

中国土地估价师与土地登记代理人协会业务导则

---

## 不动产登记代理业务导则（2024）

# 目 次

前言 .....	I
1. 范围 .....	1
2. 规范性引用文件 .....	1
3. 执业原则 .....	2
4. 不动产权利登记代理 .....	3
5. 其他登记代理 .....	5
6. 自然资源确权登记代理 .....	6
7. 用地用海用岛全流程代理 .....	8
8. 不动产登记资料查询代理 .....	10
9. 国有建设用地供后用地监管代理 .....	11
10. 权属争议纠纷解决服务 .....	12
11. 不动产地籍调查相关服务 .....	13
12. 自然资源调查、监测与资产清查相关服务 .....	14
13. 地籍数据库建设与维护服务 .....	19
14. 咨询类业务 .....	20
15. 研究类业务 .....	26
16. 成果质量要求 .....	27
17. 专业服务取费 .....	28
附 录 A（资料性） .....	29
各类业务主要工作依据 .....	29
A.1 不动产权利登记代理主要工作依据 .....	29
A.2 其他登记代理主要工作依据 .....	29
A.3 自然资源确权登记代理主要工作依据 .....	29
A.4 用地用海用岛全流程代理主要工作依据 .....	30
A.5 不动产登记资料查询代理主要工作依据 .....	30
A.6 国有建设用地供后用地监管代理主要工作依据 .....	30
A.7 权属争议纠纷解决服务主要工作依据 .....	30
A.8 地籍调查相关服务主要工作依据 .....	31
A.9 自然资源调查、监测与资产清查相关服务主要工作依据 .....	31
A.10 地籍数据库建设与维护服务主要工作依据 .....	31
A.11 咨询与研究类业务主要工作依据 .....	31

# 前 言

为推动不动产登记代理行业健康成长，促进不动产登记代理机构业务发展，提升服务质量，更好地服务于我国社会经济发展，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织编制了《不动产登记代理业务导则（2024）》。

本文件起草单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国农业大学、广东省不动产登记与估价专业人员协会。

本文件主要起草人：朱道林、王军、姜栋、薛红霞、李胜胜、张立新、鲍丽萍、张延丽、吴涛、蒯秀华、陈光耀、刘泽超、宋洋、刘淑珍、代亚婷、董晓洁、丁媛媛、邓思宇。

# 不动产登记代理业务导则（2024）

为指导和规范不动产登记代理业务，推动不动产登记代理行业发展，支撑新时代市场经济体系下不动产产权保障需求，满足多样化市场需求的全流程专业技术服务要求，促进市场经济健康发展，特制定本文件。

## 1. 范围

本文件规定了不动产登记代理业务的主要类型、业务内容、工作程序与技术要点、成果形式、专业能力要求、主要业务来源等。

本文件适用于不动产登记代理机构及不动产登记代理专业人员在不动产登记、地籍调查、自然资源确权登记、自然资源调查清查与监测、用地用海用岛报批等领域提供专业服务时参考，亦可供有关当事人、委托人等在遴选不动产登记代理机构时参考。业务范围包含但不限于本文件所列示的内容。

## 2. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 42547—2023 地籍调查规程

GB/T 37346—2019 不动产单元设定与代码编制规则

TD/T 1008—2007 土地勘测定界规程

TD/T 1015.1—2024 地籍数据库 第1部分：不动产

TD/T 1015.2—2024 地籍数据库 第2部分：自然资源

TD/T 1095—2024 不动产登记规程

TD/T1077—2023 地籍调查基本术语

### **3. 执业原则**

#### **3.1 恪尽职守**

不动产登记代理机构及不动产登记代理专业人员应当遵守国家法律、行政法规和技术标准、规程规范，维护国家和社会公共利益及委托人的合法权益，遵守保密规则，对开展业务时知悉的不动产信息以及其他应当保密的信息等予以保密，恪守职业道德，独立、公正、平等、诚信地开展不动产登记代理相关业务。

#### **3.2 守正创新**

规范并高质量开展传统业务，同时发挥行业及自身技术优势，深入挖掘与不动产登记代理相关联的业务，不断提升自身综合竞争力、扩大行业影响力，适应时代趋势，拓展服务领域，实现经营范围扩大和规模增长。

