

“互联网+不动产登记” 建设指南

2020 年 7 月

目 录

一、目标任务和总体构架	1
（一）总体目标	1
（二）主要任务	2
（三）层级设定	4
（四）网络环境	6
（五）办事流程	7
（六）应用模式	8
二、网上“一窗办事”平台	9
（一）主要功能	9
（二）建设方式	11
三、登记系统升级改造	11
（一）改造内容	12
（二）对接方式	14
四、信息共享集成	15
（一）主要内容	15
（二）实现方式	17
五、安全运维管理	17
六、保障措施.....	20

当前，各地按照《优化营商环境条例》（国令第 722 号）和《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8 号）等有关要求，积极推进不动产登记信息共享集成和“互联网+不动产登记”，取得了一定成效。但总体上看，各地对“互联网+不动产登记”的认识和理解不统一，“互联网+不动产登记”工作模式和标准各异，一些地方“互联网+不动产登记”仅限于提供网上预约、网上查询等简单服务，存在部门信息共享不到位、网上办事能力不足、服务质量待提高等问题。为深化落实“放管服”改革要求，规范和提升“互联网+不动产登记”服务水平，实现企业和群众“最多跑一次”，甚至“一次也不跑”，现制定“互联网+不动产登记”建设指南，供各地参照执行。

一、目标任务和总体构架

（一）总体目标。按照党中央、国务院关于“互联网+政务服务”的有关要求，以便民利企为出发点，立足现有不动产登记信息化基础，今年年底前，全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，力争用 1~2 年的时间，构建形成上下联动、属地优先、部门协同、省级统筹、国家支持，基于信息共享集成的“互联网+不动产登记”服务体系。落实《优化营商环境条例》（国令第 722 号）和《国务院关于在线政务服务平台的若干规定》（国令第 716 号）相关要求，建设不动产登记网上“一窗办事”平台（以下

简称网上“一窗办事”平台), 实现不动产登记、交易、缴税等业务协同联办, 与不动产登记系统和全国一体化政务服务平台(以下简称“一体化平台”)有序对接; 升级改造不动产登记系统, 完善扩展部门间信息共享集成, 为不动产登记业务全程网上办理提供支撑, 为企业和群众办事提供便捷和高效的服务。

(二) 主要任务。“互联网+不动产登记”是不动产登记信息管理基础平台在互联网端的服务延伸,主要包括建设网上“一窗办事”平台、升级改造不动产登记系统、完善扩展信息共享集成等三项任务(总体构架详见图1)。

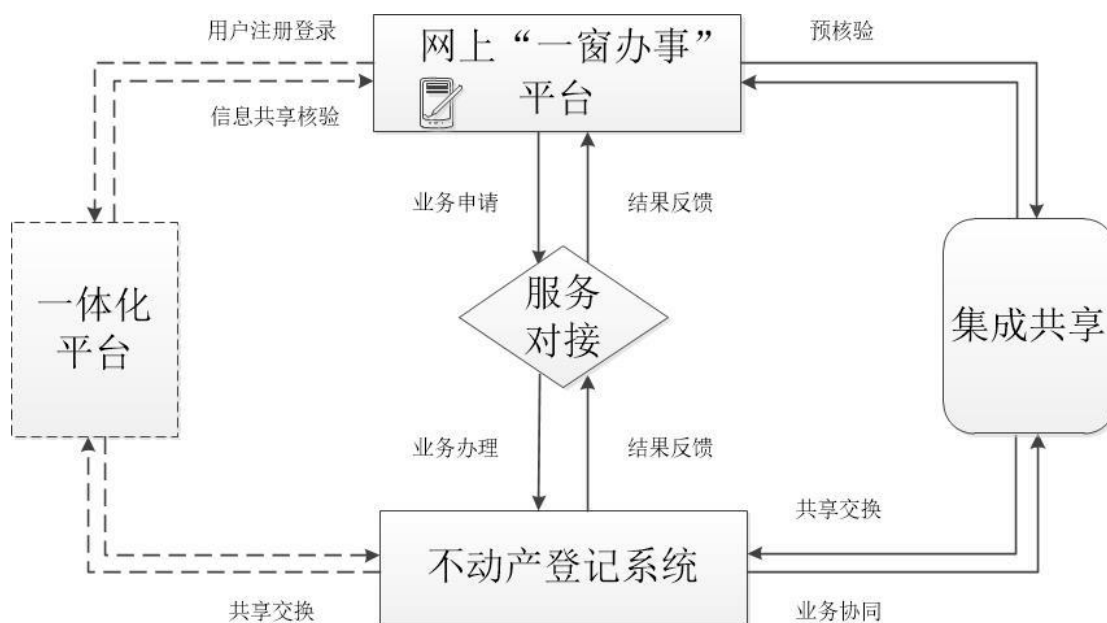


图 1 “互联网+不动产登记”总体框架

1.建设网上“一窗办事”平台。面向社会公众，以互联网为载体，通过 PC 端、手机 APP 等多种形式，提供不动产登记业务在线申请的统一入口。网上“一窗办事”平台按照一体

