

海口市不动产登记信息管理平台项目

招标文件

项目编号：HZ2016-459



甲级政府采购代理机构

采 购 人：海口市不动产登记中心

招标代理机构：海南海政招标有限公司

二〇一六年九月

目 录

第一章 投标邀请函.....	2
第二章 投标人须知.....	5
第三章 用户需求书.....	12
第四章 合同条款.....	161
第五章 投标文件内容和格式.....	164
第六章 评审办法和程序.....	172
初步审查表.....	174
技术、商务评分表.....	175

第一章 投标邀请函

受海口市不动产登记中心的委托，海南海政招标有限公司就海口市不动产登记信息管理平台项目（项目编号：HZ2016-459）所需的货物及相关服务组织公开招标，欢迎合格的投标人前来投标。有关事项如下：

一、招标项目

- 1、名称：海口市不动产登记信息管理平台项目，包括：
- 2、用途：海口市不动产登记中心工作需要
- 3、技术要求：见“用户需求书”
- 4、本项目预算为：¥8,118,875.00 元

二、投标人资格要求

- 1、在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任能力的法人（提供营业执照副本复印件、组织机构代码证、税务登记证复印件）；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供近期纳税证明或者上年度会计师事务所出具的财务审计报告）；
- 3、有依法缴纳社会保障资金的良好记录（附近期三个月的社会保障缴费记录复印件）；
- 4、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 5、具有信息系统集成及服务资质(或计算机信息系统集成企业资质)三级或以上证书（不含临时资质）；
- 6、具有省级(含)以上部门颁发的软件企业认定资格；
- 7、须提供最近三年无犯罪记录承诺函(成立不足三年的可从成立之日算起)；
- 8、购买本项目招标文件并缴纳投标保证金；
- 9、本项目不接受联合体投标。

三、招标文件的获取

- 1、时间：2016年9月26日至2016年10月8日9:00-17:00（节假日除外）；

2、标书发售地点：海口市蓝天路名门广场北区 B 座 1-5 号 3005 。

购买招标文件时必须出示加盖公章的公司营业执照副本复印件、介绍信（或委托函）、委托人身份证复印件和投标人资格要求中的相关资质证书复印件（加盖公章）

3、标书售价：¥200 元/套（售后不退）。

招标文件购买的账户信息：

户 名：海南海政招标有限公司

开户行：中国建设银行海口龙珠支行

帐 户：46001003536053003445

4、投标人提问截止时间：2016 年 10 月 13 日 17:00:00（北京时间）。

5、保证金到账截止日期：2016 年 10 月 17 日 9:00（北京时间），

投标保证金为：¥50,000.00 元(大写：人民币伍万元整)

投标保证金账户信息：

单位：海口市公共资源交易中心

账号：30201695000864

地址：平安银行海口分行营业部

要求：供应商办理保证金手续时，请务必注明采购项目名称、编号，在“付款人”一栏中填写投标单位名称（须与购买招标文件单位名称、参与投标的单位名称一致，否则自行承担投标被拒绝的风险）。

四、投标截止时间、开标时间及地点

1、递交投标文件时间：2016 年 10 月 17 日上午 8：45--9：00；

2、开标时间：2016 年 10 月 17 日上午 9：00；

3、开标地点：**海口市公共资源交易中心开评标会议室**（海口市海甸五西路 28 号建安大厦附楼会议室，详见会议室门前标示，如有变动，另行通知）；

4、在开标时提交电子版投标文件一式二份、纸质版投标文件；

5、公告发布媒介：

本项目采购信息指定发布媒体为中国政府采购网
(<http://www.ccgp.gov.cn>)、中国海南政府采购网
(<http://www.ccgp-hainan.gov.cn/>)、海口市人民政府网
(<http://www.haikou.gov.cn>)和海口市公共资源交易网
(<http://www.hkcein.com>)。

五、招标代理机构联系方式

地址：海口市蓝天路名门广场北区 B 座 1-5 号 3002

电话：0898-68500660、0898-68500661 传真：0898-68500661

联系人：林小姐

财务电话：0898-68555187

六、采购人联系方式

1、地址：海口市国贸二横路国土大厦 1601

2、联系人：陈部长

3、联系电话：13976990830

海南海政招标有限公司

二〇一六年九月

第二章 投标人须知

一、总则

1. 名词解释

1.1 采购人：海口市不动产登记中心

1.2 招标代理机构：海南海政招标有限公司

1.3 投标人：已从招标代理机构购买招标文件并向招标代理机构提交投标文件的投标人。

2. 适用范围

本招标文件仅适用于招标代理机构组织的本次投标活动。

3. 合格的投标人

3.1 凡有能力按照本招标文件规定的要求交付货物和服务的投标单位均为合格的投标人。

3.2 投标人参加本次招标活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备本招标文件第一章的“投标人资格要求”规定的条件。

3.3 本项目不接受联合体投标。

4. 投标费用

无论招标投标过程中的做法和结果如何，投标人均自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

5. 招标文件的约束力

5.1 本招标文件由招标代理机构负责解释。

二、招标文件

6. 招标文件的组成

6.1 招标文件由六部分组成，包括：

第一章 投标邀请书

第二章 投标人须知

第三章 用户需求书

第四章 合同条款

第五章 投标文件内容和格式

第六章 评审方法

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏，请立即与招标代理机构联系解决。

6.2 投标人必须详阅招标文件的所有条款、文件及表格格式。投标人若未按招标文件的要求和规范编制、提交招标文件，将有可能导致招标文件被拒绝接受，所造成的负面后果由投标人负责。

7. 招标文件的澄清、修改或补充

7.1 投标人在收到招标文件后，若有疑问需要澄清，应及时以书面形式向招标代理机构提出，招标代理机构将以书面形式进行答复，同时招标代理机构有权将答复内容分发给所有购买了此招标文件的投标人。

7.2 招标代理机构可以指定媒体上公告的方式修改/补充招标文件。修改/补充通知作为招标文件的组成部分，对投标人起同等约束作用。

7.3 当招标文件与修改/补充公告的内容相互矛盾时，以招标代理机构最后发出的修改/补充公告为准。

7.4 为使投标人有足够的时间按招标文件的修改/补充要求修正投标文件，招标代理机构有权决定推迟投标截止日期和开标时间。

三、投标文件

8. 投标文件的组成

8.1 投标文件应按“第五章 投标文件内容和格式”要求编制。

8.2 若投标人未按招标文件的要求提供资料，或未对招标文件做出实质性响应，将可能导致投标文件被视为无效。

9. 投标报价

9.1 报价均须以人民币为计算单位。

9.2 报价应包括全部货物、服务的价格及相关税费、运输到指定地点的装运费用（如有）、安装调试（如有）、培训（如有）、售后服务等其它有关的所有费用。

9.3 投标人应按开标一览表的要求报价，不能提供有选择的报价。

9.4 中标候选人的报价如超过预算且采购人不能支付的，采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选人。

10. 投标保证金

10.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件，保证金支付要求见第一章。为避免资金在途不能及时到账造成投标无效，建议投标人提前在投标截止时间一个工作日前办理保证金支付手续。

10.2 若投标人不按规定提交投标保证金，其投标文件将被拒绝接受。

10.3 投标保证金的退还

投标保证金为公共资源交易中心收取，则和公共资源交易中心办理退款手续，联系人：毛先生。联系电话：0898-66156091。

10.4 发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件的；
- (2) 投标人不按本章规定签订合同；
- (3) 投标人提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它投标人或者招标代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、招标代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的；

11. 投标有效期

11.1 投标有效期为从开标截止之日起计算的 60 天，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。

11.2 在特殊情况下，招标代理机构可于投标有效期满之前，征得投标人同意延长投标有效期，要求与答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝接受这一要求而放弃投标，投标保证金将尽快无息退还。同意这一要求的投标人，无需也不允许修改其投标文件，但须相应延长投标保证金的有效期。受投标有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

12. 投标文件的数量、签署及形式

12.1 投标文件壹式柒份，固定装订。其中正本壹份，副本陆份。

12.2 投标文件须按投标文件的要求执行，每份投标文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”和“副本”之间如有差异，以正本为准。

12.3 投标文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法人代表或授权代表签署和加盖投标人公章。

12.4 投标文件不得涂改和增删，如要修改错漏处，修改处必须由法人代表或授权代表签名、或盖公章。

四、投标文件的递交

13. 投标文件的密封及标记

13.1 投标人应将投标文件正本和所有副本分别密封在两个报价专用袋(箱)中(正本一包，副本一包)，并在报价专用袋(箱)上标明“正本”、“副本”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南海政招标有限公司

项目名称：海口市不动产登记信息管理平台项目

项目编号：HZ2016-459

注明：“请勿在开标时间之前启封”

投标单位名称、联系人姓名和电话

备注：

1、电子版投标文件（PDF 格式）的递交：电子版投标文件（PDF 格式）密封，随纸质版投标文件一起递交，否则视为无效投标。

2、投标人提供的电子版投标文件（PDF 格式）必须与纸质版投标文件的正本保持一致，否则自行承担由此带来的一切风险。

3、电子版投标文件一式两份。

13.2 投标文件未按上述规定书写标记和密封者，招标代理机构不对投标文件被错放或先期启封负责。

14. 投标截止时间

14.1 投标人须在投标截止时间前将投标文件送达招标代理机构规定的地点。

14.2 若招标代理机构推迟了投标截止时间，应以公告的形式通知所有投标人。在这种情况下，招标代理机构、采购人和投标人的权利和义务均应以新的截止时间为准。

14.3 在投标截止时间后递交的投标文件，招标代理机构将拒绝接受。

五、开标及评标

15. 开标

15.1 招标代理机构按投标文件第一章规定的时间和地点进行开标，采购人代表、招标代理机构有关工作人员参加。投标人应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，招标代理机构对投标文件的处理不承担责任。

15.2 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

15.3 开标时，投标人代表将查验投标文件密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份投标文件中“开标一览表”的内容，以及招标代理机构认为合适的其他内容，招标代理机构将作开标记录。

15.4 若投标文件未密封，招标代理机构将拒绝接受该投标人的投标文件。

16. 评标委员会

评标委员会由技术、经济等方面的专家和用户代表组成，其中技术、经济等方面的专家从省综合评标专家库中随机抽取，且人数不得少于成员总数的 2/3。该评标委员会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标候选人。

17. 关于政策性加分

17.1 投标人为小型和微型企业的情况：

17.3.1 中小企业的认定标准：

1) 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，不包括提供或使用大型企业注册商标的货物；

2) 本规定所称中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准（工信部联企业〔2011〕300号）；

3) 小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的，视同为中型企业；小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的，视同为大型企业。

17.3.2 具体评审价说明：

投标人为小型或微型企业，其评审价=投标报价*（1-6%）；

如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。

18. 评标

18.1 见“第六章 评审方法和程序”。

六、授标及签约

19. 定标原则

19.1 评标委员会将严格按照投标文件的要求和条件进行评标, 根据评标办法推荐排名前三的投标人为中标候选人, 其中排名第一的投标人为第一中标候选人。采购人将确定排名第一的中标候选人为中标人并向其授予合同。排名第一的中标候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同, 或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的, 或者是评标委员会出现评标错误, 被他人质疑后证实确有其事的, 采购人将把合同授予排名第二的中标候选人。排名第二的中标候选人因同样原因不能签订合同的, 采购人将把合同授予排名第三的中标候选人。

19.2 招标代理机构将在指定的网站上公示投标结果。

20. 质疑处理

20.1 投标人如认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的, 应在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内以书面形式向招标代理机构提出质疑, 并附相关证明材料。匿名、非书面形式、七个工作日之外的质疑均不予受理。

21. 中标通知

21.1 定标后, 招标代理机构应将定标结果通知所有的投标人。

21.2 中标人收到中标通知后, 应在规定时间内到招标代理机构处领取中标通知书, 并办理相关手续。

21.3 中标通知书将是合同的一个组成部分。

22. 签订合同

22.1 中标人应按中标通知书规定的时间、地点与采购人签订中标合同, 否则投标保证金将不予退还, 给采购人和招标代理机构造成损失的, 投标人还应承担赔偿责任。

22.2 投标文件、中标人的投标文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

23. 招标代理服务费

招标代理机构按国家有关规定向中标人收取招标代理服务费。

24. 其它

本项目不召开答疑会。

第三章 用户需求书

1.1 项目概述

1.1.1 项目名称

海口市不动产登记信息管理平台建设项目

1.1.2 建设目标

依据国务院《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）和海南省政府《关于贯彻实施〈不动产登记暂行条例〉的通知》（琼府办[2015]103 号）的文件要求，为了实现海南省不动产登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台“四统一”，按照国土资源部《“国土资源云”建设总体框架》和《海口市不动产登记信息管理平台建设总体方案》的总体部署和技术要求，基于现有信息化基础，构建海口市不动产统一登记基础平台，将分散登记到统一登记，实现登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台的四个统一，实现不动产登记申请、受理、审核、登簿等业务全流程网上办理，对不动产登记信息进行综合监管分析；满足国土资源、住建、农业、林业、海洋等部门对不动产审批、交易和登记信息实时互通共享的需要，推动相关部门间不动产登记与审批和交易之间的业务联动，为相关部门的行业管理和监管提供信息保障；满足不动产登记机构与公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门之间的信息共享交换的需要，服务于社会征信体系的建立健全和市场经济制度的完善；满足权利人、利害关系人对不动产登记信息依法查询的需要，保障不动产权利人和利害关系人的合法权益。

1.1.3 建设内容

本项目海口市不动产登记信息管理平台建设项目主要建设内容包括不动产

基础数据建库系统、不动产登记信息系统、协同共享系统、上报系统、查询分析共享系统、GIS 平台、土地数据抽取、房产数据抽取、土地数据与房产数据关联。

1、不动产基础数据建库系统：

对不动产登记数据库进行统一组织、存储、管理、维护和更新。不动产登记数据库管理系统以数据库和 GIS 平台软件为基础，对不动产登记信息相关的空间数据、属性数据、图片等各类数据进行统一管理和维护，满足不动产登记数据的检查入库、组织管理、查询检索、导入导出、数据分发、专题制作、更新维护等要求。由于不动产登记数据类型多、数据海量、支撑不同的应用，需要针对不同类型数据、不同的应用，合理设计数据组织和存储管理策略，提升应用效率。

2、不动产登记信息系统：

不动产登记信息系统是不动产登记业务应用系统，为不动产登记申请、受理、审核、登簿等全流程提供服务，实现各级不动产登记日常业务的网络化、透明化、柔性化和规范化管理。通过不动产登记信息系统的运行，实现不动产登记数据库的实时更新，保障数据库的现势性。

不动产登记信息系统基于不动产登记数据库，围绕各类不动产登记及其业务流程，集成空间数据库、GIS 组件、工作流引擎和动态表单等技术，其功能主要包括权籍调查数据管理、不动产登记、不动产登记查询、不动产登记簿管理、不动产登记管理、工作流管理、表单定制管理、系统维护等内容。

3、协同共享系统：

不动产登记信息协同共享系统面向国土、住建、农业、林业、海洋等部门相关业务，提供信息实时互通与协同共享。依据不动产登记机构与国土、住建、农业、林业、海洋等部门建立的信息共享机制以及制定的信息共享规范，不动产登

记信息协同共享系统功能包括不动产登记共享数据抽取、不动产登记共享数据推送服务、不动产登记共享数据前置交换机服务、不动产审批与交易部门数据获取、数据质量检查、共享数据管理、共享数据安全等内容。不动产登记信息协同共享系统提供数据推送和数据前置交换机等服务方式，以便住建、农业、林业、海洋等部门通过网络进行实时数据协同，实现业务联动。具体实现以下内容：

1) 存量土地、房屋、林地、海域等不动产登记数据汇交，实现将住建、农业、林业、海洋等部门存量不动产登记数据库交换到不动产登记机构数据库中；

2) 不动产登记部门登记发证所需交易监管数据接收接口开发，实现将不动产登记部门开展不动产登记发证工作所需要的交易、监管信息交换实时交换到不动产登记数据中心；

3) 新增不动产登记数据交换接口开发，确保将不动产登记机构新增登记业务数据实时交换到住建、农业、林业、海洋等部门不动产登记数据库（按新的不动产登记数据库标准管理）；

4) 由于土地、房屋、林地、海域等不动产登记资料建库与新增登记发证业务并行开展，住建、农业、林业、海洋等部门和不动产登记部门共享不动产登记数据库，必须保障相关部门与不动产登记机构部门数据库一致性。

4、上报系统：详细分析国土资源部不动产登记信息管理平台建设要求的基础上，根据国土资源部（上级部门）数据上报要求实现登记数据的自动上报与接入。建设不动产登记数据提取、生成、检查、在线实时推送上报、导出等功能，根据交换规则自动生成上报信息在线上报数据的实时推送，使不动产登记信息上报信息化、规范化、及时化、标准化。

5、查询分析共享系统：建立不动产查询分析共享系统，基于不动产登记信

息库，结合不动产登记业务，实现不动产单元登记的全面查询统计及变化过程的图形和属性详细信息的查看、回溯，为不动产登记提供辅助决策工具。同时，满足不动产管理机构和权利人(个人或企业)通过网站实现全方位多层次的业务信息处理、共享和综合查询服务的需要，实现不动产信息的合法公开、有效共享，同时保障了权利人的合法权益。

6、GIS 平台：用于空间数据的输入、显示、编辑、分析、输出和构建与管理大型空间数据库

7. 不动产登记数据整合建库

不动产登记数据库是不动产登记信息管理平台建设的核心。不动产登记数据库来源于海口市各级不动产登记机构的登记结果数据，包括不动产统一登记制度实施前和统一登记制度实施后的数据。不动产统一登记制度实施前的土地、房屋、林地、海域等登记资料分散在国土资源、住建、农业、林业、海洋等部门，需要各级不动产登记机构按照统一的不动产登记数据库标准进行标准化整合，通过汇集和集成建立不动产登记数据库。不动产统一登记制度实施后，登记业务形成的登记结果数据实时纳入不动产登记数据库。不动产登记数据库包括以下内容：

(1) 土地、房产数据抽取：土地登记数据约 35 万条，房产登记数据约 130 万条，对土地、房产数据进行抽取和处理。

(2) 土地数据与房产数据关联：实现土地登记数据与房产登记数据的对应关联，共计 130 万条。

8、配合第三方基于 eID 技术的应用系统接口，提供数据查询检索接口、身份验证接口等，包括但不限于：

(1) 个人用户领取不动产权证时，本系统需要调用 eID 身份认证接口，进

行身份认证操作；

(2) 提供根据证件号查询不动产权人指定的不动产详细信息接口；

(3) 其他必要的查询接口。

1.2 标准规范建设内容

1.2.1 基本思路和原则

在充分调研国土资源信息化领域的国家标准和行业标准基础上，以采标为主，拟标为辅的方式制定本项目的管理办法与标准规范体系。

标准体系是由一定范围内的具有内在联系的标准组成的科学的有机整体，它包括现有的、正在制定的和应着手制定的各类标准，是促进一定范围内的标准组成趋向科学化和合理化的手段，通常用标准体系框架和明细表的方式来表达。

标准和规范的建设是一项复杂而艰巨的任务，它的工作量很大，并且需要协调的方面很多。因此在建设的过程中要必须遵循以下原则：

1. 切实可行，注重实用

标准和规范必须根据实际情况而制订和修改，这样才能使标准符合实际。标准的制订和修订要求准确实用，使执行者易于理解和执行，具有较强的可操作性，能充分满足海口市不动产登记信息平台的应用要求。

2. 遵循电子政务的国家标准、行业标准、国际标准

标准和规范的制订继承和贯彻国家标准、行业标准，参考国际标准和国外先进标准。标准和规范的采用顺序是：先国家标准，后行业标准，最后是国际标准。

3. 前瞻性强，易于扩展

由于海口市不动产登记信息平台是一个面向不同部门、不同单位的基础支撑、服务系统。因此，标准的制订和采用应具有前瞻性，满足易于扩展的需求，使之能适应未来的变化。

4. 统一组织，多方参与

标准和规范建设涉及面广，不是一个单位、一个部门所能解决的。因此，在标准的制订过程中必须调动各部门的积极性，吸收尽可能多的单位参与，同时要发挥专家、联盟的作用，吸收多方面的经验和意见，共同推进标准制定工作。

1.2.2 标准体系框架

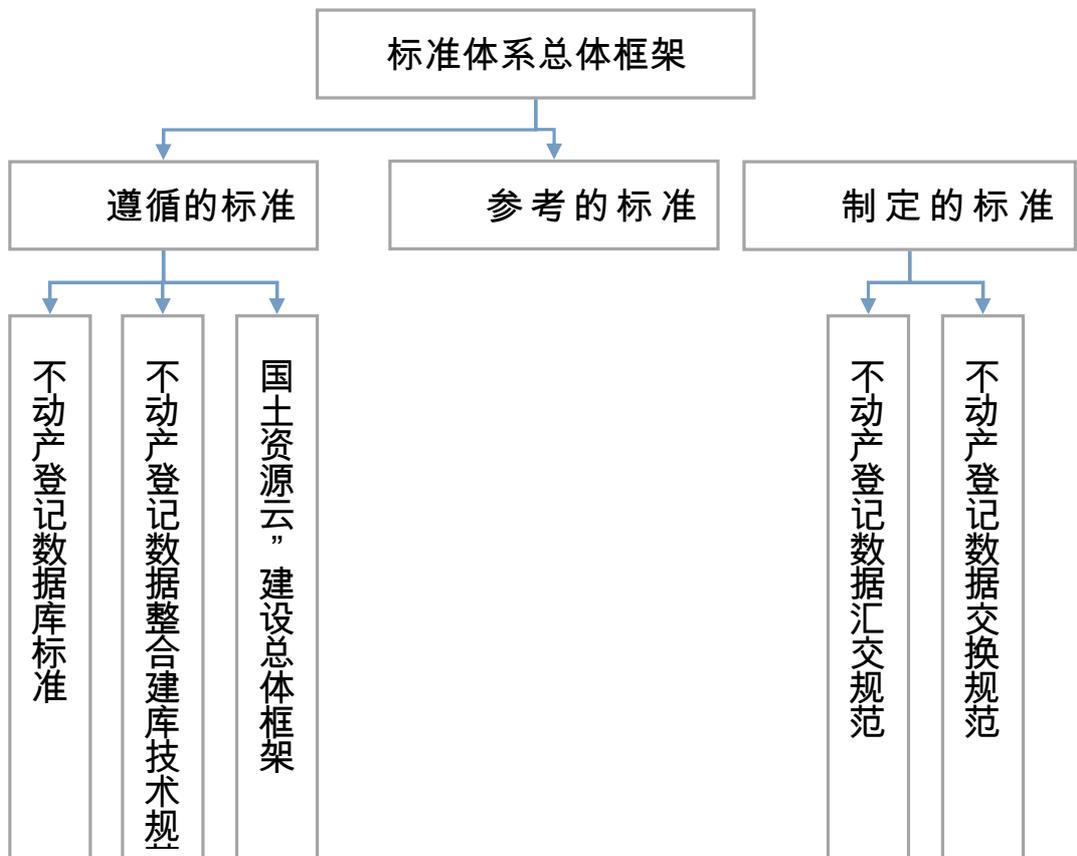


图 5-1 标准体系总体框架图

1.2.3 需遵循的标准规范

1. 《“国土资源云”建设总体框架》
2. 《不动产登记数据库标准（试行）》
3. 《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》

1.2.4 需制定的标准规范

1.2.4.1 海口市不动产登记数据汇交规范

《海口市不动产登记数据汇交规范》。面向各级不动产登记机构整合建库的成果数据，编制《不动产登记数据汇交规范》，明确汇交数据内容、汇交格式、汇交时间、汇交程序、汇交职责等内容，为不动产统一接入系统运行奠定基础。

1.2.4.2 海口市不动产登记数据交换规范

《海口市不动产登记数据交换规范》主要面向不动产登记机构应与住建、农业、林业、海洋等部门之间的数据共享交换，明确不动产机构所需共享的住建、农业、林业、海洋等部门的审批与交换数据，住建、农业、林业、海洋等部门所需共享的不动产登记数据以及共享方式、共享职责、共享流程等内容，为实现不动产登记、审批、交易数据的实时互通共享奠定基础。

1.3 信息资源规划和数据库设计

1.3.1 不动产登记数据流分析

1.3.1.1 不动产登记信息系统

Ø 功能简介：

此系统是平台提供的业务应用系统，为不动产登记申请、受理、审核、登簿、打证、归档等全流程提供服务，该系统主要包括登记接件功能、登记审批功能、登簿功能、制证功能、领证功能。

Ø 外部实体：

1. 不动产登记权利人：不动产权利人即不动产权利主体，是享有不动产所有权、用益物权、担保物权、其他法定事项和权利的作为或不作为者。不动产权利人可以是自然人、法人和社会组织。

2. 不动产登记机构：是县级以上地方人民政府确定的本行政区域负责不动产登记工作的机构。

3. 申请人：权利人本人或受权利人委托向不动产登记机构提交申请材料的人员。

4. 税务部门：管理国家税收的政府部门。

Ø 输入数据流：

1. 用户提供的申请登记材料。

2. 不动产登记机构提交更正登记申请。

3. 税务部门提供完税凭证。

4. 从基础地理信息数据库获取空间数据（测量成果shp图件、CAD图件）。

5. 通过不动产共享、查询与分析系统获取从协同共享审批交易主管部门交换过来的审批交易成果（用地（用海）审批文件、土地出让合同、房屋交易合同等资料）。

6. 不动产登记信息系统在收费环节需依照收费依据进行收费。

Ø 处理：

1. 受理：申请人可通过窗口接件子系统填写申请书的相关信息，也可把纸质申请登记材料提交给窗口受理人员；政务中心检查报审材料是否齐全合格，并进行登记，打印回执单。
2. 收件：政务中心对齐全的申请资料进行审核。
3. 收费员根据所要登记的业务按照规定的收费依据进行收费。
4. 审核：审核经过经办人审查、股长复查、分管局长审核、局长审批这几个过程，在审核过程中可从不动产共享、查询与分析系统查询相关部门共享信息。
5. 登簿：对审批过后的登记信息进行登簿、打印登记簿。
6. 缮证：依照登记簿信息生成不动产权证与不动产证明并打印，发给权利人。
7. 归档：数据归档人员将整个登记申请过程产生的纸质材料进行存档，使用归档子系统生成归档数据，存入数据库。

Ø 输出数据流：

1. 向不动产共享、查询与分析系统发送查询申请。
2. 将证书发给权利人。
3. 将登记信息以及登记情况导入不动产登记信息数据库。

Ø 数据存储：

1. 基础地理信息数据库导出空间数据(基础地理、地籍区、地籍子区、宗地图、宗海图、房屋分户平面图等)。
2. 向不动产登记信息数据库导入登记信息。

1.3.1.2 查询分析共享系统和协同共享系统

Ø 功能简介：

查询分析共享系统和协同共享系统，实现不动产审批交易和登记信息在有关部门间依法依规实时互通共享，提供与相关查询部门信息互通共享，提供不动产登记信息依法公开查询服务。

Ø 外部实体：

1. 公众：不动产登记的权利人或获得权利人同意的单位或个人。
2. 不动产管理部门：住建、农业、林业、海洋等部门。
3. 数据共享单位：公安、民政、税务、工商、金融、审计、统计等部门。

Ø 输入数据流：

1. 从不动产登记信息数据库获取登记信息。
2. 从基础地理信息数据库获取空间数据。
3. 从数据共享单位查询相关部门共享信息：公安部门身份证等相关信息、公安部门户口关系信息、民政部门婚姻状况信息、工商管理机构的组织机构代码查询验证、财政机构的收费信息等其他信息共享需求。
4. 从房管部门外部系统交换过来的预测报告和实测数据。

Ø 处理：

1. 面向不动产登记机构和审批交易部门，实现不动产登记信息与审批、交易信息的实时互通共享。
2. 面向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门，实现不动产登记信息与相关部门信息之间的信息共享。
3. 面向不动产权利人、利害关系人以及取得权利人同意的单位和个人，提供不动产登记信息查询服务。
4. 面向各级不动产登记机构，提供不动产登记信息综合分析服务。

Ø 输出数据流：

1. 不动产登记共享、查询与分析系统返回登记信息供公众查看。
2. 不动产登记共享、查询与分析系统返回登记信息供利害关系人查看。
3. 不动产登记共享、查询与分析系统返回登记信息供利法律部门查看。
4. 不动产共享、查询与分析系统将登记结果共享给协同共享部门。
5. 向不动产登记信息系统发送审批交易数据。
6. 向不动产登记信息系统发送不动产登记相关查询信息。

Ø 存储：

1. 基础地理信息数据库输出空间数据。
2. 不动产登记信息数据库输出登记信息。
3. 审批与交易数据库导出审批交易数据。

4. 查询共享信息数据库导出相关部门共享信息：公安部门身份证等相关信息、公安部门户口关系信息、民政部门婚姻状况信息、工商管理机构的组织机构代码查询验证、财政机构的收费信息等其他信息共享需求。

1.3.2 数据库模型

遵循《不动产登记数据库标准（试行）》。

1.3.2.1 不动产登记要素分类代码与描述

不动产登记数据库要素代码与名称描述见下表。

表 5-1：要素代码与名称描述表

要素代码	要素名称	要素类型	说明
1000000000	基础地理信息要素		
1001000000	境界与政区		
1001010000	行政区	空间	《基础地理信息要素分类与代码》（GB/T13923—2006）的扩展
1001020000	行政区界线	空间	《基础地理信息要素分类与代码》（GB/T13923—2006）的扩展
1001030000	行政区注记	空间	《基础地理信息要素分类与代码》（GB/T13923—2006）的扩展
1002000000	地籍区	空间	
1003000000	地籍子区	空间	
1004010000	栅格要素		
1004010100	数字航空摄影影像		
1004010101	数字航空正射影像图	空间	
1004010300	数字栅格地图	空间	

要素代码	要素名称	要素类型	说明
6000000000	不动产登记信息要素		
6001000000	不动产单元		
6001010000	宗地	空间	
6001020000	宗海（含无居民海岛）	空间	
6001030000	房屋		
6001030100	建筑物		
6001030110	自然幢	空间	
6001030120	逻辑幢	非空间	
6001030130	层	非空间	
6001030140	户	非空间	
6001030200	构筑物	空间	
6001040000	森林、林木	非空间	
6001990000	其它定着物		
6001990100	面状定着物	空间	
6001990200	线状定着物	空间	
6001990300	点状定着物	空间	
6001060000	界址线	空间	
6001070000	界址点	空间	
6001080000	注记	空间	
6002000000	不动产权利		
6002010000	所有权		
6002010100	土地所有权		
6002010110	国家土地所有权	非空间	
6002010120	集体土地所有权	非空间	
6002010200	房屋所有权		
6002010210	房屋等建筑物所有权	非空间	
6002010220	构筑物所有权	非空间	
6002010300	森林、林木所有权	非空间	
6002020000	用益物权		

