《不动产登记业务规范》

编 制 说 明

1 工作概况

1.1 任务来源

自 2016 年 9 月我省全面实施不动产统一登记制度以来，由于各地在不动产登记与交易的职责划分、信息共享程度等方面的不一致，导致我省各地在设立的不动产登记业务类型、 收件标准不统一，难以做到全程监管、全省通办，成为影响不动产登记领域落实党中央、国务院深化 “放管服” 改革、优化营商环境，实现 “跨省通办” 的极大阻碍。

为贯彻党中央、国务院和省委、省政府 “放管服” 改革和优化营商环境的部署，2021 年，湖南省自然资源厅党组审议开展湖南省不动产登记统一平台和数据库建设并通过《湖南省不动产登记统一平台和数据库建设总体方案》，明确要求在统一不动产登记业务流程和数据标准基础上逐步建成全省统一的不动产登记平台，支撑全省自然资源和不动产登记业务办理和应用服务。为此，湖南省不动产登记中心细化不动产登记平台建设和应用需求，全面梳理、优化不动产登记业务流程，从 2021 年起着手制定全省统一的业务流程、格式文本、办事指南等不动产登记标准规范，具有良好的工作基础。

2021 年 10 月，湖南省不动产登记中心将《湖南省不动

产登记业务标准（受理规范）》 (以下简称《规范》)申请列

入湖南省自然资源厅标准修订项目；2022 年 4 月获批列入 2022 年度厅标准项目，项目编号：2022B12，工作起止年限：2022.04-2023.12。

2022 年 11 月，按照湖南省市场监督管理局关于申报2023 年度地方标准项目的通知要求，本项目进行了申报。经省市场监督管理局评审程序，2023 年 3 月，根据《湖南省市场监督管理局关于下达 2023 年度第 1 批地方标准制修订项 目计划的通知》（湘市监标函〔2023〕25 号），将本项目名称修改为 《不动产登记业务规范》。

1.2 起草单位

起草单位为湖南省不动产登记中心。

1.3 主要研究人员

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 姓名 | 性别 | 出生年月 | 职称、职务 | 从事专业 | 在本项目中承担  的任务 |
| 1 | 邓 姝 | 女 | 1982.02 | 高级工程师 | 不动产登记 | 项目负责人 |
| 2 | 王敬元 | 男 | 1988.02 | 工程师 | 不动产登记 | 业务标准研究 |
| 3 | 罗 瑜 | 女 | 1981.02 | 中心主任 | 不动产登记  法 律 | 行政管理 |
| 4 | 郭利华 | 女 | 1977.01 | 教授级  高级工程师 | 地理信息 | 组织管理 |
| 5 | 李晓艳 | 女 | 1974.06 | 高级政工师 | 法律 | 自然资源资产标准研究 |
| 6 | 甘明超 | 男 | 1982.10 | 教授级  高级工程师 | 地籍调查  不动产登记 | 业务标准研究 |
| 7 | 邓新忠 | 男 | 1979.06 | 教授级  高级工程师 | 不动产登记 | 业务标准研究 |
| 8 | 黄 平 | 男 | 1972.05 | 高级工程师 | 不动产登记 | 业务信息化  标准研究 |
| 9 | 邓世赞 | 男 | 1985.05 | 高级工程师 | 地理信息 | 业务信息化  标准研究 |
| 10 | 李 俊 | 男 | 1989.02 | 工程师 | 不动产登记 | 业务标准研究 |
| 11 | 蒋 静 | 女 | 1978.03 | 高级会计师 | 财务管理 | 财税部门业务标准对接 |
| 12 | 彭艺娴 | 女 | 1982. 11 | 高级工程师 | 财务管理 | 财税部门业务标准对接 |
| 13 | 丁 青 | 女 | 1989.06 | 工程师 | 不动产登记 | 业务信息化  标准研究 |
| 14 | 李振红 | 女 | 1988.10 | 高级工程师 | 不动产登记 | 业务标准研究 |
| 15 | 刘群辉 | 女 | 1972.02 |  | 不动产登记 | 资料搜集整理 |
| 16 | 贺亚清 | 女 | 1992.05 | 工程师 | 法律 | 业务标准研究  法 律 |
| 17 | 易 萍 | 女 | 1989.08 | 工程师 | 不动产登记 | 业务标准研究  法 律 |
| 18 | 邓智天 | 男 | 1989.03 | 工程师 | 不动产登记 | 业务信息化  标准研究 |
| 19 | 祝 军 | 男 | 1987.05 | 工程师 | 数据服务 | 业务信息化标准研究 |
| 20 | 颜 玲 | 女 | 1989. 12 | 中级会计师 | 不动产登记 | 资料搜集整理 |
| 21 | 阳 波 | 男 | 1983. 12 |  | 不动产登记 | 资料搜集整理 |

