



不动产统一登记解决方案

Unified registration of real estate solutions

浙江臻善科技有限公司

地址:浙江省杭州市华星路99号创业大厦10楼
邮编:310012
电话:0571-88921360
传真:0571-88920689



提供有价值的服务

目录 CONTENTS

一、总体思路

二、系统架构

三、系统特色

四、产品体系

五、数据清理整合方案

六、实施建议

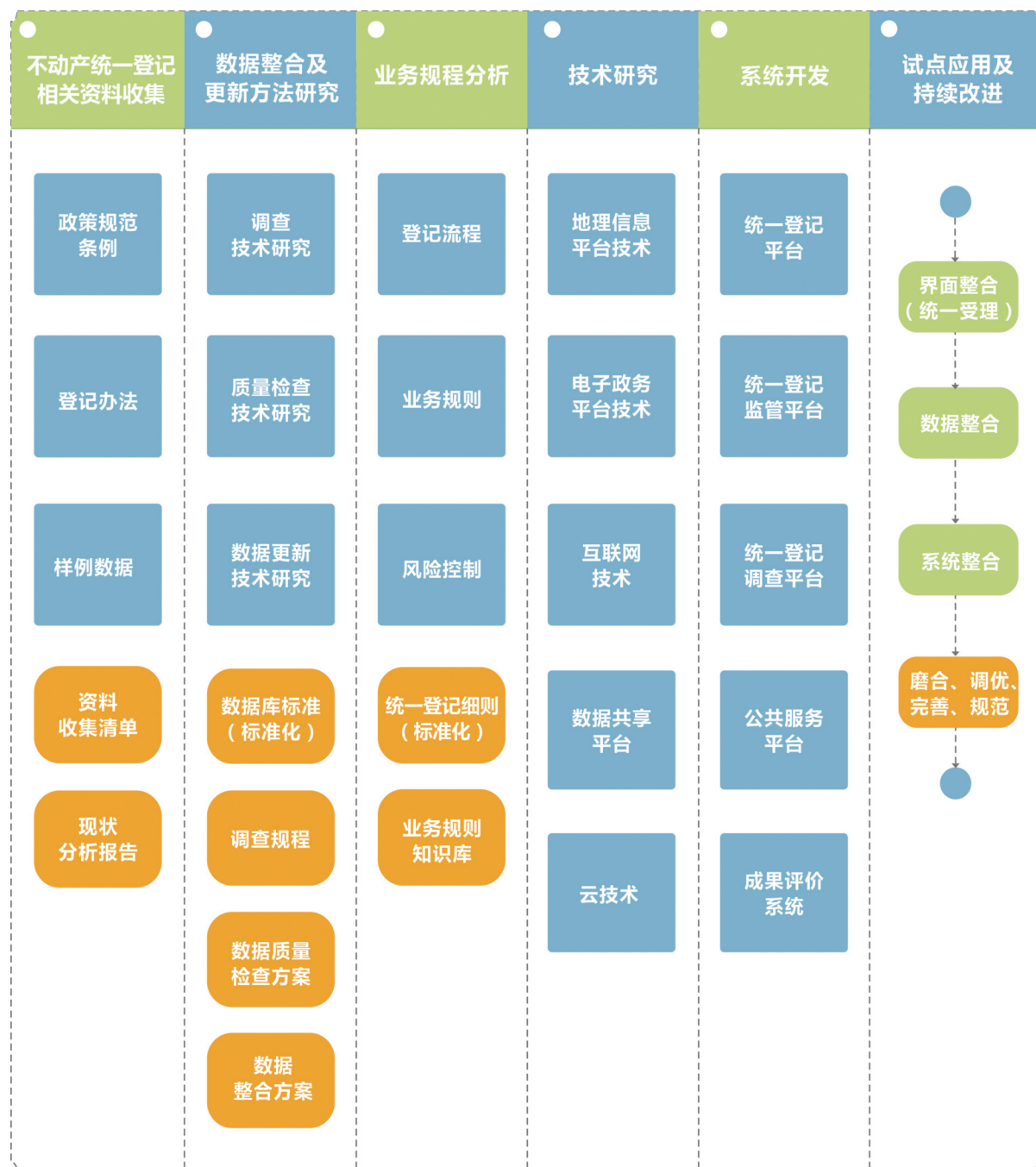
七、安全保障方案

八、应用案例

1 总体思路

杰思科不动产登记信息管理平台依据《不动产登记暂行条例》等相关标准，针对不动产业务登记和管理的特点，结合我公司多年的行业信息化经验，形成一个完整、统一的不动产登记和管理信息化基础平台。平台面向国家、省、市、县四级，覆盖土地、房屋、草原、林地、海域五大领域，实现数据建库、权籍调查数据管理、统一登