要素代码	要素名称	要素类型	说明
6002020100	国有建设用地使用权	非空间	
6002020200	集体建设用地使用权	非空间	
6002020300	宅基地使用权	非空间	
6002020400	土地承包经营权	非空间	
6002020500	农用地其它使用权	非空间	
6002020600	海域使用权	非空间	
6002020700	无居民海岛使用权	非空间	
6002020800	森林、林木使用权	非空间	
6002020900	地役权	非空间	
6002029900	其它相关权利	非空间	
6002030000	担保物权		
6002030100	抵押权	非空间	
6002040000	法定事项		
6002040100	预告	非空间	
6002040200	异议	非空间	
6002040300	查封	非空间	
6003000000	不动产权利人	非空间	
6004000000	不动产登记业务		
6004010000	受理申请	非空间	
6004020000	申请人	非空间	
6004030000	收件	非空间	
6004040000	收费	非空间	
6004050000	审核	非空间	
6004060000	缮证	非空间	
6004070000	发证	非空间	
6004080000	归档	非空间	

1.3.2.2 空间要素分层

空间要素应采用分层的方法进行组织管理，并应符合下表的要求。

表 5-2：空间要素分层

序号	层名	子层名	层要素	几何特征	属性表名	约束条件	说明
1	行政区划		行政区	Polygon	XZQ	M	
			行政区界线	Line	XZQJX	M	
			行政要素注记	Annotation	ZJ	M	
2	地籍分区	地籍区	地籍区	Polygon	DJQ	M	
		地籍子区	地籍子区	Polygon	DJZQ	M	
3	不动产单元	所有权宗地	所有权宗地	Polygon	ZDJBXX	M	
			宗地注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
			界址点注记	Annotation	ZJ	0	
		使用权宗地	使用权宗地	Polygon	ZDJBXX	M	
			宗地注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
			界址点注记	Annotation	ZJ	0	
		宗海(含无居民海岛)	宗海	Polygon	ZHJBXX	M	
			宗海注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
			界址点注记	Annotation	ZJ	0	
		房屋	自然幢	Polygon	ZRZ	M	
			构筑物	Polygon	GZW	M	
		其它定着物	面状定着物	Polygon	MZDZW	0	
线状定着物	Line		XZDZW	0			
点状定着物	Point		DZDZW	0			
4	栅格数据	栅格数据	航空数字正射影像图	Image	SGSJ	0	
			数字栅格地图	Image	SGSJ	0	

1.3.3 数据来源

不动产登记数据的来源，从时间上分为统一登记之前和统一登记之后产生的

数据。

统一登记之前，即土地、房屋、林地、草原、海域登记历史数据分散在不同的部门，通过资料汇交整合成为统一的不动产登记数据。

统一登记制度实施后，由登记业务产生，并与其他相关要件等数据共同形成登记数据。

统一登记后登记业务产生的数据有以下四种来源：

1. 权籍调查成果

根据国土资发〔2015〕41号文《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》，不动产权籍调查作为不动产登记的基础，是条例实施、簿册统一和信息平台建设的重要支撑，是不动产登记的重要数据来源。

权籍调查以宗地、宗海为单位，查清宗地、宗海及其房屋、林木等定着物组成的不动产单元状况，包括宗地信息、宗海信息、房屋（建、构筑物）信息、森林和林木信息等。

权籍调查将查清不动产单元的物理信息和权属信息。物理信息指不动产单元的空间信息、坐落、四至、面积等，权属信息是指不动产单元的权利人、权利类型、权利性质、权利申请时间等。

权籍调查部分成果作为不动产登记业务的基本信息，纳入不动产登记数据。

2. 申请人提交资料

不动产登记申请人向不动产登记机构申请不动产登记，要填写不动产登记申请审批表，申请表主要包括登记收件情况、申请登记事由、申请人情况、不动产情况、抵押情况、地役权情况、登记原因及其证明情况、申请的证书版式及持证情况等。申请人提交的资料将纳入不动产登记数据。

3. 不动产审批、交易结果

用地（用海）审批文件、土地出让合同、房屋交易合同等资料。

4. 登记过程

申请人提交不动产登记申请后，不动产登记机构进行受理和审核，在流转的

各个环节形成的数据，如要记录收件人、收件时间、受理人、受理时间、审核人、审核时间、审核意见、收费情况、缮证情况、发证情况、归档情况等信息，纳入不动产登记数据。

5. 其他来源

登记业务过程中需要的其他数据，一并纳入不动产登记数据。

1.3.4 数据类型

不动产登记数据可按照数据格式、业务两个维度进行分类。

1. 按照数据格式

(1) 属性数据

属性数据包括不动产单元数据（非空间）、权利人数据、权利数据、登记业务数据等结构化数据。

(2) 空间数据

空间数据包括基础地理信息要素和不动产登记信息要素两类。

基础地理信息要素：包括行政区、行政区界线、行政区注记、地籍区、地籍子区、数字航空正射影像图、数字栅格地图等，基础地理数据为各不动产单元空间对象提供定位依据，在审批过程中可以起到空间辅助审查的作用。

不动产登记信息要素：包括宗地、宗海（含无居民海岛）、建筑物（自然幢）、构筑物、其它定着物（面状定着物、线状定着物、点状定着物）、界址线、界址点、注记等。

(3) 其它数据

其它数据包括扫描件、图片、文本、档案类等非结构化数据等。

2. 按业务分类

(1) 登记过程数据

包括申请人提交、权籍调查成果、审批和交易结果、办理各环节留下的记录等。

（2）登记结果数据

登记结果在不动产登记簿中记载，包括以下事项：

- 1) 不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；
- 2) 不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；
- 3) 涉及不动产权利限制、提示的事项；
- 4) 其他相关事项。

1.3.5 数据应用

海口市不动产登记信息管理平台建设项目的数据应满足以下应用场景。

1. 支撑不动产登记业务

不动产登记业务需要不动产单元的物理信息数据（含空间数据）和权属信息数据、权利人/利害关系人数据、登记簿数据、权属证书/登记证明、登记人、登记过程等。

2. 为审批、交易管理提供实时互通共享服务

实现与住建、农业、林业、海洋等政府部门实时互通共享数据，不动产登记审核以相关部门审批、交易为依据，不动产审批、交易监管又以登记信息为参考。

3. 为相关部门提供数据共享服务

通过向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息共享，满足相关主管部门对不动产登记信息的共享需求，服务于社会征信体系的建立健全和市场经济制度的完善。

4. 向社会提供依法信息查询服务

向社会公众通过申请-身份验证-查询-回复方式实现单向信息查询服务。不动产权利人、利害关系人等有依法查询权限的个人，通过互联网提交查询申请，不动产登记信息共享查询服务系统通过验证查询申请人的合法性，提供查询结果。

5. 开展数据综合挖掘分析

海口市不动产登记信息管理平台通过建立数据分析模型和数据分析工具,开展查询统计、报表、监测预警等应用,为管理决策提供可视化成果。

1.3.6 数据特点

海口市不动产登记信息管理平台建设项目的数据具有以下特点:

1. 数据海量

就覆盖全市的不动产登记数据来说,下列特点决定了数据海量:

- (1) 覆盖全市的高分辨率正摄遥感影像数据和大比例尺基础地理数据。
- (2) 登记过程中产生的海量扫描等影像资料。

2. 与日常登记业务关联紧密

各类不动产的首次登记、变更登记、转移登记、更正登记、注销登记、异议登记、预告登记、查封登记,都需要以当前的不动产登记数据为基础,没有登记数据的支撑,不动产登记业务将无法办理。

3. 数据更新频繁

不动产登记包括首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记和查封登记的过程,也是产生新的不动产登记数据的过程。从全国来看,日常登记业务量决定了不动产登记数据更新非常频繁,时时刻刻在更新。

4. 信息敏感

不动产登记中包含很多敏感数据,涉及个人隐私、商业秘密及国家秘密,如权利人身份信息、不动产归属信息等,不动产空间数据所涉及的基础地理数据还存在涉密问题,这些数据都需要特别保护,要建立高效的数据组织管理机制和隔离措施,确保信息的安全性和服务的高效率。

1.3.7 数据管理策略

按照不动产登记业务架构、登记数据的产生及数据特点，数据应采用以下管理策略：

1. 建立统一的不动产登记数据库

不动产统一登记制度实施及不动产登记数据在不动产登记机构履行职责中的重要作用，决定了需要建立统一的不动产登记数据库，保障支撑登记日常业务办理、信息互通与共享查询、信息综合分析的不动产登记数据准确、完备、及时。

(1) 对各类数据进行统一管理

登记过程数据、登记结果数据、权籍调查数据（不动产登记业务需要的基本信息）、申请人报件资料、审批和交易数据（不动产登记业务需要的基本信息），都是不动产登记机构履行职责的重要支撑，应将登记机构履行职责所需要的各类数据纳入统一的不动产登记数据库进行管理。

(2) 建立统一的数据更新机制

各类数据应保持同源性，数据更新与登记业务过程联动，即通过登记业务过程驱动数据更新，确保数据实时更新。

2. 形成科学合理的数据库布局

(1) 各级不动产登记机构之间数据库之间关系

——根据登记管辖原则，各级不动产登记机构应集中管理履行本级登记业务所需要的所有数据。

——根据上级不动产登记机构监督、指导下级不动产登记工作的规定，各级不动产登记机构除了集中管理履行本级登记业务所需要的所有数据外，还应掌握覆盖本辖区的登记结果数据，海口市不动产登记信息管理平台管理覆盖全市的不动产登记结果数据。

——各级不动产登记机构管理的数据应保持同源性和同步更新。

(2) 不动产登记数据库逻辑划分

不动产登记数据库统一管理与不动产登记业务相关的各类数据，综合考虑以下因素，对数据库进行逻辑划分，一是便于数据应用服务，登记业务、互通共享、信息查询、信息分析需要的数据支撑，在内容、粒度、格式等方面不尽相同；二是数据的安全性，即不同的应用在不同的网络环境下运行。

基于上述实际，结合高效数据库设计读写分离原则，不动产登记数据库逻辑上分为业务库、基础库、共享查询库、分析库和公众查询库，以满足不同的业务和应用需要。

a) 业务库

业务库支撑不动产登记信息系统运行，包含不动产单元、权利人、权利、登记簿、登记过程、登记人等属性数据、空间数据及其它数据。通过日常登记业务的运行实时记录登记结果数据并导入基础库中，实现基础库动态更新；登记业务库是登记业务的直接支撑，业务审核通过直接调用业务库信息进行比对核查。

b) 基础库

基础库包含从不动产登记机构汇入上来的不动产单元的属性数据、空间数据(空间数据又分为原始坐标空间数据和统一坐标空间数据)及其它数据(如图片类数据等)。不仅包含现状数据，还包含历史数据，支持历史数据的回溯。基础库是不动产登记数据的全集，基础库为共享查询库、大数据分析库提供基础数据。

c) 共享查询库

共享查询库是基础库的子集，主要存储属性数据，支持基本的信息查询和基本的国家级统计分析业务；为国土、住建、农业、林业、海洋等互通共享部门提供实时互通共享服务；为公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供共享查询服务。

d) 分析库

不动产登记分析库从基础库中抽取数据，以大数据技术、数据仓库等进行分布式计算和分布式存储技术等，进行复杂的统计分析和数据挖掘业务，为国家政策提供数据支持。

e) 公众查询库

公众查询库是基础库的子集，以人工摆渡方式从基础库获得相关数据，主要为社会公众等服务对象依法提供查询服务。

(3) 保持数据实时互通共享

即用于支撑不动产登记业务、共享查询、分析等应用的不动产登记数据应该保持同步更新；各级不动产登记机构之间的登记数据应该保持同步更新。

1.3.8 数据存储策略

基础库、共享查询库包含全市的不动产数据，其创建的初期，数据库数据量并不多，但随着时间和业务的发展，记录数会越来越多，表中的数据量也会越来越大，相应地，数据操作，增删改查的开销也会越来越大，已超出了传统数据库的正常处理极限。一台服务器的资源（CPU、磁盘、内存、IO等）是有限的，最终数据库所能承载的数据量、数据处理能力都将遭遇瓶颈，无法有效处理访问请求，因此设计时要进行分库分表。

1. 逻辑存储设计

基础平台数据库按数据特征不同，采用不同的存储策略。不动产登记数据具有明显的区域特征，基础库属性数据设计数据量大的区县单独成库，数据量相对较小的共用一个数据库，每个库再按区县进行分区管理，形成物理分布、逻辑统一的数据库。基础库影像数据和档案数据由于其非结构化和一次写入多次读取的特点，设计存储于分布式文件系统中，数据分布于多个数据节点中，通过管理节点进行管理，数据节点的数目可动态增减。基础库空间（矢量）数据采用与基础库属性数据类似的分库、分区策略，并保存原始坐标数据和统一坐标空间数据，并将原始坐标数据库进行脱密处理用于办理不动产登记业务。

根据不动产查询的特点，将共享查询库以对象分离的方式进行分库，经常关联操作的数据在一个库中，具体分库方式如下：不动产登记单元/宗地、宗海及关联表分为一个库，权利人/登记人信息及关联表分为一个库，不动产权证/权利证明/登记簿及关联表分为一个库，登记过程为一个库，通过数据库引擎逻辑上是一个库，这样分库的目的是共享查询操作更容易，性能更高。

分析库的用途是处理复杂的离线分析业务，适合采用大数据技术进行存储和处理，数据分布于多个数据节点中，通过管理节点进行管理，数据节点的数目可动态增减，利用分布式计算技术加快处理性能。

公众查询库是位于互联网域, 面对公众提供查询的数据库, 是基础库属性数据的一个子集, 数据量较大, 通过合理的分区策略可以保障性能。

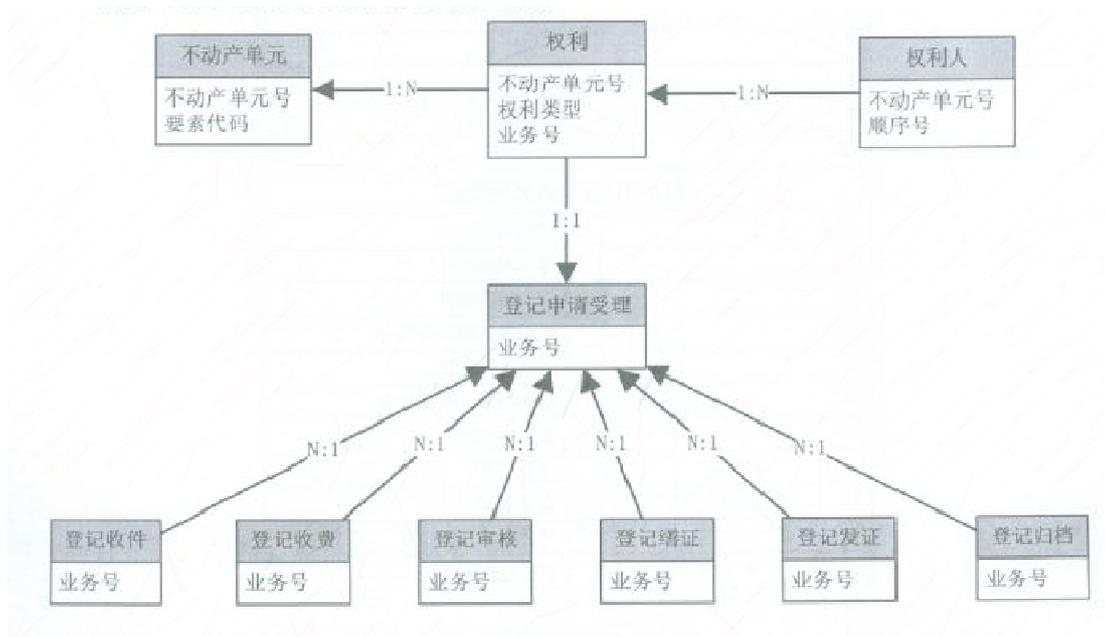
业务库是为不动产登记系统服务的, 主要包含业务数据(属性数据等)及脱密的空間数据, 根据业务的区域化特征, 按区县分区处理。

2. 物理存储设计

不动产登记数据, 分为结构化数据和非结构化数据。结构化数据采用关系数据库存储, 并根据数据量的多少不同采用多库或单库存储。结构化数据设计下图所示:

以基础库属性数据库为例, 逻辑上基础库属性数据库由多个物理库组成, 每个物理库建多个用户, 每个用户对应一个 schema(对应数据库中一组表、索引、视图等存储对象的集合), 对应一个区县的不动产登记数据, 这样一个物理库逻辑上又分为几个逻辑库。具体存储方面, 表、索引等实体数据库对象存储在多个表空间中, 实现 I/O 的逻辑分离, 每个表空间包含一个或多个数据库文件, 每个数据库文件对应物理存储层中某个 RAID 组划分出的一块存储区域, 实现 I/O 的物理分离。多个区县的数据在存储于同一个数据库时, 不同区县的数据可放在不同的表空间上, 结合物理存储层中的 I/O 物理分离, 可以做到不同区县的数据性能方面互不影响, 也方便以后数据量增大时不同数据迁移, 也有利于在表空间级对不同数据进行备份和恢复。

1.3.9 主要表的实体关系图



其中：

1. 不动产单元表示宗地基本信息、宗海（含无居民海岛）基本信息、自然幢、构筑物、户、构（建）筑物、线状定着物、点状定着物的合集。通过要素代码加以区分。

2. 权利表是集体土地所有权、建设用地使用权、农用地使用权、海域（含无居民海岛）使用权、构（建）筑物所有权、房地产权、林权、取水权、探矿权、采矿权、地役权、抵押权以及预告登记、异议登记、查封登记的合集。通过权利类型加以区分，每个权利以不动产单元号与不动产单元关联，以业务号与登记申请受理关联。

3. 权利与权利人是一对多的关系，以不动产单元号关联。

4. 登记受理申请与登记收件、登记收费、登记审核、登记缮证、登记发证、登记归档是一对多的关系，以业务号关联。

1.4 应用系统设计

1.4.1 不动产登记信息系统

1.4.1.1 不动产登记登记类型及登记流程

1.4.1.1.1 不动产登记类型

1. 不动产首次登记

1.1. 国有土地使用权首次登记

1.1.1. 划拨国有建设用地使用权首次登记

1.1.2 出让国有建设用地使用权首次登记

1.1.3 划拨依法转为出让国有建设用地使用权首次登记

1.1.4. 国家租赁国有建设用地使用权首次登记

1.1.5. 国家作价出资或者入股国有建设用地使用权首次登记

1.1.6. 国家授权经营国有建设用地使用权首次登记

1.1.7 其他国有土地使用权首次登记

1.1.8. 历史用地确权首次登记

1.1.9. 国有农用地使用权首次登记

1.2. 集体土地首次登记

1.2.1. 集体土地所有权首次登记

1.2.2. 集体建设用地使用权首次登记

1.2.3. 宅基地使用权首次登记

1.3. 集体土地使用权租赁登记

1.3.1. 集体土地使用权租赁登记

1.4. 国有土地使用权及房屋所有权首次登记

1.4.1. 商品房（含旧城改造项目）、经济适用房（含集资、合作建房）首次登记

1.4.2. 自建房首次登记

1.5. 集体土地使用权及房屋所有权首次登记

1.5.1. 宅基地使用权及房屋所有权首次登记

1.5.2. 集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记

1.6. 抵押权首次登记

- 1.6.1. 土地使用权一般抵押权首次登记
- 1.6.2. 土地使用权最高额抵押权首次登记
- 1.6.3. 房地产一般抵押权、最高额抵押权、在建工程抵押权首次登记
- 1.7. 最高额抵押权确定登记
 - 1.7.1. 最高额抵押权确定登记
- 1.8. 地役权首次登记
 - 1.8.1 地役权首次登记
- 1.9. 森林或林木所有权首次登记
 - 1.9.1. 森林或林木所有权首次登记
森林或林木所有权首次登记
- 1.10. 森林或林木使用权首次登记
 - 1.10.1. 森林或林木使用权首次登记
- 1.11. 林地所有权首次登记
 - 1.11.1 林地所有权首次登记
- 1.12. 林地使用权首次登记
 - 1.12.1 林地使用权首次登记
- 1.13. 海域使用权首次登记
 - 1.13.1 海域使用权首次登记
2. 不动产转移登记
 - 2.1. 土地使用权转移登记
 - 2.1.1 土地使用权转移登记
 - 2.2. 土地使用权及房屋所有权转移登记
 - 2.2.1. 购商品房、经济适用房（集资房、合作建房）转移登记
 - 2.2.2. 买卖、互换、赠与、受遗赠转移登记
 - 2.2.3. 作价出资(入股)转移登记
 - 2.2.4. 法人或者其他组织合并、分立、注销等原因致使不动产权属发生转移的转移登记
 - 2.2.5. 不动产分割、合并导致权属发生转移的转移登记
 - 2.2.6. 继承、离婚转移登记

- 2.2.7. 调拨接收转移登记
- 2.2.8. 企业改制、改革、改组转移登记
- 2.2.9. 拆迁补偿转移登记
- 2.2.10. 单位自有房屋房改出售转移登记
- 2.2.11. 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的转移登记
- 2.2.12. 因生效法律文书导致权属发生转移的转移登记
- 2.3. 抵押权转移登记
 - 2.3.1. 一般抵押权、最高额抵押权、在建工程抵押权转移登记
- 2.4. 地役权转移登记
 - 2.4.1. 地役权转移登记
- 3. 不动产登记
 - 3.1. 土地变更登记
 - 3.1.1. 集体土地所有权变更登记
 - 3.1.1.1. 集体土地所有权变更登记
 - 3.1.1.2. 地址变更登记
 - 3.1.1.3. 土地用途、容积率变更登记
 - 3.1.1.4. 姓名或名称变更登记
 - 3.1.1.5. 分割、合并变更登记
 - 3.1.1.6. 其他变更登记
 - 3.1.2. 土地使用权及房屋所有权变更登记
 - 3.1.2.1. 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码变更登记
 - 3.1.2.2. 坐落、名称变更登记
 - 3.1.2.3. 用途变更登记
 - 3.1.2.4. 面积变更登记
 - 3.1.2.5. 权利期限、来源等权利状况变更登记
 - 3.1.2.6. 同一权利人分割、合并不动产变更登记
 - 3.1.2.7. 发还产权变更登记
 - 3.1.2.8. 共有性质发生变化的变更登记
 - 3.1.2.9. 其他变更登记
 - 3.1.3. 抵押权变更登记

- 3.3.1. 土地使用权抵押权变更登记（土地使用权人更名、抵押合同变更）
- 3.3.2. 房地产一般抵押权、最高额抵押权、在建工程抵押权变更登记
- 3.4. 地役权变更登记
 - 3.4.1. 地役权变更登记
- 3.5. 森林或林木所有权变更登记
 - 3.5.1. 森林或林木所有权变更登记
- 3.6. 森林或林木使用权变更登记
 - 3.6.1. 森林或林木使用权变更登记
- 3.7. 林地所有权变更登记
 - 3.7.1. 林地所有权变更登记林地所有权变更登记
- 3.8. 林地使用权变更登记
 - 3.8.1. 林地使用权变更登记
- 3.9. 海域使用权变更登记
 - 3.9.1. 海域使用权变更登记
- 4. 不动产注销登记
 - 4.1. 土地注销登记
 - 4.1.1. 集体土地所有权注销登记
 - 4.1.2. 土地使用权注销登记
 - 4.2. 土地使用权及房屋所有权注销登记
 - 4.2.1. 房地产权注销登记
 - 4.3. 集体土地使用权注销租赁登记
 - 4.3.1. 集体土地使用权注销租赁登记
 - 4.4. 抵押权注销登记
 - 4.4.1. 土地、房地产抵押权注销登记
 - 4.5. 地役权注销登记
 - 4.5.1. 地役权注销登记
 - 4.6. 森林或林木所有权注销登记
 - 4.6.1. 森林或林木所有权注销登记

- 4.7. 森林或林木使用权注销登记
 - 4.7.1. 森林或林木使用权注销登记
- 4.8. 林地所有权注销登记
 - 4.8.1. 林地所有权注销登记
- 4.9. 林地使用权注销登记
 - 4.9.1. 林地使用权注销登记
- 4.10. 海域使用权注销登记
 - 4.10.1. 海域使用权注销登记
- 5. 不动产预告登记
 - 5.1. 国有土地使用权预告登记
 - 5.1.1. 国有土地使用权预告登记
 - 5.1.2. 国有土地使用权预告注销登记
 - 5.2. 国有土地使用权及房屋所有权预告登记
 - 5.2.1. 预购商品房预告登记
 - 5.2.2. 预购商品房预告注销登记
 - 5.2.3. 房地产权转移预告登记
 - 5.2.4. 房地产权转移预告注销登记
 - 5.3. 抵押预告登记
 - 5.3.1. 预购商品房抵押权预告登记
 - 5.3.2. 预购商品房抵押权预告注销登记
 - 5.3.3. 房地产抵押权预告登记
 - 5.3.4. 房地产抵押权预告注销登记
- 6. 不动产更正登记
 - 6.1. 更正登记
 - 6.1.1 更正登记
- 7. 不动产异议登记
 - 7.1. 异议设立登记
 - 7.1.1. 异议设立登记
 - 7.2. 异议注销登记

- 7.2.1. 异议注销登记
- 8. 不动产查封登记
 - 8.1. 查封登记
 - 8.1.1. 查封登记
 - 8.2. 轮候查封登记
 - 8.2.1. 轮候查封登记
 - 8.3. 预查封登记
 - 8.3.1. 预查封登记
 - 8.4. 轮候预查封登记
 - 8.4.1. 轮候预查封登记
 - 8.5. 续查封登记
 - 8.5.1. 续查封登记
 - 8.6. 解除查封登记
 - 8.6.1. 解除查封登记
- 9. 换发、补发登记
 - 9.1. 权属证书、登记证明的换发、补发登记
 - 9.1.1. 权属证书、登记证明的换发登记
 - 9.1.2. 权属证书、登记证明的补发登记

1.4.1.1.2 不动产登记主流程

市政府服务中心国土资源局审批办窗口受理并初审→转不动产登记中心经办人审查→处室负责人审核→局领导审核→不动产登记中心登记簿记载登记事项、缮证、计费、盖章→市政府服务中心国土资源局审批办窗口发证。

1.4.1.2 系统设计思路

1.4.1.2.1 基于“一张图”实现“以图管不动产”

《不动产登记暂行条例》规定不动产登记单元是指土地、海域权属界线封闭

的范围，以及该范围与附着其内、界限固定、可以独立利用的房屋等建筑物构筑物，森林、林木等定着物组成的特定单位。根据业务需求，在不动产管理上，由原来的各部门分别管理的模式变为将土地、房屋、林地、海域进行统一管理、统一登记，因此在数据管理上，也完全改变了土地、房屋、林地、海域等分开管理的模式，系统将按空间位置关系和统一标准，统一整合土地、林地、草原、海域等各类信息，补充叠加形成集体土地所有权、房屋构筑物所有权等统一的以土地登记为核心的不动产产权“一张图”，实现了基于“一张图”的“以图管不动产”。

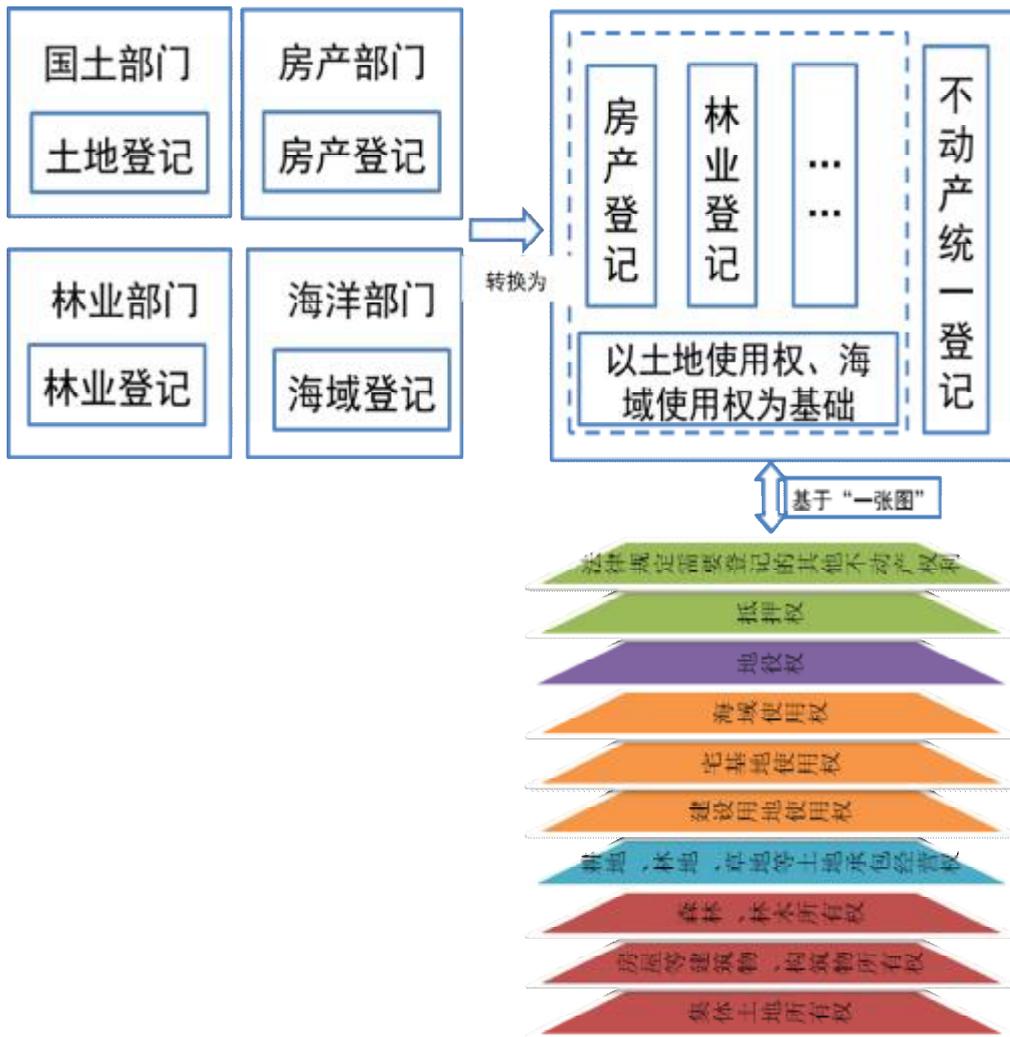


图 5-2 基于“一张图”实现“以图管不动产”

1. 4. 1. 2. 2 不动产产权、权利人、不动产单元数据一体化管理

不动产产权、权利人、不动产单元数据三者是一个不可分割的整体，三者共

同相生，缺一不可，因此实现不动产产权、权利人、不动产单元数据的一体化管理是现代化管理的客观需求。

系统通过运用多种领先技术“SOA 技术、云计算技术、工作流技术、3S 技术”，实现对不动产产权、权利人、不动产单元数据的多层次、全方位、智慧化的管理和信息服务等，通过系统可通过不动产产权信息或权利人信息、不动产单元数据信息关联查询其他两者信息，进行统一管理，以及对农业部、林业局、海洋局、住建部等部门现有土地、房屋、草原、海域等历史数据的登记、共享、查询等管理，同时系统实现了图属一体化的业务集成，伴随业务办理的过程，图形信息联动变更，实现图形属性信息相互关联查询，统一业务办理入口，真正实现了数据的一体化管理。

