

《不动产权证书电子证照规范》

(报批稿)

编制说明

自然资源部信息中心

2022年1月

目 录

一、工作简况	3
1、任务来源	3
2、编制背景	3
3、承担单位	4
4、工作主要过程	5
第一个阶段（2019 年—2019 年）	6
第二个阶段（2019 年—2021 年）	7
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	8
三、主要试验与技术经济论证	10
1、技术路线	10
2、主要试验	11
3、技术论证	11
四、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系	11
五、重大分歧意见的处理经过和依据	12
六、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议	12
七、贯彻标准的要求和措施建议	12
八、废止现行有关标准的建议	12
九、其他应予说明的事项	12

一、工作简况

1、任务来源

本规范来源于自然资源部 2020 年度标准制修订计划。工作起止时间为 2020-2021 年，主要任务是：为规范不动产权证书、相关数据信息项及样式要求，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》等不动产登记相关制度和要求以及电子证照系列国家标准，编制《不动产权证书电子证照规范》，明确不动产权证书相关数据信息项及其编目规则，同时规定了不动产权证书的样式要求，用以指导全国各级不动产权证书信息的交换、共享、处理及不动产权证书电子证照的模板制作、文件生成等。

2、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 11 月 20 日国务院召开常务会议，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”。

2014 年 11 月 12 日《不动产登记暂行条例》公布，对建立不动产登记信息管理基础平台、加强登记部门与其他管理部门的信息共享、为社会组织及公众提供服务作了规定。2015 年 3 月 1 日，自然资源部全面启用统一的不动产登记簿证样式（试行），包括《不动产登记簿》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》和《不动产登记申请审批表》，对不动产权证书的样式和内容作了明确规定。

2018 年，国务院发布《国务院关于进一步加快推进全国一体化在线政务服务平台建设的指导意见》，要求加快建设全国一体化在线政务服务平台，推进电子证照建设，实现电子证照跨地区、跨部门共享应用。

2019年7月，不动产权证书电子证照被列入国办电子证照目录，为加快推进全国不动产登记电子证照建设，自然资源部自然资源确权登记局（以下简称登记局）会同部信息中心开展了不动产权证书电子证照规范的设计研究工作。在坚持遵循国标、统一登记、开放可扩展等原则的基础上，采用实地调研、专家论证、全国试用、不断完善的研究编制思路和方法，2019年底形成了全国一体化政务服务平台电子证照工程标准《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书》（C 0203-2019），在全国一体化政务服务平台发布，在全国开展应用。

2020年9月，经过一年多的全国应用，针对在应用中反馈的问题，在登记局的组织推动下，进行了进一步的修改完善，形成了《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书》（C 0203-2020），以《自然资源部办公厅 关于印发不动产权证书和不动产登记证明电子证照标准的函》（自然资办函〔2020〕1754号）印发全国。

2021年10月，经过一年多的应用完善，形成了《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）。2021年10月27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1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《不动产权证书电子证照规范》（报批稿）。

3、承担单位

本规范的起草工作由自然资源部自然资源确权登记局、自然资源部信息中心、自然资源部不动产登记中心、北京市规划和自然资源委员会、广西壮族自治区自然资源厅、山东省自然资源厅、江苏省自然资源厅、黄山市不动产登记局、成都市不动产登记中心、国务院办公厅电子政务办公室、公安部第一研究所、浙江省人民政府办公厅、南京市人民政府办公厅、广东省人民政府办公厅、西藏自治区人民政府办公厅、新疆生产建设兵团办公厅、中国电子技术标准化研究院承担。

4、工作主要过程

规范编制经历了两个阶段：

(1) 第一阶段（2019年7月-2019年11月）：规范研制。2019年7月，依据《不动产登记暂行条例》、不动产登记簿证样式《不动产登记数据库标准（试行）》，编制形成了《不动产权证书电子证照规范》（初稿），确定了规范的内容和核心思路，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。