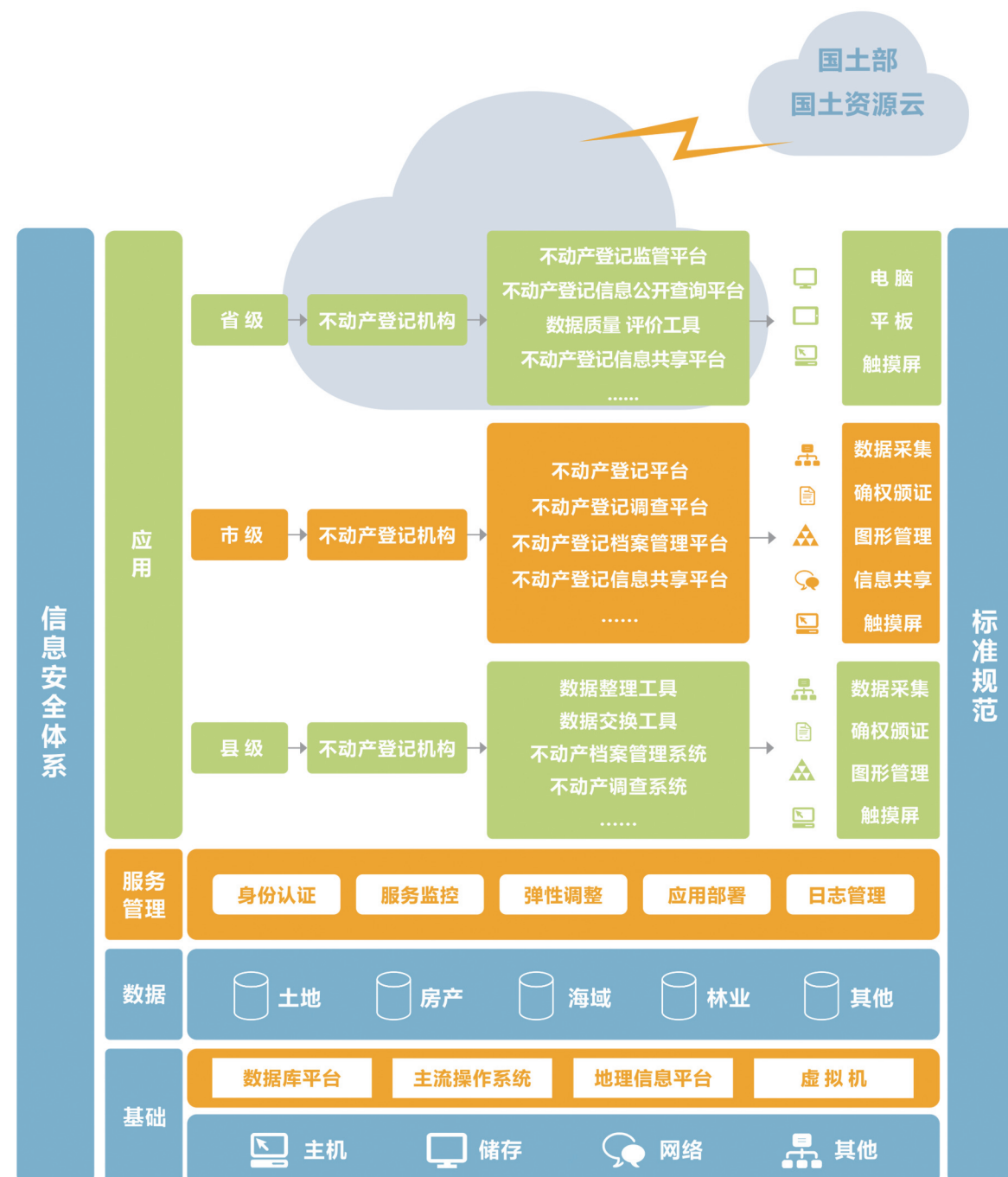
记、监督监管、档案管理、查询应用、共享交互，为国土、住建、农业、林业、海洋等各部门间的信息整合、业务登记、数据共享等提供解决方案，为各级不动产登记机构履行职责，保障不动产交易安全、维护公众不动产权益、完善社会征信体系提供支持和服务。



2 系统构架

杰思科不动产登记信息管理平台在“国土资源云”建设总体框架的基础上，基于电子政务平台开发，支持云平台部署。平台以计算机软硬件为基础，以信息安全体系和标准规范为保障，依托国土资源管理部门网络基础设施，在土地、房屋、草原、林地、海域等各类数据资源上构建

调查平台、登记系统、监管系统、档案系统、共享平台和服务门户等，各系统和功能模块之间通过平台提供的接口协同运作，在“一体化”集成基础框架的有效支撑下，形成一个不动产登记业务的综合应用门户，实现登录身份、资源、认证、系统内容、界面入口的统一管理。



3 系统特色——技术特色

一、实现国家、省、市、县四级互联互通

杰思科不动产登记信息管理平台基于“国土资源云”建设总体框架要求，支持云计算环境，实现省、市、县三级

互联互通，并支持与国土资源部不动产登记信息管理基础平台的对接，确保数据实时上报和信息即时共享。

二、支持云平台部署

杰思科不动产登记信息管理平台适应云平台部署要求，纵向实现本地化建设的系统与国家或省级云节点平台的无缝集成和实时互通，满足大数据管理和应用需求；横向实现不动产信息与各级不动产相关管理部门和应用部门的数据共享交互，满足不动产信息共享应用需求。



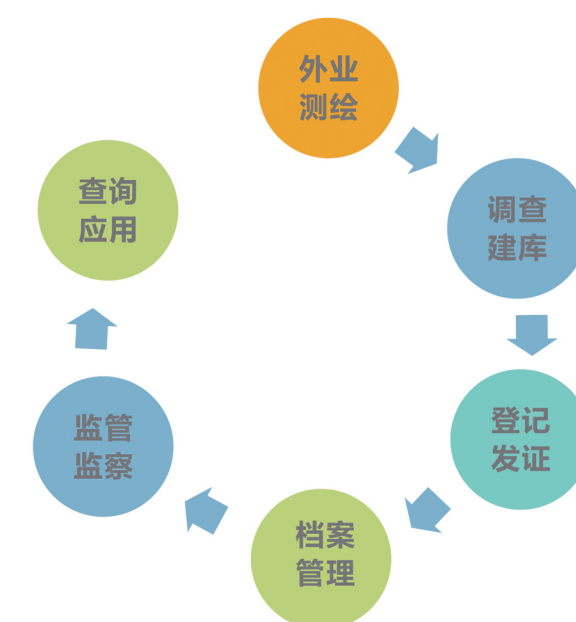
三、大数据管理

杰思科不动产登记信息管理平台对不动产信息进行统一存储、管理、抽取、挖掘、分析和应用，数据面向省、市、县三级，覆盖土地、房屋、草原、林地、海域五大领域。通过对不动产数据的可视化统计和分析，直观的为国土、住建、林业、农业、海洋等不动产登记或管理部门的分析决策提供数据支持和图表报告；通过建立数据挖掘算法，对不动产数据进行深入挖掘，可以在交易、登记、抵押、储备等不同领域利用不动产数据进行专项分析；通过从大数据中挖掘出特点，科学建立挖掘模型，可以对不动产进行预测性分析，如通过交易量、登记密度、登记量曲线可以对经济走向等进行分析和预测，为政府宏观决策提供有力的数据支撑。



