

《不动产登记信息管理基础平台
接入技术规范》
(报批稿)
编制说明

自然资源部信息中心

2022年08月

《不动产登记信息管理基础平台
接入技术规范》（报批稿）
编制说明

计划编号： 2018032

起草单位： 自然资源部信息中心

自然资源部自然资源确权登记局

吉林农业大学

中国国土勘测规划院

起草负责： _____

标准类型： 制定 编制

提交时间： 2022年8月

目 录

一、工作简况	1
1、任务来源	1
2、编制背景	1
3、承担单位	3
4、工作主要过程	3
二、标准编制原则和标准主要内容的确定	8
1、编制原则	8
2、标准内容与主要技术指标的确定	10
三、主要试验与技术经济论证	12
1、技术路线	12
2、主要试验	12
3、技术论证	13
四、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系	13
五、重大分歧意见的处理经过和依据	13
六、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议	14
七、贯彻标准的要求和措施建议	14
八、废止现行有关标准的建议	14
九、其他应予说明的事项	14

《不动产登记信息管理基础平台 接入技术规范》（报批稿）

编制说明

一、工作简况

1、任务来源

本规范来源于原国土资源部 2014 年度标准制修订计划。工作起止时间为 2014-2018 年，标准计划号为 2018032。

主要任务是：为规范全国各级不动产登记数据接入，根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记簿样式》《不动产权籍调查技术方案》《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》等不动产登记相关制度和要求，编制《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》，明确不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，用于指导各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台。

2、编制单位

本规范的起草工作由自然资源部信息中心、自然资源确权登记局、吉林农业大学、中国国土勘测规划院承担。

3、编制背景

不动产统一登记制度是不动产物权的确认和保护制度。建立和实施不动产统一登记制度，将进一步提高登记质量，避免产权交叉或冲突，保证各类不动产物权归属和内容得到最全面、统一、准确明晰的确认。以不动产登记较强的公示力和公信力为基础，能够更有效地保

护权利人合法的不动产财产权。2007年颁布的《物权法》规定，“国家对不动产实行统一登记制度。”2013年明确整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式实施，明确要求建立统一的不动产登记信息管理基础平台，各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。基于不动产登记信息管理基础平台，实现与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。

各级不动产登记机构的不动产语义、代码、格式不统一，成为不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台的障碍，迫切需要根据不动产登记制度的新内涵和不动产登记信息化建设的新要求，以不动产登记暂行条例及其实施细则、不动产登记簿卡证册为依据，根据实际工作需求，建立不动产登记信息管理基础平台接入技术规范，是实现不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台的重要技术保障。为了规定不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，指导各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台，开展了不动产登记信息管理基础平台接入技术规范的编制工作。

2014年初，自然资源部信息中心（原国土资源部信息中心）启

动了不动产登记信息管理基础平台接入技术规范的设计研究工作。该规范与《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》同步编制，同步修改，力求在内容和要求上保持一致。规范编制中在坚持统一规范、兼顾指导、开放可扩展等原则的基础上，采用资料收集、专家论证、地方试用、不断完善的研究编制思路和方法，2021年底形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（征求意见稿）。

2021年11月，在自然资源标准化信息平台公开征求意见。2022年2月，根据修改意见，规范做了进一步修改和完善，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（送审稿）。

2022年5月7日，通过全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会审查视频会的审查。2022年8月，根据全国地理信息标准化技术委员会专家审查修改意见，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（报批稿）。

4、起草过程

标准编制经历了两个阶段：

（1）第一阶段（2014年1月-2016年6月）：标准研制。2014年6月10日，开展了不动产登记信息管理基础平台接入技术规范编制工作。2015年8月，依据《不动产登记暂行条例》《不动产登记簿证样式》，与《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》同步，编制形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（初稿），确定了规范的内容、核心思路和研究方法。2016

