

# 重庆市不动产登记数据 整合建库实践

重庆市国土资源和房地产信息中心 颜英

2015年12月

# 提纲

- 一、工作背景
- 二、工作基础
- 三、工作思路
- 四、方法步骤
- 五、质量控制
- 六、成果示例
- 七、后续思考

# 一、工作背景

- 2013年11月20日召开的国务院常务会议明确提出，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建立全国土地、房屋、草原、林地、海域等的不动产登记制度，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，国务院颁布并正式实施的《不动产登记暂行条例》规定，国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

# 一、工作背景

- 2015年8月，国土资源部正式下发了《不动产登记信息管理基础平台建设方案》、《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（试行）》等多项技术文档。
- 重庆提出在已有的信息化基础上建立不动产统一登记平台。不动产登记信息平台的应用与不动产登记数据整合建库是密切相关的，全面完整的不动产登记数据库是不动产登记平台运行的重要基础。

## 二、工作基础

### 1、已有的信息平台

- 为解决日常土地房屋登记业务办理中存在着规范不统一、土地房屋业务协同难、多个系统并存、数据异构、数据库分散等问题，2009年起重庆市国土房管局即着手建设地房合一管理的重庆市地房籍管理系统，同时开展城镇国有土地及房屋登记数据清理整合。
- 2013年9月实现了全市范围内38个区县国有土地和房屋登记数据整合建库和系统集中运行。