四、全业务流程化管理

杰思科不动产登记信息管理平台对不动产信息从外业测绘、调查建库到登记发证、档案管理再到监管监察、查询应用的全生命周期实现信息化、流程化管理，覆盖测绘、调查建库、登记、档案、监管、共享、查询等不动产全部业务，满足各级不动产登记机构的业务办理和应用需求，满足不动产相关管理和应用部门的信息共享要求，满足社会公众不动产信息依法查询需要，提升不动产登记的信息化程度和社会化服务水平。



五、二三维数据一体化管理

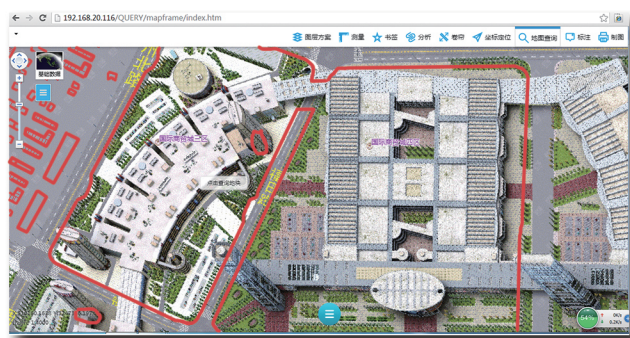
杰思科不动产登记信息管理平台全面支持目前市场上主流的数据库平台，包括Oracle、MS SQL Server、DB2等。实现不同类型、不同格式、不同内容、不同比例尺、不同时间点的二三维数据在统一的数据库中进行管理，通过二三维数据的一体化浏览、联动浏览、套合分析、对比分析等，直观展示不动产空间位置和分布情况，了解地上、地表、地下不动产的空间位置关系和拓扑关系，满足各级不动产登记机构业务办理和应用需要，同时为不动产管理部门的监管、执法提供直观、可靠的依据，为“智慧不动产”提供支持和服务。



2 系统特色—业务特色

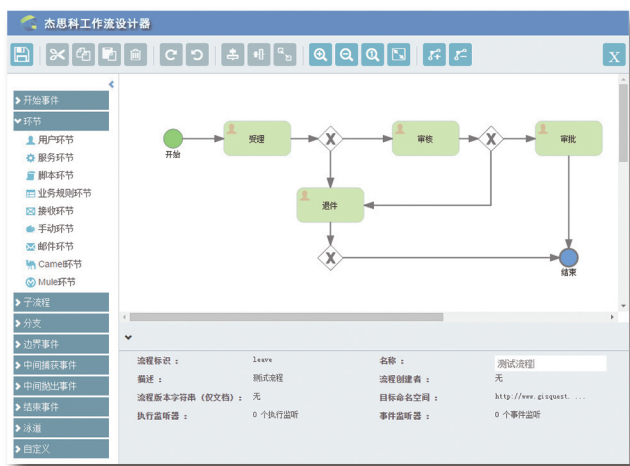
六、不动产一张图

杰思科不动产登记信息管理平台整合土地、房屋、草原、林地、海域等各类数据，结合“一张图”工作经验，将集体土地所有权、建设用地使用权、房屋所有权等不动产信息与遥感、土地利用现状、基本农田、土地变更调查以及基础地理等一张图数据进行叠加展示，形成“不动产一张图”，建立计划、审批、供应、补充、开发、执法、登记之间的关联关系，在“以图管地”、“以图管房”的基础上实现“以图管不动产”。



七、流程表单自定义

杰思科不动产登记信息管理平台提供可视化表单定制功能，实现对系统中应用到的所有表单进行管理和维护，可根据政策要求和业务需求对表单进行灵活的定制、修改，满足日常工作和业务需要。

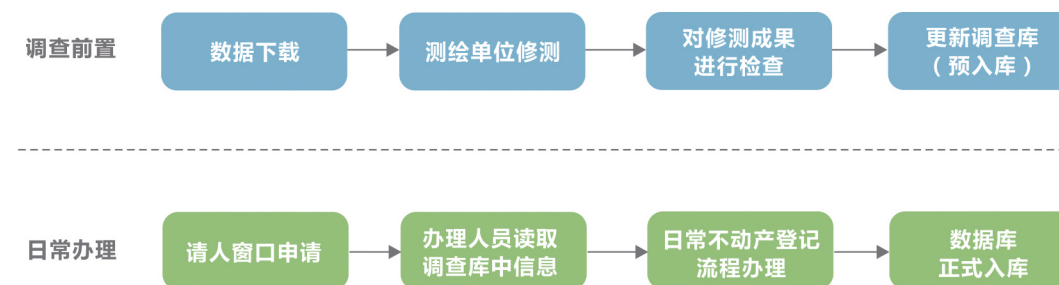


一、登记库与调查库分库管理机制

杰思科不动产登记信息管理平台深入研究不动产登记和应用特点，考虑不动产信息的社会化服务深度和广度逐步扩大，结合多年国土经验对各级不动产登记机构的网络架构和部署模式进行全面分析，为确保空间数据安全性，同时满足业务办理和查询应用需要，在数据库管理上采取调查数据库和登记数据库分库管理机制，并建立二者关联，满足业务办理和应用需要的同时保证数据安全性。

二、权籍调查前置

杰思科不动产登记信息管理平台结合多年的国土信息化经验，提出权籍调查前置工作思路，在开展登记业务前先完成不动产权籍调查工作，包括不动产测量、权属调查、检查入库等。通过权籍调查前置一方面解决土地、房屋、林地、草原、海域等不动产的历史遗留问题，实现权籍调查数据预入库；另一方面实现不动产登记办理提速，提高不动产登记机构办事效率，提升社会化服务水平和公众满意度。



三、加强登记簿管理

杰思科不动产登记信息管理平台提供对不动产登记簿的电子化、书本式管理，建立独立的登记簿数据库，对不动产登记簿数据进行固化，加强对不动产登记簿的安全管理，支持唯一、确定的纸质转化形式以满足国家对于登记簿的管理要求。