2019年9月，登记局组织将规范讨论稿下发地方征求意见。根据各地返回的修改意见，对讨论稿做了进一步修改和完善，形成了适用于全国各地的《不动产权证书电子证照规范》（送审稿），提交国务院办公厅审议。2019年10月，通过了国务院办公厅组织标准专家召开论证会。2019年11月，形成全国一体化政务服务平台电子证照工程标准《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书》（C 0203-2019），在全国推广应用。

(2) 第二阶段（2019年11月-2022年1月）：规范应用及完善。2020年5月，经过大半年的地方应用，根据应用实践和业务需求，在登记局的组织下，对规范进一步修改完善。修改稿由登记局第二次下发地方征求意见，根据地方意见修改完善后，2020年8月，再次组织专家召开标准讨论会。2020年9月，规范以《自然资源部办公厅关于印发不动产权证书和不动产登记证明电子证照标准的函》（自然资办函〔2020〕1754号）印发全国。2021年6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，形成行标征求意见稿。2021年8月，在自然资源标准化信息平台公开征求意见。2021年10月，根据修改意见，规范做了进一步修改和完善，形成了《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）。2021年10月27日，全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会在北京组织召开了自然资源行业标准《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）审查视频会，审查委员会一致同意通过《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）的审查。2022年1月，根据审查委员会专家审查修改意见修改后，形成了《不动产权证书电子证照规范》（报批稿）。

第一个阶段（2019年7月-2019年11月）

➤ 编制启动

为做好规范编制工作，成立了由自然资源部自然资源确权登记局、自然资源部信息中心、国务院办公厅电子政务办公室、中国电子技术标准化研究院等行业内信息化相关人员共同组成的编制组，由自然资源部信息中心的牵头开展编制工作。2019年7月，编制组就不动产权证书展开研讨工作，确定了不动产权证书的基本内容和样式，以“统一融合、兼容创新”为基本原则，启动《不动产权证书电子证照规范》的编制工作。

➤ 形成初稿

2019年8月，编制组在分析不动产权证书及相关技术标准以及国家电子证照相关标准的基础上，形成了《不动产权证书电子证照规范》（初稿），提交登记局及行业专家审阅。该版本的主要特征是遵循不动产权证书纸质版式，按照《不动产登记数据库标准（试行）》，明确不动产权证书电子证照的内容和样式，与纸质证书保持一致。

➤ 形成讨论稿

2019年9月6日，自然资源部信息中心在北京召开《不动产权证书电子证照规范》（初稿）的研讨工作，对《不动产权证书电子证照规范》（初稿）做了进一步修改和完善，形成了《不动产权证书电子证照规范》（讨论稿）。该版本主要修改了规范性引用文件、术语和定义、不动产权证书信息部分内容。

➤ 扩展完善形成送审稿

2019年9月11日，登记局将《不动产权证书电子证照规范》（讨论稿）下发给不动产登记电子证照试点地区征求意见。自然资源部信息中心根据各地返回的修改意见，对《不动产权证书电子证照规范》（讨论稿）做了进一步修改和完善，形成了适用于全国各地的《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）。

➤ 形成国办一体化政务服务平台工程标准

2019年9月19日，将《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）提交国务院办公厅送审。

2019年10月21日，国务院办公厅返回修改意见，根据意见进行修改完善。

2019年10月25日，通过了国务院办公厅在北京召开标准专家论证会。

2019年10月30日，根据与会专家意见，添加了规范性引用文件和参考文献，修改完善了不动产权证书电子证照相关内容信息，并再次提交国务院办公厅

送审。

2019年11月，形成全国一体化政务服务平台电子证照工程标准《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书》（C 0203-2019），在全国推广应用。

第二个阶段（2019年11月—2022年1月）

► 修改完善

2020年4月，根据地方应用实践及登记局提出的修改意见，对《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）进行了更新，修改了样式要求部分内容，形成了《不动产权证书电子证照规范》（报批稿），并提交国务院办公厅。

2020年7月，登记局将修改后的规范下发地方再次征求意见。

2020年8月，登记局在北京组织召开标准专家研讨会，根据与会专家和各地实际使用中反馈的意见，对《不动产权证书电子证照规范》（报批稿）进行了更新。主要修改内容包括电子证照版式由多页改为单页，信息项进一步优化。