化平台的相关标准要求，实现与统一身份认证系统、统一电子印章系统、统一电子证照共享服务系统对接，依托一体化平台公共支撑能力，实现用户线上申请统一注册、统一身份认证和人像比对，实现符合登记要求的电子证照及文件跨地区、跨部门共享，促进材料免提交。衔接不动产登记系统，实时为企业和群众等在互联网上提供网上申请、反馈受理意见、办理进度和结果查询、不动产登记电子证照共享应用等全过程服务。

2.升级改造不动产登记系统。做好不动产登记系统与网上“一窗办事”平台的服务对接，实现网上申请与登记业务办理的实时交互。不动产登记系统负责网上申请业务受理、审核、登簿、电子证照生成、电子归档并及时反馈业务办理进度和结果。为银行类金融机构、房地产开发企业、房屋经纪机构、登记代理机构等提供线上集中申请办理通道。对接各类不动产审批管理和交易监管、协同部门业务系统，实现登记与审批、交易、缴税、司法等业务的协同联动。运用信息化思维推动不动产登记系统升级改造，支持数据交换和可扩展接口服务，实现相关部门共享信息的嵌入式集成应用，支撑相关部门电子证照或共享文件下载、留存，支持不动产登记电子证照制证、管理、应用。

3.完善扩展信息共享集成。依托一体化平台和自然资源业务网，通过电子政务外网和专线网络，按照“属地优先、省

级推动、国家支持”原则，分类推进不动产登记所需的部门信息共享，实现在申请、受理、审核等业务办理环节自动获取、实时调用共享信息，提高工作效率。

（三）层级设定。立足于各地已有不动产登记信息化基础，“互联网+不动产登记”应覆盖全国，以网上“一窗办事”平台为服务门户。网上“一窗办事”平台由国家、省、市县三级关联组成，各层级之间通过服务对接实现业务联动（图 2）。通过各级联动，为企业和群众提供多渠道、多形式的不动产登记便捷化网上服务。

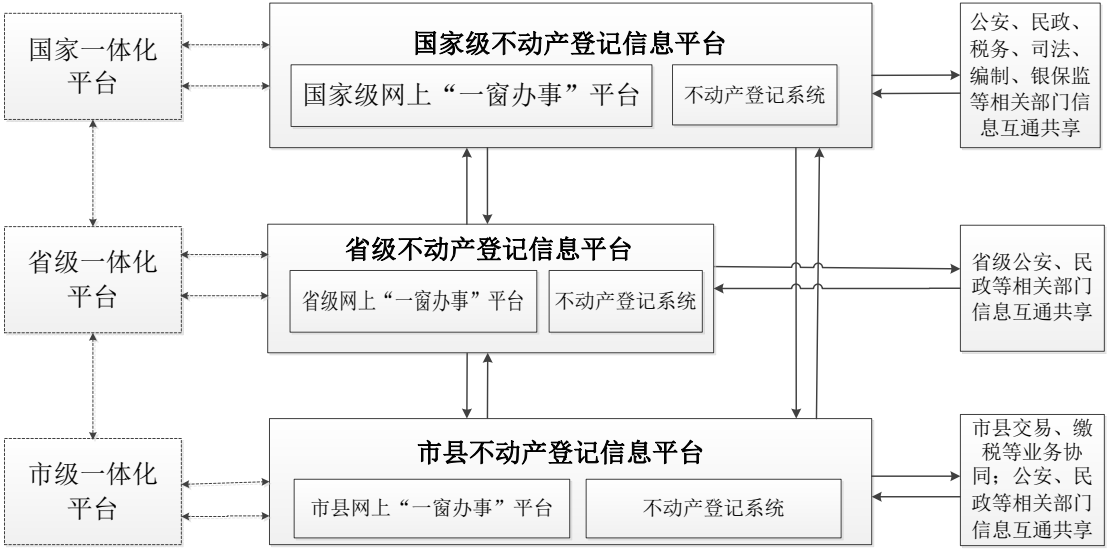


图 2 不动产登记网上“一窗办事”平台服务层级

1.市县层面。市县级可根据实际需要建设不动产登记网上“一窗办事”平台，实现市县业务网上申请，与审批、交易、税务等业务协同联办，更新办理进度并反馈结果，力争不动产登记全流程、全环节在线一窗办事。在此基础上，与一体