2 制定标准的必要性和意义

2.1 有利于提升我省不动产登记质量和水平。本《规范》 进一步明确了不动产登记的原则、程序、 内容，细化了不动产登记类型及权利类型的具体要求，有利于更好地指导不动产登记工作，提升不动产登记质量，减少因登记信息错误所导致的行政败诉案件，从而降低不动产交易双方所承担的风险。

2.2 有利于提供高效便民的不动产登记服务。本《规范》 进一步优化了不动产办理流程，精简了申请材料，实行不动 产登记、交易、缴费 “一窗受理、并行办理”等措施，推进

“互联网+不动产”,有利于提升不动产登记服务水平，提高

不动产登记工作效率，为相关企事业单位以及人民群众提供

更高效的不动产登记服务。

2.3 有利于提高政府治理能力，保护群众合法权益。本 《规范》按照全省自然资源政务服务事项标准化、规范化、 便利化要求，主要对不动产登记工作的业务类型、收件材料、审核标准进行统一、规范，能够有效地统一和指引我省各地不动产登记机构更好的完成登记工作，进一步优化改善营商环境，对不动产登记领域提质增效，实现全程监管、全省通办的长远目标具有重要意义。

3 主要起草过程

本项目工作起止时间为 2022 年 4 月至 2023 年 12 月。 由于在项目申报之前， 已经取得了较好的工作基础，因此本 《规范》主要起草过程分为项目前积累工作基础期以及项目申报执行期两大阶段：

3.1 项目前积累工作基础期（2021 年至项目申报前）

按照湖南省自然资源厅党组关于建设湖南省不动产统一登记 “一库一平 台”的要求，2021 年开始至本项目申报前，湖南省不动产登记中心已经围绕全省统一的不动产登记标准规范开展了大量先期工作。

3.1.1 需求调研及初稿撰写（2021.01-2021.06）

广泛调研全省各市县需求，撰写《湖南省不动产登记业

务标准》初稿，召开专家咨询会并修改。

3.1.2 征求市县意见后边实证边完善（2021.07-2022.04）

在充分征求市县意见的基础上，按照市县反馈建议修改形成《湖南省不动产登记业务标准》（试用版），充分利用湖南省不动产统一登记 “ 一库一平台”7 个市县试点契机，充分考虑多个试点地业务实际，边试用边完善，为统一全省业务标准提供实践论证，为本项目的申报积累较好的工作基础。

3.2 项目申报执行期（2022.01-2023.12）

3.2.1 项目申报和立项阶段

2022 年 1 月-3 月。编制《湖南省自然资源地方标准项

目申请书（2022 年度）》、编制预算文本。

3.2.2 省内外调研及试点实证阶段

2022 年 4 月-2022 年 12 月。深入省内不动产登记机构、 相关专业机构以及省外不动产登记业务标准先进地方调研学习，广泛收集整理相关资料，并在湖南省不动产统一登记“一库一平台”7 个市县试点进行不断论证完善修改。

3.2.3 扩大实证范围阶段

2023 年 1 月-10 月，在前期在 7 个试点地小范围实验成 功后，将实证范围拓展到全省 14 个市州不动产登记中心，

按实证点反馈意见，进一步完善编写内容。

3.2.4 意见征集阶段

2023 年 3 月。召开专家咨询会；征求全省 14 个市州 122 个县市区自然 资源主管部门意见，共收到 171 条意见和建议，通过对意见进行汇总和处理，共采纳 68 条，部分采纳 23 条，不采纳 80条。

