

东莞市人民政府文件

东府〔2009〕43号

关于印发《东莞市已建房屋补办〈房地产权证〉实施细则》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市已建房屋补办〈房地产权证〉实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇九年四月十五日

东莞市已建房屋补办《房地产权证》 实施细则

为贯彻实施《东莞市已建房屋补办房地产权手续总体方案》（以下简称“《总体方案》”）精神，妥善解决历史遗留用地问题，保护已建房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》以及《房屋登记办法》等法律和规范性文件的精神，结合我市实际，制定本实施细则。

一、适用范围

凡属于 2008 年 5 月 28 日之前已建成，在本市行政区域和市城市管理综合执法局备案台帐范围内，同时符合以下基本条件要求的已建房屋（不包括私人住宅和商品房），在补办《房地产权证》过程中，适用本细则。

已建房屋申请补办《房地产权证》基本条件：

- （一）不违反土地利用总体规划；
- （二）不违反城镇总体规划，不违反生态控制线规划要求（特殊情况经专项评估且经市镇两级会审会办批准的除外），与道路网络规划不冲突、与重大公共和公建基础设施规划不矛盾的；
- （三）经房屋安全鉴定机构鉴定其房屋安全状态不属于

C、D类（其中C类是指部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房；D类是指承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房）的；

（四）经勘察不存在建筑消防安全隐患的（包括整改后）；

（五）不在水利工程管理范围内（尚未确权为国家所有的除外）；

（六）没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

（七）土地及地上建筑物权属没有争议的；

（八）按有关规定，业主愿意在补办《房地产权证》过程中，缴交相关规费和罚款的。

二、机构设置

市政府成立“东莞市已建房屋补办房地产权手续工作办公室”（以下简称“市工作办公室”），设在市房产管理局，具体负责日常有关工作。办公室主任由市政府黎达潮副秘书长担任。

各镇街参照市的做法，成立相应的已建房屋补办房地产权手续工作办公室（以下简称“镇街工作办公室”），设在规划建设办。由镇人民政府（街道办事处）镇长（办事处主任）牵头负责，办公室主任由镇街分管城建工作的领导担任。要

求各镇街结合实际，于本细则下发的 15 个工作日内，制定本镇街的具体操作指引，指导各村（居）已建房屋业主尽快开展相关工作。

三、补办《房地产权证》所需资料

已建房屋业主前往镇街工作办公室申请补办《房地产权证》时，需按照如下要求提供资料，具体分为“基本资料”和“补充资料”两种。其中“基本资料”是指业主前往镇街工作办公室申请补办时需提供的资料，提供后镇街工作办公室应予受理；“补充资料”是指该类资料也是核发《房地产权证》的必备资料，业主向镇街工作办公室申请补办时，如已经取得的必须如实提供，如尚未取得的，镇街工作办公室可先行受理业主的补办申请，边办理边补充。同时，业主应委托镇街工作办公室代办。

（一）基本资料

- 1、营业执照、法人代表身份证原件及复印件；
- 2、填报《东莞市已建房屋申请补办〈房地产权证〉审批总表》（以下简称“《审批总表》”，详见附件 1）；
- 3、建筑物所在村（居）委会出具的建筑物建成时间证明；
- 4、建筑物所在村（居）委会出具的建筑物权属证明和土地权属来源证明；
- 5、市国土资源局核发的《集体土地使用证》或《国有土

地使用证》;

6、镇规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》或市建设局出具的房屋安全鉴定报告《备案凭证》(详见附件 11)。

(二) 补充资料

1、市城建规划局核发的《建设用地规划许可证》。如需补办,必须提交以下资料:

(1) 已建房屋业主填报的《东莞市城建规划局补办建设用地规划许可申请表》1份(详见附件 6);

(2) 符合资质测量单位出具的 1:500 或 1:1000 实测地形图 2 份(建筑物要编号,测量单位、属地单位和规划所盖章),及电子文件 2 份;

(3) 属地镇街规划所出具的项目所在控制性详细规划位置图和图则(需标识项目红线范围)或总规位置图各 1 份;属地镇街规划所出具加盖审批章的图则复印件 1 份;

(4) 符合资质的设计单位的总平面图 3 份(总图中已建的建筑物必须标注清楚并编号),及电子文件(要求总平面图与实测地形图建筑物必须一致);

(5) 属地镇街规划所在实测地形图上绘制的 A2 图幅的用地红线图 4 份,及电子文件(仅限镇街项目提供);

(6) 反映该项目用地现状全貌的数码相片及电子文件各 2 份(包括现状建筑物的 4 个立面的相片,相片规格统一为

5R);

(7) 市国土资源局核发的《集体土地使用证》或《国有土地使用证》复印件 2 份;

(8) 项目建议书批复文件或市政府同意建设该项目的批复文件 2 份 (以行政划拨方式取得国有土地使用权的项目需提供)。

2、市城建规划局核发的《建设工程规划许可证》。如需补办, 必须提交以下资料:

(1) 已建房屋业主填报的《东莞市城建规划局报建表》1 份 (详见附件 7);

(2) 符合资质测量单位出具的 1:500 或 1:1000 实测地形图 2 份 (建筑物要编号, 测量单位、属地单位和规划所盖章), 及电子文件 2 份;

(3) 符合资质的设计单位出具的总平面图 3 份 (总图中已建的建筑物必须标注清楚并编号), 及电子文件 (要求总平面图与实测地形图建筑物必须一致);

(4) 反映该项目用地现状全貌的数码相片及电子文件各 2 份 (包括现状建筑物的 4 个立面的相片, 相片规格统一为 5R);

(5) 已建房屋业主填报的《建设工程规划核实申请表》1 份 (需属地镇街规划所加意见及盖章) (详见附件 9);

(6) 建筑施工图 3 套, 配电子文件(仅限镇街项目提供); 建筑施工图 2 套, 结构施工图 1 套, 总平面图 2 份, 配电子文件 2 份 (仅限市区项目提供);

(7) 镇街规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》或市建设局出具的房屋安全鉴定报告《备案凭证》复印件 2 份;