年4月，在广泛征求学术专家、领域专家、地方专家、技术专家意见的基础上不断完善，形成讨论稿。

(2) 第二阶段(2016年7月-2022年7月)：规范试用及完善。2016年7月，规范讨论稿通过《国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台接入工作的函》下发全国试用，指导和规范了全国各级不动产机构的数据接入工作，在试用中不断完善，针对各地在广泛试用中发现的问题，予以一一研究解决，根据地方意见对规范进一步修改完善。2021年6月，完善后的规范再次由《关于修改〈不动产登记数据库标准〉等相关标准内容的函》(自然资登记函〔2021〕41号)印发全国，指导地方。2021年11月，根据GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的要求对格式、部分文字的写法进行了调整，形成征求意见稿。2021年11月，在自然资源标准化信息平台公开征求意见。2022年2月，根据修改意见，规范做了进一步修改和完善，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》(送审稿)。2022年5月7日，通过全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会审查视频会的审查。2022年8月，根据全国地理信息标准化技术委员会专家审查修改意见，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》(报批稿)。

第一个阶段(2014年1月-2016年6月)

➤ 编制启动

为做好《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》(以下简称“《规范》”)编制工作，成立了行业内信息化相关人员共同组成的编制组，在自然资源部信息中心的全程指导下开展工作。2014年6

月 10 日，编制组就建立不动产登记信息管理基础平台接入技术规范展开研讨工作，确定了不动产登记信息管理基础平台接入技术规范的基本框架和内容，以“遵循标准、兼顾指导、开放可扩展”为基本原则，启动《规范》的编制工作。

➤ **形成初稿**

2015 年 8 月，编制组在分析不动产登记数据库标准、不动产登记数据整合建库技术规范及相关技术标准的基础上，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（初稿），提交行业专家审阅。该版本的主要特征是遵循实际工作，按照《不动产登记数据库标准》，明确不动产登记信息管理基础平台接入技术规范的内容。

➤ **形成讨论稿**

2016 年 4 月，自然资源部信息中心在北京召开《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（初稿）的研讨工作，对《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（初稿）做了进一步修改和完善，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（讨论稿）。该版本主要修改了规范性引用文件、术语和定义、接入业务编码部分内容。

第二个阶段（2016 年 7 月—2022 年 8 月）

➤ **印发全国试用**

2016 年 7 月，《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（讨论稿）随《国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台接入工作的函》印发全国开展试用。在试用中不断完善，针对各地在广泛试用中发现的问题，予以一一研究解决，根据地方意见对规范进一

步修改完善。

➤ **试用后完善**

2021年6月，完善后的规范再次由《关于修改〈不动产登记数据库标准〉等相关标准内容的函》（自然资登记函〔2021〕41号）印发全国，开展应用。根据各地实际使用中反馈的意见，对《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（讨论稿）进行了更新。

➤ **形成征求意见稿**

2021年11月，根据GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的要求对格式、部分文字的写法进行了调整，形成《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（征求意见稿）。

➤ **形成送审稿**

2021年11月，在自然资源标准化信息平台公开征求意见。2022年2月，根据修改意见，规范做了进一步修改和完善，形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（送审稿）。

➤ **形成报批稿**

2022年5月7日，通过全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会审查视频会的审查。2022年8月，根据全国地理信息标准化技术委员会专家审查修改意见，增加了增加接口接入规范，修改了部分术语和定义，明确了报文的上报环节，最终形成了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》（报批稿）。

5、起草人及其分工

本规范具体内容主要由张敬波、贾文珏、陈红兵、刘喜韬、刘聚海、吴明辉、姜喆、李彦、张菲菲、张莹光、赵岱红、霍淼、吴洪桥、况海涛、张垚垚、祁峰、何欢乐、黄亮、何维、卜倩、刘天羽、王贵