#### **3.3 专业水准**

充分发掘不动产登记代理机构及其专业人员的业务经验、知识和技能积累，分析提供全链条专业服务的可能性，培养从事不动产权属调查、资产摸查、管理利用等全生命周期的服务能力，为支撑市场经济体系下的产权保障需求提供高质量的专业化服务。

### 3.4 审慎执业

不动产登记代理机构及不动产登记代理专业人员承接业务时应遵循审慎原则，在充分了解业务内容、主要工作程序及技术要点、专业能力胜任要求以及成果形式的基础上，结合本机构具备的知识储备、人员储备、技术储备情况，谨慎承接相关业务。

## 4. 不动产权利登记代理

### 4.1 不动产权利登记类型

(1) 不动产权利登记主要包括：

- a) 集体土地所有权登记；
- b) 国有建设用地使用权登记；
- c) 国有建设用地使用权及房屋所有权登记；
- d) 宅基地使用权及房屋所有权登记；
- e) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记；
- f) 土地承包经营权登记；
- g) 土地经营权登记；
- h) 国有农用地的使用权登记；
- i) 林权登记；
- j) 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记；
- k) 居住权登记；
- l) 地役权登记；
- m) 抵押权登记。

(2) 登记类型

不动产权利登记类型包括首次登记、转移登记、变更登记、注销登记等。

#### 4.2 业务内容

不动产登记代理专业人员为委托人整理或编制登记所需的相关申请材料，获取不动产权证书或不动产登记证明。

#### 4.3 主要工作程序与技术要点

(1) 接受委托，签订业务合同。其中由委托代理人代为申请登记的，其授权委托书需经公证或经不动产登记机构工作人员进行见证；

(2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；

(3) 准备相关申请材料，包括权属来源证明、不动产登记申请书、地籍调查成果等；

(4) 填写不动产登记申请书；

(5) 完成登记，获取不动产权证书、不动产登记证明或相关中间成果。

#### 4.4 成果形式

不动产权证书、不动产登记证明或相关中间成果。

#### 4.5 专业能力胜任要求

熟悉《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《确定土地所有权和使用权的若干规定》《土地权属争议调查处理办法》《不动产登记规程》等法律、行政法规、政策规定和技术标准、规

程规范，掌握不动产所有权、使用权、居住权、地役权、抵押权等不动产权利登记的基本流程、材料要求等。

#### 4.6 主要业务来源

村集体经济组织、企业、事业单位、政府部门、个人等。

### 5. 其他登记代理

#### 5.1 登记类型

其他登记类型主要包括预告登记、更正登记、异议登记、查封登记等。

#### 5.2 业务内容

不动产登记代理专业人员为委托人整理或编制登记所需的相关申请材料，获取不动产权证书或不动产登记证明。

#### 5.3 主要工作程序与技术要点

(1) 接受委托，签订业务合同。其中由委托代理人代为申请登记的，其授权委托书需经公证或经不动产登记机构工作人员进行见证；

(2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；

(3) 结合登记类型准备相关申请材料。以预告登记为例，预购商品房的，提交商品房预售合同；以预购商品房等不动产设定抵押的，提交不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同；不动产转移的，提交不动产权证书、不动产转让合同；不动产抵押的，提交不动产权证书或者不动产登记证明、不动产抵押合同和主债权合同；

(4) 填写不动产登记申请书；

(5) 完成登记，获取不动产权证书或者不动产登记证明。

#### 5.4 成果形式

不动产权证书、不动产登记证明或相关中间成果。

#### 5.5 专业能力胜任要求

熟悉《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》等法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范，掌握不动产预告登记、更正登记、异议登记、查封登记等的流程、材料要求等。

#### 5.6 主要业务来源

村集体经济组织、企业、事业单位、政府部门、个人等。

### 6. 自然资源确权登记代理

#### 6.1 登记类型

自然资源确权登记的对象包括水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间。自然资源确权登记类型包括自然资源首次登记、变更登记、注销登记和更正登记。