(8) 《建设用地规划许可证》及用地红线图复印件 2 份;

(9) 《建设工程实地勘测情况记录表》2 份(详见附件 8);

(10) 市国土资源局核发的《集体土地使用证》或《国有土地使用证》复印件 2 份。

3、市建设局核发的《施工许可证》和《竣工验收备案证书》(仅限 2001 年 9 月 1 日后至 2008 年 5 月 28 日前已建成的房屋, 且已办理工程质量监督的房屋适用)(详见附件 12)。如需补办, 必须提供以下资料:

(1) 建设单位出具的“工程质量情况说明”, 并附工程地质勘察报告原件;

(2) 属地镇街规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》(详见附件 11)。

4、市建设局核发的《东莞市房屋安全检查证书》(仅限 2001 年 9 月 1 日前已建成或 2008 年 5 月 28 日前已建成但无法出具《工程质量监督情况说明》的房屋适用)。如需补办,

必须提供以下资料（详见附件 10、12）：

（1）建设单位出具的“工程质量情况说明”，并附工程地质勘察报告原件和竣工图纸；

（2）市建设局出具的房屋安全鉴定报告《备案凭证》复印件；

（3）镇街规划建设办出具的“工程建设情况说明”。

5、市公安消防局核发的《复查意见书》（仅限 1998 年 9 月 1 日前已建成且无改建、扩建或重新装修行为的房屋，或已取得消防手续，但存在消防隐患需要整改的房屋适用）。如需补办，必须提供以下资料：

（1）与建筑相符的建筑设计图（设计图应当由设计院测绘，加盖申报单位公章或业主签字）；

（2）1998 年 9 月 1 日前已投入使用，且无改建、扩建、重新装修行为的证明材料。证明材料应由属地镇街规划建设办出具，并加盖单位公章。

6、市公安消防局核发的《建筑工程消防审核意见书》及《建筑工程消防验收合格意见书》（仅限 1998 年 9 月 1 日至 2008 年 5 月 28 日期间已建成的房屋，或具有改建、扩建、重新装修行为的场所适用）。如需补办，必须提供以下资料：

（1）已建房屋业主自行填报相关申报表。包括《建筑消防设计防火审核申报表》、《建筑工程消防验收申报表》（多栋

建筑同时申报的还需填写《建筑消防技术指标表》)、《自动消防设施设计防火审核申报表》(仅限根据国家消防技术规范需要设置自动消防设施的提供),《建筑内部装修设计防火审核申报表》(仅限涉及内部装修的提供);

(2) 消防设计专篇(仅限根据国家消防技术规范需要设置自动消防设施的提供);

(3) 公安部《建筑工程消防监督审核管理规定》第 15 条所列内容的图纸。包括:建筑工程消防设计图纸目录、总平面图、各层建筑平面布置图,以及涉及建筑防火防烟分区和建筑构造,安全疏散和消防电梯,消防给水和自动灭火系统,防烟、排烟和通风、空调系统的防火设计,消防电源及其配电,火灾应急照明、应急广播和疏散指示标志,火灾自动报警系统和消防控制室,建筑内部装修等图纸(加盖装修、设计单位公章),建设工程竣工图;

(4) 设计、施工单位有效资质证明(营业执照及资质证书复印件需加盖单位公章);涉及内部装修设计的,还需要提供装修公司营业执照、设计施工资质复印件(加盖装修公司公章);

(5) 建筑工程施工调试开通记录、隐蔽工程施工记录(加盖施工单位公章);

(6) 设置消防设施的建筑,需提供合格的建筑消防设施技术检测报告;涉及建筑内部装修的,需提供合格的装修材

料见证取样检验报告。

四、运作规程

（一）已建房屋业主补办《房地产权证》模式

为进一步提高《房地产权证》的补办效率，按照《总体方案》提出的要求，已建房屋业主在补办《房地产权证》过程中，不需本人亲自前往市镇两级各有关职能部门办理相关具体手续，只需向属地镇街工作办公室提出申请，经审核同意受理后由属地镇街工作办公室统一负责代办（缴费环节除外）；已建房屋业主应对所填报和提交的各项资料的真实性负责，并承担相应的后果。

（二）市镇两级运作总体模式

按照两级负责、集中受理、统一审核的运作流程，总体上分为以下四个步骤：

第一步，属地镇街工作办公室组织镇街各有关职能部门进行初审或会审会办。符合补办条件的，加盖“同意补办”及镇街工作办公室公章后报送市工作办公室；不符合补办条件的，退回已建房屋业主，作办结处理。

第二步，市工作办公室组织市各有关职能部门进行复核或会审会办。符合补办条件的，加盖“同意补办”及市工作办公室公章后，退回镇街工作办公室，由其代已建房屋业主前往各有关职能部门统一补办相关具体手续；不符合补办条

件，退回镇街工作办公室，作办结处理。

第三步，镇街工作办公室前往各有关职能部门补办相关具体手续，待相关手续补办齐全后，镇街工作办公室转房管所按规定时限内，前往市房产管理局申请核发《房地产权证》。

第四步，市房产管理局核发《房地产权证》后，由镇街房管所通知已建房屋业主前往领取。

（三）镇街初审或会审会办具体规程（按照先后顺序依次排列如下）

1、已建房屋业主向属地镇街工作办公室提出申请并按照本细则的要求提交相应资料后，先由属地镇街工作办公室进行审核（主要审查三项内容：一是已建房屋是否已纳入市城市管理综合执法局建立的备案台帐内；二是根据本细则确定的已建房屋申请补办《房地产权证》所需资料，审核已建房屋业主提交的资料是否齐备；三是初步审查已建房屋业主提交的资料是否真实有效）。经初审，符合条件的转入下一办理环节，不符合条件的不予受理。

2、属地镇街工作办公室对已建房屋业主提交的资料进行审核后，需在 2 个工作日内，逐一将每宗项目的项目名称、地块位置、用地面积、建成时间、土地及地上建筑物权属人等内容，通过在《东莞日报》刊登、在属地镇街工作办公室门前公示栏进行公示以及在属地村委会公示栏张贴等 3 种形