和起草。自然资源部信息中心、自然资源确权登记局、吉林农业大学、中国国土勘测规划院承担了本规范的主要编制工作。规范编制组主要成员及分工见表 1。

表 1 主要编制人员分工一览表

序号	姓名	分工	单位
1	张敬波	编写前言、引言	自然资源部信息中心
2	贾文珏	编写第 2、5 章、附录 A、参考文献、统稿	自然资源部信息中心
3	陈红兵	编写第 1 章	吉林农业大学
4	刘喜韬	编写第 6 章	自然资源部自然资源确权登记局
5	刘聚海	编写第 8 章	自然资源部信息中心
6	吴明辉	编写第 7 章	自然资源部信息中心
7	姜喆	编写第 9 章、征求意见与意见处理	自然资源部信息中心
8	李彦	编写第 10 章	自然资源部信息中心
9	张菲菲	编写前言、引言	自然资源部信息中心
10	张莹光	编写第 1 章	自然资源部自然资源确权登记局
11	赵岱红	编写第 4 章	自然资源部信息中心
12	霍森	编写第 1 章	自然资源部自然资源确权登记局
13	吴洪桥	编写前言、引言	自然资源部信息中心
14	况海涛	编写第 1 章	自然资源部信息中心
15	张垚垚	编写第 4 章	自然资源部信息中心
16	祁峰	编写第 6 章	自然资源部自然资源确权登记局
17	何欢乐	编写第 4 章	自然资源部自然资源确权登记局

18	黄亮	编写前言、引言	中国国土勘测规划院
19	何维	编写第6章	自然资源部信息中心
20	卜倩	编写第10章	自然资源部信息中心
21	刘天羽	编写第10章	自然资源部信息中心
22	王贵和	编写前言、引言	自然资源部信息中心

6、征求意见结果统计

本规范发送“征求意见稿”的单位数是12个，收到“征求意见稿”后，回函的单位数：11个，回函并有建议或意见的单位数：11个，没有回函的单位数：1个。累计征求意见数量86条，采纳60条、不采纳25条，部分采纳1条，具体见表2。

表2 征求意见稿意见汇总表

意见总数	采纳数	未采纳数	部分采纳
86	60	25	1

本规范报批稿通过全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会审查视频会议的审查，收到意见数量14条，采纳14条具体见表3。

表3 报批稿意见汇总表

意见总数	采纳数	未采纳数
14	14	0

相关司局无意见。

二、标准编制原则和标准主要内容的确定

1、编制原则

(1) 遵循标准

《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》的编制严格遵循

《不动产登记暂行条例》《不动产登记簿样式》《不动产权籍调查技术方案》，与《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》等不动产登记相关标准保持一致。该规范明确了不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，有助于指导各级不动产登记机构，将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台。

(2) 兼顾指导

为了确保各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台，《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》注重对各地具体情况的兼容，统兼顾可操作性和指导作用。《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》等不动产登记相关技术标准，从数据库定义、数据整合技术流程层面定义了技术规范，本规范在《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》基础上，定义了不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，是地方不动产登记机构开展数据库建设、数据整合以及数据接入全流程的重要环节之一，它与前两个环节紧密衔接，充分考虑和兼容地方实际，形成全国统一的接入规范，明确不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则等技术内容，可有力指导各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台。

(3) 开放可扩展

不动产登记信息管理基础平台接入技术规范是全国各级不动产登记信息数据接入的最小核心保障。是实现不动产登记数据实时接入

不动产登记信息管理基础平台的重要技术保障。不动产登记制度是项年轻的制度，随着民法典的颁布实施以及相关物权的不断完善，不动产登记的权利和内容也在不断扩展。本规范与《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》保持同步，也将根据全国不动产登记制度推进和信息化建设情况进行不断扩展完善。

2、标准内容与主要技术指标的确定

全文共分十章：

1. 范围

本章规定了不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，适用于指导各级不动产登记机构，将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台。