化平台对接，实现部门间信息共享，支撑相关材料免提交、网上预约、网上支付、网上查询、不动产登记电子证照下载等，方便企业和群众办事。跨域共享信息可申请省级、国家层面提供的信息共享服务。

2.省级层面。省级可推动建设全省统一的不动产登记网上“一窗办事”平台，实现本省域不动产登记业务网上申请。向上对接全国不动产登记“一窗办事”平台，向下对接所辖市县网上“一窗办事”平台或不动产登记系统，推送通过省级“总对总”方式获取的审批、交易、完税结果、司法判决等信息。横向与一体化平台对接，与同级相关部门进行信息共享，实现与省级相关审批管理、交易监管、税务、法院等部门协同。跨省域共享信息可申请国家层面提供的信息共享服务。

3.国家层面。自然资源部将建立全国不动产登记网上“一窗办事”平台受理门户，实现国务院批准用海用岛项目和重点国有林区登记业务的网上申请受理。同时，纵向与省级或市县网上“一窗办事”平台对接，为企业和群众提供全国各地不动产登记业务申请办理的导航服务；横向与一体化平台对接，实现统一用户注册、身份认证和相关部门信息共享、核验。根据地方实际情况，为暂不具备开发建设网上“一窗办事”平台条件的市县配发相关软件，各地应利用配发软件与当地不动产登记系统对接，并推进信息共享集成和业务联办，逐步具备网上“一窗办事”服务能力。

（四）网络环境。各地应按照《关于完善信息平台网络运维环境推进不动产登记信息共享集成有关工作的通知》（自然资办函〔2019〕1041号）要求，完成申请、受理、审核、登簿等业务环节和相关数据向外网迁移工作，并符合三级等保要求。

1.互联网。部署运行不动产登记网上“一窗办事”平台和服务对接相关的功能模块，与一体化平台的身份认证等子系统实时对接，主要包括不动产登记业务网上申请、预约、材料提交，以及申请人查询和不动产登记机构办理进度等信息反馈。

2.电子政务外网。部署不动产登记系统，扩展与相关部门共享协同的功能模块，与一体化平台对接，实现不动产登记机构业务办理与审批、交易、缴税、司法等业务协同信息和其它部门信息集成共享，规范不动产登记的属性信息审核、登簿、缮证环节业务和不动产登记数据库（不含空间图形数据）管理。办理登记时，应通过不动产登记系统实时共享税务、公安、民政、法院等部门的信息，实现在线审核，并可作为办事依据和档案资料，促进申请资料免提交；登簿同时将登记结果和登簿日志实时写入电子政务外网不动产登记数据库，同步自动导入业务内网不动产登记数据库。登记办理进度、结果和电子证照信息实时、逐级反馈至省和国家网上“一窗办事”平台。电子证照实现与一体化平台对接。

原有业务网接入机制保持不变。根据各地实际需要，电子政务外网也可部署网上“一窗办事”平台和服务对接相关的功能模块，支撑线下（实体窗口）一窗业务的受理，实现线上线下一体化。

3.业务内网。业务内网与互联网物理隔离，开展的业务主要包括地籍调查、基础地理等空间图形管理及审核。外网受理的申请材料涉及空间图形的通过单向光闸单向导入内网，内网审核结果通过光盘刻录等离线方式摆渡到外网。

（五）办事流程。遵循《不动产登记暂行条例》及相关规范性文件有关规定，以为企业和群众提供最便捷的服务为原则，按照网上办事的特点和场景，形成网上办事的主要环节（图3），通过流程优化提升服务质量和效率。