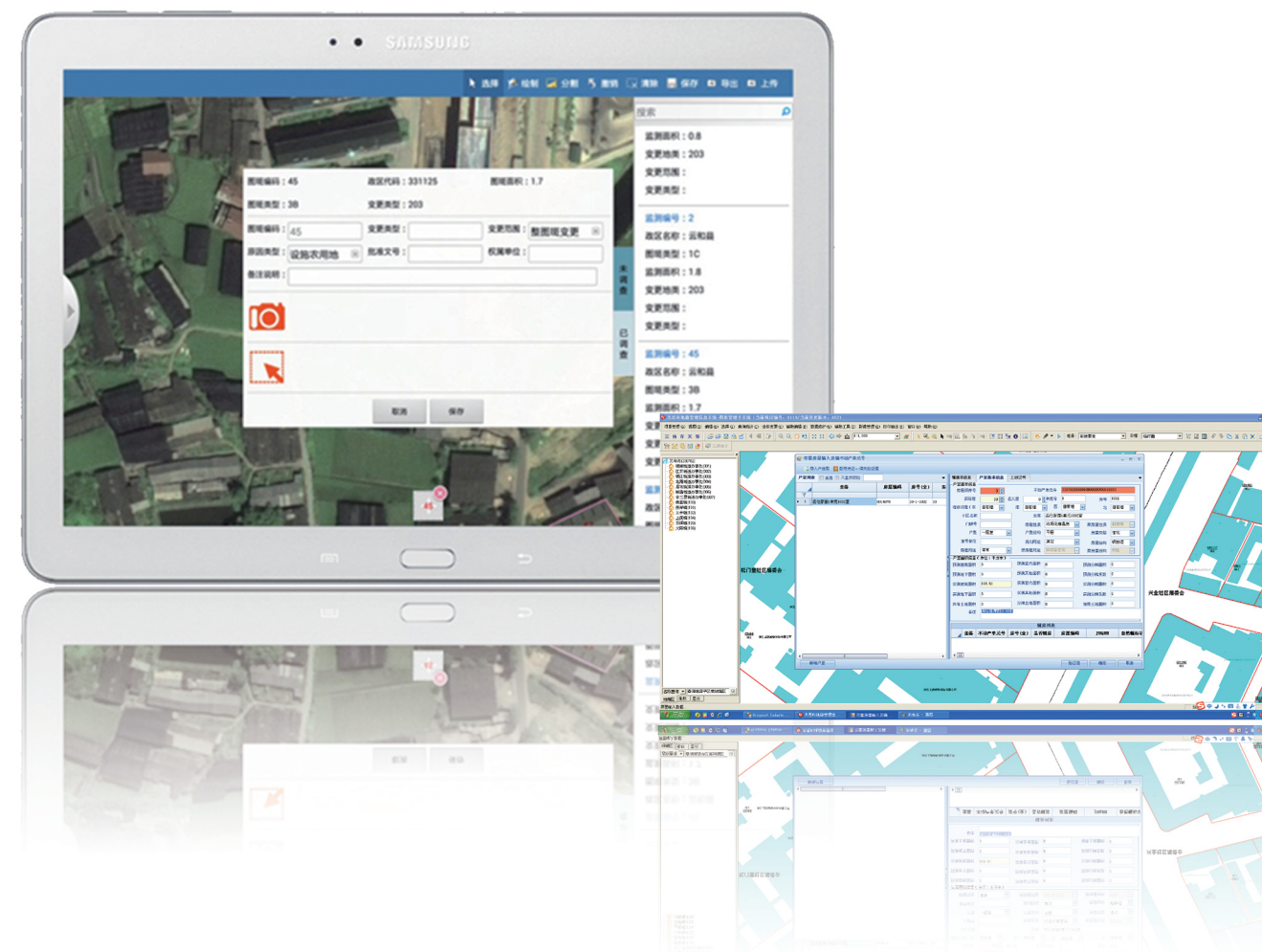
产品体系

一 不动产权籍调查数据库管理系统

根据《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》，以现有的地（海）籍数据库为基础，对接与整合土地、房产、海域、土地承包经营权、林木等各类不动产登记数据，实现不动产相关图形、属性数据的采集、建库和更新，实现不动产权籍调查成果一体化管理。

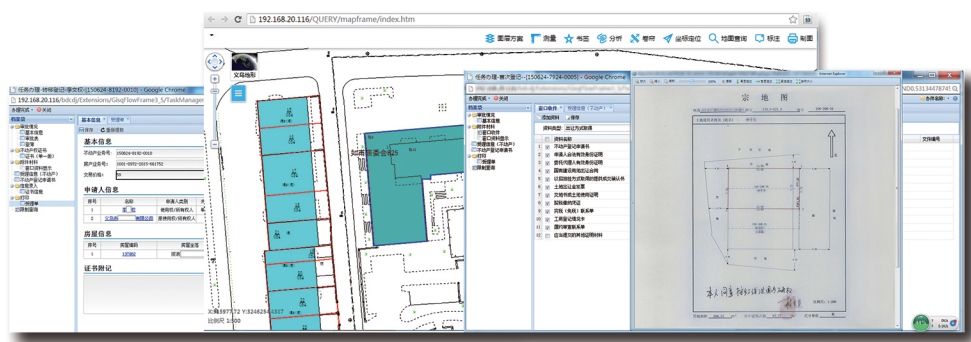
不动产权籍调查数据库管理系统通过数据下载、数据上传、数据检查、成果报告生成、数据入库的流水线工作

模式实现权籍调查前置，与不动产登记信息管理系统、不动产登记档案管理系统无缝集成，及时更新不动产权籍调查数据库，实现图属档一体化管理，满足日常不动产登记业务需要；对不动产单元图形数据进行统一管理，支持不动产单元自动编码，图属自动关联并建立历史关系；支持权籍调查数据的查询、统计、分析以及权籍调查成果的输入输出，为不动产登记提供权籍调查数据基础。