式，统一向社会进行公示，公示时间为 15 天（注：在《东莞日报》刊登公示所需费用，由业主自行承担）。

在公示期内，属地镇街工作办公室应于 2 个工作日内，将业主提交的相关资料复印分送属地镇街消防大队；属地镇街消防大队应在 5 个工作日内，派员对已建房屋进行实地检查；实地检查后，属地镇街消防大队应在 5 个工作日内，向属地镇街工作办公室出具项目建筑消防安全意见（包括项目是否符合建筑消防安全要求，是否需要补办消防手续，是否需要整改以及具体整改要求等）。

3、公示期满后，如有单位或个人提出异议并提供有效举证材料的，由属地镇街工作办公室将有关资料退回已建房屋业主，作办结处理，待其自行处理完毕相关事宜后再行申请补办房地产权手续；如无任何单位或个人对项目公示的内容提出异议，且属地镇街消防大队出具了项目建筑消防安全意见后，属地镇街工作办公室应通知已建房屋业主于 3 个工作日内，前往镇街工作办公室办理如下手续（按照先后顺序排列如下）：

（1）由属地镇街工作办公室根据消防大队出具的项目建筑消防安全意见，告知已建房屋业主具体整改要求，并要求其在 1 个月内整改完毕（如整改期满后尚未完成整改的，可向属地镇街工作办公室提出延期申请；如整改期满后既未整

改完毕，又不提出延期申请的，镇街工作办公室可将有关资料退回已建房屋业主，作办结处理），如其表示同意按照整改要求进行整改的，则由镇街工作办公室与已建房屋业主签订《已建房屋消防安全隐患整改承诺书》（具体样式详见附件4）；如其表示不同意进行整改的，则将有关资料退回已建房屋业主，作办结处理（此条款仅限已建房屋现状不符合建筑消防安全，但具备整改条件的）。

由属地镇街工作办公室结合已建房屋业主提交的资料，按照本细则确定的标准，计算出已建房屋业主在补办《房地产权证》过程中，需缴交的各类规费和处罚款的大致数额（详见附件3），并告知已建房屋业主。如其表示同意缴交上述费用，则由镇街工作办公室与已建房屋业主签订《同意缴交各类规费和处罚款承诺书》（合并于《审批总表》内，详见附件1）；如其表示不同意缴交上述费用，则将有关资料退回已建房屋业主，作办结处理。

（2）属地镇街工作办公室向已建房屋业主核发《同意受理补办〈房地产权证〉手续通知书》（具体样式详见附件5）。

4、属地镇街工作办公室将受理的每宗项目，按照一个项目一个卷宗（包括《审批总表》和已建房屋业主提供的相关资料等）的方式进行建档后，再将每份卷宗复印为若干份（每份复印件加盖“与原件核对无异”和镇街工作办公室的公章）。

5、属地镇街工作办公室按照并联审批的方式，将复印的卷宗对照《审批总表》的要求，同时分送属地镇街规划所、规划建设办及消防大队进行审核（其中《审批总表》采取书面和电子文档两种方式发送至各相关职能部门）。不论项目是否符合有关条件，上述各有关职能部门均应在10个工作日内（消防部门除外），在《审批总表》（包括书面和电子文档）注明具体意见并加盖公章，并退回属地镇街工作办公室汇总。其中：

（1）属地镇街规划所：审核资料是否齐备，项目红线是否符合已建房屋补办《建设用地规划许可证》的基本条件；按要求绘制用地红线图，并提供该项目所在控制性详细规划的位置图和图则或总规位置图；审核项目的用地红线与土地权利证书界线是否相符；派两名以上工作人员到现场实地勘测，核对项目的实测图、现状、现状全貌数码相片和总平面图的是否一致；核对建筑物外立面及内部布局与送审图纸是否一致，并填写实地勘测情况记录表。但凡有下列情况之一的，不得同意其补办规划手续：位于生态控制线范围内或总体规划的非建设用地范围内的（特殊情况经专项评估且经市镇两级会审会办批准的除外）；与规划的道路存在矛盾的；与规划的市政公共设施和公共绿地有冲突的。

（2）属地镇街规划建设办：负责核实项目的具体建成时

间（如无历史文件证明的，则以属地村（居）委会出具证明、并已向社会公示的时间为准）；负责审核该工程质量验收是否为合格工程或房屋安全状态不属于 C、D 类工程；审核项目是否符合补办《建设工程施工许可证》、《房屋建筑工程和市政基础设施竣工验收备案证书》或《东莞市房屋安全检查证书》的条件。

（3）消防部门：通过实地勘察和查阅相关资料两种方式，核实项目是否符合建筑消防安全要求（包括整改后）。

6、属地镇街工作办公室收齐上述职能部门意见后，应将各职能部门上报的《审批总表》（电子文档）进行汇总整合，形成一份统一的《审批总表》（内容包括各职能部门意见和电子公章），然后再进行分类处理：

（1）不符合补办《房地产权证》基本条件之一的项目，直接将有关资料退回已建房屋业主，作办结处理。

（2）对于上述各职能部门均表示符合补办《房地产权证》所需的各种类型证件条件的，由属地镇街工作办公室直接加盖“同意补办”和镇街工作办公室公章，并将有关资料原件及复印件（一式五份）报送市工作办公室进行审核或组织会审会办（其中《审批总表》采取书面和电子文档两种方式报送至市工作办公室，电子文档内容要求包括镇各有关职能部门意见以及电子公章）。

(3) 对于符合补办《房地产权证》所需的各种类型证件的基本条件要求，但与有关规定的条件和要求不完全吻合的项目，由属地镇街工作办公室组织镇街有关职能部门进行集中会审会办（原则上每月进行两次，定于每月 14 号和 28 号，遇节假日顺延）；会审会办的审核理由及最终结果，应以纪要形式进行存档。