#### 6.2 业务内容

不动产登记代理机构和专业人员按照委托代理的业务事项，协助委托人开展前期准备，进行确权登记调查，绘制确权登记图件等，完成自然资源确权登记成果。

#### 6.3 主要工作程序与技术要点

- (1) 接受委托，签订业务合同；
- (2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- (3) 前期准备，包括技术准备和资料准备，收集整理自然资源、生态环境、水利、林草等相关部门已有的资料；
- (4) 编制工作底图，以最新的全国国土调查及年度变更调查成果为基础编制，也可采用现势性更强、分辨率更高的正射影像图；
- (5) 预划登记单元；
- (6) 协助自然资源所在地县级以上地方人民政府发布登记通告；
- (7) 以不动产登记成果为基础，结合全民所有自然资源资产清单划定成果，查清自然资源登记单元权属状况、界址，登记单元内所有权、相关不动产权利及许可等信息；
- (8) 依据全国国土调查和自然资源专项调查成果，查清自然资源的坐落、空间范围、面积、类型以及数量、质量等自然状况；
- (9) 依据国土空间规划明确的用途管制范围、生态保护红线、特殊保护区范围线等管理管制成果，查清自然资源登记单元内相关公共管制要求；
- (10) 协助开展登记单元界线核实与核实情况处理；
- (11) 协助开展登记单元内权属状况核实与核实情况处理；
- (12) 协助开展自然资源类型和公共管制情况核实与核实情况处理；
- (13) 地籍调查表填写；
- (14) 界址点测量；

- (15) 地籍图编绘；
- (16) 登记单元图编绘；
- (17) 面积计算；
- (18) 按有关文件标准建设数据库；
- (19) 协助登记机构完成自然资源确权登记。

#### 6.4 成果形式

自然资源地籍调查成果、自然资源地籍数据数据库成果或相关中间成果等。

#### 6.5 专业能力胜任要求

熟悉《自然资源统一确权登记暂行办法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《自然资源确权登记操作指南》《自然资源地籍调查技术要求》《不动产登记规程》等法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范，掌握自然资源统一确权登记流程、材料清单和相关技术要求。

#### 6.6 主要业务来源

自然资源主管部门、自然资源产权主体等。

### 7. 用地用海用岛全流程代理

#### 7.1 业务类型

根据用地用海用岛的不同环节，业务类型可划分为：

- (1) 建设项目用地用海用岛预审代理；
- (2) 用地用海用岛报批代理；
- (3) 批后供应手续办理代理；

(4) 房屋报建和竣工验收手续办理代理。

## 7.2 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定，为企业、事业单位、政府部门、个人等用地用海用岛或供应主体准备相应环节审批材料，协助委托人完成建设项目用地用海用岛预审、报批、批后供应手续办理、房屋报建和竣工验收手续办理等。

## 7.3 主要工作程序与技术要点

- (1) 接受委托，签订业务合同；
- (2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- (3) 收集基础资料；
- (4) 编制相应环节的审批申请表；
- (5) 收集或编制相关申请报告，制作相关图件、数据库和坐标文件等，按项目特点逐级上报审批；
- (6) 获取对应环节的批复文件及成果，如建设项目用地预审意见、用地批复、划拨决定书、出让合同、施工许可证、规划许可证等。

## 7.4 成果形式

相应工作环节的批复成果文件，或相关中间成果。

## 7.5 专业能力胜任要求

熟悉《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》《自然资源部办公厅关于进一步规范建设用地报批文本格式的

函》以及《建设用地审查报批管理办法》等有关用地用海用岛审查报批等政策，了解地方房屋报建、竣工验收相关流程和材料要求。

## 7.6 主要业务来源

自然资源主管部门，企业、事业单位、个人等用地用海用岛主体。

## 8. 不动产登记资料查询代理

### 8.1 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为相关主体查询不动产登记相关资料提供专业服务，包括土地档案查询、建筑档案查询、房产档案查询等。

### 8.2 主要工作程序与技术要点

按照不动产登记部门和相关档案管理部门的要求，参照附录A有关文件规定，收集材料和提交申请，主要包括：准备查询申请书、查询目的说明、申请人的身份材料等。涉及利害关系人查询的，应准备并提交证实存在利害关系的材料。

### 8.3 成果形式

不动产登记相关档案材料，或合同约定的其他成果。

### 8.4 专业能力胜任要求

熟悉《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》等法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范，掌握不动产登记资料档案查询相关工作流程、材料要求。