## 二、工作基础

### 2、各类登记数据现状

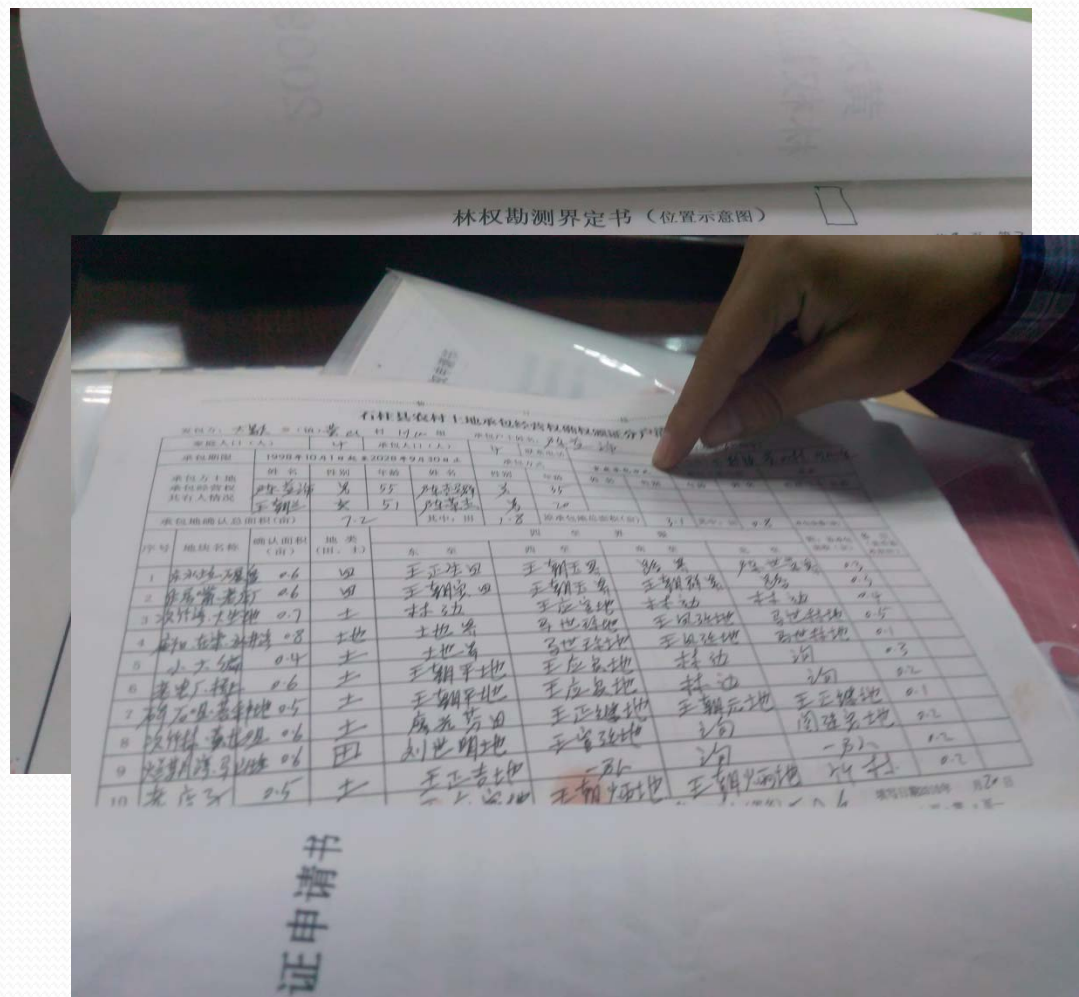
“大城市、大农村”特点的直辖市

- 城镇国有土地及其之上房屋的登记数据已基本完成整合建库
- 就农村土地房屋登记属性数据来看，自2010年以来各区县已开展完成新一轮农村土地房屋登记发证工作，除主城区农房登记建立有系统外，远郊区县多使用手工台帐记录登记成果。
- 就农村土地房屋登记数据的图形数据来看，除长寿区完成了1: 500比例尺下全野外地籍测量，其余区县多使用现场单宗勘丈的方法，钢尺和手持测距仪来对土地房屋进行丈量，图形数据建库情况较差。