1.4.1.2.3 无缝集成 GIS、数据库等技术，实现图文一体化审批

不动产登记信息系统的建设涉及到 GIS、工作流、表单、数据库、中间件等技术，在总体设计上，将这些技术集成于系统中，存储于统一的数据库，实现 GIS、工作流等技术一体化，为各级领导和工作人员提供了图文一体化的协同工作环境。通过无缝集成这些关键技术，在同一个工作环境下，不动产登记的业务人员可以办理不动产登记业务案卷（政务审批），可以填写相关表格、查阅相关的申报材料，查阅案卷的办理过程（工作流）；同时可以查阅不动产宗地图等，并查阅周边不动产单元的信息（GIS），实现系统流程定制、登记流程办理、图形编辑、图形查看、表单制作、表单打印等，实现相关的业务案卷、相关的地图建立关联，方便领导和业务人员进行查阅。

1.4.1.3 技术方法

1.4.1.3.1 基于工作流技术的流程性业务处理

软件中工作流技术起源于 20 世纪 70 到 80 年代的办公自动化应用，随后在管理信息系统中得到了广泛应用。工作流技术主要是面向具有特定流程性特点的业务而提出的一个自动化实现模型。工作流技术应用的目的是提高业务的处理效

率、降低成本、控制业务处理的进程和质量。

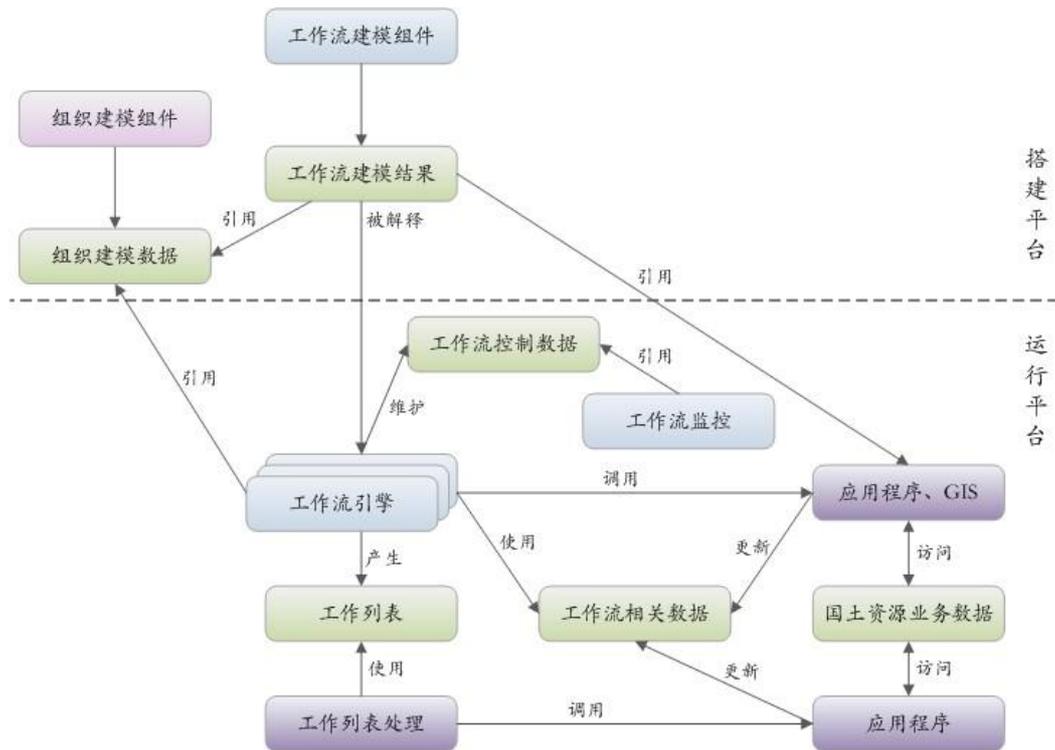


图 5-3 workflow 技术的应用

不动产登记管理业务特别是日常管理业务的处理具有典型的流程性特点，不动产登记流程性业务根据具体需要可能会具有多样化特点，体现在：各个不动产登记部门的业务流程都会存在一定的差异；不动产登记部门内部又包括了各种各样的业务流程；业务流程随管理制度、机构调整、业务调整等情况的变化而变化。 workflow 思路的引入为实现这些业务的自动化、创建无纸化办公环境、快速使用流程调整提供了崭新的思路。其实现了不动产管理中业务流程的可定制、可调整，业务流过程可监督，业务情况可查询，工作效率可统计，同时为业务系统直接同流程管理相结合提供了有效的技术机制。

如图所示， workflow 可以分为“建模”和“运行”两个方面， workflow 的建模就是将业务流程定义到系统中去，或者是对已经定义好的流程进行修改。“运行”就是具体经办人员操作已经定义好的流程。“建立”和“运行”都是借助于特定的组件来进行的。 workflow 的建模需要依赖组织建模、业务表现建模以及 GIS 业务组件建模的结果。

应用了多种增强 workflow 技术体系，包括可视化定制与监控、多分支并发、任

意流转控制、绿色通道等，将在海口市不动产登记信息管理平台建设中发挥重要作用。

1.4.1.3.2 不动产登记流程全业务覆盖

不动产登记管理是一个综合的、有机的业务管理过程，需要把各类过程、信息进行有机的组合，并梳理调顺各业务间衔接关系才能真正满足管理的需求。系统采用 SOA 架构，融入工作流和 WEBGIS 技术，实现了不动产单元的各种权属调查管理和初始登记、变更登记、注销登记、更正登记、异议登记等各种不动产单元登记业务应用功能，并依托工作流技术提供各种不同业务办理的流程解决方案，实现不动产登记流程全业务覆盖。

1.4.1.3.3 工作库、历史库、现状库三库分离的管理机制

在不动产登记信息系统建设中，充分考虑到不动产业务流程性强、业务量大、业务复杂，数据变化频繁等特点，为提高数据库访问的效率，加强数据的安全性，将不同时间周期上的数据加以安全、高效的管理。在数据库管理上采用了数据库三库分离技术。三库分离技术源于不动产登记业务对象在时间维度上 3 种不同状态的数据：工作数据、现状数据、正式数据根据这一现象在数据库设计上实现对同一对象的不同生命周期划分为工作库、现状库、历史库。工作库中存储当前的正在办理的业务数据，尚未完成的业务数据等，在完成业务审批后，具有法律效力的数据存放在现状库，对同一不动产数据完成变更业务后的数据将替换现状库中的原有数据，现状库中的数据则转存到历史库中进行保存，保障后期能够对业务数据进行局部或全部的恢复，工作情况如下图。

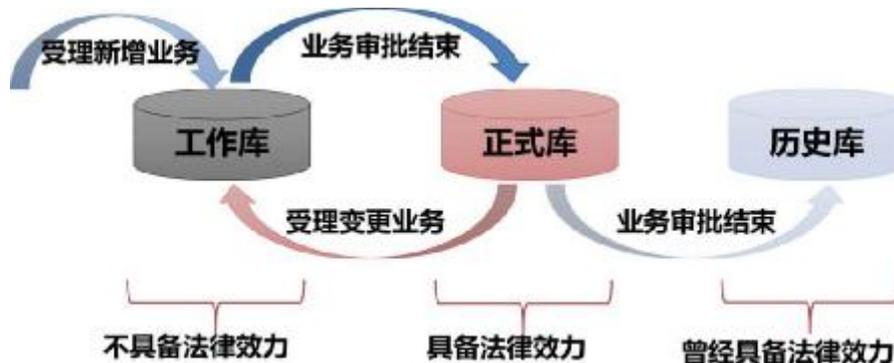


图 5-4 三库分离

1.4.1.3.4 统一的权限配置和管理体系

在业务逻辑上的各个子系统和各个环节中，都要对用户的身份进行认证，使用加密算法对用户口令进行加密，以保证用户的合法性和口令的安全性，然后在此基础上，根据每个用户在应用系统中担当的不同角色，再对其权限进行管理，使不同级别的用户在应用系统中具有不同的功能权限，通过访问控制机制来控制用户的访问和操作。

建设统一权限配置和管理体系，对不动产登记信息的使用者进行全平台统一管理，与多级授权管理，保证信息安全。

1.4.1.3.5 基于 API 的开放式服务提供和接入模型

不动产登记信息系统提供开放式的 API 接入标准，使系统在提供统一登记的同时，通过 API 的开放式服务进行架构，将原有的业务信息系统接入现有的不动产登记信息系统中，使国土、房产原有业务系统与现有业务系统实现相互联动，实现系统间的数据互通。同时实现数据上报。

1.4.1.3.6 基于企业服务总线（ESB）进行服务与数据一体化管理

ESB 全称为 Enterprise Service Bus，即企业服务总线。它是传统中间件技术与 XML、Web 服务等技术结合的产物。ESB 提供了网络中最基本的连接中枢，是构筑企业神经系统的必要元素。ESB 的出现改变了传统的软件架构，可以提供比传统中间件产品更为廉价的解决方案，同时它还可以消除不同应用之间的技术差异，让不同的应用服务器协调运作，实现了不同服务之间的通信与整合。从功能上看，ESB 提供了事件驱动和文档导向的处理模式，以及分布式的运行管理机制，它支持基于内容的路由和过滤，具备了复杂数据的传输能力，并可以提供一系列的标准接口。ESB 提供了一种开放的、基于标准的消息机制，通过简单的标准适配器和接口，来完成粗粒度应用（服务）和其他组件之间的互操作，能够满足大型异构企业环境的集成需求。它可以在不改变现有基础结构的情况下让几代技术

实现互操作。

在不动产登记信息系统中引入 ESB 对数据和服务进行统一管理，便于整合各类异构数据资源与服务，并统一对外发布，符合不动产登记信息基础平台的开放性要求。

1.4.1.4 系统架构

不动产登记信息系统作为海口市不动产登记信息管理平台建设项目的一部分，主要承担不动产登记机构的日常业务办理和上报。它与其他系统之间既是相互独立的系统，又是相互协作相互关联的。既能独立完成相应的不动产登记工作，又可以与其它系统相互协作共同完成不动产登记的数据更新、管理。

同时通过数据库管理系统将增量数据更新到不动产基础库中；通过共享、查询与分析系统将业务数据实时推送到共享库、查询库以满足其他审批交易管理部门对业务数据的获取。

不动产登记信息系统采用分层架构设计模式，整个系统包括数据服务层、平台服务层、应用服务层。在上述结构之外，系统建设还遵循不动产登记标准规范的标准，在基础网络硬件环境下，充分保障系统运行。



图 5-5 系统架构

数据服务层：数据层中存放系统所产生和涉及的数据库，是整个系统的数据库核心。通过 SuperMap 的空间数据库访问技术，实现对空间数据库的访问和存储等操作，采用 GIS 平台的图属一体化特性，将空间图形和属性数据存储在一起。

除了不动产登记库本身涉及的登记簿、 workflow 和附件外，还能与不动产调查库和其它审批交易部门的共享库进行交换和共享。

业务支撑层：通过模块化的技术将系统的各通用功能设计为功能模块，通过调用功能模块来实现对系统的登录、权限、访问、开发等各操作的控制。业务支撑层的功能支撑了系统业务的运行。

应用服务层：应用服务是提供给用户进行业务办理的功能。根据 workflow 定义的角色权限确定使用系统的功能权限和访问数据库的权限。通过应用服务层的各项功能进行业务的办理，同时也是通过应用服务层的功能与数据层的数据库实现实时交互。

1.4.1.5 功能设计

系统主要功能包括权籍调查数据管理、不动产登记、不动产登记查询、不动产登记簿管理、不动产登记管理、 workflow 管理、表单定制管理、系统维护管理等。

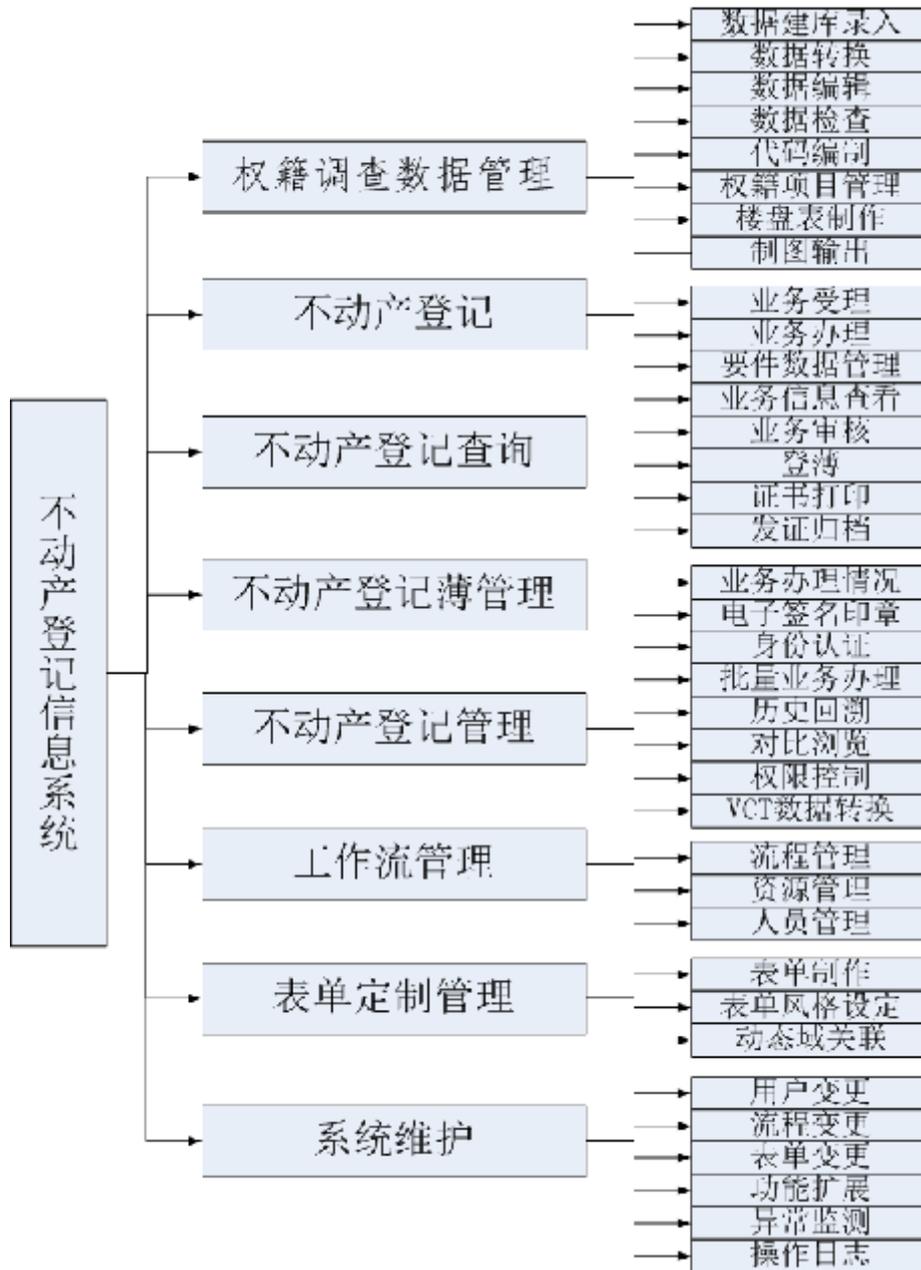


图 5-6 功能模块设计

1.4.1.5.1 不动产登记簿管理功能

能够对不动产登记簿进行管理，对已办结项目的不动产登记簿内容锁定，不能修改；不动产电子登记簿内容修改需要审批程序；能够使不动产电子登记簿与纸质登记簿形成一一对应关系；不动产电子登记簿能够记载不动产的自然属性、权利属性、登记管理属性以及权属变更等信息；能够对不动产电子登记簿加盖电子签章；能够生成符合电子文件版式要求（如 PDF）的不动产电子登记簿版式文

件；能够打印输出。

不动产登记簿查询：可以对不动产登记簿进行关键字查询；

不动产登记簿查看：可以对不动产登记簿内容进行查看；

不动产登记簿打印：可以对不动产登记簿内容进行打印；

不动产登记簿修改申请：可以对需要修改的不动产登记簿提出申请；

1.4.1.5.2 不动产登记业务办理功能

各类登记业务流程定制与运行模块，实现了根据 workflow 进行登记业务的设定及业务的运行管理。

1.4.1.5.2.1 业务办理情况管理

系统提供业务运行管理，能够进行登记业务办理管理、登记业务流转管理以及登记业务监控，实现项目受理情况、项目待办情况、项目在办情况等进行分类管理、查看。

系统提供项目受理、待办业务、在办业务等功能，为不动产登记各类登记业务（包括国有土地所有权、集体土地所有权、建设用地使用权/房屋所有权、土地承包经营权/森林或林木所有权等）进行管理。

项目受理：任何一项不动产登记业务都要从这里开始进行受理，一般面向具有窗口受理角色的人员进行操作。

待办业务：待办业务箱中存放的是由上一用户转来，没有经过办理的活动，活动一旦被接收，就转到在办业务箱。

在办业务：在办业务箱中存放的是用户经过办理后的活动，该活动处于办理中，还没有进行转出。

挂起业务：由于项目的特殊原因，如资料不全或需要补充资料等，需要经过一段时间后再进行办理的，可以将项目进行挂起。

超期业务：超期业务箱存放的是超出办件期限的业务，项目超期后可能会受到领导的督办。

被驳回业务：在业务办理的过程中，如果后续的办理人员发现业务办理出现

纰漏，驳回到该用户重新进行办理。

正在申请延期业务：存放已经提交延期挂起申请，但还没经过领导审批的业务。

正在申请注销业务：存放已经提交注销申请，但还没经过领导审批的业务。

1.4.1.5.2.2 业务要件管理

能够对纸质报件资料进行数字化，并根据业务类型不同，生成相应的符合电子报件要求的电子报件资料；能够对电子报件进行导入，进行质量检查后，形成规范化电子报件资料；能够与国土、住建、林业、海洋、农业等部门的审批系统、交易系统进行连接，实现业务联动，对于通过业务联动取得的报件数据，能够进行要件内容检查，并形成规范化电子报件资料。

要件资料目录定义：可以在档案系统中对各个登记流程所需要提交的要件进行定义，需要按照定义的内容提交要件资料；

扫描：可以调用扫描仪对提交的要件进行扫描；

上传：可以对要件的扫描件进行上传，将其上传到数据库中保存；

下载：可以将数据库中的要件资料下载到本地进行浏览；

删除：可以将选中的要件从数据库中删除。

1.4.1.5.2.3 电子签名印章

能够支持提供电子签名和电子印章功能，对于业务办理人员提供与之对应的电子签名；对于登记机构提供与之对应的电子印章；能够支撑电子签名与电子印章的防篡改、防抵赖功能。

电子签名印章：支持自定义的电子签名和印章显示。

1.4.1.5.2.4 批量业务办理

能够依据特殊情况下的特定要求，进行批量业务处理，如地质灾害毁坏造成的土地与房屋注销等、填海造田注销登记、增减挂钩项目注销登记等。

批量办理：可以批量办理特殊的登记业务。

1.4.1.5.2.5 历史回溯

能对不动产登记单元业务办理实现回溯功能，可以追溯不动产单元的变化过程，查询每个单元变化过程的图形和属性详细信息；也能实现区域历史回溯，即指定某区域某一时间点的历史业务状态，可以实现多窗口多时间点的动态对比显示。

历史回溯：可以查看不动产单元之前的变化过程，同时查看变化过程中的图形和属性详细信息；

1.4.1.5.2.6 对比浏览

能实现对同一地区不同时期或不同数据源的对比浏览

对比浏览：可以实现同一地区的不同时期的数据多窗口对比浏览。

1.4.1.5.2.7 地图权限控制

根据业务权限配置不同业务管理部门空间数据查询范围，对地图数据能实现按需查询。

按地区权限配置：系统根据各地区、人员只能查看所在行政区涉及到的空间数据范围，因此，系统提供根据行政区、空间范围设置地图权限，使各地区、人员只能查看到所属地地图范围，保证了数据安全。

按地图图层配置：在地区权限配置的基础上，系统根据各环节业务办理人员的业务需求，提供地图权限配置，可根据业务环节的实际权限，选择可见图层。

地图编辑权限配置：根据业务人员对地图浏览、查看地图、查询属性、对地图进行分析的需求，系统提供地图编辑权限配置，实现不同人员、不同业务环节的浏览、查询、编辑地图的权限配置。

1.4.1.5.2.8 图文一体化审批

系统能完整的展现业务卷宗办理过程，能实现联动审批，包括图形与卷宗等。业务归档后，能形成完整的电子档案卷宗、图形数据。

审批一体化办理：实现图属的一体化审批管理，伴随业务办理的过程，图形信息联动变更，实现图形属性信息互查，统一业务办理入口，真正实现了一体化业务办理流程。

图形一体化查看：具体实现上体现在图形信息同时可与登记审批业务案件挂接，可在案件办理过程中，实时查看案卷涉及的不动产登记单元信息。即选中一个案卷，通过图形定位，就能即时在图形窗口中定位跳转到项目涉及的地块，系统自动弹出该地块的详细信息，包括地址、编号、面积等，辅助办公人员进行审批。

档案一体化查看：在审批过程中选择档案信息，可以直接查看档案信息，同时可以根据图形查看相关项目的审批信息、不动产单元的属性信息。

表单证书一体化查看：在系统中实现申请表、审批表、证书的一体化查看，可以在申请、受理、审批各环节，任意调用查看申请表、审批表，缮证环节后可以实现证书的查看、打印预览。

1.4.1.5.2.9 信息维护功能

系统提供完善的系统维护功能，实现用户变更、流程变更、表单变更、功能扩展、异常监测、操作日志管理等系统维护功能。

1.4.1.5.2.9.1 用户变更

用户变更是指系统中的用户进行变更，具有相关系统权限的使用者可以通过用户变更功能，完成对使用者权限、部门情况、添户、销户等多种操作。

新用户权限添加：对系统使用的新用户，由相关权限的管理人员或新用户部门主管进行权限设定，同时完成初始用户名及密码的设定。权限设置包含了，新用户在该系统的部门权限中能够实现的查询、分析、使用等权限的设定。

角色变更：对已拥有的相应权限的使用者，当其职位在部门内发生变更时，通过上一级主管或权限管理部门，在进行审计、核实、备案后完成对其角色权限的变更。

部门变更：对某些人员由于上级主管部门的调动令，出现了跨部门调动的，由权限管理部门，通过上级主管部门的调令并对人员进行审计、核实、备案后，

通过系统直接进行用户名、密码不变的用户跨部门变更,并直接开放对应的权限。

用户注销:对出现因自主或非自主的所有情况出现的离职等情况,在进行相关离职文件确定后,对其所有相关权限进行全部注销。

用户基本信息变更:新用户将对个人的基本信息进行填写、老用户也可以对基本信息进行修改。同时在用户基本信息变更中,还实现了对密码的修改功能的实现。

1.4.1.5.2.9.2 流程变更

系统通过 workflow 管理功能实现流程变更,通过对实际业务的分析与对相关人员的需求的理解,业务人员每天要进行大量的业务工作,会对业务流程进行大量的操作与更改。流程变更功能能够使相关的权限的人员重新定义业务流程走向。

业务流程节点添加:对某些业务处理时不能使用通用业务,需要多部门合作的时候,通过业务流程变更功能实现对业务节点的添加,实现多部门业务审核、审批。节省了时间、简化了业务复杂性。

业务流程节点修改:系统提供的流程变更功能,选定要进行编辑的业务节点,对其进行相应的修改,包括本身权限的临时修改、业务人员变更等。

业务流程流向改变:在某些特殊的情况,当前要进行审核的人员无法完成审核,为保障业务流程的连贯性,防止出现业务办理时间过长的情况,相关权限人经过批准审核、备案后可以完成对业务流向的更改,使业务继续办理。

1.4.1.5.2.9.3 表单变更

表单变更是指对整个业务流程中相关表单内容的变更、修改等。

1.4.1.5.2.9.4 功能扩展

为保障系统长期有效的运行,节省系统重新研发的时间与资金,系统提供了功能扩展模块,根据实际的要求,在开发出新的功能后,通过功能扩展,能够完整的兼容新的功能。

1.4.1.5.2.9.5 异常监测

对整个数据库的运行状态进行监控,包括数据库是否正常运行以及运行效率,当某一数据库服务器出现故障的时候系统能够自动报警并启用备用服务器。

自动报警:自动报警功能分为紧急报警与延缓报警,是指在数据库服务器在

出现本身设定的容错、跳错等自我修复等后仍然无法进行正常运行后将数据库管理人员进行紧急报警; 延缓报警是指在数据库服务器容错、跳错等自我修复等完成后可以正常运行的情况下, 通知管理人员进行报警, 提醒管理人员。

状态监管: 状态监管主要针对数据库的运行稳定性进行设计的功能, 能够实现数据库服务器运行的状态、数据调用效率、数据容错情况进行监管。

数据库日志: 通过数据库日志功能, 系统还能够完整记录所有数据库的运行状态日志, 方便数据库管理人员对数据库的日常检查。

1.4.1.5.2.9.6 操作日志

操作日志功能能够实现对所有的系统操作进行记录生成日志文件, 帮助系统管理人员对系统的管理。

日志备份: 系统将自动完成对多有数据日志的备份工作, 可以通过该功能定义日志备份的时间节点、备份日志的存储位置。

日志查看: 通过日志查看功能管理员可以查看业务人员对系统的使用情况, 包括用户登陆的账号、登陆的电脑、登陆的时间以及用户对图层和数据的操作。

日志查询: 日志查询功能, 通过多条件对日志进行查询, 查询的条件包含了日志号、日志生成日期等。

日志统计: 根据用户的要求, 通过日志统计功能, 实现对日志的分类统计。可根据时间、系统使用的频繁度、系统错误操作等多种条件进行统计。

报表分析: 对进行分类统计后的日志按照用户的要求, 实现相应的专题报表帮助用户进行决策分析。

1.4.1.6 业务模式

不动产登记信息系统面向各级不动产登记机构的登记业务申请、受理、审核、登簿、缮证、归档的全流程, 提供信息化、网络化管理服务功能。主要流程有:

1. 受理申请: 窗口受理人员接收申请人通过窗口接件子系统填写申请书的相关信息或纸质申请登记材料。

2. 权籍审核：受理窗口在接收了申请人提交的申请材料后，对权利人所要登记的不动产的权籍调查资料是否齐全进行审核，必要时进行权籍调查、建库工作。
3. 登记接件：政务中心办事员接收受理窗口提交过来的报审材料，检查报审材料是否齐全，登记并打印受理单、登记材料扫描导入，并收取相关费用。
4. 登记审批：按审批程序对不动产登记申请进行审批。
5. 登簿：根据审批后的登记信息生成登记簿，并盖章打印。
6. 缮证：依据登记簿信息制不动产产权证书、不动产登记证明。
7. 发证：将不动产权证发给权利人，并将所有档案数据进行归档。

1.4.1.7 功能描述

1.4.1.7.1 受理

Ø 功能简介：窗口受理人员接收申请人提交的申请登记材料，在不动产登记信息系统的受理窗口界面进行登记，创建受理业务。

Ø 外部实体：

1. 受理窗口：不动产登记业务开始的入口，申请人在此递交申请材料。
2. 申请人：权利人本人或是受权利人委托，利害关系人、法律部门、不动产登记机构都可以是申请人。

Ø 输入数据流：

1. 申请人提供申请登记材料。

Ø 处理：

1. 申请人将申请登记材料提交给窗口受理人员。
2. 窗口受理人员通过受理窗口界面选择登记类型。
3. 选择业务类型后，输入相关信息，确定受理，自动生成业务号，业务受理创建成功。
4. 可对业务受理的名称进行修改。

Ø 输出数据流：

1. 窗口受理人员将受理申请登记材料提交给政务中心办事员。
2. 将受理情况存入登记业务信息数据库。

Ø 存储：

1. 登记业务信息数据库导入受理情况信息。

1.4.1.7.2 权籍审核

3. 功能简介：受理窗口在接收了申请人提交的申请材料后，对权利人所要登记的不动产的权籍调查资料是否齐全进行审核，必要时需由调查测量人员进行权籍调查、建库工作。

Ø 外部实体：

1. 受理窗口：不动产登记业务开始的入口，申请人在此递交申请材料。
2. 调查测量员：进行权籍调查测量的人员。
3. 建库员：将档案台账扫描登记入库人员。

Ø 输入数据流：

1. 从受理环节接收过来的申请登记材料。
2. 申请人填写的权籍调查申请表。
3. 调查测量员提交的调查报告。
4. 从房管部门外部系统交换过来的预测报告和实测数据。

Ø 处理：

1. 根据权籍调查受理申请表进行权籍调查。

1.4.1.7.3 收件

Ø 功能简介：政务中心办事员接收受理窗口提交过来的报审材料，检查报审材料是否齐全，登记并打印受理单、登记材料扫描、导入等。

Ø 外部实体：

1. 政务中心：政务中心办事员、政务中心主任、材料扫描人员。

Ø 输入数据流：

1. 受理窗口提交的申请登记材料。

2. 从协同共享系统获取共享数据。

Ø 处理：

1. 接收报审材料、检查报审材料是否齐全。

2. 政务中心办事员对报审材料进行登记。

3. 材料扫描人员对相关纸质材料进行扫描。

Ø 输出数据流：

1. 向收费人员发放收费通知。

2. 向审核人员提交政务中心审核过的申请材料。

3. 将收件情况导入到不动产登记业务信息数据库。

Ø 存储：

1. 登记业务信息数据库导入收件情况信息。

1.4.1.7.4 收费

Ø 功能简介：政务中心收件后，依照收费依据向申请人收取相关费用，并提供申请人收费凭证。

Ø 外部实体：

1. 收费员：收取申请人缴纳费用的人员。

Ø 输入数据流：

1. 政务中心发送的收费通知。

2. 收费依据。

Ø 处理：

1. 依照收费依据向申请人收取相关费用。

2. 提供收费凭证给申请人。

Ø 输出数据流：

1. 提供给申请人收费凭证。

2. 将收费情况导入不动产登记业务信息数据库。

3. 将收费情况提交给审核人员。

Ø 存储：

1. 不动产登记业务信息数据库导入收费情况。

1.4.1.7.5 审核

Ø 功能简介：按审批流程对申请登记材料进行复查、审核。

Ø 外部实体：

1. 审查人员：包括经办人、股长、分管局长、局长。

Ø 输入数据流：

1. 政务中心提交审核过的申请材料。
2. 从基础地理信息数据库获取空间数据。
3. 收费人员将收费情况提交给审查人员。
4. 调查人员向审核人员回复调查核实情况。
5. 审核时依照相关的法律法规。
6. 税务部门提供完税凭证。

Ø 处理：

1. 经办人使用登记审批系统对报审材料进行查看、书写经办人意见、电子签名。
2. 股长复查申请材料、查询经办人意见、书写股长意见、电子签名。
3. 分管局长审核申请材料、查询经办人意见、查询主办股室审核意见、书写审核意见、电子签名。
4. 局长审批申请材料、查询所有意见、书写局长意见、电子签名。
5. 审核过程中需派调查人员对申请登记信息真实性进行核实或实地调查。
6. 在审核过程中可向不动产登记共享、查询与分析系统申请查询相关信息。

Ø 输出数据流：

1. 将审核情况导入登记业务信息数据库。
2. 将不动产登记信息导入不动产登记信息数据库。
3. 将审批后的登记信息提交给登簿人员进行登簿。
4. 在审核过程中向调查人员发送需要调查的事项。