► 印发全国

2020年9月，规范由《自然资源部办公厅关于印发不动产权证书和不动产登记证明电子证照标准的函》（自然资办函〔2020〕1754号）印发全国，开展应用。

2021年6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8月，在自然资源标准化信息平台公开征求意见。

2021年10月，根据修改意见，对《不动产权证书电子证照规范》（征求意见稿）做了进一步修改和完善，形成了《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）。

2021年10月27日，全国地理信息标准化技术委员会信息化分技术委员会在北京组织召开了自然资源行业标准《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）审查视频会，审查委员会一致同意通过《不动产权证书电子证照规范》（送审稿）的审查。

2022年1月，根据审查委员会专家审查修改意见修改后，形成了《不动产权证书电子证照规范》（报批稿）。

二、标准编制原则和标准主要内容的确定

1、编制原则

(1) 遵循国标

《不动产权证书电子证照规范》的编制严格遵循《电子证照 总体技术架构》《电子证照 目录信息规范》《电子证照 元数据规范》《电子证照 标识规范》《电子证照 文件技术要求》《电子证照 共享服务接口规范》等6项国家标准，完全符合《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》等不动产登记相关制度和要求，明确了不动产权证书及相关数据信息项及其编目规则，规定了不动产权证书的样式要求，有助于推动实现各级不动产机构上下信息互通、与相关部门数据共享、全国互信互认，让政务信息资源共享和服务更顺畅，让百姓切实感受办事更便捷。

(2) 方便群众

《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25号），明确了不动产权证书样式，该证书样式为多页版本。在规范的编制和全国应用中，根据地方应用实际，从方便群众的角度，在登记局的领导下，对不动产权证书电子证照样式进行了调整优化，修改为单页版，附图等信息纳入二维码，使不动产权证书更加一目了然，方便使用，进一步保障了不动产交易安全和权利人合法财产权。

(3) 开放可扩展

不动产权证书要保证登记信息满足基本的业务办理、对外共享等法定需求，各地可在核心数据标准之上，根据各地业务实际进行扩展，并满足内蒙古、西藏、新疆等部分地方使用或增加少数民族文字的需求。不动产权证书电子证照规范内容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

全文共分七章：

1. 范围

本章规定了不动产权证书相关数据信息项及其编目规则、不动产权证书样式要求，适用于不动产权证书信息的交换、共享、处理及不动产权证书电子证照的

模板制作、文件生成。

2. 规范性引用文件

《不动产权证书电子证照规范》共引用了国家标准、行业标准 16 项。

- GB/T 7408 数据元和交换格式 信息交换 日期和时间表示法
- GB 11643 公民身份号码
- GB/T 21010 土地利用现状分类
- GB/T 27766 二维条码 网格矩阵码
- GB 32100 法人和其他组织统一社会信用代码编码规则
- GB/T 33190 电子文件存储与交换格式 版式文档
- GB/T 36902 电子证照 目录信息规范
- GB/T 36903 电子证照 元数据规范
- GB/T 36904 电子证照 标识规范
- GB/T 36905 电子证照 文件技术要求
- GB/T 36906 电子证照 共享服务接口规范
- GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
- GB/T 38540 信息安全技术 安全电子签章密码技术规范
- HY/T 123 海域使用分类
- TD/T 1066 不动产登记数据库标准
- C 0123 国家政务服务平台证照类型代码及目录信息

3. 术语和定义

本章定义了无居民海岛、不动产权证书共 2 个术语。

4. 不动产权证书信息

本章描述了不动产权证书信息所包含的内容，包括证照类型、信息模型、证照基础信息、权利人信息、不动产单元信息、权利信息。

其中证照基础信息包括不动产权证书号、电子证照标识、登记机构、登记机构代码、登记时间等信息的中文名称、英文名称、缩写名、说明、数据类型及格式、值域、约束条件。权利人信息包括权利人、权利人证件种类、权利人证件号、共有情况、共有比例等信息的中文名称、英文名称、缩写名、说明、数据类型及格式、值域、约束条件。不动产单元信息包括不动产单元号、坐落、用途、用途