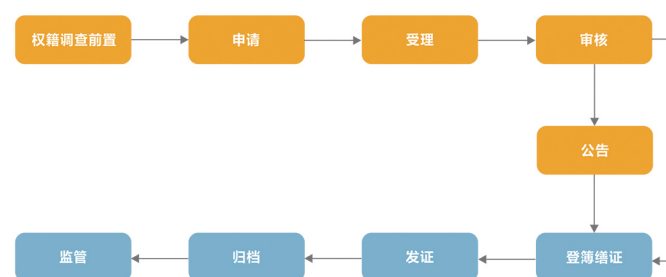
四、图属档一体化管理

杰思科不动产登记信息管理平台基于统一的MIS、GIS、工作流、表单、数据库技术一体化的电子政务平台开发，所有的应用系统均可以建立在该平台上，相互之间通过接口实现协同运作，实现图形信息、登记业务信息与档案信息之间的关联，为各级不动产登记机构业务人员和管理人员提供统一门户的图-属-档一体化工作环境。登记业务办理过程中，能够实时定位查看对应的不动产图形信息，实时调阅宗地图、宗海图等权籍调查成果资料，实时查看申请材料的档案扫描成果；项目办结自动归档；通过定位图形，能够查看图形对应的登记信息、权属信息和档案信息，实现图-属-档互查，方便业务人员业务办理和管理人员分析决策。



五、不动产登记流程全覆盖

杰思科不动产登记信息管理平台采用可视化工作流技术实现首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等八大类不动产登记业务的流程化定义和办理，并与权籍调查和档案建立关联，与监管和证书管理建立联系，实现从权籍调查前置到登记到归档再到监管的不动产登记全流程的电子化、信息化管理，满足不动产登记机构日常业务办理和管理需求。



六、多种数据共享交互方式

由于各级不动产登记机构的信息化和网络情况各异，国土、住建、农业、林业、海洋等不动产管理部门以及公安、民政、财政等政府部门的网络、系统存在多样性，杰思科不动产登记信息管理平台提供包括前置库、服务接口、数据抄送等在内的多种信息共享方式以满足不同条件下的不动产登记信息共享需求。

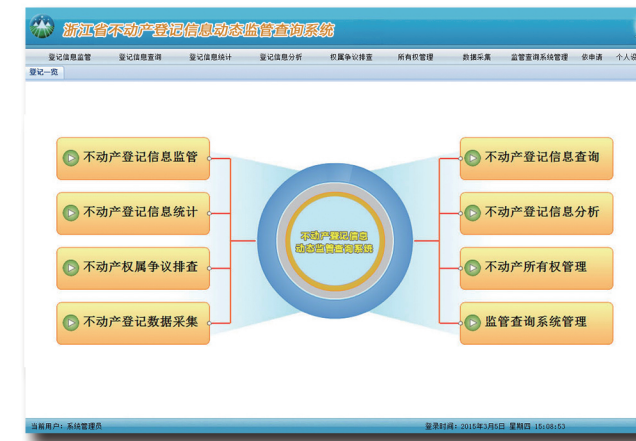
二 不动产登记信息管理系统

根据《不动产登记暂行条例》等相关标准规范，采用流程化管理方式，实现土地、房屋、草原、林地、海域等各类不动产的统一受理、统一登记、统一发证的一体化管理。具有业务办理、登记簿管理、信息查询、统计分析等功能，采用可视化工作流程技术和动态表单技术实现业务流程和业务表单自定义，实现国家标准规范要求的全部不动产登记类型和业务，并提供数据上报功能，满足与省级不动产平台、国土资源部不动产基础平台的无缝对接。



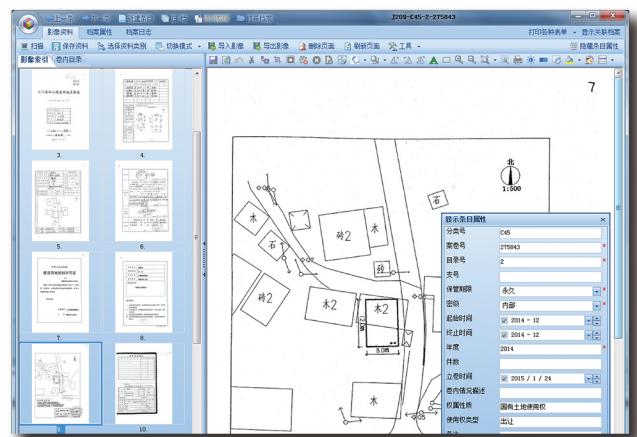
五 不动产登记监管系统

建立不动产登记监管机制，实现对不动产登记的基本信息、登记过程、登记结果的全程监管，规范不动产登记行为，促进不动产登记标准化；基于不动产登记信息开展查询、统计、分析等应用，辅助不动产登记综合监管。



三 不动产登记档案管理系统

不动产登记档案管理系统与不动产登记信息管理系统、不动产权籍调查数据库管理系统实现无缝衔接，业务流程办结后自动进行归档并建立历史关系，实现对不动产登记相关档案的扫描、建库、存储、管理和应用，并支持为国土、住建、农业、林业、海洋等相关部门提供相关档案查询服务。



六 不动产登记信息共享平台

实现横向为政府、各行政管理部门等提供不动产登记业务协同与信息共享服务；纵向为各级不动产登记机构提供不动产信息的实时互联互通。系统实现与住建、农业等部门的信息协同共享，并为公安、民政等政府部门提供信息共享服务。



四 不动产证书和证明管理系统

实现对各级不动产登记机构的不动产权证书和登记证明的统一管理，掌握证书订购领取和日常使用情况并进行量化跟踪管理，规范证书和证明的使用；实现证书日常使用情况的对比、统计、分析，生成集文字、表格、图形于一体的分析报告，直观展示证书正常使用、作废、损坏、遗失情况，为了解地区发证量、宏观决策提供数据支撑。