## 二、工作基础

### 2、各类登记数据现状

- 林权和农村承包经营权登记数据多记录于纸质档案，缺失准确的权属调查成果数据。



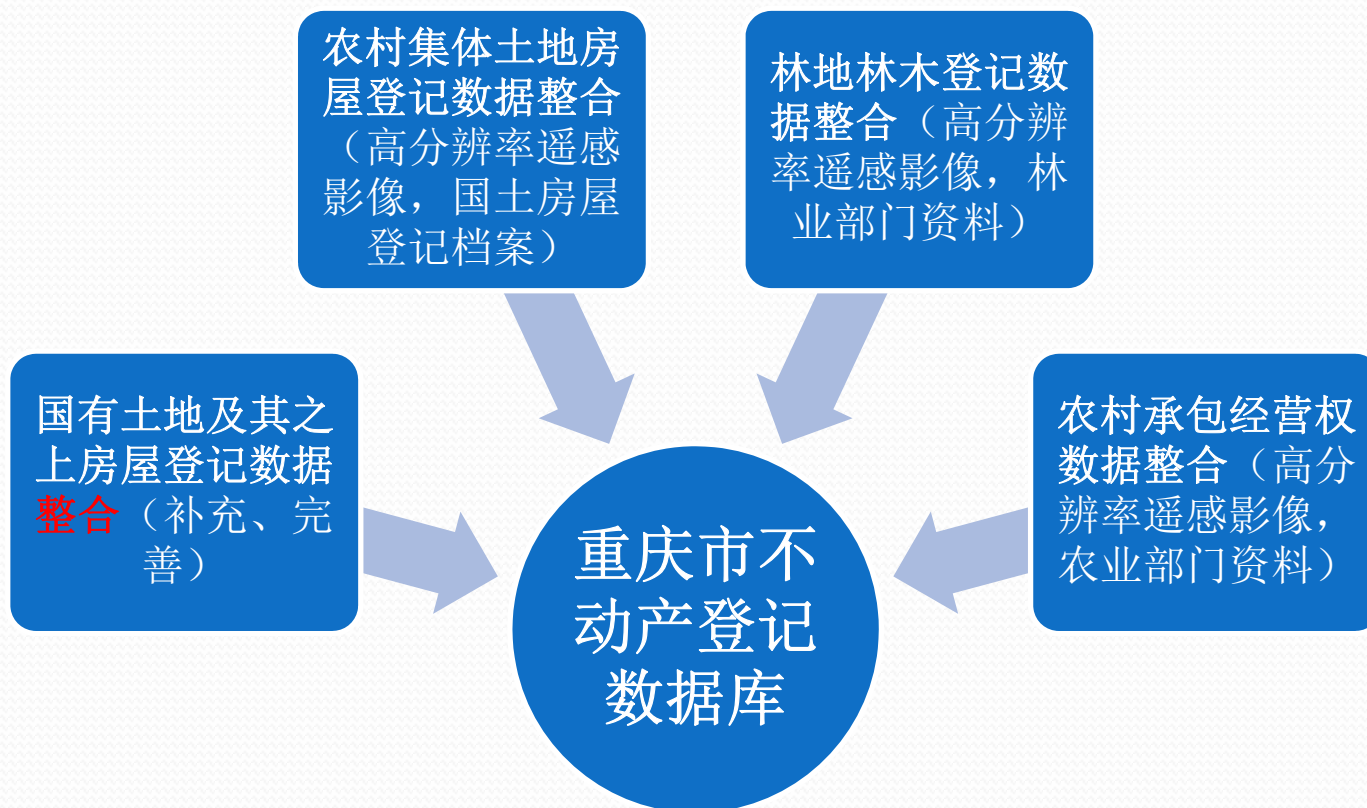
## 三、工作思路

- 首先，明确建库的主要内容
- 不动产登记数据库的建设应严格遵循国家印发的《不动产登记数据库标准（试行）》，其主要内容从横向上分别覆盖不动产登记所涉及的土地、房屋、林地、承包经营权等四个方面的登记主体信息、客体信息、权利信息和业务信息等全部内容，从纵向上分别覆盖了土地、房屋、林地、承包经营权等四个方面不同时期的全部登记内容。