### 8.5 主要业务来源

企业、事业单位、个人等。

## **9. 国有建设用地供后用地监管代理**

### **9.1 业务内容**

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定协助自然资源主管部门实施国有建设用地供后监管的相关工作，包括现场勘查、数据整理、投资强度估算、地块建设过程动态监测等。其中，国有建设用地供后监管是自然资源和规划等行政主管部门，依照法律、行政法规和国有建设用地批准文件、划拨决定书的规定，国有建设用地有偿使用合同、产业项目履约监管协议的约定，对已供国有建设用地使用情况进行监督管理，履行法定职责的活动。

### **9.2 主要工作程序与技术要点**

- (1) 接受委托，签订业务合同；
- (2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- (3) 收集和整理基础资料，了解供地条件、土地用途、面积、容积率等规划条件，以及约定（规定）开工、竣工日期、土地闲置情况等；
- (4) 实施现场勘查；
- (5) 编制监管分析报告等材料。

### **9.3 成果形式**

现场勘查照片、分析报告、更新数据库或监管系统等，或合同约定的其他成果。

### **9.4 专业能力胜任要求**

熟悉《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《闲置土地处置办法》等与土地供后监管相关的政策和地方管理要求。

## 9.5 主要业务来源

自然资源主管部门等。

## 10. 权属争议纠纷解决服务

### 10.1 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定协助委托方依据调查争议事实、梳理法律依据、提出解决方案等。

### 10.2 主要工作程序与技术要点

- (1) 接受委托，签订业务服务合同；
- (2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- (3) 调查及收集相关背景资料，梳理权属历史沿革，分析权属争议要点；
- (4) 依据相关文件规定，以“尊重历史、面对现实”为原则，提出争议纠纷解决措施，并与相关当事人进行沟通衔接；
- (5) 结合沟通衔接结果，提出权属争议纠纷解决方案。

### 10.3 成果形式

权属争议纠纷解决方案，调解结果书、处理决定，或相关中间成果。

### 10.4 专业能力胜任要求

熟悉《不动产登记暂行条例》《土地权属争议调查处理办法》等法律、行政法规，具备权属争议协调能力和相关申请撰写、有关证据搜集整理能力。

### 10.5 主要业务来源

县级以上自然资源主管部门、有关权属争议纠纷主体等。

## 11. 不动产地籍调查相关服务

### 11.1 业务类型

不动产地籍调查相关服务类业务主要包括：

- (1) 不动产地籍总调查；
- (2) 不动产日常地籍调查；
- (3) 建设项目用地用海用岛全流程地籍调查，按用地阶段不同，可以进一步划分为预审（规划选址）阶段、审批阶段、用地规划许可阶段、建设工程规划许可阶段以及竣工验收阶段等。

### 11.2 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为相关主体提供对应类型的地籍调查专业服务。

### 11.3 主要工作程序与技术要点

- (1) 接受委托，签订业务合同；
- (2) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- (3) 收集资料；
- (4) 工作底图测制；
- (5) 权属调查；

- (6) 不动产测绘；
- (7) 编制调查结果；
- (8) 地籍数据建设与更新；
- (9) 成果整理与归档等；

(10) 建设项目用地用海用岛全流程地籍调查服务还需编制相关申请材料，具体工作程序与技术要点同“7. 用地用海用岛全流程代理”。

#### 11.4 成果形式

地籍调查相关的文本、图件及数据库成果，或相关中间成果。

#### 11.5 专业能力胜任要求

熟悉《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《地籍调查规程》等地籍调查相关法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范，掌握地籍调查、自然资源测绘相关工作流程、材料要求。

#### 11.6 主要业务来源

企业、自然资源主管部门、个人等。

### 12. 自然资源调查、监测与资产清查相关服务

#### 12.1 业务类型

业务类型可以划分为：

- (1) 自然资源调查；
- (2) 自然资源监测；
- (3) 自然资源资产清查。

## 12.2 自然资源调查

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定开展自然资源调查工作，分为基础调查和专项调查。其中，基础调查是对自然资源共性特征开展的调查，专项调查指为自然资源的特性或特定需要开展的专业性调查。

### (2) 主要技术要点

a) 基础调查：以最新的全国国土调查及年度变更调查成果基础，集成现有的森林资源清查、湿地资源调查、水资源调查、草原资源清查等数据成果，形成自然资源管理的调查监测“一张底图”。按照自然资源分类标准，根据最新的规范性文件要求适时组织开展全国性的自然资源调查工作。具体实施参照《自然资源调查监测体系构建总体方案》执行。

b) 专项调查：针对耕地、森林、草原、湿地、水资源、海洋资源、地下资源、地表基质等自然资源的特性、专业管理和宏观决策需求，组织开展自然资源的专业性调查，查清各类自然资源的数量、质量、结构、生态功能以及相关人文地理等多维度信息。具体实施参照《自然资源调查监测体系构建总体方案》执行。

