《关于全市商品房楼盘表实施<鄂州市统一标准地址生产管理工作规范（试行）>的指导意见》征求意见稿

根据《鄂州市统一标准地址生产管理工作规范（试行）》（市数公基办函[2023]21号）文件精神，为进一步规范全市楼盘表管理工作，加快推进我市城市数字公共基础设施建设工作，根据《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号)、《房产测绘管理办法》（建设部令第 83 号）、《住房和城乡建设部办公厅关于印发<房屋交易与产权管理工作导则>的通知》 (建办房 (2015) 45号)、《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》 (建房规 (2020) 4 号)等相关规定，结合本市实际，制订本指导意见。

第一条 本指导意见适用于本市范围内新建商品房楼盘表 (以下简称楼盘表) 。存量商品房和非商品房的楼盘表建立参照本指导意见办理。

第二条 本指导意见所称楼盘表是基于房产测绘成果建立记载各类新建商品房基础信息和应用信息的数据库。

第三条 市住房和城乡建设局是楼盘表管理的行政主管部门。市住房和城乡建设局房屋面积管理机构(以下简称承办机构) 负责实施楼盘表管理的具体业务。

第四条 房地产开发企业应当在新建商品房销售前、竣工验收后以幢(栋)为单位分别申报建立预售和现房楼盘表，应提交经市住建局备案后的测绘报告向市不动产登记中心申请办理相关登记业务。存量商品房和非商品房楼盘表的建立由项目建设主体或项目属地的乡、镇、街办代为申报。

第五条 房地产开发企业申报建立楼盘表的，应当如实填报以下信息:

(一) 物理状态信息。包括小区名称、项目基本信息、房屋基本单元、房屋标准坐落（市标准地址生产平台提供）、房屋编码（市编码赋码平台提供）、建筑面积、建筑结构、房屋楼层（必须以数字表述，不能含文字信息）等;

(二) 权利状况信息。包括土地权利状况信息、房屋权利状况信息、房屋查封限制信息等;

(三) 交易状态信息。包括房屋买卖信息、房屋租赁信息、房屋抵押信息、销售价格信息等。

(四)其它应记载的信息。如物业管理、交易资金监管、住宅专项维修资金、房屋征收等。

第六条房地产开发企业等申请人向承办机构提供房产测绘报告、建筑物符合规划许可、竣工验收（实测绘）相关材料、小区名称审批表等资料。申请人应当对申报材料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

符合条件的，承办单位应当在三个工作日内建立楼盘表。

第七条 楼盘表信息发生变化的，房地产开发企业应当申报楼盘表变更 (更正)。

申报楼盘表变更 (更正) 期间，该楼盘相关销售或抵押的新增信息暂停记载。

第八条 申报楼盘表变更 (更正) 的，应当提供楼盘信息变更(更正)申请表及楼盘发生变更 (更正)的材料，符合条件的，应当在三个工作日内办理完毕。承办机构要将变更（更正）后的地址同步到市标准地址生产平台备案，申请编码赋码后，市智慧住建平台通过接口方式同步推送到市不动产登记中心进行不动产登记使用。

已经办理过商品房预售许可或商品房项目现售备案的申报变更 (更正)的内容与预售许可或现售备案记载的房屋幢号、层数、套数、用途等不一致的，应当先变更预售许可或现售备案。

第九条 申报已售商品房所在楼盘表变更 (更正)，且变更 (更正)内容与买受人有关的，房地产开发企业应当书面告知买受人并在项目销售现场公示变更 (更正)内容，公示期不少于十日。变更 (更正)内容可能对买受人或其他利害关系人的利益产生不利影响的，应当经买受人或其他利害关系人同意。申报楼盘表变更 (更正) 涉及的房屋存在以下情形的，经相关权利人、利害关系人确认同意后予以变更:

(一)房屋已被行政限制的;

(二)房屋已办理在建工程抵押的;

(三) 房屋已被依法查封、预查封的;

(四) 其他情形。

第十条 建筑物灭失的，房地产开发企业或相关当事人应当及时申报楼盘表注销，

第十一条 申报楼盘表注销的，应当提交楼盘表注销申请表及建筑物灭失的相关材料符合条件的，应当在一个工作日内办理完毕。

第十二条 开展商品房预售许可、商品房现售备案、商品房买卖合同网签备案、预售资金监管、住宅专项维修资金管理、房屋租赁备案等业务产生的，或者通过部门间信息共享获取的交易状况、权利状况等相关信息，应当及时载入楼盘表，实现楼盘表信息动态更新。

第十三条 楼盘表建立、变更 (更正)、注销业务形成的档案材料应当立卷归档，并按档案管理的相关规定保管。

第十四条 各房地产开发企业和房产测绘单位未按本流程办理业务的，按照《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号)、《房产测绘管理办法》（建设部令第 83 号）依法处理，情结严重构成犯罪的，移送司法机关。

第十五条 本流程由市住房和城乡建设局负责解释。