Ø 存储：

1. 从基础地理信息数据库获取空间数据。
2. 登记业务信息数据库记录审核情况。

3. 不动产登记信息数据库导入不动产登记信息。

1.4.1.7.6 调查

Ø 功能简介：对不动产登记审核过程中的调查事项进行调查核实。

Ø 外部实体：

1. 调查人员：对不动产登记审核过程中的调查事项进行调查核实的人员。

Ø 输入数据流：

1. 审核人员向调查人员发送调查事项。

2. 调查人员返回调查结果。

Ø 处理：

1. 调查人员对调查事项进行调查核实。

2. 调查人员将调查结果提交给审核人员。

Ø 输出数据流：

1. 向调查人员发送调查事项。

2. 向审核人员发送回复结果。

Ø 存储：

1.4.1.7.7 登簿

Ø 功能简介：根据审批后的登记信息生成登记簿，并盖章打印。

Ø 外部实体：

1. 登簿人员：生成登记簿、打印登记簿的人员。

Ø 输入数据流：

1. 审查人员提交审批后的登记信息。

Ø 处理：

1. 生成登记簿。

2. 打印登记簿。

Ø 输出数据流：

1. 将登记簿信息提交给制证人员。

2. 将登簿情况导入登记业务信息数据库。

3. 将不动产登记簿数据导入不动产登记数据库。

Ø 存储：

1. 登记业务信息数据库导入登簿情况信息。

2. 不动产登记信息数据库导入不动产登记簿数据。

1.4.1.7.8 缮证

Ø 功能简介：依据登记簿信息生成不动产权利证书及不动产登记证明，盖章并打印。

Ø 外部实体：

1. 制证人员：生成不动产权证并进行打印的人员。

Ø 输入数据流：

1. 登簿人员将登记簿信息提交给制证人员。

Ø 处理：

1. 生成不动产权利证书及不动产登记证明。

2. 打印不动产权利证书及不动产登记证明。

Ø 输出数据流：

1. 将缮证情况导入登记业务信息数据库。

2. 将不动产登记权证数据导入不动产登记信息数据库。

3. 将打印的证书交给发证人员进行发证。

Ø 存储：

1. 登记业务信息数据库导入缮证情况。

2. 不动产登记信息数据库导入不动产登记权证数据。

1.4.1.7.9 发证

Ø 功能简介：将证书发给权利人，并将所有档案数据进行归档。

Ø 外部实体：

1. 权利人：不动产权利人即不动产权利主体，是享有不动产所有权、用益物权、担保物权、其他法定事项和权利的作为或不作为者。不动产权利人可以是自然人、法人和社会组织。

2. 发证人员：最终进行发证的人员以及数据归档人员。

Ø 输入数据流：

1. 制证人员将打印好的证书交给政务中心的发证人员。

Ø 处理：

1. 发证人员发证。

2. 数据归档人员将所有档案数据进行归档。

Ø 输出数据流：

1. 发证人员将不动产权利证书交给权利人。

2. 将发证情况导入登记业务信息数据库。

3. 将所有纸质卷宗进行存档。

4. 将所有档案数据进行数据归档。

Ø 存储：

1. 登记业务信息数据库导入发证情况信息。

2. 纸质档案备份封存。

3. 不动产登记信息数据库导入档案数据。

1.4.1.8 系统主要证书和表单设计

1.4.1.8.1 不动产登记证书、证明（样式）

1.4.1.8.1.1 《不动产权证书》（样式）

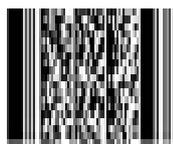


中华人民共和国 不动产权证书

() 不动产权第号

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO. J000000000000



不动产权利（一）

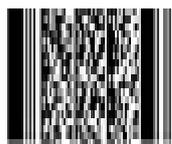
权利人			
共有情况			
坐落			
权利类型			
权利性质			
使用期限			
不动产单元	用途	面积	备注
权利其他状况			
附记			

登记机构（章）

年月日

附图页





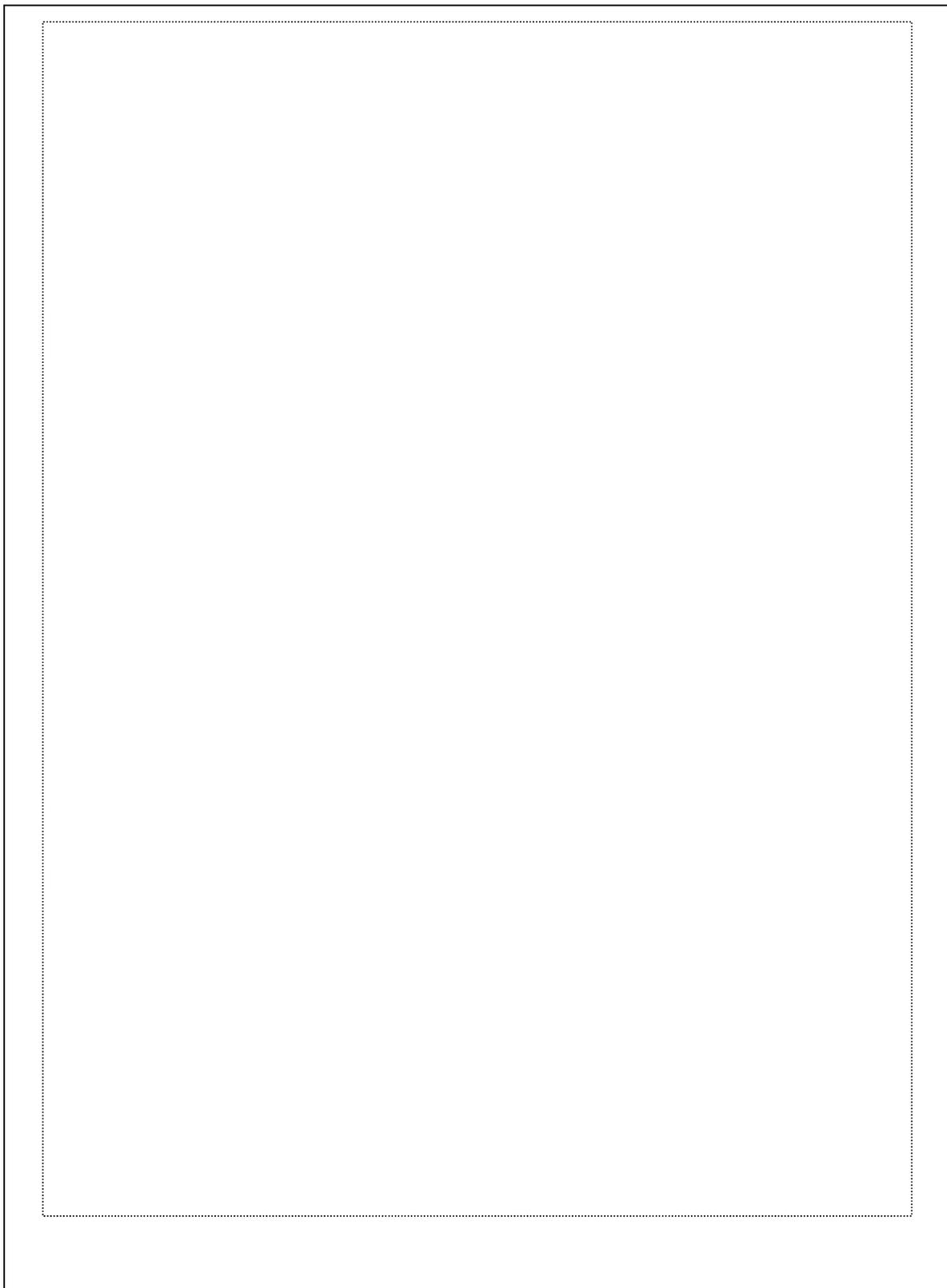
不动产权利（二）

权利人			
共有情况			
坐落			
权利类型			
权利性质			
使用期限			
不动产单元号	用途	面积	备注
权利其他状况			
附记			

登记机构（章）

年月日

附图页



其他需注明事项

Empty box for additional notes.

1.4.1.8.1.2 《不动产登记证明》（样式）

（） 不动产证明第号

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护申请人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

登记机构（章）

年月日

中华人民共和国国土资源部监

制编号 NO.000000000000

格式文书

1.4.1.8.1.3 不动产登记申请表

**信息收集声明：本表信息系依法定
职权收集，用于不动产登记和登记簿查**

不动产登记申请表

申请人	姓名(名称)	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额%	
		证件类别及号码	
	代理人	证件类别及号码	
	联系人及地址	联系电话	
	姓名(名称)	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额%	
		证件类别及号码	
	代理人	证件类别及号码	
	联系人及地址	联系电话	
	姓名(名称)	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额%	
		证件类别及号码	
	代理人	证件类别及号码	
	联系人及地址	联系电话	
不动产	不动产坐落(名称)		
	不动产权证(登记证明)号		宗地号/宗海号
事事	权利登记(同时勾选权利类型和登记类型)		
	权利类型		登记类型

项 内 容	<input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权	<input type="checkbox"/> 建筑物、构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 国有农用地的使用权 <input type="checkbox"/> 建筑物、构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 建筑物、构筑物所有权	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 注销登记
	其他登记		
	<input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 注销异议登记 <input type="checkbox"/> 撤回登记申请 <input type="checkbox"/> 其他事项		
询问笔录 询问人签名： 被询问人签名：			
询问事项		询问结果	
1、提交的有关材料及本表是否为你本人或代理人自愿签署的？		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2、除申请人之外，申请登记的不动产是否还有其他共有人？		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3、按份共有的	(1) 是否知悉共有的不动产可由占份额三分之二以上的按份共有人进行处分的相关规定？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	(2) 对按份共有的不动产处分，共有人之间是否另有约定？有约定的，申请人应当提交约定协议书	<input type="checkbox"/> 有约定 <input type="checkbox"/> 无约定	
4、			
申请人承诺 本申请表填写内容和询问记录真实，并且为申请人真实的意思表示；所提交的登记申请材料真实、合法、有效。如有任何虚假，由申请人承担法律责任。 特此承诺。 申请人： 代理人： 申请日期：			

1.4.1.8.1.4 通知书、决定书、告知书

1.4.1.8.1.4.1 不动产登记受理凭证

1.4.1.8.1.4.2

不动产登记受理凭

证号 ::

_____年_____月_____日，收到你(单位)(不动产坐落名称及登记类型)以下申请登记材料，经核查，申请登记材料齐全，符合法定形式，现予受理。

本申请登记事项办理时限为：自受理之日起至_____年_____月_____日止。请凭本凭证、身份证明领取办理结果。

已提交的文件资料	份数	材料形式
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件

(印章)

年 月 日

以下内容在领取登记结果时填写

登记结果：

领取人：



领取日期：

1.4.1.8.1.4.3 不动产登记不予受理决定书
不动产登记不予受理通知书

编号：

_____年_____月_____日，你（单位）申请的（不动产

坐落名称及登记类型），提交材料清单如下：

- 1、
- 2、
- 3、
- 4、
- 5、
- 6、
- 7、
- 8、
- 9、

经核查，上述申请因申请登记材料不齐全；申请登记材料不符合法定形式；申请登记的不动产不属于本机构登记范围；不符合法律法规规定的其他情形，决定不予受理。具体情况如下：

若对不予受理的行为不服,可自收到本通知之日起六十日内向行政复议机关申请行政复议,或者在收到本通知之日起六个月内向人民法院起诉。

(印章)

年 月 日

收件员签字:

申请人签字:

1.4.1.8.1.4.4 不动产登记补正材料通知书
不动产登记补正材料通知书

编号:

_____年_____月_____日,收到你(单位)(不动产坐落名称及登记类型)申请,受理编号为。经核查,因所提交的申请

材料:不齐全;不符合法定形式,具体如下:

请补正以下申请登记材料:

需补正的文件资料	份数	材料形式
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件

		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
--	--	--

请在办理时限内按照上述要求补正材料并送达登记机构，补正材料时间不计入办理时限。逾期未补正材料的，登记机构将不予登记。

(印章)

年 月 日

收件员签字：

申请人签字：

1.4.1.8.1.4.5 不动产登记补正材料接收凭证
不动产登记补正材料接收凭证

编号 ::

_____年_____月_____日，收到你（单位）受理编

号为的补正材料，具体清单如下：

已补正的文件资料	份数	材料形式
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件

(印章)

年 月 日

收件员签字：

申请人签字：

注：办文时限自补正材料之日起重新计算。

1.4.1.8.1.4.6 不动产不予登记决定书
不动产不予登记决定书

编号：

_____年__月__日，收到你（单位）（不动产坐落名称及登记类型）申请，受理编号为：。经审查，因违反法律、行政法规规定存在尚未解决的权属争议申请登记的不动产权利超过规定期限法律、行政法规规定不予登记的其他情形，根据《不动产登记暂行条例》第二十二条的规定，决定不予登记。具体情况如下：

若对本决定内容不服，可自收到本决定书之日起六十日内向行政复议机关申请行政复议，或者在收到本决定书之日起六个月内向人民法院起诉。

（印章）

年 月 日

申请人签字：

签收日期：年月日

注：申请材料已留复印件存档。

1.4.1.8.1.4.7 不动产登记退回申请材料接收凭证
 不动产登记退回申请材料凭证

编号：

根据，本人（单位）于年月日领取受理编号为的以下材料：

领取的文件资料	份数	材料形式
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
		<input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件

审查员签字：

申请人签字：

注：申请人材料已留复印件存档。

1.4.1.8.1.4.8 不动产更正登记通知书

不动产更正登记通知书

编号 ::

因不动产登记簿记载事项错误，请你自接到本通知之日起的 30 个工作日内申请办理更正登记。逾期未申请办理的，我机构将根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十五条的规定，对不动产登记簿记载的错误事项进行更正登记。

更正内容如下：（应当说明原错误的pecific内容和更正后的内容）。

（印章）

年 月 日

权利人签字：

签收日期：年月日

1.4.1.8.1.4.9 不动产权属证书/不动产登记证明换发通知书
不动产权属证书/不动产登记证明换发通知书

编号 ::

因 不动产权属证书/不动产登记证明填制错误 不动产登记簿更正事项涉及不动产权属证书/不动产登记证明的记载内容 不动产变更登记事项涉及不动产权属证书/不动产登记证明的记载内容，接本通知后，你可持本人身份证明文件和原不动产权属证书/不动产登记证明，申请核发新的不动产权属证书/不动产登记证明。

更正或变更内容如下 。

换领地址 。

(印章)

年 月 日

1.4.1.8.2 D.3 公告文书

1.4.1.8.2.1 不动产权利首次登记公告

不动产权利首次登记公告

编号：

经初步审定，我机构拟对下列不动产权利予以首次登记，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公告。有异议者请自本公告之日起十五个工作日内（年月日之前）将异议书面材料送达我机构，逾期我机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：

序号	权利人	不动产权利类型	不动产坐落(名称)	宗地/宗海号	不动产面积(平方米)	用途	备注
1							
2							
3							

公告单位：

1.4.1.8.2.2 不动产异议登记事项注销公告

不动产异议登记事项注销公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条、第八十七条的规定，下列不动产异议登记事项已经失效，拟予注销，相关联的《不动产登记证明》同时作废，现予以公告。有异议者请自本公告之日起十五个工作日内（年月日之前）将异议书面材料送达我机构，逾期我机构将予以注销异议登记。

异议书面材料送达地址：

序号	异议登记人	不动产登记证明号	备注
1			
2			
3			

公告单位：

1.4.1.8.2.3 不动产登记簿更正登记公告

不动产登记簿更正登记公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条、第八十五条的规定，拟对下列不动产登记簿的部分内容予以更正，现予公告。如有异议者请自本公告之日起十五个工作日内（年月日之前）将异议书面材料送达我机构，逾期我机构将予以更正登记。

异议书面材料送达地址：

序号	不动产坐落（名称）	更正内容	备注
1			
2			
3			

公告单位：

1.4.1.8.2.4 不动产权属证书/不动产登记证明作废公告

不动产权属证书/不动产登记证明作废公告

编号:

因我机构无法收回下列不动产权属证书和不动产登记证明，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十三条的规定，现公告作废。

序号	不动产权属证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利类型	宗地/海号	不动产坐落(名称)	备注
1						
2						

公告单位：

1.4.2 协同共享系统和查询分析共享系统设计

1.4.2.1 业务模式

协同共享系统和查询分析共享系统，作为海口市不动产登记信息管理平台的子系统，实现不动产审批交易和登记信息在有关部门间依法依规实时互通共享，提供与相关查询部门信息互通共享，提供不动产登记信息依法公开查询服务。但非国土部门内部处理流程不在本系统功能范围运行。按照不动产统一登记制度设计以及主要面向四类用户，不动产登记信息共享、查询与分析系统主要流程有：

1. 不动产登记信息协同共享子系统：该系统主要面向不动产审批交易主管部门，实现不动产登记和审批交易信息的实时互通共享。
2. 不动产登记信息查询共享子系统：该系统面向相关部门，向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息共享，满足相关部门对不动产登记信息的查询共享需求。根据不动产登记业务需求，相关部门为不动产登记机构提供业务办理所需的相关共享信息。
3. 不动产登记信息公众查询子系统：该系统面向社会公众，为权利人、利害关系人及取得权利人同意的单位和个人提供“一站式”、便捷的不动产登记信息依法查询服务，保障不动产权利人和利害关系人的合法权益。
4. 不动产登记信息综合分析子系统：该系统面向不动产登记机构，按照一定的分析主题，通过工具从基础库或业务库抽取、分析、转换等数据操作，构建数据仓库，满足各级不动产登记机构的综合分析、趋势分析、决策支持等需求。

1.4.2.2 数据来源

不动产登记机构作为数据的提供者，把不动产统一登记的结果数据实时共享给协同共享部门，便于不动产审批与交易部门实时获取登记结果，这样使得不动产登记申请人不必重复提交数据且能提升工作效率及加强业务办理结果准确性。本级不动产登记机构向本级住建、农业、林业、海洋等部门提供的共享数据来源于本级登记业务库，本级登

记业务库实时同步更新的共享库。

不动产登记机构与协同共享部门之间的共享是双向的,不动产登记机构作为数据的接收者,实时获取协同共享部门提供的不动产审批与交易的结果数据,本级住建、农业、林业、海洋等部级相关主管部门需要实时协同共享给本级不动产登记管理部门不动产审批、交易等数据。

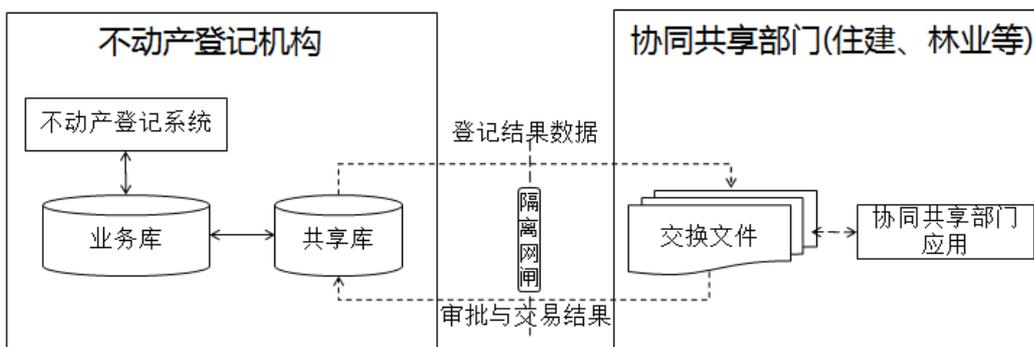


图 5-7 协同共享数据来源

1.4.2.3 技术框架

基于面向服务架构体系的服务总线实现了服务的整合集中和流程实现,并提供基于 B/S 结构的服务管理控制台,对服务对象进行监控并可灵活配置。

协同共享系统和查询分析共享系统设计的技术构成主要包括消息总线技术、安全隔离网闸以及基于 XML 的加密的共享数据交换文件格式。

不动产登记业务办理过程中每办理一笔业务,将产生一笔更新数据到共享库,按照不同的权利类型,通过消息总线分发到相应的前置机上,更新前置机上对应部门的共享库。前置机包括与住建部门进行数据共享交换的前置机、与农业部门进行数据共享交换的前置机、与林业部门进行数据共享交换的前置机、与海洋部门进行数据共享交换的前置机。

前置机上部署前置交换子系统,负责产生每一笔登记业务的 XML 交换文件,并进行数据加密。通过隔离网闸,将不动产登记机构前置机上交换文件存储区的内容更新到对方前置机的交换文件存储区上,方便共享部门的应用。

系统技术架构图如下图所示:

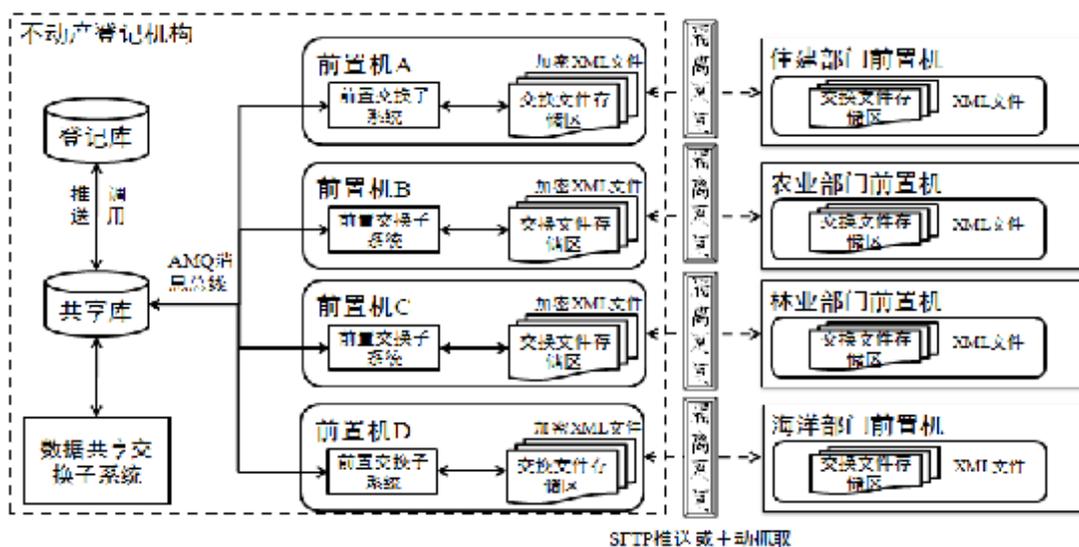


图 5-8 协同共享系统和查询分析共享系统设计技术架构

1.4.2.4 共享方式

1.4.2.4.1 住建数据协同共享接口开发

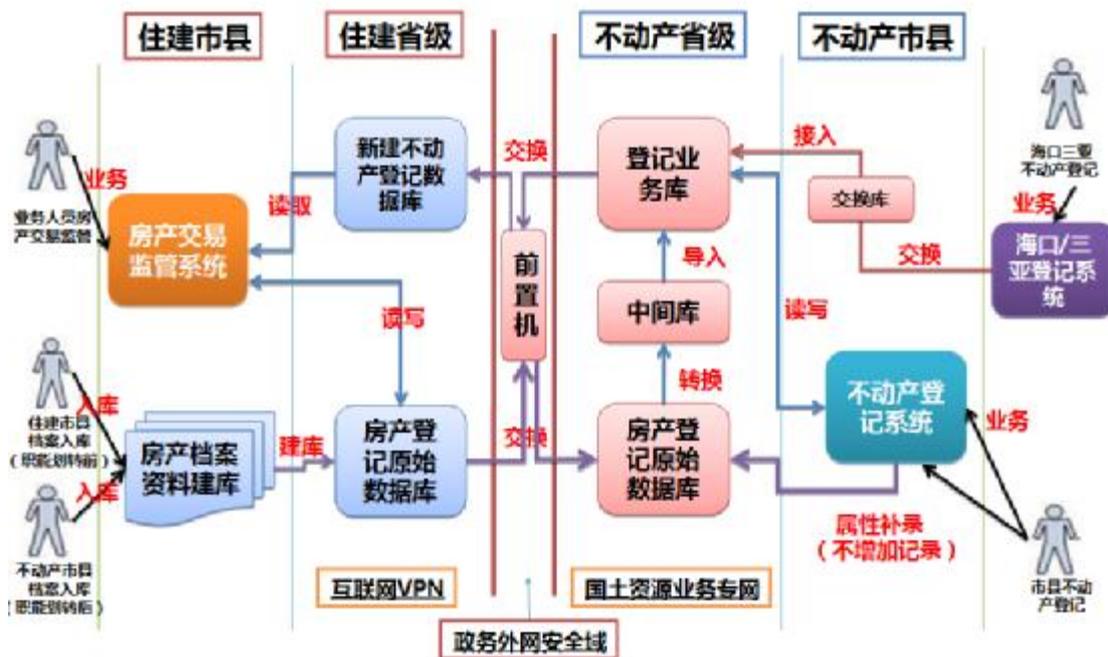


图 5-9 住建部门与不动产登记协同共享交换图

建立“不动产登记平台”与“房屋交易系统”的信息交互接口，实现两个系统间在

数据层面的对接及协同工作，从而实现房屋信息的复用与共享，最大限度地避免重复录入，有利于方便群众办证，提高办证效率，消除“信息孤岛”，促进不动产登记信息更加完备、准确、可靠。

1. 商品房预售阶段

(1) 总体流程图

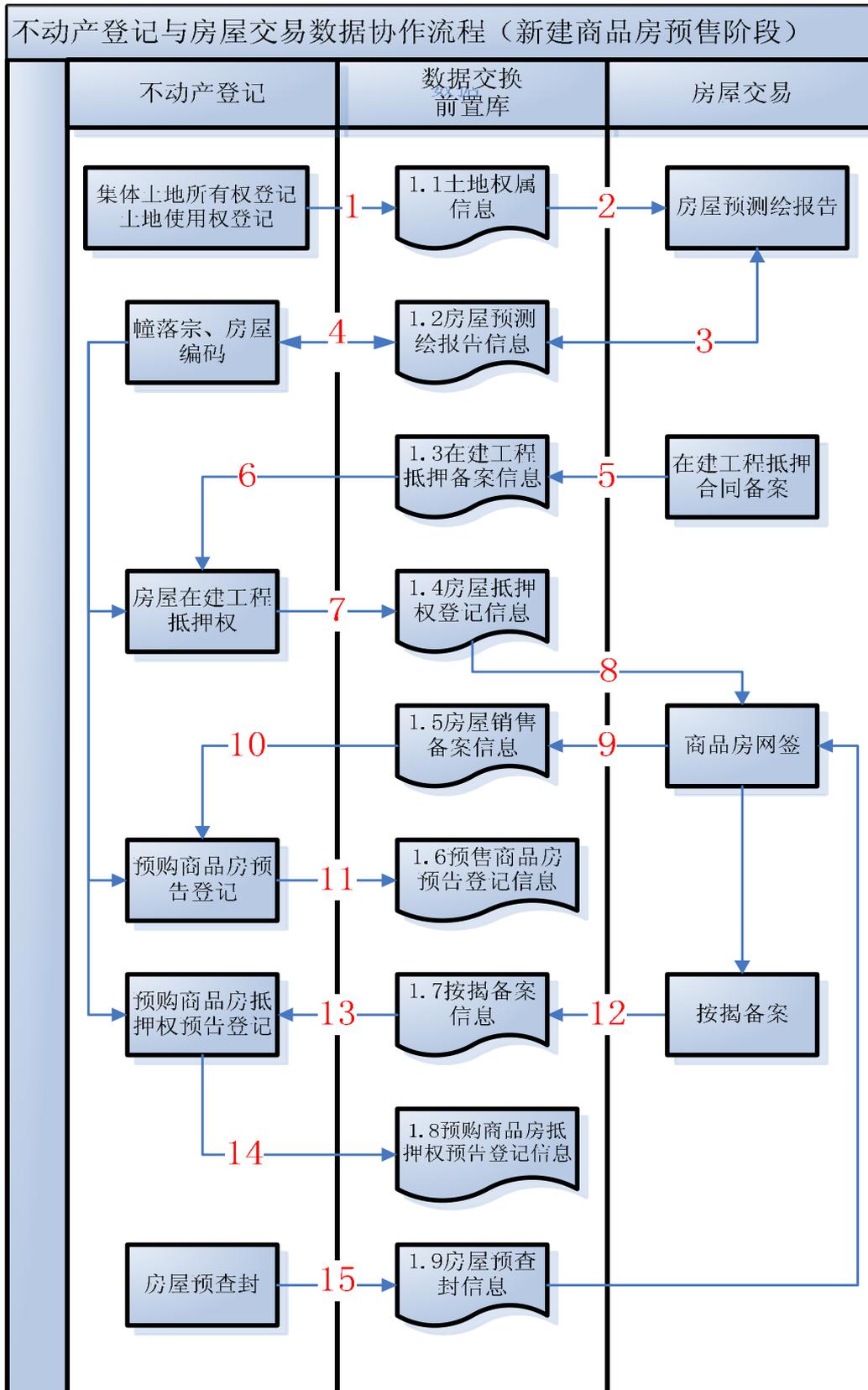


图 5-10 总体流程图

(2) 协作流程描述

- 1) 不动产登记进行土地所有权或使用权登记登簿后, 将宗地基本信息同步到前置机。
 - 2) 房屋交易系统从前置获取宗地基本信息, 在预测报告录入地号时验证所输入的宗地编号是否有效。
 - 3) 预测报告在房屋交易系统核准后, 将预测报告信息同步到前置机。
 - 4) 不动产登记从前置机获取预测报告信息, 并进行幢落宗, 为测绘报告的幢, 分层和分户生成唯一的不动产编号后, 将预测报告信息同步到前置机。
 - 5) 房屋交易系统将在建工程抵押的备案信息同步到前置机。
 - 6) 不动产登记系统从前置机获取在建工程抵押的备案信息, 并根据备案信息做在建工程的抵押登记。
 - 7) 不动产登记系统在受理在建工程抵押登记时就应将在建抵押信息同步到前置机, 登簿通过后再同步一次。
 - 8) 房屋交易系统从前置获取在建工程抵押信息(包括正在受理审核的和已登簿的数据), 在进行预售商品房网签时对已进行在建工程抵押抵押的房屋限制不能网签。
 - 9) 房屋交易系统在合同盖章后, 将房屋销售备案信息同步到前置机。
 - 10) 不动产登记系统从前置获取房屋销售备案信息, 根据房屋销售备案信息进行预购商品房预告登记。
 - 11) 不动产登记系统在预购商品房预告登记登簿后, 将预告信息同步到前置机。
 - 12) 房屋交易系统做完按揭备案后, 将按揭备案信息同步到前置机。
 - 13) 不动产登记系统从前置机获取按揭备案信息。
 - 14) 不动产登记系统根据按揭备案信息办理预购商品房抵押权预告登记, 在预购商品房抵押权预告登记登簿后, 将预告信息同步到前置机。
 - 15) 不动产登记系统在做完预查封登记后, 将预查封信息同步到前置机。
2. 商品房现售阶段