## 三、工作思路

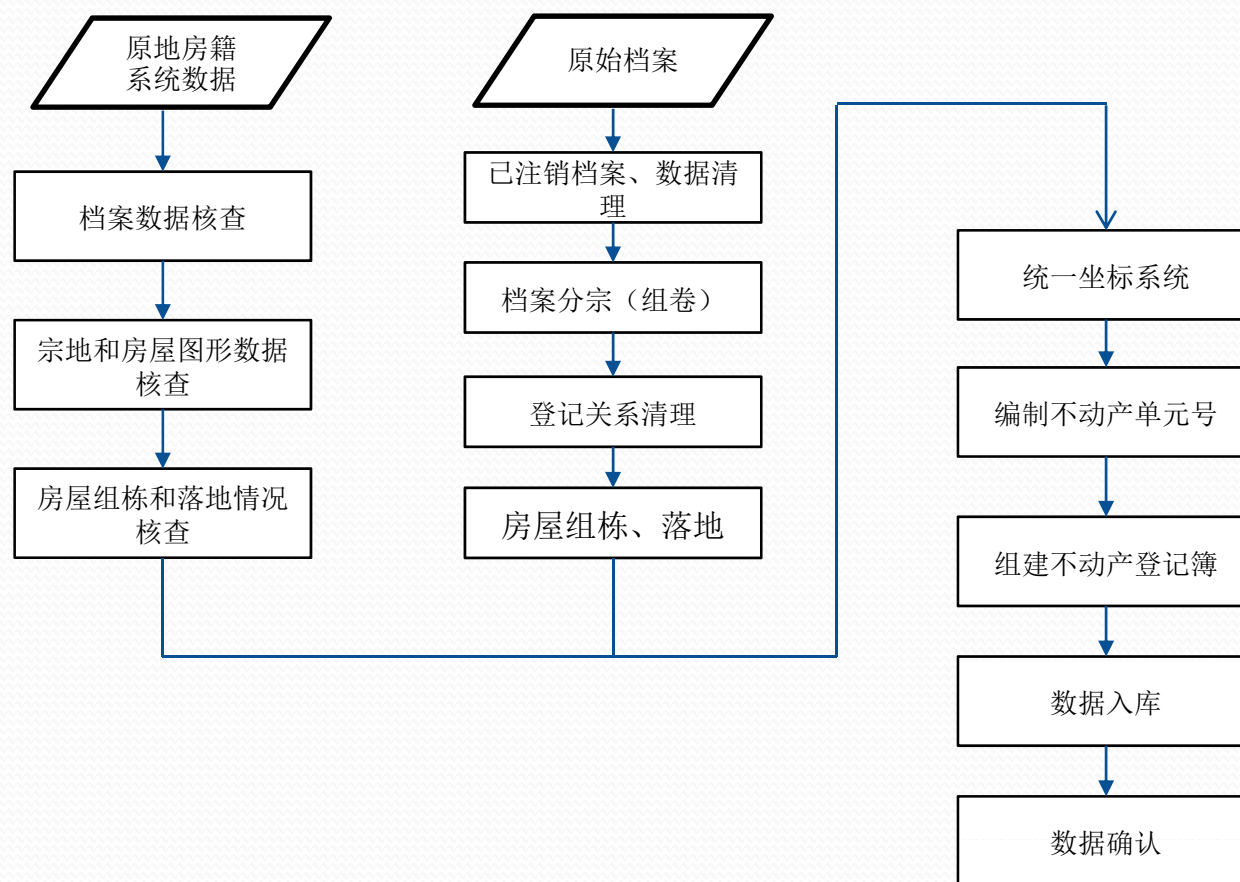
其次，明确建库的时序

- 1、先易后难
- 2、先完成国土和房屋
- 3、先国有后集体
- 4、逐步完成农业、林业



## 四、方法步骤

国有土地  
及其房屋  
登记数据  
整合建库



## 四、方法步骤

- 从原始档案数据开始的建库过程：
  - 1、已注销档案、数据清理
- 将档案和数据（台账、数据库等）中已经拆迁但未进行注销登记的土地房屋数据进行清理，并按照相关规定进行处理，确保进入清理程序的档案和数据所涉及房屋都真实存在。

## 四、方法步骤

- 2、档案分宗（组卷）

通过档案分宗（组卷）工作使原合卷（分宗）档案拆分为单宗档案（合并为合卷档案），且每宗档案对应唯一的业务编号，实现档案与业务的关联，同时为后续档案数据补录打下基础。

- 3、房屋登记关系清理

按照相关业务规定，对房屋所涉及档案数据进行清理、对应，实现房屋与全部相关登记数据的正确关联。并按一定规则（单元）组建逻辑楼盘表。

## 四、方法步骤

- 4、房屋组栋、落地

以清理完成的楼盘表为基础，结合清理完成的房屋登记档案和土地登记数据，对逻辑楼盘表进行物理组栋，并按照地房籍数据库标准，编制地房籍编号，实现房屋落地。

- 5、编制不动产单元号

利用宗地统一编码成果，根据宗地和房屋所属的地籍区、地籍子区，按照不动产单元号编制规则，进行新旧代码转换。重点形成原地籍号与宗地统一代码对照表，由程序自动进行转换，编制不动产单元号的转变。