七 不动产登记信息服务门户

不动产登记信息对外发布的统一窗口，实现面向社会公众的依法信息查询服务、网上申请服务、与政府互动交流等，提升不动产登记信息的社会化服务水平。



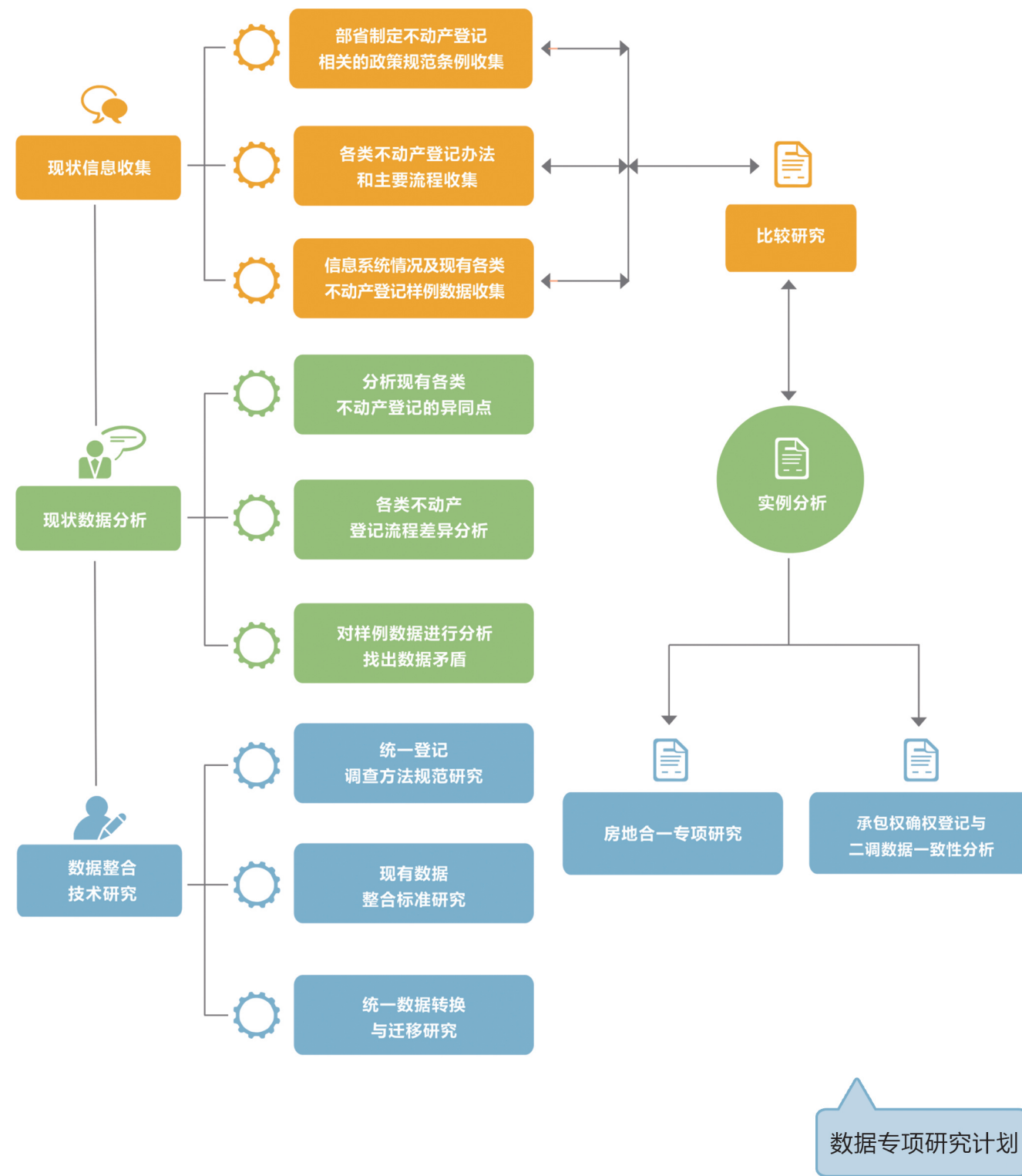
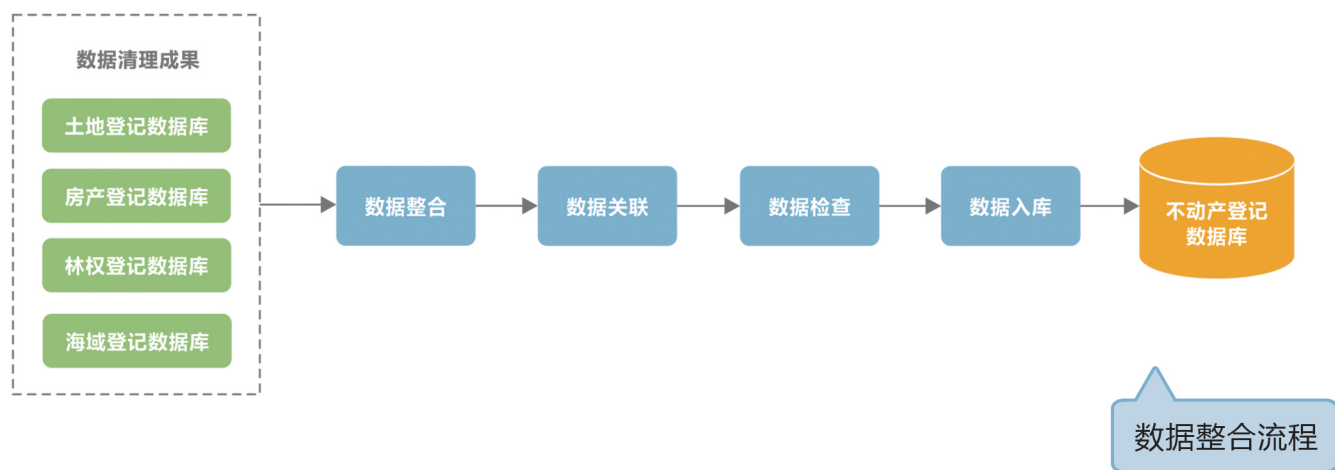
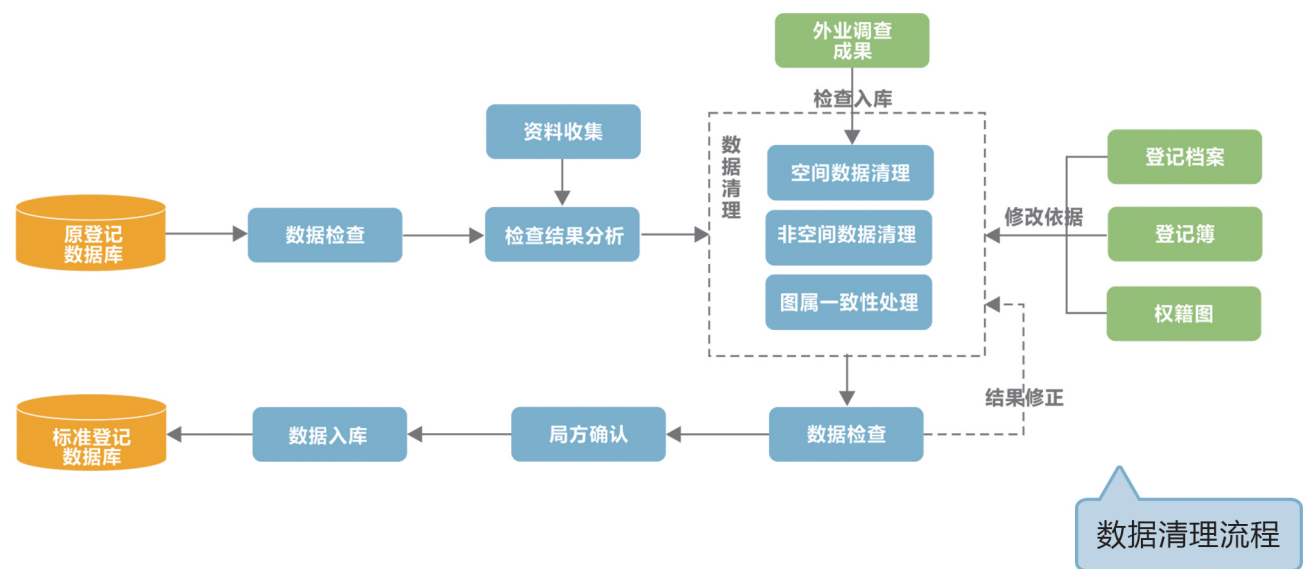
5 数据清理整合方案