(1) 总体流程图

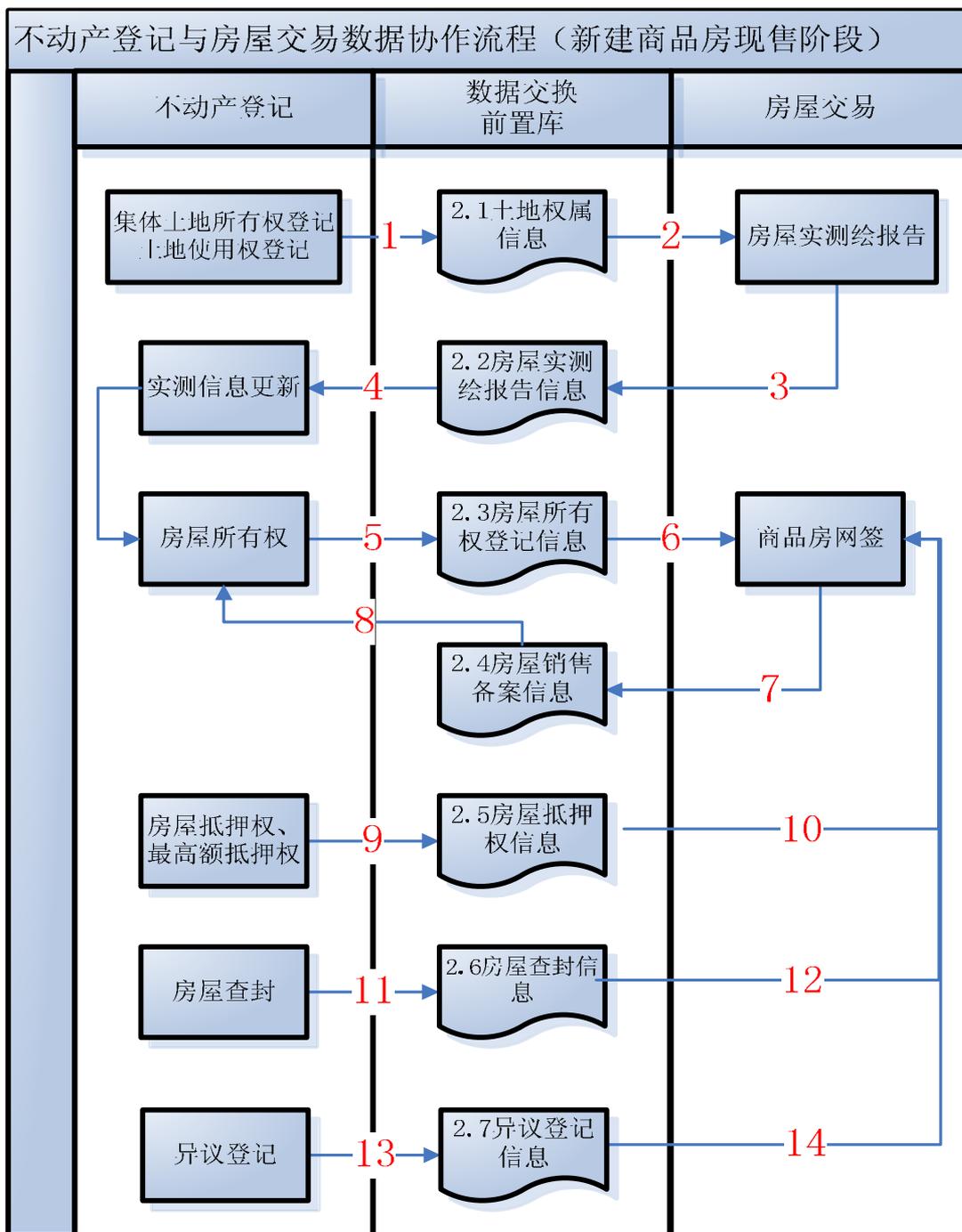


图 5-11 总体流程图

(2) 协作流程描述

1) 不动产登记进行土地所有权或使用权登记登簿后，将宗地基本信息同步到前置机。

2) 房屋交易系统从前置获取宗地基本信息，在实测报告录入地号时验证所输入的宗地编号是否有效。

- 3) 预测报告在房屋交易系统核准后, 将预测报告信息同步到前置机。
- 4) 不动产登记从前置机获取实测报告信息, 根据实测报告信息更新幢, 层, 户的信息, 并根据实测报告信息来办理房屋所有权的首次登记。
- 5) 不动产登记系统在房屋所有权的登记(包括首次登记, 转移登记, 变更登记, 更正登记, 注销登记)登簿后将所有权信息同步到前置机。
- 6) 房屋交易系统从前置机获取所有权信息, 只有完成所有权首次登记, 并且未销售的房屋才允许网签。
- 7) 房屋交易系统在合同盖章后, 将房屋销售备案信息同步到前置机。
- 8) 不动产登记系统从前置获取房屋销售备案信息, 根据房屋销售备案信息办理商品房所有权的转移登记, 转移登记登簿后也需要把房屋所有权信息同步到前置机。
- 9) 不动产登记系统在受理一般抵押登记及最高额登记时, 就应将抵押信息同步到前置机, 登簿通过后再同步一次。
- 10) 房屋交易系统从前置获取抵押信息(包括正在受理审核的和已登簿的数据), 在进行现售商品房网签时对已进行已抵押或正在抵押的房屋限制不能网签。
- 11) 不动产登记系统在做完查封登记后, 将查封信息同步到前置机。
- 12) 房屋交易系统从前置机获取查封信息, 在进行现售商品房网签时对已经查封的房屋限制不能网签。
- 13) 不动产登记系统在受理异议登记时, 就应将抵押信息同步到前置机, 登簿通过后再同步一次。
- 14) 房屋交易系统从前置获取异议登记信息(包括正在受理审核的和已登簿的数据), 在进行现售商品房网签时对已进行异议登记的房屋给予提示。

3. 二手房交易阶段

(1) 总体流程图

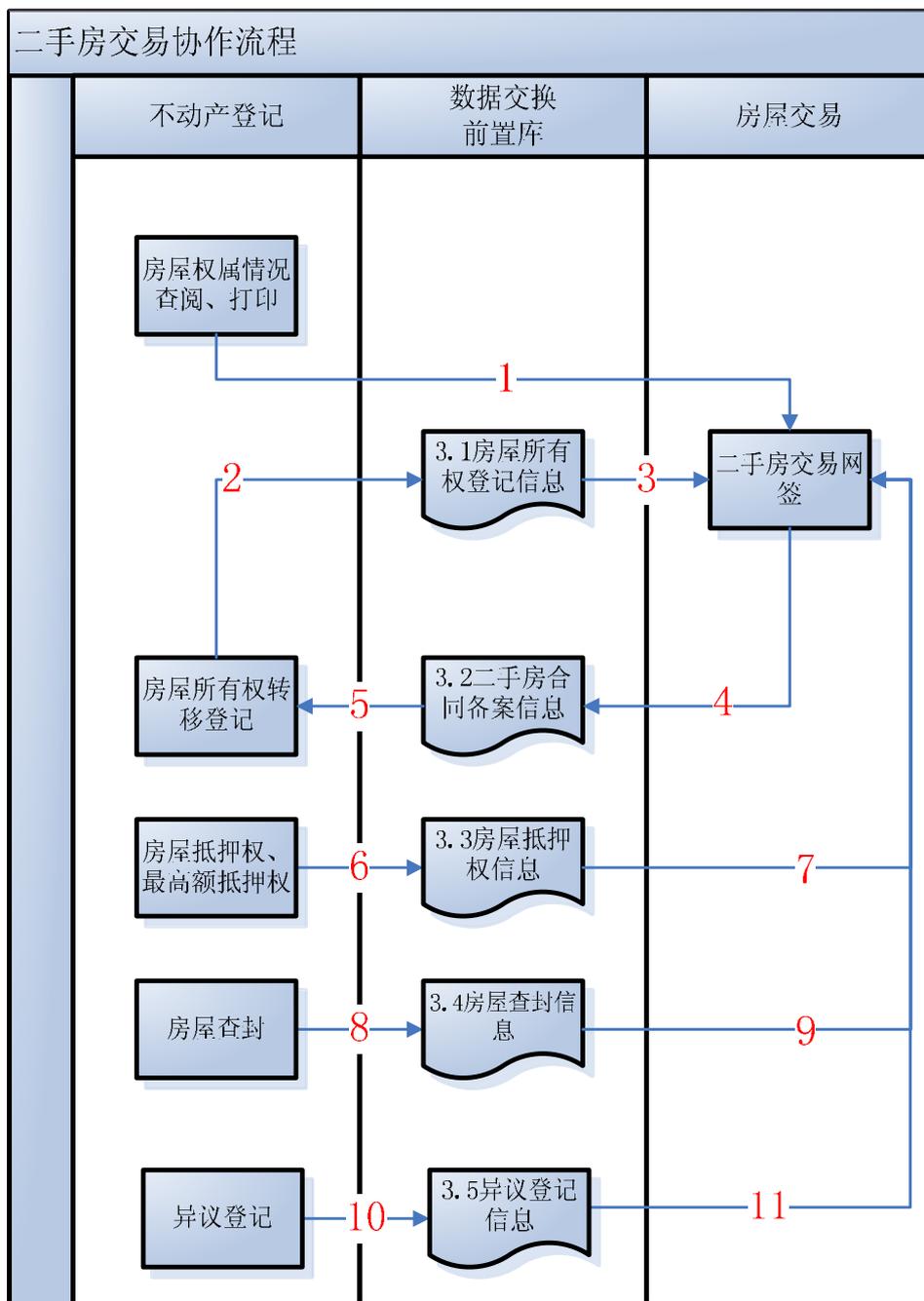


图 5-12 总体流程图

(2) 协作流程描述

- 1) 二手房合同签订前, 须在不动产登记中查阅房屋的权属情况, 并打印出确权单。
- 2) 不动产登记系统在房屋所有权的登记(包括首次登记, 转移登记, 变更登记, 更正登记, 注销登记)登簿后将所有权信息同步到前置机。
- 3) 房屋交易系统从前置机获取所有权信息, 根据确权单的信息办理二手房网签, 并要交易的二手房再次进行权属验证。

- 4) 房屋交易系统在二手房合同盖章后, 将二手房合同备案信息同步到前置机。
- 5) 不动产登记系统从前置获取二手房合同备案信息, 根据二手房合同备案信息办理二手房所有权的转移登记, 转移登记登簿后也需要把房屋所有权信息同步到前置机。
- 6) 不动产登记系统在受理一般抵押登记及最高额登记时, 就应将抵押信息同步到前置机, 登簿通过后再同步一次。
- 7) 房屋交易系统从前置获取抵押信息(包括正在受理审核的和已登簿的数据), 在进行现售商品房网签时对已进行已抵押或正在抵押的房屋限制不能网签。
- 8) 不动产登记系统在做完查封登记后, 将查封信息同步到前置机。
- 9) 房屋交易系统从前置机获取查封信息, 在进行现售商品房网签时对已经查封的房屋限制不能网签。
- 10) 不动产登记系统在受理异议登记时, 就应将抵押信息同步到前置机, 登簿通过后再同步一次。
- 11) 房屋交易系统从前置获取异议登记信息(包括正在受理审核的和已登簿的数据), 在进行现售商品房网签时对已进行异议登记的房屋给予提示。

1.4.2.4.2 林业数据协同共享接口开发

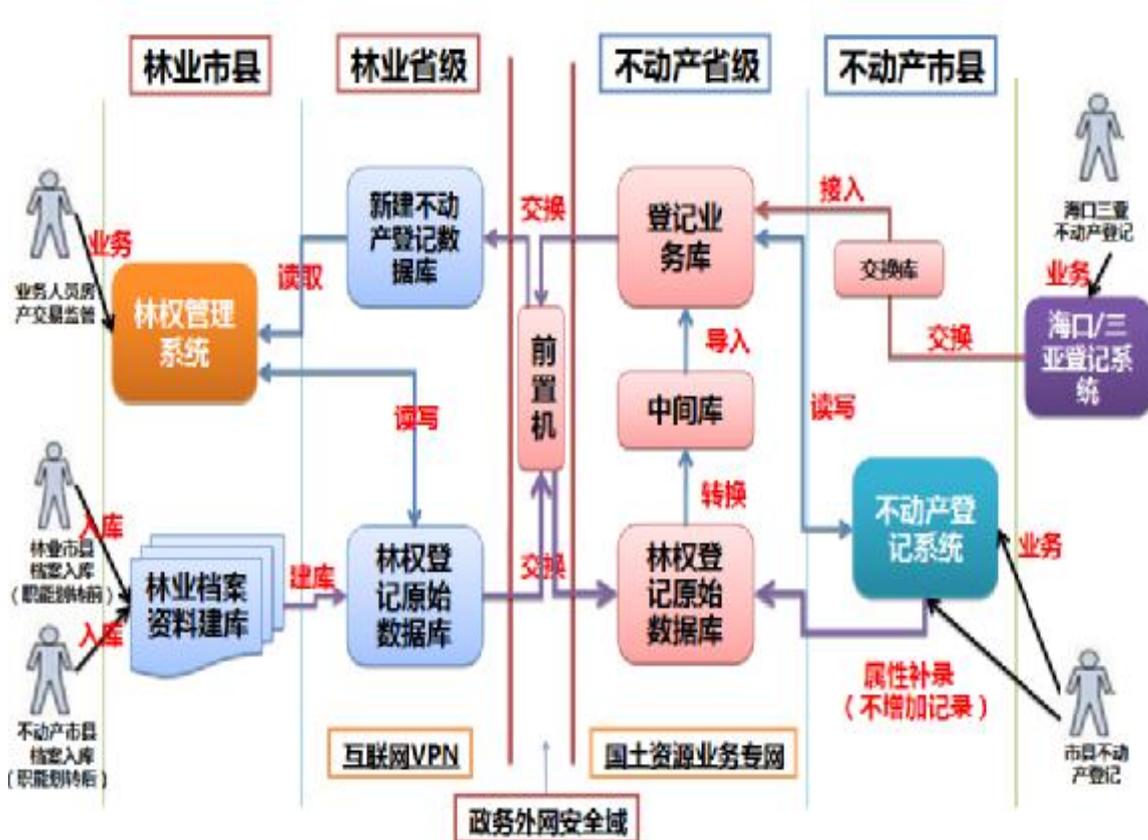


图 5-13 林业部门与不动产登记协同共享交换图

1.4.2.4.3 农业数据协同共享接口开发

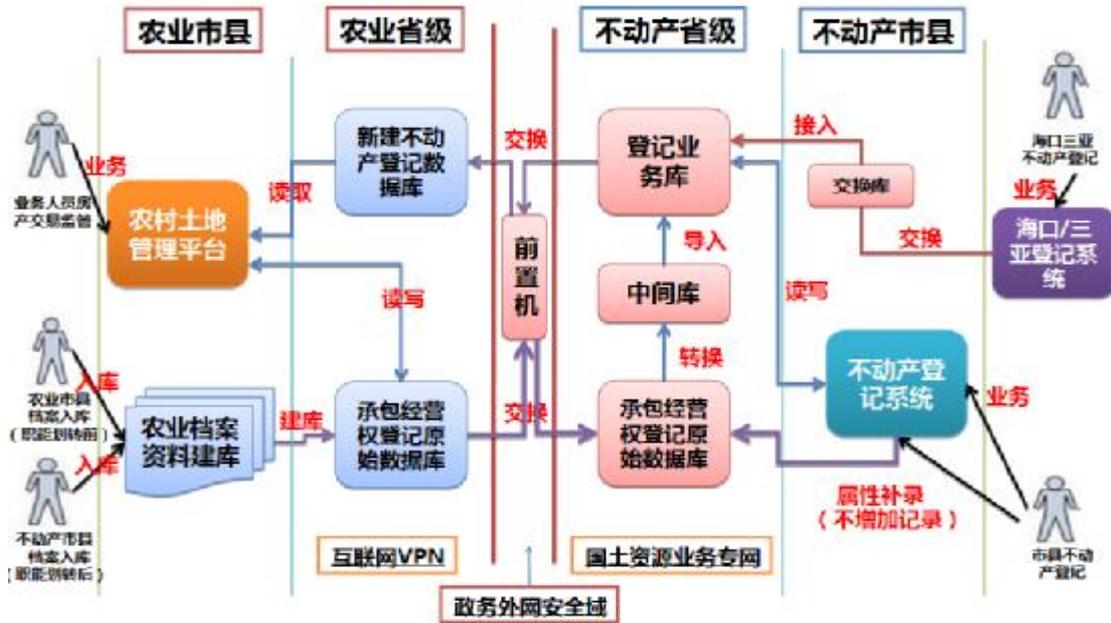


图 5-14 农业部门与不动产登记协同共享交换图

1.4.2.4.4 海洋数据协同共享接口开发

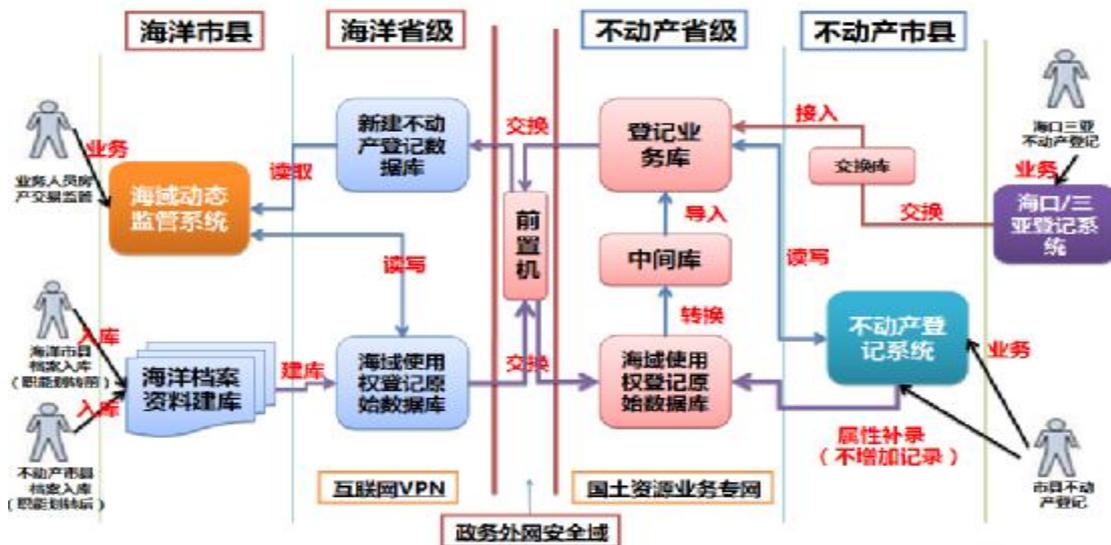


图 5-15 海洋部门与不动产登记协同共享交换图

1.4.2.5 功能描述

不动产登记信息共享、查询与分析系统数据流图如下：

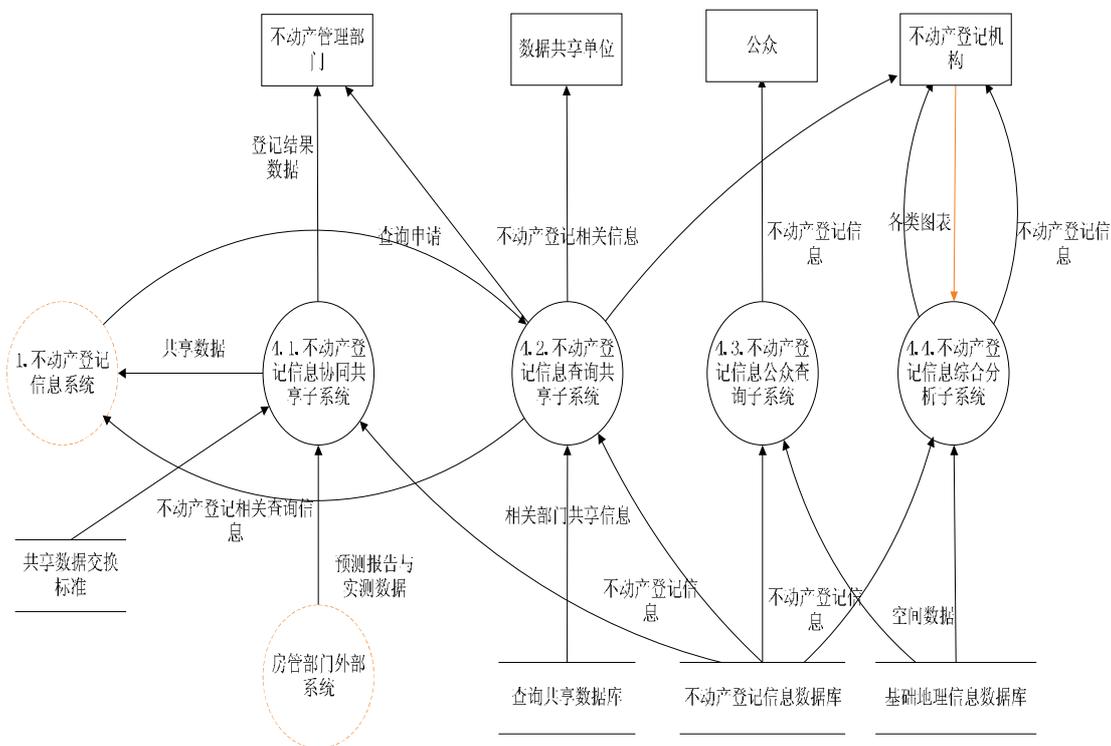


图 5-16 不动产登记信息共享、查询与分析系统 1 层数据流图

1.4.2.5.1 协同共享系统功能设计

2 功能简介：不动产登记机构作为数据的提供者，把不动产统一登记的结果数据实时共享给协同共享部门，不动产审批与交易部门实时获取登记结果；不动产登记机构作为数据的接收者，实时获取协同共享部门提供的不动产审批与交易的结果数据。

2 外部实体：

1. 不动产管理部门：住建、农业、林业、海洋等部门。

2 输入数据流：

1. 从房管部门外部系统获取预测报告与实测数据。

2. 从不动产登记信息数据库获取不动产登记信息。

3. 在共享交换数据时遵循共享数据交换标准。

2 处理：

1. 从各个不动产管理部门的外部系统交换相关共享数据，例如从房管部门中获取预测报告与实测数据。

2. 将抽取的数据进行质量检查。并送往前置交换机。

3. 不动产登记信息协同共享系统基于共享数据交换标准、消息总线技术以及安全隔离网闸并结合前置机的部署实现数据交换，实时向住建、农业、林业、海洋等部门推送不动产登记结果数据，实现不动产审批交易过程中与不动产登记之间的业务联动；不动产管理部门（住建、农业、林业、海洋）同样实时向不动产统一登记部门推送不动产审批与交易等结果数据，实现不动产统一登记过程中与不动产审批、交易之间的业务联动。

2 输出数据流：

1. 协同共享系统和查询分析共享系统设计输出登记结果数据到不动产管理部门。

2. 协同共享系统和查询分析共享系统设计输出共享数据到不动产登记信息系统。

2 存储：

1. 从不动产登记信息数据库导出不动产登记信息。

1.4.2.5.2 不动产登记信息查询共享功能设计

2 功能简介：在不动产登记业务办理过程中，需要查询公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等相关信息时，通过不动产登记信息查询共享系统，不动产登记机构应能够查询到相关信息；在公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等相关部门的业务办理过程中，需要查询不动产登记信息时，相关部门可以通过不动产登

记信息查询共享系统进行查询。查询共享子系统支撑不动产审批与交易部门的查询需求，同时系统还对有关部门特定查询申请提供服务。

2 外部实体：

1. 数据共享单位：公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门。
2. 不动产管理部门：住建、农业、林业、海洋等部门。
3. 不动产登记机构：是县级以上地方人民政府确定的本行政区域负责不动产登记工作的机构。

2 输入数据流：

1. 查询共享信息数据库导入相关部门共享信息。
2. 不动产登记信息数据库导入不动产登记信息。
3. 不动产登记信息系统发出查询申请。

2 处理：

1. 用户通过统一的访问入口进行查询服务时，需通过统一的身份认证，获得相应权限，才可进行访问。
2. 身份验证通过后，系统提供一系列的查询功能，不动产登记信息系统和相关查询部门可获得相关查询数据。
3. 公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等相关部门特定的数据申请，不适合在网上提供下载，或者需要不动产登记机构进一步加工的数据，可依据申请的方式，由相关部门向不动产登记机构提出申请，申请通过后，不动产登记机构可以把加工的数据以离线的方式提供给相关部门。

2 输出数据流：

1. 不动产登记信息查询共享子系统向不动产管理部门提供不动产登记相关信息。
2. 不动产登记信息查询共享子系统向数据共享单位提供不动产登记相关信息。
3. 不动产登记信息查询共享子系统向不动产登记机构提供不动产登记相关信息。
4. 不动产登记信息查询共享子系统向不动产登记信息系统提供不动产登记相关查询信息。

2 存储：

1. 共享查询信息数据库导出相关部门共享信息。
2. 不动产登记信息数据库导出不动产登记信息。

1.4.2.5.3 不动产登记信息公众查询功能设计

2 功能简介：不动产登记机构面向权利人、利害关系人等社会公众，通过身份鉴别等方式提供依申请信息查询服务。

2 外部实体：

1. 公众：权利人、利害关系人、法律部门等公众。

2 输入数据流：

1. 不动产登记信息数据库导入不动产登记信息。
2. 基础地理信息数据库导入空间数据。

2 处理：

1. 不动产权利人、利害关系人等社会公众，通过访问门户网站，验证身份信息
2. 身份信息验证通过后，依申请按照不动产条例相关规定查询相关内容。

2 输出数据流：

不动产登记信息公众查询子系统输出不动产登记信息给公众查看。

2 存储：

1. 不动产登记信息数据库导出不动产登记信息。
2. 基础地理信息数据库导出空间数据。

1.4.2.5.4 不动产登记信息综合分析功能设计

2 功能简介：不动产登记信息综合分析子系统面向不动产登记机构主要实现登记信息的综合查询、报表统计、图表分析等功能。

2 外部实体：

1. 不动产登记机构：是县级以上地方人民政府确定的本行政区域负责不动产登记工作的机构。

2 输入数据流：

1. 不动产登记信息数据库导入不动产登记信息。

2. 基础地理信息数据库导入空间数据。

2 处理：

1. 定时从数据库抽取数据、分析、转换。

2. 该系统支持全文检索、属性检索、空间检索等技术，可以对

3. 数据进行快速查询。

4. 利用云管理平台的大数据技术，实现海量数据的近实时汇总。系统在统计前对统计项进行批量预处理入库，支持按日、月、季、年生成各类基础报表。

2 输出数据流：

1. 不动产登记信息综合分析子系统向不动产登记机构提供所查询的不不动产登记信息。

2. 不动产登记信息综合分析子系统向不动产登记机构提供各类汇总图表。

2 存储：

1. 不动产登记信息数据库导出不不动产登记信息。

2. 基础地理信息数据库导出空间数据。

1.4.3 不动产基础数据建库系统

主要完成日常不动产登记单元测绘和不动产登记单元调查成果的数据采集入库，实现业务不动产单元调查图形处理、不动产单元属性处理功能，完成不动产单元代码编制以及住户一览表、楼盘信息表等属性信息的处理，为不动产登记提供调查数据基础。

1.4.3.1 数据建库与信息录入

按照国土资源部最新不动产登记数据库标准，实现对标准不动产登记数据库的一键

式创建，并建立统一的坐标系统，对空间数据要素分层、属性数据的统一分类编码。支持矢量化能够对各个要素进行编辑，提供对空间数据和属性数据的一体化录入管理功能。

创建不动产登记数据库：提供一键式建库功能，按照数据库标准自动创建不动产登记数据库，包括空间图层和属性图层，同时空间图层按照数据库标准进行分层；

设置坐标系统：对创建的不不动产登记数据库设立统一的坐标系统；

信息录入：可以对空间图形的属性信息进行录入。

1.4.3.2 数据转换

系统需要提供 GIS 格式数据的转入转出功能，支持主流数据格式如 DXF、DWG、MIF、E00、SHP、VCT 等数据格式。为解决数据转换时各类数据结构在字段名称上的不一致，系统提供转换模型功能，进行字段映射配置，采用自动匹配与人工判读相结合的方式实现数据快速转换。

数据导入：将外部数据导入到数据库中，支持空间数据和属性数据的导入。空间数据支持多种主流 GIS 格式数据，支持 DXF、DWG、MIF、E00、SHP、VCT 等数据格式的无损导入，属性数据支持 EXCEL 和 ACCESS 格式数据导入。

模型转换：将源数据和目标数据字段进行映射配置，采用自动匹配与人工判读相结合的方式实现数据快速转换。

1.4.3.3 数据编辑

对点、线、面、注记等各类成果空间数据要素的增加、删除和修改功能；对不动产登记单元数据、权利人数据、权利数据进行增加、删除和修改的功能；提供智能捕捉功能，实现要素的合并、分割、擦除、移动等功能。

要素添加：可以添加点、线、面要素；

要素删除：可以将选中的点、线、面要素从数据库中删除；

要素修改：可以修改要素的属性信息，有可以对线和面要素的节点位置进行修改和调整；

不动产单元添加：可以通过导入、图上拾取、自定义方式添加不动产单元；

- 不动产单元删除：将选中的不动产单元从数据库中删除；
- 不动产单元修改：可以对不动产单元的节点进行调整；
- 权利人数据添加：为一个选中的不动产单元添加权利人信息；
- 权利人数据删除：将选中的权利人信息从当前不动产单元关联中删除；
- 权利人数据修改：将选中的权利人信息进行修改；
- 合并：将两个或以上独立的要素合并为一个要素；
- 分割：将一个要素按照设定的方式分割成多个要素；
- 擦除：将一个要素按照另外一个要素的边界进行擦除；
- 移动：将选中的要素进行位置移动。

1.4.3.4 数据处理

提供坐标转换、数据配准、拓扑分析、叠加分析、数据融合等高级数据数据功能，为不动产数据的整合建库提供各类通用功能支撑。

- 坐标转换：可以将空间数据的坐标进行转换；
- 数据配准：可以通过配准功能将两个位置不在一起的同一地区数据进行配准；
- 拓扑分析：对空间数据的拓扑关系进行分析；
- 叠加分析：对空间数据根据一定的规则进行叠加分析；
- 数据融合：将空间数据按照某一个规则进行融合；

1.4.3.5 数据检查

提供各类不动产登记单元数据质量检查，包括数据逻辑一致性检查、各类不动产单元之间拓扑关系一致性、各类不动产单元空间数据完整性检查、空间数据准确性检查、属性数据准确性检查、不动产单元属性完整性检查等。

- 检查规则定义：可以对需要进行的检查规则进行定义；
- 检查规则修改：对已经存在的检查规则中的内容进行修改；
- 检查规则删除：将选中的检查规则从检查规则列表中删除；
- 逻辑一致性检查：对数据之间的逻辑一致性进行检查；
- 拓扑关系一致性：检查空间数据的拓扑关系是否正确；

空间数据完整性检查：对空间数据的属性完整性进行检查，主要检查非空字段是否有空值；

空间数据准确性检查：对空间数据的属性准确性进行检查，主要包括值域是否在指定范围内，字典值是否在字典表中等；

属性数据准确性检查：对属性数据准确性进行检查，主要对字段值域正确性进行检查；

不动产单元属性完整性检查：检查不动产单元属性是否完整，非空字段是否有空值等。

1.4.3.6 不动产单元代码编制

对各类不动产单元数据，按照《不动产单元代码编制规则》进行批量和单独不动产单元代码编制，可根据行政区、地籍区、地籍子区、宗地、自然幢、户等自动判断，进行代码的编制，并自动检验重复编码，保证不动产单元号的唯一性。

