）收件

登记中心查验后收件，将规划条件核实材料电子版移交项目属地分局并确定实地查看和现场踏勘时间，将权籍调查成果审核确认材料（含纸质资料和电子数据）移交权调中心。

办理时限：当场收件，1个工作日内。

（四）规划核实和权籍调查成果审核确认

登记中心和属地分局现场踏勘时，交接规划条件核实所需实物资料。经规划核实，符合规划要求的，核发《建设工程规划条件核实意见书》；不符合规划要求的，出具不予验收、补充资料或整改要求等意见。项目属地分局及时将规划核实结果通过市局公文系统送达登记中心。

权调中心完成权籍调查成果审核、入库和不动产单元表建表工作，在权籍调查报告加盖审核印章，并及时将权籍调查报告送达登记中心，一并交接权籍调查成果审核确认实物材料。权籍调查成果不符合要求的，出具书面意见，不交接实物材料。此类业务权调中心审核时不再涉及项目是否符合规划条件方面的问题。

办理时限：10个工作日内。

（五）登记

登记中心接收《建设工程规划条件核实意见书》和审核通过的《权籍调查报告》后，受理登记并及时完成登记程序。

办理时限：5个工作日内。

（六）发件

完成登记的，登记中心通知建设单位领取《建设工程规划条件核实意见书》和不动产权证书；规划核实未通过的，登记中心通知建设单位领取不予验收、补充资料或整改要求等意见及申请材料；权籍调查成果审核未通过的，登记中心通知建设单位领取书面意见及申请材料。

三、工作要求

（一）各分局和登记中心、权调中心分别梳理规划条件核实和不动产登记、权籍调查成果审核确认申请材料。对登记中心收件人员开展业务培训，提高业务能力做到一次性告知。

（二）过渡期内，申请材料及核实、审核确认结果电子版应通过市局办公系统传递，简化交接程序、减少交接时间。2021年6月底前，打通市局审批系统、不动产登记系统和权籍调查系统，实现网办。

各分局、登记中心、权调中心做好实物材料交接。

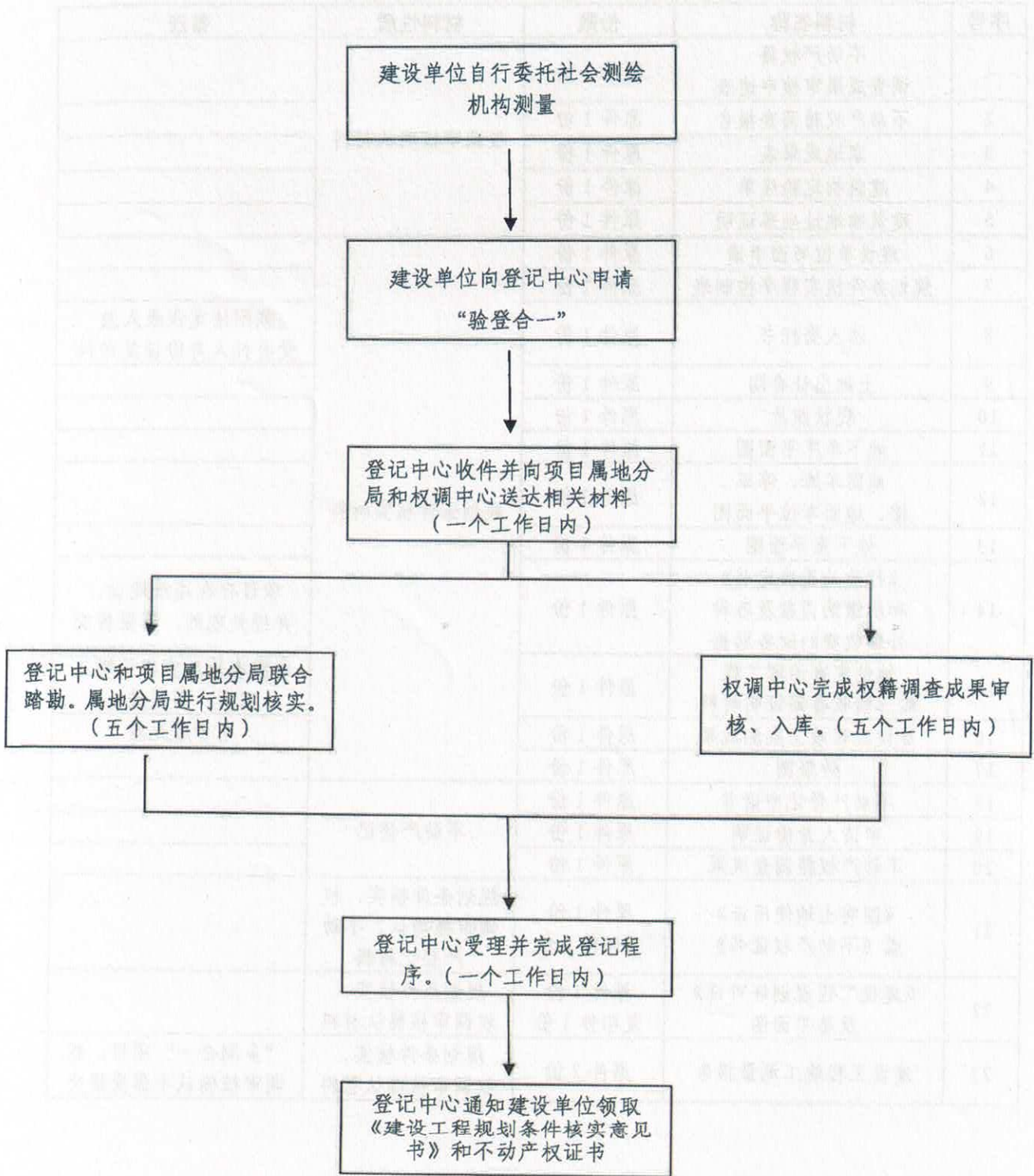
（三）建设单位要求证书、核实结果、意见及申请材料邮寄的，登记中心应该提供邮寄服务。