不动产登记数据是不动产相关系统运行的前提和支撑，当前，不动产登记数据覆盖土地、房屋、草原、林地、海域等几大领域，涉及国土、住建、农业、林业、海洋等多个部门，数据标准不一致、坐标不统一、电子化程度各异、内容复杂、历史遗留问题多，必须对各类不动产信息进行数据清理和数据整合，形成统一的不动产登记数据库，为平台运行提供数据支撑和保障。

臻善科技对各类不动产数据的权属分类、调查现状和登记现状进行调研，收集相关资料，组织力量进行理论和实际情况分析，分析出现状所存在的各类问题。依据不动产统一登记的要求，以解决现有矛盾为出发点，进行不动

产统一登记的数据清理和整合技术研究，形成数据清理和整合标准，提出数据清理整合建库方案。

综合考虑不动产登记信息管理平台运行要求迫切与数据清理整合周期较长之间的矛盾，臻善科技提出数据先清理后整合的思路。通过对各类不动产登记信息进行完整性、规范性、正确性清理，形成包括登记空间数据、登记非空间数据和登记档案等内容的图-属-档一体化、标准化的原始数据库，为平台运行提供数据支撑；在确保平台顺利运行的前提下，在数据清理成果基础上开展数据整合工作，建立关联关系，建立支撑平台运行的统一的不动产登记数据库。

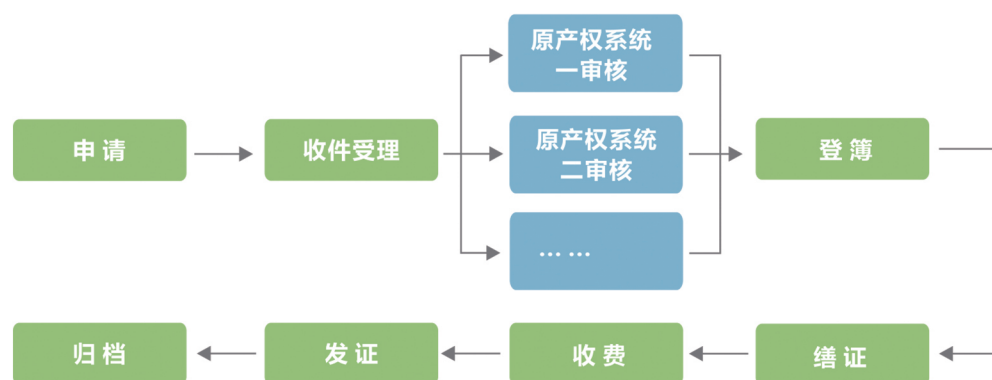


6 实施建议

考虑不动产登记信息管理平台建设时间较为紧张，数据清理整合周期较长，为了实现不动产分散登记到统一登记的平滑过渡，我们建议各级不动产登记机构根据自身信息化水平、数据情况以及与住建、林业、农业、海洋等不动产管理部门的沟通协调情况综合考虑，选择有针对性、可操作的方案，为此，我们针对不同条件、不同阶段提出了一套完整的实施建议，以满足各级不动产登记机构的不动产信息化建设需求。