代码、面积、面积单位、面积单位代码、附图等信息的中文名称、英文名称、缩写名、说明、数据类型及格式、值域、约束条件。权利信息包括权利类型、权利类型代码、权利性质、权利性质代码、使用期限起、使用期限止、权利其他状况、附记等信息的中文名称、英文名称、缩写名、说明、数据类型及格式、值域、约束条件。

5. 信息编目指南

本章描述了自然资源主管部门向国家政务服务平台提交不动产权证书的证照目录中的数据项，包括证照类型代码、证照名称、证照编号、证照标识、持证主体、持证主体代码、持证主体代码类型、证照有效期起始时间、证照有效期截止时间、证照颁发机构、证照颁发机构代码、证照颁发日期、不动产单元号等。

6. 样式要求

本章规范对不动产权证书的样式进行了要求，包括模板要求和填充要求。其中模板要求包括幅面要求、证书正页样式、二维码、登记机构电子签章等信息的尺寸、字体、颜色、位置等具体要求。填充要求包括二维码、登记机构印章、登记时间、不动产权证号、权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、权利其他状况、附记填充要求等信息的尺寸、字体、颜色、位置等具体要求。

7. 其他要求

本章描述了不动产权证书除样式要求外的其他要求，包括证照文件要求、少数民族文字要求。

三、主要试验与技术经济论证

1、技术路线

以 6 项电子证照国家标准为基础，根据不动产登记相关制度和要求，以便利企业和群众办事创业为落脚点，进一步促进电子证照跨地区、跨部门共享，编制了《不动产权证书电子证照规范》。本规范明确了不动产权证书及相关数据信息项及其编目规则，规定了不动产权证书的样式要求，用以指导全国各级不动产权证书信息的交换、共享、处理及不动产权证书的模板制作、文件生成等。

2、主要试验

不动产权证书电子证照规范编制项目组吸收了国内从事不动产登记、电子证照标准编制、不动产登记信息化工作、具有实践经验的专家组成项目组，使不动产权证书的编制遵循国家标准，结合登记业务，具有实操性。不动产权证书的制定过程，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。《不动产权证书电子证照规范》编制完成后，于2019年11月印发全国，开展了近两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个省的不动产登记不动产登记电子证照建设和应用，得到了充分实践检验和认可，推动了《国务院关于加快推进全国一体化在线政务服务平台建设的指导意见》落地实施。

3、技术论证

《不动产权证书电子证照规范》于2019年11月印发全国以来，引领、指导、规范了全国各级不动产权证书、相关数据信息项及其编目规则，指导了全国各级不动产权证书信息的交换、共享、处理及不动产权证书的模板制作、文件生成，推进了不动产电子证照建设，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》、《不动产登记数据库标准》、《数据元和交换格式 信息交换 日期和时间表示法》、《公民身份号码》、《土地利用现状分类》、《二维条码 网格矩阵码》、《法人和其他组织统一社会信用代码编码规则》、《电子文件存储与交换格式 版式文档》、《党政机关电子印章应用规范》、《电子证照 总体架构》、《电子证照 目录信息规范》、《电子证

照 元数据规范》、《电子证照 标识规范》、《电子证照 文件技术要求》、《电子证照 共享服务接口规范》、《不动产单元设定与代码编制规则》、《信息安全技术 安全电子签章密码技术规范》、《海域使用分类》、《地籍调查规程》、《国家政务服务平台证照类型代码及目录信息》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 个县区。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。《不动产权证书电子证照规范》定位于指导规范各级不动产登记系统生成不动产权证书电子证照，保证满足电子证照互通共享、数据上报等法定需求。

本规范是实现全国不动产登记信息电子证照互通共享的重要依据，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

《不动产权证书电子证照规范》以部发文形式印发全国试行近两年，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，《不动产权证书电子证照规范》将随着不动产登记制度的不断完善而完善。