## 四、方法步骤

- 6、组建不动产登记簿

以宗地为单位编制不动产登记簿，根据不动产单元基本信息、权利信息和抵押权登记、地役权登记、预告登记、异议登记、查封登记信息等分别进行填写。

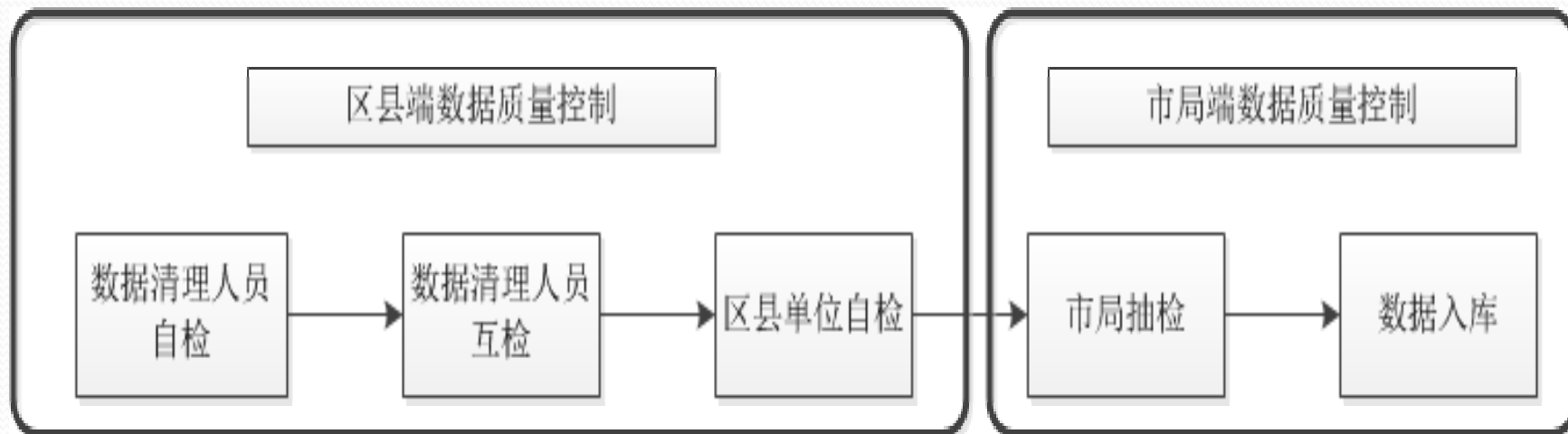
- 7、数据入库

将整理好的数据导入不动产登记数据库中，形成本区县城镇部分的不动产登记数据。

## 五、质量控制

- 1、建立市区（县）两数据整合质量控制体系

各区县按照统一的不动产数据库标准提交建库成果，不动产数据质量控制分两级开展，分别为区县端质量控制和市局端质量控制。



## 五、质量控制

- 2、把握数据整合入库的质量控制重点

(1) 明确区县单位是本区域不动产登记数据整合建库责任主体，区县提交数据成果时，应同时提交数据质量自查报告。

(2) 区县单位应重点检查数据完整性、一致性和准确性，与原始档案比对，对属性成果数据按较大比例进行抽查，确保清理整合成果数据能建立完整的登记簿。

(3) 市局重点从数据规范性进行检查，对提交成果中的空间数据进行全面拓扑检查，对属性数据库进行逻辑检查，确保数据符合数据入库和上线运行的要求。

## 六、成果示例

3月起，重庆市不动产登记平台投入上线运行，目前已有5个区县接入使用。



# 六、成果示例

右图所示为不同时期办理的土地登记数据经过数据清理整合，进入到不动产登记数据库

重庆市不动产登记系统  
CHONGQING CITY REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEM

李斌, 欢迎您登录! 今天是 2015 年 12 月 15 日 星期二 当前位置: 首页

宗地查询

单位: 长寿区 地籍号: CS002 旧地籍号:

宗地座落:  权利人名称:  权利人证件号码:

房地产权证:  不动产单元号:

序号	不动产单元号	地籍号	旧地籍号	土地座落	面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	宗地状态	权利人	房地产权证	宗地图形	查看
1	500115002002GB00024	CS0020010001000		长寿区晏家齐心大道29号	78295.60	出让	宗地权属	重庆环松科技工业有限公司	206D房地证2013字第00137号	<a href="#">查看</a>	<a href="#">详细信息</a> <a href="#">登记簿</a>
2	500115002002GB00026	CS0020010002000		长寿区晏家齐心大道29号	67735.80	出让	宗地权属	重庆环松科技工业有限公司	长国用(2009)字第185号	<a href="#">查看</a>	<a href="#">详细信息</a> <a href="#">登记簿</a>

# 六、成果示例

右图所示为某宗地的基本信息及历次登记业务信息。

宗地详细信息					
宗地座落	长寿区晏家齐心大道29号	宗地用途	工业用地	地籍号	CS0020010001000 <a href="#">复制</a>
旧地籍号		不动产单元号	500115002002GB00024	土地性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	宗地面积(m <sup>2</sup> )	78295.60	多用途	
东至	重庆环松科技工业有限公司	西至	晏家工业园区	南至	重庆环松科技工业有限公司
北至	晏家工业园区	宗地状态	宗地权属	共有权面积	78295.60
使用开始日期	2005-11-20	使用结束日期	2055-11-20		

[查看登记簿](#)

楼幢：无      热处理车间      通用机械车间      制动器车间

在办业务：  
无。

[查看图形](#)  
登记情况：

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	权利人	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201303271190009	201211131000002		变更登记	土地权属证书换证	206D房地证2013字第00137号	重庆环松科技工业有限公司	2013-03-28 9:13:00	现势	<a href="#">查看</a>	
2	201303211190001	201211141190009		抵押权登记	土地房屋抵押权注销登记(地)	长国用(2009)字第184号	中国进出口银行	2013-03-21 16:56:00	历史	<a href="#">查看</a>	
3	201211141190009			抵押权登记	土地房屋抵押权(地)	长国用(2009)字第184号	中国进出口银行	2012-11-15 11:13:00	历史	<a href="#">查看</a>	
4	201211131000002		2009184	初始登记	出让土地使用权初始登记	长国用(2009)字第184号	重庆环松科技工业有限公司	2009-09-23 0:00:00	历史	<a href="#">查看</a>	