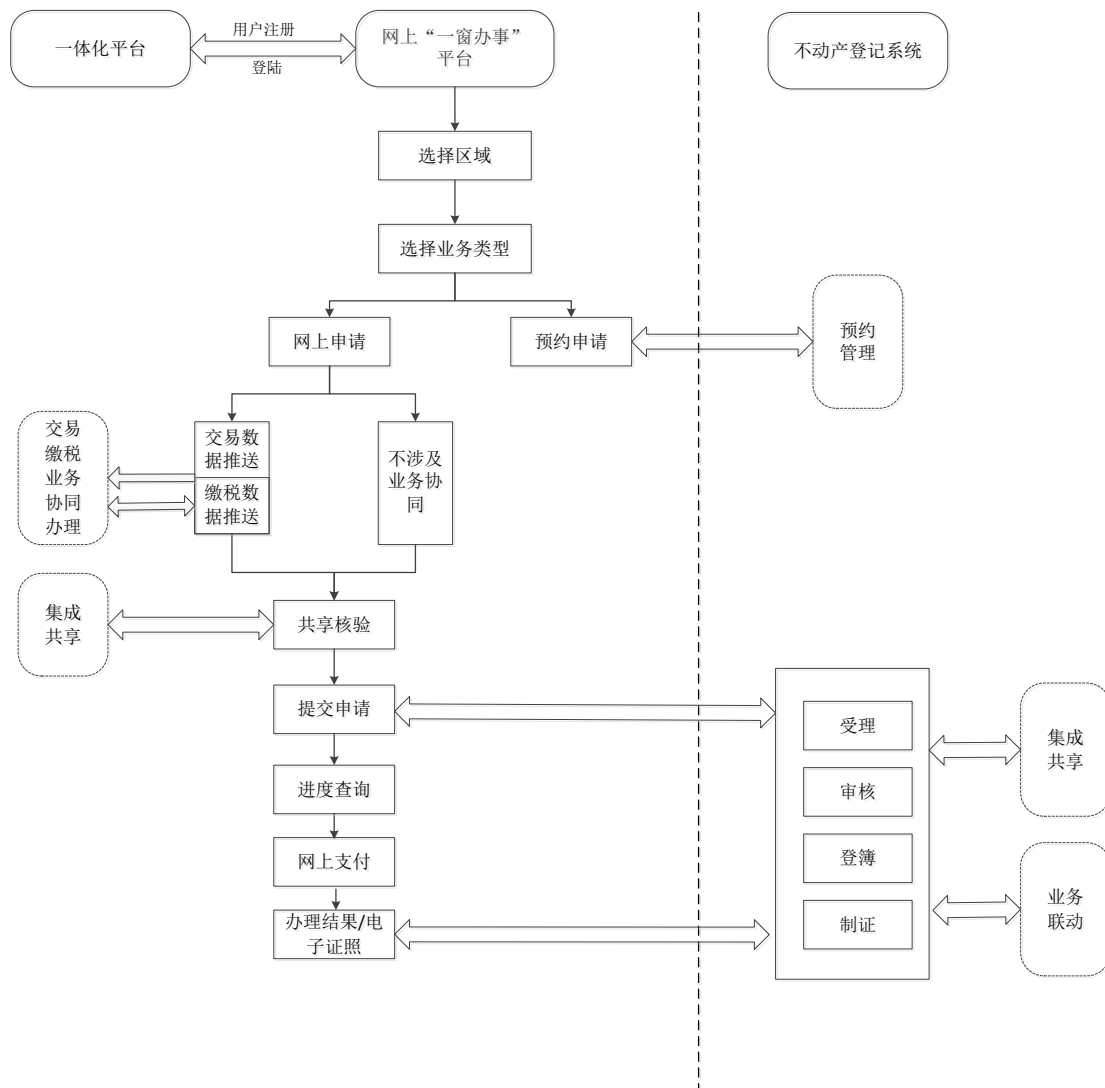


图3 不动产登记网上办事流程

1.与企业 and 群众互动业务。主要包括办事指南、用户注册、网上预约、网上申请、材料提交、身份和相关材料核验、办理进度信息查询、网上支付、电子证照获取。

2.后台业务审核。主要包括受理、审核、登簿、缮证，向网上“一窗办事”平台推送办理进度信息，便于查询。

（六）应用模式。各地可根据本地实际，选择不同的不动产登记业务网上办理应用模式（图4）。

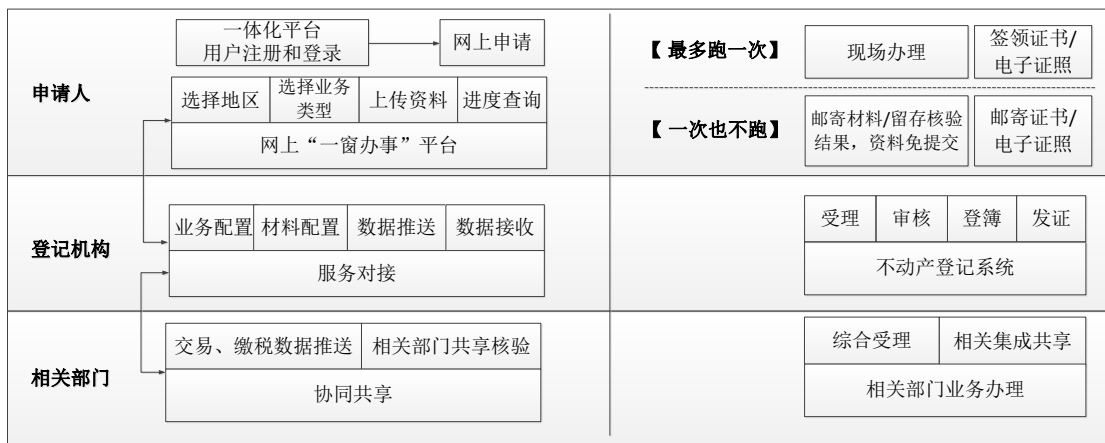


图 4 不动产登记网上一窗办事平台应用模式

1.支撑“最多跑一次”。申请人网上提交申请和材料，通过信息共享集成，经内部审核，申请人需持纸质材料到窗口现场核验，一次办结，现场领证，最多跑一次。

2.支撑“一次都不跑”。申请人经过实名认证后按照规范化的业务流程，在线提交申请，通过信息共享集成实现资料免提交，填写格式化的询问笔录并进行真实性承诺，在线进行电子签名，经过审核，完成登记业务，下载电子证照或者邮寄纸质证书。

二、网上“一窗办事”平台

网上“一窗办事”平台支持 PC 端、手机 APP 等多种形式，接收网上不动产登记、交易、缴税等相关申请材料，对接一体化平台，通过信息共享集成实现部门间信息推送和业务联办。

（一）主要功能。网上“一窗办事”平台应具备以下主要功能：

1.用户注册和登录。与一体化平台统一身份认证服务对接，实现用户实名注册、高级认证、人像比对、短信验证、电子签名、企业和组织机构认证、用户登录、用户须知、办理区域选择等功能，并根据用户选择的办理区域，导航至相应的不动产登记业务办理系统进行业务网上办理。申请人进行用户注册时，提供发送短信验证码进行用户验证。

2.网上预约和申请。用户可通过网上“一窗办事”平台进行网上预约，选择业务办理机构、办理时间、办理业务类型。申请人填写信息时，通过一体化平台认证过的身份信息自动获取，申请人免填写；通过相关部门共享信息内容，自动对相关信息进行校验核对，核验申请信息是否真实有效等，并利用不同符号进行状态标识，以提示申请人进行关注、查看和修改。支持为银行、房地产开发企业、房屋经纪机构和登记代理机构等提供集中业务申请。