（四）加强沟通协调，及时解决工作过程中出现的新问题，理顺工作程序，不重复测量、重复查看，不要求建设单位重复提交申请材料。

（五）建设单位一年内未完成竣工验收备案的，列入不诚信名单，在供地、规划审批等方面予以限制，并提交国家征信体系记录。

- 附件：1. 验登合一业务流程示意图
2. 验登合一收件材料清单

验登合一业务流程示意图



附件 2

验登合一收件材料清单

序号	材料名称	份数	材料性质	备注
1	不动产权籍 调查成果审核申请表	原件 1 份	权调审核确认材料	
2	不动产权籍调查报告	原件 1 份		
3	宗地成果表	原件 1 份		
4	建筑物定验线单	原件 1 份		
5	建筑物地址坐落证明	原件 1 份		
6	建设单位书面申请	原件 1 份		
7	规划条件核实程序控制表	原件 1 份	规划条件核实材料	
8	法人委托书	原件 1 份		须附法定代表人及 受委托人身份证复印件
9	土地出让合同	原件 1 份		
10	现状照片	原件 1 份		
11	地下车库平面图	原件 1 份		
12	地面车库、停车 楼、地面车位平面图	原件 1 份		
13	地下室平面图	原件 1 份		
14	《行政处罚决定书》 和所缴纳罚款及各种 补缴收费的财务票据	原件 1 份		项目存在违法建设， 并经处理的，需要提交
15	地址灾害治理工程 竣工验收备案证明材料	原件 1 份		有配套地质灾害治理工 程的，需要提交
16	建设工程竣工实测成果	原件 1 份		电子版光盘
17	效果图	原件 1 份		
18	不动产登记申请书	原件 1 份	不动产登记	
19	申请人身份证明	原件 1 份		
20	不动产权籍调查成果	原件 1 份		
21	《国有土地使用证》 或《不动产权证书》	原件 1 份 复印件 2 份	规划条件核实、权 调审核确认、不动 产登记材料	
22	《建设工程规划许可证》 及总平面图	原件 1 份 复印件 1 份	规划条件核实、 权调审核确认材料	
23	建设工程竣工测量报告	原件 2 份	规划条件核实、 权调审核确认材料	“多测合一”项目，权 调审核确认不需要提交