## 六、成果示例

右图所示为某宗地及其之上房屋的空间图形。



# 六、成果示例

右图所示为某开发项目下各个楼幢的清理成果记录。

重庆市不动产登记系统  
CHONGQING CITY REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEM

李斌, 欢迎您登录! 今天是 2015 年 12 月 15 日 星期二
当前位置: 首页

- 首页
- 业务办理
  - 业务受理
  - 不予受理
  - 业务处理
- 便捷化服务
- 综合查询
- 其它功能
- 测试页面

房屋查询

单位:

项目名称:

房屋座落:

权利人姓名:

原权利人姓名:

房地产权证号:

权利人证件号码:

开发商:

房籍号:

旧房籍号:

幢号:

历史座落:

不动产单元号:

序号	项目名称	房屋座落	不动产单元号	房籍号	旧房籍号	开发商	幢号	查看
1	盛世桃源 盛世桃源	长寿区凤城街道文苑大道1号	500115001008GB00024F0202	CS0010060027000002020		华盛置业集团重庆华融置业发展有限公司	19幢	<a href="#">房屋信息</a> <a href="#">楼盘表</a> <a href="#">登记簿</a>
2	盛世桃源 盛世桃源	长寿区凤城街道文苑大道1号	500115001008GB00022F0505	CS0010060020000005050		重庆金科景绎房地产开发有限公司	20幢	<a href="#">房屋信息</a> <a href="#">楼盘表</a> <a href="#">登记簿</a>
3	盛世桃源 盛世桃源	长寿区凤城街道文苑大道1号	500115001008GB00017F0101	CS0010060019000001010		华盛置业集团重庆华融置业发展有限公司	21幢	<a href="#">房屋信息</a> <a href="#">楼盘表</a> <a href="#">登记簿</a>

# 六、成果示例

右图所示为楼栋组幢成果按逻辑楼盘展示的成果。

项目名称：盛世桃源 楼幢坐落：长寿区凤城街道文苑大道1号 楼幢编号：CS0010060027000002020 [表属宗地位置](#) [表属宗地详细信息](#) 房籍号：

总套数：70 总建筑面积：7117.39 总套内面积：6433.25

楼盘类别：其他

楼幢性质：

楼幢特点：

		01单元				
物理层	名义层	1	2	3	4	5
第7层	第7层	第7层-1(1-7-1)	第7层-2(1-7-2)			
第6层	第6层	第6层-1(1-6-1)	第6层-2(1-6-2)			
第5层	第5层	第5层-1(1-5-1)	第5层-2(1-5-2)			
第4层	第4层	第4层-1(1-4-1)	第4层-2(1-4-2)			
第3层	第3层	第3层-1(1-3-1)	第3层-2(1-3-2)			
第2层	第2层	第2层-1(1-2-1)	第2层-2(1-2-2)			
第1层	第1层	第1层-1(1-1)	第1层-2(1-2)	第1层-3(1-3)	第1层-4(1-4)	第1层-5(1-5)

# 六、成果示例

右图所示为某房屋的基本信息和历次登记业务信息。

联机备案：							
序号	业务编号	登记类型	业务细类	权利人	登记日期	状态	详细信息
1	206000000008876	房屋登记	商品房网签(现房)		2008-03-25 19:04:44	现势	<a href="#">联机备案单</a>