3.资料配置。根据各地实际办理业务情况，实行“清单式”管理，通过后台配置不同业务类型的收件材料内容和规格要求，并确定其是否为必收件；引导申请人进行相应电子材料的上传、修改和删除操作。提交申请信息时，需进行人像比对，确保是本人操作，体现本人意愿。申请信息包括“一窗办事”中交易、缴税等所需内容，提交后可查看申请审核结果情况。提供交易合同电子模板，申请人可在线填写或下载填写后扫描上传。

4.进度查询。支持网上查看申请业务办理进度情况，同时支持根据申请人名称、证件号、不动产登记业务号线下查询不动产登记办件进度信息。

5.网上支付。支持网上不动产登记费用支付。推进不动产登记机构与税务、财政等部门的信息共享和业务协同，支持税费网上统缴。

6.电子证照。有条件地区可在网上“一窗办事”平台支持不动产登记电子证照的在线查看、下载及验证服务。

7.查询服务。支持权利人经实名认证后查询本人名下的不动产登记信息和电子证照信息。支持当事人以不动产单元代码或不动产权证书编号或不动产坐落等方式，查询不动产自然状况及是否存在限制等信息。提供以邮寄方式寄送的不动产权证快递查询。有条件的地区可提供无房证明、购房证明等不动产登记证明服务。

8.信息公开。提供不动产登记办事流程、登记材料、办理期限、收费依据、注意事项、政策法规、常见问题等信息。

（二）建设方式。各地应充分利用已有不动产登记信息化基础，统筹推进各级网上“一窗办事”平台建设。省级可建立全省统一的网上“一窗办事”平台，有条件的市县也可建立网上“一窗办事”平台，并与国家、省级网上“一窗办事”平台对接。

三、登记系统升级改造

针对各地实际情况，扩展已有不动产登记系统功能，提供标准化的对接接口和数据格式，进行数据交换与共享调试，建立不动产登记网上“一窗办事”平台与不动产登记系统之间数据双向互推信息通道。