3.2.5 形成送审稿阶段

2023 年 4 月-6 月。根据收集的意见和建议不断修改完 善征求意见稿，形成送审稿。9-10 月，各实证单位出具实证报告。

3.2.6 行业内审阶段

2023 年 11 月8日。省自然资源厅组织对本《规范》进行了行业内审并获通过。

4 制定标准的原则

在《不动产登记业务规范》的编制过程中，按照

“标准化、规范化、便利化”原则制定本《规范》。

4.1 坚持贯彻党中央精神。落实党中央、国务院关于“放

管服” 改革、优化营商环境的部署要求，减环节、减材料、

减时间、优服务，清理申请材料中不必要的兜底条款，防止 随意增加不必要环节和材料，压缩不动产登记时间。落实国务院关于在线政务服务的要求，增加 “互联网+不动产登记”章节，对从网上申请到发放电子证书的全流程进行规范，方便企业和群众办理登记，全面推进统一确权登记。

4.2 强化制度可操作性。按照《民法典》及《土地管理

法》《农村土地承包法》等法律法规新提出的要求，对不动产登记业务进行扩展，增加土地承包经营权、土地经营权、 水域滩涂养殖权、居住权、林权、国有农用地的使用权登记 等相关内容。充分考虑不动产登记一线工作人员需求，明确细化不动产登记的一般要求及申请、受理、审核、登簿、发证、互联网+不动产登记的业务要求，强化指导性和可操作性。

4.3 坚持问题导向。为破解 “办证难、办证慢” 问题， 按照 “一窗受理、并行办理”要求设置收件材料原则，明确不动产登记机构统一受理不动产登记及相关交易、缴税等事 项，一次性收取所需的全部材料并录入相关信息，通过信息共享平台，实现并行办理、统一反馈。 同时，按不动产权利类型、登记类型、登记事项，探索提出契合进一步优化改善营商环境、高效便利服务改革要求的不动产登记业务体系；按照 “最大限度精减材料”要求设置收件材料清单，明确了与不动产登记相关的材料能够直接通过信息共享获取的，不再要求申请人重复提交。

5 主要条款说明

本《规范》共分十章和附录：

5.1 范围

本章简要说明了本《规范》的主要内容和适用范围。

5.2 规范性引用文件

本《规范》共引用了国家标准、行业标准 5 项。

5.3 术语和定义

本章明确了不动产、不动产单元、房屋、不动产登记、 不动产登记簿、利害关系人、电子文件、原生电子文件、数字化电子文件、电子签名、电子证照等 11个术语和定义。

5.4 一般规定

本章对不动产登记的登记业务类型、登记原则、登记基本单位、登记程序以及地籍调查、不动产登记簿、不动产权证书和不动产登记证明、继承、受遗赠的不动产登记办理和登记或者合同被撤销的不动产登记办理作出一般规定。

5.5 申请

本章规定了申请的适用、申请原则、申请材料要求、申请材料通用类型、申请方式及撤回申请等内容。

5.6 受理

本章规定了受理的适用、查验登记范围、查验申请主体、查验申请材料、询问登记事项及出具受理结果等内容。

5.7 审核

本章规定了审核的适用、申请材料审核、查阅不动产登记簿、查阅登记原始资料、实地查看、调查、公告、审核结果等内容。

5.8 登簿

本章规定了登簿的要求。

5.9 核发不动产权证书或者不动产登记证明

本章规定了核发不动产权证书或者不动产登记证明以及不予核发情形等内容。

5.10 互联网+不动产登记

本章规定了 “互联网+不动产登记” 的应用和要求。

5.11 附录部分

附录明确了不动产登记业务流程图、不动产登记申请书的示范文本及使用填写说明。

6 采用标准情况和与其他相关标准的协调关系

本《规范》充分考虑与现行相关领域已有的国家标

准和行业标准配套衔接，协调一致。 引用下列标准：

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则(在

不动产单元设定与编码中引用)

TD/T 1001-2012 地籍调查规程(在地籍调查章节引用)

GB/T38540-2020《信息安全技术安全电子签章密码技术规范》（在不动产登记电子申请材料章节引用）

C0203-2020 全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书(在不动产登记电子证照章节引用）

C 0204-2020 全国一体化在线政务服务平台电子证照不动产登记证明(在不动产登记电子证照章节引用)

7 重大分歧意见的处理经过和依据

本《规范》在起草过程中，没有出现重大分歧意见。

8 作为推荐性标准的建议

建议本《规范》作为推荐性标准批准发布实施。

9 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。

10 其他应予说明的事项

无

《不动产登记业务规范》起草小组

2023 年11 月16 日