经镇会审会办同意补办手续的项目，由属地镇街工作办公室直接在《审批总表》上加盖“同意补办”和镇街工作办公室公章，并附上会议纪要及有关资料原件连同复印件（一式五份）一并报送市工作办公室进行审核或组织会审会办（其中《审批总表》采取书面和电子文档两种方式发送至市工作办公室，电子文档内容要求包括镇街各有关职能部门意见以及电子公章）；经镇街会审会办不同意补办手续的项目，由属地镇街工作办公室在纪要中列明具体理由，并将纪要及相关资料退回已建房屋业主，作办结处理。

7、镇街必须对各项资料的真实性进行严格把关，凡发现弄虚作假或瞒报资料的，市将追究有关责任人的责任，并取消弄虚作假或瞒报资料项目的补办资格。同时，对出现弄虚作假或瞒报资料现象的镇街，市将停止该镇街所有补办业务资格，为期 2 个月。

8、为便于已建房屋业主掌握补办进度，要求各镇街工作

办公室在代办《房地产权证》的全过程，必须按照首办负责制的工作要求，即每宗已建房屋在补办《房地产权证》过程中，必须由镇街工作办公室指定一至两名工作人员跟踪到底，直至办结为止，不得中途更换工作人员。

（四）市级复核或会审会办具体规程（按照先后顺序依次排列如下）

1、市工作办公室收到镇街工作办公室报送的申请材料后，立即进行审核（主要审核三项内容：一是已建房屋是否已纳入市城市管理综合执法局建立的备案台帐；二是根据本细则确定的已建房屋申请补办《房地产权证》所需资料，审核已建房屋业主提交的资料是否齐备；三是初步审核已建房屋业主提交的资料是否真实有效）。经复核，符合补办条件的转入下一办理环节，不符合补办条件的退回镇街工作办公室，作办结处理。

2、市工作办公室复核后，将镇街工作办公室报送的复印件逐一进行审核，经与原件核对无误后，在每份复印件上加盖“与原件核对无异”和市工作办公室的公章。

3、由市工作办公室按照并联审批的方式，将复印的卷宗对照《审批总表》的要求，同时分送市城建规划局和市建设局进行审核（其中《审批总表》采取书面和电子文档两种方式发送至各相关职能部门）。不论项目是否符合有关条件，上

述各有关职能部门均应在 10 个工作日内，在《审批总表》（包括书面和电子文档）上注明具体意见并加盖本部门公章，并将所有资料退回市工作办公室汇总。其中：

（1）市城建规划局：负责对属地镇街规划所审核的内容进行复核；审查是否符合城镇总体规划的要求；是否符合生态控制线要求（特殊情况经专项评估且经市镇两级会审会办批准的除外）；是否占用道路及重大公共和公建基础设施用地；是否满足相关的技术规范要求。

（2）市建设局：负责对属地镇街规划建设办审核的内容进行复核并出具办理类型意见。

4、市工作办公室收齐上述职能部门意见后，应将各职能部门上报的《审批总表》（电子文档）进行汇总整合，形成一份统一的《审批总表》（内容包括市镇两级各职能部门的意见和电子公章），然后再进行分类处理：

（1）不符合补办《房地产权证》基本条件之一的项目，直接将有关资料退回镇街工作办公室，作办结处理。

（2）对于上述各职能部门均表示符合补办《房地产权证》所需各类型证书的条件，由市工作办公室直接加盖“同意补办”和市工作办公室公章（一式五份），并将所有资料原件一并退回属地镇街工作办公室，再由镇街工作办公室按照并联审批的方式代业主前往市各有关职能部门具体办理相关手

续。

(3) 对于符合补办《房地产权证》所需各类型证书的基本条件要求，但与有关规定的条件和要求不完全吻合的项目，由市工作办公室组织市有关职能部门进行集中会审会办（原则上每月进行两次，定于每月 14 号和 28 号，遇节假日顺延）；会审会办的审核理由及最终结果，应以纪要形式进行存档。

经市会审会办同意补办手续的项目，由市工作办公室直接在《审批总表》上加盖“同意补办”和市工作办公室公章（一式五份），并将会议纪要连同所有资料原件一并退回镇街工作办公室，再由镇街工作办公室按照并联审批的方式前往市各有关职能部门具体办理相关手续；经市会审会办不同意补办手续的项目，由市工作办公室在纪要中列明具体理由，并将纪要及所有资料原件退回镇街工作办公室，作办结处理。

(五) 镇街工作办公室前往各有关职能部门代办具体手续或证件规程

镇街工作办公室按照并联审批的方式，分别前往以下各有关职能部门补办相关具体手续或证件；市相关职能部门受理后，必须在 10 个工作日内完成相关具体手续并核发证件（注：各职能部门出具手续或证件的保管存放工作由镇街工作办公室负责，在未领取《房地产权证》前，镇街工作办公室、各职能部门或任何个人，不得将各项手续或证件的原件

或复印件转交给已建房屋业主):

1、镇街工作办公室前往市城建规划局补办《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》:

(1)镇街工作办公室前往市城建规划局申请补办《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》;

(2)市城建规划局对资料审核同意后,按如下流程办理:
通知镇街工作办公室前往市城建规划局领取相关规费缴款通知书→镇街工作办公室凭市城建规划局出具的相关规费缴款通知书前往市城市管理综合执法局领取违章建筑处罚缴款通知书→镇街工作办公室将上述两项缴款通知书转交已建房屋业主,要求其在自行缴交完毕后,将缴款凭证交至镇街工作办公室→镇街工作办公室将处罚缴款凭证原件送交市城市管理综合执法局备案→镇街工作办公室凭相关规费缴款凭证原件和处罚缴款凭证复印证前往市城建规划局办领取《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》(注:镇街办理完毕并收到此项证件时,应同时抄送市建设局、公安消防局)。

2、镇街工作办公室前往市建设局补办《施工许可证》和《竣工验收备案证书》,或《东莞市房屋安全检查证书》:

(1)镇街工作办公室向市建设局提出申请;

(2)镇街工作办公室前往市建设局领取相关规费缴款通知书和《行政处罚意见告知书》、《行政处罚决定书》、缴交罚

款通知书;

(3) 镇街工作办公室将上述缴款通知书转交已建房屋业主, 要求其在自行缴交完毕后, 将缴款凭证交至镇街工作办公室;