（一）改造内容。各地不动产登记系统升级改造及与网上“一窗办事”平台实现对接，涉及以下主要内容：

1.扩展网上申请。开发系统对接接口，与网上“一窗办事”平台对接，实时接收网上业务办理申请。接收网上业务办理申请后及时完成受理反馈，符合受理条件的，反馈受理通知，通过登记系统完成受理、审核、登簿流程；不符合受理条件的，反馈不予受理电子告知书；需要补正的，反馈补正材料内容。在每项业务办理过程中，进入新的办理环节后实时向网上“一窗办事”平台推送进度信息，供申请人查询。接收网上预约申请，与窗口预约衔接，统一调度管理。

2.嵌入信息共享集成。在业务受理、审核环节嵌入相关部门共享信息核验功能，自动获取或一键式调取共享数据，通过截屏存档、生成固定格式的核验结果等方式留存核验结果，支持下载打印。

3.加强业务协同。与不动产交易、税收征管等系统实现对接，设计交易管理、税收征缴和登记集成的申请表格，对于涉及业务联办的申请资料，将申请资料推送至交易管理、税务部门，并接收完税结果信息开展不动产登记。登记完成

后，及时将不动产登记结果信息推送至交易管理、税务部门，实现业务协同。

4.优化审核登簿。通过集成共享进一步提升材料审核智能化，通过数据集成共享和设定审核规则，由计算机智能审查辅助审核，将登记事项记载于不动产登记簿，并将办理进度和办理结果反馈网上“一窗办事”平台。探索应用电子档案，推进无纸质档案办理。

5.完善电子制证功能。有条件的地区应扩展不动产登记电子证照制证功能，电子证照上的信息内容应与登记簿一致。支持电子证照向省级和国家级网上“一窗办事”平台逐级实时归集。

6.建立面向业务申请人网上集中办理的直通通道。积极向银行、房地产开发企业和房屋经纪机构等延伸登记端口，建立快速通道，将不动产抵押权登记业务延伸至银行网点，将新建商品房首次登记、预告登记、转移登记等业务延伸至房地产开发企业。支持银行、房地产开发企业、房屋经纪机构和登记代理机构等业务申请、办理、查询，对业务办理情况进行追踪、统计、分析，建立监管机制，对登记不规范或存在失信行为的应关闭端口，整改合格后予以开放。面向业务申请人的网上集中办理直通通道见图 5。

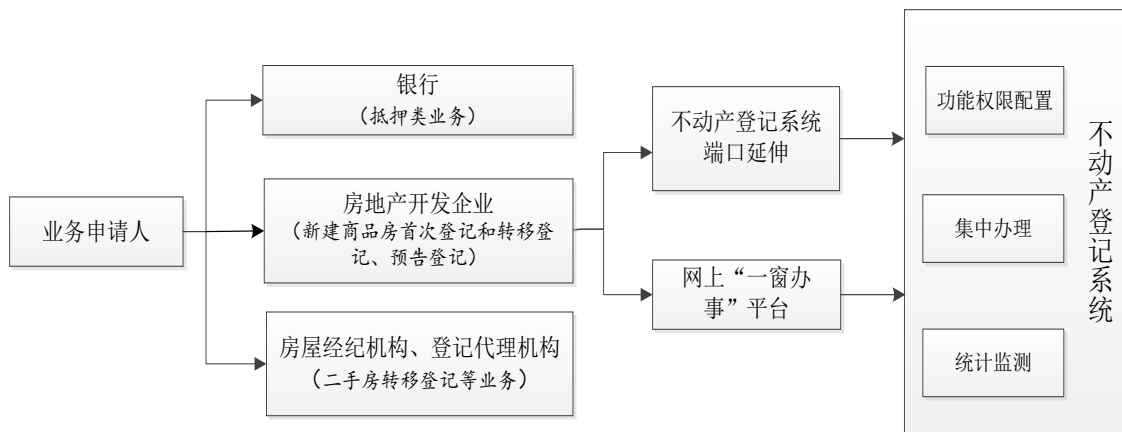


图 5.面向业务申请人的网上集中办理直通通道

（二）对接方式。各级网上“一窗办事”平台之间，以及与各级不动产登记系统采用以下方式对接：

1.网上“一窗办事”平台与不动产登记系统的对接。市县建设网上“一窗办事”平台的，通过升级改造本地不动产登记系统，实现与网上“一窗办事”平台对接，扩展网上接件功能，与窗口接件一并纳入不动产登记系统，实现受理、审核、登簿，并与审批、交易、税务等业务协同联办，及时反馈办理进度。省级建网上“一窗办事”平台的，直接与所辖市县不动产登记系统对接或与已建网上“一窗办事”平台对接，为市县不动产登记机构提供申请流程和申请材料的配置服务，对申请人提交的材料进行逻辑检查和核验并推送至不动产所在市县的不动产登记系统，接收市县不动产登记系统推送的办理进度反馈信息。对于没有建成省级网上“一窗办事”平台的地方，可用部配发的“一窗办事”平台软件，通过个性化改造与本地不动产登记系统对接，实现网上业务办理。