登记情况：														
序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	2060000000013221		A64-10303	转移登记	商品房买卖	206房地证2008字第04305号		余小平	福建华盛集团重庆华融置业发展有限公司	长寿区文苑大道1号19幢1单元6-2	2008-05-20 17:37:24	现势	<a href="#">查看</a>	
2	2060000000003102		A64-10297	初始登记	城镇房屋初始登记	206房地证2008字第00878号			福建华盛集团重庆华融置业发展有限公司	长寿区文苑大道1号19幢4单元2-1	2007-12-29 0:00:00	历史	<a href="#">查看</a>	
3	206002007005677			合同备案	预售合同备案	2007005677		余小平	福建华盛集团重庆华融置业发展有限公司	长寿区凤城文苑大道1号	2007-03-12 14:28:00	现势	<a href="#">查看</a>	
4	2060000000977539		30007777	房屋登记	联机备案			余小平	福建华盛集团重庆华融置业发展有限公司	长寿区凤城文苑大道1号19幢1-6-2	2007-02-28 15:23:51	历史	<a href="#">查看</a>	
5	206002006017852		2006017852	抵押权登记	在建工程抵押			重庆市商业银行股份有限公司长寿支行	福建华盛集团重庆华融置业发展有限公司	长寿区凤城桃花新城盛世桃源	2006-11-29 0:00:00	现势	<a href="#">查看</a>	

# 六、成果示例

右图所示为某宗地及其房屋的登记簿。

输入不动产单元号

- 登记簿500115001003GB00024
  - 宗地基本信息
    - 不动产权利登记目录
      - 500115001003GB00024
        - 建设用地使用权、宅基地使用权登记信息
      - 500115001003GB00013F2701(5幢)
        - 500115001003GB00013F2701
          - 房地产权登记信息(项目内多幢房屋)
        - 500115001003GB00024F00010001
          - 抵押权登记信息

重庆 市 长寿区

渡舟街道 街道(乡、镇) 40街坊 街坊(村)

## 不动产登记簿

宗地/宗海号: 500115 001003 GB 00024

登记机构: 长寿区国土资源和房屋管理局

# 六、成果示例

右图所示为某宗地及其房屋的登记簿。

输入不动产单元号

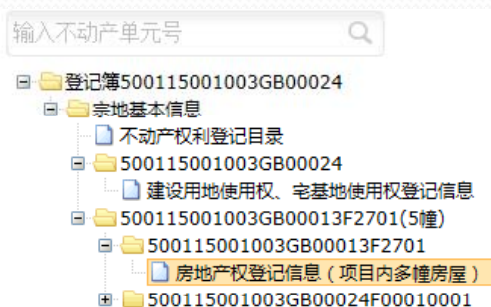
- 登记簿500115001003GB00024
  - 宗地基本信息
    - 不动产权利登记目录
      - 500115001003GB00024
        - 建设用地使用权、宅基地使用权登记信息
      - 500115001003GB00013F2701(5幢)
        - 500115001003GB00013F2701
          - 房地产权登记信息(项目内多幢房屋)
        - 500115001003GB00024F00010001
          - 抵押权登记信息

第

建设用地使用权、宅基地使用权登记信息			
不动产单元号: 500115 001003 GB00024			
业务号	201506161190186		
权利人	重庆市碧桂园房地产开发有限公司		
证件种类	组织机构代码证		
证件号	66358103-3		
共有情况	单独所有		
权利人类型	土地使用权人		
登记类型	变更登记		
登记原因	国有土地分割变更登记		
使用权面积(m <sup>2</sup> )	227.63		
使用期限	2013-10-11起 2063-10-10止		
取得价格(万元)	0		
不动产权证书号	渝(2015)长寿区不动产权第000004615号		