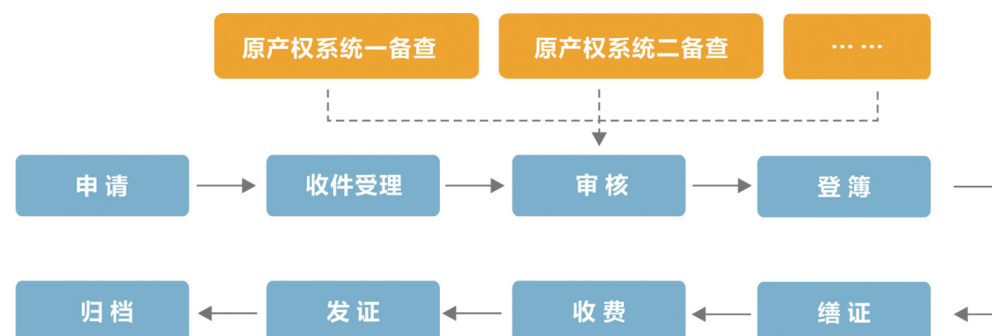
一 过渡期方案

在登记机构已确定，标准规范已出台、职责划分已明确的前提下，数据清理整合完成前，为满足不动产登记发证需要，我们建议采取统一受理，原产权系统分别审核，统一发证的工作路线，业务集中受理、各部门现有登记系统并行运行。



二 综合解决方案

数据清理整合完成后，逐步完成业务、系统、管理等多个层面的完全整合，最终实现统一受理，统一审核，统一发证，同时可在一段时间内可保留原产权系统备查。



7 安全保障方案

不动产登记信息管理平台建设覆盖面广、数据种类繁多，涉及多个部门，因此在建设过程中，我们建议加强平台的安全保障，建立健全相应的安全责任制度和安全保障措施。安全建设内容包括物理安全、网络安全、数据安全、应用安全、安全制度等，保障不动产登记信息管理平台的安全平稳运行和信息的安全管理、应用服务。

一 物理安全

建立平台安全运行的物理环境，提供访问控制、防火、防水和防潮机制、温度湿度控制、电力供应等一系列物理安全措施，保证不动产登记信息管理平台的稳定、持久运行。

二 网络安全

建立安全的网络环境，包括国土资源业务专网、政务外网和互联网等网络安全。

三 数据安全

建立以数据完整性、数据安全性、备份恢复等为核心的数据安全策略，保障不动产登记数据库及其衍生或相关数据的安全。

建立完善的数据备份机制，采用完全备份、增量备份、增量备份、完全备份和增量备份组合以及完全备份和增量备份组合等几种机制。对于不动产登记簿定期进行异地备份。数据备份后进行校验，并根据数据重要性的不同，进行同城备份和异地备份。

四 应用安全

建立以身份鉴别、访问控制、安全审计、剩余信息保护、通信完整性、抗抵赖、软件容错、资源控制等为核心的应用安全策略，保障不动产登记信息管理平台的应用安全。建立安全的身份管理机制，防止数据泄露给不合法用户，保障不动产登记信息管理平台安全。

五 安全制度

建立以岗位设置、人员配置、授权与审批、审核与审查等内容为主的安全制度，保障不动产登记信息管理平台的有效运维。

建立数据安全制度，对数据采取分类保护策略，建立数据备份机制，对数据防护、数据存储介质进行明确要求，对数据采集、处理、存储、应用全生命周期进行安全管理，建立日志管理机制。

建立机房管理制度，保证系统每天24小时，全年365天不间断运行，加强防火、防盗、防病毒等安全意识。

建立系统应用安全管理制度，完善计算机病毒防范制度，设置专门的系统安全管理员并明确其职责，对用户权限加强安全设置和管理要求，对系统登录、操作等进行完整的日志记录，对系统进行安全认证、授权管理和身份管理。

应用案例

不动产登记典型应用案例——浙江省

- 义乌市（浙江省首本不动产权证）



办理界面

受理

- 宁波市（房地合一、覆盖全大市不动产登记信息管理系统）



统计分析

业务办理

不动产登记典型应用案例——福建省

- 福鼎市（福建省首本不动产权证）



不动产登记典型应用案例——山东省

- 高密市（国土资源部不动产登记信息管理基础平台的联系点）



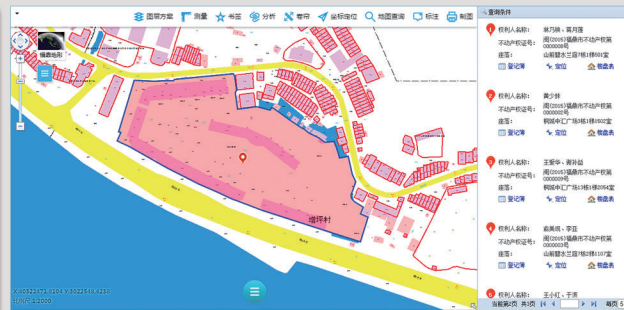
- 日照市



- 诸城市

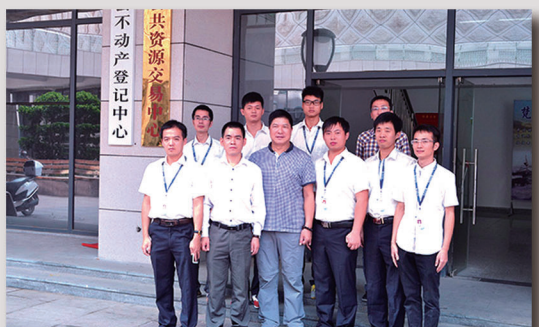


系统首页



图形办理

- 霞浦市



国土案例

- 浙江——超过70%县国土资源局
- 宁波市
- 温州市
- 湖州市
- 绍兴市
- 金华市
- 舟山市
- 丽水市
-
- 福建——超过70%县国土资源局
- 福州市
- 泉州市
- 南平市
- 龙岩市
- 宁德市
-
- 安徽——合肥市
- 广东——佛山市顺德区



登记监管案例

- 国土资源部
- 浙江省国土资源厅
- 江苏省国土资源厅
- 山东省国土资源厅
- 河北省国土资源厅
- 广西省国土资源厅
- 黑龙江省国土资源厅
-

一张图案例

- 义乌市国土资源“一张图”工程
- 数字合肥综合业务平台
- 佛山市顺德区国土城建和水利局土地管理信息系统
- 衢州市国土资源“一张图”核心数据库及综合电子政务平台建设项目
- 桐庐县国土资源“一张图”项目
- 桐乡市国土资源信息平台系统
-