不动产单元代码编制：对单个或区域内全部的不动产单元进行代码编制，编制规则符合国家规定，采用 8 层 28 位的结构进行编码；

不动产单元代码唯一性检查：检查全区域内不动产单元代码是否唯一。

1.4.3.7 权籍调查项目管理

新建不动产单元通过前期调查管理功能实现图形数据导入，及不动产单元信息、权利、权利人信息的录入与修改。实现前期调查项目的创建、审核等功能，为后期不动产单元信息登记提供数据支撑。

调查项目创建：创建一个不动产调查项目；

调查项目审核：对不动产调查项目的合法性进行审核；

不动产单元图形导入：可以导入不动产单元图形数据；

不动产单元信息编辑：可以对不动产单元的信息、权利、权利人等信息进行录入和编辑。

1.4.3.8 楼盘表制作

能够依据房产项目测绘数据，建立宗地图形与自然幢图形之间的空间关系；能够通过开发项目报批图件、预售许可证、房产实测图件等资料建立宗地、自然幢和门牌号的对应关系；能够在宗地、自然幢的基础上，加工处理对应的户、地址坐落和平面图实测资料，形成带有地址坐落、房产平面图的户数据表；最终能够形成内容完整、关系一致、地楼房一体的楼盘表。

建立关联关系：系统提供宗地自然关联楼栋功能，能够依据房产项目测绘数据，在楼栋数据导入的过程中，建立宗地图形与自然幢图形之间的空间关系，实现宗地与楼栋的属性关联查看，属性相互继承。

楼盘表制作：通过宗地图与自然幢空间关系的建立，以及楼盘属性关系的建立，系统提供楼栋信息与房屋、宗地与楼栋一体的楼盘表，确保相互关联的数据内容完整、关系一致、宗地楼栋房屋一体化，能够通过宗地查看楼栋信息，也能够通过楼栋信息查看房屋信息，同时能够宗地信息查看房屋信息。

楼盘表查看：选择楼盘表相应房屋，可以查看房屋属性、所在楼栋属性、所在房屋属性等。且随着房屋销售、权属登记、抵押、查封、配给状态等业务的变化，楼盘表可以通过显示不同颜色和标记反映每套房屋的状态。

1.4.3.9 制图输出

能够依据不动产登记制图图式要求，绘制并建立不动产登记登记图件制作符号库；能够进行各类专题图件的制作，包括制作分幅地籍图、房产图、海籍图等，制作宗地图、宗海图、房地产平面图等。

符号库制作：能够依据不动产登记制图图式要求，绘制并建立不动产登记登记图件制作符号库。根据地图编制的需求，直接调用图式符号库中的符号是非常基本的操作，而由于不动产登记设计的内容种类繁多，所需要的地图符号形式多样，图式符号库中现有的符号也许不能满足要求，这就需要对符号进行编辑。符号编辑的途径主要是通过“符号管理器”操作完成。并可以根据不同比例尺来定义不同的符号库。通过符号库管理器操作，直接对图式符号库中的符号进行修改；

宗地图：可以根据相关规程自动制作宗地图，可自动提取坐标信息、宗地编号、土地坐落、四至、用途、权属性质等信息，信息的内容、位置与样式模板支持用户自定义；

宗海图：可以根据相关规程自动制作宗海图，实现坐标等信息的自动获取；

房产分户图：可以根据 Floor 相关数据自动制作房产分户图，自动获取相关信息；

图件管理器：生成的图件都通过图件管理器进行管理，可以在图件管理器中对图件进行修改、编辑和删除，同时在图件管理器中将生成的图件进行整饰和打印。

1.4.4 上报系统

为保障国家（上级部门）不动产登记信息数据库中数据的“同数同源”与实时更新，以及横向部门间的业务联动，数据上报与接入系统在详细分析国土资源部不动产登记信息管理基础平台建设要求的基础上，根据国土资源部（上级部门）数据上报要求实现登记数据的自动上报与接入。系统对上报的不动产登记数据提供提取、生成、检查、在线实时推送上报、导出等功能，实现根据交换规则自动生成上报信息，实现在线上报数据的实时推送，使不动产登记信息上报信息化、规范化、及时化、标准化。

1、数据上报

系统主要提供在线实时上报功能，同时可以根据部（上级部门）特殊要求，实现在线实时上报、定时上报及批量上报等多种数据上报方式，在内容上支持属性图形数据上报、档案数据上报、全部内容统一上报等多种形式。

2、数据检查

系统内置检查工具，对生成的上报数据按照相关标准中数据检查的要求设置相应的检查规则，包括数据的数据完整性检查、结构符合性检查、逻辑关联性检查、字段有效性检查、空间图形检查，实现上报数据生成后的自动检查，保证上报数据质量。

3、数据接入

实现国土资源部回退及下发证号等数据在线实时接入，同时提供下级单位上报数据的接入。

4、日志管理

提供记录每次不动产登记数据传输事务的日志功能，包括对上报数据生成时间、数据检查、数据上报、数据接收、数据入库等系列交换环节的摘要内容的记录。

1.5 不动产存量数据整合建库方案设计

1.5.1 规范性引用文件

下列文件对于本规范的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本规范。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本规范。

- GB/T2260 中华人民共和国行政区划代码
- GB/T13923 基础地理信息要素分类与代码
- GB/T21010 土地利用现状分类
- GB/T26424 森林资源规划设计调查技术规程
- TD/T1001 地籍调查规程
- TD/T1015 城镇地籍数据库标准
- CJJ/T115 房地产市场信息系统技术规范
- JGJ/T246 房屋代码编码标准
- JGJ/T252 房地产市场基础信息数据标准
- HY/T123 海域使用分类
- NY/T2539 农村土地承包经营权确权登记数据库规范
- NY/T2538 农村土地承包经营权要素编码规则
- LY/T1955 林地保护利用规划林地落界技术规程

1.5.1.1 术语与定义

下列术语和定义适用于本标准。

1.5.1.1.1 不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

1.5.1.1.2 不动产单元 real estate unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间。

1.5.1.1.3 地籍区 cadastral district

在县级行政辖区内,以乡(镇)、街道办事处为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

1.5.1.1.4 地籍子区 cadastrasubdistrict

在地籍区内,以行政村、居委会或街坊界线为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

1.5.1.1.5 宗地 cadastraparcel

土地权属界线封闭的地块或空间。[GB/T1001]

1.5.1.1.6 宗海 cadastrasea

权属界线封闭的同类型用海单元。[HY/T124]

1.5.1.1.7 无居民海岛 uninhabitedisland

不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。

1.5.1.1.8 房屋 building

土地(海域)上的建筑物、构筑物,包括独立成栋、有固定界线的封闭空间,以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界线的封闭空间。

1.5.1.1.9 自然幢 naturabuilding

一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。[CJJ/T115]

1.5.1.1.10 逻辑幢 logicalbuilding

根据数据组织和管理的需要,对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。[CJJ/T115]

1.5.1.1.11 户 unit

幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元,也可称为套。[CJJ/T115]

1.5.1.1.12 定着物 things fixed on land

固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。

1.5.1.1.13 林班 compartment

为便于森林资源经营管理、合理组织林业生产而划分的一种长期性的、最小的森林经营管理区划单元。[GB/T26424]

1.5.1.1.14 小班 subcompartment

内部特征基本一致，与相邻地段有明显区别，而需要采取相同经营措施的森林地块或小区，是森林资源规划设计调查、统计和森林经营管理的基本单位。[GB/T26424]

1.5.1.1.15 界址线 boundary line

宗地、宗海或无居民海岛的边界线。

1.5.1.1.16 界址点 boundary point

土地、海域或无居民海岛的权属界址线的转折点。

1.5.1.1.17 地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系，采用专用符号，突出表示地籍要素的地图。[[TD/T1001]

1.5.1.1.18 宗地图 parcel plan

描述一宗地位置、界址点线、相邻宗地关系以及宗地内房屋、林木等定着物位置关系的地籍图，是不动产登记和档案的附图。

1.5.1.1.19 房产分户图 house plan

房产分户图是以一户房屋所有权为单位绘制成的房屋权属范围的细部图。

1.5.1.1.20 整合 integration

通过把不同的事物和物质，将分散的资源和服务按一定的知识管理规则和服务目的

组织在一起,使其相互协调一致,实现资源共享与增值。

1.5.1.1.21 楼盘表 buildingtable

表现房屋物理状态信息而形成的数据信息,由幢、户等共同组成。

1.5.2 总则

1.5.3 目标与任务

1.5.3.1 目标

通过将现有的分散存放、格式不一、介质不同的不动产登记信息进行规范整合,依据《不动产登记数据库标准》(试行)整合建设不动产登记数据库,为海口市不动产登记信息管理平台运行提供数据支撑。

1.5.3.2 任务

1、对土地、房产、森林林木、海域等已有的登记信息按现行的数据标准和技术规范进行梳理与规范,形成符合相关技术标准的数据集。

2、依据《不动产登记数据库标准》(试行)通过抽取、转换、补录、整合等方法,建立不动产登记数据库。

农村土地承包经营权、草原所有权和使用权、取水权、探矿权、采矿权等数据整合另行规定。

1.5.4 基本原则

1.5.4.1 完整

整合过程中要遵守土地、房屋等数据库标准和规范的要求,对相关数据项进行补充和完善,确保规定的必选项和条件必选项内容完整。

1.5.4.2 一致

在数据整合的过程中不应对原始数据进行修改，确保整合前后的数据一致。

1.5.4.3 规范

依据现行的土地、房屋等数据库标准，对已有的不动产登记信息进行梳理并规范化。

1.5.5 整合流程

不动产登记数据整合在土地、房屋等现行数据库标准规范和《不动产登记数据库标准》（试行）的指导下，按照先建标准化的原始库，再按《不动产登记数据库标准》（试行）整合成中间库，最终建成用于支撑海口市不动产登记信息管理平台运行的成果数据库的思路完成。整个过程的每一个环节都需要进行质量控制。下面分三种情况进行说明：

1、对于已建成的土地、房产等数据库，先依据土地、房产等现行的相关标准进行标准化、规范化后，再依据《不动产登记数据库标准》（试行），建立映射关系模型，对已有的登记信息补充完善后，转换形成符合《不动产登记数据库标准》（试行）要求的不动产登记数据库。

2、对于已有不动产登记电子档案或部分电子数据的，首先对已有的登记信息通过提取、转换、补录等技术方法，建成符合土地、房产等现行标准的标准化、规范化的数据集，再依据《不动产登记数据库标准》（试行），经整合后建成符合《不动产登记数据库标准》（试行）的不动产登记数据库。

3、对于没有电子数据只有不动产登记纸质档案的，依据现行的土地、房产等登记数据库标准录入数据建成对应数据库，再依据《不动产登记数据库标准》（试行），经整合后建成符合《不动产登记数据库标准》（试行）的不动产登记数据库。

1.5.6 工作步骤

1.5.6.1 准备工作

做好对现有不动产登记信息的现状调查，搜集土地、房屋、林地、海域等不动产登记执行的数据库标准、技术规程以及原来的各类不动产登记图、表、卡、册等纸质资料和电子数据，并和《不动产登记数据库标准》（试行）做好比对分析；完成不动产登记数据库的空间数据分层和属性结构设计，建立映射关系，抽取一定数量的数据进行试验；根据试验情况修订确定不动产登记数据库整合建设的技术路线，以此为基础制定详细的实施方案和技术细则，全面清理和整理不动产登记历史资料；做好人员培训，制定质量控制规范，落实质量责任。

1.5.6.2 资料准备

1、对于已利用信息化手段实现集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构（建）筑物所有权等登记管理的，已经建成较为完备的数据库的，搜集完备的电子数据信息、元数据信息以及相应的数据库结构设计、执行的数据库标准、技术规程等资料。

2、对于利用传统手段完成集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构（建）筑物所有权等登记管理或有部分电子数据，或者已经建成相应档案系统，实现档案查询管理或登记结果以电子化方式存储的，需要搜集完备的纸质登记簿和电子化档案，以及原来执行的技术规程等。

3、对于利用全手工方式完成集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构（建）筑物所有权等登记管理的，需要搜集全部的纸质登记簿册以及原执行的技术规程。

1.5.6.3 进行数据库框架设计

选取典型的登记信息，参照原执行的技术规程和数据库标准，对照《不动产登记数据库标准》（试行），逐项进行对比分析，完成数据库的框架设计（包括中间数据库和成果数据库）。包括：

1、确定空间数据库的分层方案。一般来说，为了方便数据管理、更新，理清数据管理职责，原则上精度相当、属性结构一致、管理主体一致的空间数据应同层存放，一般在一个粒度下指定的地理范围内采用同一种坐标系。

2、确定采用的数据库平台和地理信息系统平台。

3、在指定的数据库平台下，对照《不动产登记数据库标准》（试行）设计具体的数据库表，建立数据字典；在地理信息系统平台中建立空间数据图层，并建立相应的属性结构表。

1.5.6.4 制定实施方案和技术细则

1、对搜集的已有的登记簿进行整理，用土地、房产等现行技术标准对照不动产登记簿、《不动产登记数据库标准》（试行）进行分析，找出源数据和不动产登记簿之间的差异，是否存在同名异质、同质异名的情况，是否存在空间参考不一致、面积单位不一致、小数点位数不一致等情况，确定转换规则。

2、利用分析结果，结合本地实际情况制定数据整合建库的实施方案，并针对存在的具体问题进行整理归纳，形成具有本地特色的技术细则。

3、对制定的实施方案和技术细则进行试验，验证无误后下发执行。

1.5.6.5 技术培训

对参加不动产登记数据整合建库的工作人员、质检人员等进行规范、标准技术培训，尤其讲解信息编码方法、代码的含义，质检的方法、抽样检查的数量等。

1.5.6.6 规范化整理

以土地、房产等不动产登记的最小单元为单位进行整理，通过对已有不动产的登记档案、登记簿、权籍图等信息的梳理、补充和完善，形成包括空间权籍图、登记簿和登记档案等内容的不动产登记规范化整理成果。有条件的，可进行外业实地核对，也可进行外业补充调查。

根据最新设计的不动产登记簿数据描述要求，考虑到数据完整性、权利继承性和以“宗地（海）”为底盘等管理因素，将原来的不动产登记数据进行规范化封装整理，形成全面、规范、电子化的不动产登记数据（原始数据库）。

1.5.6.6.1 无效数据清洗

此部分主要在土地、房产等已有不动产登记资料中逐项检查，把已注销的权利在登记簿中、权籍图中进行剔除，并把相应的信息转入档案库管理。档案库管理遵循土地、房产等现行的档案管理要求。

1.5.6.6.2 规范化梳理

对土地、房产等不动产有效登记信息进行梳理，主要解决三方面问题：

- 1、 解决同名异质和同质异名的问题，实现全部不动产登记信息不存在语义不一致的描述。
- 2、 解决数据类型、小数点位数和数量单位不统一的问题，实现在同一个县级行政区域内，同一类不动产登记的数据类型完全一致。
- 3、 在一个具体的地理范围内空间参考不一致的问题，实现相同比例尺下同一地理范围内空间参考一致。

同时，对缺漏的信息进行补充完善。

1.5.6.6.3 空间数据信息整理

通过对土地、房产等已有不动产登记涉及的空间信息整理，参照比例尺、属性结构、空间参考以及精度等指标，在保证拓扑无错误、属性值域正确、信息表达一致等前提下，考虑到数据管理、存储、更新等因素，并与已有土地、房产、林权、海域等原有不动产登记簿建立有效关联，形成按指定格式分别存储的土地、房产、林权、海域等不动产登记空间数据库。同时对整合前原有登记信息系统的空间参考信息等关键性原始数据进行保存和归档。

1.5.6.6.4 非空间数据信息整理

通过整理已有土地、房产等原有不动产登记簿册信息，按照土地、房产等现行的技术标准和规范要求，进行编码和规范化处理，建成符合土地、房产等现行标准的非空间数据库。

1.5.6.6.5 不动产登记历史档案整理

通过对已有土地、房产等不动产登记的业务处理过程数据进行整理，按土地、房产等现行不动产档案管理的要求建库。同时，保留档案号，保持与原不动产登记信息的有效关联。

1.5.6.6.6 逻辑关系重建

分别利用宗地代码、自然幢号、林宗号、宗海代码等关键字建立空间信息和非空间信息的关联关系。非空间信息中包括土地、房产等通过登记行为产生的权利以及基于权利设定抵押权、地役权或者发生预告登记、异议登记、查封登记。

通过宗地号、自然幢号、林宗号、宗海代码以及证书号、业务号、档案编码等信息建立和空间信息、非空间信息的关联关系，通过原有的业务号将土地、房产等现有的登记簿和登记档案进行关联。

1.5.6.6.7 阶段成果

在逻辑关系重建后，对该阶段性成果进行全面的信息复核，形成集空间、属性于一体的阶段性成果。

- 1、土地登记数据集。
- 2、房产登记数据集。
- 3、林权登记数据集。
- 4、海域登记数据集。

1.5.6.7 整合关联

1.5.6.7.1 数据整合

通过对整理后的空间数据进行空间参考一致性处理、图层合并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成符合《不动产登记数据库标准》（试行）要求的空间数据以及与之关联的属性数据，并以此为基础进行地籍区、地籍子区、宗地以及建筑物、构筑物等空间数据统一编码；通过对整理后的非空间数据进行数据归并、冗余数据剔除、信息补录

等操作，形成与不动产登记相关技术要求以及《不动产登记数据库标准》（试行）要求相符的不动产登记簿。

1.5.6.7.2 数据关联

将整合后的空间数据和非空间数据进行关联，按照不动产单元编码规则进行不动产单元编号，用宗地代码把宗地和不动产单元进行关联，用不动产单元编号把不动产和不动产权利关联，用业务号实现不动产权利和登记过程的关联，最终形成空间数据、非空间数据关联，历史和现状信息清晰完整的不动产登记信息。包括如下：

1、对于国有建设用地使用权登记、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地登记、林权登记等，宗地代码分别采用《地籍调查规程》中规定的方法编码，通过原宗地代码关联相应的不动产登记权利信息、地役权信息、抵押权信息、查封登记信息以及异议登记信息，用宗地代码对宗地代码属性项赋值。

2、对于房屋登记信息用原自然幢编号关联逻辑幢、层、户的信息，保留原自然幢信息，用新的自然幢编号对自然幢编号属性项赋值，保留自然幢数据中的宗地代码到逻辑幢、层、户数据表中。

将通过房屋编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息补录新的自然幢编号和宗地代码。

3、对于不动产单元登记信息按不动产单元编码规则分类分宗进行编号，同时补录要素代码、不动产类型选项、宗地特征码、不动产单元状态等信息。

在宗地内通过宗地代码建立和不动产单元的关联关系，通过不动产单元编码建立不动产单元、权利以及权利人之间的关联关系，通过业务号建立权利和办理过程的关联关系。

1.5.6.7.3 阶段性成果

对数据整合、关联后的数据成果进行全面的复核后，形成阶段性成果（中间库）。包括：

- 1、不动产空间信息数据。
- 2、不动产登记簿信息数据。

3、不动产登记业务数据。

1.5.6.8 数据入库

将整理后的不动产登记信息按照《不动产登记数据库标准》（试行）对基础地理信息、宗地数据、自然幢数据、权利数据、权利人数据、登记业务等进行数据组织、编码、入库，建成支撑海口市不动产登记信息管理平台运行的不动产登记数据库（成果数据库），并生成不动产登记元数据。

不动产登记数据入库要进行全面的信息复核，保证入库的数据符合质量控制要求。按照元数据的要求填写所建数据库的元数据。

1.5.6.9 成果检查

1.5.6.9.1 检查方法

1.5.6.9.1.1 非空间数据用随机抽样检查

从被检查的不动产登记数据库成果中，随机抽取不少于 15%的单位产品作为样本，通过对样本的检查评价数据的总体质量。随机抽样检测多采用人工目视检测方法，通过屏幕显示或输出，与原始数据进行核对，以确定数据的质量状况。

1.5.6.9.1.2 空间数据采用计算机软件完全检查

使用预先定义和设计好的规则、方法或软件进行全面检查。

1.5.6.9.2 质量控制要素

在不动产登记信息整合过程中，要严格执行质量控制规范，核心的质量控制要素罗列如下：

1.5.6.9.2.1 空间数据的质量评价要素

1、图层名称规范性。

图层命名应保持和《不动产登记数据库标准》（试行）一致。

2、属性数据结构一致性。

在数据库属性结构表中，属性项的定义应和《不动产登记数据库标准》（试行）保持一致，必选属性项的描述应采用《不动产登记数据库标准》（试行）的描述，可以适当扩展，但不得冲突。

3、代码一致性。

有明确命名规则、编码规则和数据字典的属性项，应严格执行编码方法，保持编码语义一致。

4、数值范围符合性

属性项的值域应符合《不动产登记数据库标准》（试行）中相关值域的要求。

5、点层内拓扑关系

点层内无拓扑错误。

6、线层内拓扑关系

线层内无拓扑错误。

7、面层内拓扑关系

面层内无拓扑错误。

8、线面拓扑关系

线面拓扑无错误。

9、碎片多边形、碎线检查

不存在超限的碎片、碎线。

10、点线层拓扑关系

点线层无拓扑错误。

11、点面层拓扑关系

点面层无拓扑错误。

12、空间要素一致性

对行政区、地籍区、地籍子区、宗地之间无逻辑错误。

1.5.6.9.2.2 非空间数据的质量评价要素

1、完整性。

数据表齐全,如《不动产登记数据库标准》(试行)中无信息,必须保留空表,并且属性结构不得与《不动产登记数据库标准》(试行)冲突。

2、属性数据结构一致性。

在数据库属性结构表中,属性项的定义应和《不动产登记数据库标准》(试行)保持一致,必选属性项的描述应采用《不动产登记数据库标准》(试行)的描述,可以适当扩展,但不得冲突。

3、代码一致性。

有明确命名规则、编码规则和数据字典的属性项,应严格执行编码方法,保持编码语义一致。

4、数值范围符合性

属性项的值域应符合《不动产登记数据库标准》(试行)中相关值域的要求。

5、表内逻辑一致性检查

对数据表内相关联约束字段进行一致性检查,保证逻辑关系正确。

6、表间逻辑一致性检查

对数据表中的关联主键进行检查,保证关联关系正确;相关联的属性项之间没有逻辑错误。

1.5.7 主要成果

1.5.7.1 数据库成果

- 1、不动产空间信息数据库,数据格式满足汇交后数据管理的要求。
- 2、不动产登记电子登记簿,数据格式满足汇交后数据管理的要求。
- 3、不动产登记历史档案数据库,按档案管理要求格式存放,扫描内容以文件形式存放。
- 4、不动产登记信息元数据,数据格式要求为 XML 文件。

1.5.7.2 文字成果

- 1、不动产登记信息数据整合实施方案。
- 2、不动产登记信息数据整合技术细则。

- 3、不动产登记信息数据整合质量检查报告。
- 4、不动产登记信息数据整合验收意见。
- 5、不动产登记信息数据整合建库技术报告。
- 6、不动产登记信息数据整合建库工作报告。

1.5.8 数据整合相关规范

1.5.8.1 各类不动产登记数据整理

1.5.8.1.1 各类不动产登记数据整理的依据

1、土地登记数据整理依据

(1) 国土资源部《城镇地籍数据库标准》

(2) 国土资源部《地籍调查规程》

(3) 国土资源部财政部住房和城乡建设部农业部国家林业局《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》

2、房产登记数据整理

(1) 住房和城乡建设部《房地产市场基础信息数据标准》

(2) 住房和城乡建设部《房屋代码编码标准》

(3) 住房和城乡建设部《房地产市场信息系统技术规范》

(4) 住房和城乡建设部《房屋登记簿管理试行办法》

3、海域（含无居民海岛）登记数据整理

(1) 《海域使用管理法》

(2) 国家海洋局《海域使用权登记办法》

(3) 国家海洋局《海籍调查规范》

(4) 国家海洋局《海域使用分类体系》

(5) 国家海洋局《无居民海岛使用测量规范》

(6) 国家海洋局《无居民海岛使用权登记办法》

4、林权登记数据整理

(1) 国家林业总局《森林资源规划设计调查技术规程》

(2)国家林业总局《林地保护利用规划林地落界技术规程》

(3)《国家林业局森林资源管理司关于提交林地保护利用规划林地落界成果数据有关要求的函》

1.5.8.1.2 各类不动产登记数据整理的技术要求

1 土地登记数据整理

1.1 集体土地所有权

1.1.1 空间数据整理

根据《城镇地籍数据库标准》对集体土地所有权登记的空间数据进行整理时，需保留行政区划层、地籍区层、地籍子区层、集体土地所有权宗地层、界址线、界址点以及与之相关联的属性信息。

1.1.2 集体土地所有权登记簿册整理

根据《城镇地籍数据库标准》，整理集体土地所有权登记的信息，需保留宗地代码、坐落、宗地面积、业务号、权利人、证件类型、证件号、共有情况、登记机构、登记类型、登记原因、分类面积、土地证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

1.1.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过宗地代码关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中：

(1) 抵押权信息，包括宗地代码、土地证号、业务号、权利人（抵押权人）、证件类型、证件号码、义务人（抵押人）、抵押方式、他项权利种类、他项权利范围、设定日期、权利顺序、续存期限、土地他项证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息，包括宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过宗地代码建立和权利人信息关联，权利人信息整理后包括宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性别、权利比例、共有方式、备注等信息。

1.2 建设用地使用权

1.2.1 空间数据整理

根据《城镇地籍数据库标准》对建设用地使用权登记的空间数据进行整理时,需保留地籍区层、地籍子区层、建设用地使用权宗地层、界址线、界址点以及与之相关联的属性信息。

建设用地使用权登记的空间信息与房屋空间信息的空间参考保持一致。

1.2.2 登记簿册整理

依据《城镇地籍数据库标准》,整理建设用地使用权登记的信息,需保留宗地代码、坐落、宗地面积、用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、办理业务号、权利人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、使用期限、取得价格、土地证号、登记机构、登记时间、登簿人、附记、空间坐标、位置说明、四至描述等信息。并依据本宗地的历史信息整理形成通过宗地代码相关联的变化原因、变化内容、登记时间、登簿人以及附记信息的扩展属性信息。

1.2.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过宗地代码关联整理相应的抵押权、查封登记、异议登记的信息。其中:

(1) 抵押权信息,包括宗地代码、土地证号、业务号、权利人(抵押权人)、证件类型、证件号码、义务人(抵押人)、抵押方式、他项权利种类、他项权利范围、设定日期、权利顺序、续存期限、土地他项证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息,保留宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、查封轮候顺序、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过宗地代码建立和权利人信息关联,权利人信息整理后保留不动产权证号、宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

2 房产登记数据整理

房产数据整理,主要依据《房地产市场基础信息数据标准》对房产登记数据进行整

理, 主要保留楼盘表和房产登记数据, 并做好和房产交易管理的数据衔接。整理要求如下:

2.1 空间数据整理

对房屋所有权登记的空间数据进行整理时, 保留自然幢等空间信息以及与之相关联的属性信息。

自然幢属性表与《房地产市场基础信息数据标准》中描述一致。

一般房屋所有权登记的空间信息与对应的国有土地建设用地的空间参考保持一致。

2.2 楼盘表整理

1、整理楼盘表的信息, 自然幢信息与空间信息整理同步, 还包括以下方面:

(1) 逻辑幢, 保留丘编号、自然幢号、逻辑幢号、门牌号、预测建筑面积、预测地下面积、预测其它面积、实测建筑面积、实测地下面积、实测其它面积、竣工日期、房屋结构、建筑物状态、状态日期、房屋用途、备注等信息。

(2) 层, 保留丘编号、自然幢号、层号、实际层、名义层、层建筑面积、层套内建筑面积、层阳台面积、层共有建筑面积、层分摊建筑面积、层半墙面积、层高、水平投影面积等信息。

(3) 户, 保留逻辑幢号、房屋编码、层号、坐落、面积单位、实际层、名义层、户号、室号部位、户型、户型结构、房屋用途、预测建筑面积、预测套内建筑面积、预测分摊建筑面积、预测地下部分建筑面积、预测其它建筑面积、预测分摊系数、实测建筑面积、实测套内建筑面积、实测分摊建筑面积、实测地下部分建筑面积、实测其它建筑面积、实测分摊系数、共有土地面积、分摊土地面积、独用土地面积、房屋类型、房屋性质、状态、房地产平面图等信息。

2.3 登记簿册整理

(1) 房地产权登记信息(项目内多幢房屋), 保留有宗地代码、房地坐落、业务号、房屋所有人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地使用权人、土地使用期限、房地产交易价格、总单元数、房屋所有权证证号、登记时间、登簿人、附记等, 同时还要保留项目名称、幢号、总层数、规划用途、房屋结构、建筑面积、竣工时间、总套数等信息。

(2) 房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋），保留丘编号、自然幢号、房屋编号、房地坐落、业务号、房屋所有人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地使用权人、土地使用面积、土地使用期限、房地产交易价格、规划用途、房屋性质、房屋结构、所在层/总层数、建筑面积、专有建筑面积、分摊建筑面积、竣工时间、房屋所有权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

(3) 房地产权登记信息（建筑物区分所有权业主共有部分），保留丘编号、建筑物区分所有权业主共有部分权利人、业务号、建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、建（构）筑物数量或者面积、土地使用面积、不动产权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

2.4 关联关系重建

1、通过自然幢号建立和对应的空间信息的关联。

2、通过房屋编号或建（构）筑物编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息。其中：

(1) 地役权信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号（供役地）、业务号、地役权人（需役权人）、证件类型、证件号、供役地人、登记类型、登记原因、地役权内容、地役权利用期限、地役权证明号、登记时间、登簿人、附记等信息。

(2) 抵押权信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、在建工程坐落、在建工程抵押范围、被担保主债权数额（最高债权数额）、债务履行期限（债权确定期间）、最高债权确定事实和数额、房屋抵押证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(3) 查封登记信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

(4) 异议登记信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、申请人、证件种类、证件号、异议事项、房屋异议登记证明号、登记时间、登簿人、注销异议业务号、注销异议原因、登记时间、登簿人、附记等信息。

(5) 预告登记信息，保留项目名称、丘编号、房地坐落、业务号、权利人、证件类型、证件号、义务人、证件类型、证件号、预告登记种类、登记类型、登记原因、土

地使用权人、规划用途、房屋性质、所在层/总层数、建筑面积、取得价格/被担保主债权数额、房屋预登记证明号、登记时间、登记簿、附记等信息。

3、通过房屋编号或建(构)筑物编号建立和权利人信息关联, 权利人信息整理后保留丘编号、房屋编号、权利人名称、证件类型、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

3 海域(含无居民海岛)登记数据整理

3.1 空间数据整理

1、对海域(含无居民海岛)的空间数据进行整理时, 需保留行政区、海岸线、宗海、界址线、界址点以及与之相关联的属性信息。

2、一般海域(含无居民海岛)登记的空间信息应采用经纬度方式。

3.2 登记簿册整理

1、整理宗海(含无居民海岛)信息, 保留宗海代码、项目名称、项目性质、宗海面积、等级、占用岸线、用海类型 A、用海类型 B、用海方式、面积、具体用途、使用金数额、海岛名称、海岛代码、用岛范围、用岛面积、海岛位置、用途以及登记时间、登簿人、附记、变化原因、变化内容、用海(用岛)坐标等信息。