2.各级网上“一窗办事”平台之间的对接。全国网上“一窗办事”平台与各级网上“一窗办事”平台，可根据本地实际，选择接口导航方式或链接导航方式实现对接。一是接口导航方式。将申请人在全国网上“一窗办事”平台提交的业务办理申请通过接口方式导航至省级网上“一窗办事”平台，实现全国和各级网上“一窗办事”平台的上下联动。二是链接导航方式。全国网上“一窗办事”平台将申请人的网上业务申请以链接方式导航到不动产所在地的省级网上“一窗办事”平台页面，并接收进度和结果反馈。已建成的省级网上“一窗办事”平台可先采用链接导航方式实现与全国网上“一窗办事”平台对接。对于已建成并正在运行的市、县网上“一窗办事”平台，应与省级网上“一窗办事”平台对接，并纳入全国网上“一窗办事”平台。

四、信息共享集成

信息共享集成坚持“属地优先、省级推动、国家支持”的原则，构建和完善信息互通共享机制，充分利用一体化平台上提供的数据共享交换、电子证照等服务，分类实现嵌入式信息共享集成。

（一）主要内容。包括身份核验类、业务协同类和信息查核类等三类信息共享。

1.身份核验类。对于自然人、法人和非法人组织等身份核验类信息，市县不动产登记机构应通过一体化平台对申请

人或代理人进行人像比对，实时在线核验，获取国家层面公安、市场监管、机构编制、民政部门的自然人基本信息、营业执照信息和机关、群团、事业单位、社会组织统一社会信用代码信息，实现身份证明材料免提交。

2.业务协同类。对于审批、交易、税收等业务协同类信息，应严格按照《优化营商环境条例》要求，加快建立集成、统一的不动产登记网上“一窗办事”平台，建立用地审批、用海用岛项目审批、林权管理、不动产交易等协同信息推送机制，涉及国家和省级统一存储的，可通过“总对点”方式实现共享，确保信息共享与业务联办有机融合。不动产登记机构通过网上“一窗办事”平台受理涉税登记申请后，应主动向交易管理、税务部门推送相关信息；市县税务部门据此核税缴税后，通过网上“一窗办事”平台或一体化平台向市县不动产登记机构实时推送是否完税的结果信息，同步推动省级层面网上“一窗办事”平台或一体化平台实现登记与完税结果信息实时互通共享。同时，为提升依法办事能力，探索地方各级人民法院通过一体化平台或部门专线，实时推送司法判决书给市县不动产登记机构。

3.信息查核类。对于信息查核类信息，市县不动产登记机构应通过一体化平台获取业务办理需要的属地公安部门的户口簿登记信息、民政等相关部门的涉及人员单位的地名地址信息、机关事务管理部门的土地房屋资产调拨等信息，

获取业务办理需要的国家或省级层面民政部门的婚姻登记和社会组织统一社会信用代码信息、市场监管部门的营业执照信息、银保监部门的金融许可证信息、司法部门的公证书信息、卫生健康部门的出生和死亡医学证明信息。

自然资源部门内部的规划、测绘、闲置土地等信息，可通过内部局域网等优先实现共享。对于个别部门系统或共享信息尚未接入一体化平台的，可先采取部门“点对点”方式通过部门专线获取。

（二）实现方式。根据相关部门信息归集的层级和网络环境，参照已发布的《不动产登记共享国家层面相关部门信息服务指南（试行）》，确定信息共享集成的具体可操作实现方式。已通过国家数据共享交换平台开展国家层面信息共享的，继续按照原共享渠道开展信息共享；尚未申请国家层面信息共享的，可由一体化平台统一受理和提供服务，具体申请方式、信息共享内容、接口规范等参照申请使用国家数据共享交换平台方式。