2. 规范性引用文件

《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》共引用了国家标准、行业标准 2 项。

- GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
- TD/T 1066 不动产登记数据库标准

3. 术语和定义

本章定义了报文、业务报文、响应报文、前置机、客户端程序、中心端程序共 6 个术语。

4. 缩略语

本章解释了 XML、SFTP 共 2 个缩略语。

5. 接入方式

本章描述了不动产登记信息管理基础平台接入的两种方式，包括

XML 文件接入和 Web 服务接入。其中 XML 文件接入包括业务报文存放目录、响应报文存放目录、报文命名规范。

6. 业务报文

本章描述了业务报文的部分组成，包括业务报文头与业务数据。业务数据主要指《不动产登记数据库标准》中的数据内容，包括不动产单元数据、权利人数据、权利数据、登记业务数据和其它数据。其中不动产单元数据包括所有权宗地数据、使用权宗地数据、宗海（含无居民海岛）、房屋（幢、逻辑幢、层、户、构筑物）数据、森林、林木数据、其它定着物数据等。权利人数据包括所有权人数据、使用权人数据、抵押权人数据、承包方数据、家庭成员数据。权利数据包括所有权（土地所有权、房屋所有权、林木所有权）数据、用益物权（国有建设用地使用权、集体建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、农用地的其他使用权、海域（含无居民海岛）使用权、森林、林木使用权、地役权）数据、担保物权（抵押权）数据和法定事项（预告、异议、查封）数据。登记业务数据包括受理数据、申请数据、收件数据、审核数据、登簿数据、发证数据、收费和归档数据。业务数据按照接入业务名称进行组织。

7. 响应报文

本章描述了响应报文，包括响应报文与响应编码。

8. 数据校验

本章规范对数据校验进行了要求，包括文件格式校验、规范编码检查、数据类型及格式检查。未通过数据校验的报文，或发送方认为需要重新发送的数据，需按照报文文件命名规范，重新命名新的业务

报文 ID，再次进行数据上传。

9. 失败报文重报

本章规范了失败报文的重报，失败报文重报报文应在原报文 ID 后增加四位字母标识“CBXZ”。

10. 未上报文补报

本章规范了未上报文的补报，补报报文在报文 ID 后增加四位字母标识“BBXZ”。

三、主要试验与技术经济论证

1、技术路线

以不动产登记相关制度和要求为基础，兼顾指导全国各级不动产登记机构，进一步促进不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台，编制了《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》。本规范明确了不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，用于指导各级不动产登记机构，将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台

2、主要试验

不动产登记信息管理基础平台接入技术规范编制项目组吸收了国内从事不动产登记、不动产登记信息化工作、具有实践经验的专家组成项目组，使不动产登记信息管理基础平台接入技术规范的编制遵循标准，结合登记业务，具有实操性。注重地方登记机构和具有登记业务经验的信息化企业的意见和建议，多次组织登记机构业务人员和信息化企业讨论与征求意见。

一个规范是不是合格的好规范，取决于能否接受实践的考验。《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》编制完成后，于2016年7月和2021年6月两次印发全国，开展了多年的实际应用和不断完善，有力支撑了全国2852个县、300多个市、31个省的不动产登记信息管理基础平台接入工作，得到了充分实践检验和认可。

3、技术论证

《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》于2016年7月印发全国以来，引领、指导、规范了全国各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台，规定了不动产登记数据的数据接入形式、格式、内容和校验规则，验证了规范的实用性，并成为日常指导全国不动产登记工作的手段之一。

四、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系

本规范的制定特别注重与现行法律、法规和政策以及相关标准的协调，在制定过程中认真学习和贯彻《不动产登记暂行条例》《不动产登记簿证样式（试行）》《不动产登记暂行条例实施细则》《中华人民共和国行政区划代码》《基础地理信息要素分类与代码》《城镇地籍数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》等法律法规、技术标准和行政管理文件，在各项技术指标确定时，依据现行的法规、标准和行政文件，因此，本规范与相关的法律、法规、规章及相关标准是保持一致的，没有冲突的内容。

五、重大分歧意见的处理经过和依据

在本规范的起草过程中，没有出现重大分歧意见。

六、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议

不动产登记按照属地登记原则，覆盖全国 2852 个县區。不动产登记业务涉及多个管理层级、多个行业领域，与不动产登记相关的数据信息纷繁复杂。《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》定位于指导规范全国各级不动产登记机构将不动产登记数据实时接入不动产登记信息管理基础平台，保证满足数据上报等法定需求。

本规范是实现全国不动产登记信息实时接入不动产登记信息管理基础平台的重要依据，建议本规范作为推荐性标准使用，后续通过行政手段在全国范围内施行。

七、贯彻标准的要求和措施建议

《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》以部登记局函发文形式印发全国试行多年，在全国得到了全面的应用，有力支撑了不动产登记工作，取得了较好效果，建议本规范发布后，立即实施。

八、废止现行有关标准的建议

本规范为首次制定，没有需要废止的标准。

九、其他应予说明的事项

不动产登记制度是一项崭新的制度，《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》将随着不动产登记制度的不断完善而完善。