2、整理海域(含无居民海岛)使用权登记信息, 保留宗海代码、业务号、权利人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、使用期限、使用金总额、使用金标准依据、使用金缴纳情况、海域使用证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、构(建)筑物所有权登记信息, 保留宗海代码、坐落、业务号、构(建)筑物所有权利人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地/海域使用权人、土地/海域使用期限、构(建)筑物类型、构(建)筑物规划用途、构(建)筑物面积、竣工时间、海域使用权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3.3 关联关系重建

1、通过海域使用权证号关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中:

(1) 抵押权信息, 保留海域使用权证号、宗海代码、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、被担保主债权数额(最高债权数额)、债务履行期限(债权确定期间)、最高债权确定事实和数额、他项权利证明号、

登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息, 保留海域使用权证号、宗海代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

2、通过海域使用权证号建立和权利人信息关联, 权利人信息整理后保留不动产权证号、宗地代码、权利人名称、证件类型、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

4 林权登记数据整理

4.1 空间数据整理

1、对林权登记的空间数据进行整理时, 需保留行政区、林班、小班、宗地以及与之相关联的属性信息。

2、一般林权登记的空间信息与集体土地所有权的空间参考保持一致。

4.2 登记簿册整理

整理林权登记的信息, 保留宗地代码、坐落、宗地面积、发包方、业务号、林地权利人(林地所有权人、林地使用权人)、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、林地使用期限、森林\林木所有权人(森林\林木使用权人)、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、林权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

4.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过林权证号关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中:

(1) 抵押权信息, 保留林权证号、宗地代码、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、被担保主债权数额(最高债权数额)、债务履行期限(债权确定期间)、最高债权确定事实和数额、林权他项权利证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息, 保留林权证号、宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过林权证号建立和权利人信息关联，权利人信息整理后保留宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利类型、权利比例、共有方式、备注等信息。

1.5.8.2 各类不动产登记数据整合关联

1.5.8.2.1 空间数据整合

1、宗地(宗海)数据整合，将各不动产的空间信息进行整合，形成符合标准的空间数据。建议在整合过程中要考虑到管理、备份和更新等因素。

(1) 集体土地所有权宗地

将集体土地所有权的宗地、界址线、界址点和注记类空间要素提取形成集体土地所有权宗地空间信息，对应的属性数据结构中在《不动产登记数据库标准》(试行)的基础上，增加原宗地号，将在集体土地所有权登记中产生的宗地编号赋值到原宗地号。

按照《地籍调查规程》中宗地编码的规则对宗地进行赋码编号。

属性内容包括宗地代码、坐落、面积单位、宗地面积、土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、宗地四至、宗地图、原宗地号等宗地描述信息以及与之关联的宗地代码、变化原因、变化内容、登记时间、登簿人、附记等宗地变化信息。

(2) 建设用地使用权宗地

主要对城镇地籍调查、集体土地建设用地使用权以及宅基地使用权宗地登记的空间数据成果进行整理，保留宗地、界址线、界址点和注记层空间要素，属性结构中在《不动产登记数据库标准》(试行)宗地属性表的基础上，增加原宗地号，将在城镇地籍调查和集体土地建设用地使用权登记中产生的宗地编号赋值到原宗地号。

其他内容参照集体土地所有权宗地整合。

(3) 林地使用权宗地

将林地使用权宗地信息和地籍区、地籍子区信息进行叠加赋值，在属性项中增加宗地编码，并按照《城镇地籍调查规程》中规定的编码方式进行编码。

其他信息处理方法同集体土地所有权宗地整合。

(4) 宗海

在属性项中增加宗海编码，并按照不动产单元代码编制规则中确定的宗海编码方式进行编码。

2、建筑物数据整合

在数据整合前必须保证自然幢等空间信息的空间参考和城镇地籍的空间参考一致，不一致的，需转换保持一致。

将房屋登记整理后的空间数据中只保留自然幢数据，与地籍区、地籍子区以及建设用地使用权的空间数据进行叠加后，在属性表中增加宗地编码，并将与之对应的宗地编码进行赋值。编码方法具体参见《不动产单元设定与代码编制规则（试行）》8.2。

1.5.8.2.2 非空间数据整合

通过对整理后的非空间数据进行数据归并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成与不动产登记相关技术要求以及《不动产登记数据库标准》（试行）要求相符的不动产登记属性数据库表中。

1、国有土地建设用地使用权登记信息整合。

整理后的国有土地建设用地使用权登记信息，宗地编号、坐落、宗地面积、土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、空间坐标、位置说明、四至描述等信息转录到宗地信息表中，并与空间数据关联。将通过宗地编号相关联的变化原因、变化内容、登记时间、登簿人以及附记信息的扩展属性信息转入到宗地变化情况信息表中，保留原宗地号保持关联。

办理业务号、登记类型、登记原因、使用期限、取得价格、不动产权证号、登记机构、登记时间、登簿人、附记等信息转入到国有建设用地使用权登记信息数据表中，并补充录入要素代码，保留原宗地编号，不动产单元号暂空。

权利人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类别等信息转入到权利人信息表中，保留原宗地号保持关联。

将本宗地的地役权、抵押权、查封登记、异议登记的信息分别转入到对应的数据表中，保留原宗地号保持关联。

2、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地信息整合。

同国有土地建设用地使用权登记信息整合。

3、林权登记信息整合

整理后的林权登记信息，宗地编号、坐落、宗地面积信息转录到宗地信息表中，补录土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式等信息，并与空间数据关联。

发包方、业务号、登记类型、登记原因、林地使用期限、森林/林木所有权人、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、不动产权证号、登记时间、登簿人、附记等信息转入到林权登记信息数据表中，并补充录入要素代码，保留原宗地编号，不动产单元号暂空。

林地权利人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型等信息转入到权利人信息表中，并保留原宗地号保持关联。

将本宗地的地役权、抵押权、查封登记、异议登记的信息分别转入到对应的数据表中，保留原宗地号保持关联。

4、海域登记信息整合

将原记载的海域使用权信息导入到对应的数据表中，保留原宗海号保持关联。

1.5.8.2.3 数据关联

将整合后的空间数据和非空间数据进行关联，用宗地编号把宗地和不动产单元进行关联，用不动产单元编号把不动产和不动产权利关联，用业务号实现不动产权利和登记过程的关联，最终形成空间数据、非空间数据关联，历史和现状信息清晰完整的不动产登记信息。

(1) 对于国有建设用地使用权登记、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地登记、林权登记等，宗地编号分别采用《地籍调查规程》中规定的方法编码，通过原宗地编号关联相应的不动产登记权利信息、地役权信息、抵押权信息、查封登记信息以及异议登记信息，用新宗地编号对宗地编号属性项赋值。

(2) 对于房屋登记信息

用原自然幢编号关联逻辑幢、层、户的信息，保留原自然幢信息，用新的自然幢编号对自然幢编号属性项赋值，保留自然幢数据中的宗地编号到逻辑幢、层、户数据表中。

将通过房屋编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息补录新的自然幢编号和宗地编号。

（3）不动产单元编号

分类分宗按不动产单元编码规则对不动产单元进行编号，同时补录要素代码、不动产类型选项、宗地特征码、不动产单元状态等信息。

在宗地内通过宗地编码建立和不动产单元的关联关系，通过不动产单元编码建立不动产单元、权利以及权利人之间的关联关系，通过业务号建立权利和办理过程的关联关系。

1.5.8.3 各类不动产登记数据入库

1 基础地理数据入库

基础地理数据入库包括整合后的行政区、地籍区、地籍子区空间数据入库，还包括属性表达的标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

2 宗地数据入库

将整合后的宗地空间数据入库，根据《不动产登记数据库标准》（试行）的要求进行属性值代码化、表达标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

包括：所有权宗地、所有权宗地界址线、所有权宗地界址点、使用权宗地、使用权宗地界址线、使用权宗地界址点、宗海、宗海界址线、宗海界址点等类空间信息。

3 自然幢数据入库

将整合后的自然幢空间数据入库，根据《不动产登记数据库标准》（试行）的要求进行属性值代码化、表达标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

4 权利数据入库

将整合后的不动产登记数据库表信息进行标准化、代码化，并导入到不动产登记信息的权利数据库表中。此部分数据入库后必须满足数据完整性、逻辑关系一致性以及语义一致性的要求。

5 权利人数据入库

将整合后的权利人数据进行代码化，并导入到不动产登记信息的权利人数据库中。此部分数据入库后必须满足数据完整性、逻辑关系一致性的要求。

6 登记业务数据入库

将整合后的档案数据库, 依据《不动产登记数据库标准》(试行) 进行关联挂接或者转换成符合《不动产登记数据库标准》(试行) 中登记业务类数据库。此部分数据入库后需要满足不动产登记对历史业务处理过程查询的要求。

7 不动产登记信息元数据生成

参照国土资源核心元数据标准, 在信息入库后形成不动产登记信息元数据。

1.5.8.4 各类登记单元编码规则

1.5.8.4.1 宗地代码

《地籍调查规程》(TD/T1001-2012) 中规定“宗地代码”为 5 层 19 位, 代码结构如下表所示:

表 5-3 宗地代码结构表

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	000001~999999	001~999	001~999	AA~ZZ	00001~99999
代码意义	县级以上行政区划代码	地籍区代码	地籍子区代码	土地权属类型	宗地号

第一层次为县级以上行政区划, 代码为 6 位, 采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T2260)。

第二层次为地籍区, 代码为 3 位, 用阿拉伯数字码表示, 码值范围: 001~999。

第三层次为地籍子区, 代码为 3 位, 用阿拉伯数字码表示, 码值范围: 001~999。。

第四层次为土地权属类型, 代码为 2 位, 用英文字母码表示。其中, 第一位表示土地所有权类型, 用 G、J、Z 表示, “G” 表示国家土地所有权, “J” 表示集体土地所有权, “Z” 表示土地所有权争议; 第二位表示宗地特征码, 用 A、B、S、X、C、W、Y 表示, “A” 表示集体土地所有权宗地, “B” 表示建设用地使用权宗地 (地表), “S” 表示建设用地使用权宗地 (地上), “X” 表示建设用地使用权宗地 (地下), “C” 表示宅基地使用权宗地, “W” 表示使用权未确定或有争议的土地, “Y” 表示其他土地使用权宗地, 用于宗地特征扩展。

第五层次为宗地顺序号, 代码为 5 位, 用阿拉伯数字码表示, 码值范围: 00001~99999。

1.5.8.4.2 房屋代码

依据《房屋代码编码标准》(JGJ/T246-2012)编制。房屋代码应为特征组合码，并由 26 位字符组成。前 25 位为本体码，最后 1 位为校验码。从左至右排列应依次为：9 位行政区划代码、12 位幢编号、4 位户编号、1 位数字校验码。

1.5.8.4.2.1 分宗法

《房屋代码编码标准》(JGJ/T246-2012)中的“分宗法”表示的房屋代码为 7 层 26 位，代码结构如下：

表 5-4 房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层	第七层
代码值	000001~999999	001~999	0001~9999	0001~9999	0001~9999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上行政区划	乡（镇）	房产分区	丘号	幢号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T2260)规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以下行政区划代码编制规则》(GB/T10114)规定的方式表达。

第三层为房产分区，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：0001~9999。

第四层次为丘，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：0001~9999。

第五层为幢，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。幢以丘为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，用 1、2、3……顺序按 S 形编号，码值范围：0001~9999。

第六层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001~9999。

第七层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》(JGJ/T246-2012)确定。

1.5.8.4.2.2 竣工时间法

《房屋代码编码标准》(JGJ/T246-2012)中的“竣工时间法”表示的房屋代码为6层26位,代码结构如下:

表 5-5 房屋代码结构表:

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001~999999	001~999	000001~999 999	000001~999 999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上行政区划	乡(镇)	竣工时间	幢号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码,代码为6位,采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T2260)规定的方式表达。

第二层为乡(镇)行政区划字母码,代码为3位,采用《县级以下行政区划代码编制规则》(GB/T10114)规定的方式表达。

第三层为竣工时间,代码为6位,用阿拉伯数字表示,6位竣工时间代码应以房屋的竣工时间为依据生成。竣工时间代码应符合下列规定:

- 1) 能确定竣工年份月份的房屋,采用该年份月份的6位数字(其中年份4位,月份2位)作为竣工时间代码;
- 2) 能确定竣工年份不能确定竣工月份的房屋,第1~4位采用该已知年份的数字,第5~6位使用“**”代替;
- 3) 不能确认竣工年份但可确定竣工年代的房屋,第1~3位采用竣工年代的相应数字,第4~6位使用“***”;
- 4) 仅能确认竣工所在世纪的房屋,第1~2位使用竣工相应世纪数字,第3~6位使用“****”代替;
- 5) 竣工时间未知的房屋,使用“*****”。

码值范围:000001~999999。

第四层为幢,代码为6位,用阿拉伯数字表示。幢序号应以产生该幢房屋的幢赋码顺序为依据生成,应在行政区划代码和竣工时间代码所限定的范围内进行赋码,码值范围:000001~999999。

第五层为户,代码为4位,用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号,按照生成户的

时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001～9999。

第六层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）确定。

1.5.8.4.2.3 2 坐标法

《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）中的“坐标法”表示的房屋代码为 6 层 26 位，代码结构如下：

表 5-6 房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001-999999	001-999	000001-999999	000001-999999	0001-9999	0-9
代码意义	县级以上行政区划	乡（镇）	幢号 1	幢号 2	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以下行政区划代码编制规则》（GB/T10114）规定的方式表达。

第三层次为幢编号的横坐标，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：000001～999999。

第四层次为幢编号的纵坐标，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：000001～999999。

注：第三层和第四层幢编号结合确定了具体的幢编号，当幢为规则建筑时，由幢西南角平面坐标表示；当幢为圆形或异性建筑时，可选幢内任一点平面坐标表示。坐标数值应以米为计量单位，横坐标数值在前，纵坐标数值在后，各取坐标值小数点前 6 位整数。坐标系应与所在城市基础测绘使用的坐标系一致。

第五层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001～9999。

第六层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）确定。

1.5.8.4.2.4 分幅法

《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）中的“分幅法”表示的房屋代码为 7 层 26 位，代码结构如下：

表 5-7 房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001~999999	001~999	00000001~999999 99	0001~9999	0001~9999	0-9
代码意义	县级以上 行政区划	乡（镇）	分幅图分丘图号	幢顺序号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以下行政区划代码编制规则》（GB/T10114）规定的方式表达。

第三层为分幅图分丘图号，代码为 8 位，用阿拉伯数字表示，按现行国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1 的规定进行编制。码值范围：00000001~99999999。

第四层为幢顺序号，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示，在房产分幅图分丘图所限定的范围内进行编制，并按生成幢的时间顺序进行编号，码值范围：0001~9999。

第五层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001~9999。

第六层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）确定。

1.5.8.4.3 承包地块代码

《农村土地承包经营权要素编码规则》（NY/T2538-2014）中规定的承包地块代码为 5 层 19 位，代码结构如下：

表 5-8 承包地块代码结构表

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	000001~999999	001~999	001~999	01~99	00001~99999
代码意义	县级行政区划	乡(镇)区划	村	村民小组	承包地块

第一层为县级行政区划数字码, 代码为 6 位, 采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T2260) 规定的方式表达。

第二层为乡(镇)行政区划字母码, 代码为 3 位, 采用《县级以下行政区划代码编制规则》(GB/T10114) 规定的方式表达。

第三层为村(行政村)代码, 代码为 3 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 001~999。

第四层村民小组代码, 代码为 2 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 01~99。

第五层承包地块顺序码, 代码为 5 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 00001~99999。

1.5.8.4.4 林权编码

参照各地林权证表示的林权代码解译为 5 层 22 位, 代码结构如下表所示:

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	0000001~9999999	01~99	01~99	K J G H Q DSY、MSY	00001~99999
代码意义	县(市)	乡(镇)	村	林地与林木属性	林权序号

表 5-9 林权代码结构表

第一层次为市县级行政区代码, 代码为 6 位, 用阿拉伯数字表示。

第二层次为乡(镇)代码, 代码为 2 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 01~99。

第三层次为村(行政村), 代码为 2 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 01~99。

第四层次为林地和林木属性代码, 代码为 7 位, 用英文字母码表示。K 表示国有、J 表示“集体”、G 表示“个人”、H 表示“合作造林”、Q 表示“其它”, K、J、G、H、Q 必选其中一个; D 表示“林地”、M 表示“林木”、S 表示“所有权”、Y 表示“使用权”, 可能的选择有“DS、DY、DSY 和 MS、MY、MSY”。

第五层次为林权序号, 代码为 5 位, 用阿拉伯数字表示, 码值范围: 00001~99999。

1.6 GIS 软件采购

GIS 软件平台采用国产自主创新的 GIS 平台 SuperMap GIS, 是北京超图软件股份有限公司开发的, 具有完全自主知识产权的大型地理信息系统软件平台, 提供全方位的专业 GIS 开发平台、多行业的 GIS 系统解决方案以及 GIS 云服务。

经过不断技术创新、市场开拓和经验积累, SuperMapGIS 不仅在国内拥有大批的二次开发商和终端用户, 在日本也走过了 10 多年历史, 有近 2000 个用户, 成为日本著名的 GIS 品牌, 在开发者和用户的共同支持下, SuperMap 已经成为亚洲最大的 GIS 软件平台提供商。SuperMapGIS 在全球 100 多个国家拥有正式用户, 获得越来越多的政府和企业用户的认可。

SuperMapGIS 始终坚持自主创新, 经历了传统二维 GIS、组件式 GIS、服务式 GIS、三维 GIS、移动 GIS、云 GIS 等发展历程, 产品逐步完善, 当前最新版本为 8C, 其中 C 为 Cloud 的缩写。SuperMapGIS 8C 致力于协助客户打造强云富端、互联互通、安全稳定、灵活可靠的 GIS 系统。

1.6.1 主要功能需求

- ◆ 涵盖数据生产、业务定制、服务发布、终端展示的整套 GIS 工具和开发平台
- ◆ 涵盖展示、查询、分析、地址定位等功能的二三维一体化全平台 3D GIS
- ◆ 在线 GIS 服务, 包括超图在线 GIS 平台 (SuperMapOL.com)、地图慧 (www.dituhui.com),
- ◆ 多行业的 GIS 应用解决方案, 包括: 智慧城市、数字园区、国土资源、电子政务、交通信息、防灾减灾、应急指挥等。

1.6.2 SuperMapiServer

SuperMapi Server6R(2012) (定位于高性能的企业级 GIS 服务器和可扩展服务式 GIS 开发平台, 用于构建面向服务的地理信息共享应用。该产品在传统二维 GIS 服务的基础上支持三维 GIS 服务, 提供三维 Web 客户端 SDK, 实现了二三维一体化。

SuperMapi Server6R(2012) 是 SuperMapUni versa6R 产品体系的一部分, 是基于

JavaEE 平台和 SuperMapObjects6R(2012)构建的面向服务式架构的企业级 GIS 产品。

1.6.3 技术特点

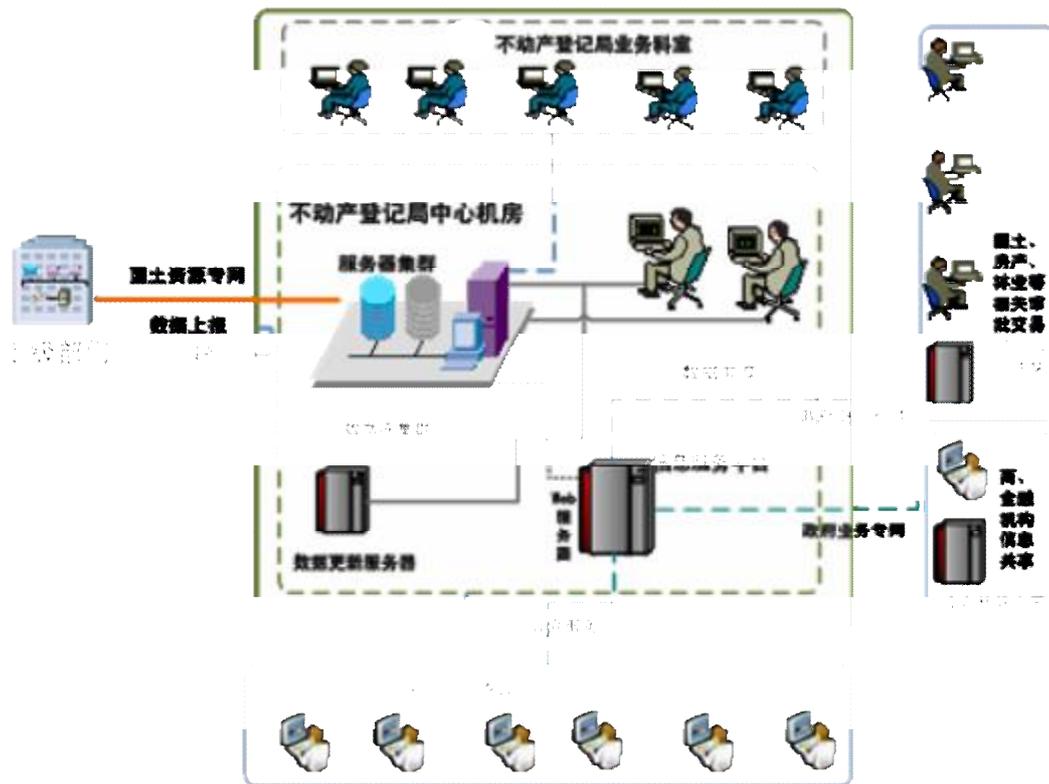
- u 提供三维服务,支持二三维一体化 B/S 应用,支持二三维一体化地图缓存。
- u 跨平台——支持 32 位和 64 位版本的 Windows、Linux、Unix 操作系统。
- u 领先的服务发布能力,支持发布 OGC 的 WMS、WFS、WMTS、WCS、WPS、CSW、KML 等服务。
- u 服务器端和客户端 GIS 服务聚合专利技术(专利号:200810117332.2),支持聚合 OGC 服务、天地图、BingMaps、超图云门户地图服务等。
- u 分布式层次集群专利技术(专利号:200910237230.9),整合 GIS 服务器资源,提升系统的容错能力和并发性能。
- u 地图瓦片分布式生成、管理与服务专利技术(申请中),支持分布式文件存储系统,全面提升切图性能、稳定性与可用性。
- u 安全管理模块,提供基于角色的服务访问控制功能,保障系统的安全性。
- u 提供轻量级的基础版本产品——SuperMapi ServerExpress,专用于远程服务代理与本地地图瓦片缓存发布,通过加速客户端地图访问,让用户充分享受到流畅的云端 GIS 服务。
- u 基于开放的体系架构,提供完善的 RESTSDK、forJavaSDK、for.NETSDK 和方便的业务服务定制机制。
- u 空间建模服务,支持将空间处理函数编排为流程,以定时的方式执行,同时支持空间处理函数的二次开发。

1.7 软件系统数据交换体系

1.7.1 网络架构及安全保障体系

1.7.1.1 网络架构及部署模式

海口市不动产统一登记基础平台包括不动产数据库及各业务应用系统,系统在部署上采用国家电子政务内网运行模式,各业务科室通过局域网实现不动产数据共享和不动产登记业务管理。系统基于国土资源主干网,提供 API 服务和接入,实现不动产登记数据上报国土资源部。在政府专网的基础上,提供不动产登记数据的共享、查询 API 服务,为房产、林业等相关审批交易部门提供数据推送共享服务。同时通过公共服务,为社会公众提供查询服务。



1.7.1.2 安全保障体系

安全保障体系,从整体的角度考虑包括物理安全、网络安全、系统安全、数据安全、应用安全、用户管理六个部分。

1.7.1.2.1 物理安全

物理安全设计主要包括介质安全与环境安全两方面。

1. 介质安全

n 分类和归档: 对不同种类的介质(如磁带、磁盘、U 盘、光盘、软盘等)分别存

放，并贴上标签定期盘点存档介质的目录清单保护，控制介质存放的物理环境和管理环境；

n 传送和移交：对介质在物理传输过程中要实施相关保护措施，登记介质的借阅和查询；

n 重用和报废：对于重用介质要清除上面的数据内容，对于报废的介质要按照报废流程进行处理。

2. 环境安全

n 机房环境检查：定期检查门禁、防雷击、防火、防水、防静电、温湿度控制、强弱电、电磁防护等设施，以及相关监控和警报系统；

n 办公环境检查：定期检查门窗、弱电、以及办公桌面等；

n 公共设施环境检查：定期检查门窗、供电、供暖、空调、电梯等、以及防盗、防雷、防火、防水等设施；

n 设备安全：定期维护和检查信息系统相关的各种设备如服务器、网络设备等，同时也包括 UPS、空调、电缆、网线等，对设备的维修、移动进行保护和控制。

1.7.1.2.2 网络安全

网络安全设计主要包括网络设备安全加固与抵抗决绝服务攻击。

1. 网络设备安全加固

对网络设备进行全面的手工安全加固和优化，确保设备自身安全。针对各类网络设备应该从以下方面进行安全加固和优化：

n 安全补丁的选择性安装；

n 最小服务原则的贯彻；

n 最小授权原则的贯彻；

n 数据脱密加密配置；

n 配置身份认证、授权和统计；

n 对密码进行高级别的加密保护；

n 加强对基于广播的风暴攻击的防范；

n 加强对内部地址欺骗的防范；

n 加强对源路由欺骗的防范；

- n 依据需求提升访问控制规则的严格程度；
- n 设置明确的禁止非授权访问的警告提示；
- n 根据业务流程优化防火墙访问控制策略。

2. 抵抗拒绝服务攻击

为应用系统提供抵抗拒绝服务攻击能力，具体包括：

- n 防止非授权或非规则允许的网络访问行为；
- n 防止外网非信任用户对内部系统的访问；
- n 防止非规则允许的跨域访问；
- n 安全域边界访问控制；
- n 确保信息系统的 Internet 网络和带宽资源不被恶意或非法占用；
- n 确保信息系统业务应用的持续可用；
- n 提供检测和发现网络违规和入侵行为；
- n 为事件及时响应提供建议和有效依据；
- n 安全域边界和重要服务器的安全监控；
- n 防病毒系统；

同时，制定一套切实可行的集中管理机制，以便管理员实时掌控全台防病毒状况。

1.7.1.2.3 系统安全

系统安全设计主要包括补丁管理、主机入侵监测与主机防恶意代码等。

1. 补丁管理

对主机系统提供统一的补丁和软件分发平台，确保服务器主机系统安全可靠。

在信息系统部署系统补丁和软件分发管理服务器，基于策略定期对服务器系统进行补丁检查，实时推送最新补丁。

2. 主机入侵监测

主机入侵检测是对系统的运行状态进行监视，发现各种攻击企图、攻击行为并及时报警，以保证系统的安全。

3. 主机防恶意代码

服务器上承载着众多应用系统，并且被大量的用户访问，一旦感染恶意代码将造成严重的后果。因此，恶意代码防范是针对服务器有效的保护措施。

针对服务器的主机恶意代码防范系统通过以下方式部署：在服务器端安装防病毒代理，由后台防恶意代码服务器进行统一管理，并统一向服务器下发防护策略。在查杀病毒时，可以通过后台防病毒管理控制台任选一台或多台服务器，进行统一的远程查杀。

1.7.1.2.4 数据安全

1. 数据完整性

能够检测到鉴别信息和重要业务数据在传输过程中完整性受到破坏。

2. 数据保密性

采用加密或其他保护措施实现鉴别信息的存储保密性。

互联网综合服务系统需采用正规证书提供商提供的受信任的 SSL 服务器证书，通过 SSL 证书加密方式在互联网上建立与申请人的安全连接，申请人使用的客户端浏览器无需额外下载和安装证书，以充分保证申请人在线提交申请时相关个人信息的安全性。

应用系统产品应提供完备的操作日志功能用以记录系统内全部人机操作过程，并具备管理和检索功能。

3. 备份和恢复

能够对重要信息进行备份和恢复；

提供关键网络设备、通信线路和数据处理系统的硬件冗余，保证系统的可用性。

1.7.1.2.5 应用安全

应用安全主要包括身份鉴别、访问控制、安全审计、通信完整性、通信保密性、软件容错与资源控制等方面。

1. 身份鉴别

n 提供专用的登录控制模块对登录用户进行身份标识和鉴别。

n 提供用户身份标识唯一和鉴别信息复杂度检查功能，保证应用系统中不存在重复用户身份标识，身份鉴别信息不易被冒用。

n 提供登录失败处理功能，可采取结束会话、限制非法登录次数和自动退出等措施。

n 启用身份鉴别、用户身份标识唯一性检查、用户身份鉴别信息复杂度检查以及

登录失败处理功能, 并根据安全策略配置相关参数。

2. 访问控制

n 提供访问控制功能, 依据安全策略控制用户对文件、数据库表等客体的访问。

n 访问控制的覆盖范围应包括与资源访问相关的主体、客体及它们之间的操作。

n 由授权主体配置访问控制策略, 并严格限制默认帐户的访问权限。

n 授予不同帐户为完成各自承担任务所需的最小权限, 并在它们之间形成相互制约的关系。

3. 安全审计

n 提供覆盖到每个用户的安全审计功能, 对应用系统重要安全事件进行审计。

n 保证无法删除、修改或覆盖审计记录。

n 审计记录的内容至少应包括事件日期、时间、发起者信息、类型、描述和结果等。

4. 通信完整性

采用校验码技术保证通信过程中数据的完整性。

5. 通信保密性

n 在通信双方建立连接之前, 应用系统将利用密码技术进行会话初始化验证;

n 对通信过程中的敏感信息字段进行加密。

6. 软件容错

n 提供数据有效性检验功能, 保证通过人机接口输入或通过通信接口输入的数据格式或长度符合系统设定要求;

n 在故障发生时, 应用系统应能够继续提供一部分功能, 确保能够实施必要的措施。

7. 资源控制

n 当应用系统的通信双方中的一方在一段时间内未作任何响应, 另一方应能够自动结束会话;

n 能够对应用系统的最大并发会话连接数进行限制;

n 应能够对单个帐户的多重并发会话进行限制。

1.7.1.2.6 用户管理

不动产登记信息管理基础平台面向大量的外网用户、内部用户、系统维护管理员等，需要一套完善的用户身份管理和授权体系，避免用户混乱访问，系统账户口令滥用等问题。

身份管理体系可以按照访问资源的人员岗位职责和访问需求，进行用户分类，各类用户对应不同的访问权限和可访问的资源，对用户进行生命周期管理，全面监控用户访问行为。

1.7.2 交换方式及交换技术体系

1.7.2.1 基于 XML 格式的共享数据交换标准

不动产登记信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等实现互通共享，应基于共同的共享数据交换标准。当前各部门之间信息化水平及应用环境存在较大的差异，需要一种兼容性较强、能正确表达数据内容、结构化完整的一种共享交换格式。而 XML 较好地解决了这类问题，并且在政府、金融、保险、税务以及电子商务等方面得到了广泛的应用。

1.7.2.2 基于消息中间件技术保障数据通信

考虑不动产登记机构与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门之间的异构环境，需要一种高效可靠的消息传递机制进行平台无关的数据通信。消息中间件技术提供消息传递和消息排队模型，尤其适用于需要可靠性保障的数据传送环境。

采用消息中间件机制的系统中，不同的对象之间通过传递消息来激活对方的事件，完成相应的操作。发送者将消息发送给消息服务器，消息服务器将消息存放在若干队列中，在合适的时候再将消息转发给接收者。消息中间件能在不同平台之间通信，它常被用来屏蔽掉各种平台及协议之间的特性，实现应用程序之间的协同，其优点在于能够在客户和服务器之间提供同步和异步的连接，并且在任何时刻都可以将消息进行传送或者存储转发。

