

南方医科大学珠江医院不动产证更名办证服务需求

为了全面盘活、充分利用医院资源，为病患提供更好的医疗条件，结合广东省财政厅、广东省机关事务管理局关于印发《省直行政事业单位土地房产确权登记专项行动方案》（粤财资〔2024〕24号）的相关政策，保障后期开展办理房产证做准备，南方医科大学珠江医院拟对本院几个地块开展不动产证更名办证服务。

一、项目名称

南方医科大学珠江医院不动产证更名办证服务

二、项目预算

最高限价：454929.44 元

三、项目地块分析

① 地块 1：具有建设用地规划许可证（编号（91）穗城规地 0264 号）、建设用地批准书（穗国土建用字〔2005〕第 145 号）、《划拨决定书》（穗国地划决〔2005〕46 号）等文件，用地单位名称：第一军医大学第二附属医院，使用权为划拨性质，用地面积 23487 m²，其中公共用地道路面积 2153 m²。

② 地块 3：具有《建设用地批准书》（穗国土建用字〔1997〕第 389 号），用地单位名称：中国人民解放军第一军医大学第二附属医院，用地面积为 682 m²，地块 2 和地块 3 之间修建了放疗楼，地块 3 的红线压盖了放疗楼。

③ 地块 2/4/5：具有国有土地使用证（穗府国用〔2007〕第 01300146 号），土地使用权利人：南方医科大学珠江医院，使用权为划拨性质，使用权面积为 54375 m²。其中地块 2 当中红色阴影范围已经发了不动产权证证（粤〔2019〕广州市不动产权第 00236407 号），房屋（建筑面积）：8239.57 m²，共用地面积 54375 m²占地面积 1725.14 m²。地块 2 和地块 3 之间修建了放疗楼，地块 2 的红线压盖了放疗楼，后续可能需要退让红线。



四、项目需求

- ① 对地块 1 开展划拨决定书更名、不动产权籍测绘、权籍调查及并首次办理不动产土地证
- ② 对地块 3 开展用地批准书更名、不动产权籍测绘、权籍调查并首次办理不动产土地证
- ③ 对地块 1、2、4、5 地块合并办证，开展不动产权籍测绘，并办理不动产土地证。

五、工作流程

- ① **历史调档:** 前往单位档案室、房产档案调查土地出让合同或划拨决定书、建设用地批准书、名称变更文件等资料。
- ② **资料更名:** 划拨决定书或建设用地批准书等历史材料由原来第一军医大学第二附属医院、第一军医大学珠江医院名字变更为南方医科大学珠江医院。
- ③ **压盖处理:** 针对地块 1 存在不动产压盖部分，协调退让处理
- ④ **不动产权籍测绘:** 开展地块 1、地块 3 的平面控制测量、界址点测量、地籍要素测量、面积量算、周边权属调查，形成不动产权籍调查表、宗地草图、土地权属界址图、土地权属来源界线图、地籍查勘图、宗地图，上传不动产权籍

系统，成果审核通过。

⑤ **税务登记：**前往税务部门对地块 1、地块 3 办理土地增值税税务登记

⑥ **不动产登记：**前往不动产登记中心办理地块 1、地块 3 的不动产土地证。

⑦ **压盖处理：**地块 2 红线压盖地块 3 房屋退让处理、地块 4 压盖交通红线退让处理

⑧ **不动产权籍测绘：**开展地块 1/2/4/5 的平面控制测量、界址点测量、地籍要素测量、面积量算、周边权属调查，形成不动产权籍调查表、宗地草图、土地权属界址图、土地权属来源界线图、地籍查勘图、宗地图，上传不动产权籍系统，成果审核通过。

⑨ **税务登记：**前往税务部门对地块 1/2/4/5 办理土地增值税税务登记。

⑩ **不动产登记：**前往不动产登记中心对地块 1/2/4/5 合并办理不动产土地证。

六、技术要求

(1) 坐标系统

- 1) 平面坐标系：2000 国家大地坐标系。
- 2) 高程系统：1985 国家高程基准。

(2) 技术标准

- 1) 《土地勘测定界规程》（TD/T1008--2007）；
- 2) 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分：1:500、1:1000、1:2000 地形图图式》（GB/T20257.1-2017）；
- 3) 《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ/T73-2019，2019 年 11 月 1 日实施）；
- 4) 《城市测量规范》（CJJ T8-2011）；
- 5) 《测绘成果质量检查与验收》（GB/T24356-2023）；
- 6) 《数字测绘产品检查验收规定和质量评定》（GB/T18316—2008）；
- 7) 《测绘成果质量监督抽查与数据认定规定》（CH/T 1018-2009）；
- 8) 《地籍调查规程》（GB/T 42547-2023）国家标准；

- 9) 《地籍调查规程》（DB4401/T 2-2018）地方标准；
- 10) 《数字地图测量技术规程》（DB4401/T31-2019）；
- 11) 《不动产权籍调查技术方案》（试行）；
- 12) 《测绘地理信息管理工作国家秘密范围的规定》（自然资发〔2020〕95号）；
- 13) 《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》（GB/T17986.1-2000）；
- 14) 《房产测量规范 第2单元：房产图图式》（GB/T17986.2-2000）；
- 15) 《房屋面积测算规范》（DB4401T 5-2018）；
- 16) 《广州市地方技术规范地下空间产权测绘技术规范》（DBJ440100/T149-2012）；
- 17) 《三维地籍调查规程》（DB4401/T 318-2025）；
- 18) 其它有关技术标准。

七、项目工期

自签订合同后 150 个工作日内完成。

八、成果资料

- 1) 不动产权籍调查表 3 份；
- 2) 宗地草图 3 份；
- 3) 宗地图 3 份；
- 4) 不动产权土地证 2 本。