(4) 镇街工作办公室凭相关规费缴款凭证和处罚款缴款凭证, 前往市建设局申请核发《施工许可证》和《竣工验收备案证书》, 或《东莞市房屋安全检查证书》。

3、镇街工作办公室前往属地镇街消防大队或市公安消防局补办《复查意见书》或《建筑工程消防审核意见书》、《建筑工程消防验收合格意见书》:

(1) 《复查意见书》补办方式 (仅限 1998 年 9 月 1 日前已建成, 且无改建、扩建或重新装修行为的房屋适用): 镇街工作办公室向属地镇街消防大队或市公安消防局提出申请→消防部门对项目进行复查→镇街工作办公室前往属地镇街消防大队或市公安消防局领取《复查意见书》(注: 镇街办理完毕并收到此项证件时, 应同时抄送市城建规划局、建设局);

(2) 《建筑工程消防审核意见书》、《建筑工程消防验收合格意见书》(仅限 1998 年 9 月 1 日至 2008 年 5 月 28 日期间已建成的房屋, 或具有改建、扩建、重新装修行为的场所适用): 镇街工作办公室向属地镇街消防大队或市公安消防局提出申请→消防部门对项目进行复查→镇街工作办公室前往

属地镇街消防大队或市公安消防局领取《建筑工程消防审核意见书》、《建筑工程消防验收合格意见书》（注：镇街办理完毕并收到此项证件时，应同时抄送市城建规划局、建设局）。

上述证件办理齐全后，由镇街工作办公室前往属地镇街房管所申请核发《房地产权证》：

（1）镇街工作办公室要求已建房屋业主提供有资质的测绘公司对已建房屋出具的测绘报告；

（2）镇街工作办公室前往属地镇街房管所申请核发《房地产权证》；

（3）属地镇街房管所经对有关资料核实无误后，向镇街工作办公室出具登记费以及工本费缴款通知书；

（4）镇街工作办公室将上述缴款通知书转交已建房屋业主，要求其在自行缴交完毕后，待镇街房管所在规定时限内通知业主领取《房地产权证》。

注：按照《总体方案》精神，凡1998年1月1日前已建成的村镇建设项目（不包括市区建设项目），如目前建筑物符合消防和质量安全要求（包括整改后），能提供消防复查合格意见书和房屋安全检查证书，且已于1998年1月1日前办理了土地权利证书，并在属地镇街规划建设办完善了规划报建手续的，可直接前往属地镇街房管所提交资料，经审核无误后送市房产管理局补办《房地产权证》。

附件：

- 1、东莞市已建房屋申请补办《房地产权证》审批总表
- 2、东莞市已建房屋补办《房地产权证》通用信息核查表
- 3、东莞市已建房屋补办《房地产权证》收费及罚款明细清单
- 4、已建房屋消防安全隐患整改承诺书（样式）
- 5、同意受理补办《房地产权证》手续通知书（样式）
- 6、东莞市城建规划局补办建设用地规划许可申请表
- 7、东莞市城建规划局报建表
- 8、建设工程实地勘测情况记录表
- 9、东莞市城建规划局建设工程规划核实申请表
- 10、东莞市房屋安全检查证书（样式）
- 11、已建房屋补办《工程质量监督情况说明》以及房屋安全鉴定报告《备案凭证》资料清单
- 12、已建房屋补办《施工许可证》、《竣工验收备案证书》及《东莞市房屋安全检查证书》资料清单

附件 1:

东莞市已建房屋申请补办《房地产权证》审批总表

申请明细	业主或审批部门意见		
项目位置	(业主填报)	规划所意见	市规划局意见
项目建筑面积	(业主填报)	规划所意见	市规划局意见
项目建成时间	(业主填报)	规划建设办意见	
<p>本单位同意委托_____镇已建房屋补办房地产权证手续工作办公室，代表本单位补办本项目的《房地产权证》。</p> <p style="text-align: center;">法人代表签章</p>			
<p>本单位承诺按照《东莞市已建房屋补办<房地产权证>实施细则》的规定申请补办《房地产权证》，并承诺在补办过程中，按规定依法、足额缴交各类规费和处罚款。</p> <p>本单位同时承诺今后在该地块进行改造、拆旧建新时，必定按已批的控制性详细规划要求重新申办规划手续。</p> <p>特此承诺。</p> <p style="text-align: center;">法人代表签章</p>			
<p>本单位填报的上述情况属实，如有虚假，本单位愿意承担虚报、瞒报资料造成的后果。</p> <p style="text-align: center;">法人代表签章</p>			
以下部分由相关部门填写			

项目是否符合城镇总规, 是否符合生态控制线规划要求, 与道路网络规划不冲突、与重大公共和公建基础设施规划不矛盾	规划所意见		市规划局意见
是否符合补办《建设用地规划许可证》条件	规划所意见		市规划局意见
是否符合补办《建设工程规划许可证》条件	规划所意见		市规划局意见
是否符合补办《建设工程施工许可证》、《竣工验收备案证书》或《东莞市房屋安全检查证书》条件	规划建设办意见		市建设局意见
工程质量验收是否为合格工程或房屋安全状态不属于C、D类	规划建设办意见		市建设局意见
是否符合建筑消防安全标准; 不完全符合的, 整改后是否达标	消防大队或市消防局意见		属地镇街意见
是否同意补办房地产权手续	属地镇街工作办公室意见	市工作办公室意见	市府办确认盖章

附件 2:

东莞市已建房屋补办《房地产权证》通用信息核查表

项目法人代表		联系方式			
建筑情况	项目名称				
	建筑位置				
	开工时间	年 月	建成时间	年 月	
	供地方式	<input type="checkbox"/> 招拍挂出让 <input type="checkbox"/> 协议出让 <input type="checkbox"/> 行政划拨 <input type="checkbox"/> 集体自用 <input type="checkbox"/> 流转出让			
		用地面积		总建筑面积	
		栋 数		层 高	
		工程合同价款			
	文字资料	1. 营业执照、法人代表身份证复印件			
		2. 《审批总表》			
		3. 建筑物所在村（居）委会出具的建筑物建成时间证明			
		4. 建筑物所在村（居）委会出具的建筑物权属证明和土地权属来源证明			
		5. 土地产权证件			
		6. 选址意见书			
		7. 建设用地规划批准书			
		8. 建设用地规划许可证			
		9. 建设工程规划许可证			
		10. 《复查意见书》			
		11. 《建筑工程消防审核意见书》			
		12. 《建筑工程消防验收合格意见书》			
13. 《施工许可证》					
14. 《竣工验收备案证书》					
15. 《东莞市房屋安全检查证书》					
16. 房地产估价报告					