1.7.2.3 基于安全隔离网闸实现不同网络间的共享交换

安全隔离网闸用以实现不同安全级别网络之间的安全隔离，并提供适度可控的数据交换的软硬件系统。不动产登记信息基础库位于国土资源部内网，属于涉密内网。不动产登记机构与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门若存在跨不同网络的情况下，可以运用安全隔离网闸技术，结合前置机的部署，实现异网环境下数据共享交换。

1.7.3 信息资源共享方案

不动产登记信息共享与查询服务分三种情况，分别采用不同的模式，一是与国土、住建、农业、林业、海洋等不动产审批和交易主管部门之间的信息协同共享；二是向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息共享服务；三是向权利人、利害关系人提供依法信息查询服务。海口市不动产登记信息管理平台建设项目基于现有信息化软硬件基础进行建设，通过对土地登记信息系统进行升级改造，融合住建、林业、海洋、农业产权登记业务，构建海口市不动产登记信息系统；通过构建协同共享系统，不动产登记机构与国土、住建、林业、海洋、农业等不动产审批、交易主管部门之间实现不动产登记信息与审批和交易信息的实时互通共享；通过构建查询分析共享系统，向权利人、利害关系人提供依法信息查询服务。现就信息协同共享模式、信息共享服务模式、社会化信息查询服务模式进行说明：

1. 信息协同共享模式

即不动产登记机构与国土、住建、林业、海洋、农业等不动产审批、交易主管部门之间实现不动产登记信息与审批和交易信息的实时互通共享。

(1) **信息协同共享规则。**与不动产审批和交易主管部门之间的信息协同共享遵循以下规则：

——各级不动产登记信息与本级不动产审批、交易信息实时互通，即每一宗不动产登记结果信息实时向本级不动产审批、交易主管部门提供共享，每一宗不动产审批、交易结果信息实时向本级不动产登记机构提供共享，服务于各级不动产登记与审批、交易的日常业务联动。

——各级不动产登记机构可按需向本级住建、农业、林业、海洋等部门提供覆盖本辖区的不动产登记信息共享服务，满足相关部门行业监管需要。

(2) 信息协同共享的内容。《条例》第二十四条规定不动产登记信息应当与审批和交易信息实时互通共享，不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。不动产登记业务办理以不动产审批和交易结果为依据，不动产登记信息是不动产审批和交易部门日常管理和行业监管的基础。

国土资源部与住建部、农业部、林业局、海洋局依据《条例》及其相关配套文件等规定，按照不动产登记与审批和交易事权划分、登记与审批和交易之间的业务联动需求，梳理登记业务办理所需要的审批和交易信息及审批和交易管理所需要的登记信息，逐一确定不动产登记信息互通共享的基本内容及不动产审批和交易信息互通共享的基本内容。

不动产登记机构与本级住建、农业、林业、海洋部门在确定的不动产登记信息与不动产审批和交易信息互通共享基本内容基础上，按照本级不动产统一登记职责划转实际，进一步扩展相关内容，满足本地不动产登记与审批和交易之间业务联动的实际需要。

(3) 信息协同共享技术方式。由于不动产登记信息与审批和交易信息共享是实时性的，依托各级政府部门的政务专网，采用以下两种技术方式，并确保信息传输的安全可靠。

——信息推送方式。按照各部门共同确定的信息实时互通共享的内容、数据项、指标等，办理一项，即时将信息向相关部门推送，并通过即时信息通知对方。具体来说，不动产登记机构完成一项登记业务，在登簿的同时，将房屋登记信息推送至住建部门，将承包经营权登记信息推送至农业部门，将森林和林木登记信息推送至林业部门，将海域登记信息推送至海洋部门，反之，住建、农业、林业、海洋部门在完成房屋、承包经营权、森林和林木、海域审批和交易后将信息即时推送至本级不动产登记部门。

——前置交换机共享方式。不动产登记机构部署前置交换机，将登记结果信息实时存放在前置交换机中，住建、农业、林业、海洋部门向不动产登记机构提供的前置交换机接口注册，完成一项不动产登记业务，向注册到数据前置交换机中的部门发送即时消息，住建、农业、林业、海洋部门访问数据前置交换机抓取数据。住建、林业、海洋、

农业等部门也可采用前置交换机方式提供数据共享。

2. 信息共享服务模式

向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息查询服务虽然也是双向信息共享，但是与信息协同共享的不同之处在于，不是每完成一项登记业务都需要共享信息，而是根据相关部门在日常管理过程中对特定不动产单元登记信息共享需求提供。同时，上述部门向不动产登记机构的共享信息内容，也是按照特定需求提供。

(1) **信息共享服务内容。**与公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门商定不动产登记信息与相关部门业务信息双向共享的内容和指标。

(2) **信息共享服务技术方式。**不动产登记信息向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门部门的信息共享服务采用申请-查询-回复的方式，也可根据实际需求采用数据交换或接口服务方式，按需提供信息共享服务。

(3) 数据交换共享和数据一致性控制。

1) 已有的住建、林业等数据库交换到不动产登记数据库接口开发：住建、林业、农业、海洋等部门分别负责将本部门不动产登记原始库数据、不动产登记所需要的要件数据交换到不动产登记数据中心的接口开发，并利用数据交换接口分别将数据推送到不动产登记中心数据交换服务器。不动产日常登记所需要的要件数据须实现分钟级别的实时交换。

2) 不动产登记机构新发证产权登记数据交换到住建等部门的数据接口开发：不动产登记职能移交后，不动产登记机构新增不动产登记发证数据须分类推送到住建、林业、农业、海洋等部门。海口市国土资源局负责数据接口开发，不动产登记机构开展不动产登记业务后，按照新的不动产业务规范和数据库标准产生的不动产登记数据，由不动产登记机构推送到住建、林业、农业、海洋等各部门，用于住建等部门开展不动产交易和其他非登记类业务监管工作。

3) 住建等部门应在本地系统数据库上部署符合《不动产登记数据库标准》的数据表，专门用于接收不动产登记机构实时推送过来的新增不动产登记数据。

4) 不动产登记机构应在国土资源厅不动产登记数据中心分别建立符合住建、林业、农业、海洋等各部门原有产权登记系统数据库表，用于接收上述部门推送过来的不动产

登记存量数据。

5) 不动产登记工作开始初期，不动产登记原始数据库尚未建设完成，不动产登记数据库分别由存量数据不动产档案资料数字化产生的数据和市县不动产登记机构日常登记业务产生的数据更新，而且更新必须同时保障分存在住建等部门和国土资源厅数据中心两地不动产登记数据库的一致性。为了保障住建等部门与不动产登记机构不动产登记数据库的一致性，住建等部门和不动产登记机构的数据交换和数据更新必须遵循以下规则：

a. 住建等部门不动产登记业务正式移交各市县不动产登记机构后，不动产登记机构向住建等部门推送的数据应存储在住建等部门本地数据中心新建的符合《不动产登记数据库标准》的数据表中，该数据表只接收不动产登记机构推送的数据，不得接收其他渠道数据，以避免出现数据不一致等问题；住建等部门不动产登记交易和非登记类业务的监管对新增不动产登记数据需求应来源于不动产登记机构推送的新增不动产登记数据。住建等业务部门应逐步改造交易和监管系统，以适应《不动产登记数据库标准》标准要求。

b. 住建等部门不动产登记业务正式移交各市县不动产登记机构后，从不动产登记机构向住建部门推送第一条不动产登记数据记录时点起，住建等部门应停止在本地系统产权登记系统上办理不动产登记业务，部署在住建等部门数据中心的新增不动产登记业务数据库由各市县不动产登记机构推送的不动产登记数据记录更新。

c. 部署在不动产登记数据库上的住建、林业、农业、海洋等各部门原有产权登记系统数据库表，必须由不动产登记机构或住建等部门在住建等部门现有档案管理系统生产的数据通过交换进行更新，不得有其他更新渠道，以避免出现数据不一致的问题。

6) 住建、林业、农业、海洋等部门需协助在本部门数据中心提供必要的机柜空间，用于部署不动产数据交换服务器、安全和网络设备，并提供本地数据中心技术服务，保障各部门与国土资源厅数据中心双向数据交换顺畅运行。

3. 社会化信息查询服务模式

面向权利人、利害关系人的社会化信息查询服务依托互联网，依据不动产登记信息依法查询的有关规定，确定信息查询内容和技术方式。

1.8 采购清单

1.8.1 软件采购清单

名称	规格配置	数量	备注
GIS 软件	SuperMap iServer 8C(2012)	1	
合计			

1.8.2 应用系统定制开发清单

序号	系统名称	备注
一	标准规范制定	
1	不动产登记数据交换标准	
2	不动产登记数据整合建库标准	
二	不动产登记信息系统	
2.1	不动产登记簿管理	
2.1.1	不动产登记簿查询模块	
2.1.2	不动产登记簿查看模块	
2.1.3	不动产登记簿打印模块	
2.1.4	不动产登记簿修改申请模块	
2.2	业务办理	

2.2.1	业务办理情况管理模块	
2.2.1.1	项目受理管理功能	
2.2.1.2	待办业务管理功能	
2.2.1.3	在办业务管理功能	
2.2.1.4	挂起业务管理功能	
2.2.1.5	超期业务管理功能	
2.2.1.6	被驳回业务管理功能	
2.2.1.7	正在申请延期业务管理功能	
2.2.1.8	正在申请注销业务管理功能	
2.2.2	业务要件管理模块	
2.2.2.1	要件资料目录定义功能	
2.2.2.2	扫描功能	
2.2.2.3	上传功能	
2.2.2.4	下载功能	
2.2.2.5	删除功能	
2.2.3	电子签名印章模块	
2.2.4	身份认证模块	
2.2.5	批量业务办理模块	
2.2.6	历史回溯模块	
2.2.7	对比浏览模块	
2.2.8	地图权限控制模块	
2.2.8.1	按地区权限配置	

2.2.8.2	按地图图层配置	
2.2.8.3	地图编辑权限配置	
2.2.9	图文一体化审批模块	
2.2.9.1	审批一体化办理	
2.2.9.2	图形一体化查看	
2.2.9.3	档案一体化查看	
2.2.9.4	表单证书一体化查看	
2.2.10	VCT 数据交换模块	
2.3	信息维护	
2.3.1	用户变更模块定制	
2.3.2	流程变更模块定制	
2.3.3	表单变更模块定制	
2.3.4	功能扩展模块定制	
2.3.5	异常监测模块定制	
2.3.6	操作日志模块定制	
三	不动产基础数据建库系统	
3.1	数据建库与信息录入模块	
3.1.1	创建不动产登记数据库功能	
3.1.2	设置坐标系统功能	
3.1.3	信息录入功能	
3.2	数据转换模块	
3.2.1	数据导入	

3.2.2	模型转换	
3.3	数据编辑模块	
3.3.1	要素添加	
3.3.2	要素删除	
3.3.3	要素修改	
3.3.4	不动产单元添加	
3.3.5	不动产单元删除	
3.3.6	不动产单元修改	
3.3.7	权利人数据添加	
3.3.8	权利人数据删除	
3.3.9	权利人数据修改	
3.3.10	合并	
3.3.11	分割	
3.3.12	擦除	
3.3.13	移动	
3.4	数据处理模块	
3.4.1	坐标转换	
3.4.2	数据配准	
3.4.3	拓扑分析	
3.4.4	叠加分析	
3.4.5	数据融合	
3.5	数据检查模块	

3.5.1	检查规则定义	
3.5.2	检查规则修改	
3.5.3	检查规则删除	
3.5.4	逻辑一致性检查	
3.5.5	拓扑关系一致性	
3.5.6	空间数据完整性检查	
3.5.7	空间数据准确性检查	
3.5.8	属性数据准确性检查	
3.5.9	不动产单元属性完整性检查	
3.6	不动产单元代码编制模块	
3.6.1	不动产单元代码编制	
3.6.2	不动产单元代码唯一性检查	
3.7	权籍调查项目管理模块	
3.7.1	调查项目创建	
3.7.2	调查项目审核	
3.7.3	不动产单元图形导入	
3.7.4	不动产单元信息编辑	
3.8	楼盘表制作模块	
3.8.1	建立关联关系	
3.8.2	楼盘表制作	
3.8.3	楼盘表查看	
3.9	制图输出模块	

3.9.1	符号库制作	
3.9.2	宗地图	
3.9.3	宗海图	
3.9.4	房产分户图	
3.9.5	图件管理器	
四	信息协同共享系统	
4.1	与住建部门数据交换接口	
4.1.1	存量房屋产权登记数据交换接口	
4.1.2	新增房屋产权登记数据交换接口	
4.2	与农业部门数据交换接口	
4.2.1	存量承包经营权登记信息数据交换接口	
4.2.2	新增承包经营权登记信息数据交换接口	
4.3	与海洋部门数据交换接口	
4.3.1	存量海域使用权登记信息数据交换接口	
4.3.2	新增海域使用权登记信息数据交换接口	
4.4	与林业部门数据交换接口	
4.4.1	存量林权登记信息数据交换接口	
4.4.2	新增林权登记信息数据交换接口	
4.5	与公安系统数据交换接口	
4.6	与银行系统数据交换接口	
4.7	与税务部门数据交换接口	
4.8	与基于 eID 技术的应用系统接口	

五	上报系统	
5.1	数据检查	
5.2	数据上报	
六	不动产查询分析系统	
6.1	个人办理业务查询模块	
6.2	全局业务查询模块	
6.3	不动产信息统计分析模块	

1.8.3 数据抽取与整合清单

序号	名称	说明	数量（条）
1	土地数据抽取和处理	根据国土部下发的《不动产登记数据标准库》进行抽取和处理	350,000.00
2	房产数据抽取和处理	根据国土部下发的《不动产登记数据标准库》进行抽取和处理	1,300,000.00
3	符合标准的房地数据关联处理	通过系统	780,000.00
4	复杂的房地数据关联处理	搜集土地、房屋数据进行分析，对纸质档案进行人工抽取登记	520,000.00

特别注意：复杂的房地数据关联处理数量和符合标准的房地数据关联处理数量为预估值。

1.9 服务要求

1.9.1 项目工期和地点

项目交付时间为合同签订后的 60 日历天。项目建设地点为海口市不动产登记中心。

1.9.2 售后服务及培训

1. 投标人必须提供详细的保修期内技术支持和服务方案。承诺在质保期内不少于两名专业工程师每周 5 天×8 小时驻点售后服务。

2. 质保期: 项目终验之日起 2 年内免费软件维护与升级。

3. 提供至少 2 年 7×24 小时技术支持和服务, 一般问题 2 小时内完成, 对重大问题 8 小时内完成修复。

4. 设置安装、维护以及使用培训。提供设置操作培训资料以及系统的使用。为所有被培训人员提供培训文字资料和讲义等相关用品。所有的资料必须是中文书写。

1.9.3 其它要求

1、投标人必须根据所投产品的技术参数、资质资料编写投标文件。在中标结果公示期间, 采购人有权对中标候选人所投产品的资质证书等进行核查, 如发现与其投标文件中的描述不一, 代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

2、项目实施期间必须按照投标响应要求, 确保专业技术队伍在本项目服务。如有违反, 建设方有权单方终止合同, 并追究相关责任。

第四章 合同条款

合同通用条款部分

(略)

合同专用条款部分

甲方: _____

乙方: _____

甲乙双方根据____年____月____日海口市不动产登记信息管理平台项目(项目编号: HZ2016-459) 公开招标结果及招标文件的要求, 经协商一致, 同意以下专用条款作为本项目合同条款的补充。当合同条款与专用条款不一致时, 以专用条款为准。

一、合同标的及金额等(详见附件清单)

序号	产品名称	品牌、型号	单价(元)	数量	合计(元)	备注
1						
2						
合同总额		(小写): ¥ 元				
		(大写): 元整				

二、付款方式

A包:

1、本项目签订合同后 7 个工作日内, 甲方凭乙方开具的正式有效发票向乙方支付合同金额的 30% ;

2、系统开发完毕、通过验收并提交设备相关的文档、资料后, 7 个工作日内, 甲方凭乙方开具的正式有效发票向乙方支付合同金额的 35%。

3、整个项目安装完成, 通过验收并提交相关的文档、资料后, 7 个工作日内, 甲方凭乙方开具的正式有效发票向乙方支付合同金额的 30%。

4、项目建设安装完成使用满一年后, 7 个工作日内, 甲方凭乙方开具的正式有效发票向乙方支付合同尾款 5%。

三、违约赔偿

1. 除下一条规定的不可抗力外, 如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务, 甲方可从合同款中扣除违约赔偿费, 每延迟一个工作日迟交货物(含软件及相关服务)或未提供服务或提供产品及服务不满足项目需求, 按合同金额的 1% 计扣违约赔偿费。但违约赔偿费的最高限额为合同金额的 10%。如果乙方延迟交货时间超过一个月, 甲方有权终止合同, 并按合同约定及法律规定追究乙方的违约责任。

2. 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力的事故, 致使合同履行受阻时, 履行合同的期限应予以延长, 延长的期限应相当于事故所影响的时间。

四、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷, 可申请仲裁。仲裁机构为海南仲裁委员会。

五、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

六、合同鉴证

招标代理机构应当在本合同上签章, 以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购内容和技术参数进行实质性修改。

七、本合同的组成文件

1. 合同通用条款和专用条款;
2. 招标文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函(如有);
3. 中标通知书;

4. 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

八、合同备案

本合同一式六份，中文书写。甲方执两份、乙方、招标代理机构各执一份，另外两份由招标代理机构报政府采购主管部门和公共资源交易中心备案。

甲方：_____（盖章） 乙方：_____（盖章）
地址：_____ 地址：_____

法定（或授权）代表人：_____ 法定（或授权）代表人：_____

_____年__月__日 _____年__月__日

招标代理机构声明：本合同标的经海南海政招标有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南海政招标有限公司（盖章）

经办人：_____

_____年__月__日

第五章 投标文件内容和格式

请投标人按照以下文件要求的格式、内容制作投标文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价：

- 1、投标函（表 1）
- 2、开标一览表（表 2）
- 3、技术及资质响应表（表 3）
- 4、投标人简介（包含且不限于从业人员人数、上年度营业收入等）
- 5、营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证和有关资格证书复印件
- 6、授权委托书（表 4，投标文件正本原件，副本复印件）
- 7、法人代表、授权代表身份证复印件
- 8、企业纳税证明或者会计师事务所出具的财务审计报告
- 9、社会保障缴费记录复印件
- 10、同类项目业绩（表 5）
- 11、技术部分（包括所项目方案、实施方案等，人员安排（表 6、表 7）、培训及售后服务承诺等）
- 12、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明函
- 13、投标人认为需要的其它材料

为了便于评委对报价文件内容的审核，投标人可针对招标文件第六章中“技术、商务评分表”编写响应页码索引表，即投标文件中关于该评分项目内容的页码。

注：以上复印件均需要加盖公章

表 1、投标函

致：海南海政招标有限公司

根据贵单位项目编号为_____的投标邀请函，正式授权下述签字人_____
(姓名和职务)代表投标人_____ (投标单位名称)提交投标文件。

根据此函，我们宣布同意如下：

- 1、我方接受招标文件的所有的条款和规定。
- 2、我方同意按照招标文件第二章“投标人须知”的规定，本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本投标文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
- 3、我们同意提供贵单位要求的有关本次投标的所有资料或证据，并保证资料、证据的真实有效性。
- 4、我方完全理解贵方不一定要接受最低投标价的投标，即最低投标价不是中标的保证。
- 5、如果我方中标，我们将根据招标文件的规定严格履行自己的责任和义务。
- 6、如果我方中标，我方将支付本次招标的服务费。

投标人名称：_____ (公章)

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

授权代表：_____ (签字或私章) 职务：_____

日期：_____

表 2、开标一览表

项目名称：海口市不动产登记信息管理平台项目

项目编号：HZ2016-459

交货期/工期：合同签订后 天内

序号	项目/设备名称	品牌型号、规格配置或要求	数量	单价	总价	备注
1						
2						
3						
4						
5						
...						
	合计					
投标总额		¥ _____ (大写) _____				

投标人全称：（盖章）

授权代表：（签名或私章）

注：

- (1)此表为表样，行数可自行添加，但表式不变；
- (2)本报价已包含所有设备、运输、安装、调试、服务及相关税费等。

表 3、技术及资质响应表

说明：投标人必须仔细阅读招标文件中所有技术规范条款和相关功能要求，并对所有技术规范、功能条目及资质要求列入下表，未列入下表的视作投标人不响应。带★或▲的指标列入下表时，必须在指标前面保留★或▲。投标人必须根据所投产品的实际情况（技术资料）如实填写，评标委员会如发现有虚假描述的，该投标文件无效，该投标人列入黑名单，并报政府采购主管部门严肃处理。

序号	设备/项目	招标文件技术参数/功能描述	投标人技术参数/功能描述	偏离情况	页码索引
1					
2					
3					
4					
5					
	...				

投标人全称：（公章）

授权代表：（签字或私章）

注：1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

2、此表后面按响应顺序附上第三章中要求的各产品资质文件、检测报告等复印件（如有），否则视为不满足。

3、投标人在“投标人技术参数/功能描述”中填写所投设备/项目的详细技术参数或功能描述情况。

4、偏离情况说明分正偏离、完全响应、负偏离，分别表示优于要求、满足要求、不满足要求。评委评标时不能只根据投标人填写的偏离情况说明来判断是否响应，而应认真查阅“投标文件技术参数/功能响应”内容以及相关的技术资料判断是否满足要求。

5、“页码索引”指“投标人技术参数/功能描述”所对应的证明材料在投标人投标文件中的页码。

表 4、授权委托书

致 海南海政招标有限公司:

本授权书声明:

委托人: _____

地 址: _____ 法定代表人: _____

受托人: 姓名_____ 性别: _____ 出生日期: _____年__月__日

所在单位: _____ 职务: _____

身 份 证: _____ 联系方式: _____

兹委托受托人_____代表我方参加海南海政招标有限公司组织的海口市不动产登记信息管理平台项目 (项目编号为: HZ2016-459) 的招标活动, 并授权其全权办理以下事宜:

- 1、参加投标活动;
- 2、出席开标评标会议;
- 3、签订与中标事宜有关的合同;
- 4、负责合同的履行、服务以及在合同履行过程中有关事宜的洽谈和处理。

受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我方均予以承认。

受托人无转委托权。

委托期限: 至上述事宜处理完毕止。

委托单位 _____ (公章)

法定代表人 _____ (签名或私章)

受托人 _____ (签名或私章)

_____年____月____日

表 5、投标人项目业绩表

序号	项目名称	项目内容	合同金额	完成时间	业主联系电话	备注

投标人全称（公章）：

授权代表（签名或私章）：

注：1、在此表后面按顺序附上各项目的合同复印件。

表 5、拟派本项目负责人、技术负责人及主要人员情况表

项目名称：海口市不动产登记信息管理平台项目

项目编号：HZ2016-459

序号	姓名	性别	年龄	职称	专业	主要资历	拟担任职务
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							

注：请附主要人员个人资格、学历等证明文件复印件。（此表不足可续）

投标人全称（公章）：

授权代表（签名或私章）：

表 6、人员资历

项目名称：海口市不动产登记信息管理平台项目

项目编号：HZ2016-459

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
毕业院校				专业	
从事同类项目年限				从事项目经理年限	
获得相关资质					
已完成同类项目情况					
建设单位	同类项目名称	规模（金额）	时间	证明人	

注：请附个人资格、学历等证明文件复印件。（此表不足可续）

投标人全称（公章）：

授权代表（签名或私章）：

第六章 评审办法和程序

一、评审办法

1、评标办法采用综合评分法。

2、综合评分法评标步骤：先进行初步评审，再进行技术、商务的详细评审。只有通过初步评审的投标人才能进入详细的评审。

二、初步评审

1. 评标委员会根据“初步评审表”对投标文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”（附表1）所列各项作出实质性响应的投标文件才能通过初步评审。对是否实质性响应招标文件的要求有争议的投标内容，评标委员会将以记名方式表决，得票超过半数的投标人有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。有以下情况的将不能通过初步评审：

- Ⅰ 投标人未能满足投标人资格要求的；
- Ⅰ 投标人未提交法人授权委托书的；
- Ⅰ 投标人未按招标文件要求的金额提交投标保证金的；
- Ⅰ 投标有效期不足的；
- Ⅰ 交货期或工期不满要求的；
- Ⅰ 投标文件未按招标文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- Ⅰ 投标价不是固定价或者投标价不是唯一的；
- Ⅰ 不符合招标文件规定的其它条件。

2. 判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

3. 评标委员会在初审中，对算术错误的修正原则如下：

- (1) 开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准
- (2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价。
- (5) 若投标人不同意以上修正，投标文件将视为无效。

4. 通过初步评审的投标人不足三家，则本次招标失败。

三、详细评审

1. 评标委员会根据评审办法对通过初步评审的投标文件进行详细评审，并进行技术和商务的评审打分。

2. 技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表 2）；

3. 价格分统一采用低价优先法计算，将通过初步评审的所有投标人的投标价格，即满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{价格分} = (\text{基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

4. 如投标人满足第二章第 17 条“关于政策性加分”规定的，应按该条规定对投标人的评标价进行调整。

5. 技术、商务及价格权重分配

技术、商务、服务	价格
85%	15%

6. 综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的得分，得分与投标报价分相加得出综合得分。综合得分最高的投标人为第一中标候选投标人，综合得分次高的投标人为第二中标候选投标人，以此类推。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分和投标报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。

附表 1

初步审查表

项目名称: 海口市不动产登记信息管理平台项目项目编号: HZ2016-459

序号	审查项目	评议内容 (无效投标认定条件)	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标人的资格	是否符合投标人资格要求			
2	投标文件的有效性、完整性	是否符合招标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行投标, 漏报其投标将被拒绝			
4	保证金	是否提交保证金的			
5	投标有效期	是否满足招标文件要求			
6	工期或交货期	是否满足招标文件要求			
7	电子版投标文件	电子版的投标文件是否满足招标文件要求			
8	其它	无其它无效投标认定条件			
结 论					

1、在表中的各项只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则, 只有全部是√/通过的, 填写“合格”; 只要其中有一项是×/不通过的, 填写“不合格”。

3、结论是合格的, 才能进入下一轮; 不合格的被淘汰。

评委: _____

日期: _____

附表 2

技术、商务评分表

项目名称: 海口市不动产登记信息管理平台项目项目编号: HZ2016-459

序号	评标项目	评分标准	满分	投标人
1	信誉资质	获得 AA 级资信企业证书的得 1 分; AAA 级资信企业证书的得 3 分;	10	
2		具有 ISO9001 认证证书的得 2 分;		
3		具有 ISO27001 信息安全管理认证证书的得 2 分;		
4		投标具备 CMMI 三级(含)以上资质证书的得 3 分。		
5	项目团队	拟派项目负责人具有高级信息系统项目管理师资格得 2 分; 拟派项目成员具有工程师资格 3 人(含)以下得 1 分, 3 人以上得 2 分 项目管理团队(提供以上专业技术人员相关职称证书、学历证书, 以及最近 3 个月有在本单位依法缴纳的社保证明, 没有不得分。以上证明材料提供加盖公章的复印件, 原件备查。)	5	
6				
7		为保证按期完成数据整合建库工作, 投标人项目拟投入工作人员数量: 50 人及以上得 15 分; 40 人及以上得 8 分; 30 人及以上得 5 分; 其它不得分。		15
8	相关业绩	有地市级(含)以上信息系统的软件项目(单个合同金额不低于人民币 100 万元)开发项目经验的, 每提供一份有效合同复印件得 1 分, 最高 3 分;	15	
9		有地市级(含)以上政府部门数据中心或数据仓库相关软件系统(单个合同金额不低于人民币 100 万元)开发项目经验的, 每提供一份有效合同复印件得 1 分, 最高 3 分。		
10		投标人能提供不动产登记信息化(包括软件、数据整合)现场演示的, 优秀 9 分, 良 6-5 分, 一般 2 分, 无不得分。		
11	售后服务	根据投标人售后服务承诺, 免费质保期最低 2 年, 多 1 年加 1.5 分, 最高 3 分; 免费质保期需提供工程师驻场服务 1 名每周 5×8 小时服务。 总体售后服务方案: 优: 2 分; 良: 1 分; 一般不得分。	5	
12	项目需求分析及业务梳理	投标人提供《不动产统一登记审批材料类型及材料名称编码》, 且该文件符合项目应用标准的得 2 分, 不符合不得分。	4	
13		投标人提供《不动产统一登记审核规则梳理(涵盖所有登记类型、权利类型)》且该文件符合项目应用标准的得 2 分, 不符合不得分。		
14	系统总体设计能力	提供系统设计文档期技术方案, 包含但不限于以下内容: 1. 系统架构设计(优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)	5	
15		2. 功能模块详细设计(优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		

16		3. 登记业务流程设计 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
17		4. 数据库总体设计 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
18		5. 提供不动产统一登记与房屋交易管理协同共享技术方案		
19	系统总体开发能力	1、需提供“分基础数据建库系统”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)	9	
20		2、需提供“不动产登记信息系统”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
21		3、需提供“协同共享系统”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
22		4、需提供“上报系统”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
23		5、需提供“查询分析共享系统”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
24		6、需提供“GIS 平台”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
25		7、需提供“土地数据抽取”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
26		8、需提供“房产数据抽取”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
27		9、需提供“土地数据与房产数据关联”方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
28	建库工作方案	投标人必须提供实施方案。实施方案必须结构清晰、内容完整、流程科学。实施方案至少但不限于包含以下内容: 1、存量土地、房屋、林地、宗海登记档案及数据成果现状情况分析。 (总分 2 分, 每个单项指标 1 分)	9	
29		1) 搜集土地、房屋、林地、宗海不动产登记执行的数据库标准、技术规程以及原来的各类不动产登记图、表、卡、册等资料格式; (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
30		2) 现有存量数据结构和《不动产登记数据库标准》(试行)做好比对分析, 形成分析报告; (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
31		2. 存量土地、房屋、林地、宗海登记档案台帐数据分析与整理 1) 提供土地、房屋、林地、宗海权利登记变更转移之间的历史延续关系, 以及抵押查封等他项权利之间的关联关系。 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
32		2) 提供台帐对档案进行清理和分类。 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
33		3. 中间库建设方案 1) 逻辑关系重建步骤及方法; (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
34		2) 数据补录步骤及方法; (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
35		3) 房地落宗步骤及方法; (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
36		4. 中间库与省不动产登记成果库对接方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
37		5. 房产交易系统楼盘表数据交换及整合方案 (优得 1 分; 良得 0.5 分; 差得 0 分)		
38	数据建库成果	1. 建库与登记业务协同机制方案; 优得 2 分; 良得 1 分; 差得 0 分。	4	
39	同步汇交以及与登记业务协	2. 提供数据同步汇交方案。优得 2 分; 良得 1 分; 差得 0 分。		

	同方案			
40	数据质量保障方案	投标人须提供完整的数据质量保障方案。优得 2 分；良得 1 分；差得 0 分。	2	
41	数据及信息保密管理方案	投标人需提供完备的数据信息保密管理方案。优得 2 分；良得 1 分；差得 0 分。	2	
42	价格	通过初步评审的所有投标人的投标价格，即满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：价格分=(基准价 / 投标报价)×价格权值×100	15	
43	总分		100	