五、安全运维管理

（一）安全管理。各地应根据国家网络安全法律规定，切实加强信息平台网络、服务器、数据、系统等方面的安全防护，做好等级保护和分级保护，确保不动产登记信息安全。对权利人名称及证件号码等数据项，采用符合个人信息保护要求的方式进行加密存储和传输，在界面展示时予以去标识

化处理，保护好个人敏感信息。对于网上提交的空间数据，应符合国家相关保密规定，《测绘地理信息管理工作国家秘密目录》规定的的数据，申请人应到现场提交。互联网与电子政务外网之间通过双向网闸、政务外网与业务内网之间通过单向光闸和离线摆渡方式实现数据互通。完善不动产登记信息安全应急预案，定期开展演练，对于突发性安全问题应做好应急处置并及时上报。加强异地备份和容灾建设。

（二）运维管理。

1.用户管理。支持与一体化平台用户信息同步，对申请人、业务人员、共享部门等全部用户进行集中统一管理，包括组织机构管理、人员管理、角色管理、权限管理等。系统可对用户角色资源进行管理，根据系统业务特点包括对角色进行分类、新增、编辑、删除等操作。为保证系统安全，须支持针对不同岗位、角色的人员分配不同的操作权限，具体可控制每个用户对系统的访问、对特定页面的可见、可读写等权限。为保障信息安全，数据共享权限、内容和范围实行账号和权限管理机制。通过系统用户机构管理功能，对共享机构和人员进行组织机构添加以及账号分配，同时基于角色对各用户进行操作授权。

2.流程灵活化配置。用户的网上申请、工作人员的网上受理以及在线审核工作都有相应的工作流程。为满足各地区流程的个性化需求，运维平台提供可视化界面支持工作流的

自定义设计及行政区划等常用数据字典的自定义配置。提供业务定制功能，支持业务定义，根据不同业务绑定对应的业务流程、表单、报表，配置用户在不同登记类型的不同环节中的操作权限，支持定义不同登记流程下的收件资料明细，支持自定义表单意见模板，满足不动产登记日常办理和操作便捷需求。

3.系统管理。一是租户管理。将业务办理人员按区县划分成不同的租户进行管理，各租户间的数据相互隔离，不同的租户仅能办理和查看本区域内的业务数据。二是字典管理。支持有权限的用户对平台中使用的字典常量进行新增、编辑、查询、删除等操作。三是接口管理。对与各地不动产登记系统对接接口和与共享部门对接接口进行统一管理。

4.综合监管。提供日志的记录、查询、追溯、统计和导出等功能。日志的内容包括办理人员的操作信息、与其他部门接口调用信息、系统运行异常信息等。日志保存时长不小于1年。管理员可以在对应项目内对所有项目信息进行汇总查看，可以具体查看项目详情、申请流转信息等，进而实现共享内容的管理和追溯。系统基于日志管理模式，可实现具体共享任务的管理，实现具体共享任务执行情况的管理监控。系统支持对不同地区、不同时间、不同申请类型的办件情况进行个性化统计，通过图、表、文结合的结果展示，直观查看各类信息。

六、保障措施

（一）做好网络和运行环境保障。“互联网+不动产登记”是不动产登记直接面向企业和群众向互联网的延伸。各地应配置充足的网络带宽，通过扩容或租用云平台等方式，搭建网上“一窗办事”平台高效运行所需的服务器、基础软件、存储设备等运行环境，保障群众网上办事顺畅、便利、无卡顿。基础运行环境应具备支持全国产化终端设备的能力。

（二）加强系统建设和升级改造的组织实施保障。互联网+不动产登记”涉及网上“一窗办事”平台开发、不动产登记信息系统升级、部门间信息集成共享等开发工作，各地应结合本地实际，编制技术方案，建立不动产登记的管理、业务和信息化部门分工明确、协调有力的工作机制，加强各级经费保障，确保保质完成任务。鼓励基于云计算、大数据、移动互联、人工智能、区块链等先进信息技术的创新应用，探索基于区块链的不动产登记电子证照共享服务。

（三）明确安全责任。牢固树立信息安全意识，严格遵循信息安全技术标准和要求，做好网络安全防护，部署防火墙、交换机、入侵检测、抗 DDOS、网络审计、漏洞扫描、运维安全管理与审计、防病毒、密码机及密钥管理等设备与系统，关闭不必要的防火墙端口，做好跨网络信息传输安全保障，确保系统和信息安全。

（四）加强经验交流。对各地不动产登记网上“一窗办事”涌现的好的做法，及时总结、交流、分享。畅通群众意见建议反馈渠道，倾听群众呼声，以群众满意为目标，不断提升“互联网+不动产登记”服务水平。