附件 3:

东莞市已建房屋补办《房地产权证》收费及罚款明细清单

序号	收费部门	收费及罚款项目	征收标准		收费依据	备注
1	城建规划局	城市基础设施配套费	1991 年—2002 年:	基建投资金额的 5%	粤价费字(91)239 号 粤价(2003)160 号 东价(2003)56 号	在莞城、东城、南城、 万江街道办事处实施, 由市财政收取
			2003 年—2008 年:	基建投资金额的 4%		
		村镇基础设施配套费	1998 年—2008 年	按土建造价的 5%		除莞城、东城、南城、 万江街道办事处外的各 镇财政分局收取。
2	建设局	建筑企业管理费	1989 年—2003 年	工程总造价 1%	东建委[1989]037 号 东府办[1989]76 号 东府办复[1998]410 号 粤价[2001]323 号	
3		工程定额测定费	1989 年—2003 年	建安工作量的 0.52%	东建委[1989]037 号 东府办[1989]76 号 粤府办[1992]67 号 粤价[1998]20 号 粤价[2001]323 号	
			2004 年—2008 年	建安工作量的 1%		
4		建筑工程质量监督费	1989 年 8 月—2001 年 12 月	工程总值 0.4%-1.5%	东府办[1989]76 号 东府办复[1998]410 号 粤价[2001]323 号 粤价函[2004]477 号	
	2002 年 1 月—2004 年 9 月		建安工作量 1.4%			
	2004 年 10 月—2008 年 5 月		建筑面积 2-3.2 元/m ²			
5	建设局	散装水泥专项基金	1998 年—2008 年	工程预算水泥总量 3 元/吨	广东省人民政府令第 12 号 粤府[2000]34 号	

					财综[2002]23号	
6		新型墙体材料专项基金	2003年—2008年	建筑面积 8元/m ²	财综[2002]55号 财综[2007]77号	
7	房产管理局	房地产权属登记费	550元/宗			
8		房地产权证工本费	10元/本			
9	综合执法局	罚款	1、2008年1月1日之前，按工程土建总造价5%处罚； 2、2008年1月1日之后，按工程造价5%处罚。			
10	建设局	罚款	按工程合同价款1%处罚			

备注：

1、单项工程土建总造价、建设工程造价以及工程合同价款，能够提供真实有效合同（即与有相应资质的施工单位签订，并已报市建设部门或者镇街规划建设办备案的合同）的，按照合同确定。

无真实有效合同的，参照市建设局《关于不同时期房屋工程造价具体标准问题的复函》提供的有关数据，划分四个不同的时间段，按照下列标准确定工程造价（以工程造价中最低的土建造价确定）：

（一）1998年1月1日以前（95至97年）的工程造价，属商业用途的，按照800元/m²计算；属工业用途的，按照500元/m²计算；

（二）1998年1月1日至2003年12月31日期间的工程造价，属商业用途的，按照850元/m²计算；属工业用途的，按照550元/m²计算；

（三）2004年1月1日至2007年6月30日期间的工程造价，属商业用途的，按照900元/m²计算；属工业用途的，按照600元/m²计算；

（四）2007年7月1日至2008年5月28日期间的工程造价，属商业用途的，按照1200元/m²计算；属工业用途的，按照650元/m²计算。

合同中约定的价款较上述标准高的，也可以按照上述标准执行。

2、其他按市政府规定须缴纳的办证费用，具体以有关部门发出的缴款通知书为准。

附件 4:

已建房屋消防安全隐患整改承诺书 (样式)

本单位_____承诺
在 1 个月内完成位于_____的_____工程，按照以下整改内容进行整改，整改结果确保达到消防部门有关安全防火标准规范要求。

整改内容如下:

- 1、
- 2、
- 3、
- 4、
- 5、
- 6、

本单位如果不能按规定完成上述消防安全隐患整改，愿意接受镇已建房屋补办房地产权手续工作办公室的处理。

业主：（盖章）

法人代表签名

年 月 日

附件 5:

同意受理补办《房地产权证》手续通知书 (样式)

_____公司:

你单位提出补办土地权利证书的申请, 我办经初步审查
同意受理。

特此通知

注: 领取相关证件资料时须出具此通知书。

经办人:

联系电话:

(镇街工作办公室盖章)

受理时间: 年 月 日

附件 6:

东莞市城建规划局补办建设用地规划许可申请表

规 申 编 号:

收件日期: 年 月 日

建设项目名称		联系人	
申请单位名称		联系电话	
通 讯 地 址		法定代表人	
建设项目位置			
申 报 事 项	<input type="checkbox"/> 补办建设用地规划批准书 <input type="checkbox"/> 补办建设用地规划许可证		
土 地 性 质	(打“√”选择) <input type="checkbox"/> 国有划拨 <input type="checkbox"/> 国有出让 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 集体流转		
已用地面积(平方米)			
已建设规模(平方米)	总面积:	计容面积:	容积率:
已投资规模(万 元)			
项目建议书批复文号 及项目审批、核准、备案文号			
建设原因、建设内 容及补充说明事项			
土地出让合同或土地证明文号			
申请单位承诺及盖章	镇(街)规划管理所意见盖章	镇(街)意见及盖章	
本表填报的内容及提交 所有材料的原件或复印件及 其内容是真实的。如因虚假 而引致的法律责任,概由本 单位承担,与审批(核准) 机关无关。 法人签名: (申请单位盖章) 年 月 日			

注意事项:

1、涉及土地与建筑物捆绑公开出让请填写《土地与建筑物捆绑公开出让说明书》; 2、本表建议通过计算机填报并打印盖章; 3、规申编号和收件日期由市城建规划局填写。

土地与建筑物捆绑公开出让说明书

土地现有单位			
地块名称			
建设地点			
拟捆绑公开出让建筑物详细情况			
建筑物编号 <small>(与总平面图相一致)</small>	建筑物名称	层数	总建筑面积 <small>(M²)</small>
合 计	/	/	
<p style="text-align: center;">同意该用地与以上建筑物捆绑出让。</p> <p style="text-align: right;">土地现集体所有单位（村委会）盖章： 年 月 日</p>		镇人民政府（街道办事处）意见	

附件 7:

东莞市城建规划局报建表

许可证号码:

收案日期: 年 月 日

收件号

建设单位 (个人)						联系人				
地 址						电 话				
设计 单 位			等级			地 址				
			证书号							
			联 系 人				电 话			
报 建 项 目	建设地点					投资批文				
	征用土地或房产证文号					建设用地规划许可证				
	项目 编号	项目名称(用途)	幢数	层数	总建筑面积 (M ²)	造价 (元/M ²)	总造价 (万元)	附 注		
	1									
	2									
	3									
4										
合 计										
建 设 单 位 盖 章					区 规 划 主 管 部 门 意 见	年 月 日				

注意事项: ①报建编号、收案日期不填。

②本表填写一份, 另填写报建项目附表一式一份同时附送。

③报建时应附送我局提供的设计要点和经我局批准的平面规划方案、建筑设计方案等; 其它应提供的设计图、文件、资料详见《报建须知》。涉及有关专业管理的, 应按要求同时附送有关专业管理部门的审批文件。

④报建工程经审查同意、发给《建设工程规划许可证》后方可施工。

⑤本局办公地址: 东莞市东城中路 联系电话: 22388013

东莞市城建规划局报建审批表

经办人：

200 年 月 日

审 查 意 见	<p>1、用地面积： 建筑占地面积： 总建筑面积： 总投资： 2、建筑结构型式： 建筑密度： 基础处理：</p> <p>3、建筑四至控制：建筑物之间 南 北 东 西 距规划路（街、巷）中线、南 北 东 西</p> <p>4、底层内地台标高： 外地台标高： 步级不准出街巷</p> <p>5、底层层高： 总层数： 总高度：</p> <p>6、底层雨篷板高度： 宽度： 层面雨飘板宽度：南 北 东 西</p> <p>7、阳台控制：南 北 东 西</p> <p>8、层面、阳台、雨篷板要备筒接水落渠，不准安装射水笔落街（巷），化粪池经卫生防疫部门审查后建在室内。</p> <p>9、施工时应注意四邻安全，如有损坏，要负责赔偿。</p> <p>10、立面造型，色调风格。</p> <p>11、停车场（库）面积，汽车 自行车</p> <p>12、其它要求：</p>			
科 长 审 批	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 45%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">局 长 审 核</td> <td style="width: 45%;"></td> </tr> </table>		局 长 审 核	
	局 长 审 核			

东莞市城建规划局报建项目附表（二）

许可证号码：

项目编号和名称					
建筑设计主要数值和使用情况					
1	建筑物总高度：H（从室外地坪起算至女儿墙顶）(M ²)				
2	建筑面积 (M ²)				
3	建筑密度 (%)				
4	汽车库面积 (M ²)				
5	自行车库面积 (M ²)				
6	生产厂房或仓库类别				
7	有无污水排放				
8	有无烟尘、粉尘排放				
9	有无有毒气体排放				
10	有无噪声				
11	有无高温、高压、振动作业部位				
12	有无易燃、易爆、辐射 ^(电离) 作业 ^(电磁) 部位				
13	有无易燃、易爆物品贮存				
14	有无有害、有毒物品贮存				
我局提供的设计要点文号			厂房面积(M ²)		
我局提供的设计要点文号			仓库面积(M ²)		
我局批准的设计方案文号			其他面积(M ²)		
说 明			建设单位盖章		
		年 月 日			

附注：①本表适用于非民用建筑。

②表内厂房、仓库、其他面积栏内系填写所报项目分类合计面积。

③按批准的规划统一实施的项目，3 栏可不填；但应在说明栏内说明经批准的规划相应单体的占地面积和建筑面积。

④必须在说明栏内说明各项目按《细则》有关规定计算的汽车、自行车停放所需面积。如按批准的规划统一实施，停车场（库）已有统一安排，4、5 栏可不填。

附件 8:

建设工程实地勘测情况记录表

建设项目名称		建筑面积		占地面积			
建设单位		使用性质		层数			
建设位置		施工队伍					
建筑物实地勘测图							
建筑物平面定位坐标	点号	X	Y	点号	X	Y	建设单位负责人： 建设单位签章：
	1			5			
	2			6			
	3			7			
	4			8			
高程	建筑物（±0.00）相对的绝对标高：						
实地勘测规划核实意见	建筑物平面定位坐标及高程是否与送审施工图纸一致		规划核实意见： 规划所查验人： 规划所盖章： 年 月 日				
	建筑物外立面是否与送审施工图纸一致						
	建筑物内部布局是否与送审施工图纸一致						
审批意见						负责人： 盖章： 年 月 日	

附件 9:

东莞市城建规划局建设工程规划核实申请表

建设单位(个人)		层 数	
建设项目名称		占地面积	
建 设 位 置		建筑面积	
建设工程规划许可证	建字第	号	年 月 日发
申请核实项目简要说明 (是否按批建规定施工及有否改变原设计图纸和增加层数面积等)	兴建单位(私人)签章		
核 实 意 见	经办人: 年 月 日		
审批意见	年 月 日		

附件 10:

东 莞 市 房屋安全检查证书

(样式)

东莞市建设局

东 莞 市

房屋安全检查证书

编号

根据《东莞市房屋安全管理规定》（市政府令第 106 号）第二十二
条规定，经审查，提交的资料符合要求，准予发证。

发证部门：**东莞市建设局**

发证日期：

房屋名称	
房屋地址	
房屋使用性质、功能	
房屋安全状态	_____类
房屋竣工时间	
本次检查时间	
下次检查时间	
备注： 本《证书》用于替代该房屋在我市补办《房地产权证》所需要的《施工许可证》和《竣工验收备案证书》。	