## 六、成果示例

右图所示为某宗地及其房屋的登记簿。



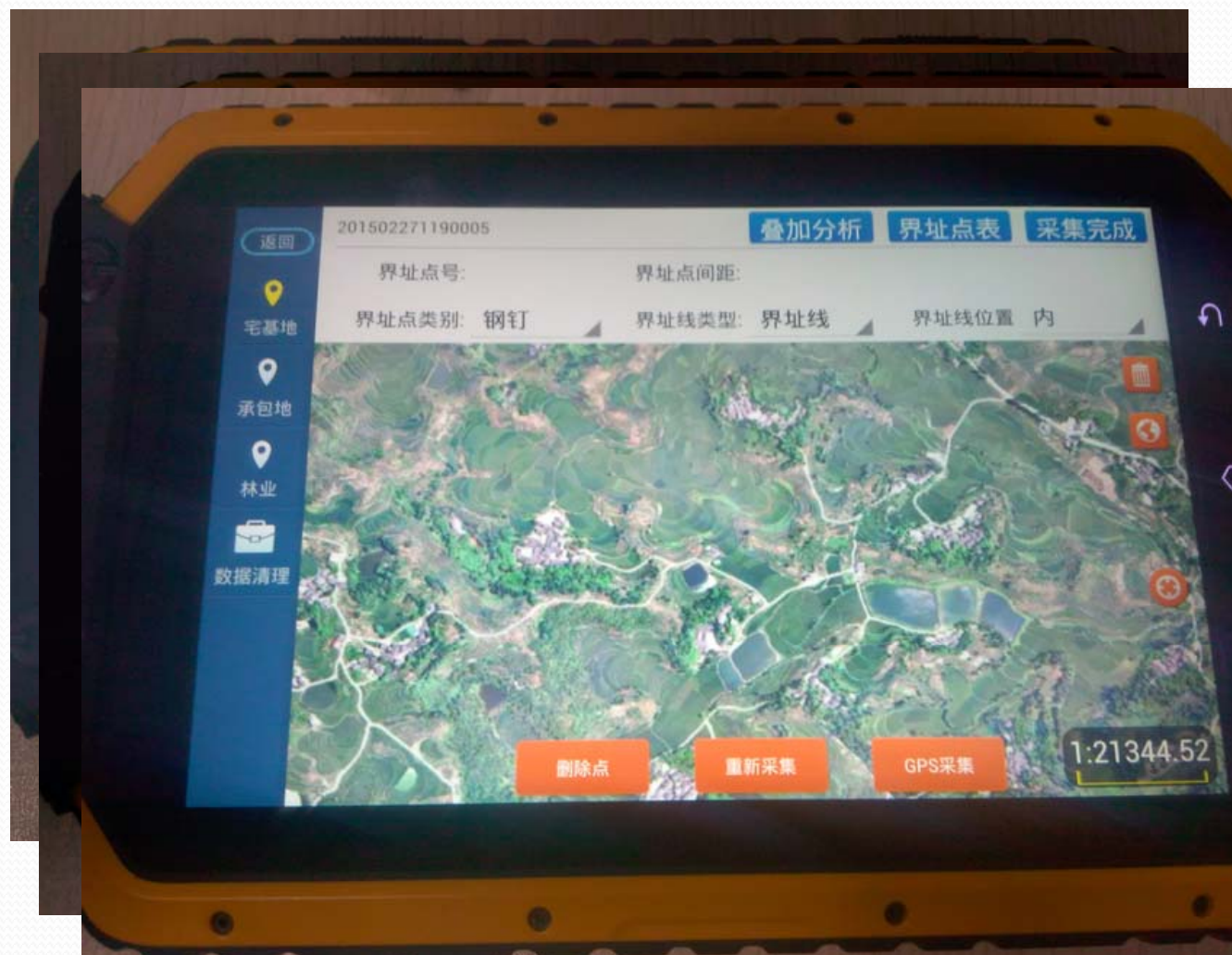
房地产权登记信息 (项目内多幢房屋)		
不动产单元号: 500115 001003 GB00013 F2701 房地坐落:		
业务号	201509301190009	
房屋所有权人	重庆市碧桂园房地产开发有限公司	
证件类型	组织机构代码证	
证件号	66358703-3	
房屋共有情况	单独所有	
权利人类型	房屋所有权人	
登记类型	首次登记	
登记原因	城镇房屋初始登记	
土地使用权人	重庆市碧桂园房地产开发有限公司	
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )		
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	10.54	
土地使用期限	2013-10-11起 2063-10-10止	


## 七、后续思考

- 前面主要介绍了国有土地和房屋登记数据清理整合的情况，明年继续开展农村集体土地房屋登记、林权和承包经营权登记数据的整合建库。
- 从经济可行性和技术可行性考虑，我们考虑使用0,4米高分辨率遥感影像做为底图，配合CORS网络，进行外业图形采集。然后参照城镇土地房屋登记数据清理技术路线，进行业务数据清理，图形和登记数据挂接等系列操作。

## 七、后续思考

右图为基于移动设备的不动产籍调查终端，主要用于前述三类不动产登记权籍调查，辅助不动产登记空间图形建库。



- 
- **汇报完毕，不当之处  
请批评指正**
  - **谢谢！**