注意事项：

一、房屋使用性质、功能分住宅、厂房、商业楼、综合楼、办公楼等类别填写。

二、根据《东莞市房屋安全管理规定》（市政府令第106号）第二十三条，房屋安全状态分类及含义为：

- A类----结构承载力能满足正常使用要求，未发现危险点，房屋结构安全，其限期安全检查时间为10年；
- B类----结构承载力基本满足正常使用要求，个别结构构件处于危险状态，但不影响主体结构，基本满足正常使用要求，其限期安全检查时间为5年；
- C类----部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房，其限期安全检查时间为2年；
- D类----指承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整幢危房，限期停用或拆除。

三、未经发证部门许可，本证的各项内容不得变更。

四、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

附件 11:

已建房屋补办《工程质量监督情况说明》以及 房屋安全鉴定报告《备案凭证》资料清单

办理项目	办理条件	资料清单
《工程质量监督情况说明》	凡在 2001 年 9 月 1 日后至 2008 年 5 月 28 日前已建成, 并已实施工程质量监督的项目	1、《工程质量监督登记表》复印件; 2、施工单位出具的《房屋建筑工程质量自评报告》; 3、监理单位出具的《房屋建筑工程质量评估报告》; 4、勘察单位出具的《勘察文件质量检查报告》; 5、设计单位出具的《设计文件质量检查报告》; 6、施工单位签署的《工程质量保修书》; 7、分部(子分部)质量验收记录; 8、工程竣工验收报告; 9、竣工图纸。 注: 除注明复印件外其余均为原件; 相关文件填写和人员签字、盖章必须齐全; 属镇街一级监督或市镇两级监督工程由工程所在地镇街规划建设办出具《工程质量监督情况说明》, 属市质监站一级监督工程由市质监站出具《工程质量监督情况说明》。
房屋安全鉴定报告《备案凭证》	凡在 2001 年 9 月 1 日前已建成或在 2008 年 5 月 28 日前已建成但未实施工程质量监督的项目, 或不能办理《工程质量监督情况说明》的项目	1、《承接业务记录表》: 由房屋安全鉴定机构通过东莞建设网网上申报后打印一份《承接业务记录表》(需盖单位公章, 要求“参与业务人员情况”一栏由本人签名); 2、房屋安全鉴定合同复印件(需盖双方单位公章, 提供原件核对); 3、《房屋安全鉴定报告》: 应对受检项目的构件、房屋组成部分(地基基础、上部承重结构、维护结构)、房屋整体(鉴定单元)等三个层次进行安全性检测鉴定和等级评定, 综合评估其使用的安全状况; 《房屋安全鉴定报告》应明确房屋安全状态的类别和正常使用条件下的下次安全检查时限。各项签章齐全, 正本 1 份; 4、《房屋安全鉴定报告》电子文档(刻录光盘)。 注: 1、房屋安全鉴定报告《备案凭证》由房屋安全鉴定机构在出具房屋安全鉴定报告后前往市建设局办理; 2、建设单位应在“东莞建设网→业务信息→企业信息→房屋安全鉴定机构”(网址: http://www.dgjs.gov.cn/) 名单上选取有关企业或机构从事房屋安全鉴定工作。

附件 12:

已建房屋补办《施工许可证》、《竣工验收备案证书》及《东莞市房屋安全检查证书》资料清单

办理项目	办理条件	资料清单	资料要求
市建设局出具《施工许可证》、《竣工验收备案证书》	在 2001 年 9 月 1 日后至 2008 年 5 月 28 日前已建成, 并已实施工程质量监督的房屋	工程质量情况说明	由建设单位出具, 需注明“工程名称、面积、层数、开工日期、竣工日期, 建设、勘察、设计、施工、监理情况, 建设施工双方目前是否存在质量纠纷、合同纠纷, 需加盖建设单位公章、法定代表人签名”, 并附地质勘察报告(原件)。相关内容应与《建设工程规划许可证》相符。
		《工程质量监督情况说明》	1、属镇街一级监督或市镇两级监督工程由工程所在地镇街规划建设办出具《工程质量监督情况说明》; 属市质监站一级监督工程由市质监站出具《工程质量监督情况说明》。2、镇街规划建设办出具的《工程质量监督情况说明》应按统一格式出具, 并对工程质量出具合格性结论意见, 所填相关内容应与《审批总表》相符。3、填写的各项内容应确保完整、真实, 除签名外全部内容要求打印, 签字、盖章齐全, 并加盖骑缝章。4、监督结论、监督意见应对工程质量出具结论性意见, 如: “单位工程质量验收为合格工程”。5、本《工程质量监督情况说明》一式三份, 市建设局、建设单位(申请人)、出具单位各执一份。
市建设局出具《东莞市房屋安全检查证书》	在 2001 年 9 月 1 日前已建成或在 2008 年 5 月 28 日前已建成但无法出具《工程质量监督情况说明》的房屋	工程质量情况说明	由建设单位出具, 需注明“工程名称、面积、层数、开工日期、竣工日期, 建设、勘察、设计、施工情况, 建设施工双方目前是否存在质量纠纷、合同纠纷, 需加盖建设单位公章、法定代表人签名”, 并附地质勘察报告(原件)、竣工图纸。相关内容应与《建设工程规划许可证》相符。
		工程建设情况说明	由镇街规划建设办出具, 需注明项目名称、建设位置、建设规模、开竣工时间和建设施工双方目前没有质量纠纷和合同纠纷。相关内容应与《建设工程规划许可证》相符。
		房屋安全鉴定报告《备案凭证》	由市建设局出具, 应明确房屋安全状态的类别和正常使用条件下的下次安全检查时限。

主题词：城乡建设 土地△ 手续 通知

抄送：市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委，市
中级法院，市检察院，中央、省属驻莞有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书四科 2009年4月15日印发