## 12.3 自然资源监测

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员为自然资源主管部门提供自然资源监测专业服务。自然资源监测是在基础调查和专项调查形成的自然资

源本底数据基础上，掌握自然资源自身变化及人类活动引起的变化情况的工作，监管目标是实现“早发现、早制止、严打击”。根据监测的尺度范围和服务对象，分为常规监测、专题监测和应急监测。

## （2）主要技术要点

a) 常规监测：围绕自然资源管理目标，以每年12月31日为时点，对我国范围内的土地利用在内的各类自然资源的年度变化情况定期开展的全覆盖动态遥感监测。

b) 专题监测：对地表覆盖和某一区域、某一类型自然资源的特征指标进行动态跟踪，用于掌握地表覆盖及自然资源数量、质量等变化情况。专题监测及其监测要点如下：

①地理国情监测。以每年6月30日为时点，主要监测地表覆盖变化，直观反映水草丰茂期地表各类自然资源的变化情况。

②重点区域监测。围绕京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等国家战略，以及三江源、秦岭、祁连山等生态功能重要地区和国家公园为主体的自然保护地，以及青藏高原冰川等重要生态要素，动态跟踪国家重大战略实施、重大决策落实以及国土空间规划实施等情况。

③地下水监测。依托国家地下水监测工程，开展主要平原盆地和人口密集区地下水水位监测；充分利用机井和民井，在全国地下水主要分布区和水资源供需矛盾突出、生态脆弱、地质环境问题严

重的地区开展地下水位统测；采集地下水样本，分析地下水矿物质含量等指标，获取地下水质量监测数据。

④海洋资源监测。监测海岸带、海岛保护和人工用海情况，以及海洋环境要素、海洋化学要素、海洋污染物等。

⑤生态状况监测。监测水土流失、水量沙质、沙尘污染等生态状况，以及矿产资源开发及损毁情况、矿区生态环境状况等。

c) 应急监测：根据党中央、国务院的指示，按照自然资源部党组的部署，对社会关注的焦点和难点问题，组织开展应急监测工作，突出“快”字，响应快，监测快，成果快，支撑服务快，第一时间为决策和管理提供第一手的资料和数据支撑。

## 12.4 自然资源资产清查

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为自然资源主管部门提供自然资源清查专业服务，包括查清实物量、核算价值和理清使用权状况等内容，清查范围包括全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等7类自然资源资产。

### (2) 主要技术要点

a) 查清实物量。按照国家统一要求，在全国范围内，利用全国国土调查、年度国土变更调查、确权登记、全民所有土地资产管理信息系统、全国耕地资源分区分类评价、矿产资源储量数据库、油气矿产储量数据库、矿产资源国情调查、海域海岛动态监管系统、全国森林草原湿地荒漠化普查数据、分等定级、水资源公报、各类

自然资源专项调查等成果，全面掌握各类全民所有自然资源资产的数量、质量、用途、分布等实物属性信息，在管理系统中形成实物量图层。

b) 核算价值量。收集交易价格、收益、成本等价格信号，结合基准地价、非油气矿产资源开发利用、全国矿业权人勘查开采信息公示系统等成果，按照统一的基准时点更新和完善全民所有自然资源资产清查价格体系，形成价格空间化成果，核算土地、矿产、森林、草原、海洋等资源资产经济价值，在管理系统中形成价值量图层。

c) 理清使用权状况。在地籍调查、确权登记、土地市场动态监测与监管系统、全国矿业权登记信息及发布系统、海域海岛动态监管系统、海域和无居民海岛审批台账等成果基础上，理清使用权主体及其类型、来源、年期、权利变化、合同价款等信息，在管理系统中形成产权图层。重点理清国有建设用地、矿产、海洋等自然资源资产的使用权状况；各地可根据实际情况，开展其他类型国有自然资源资产的使用权状况清查。

## 12.5 成果形式

自然资源调查、监测、清查有关的文本、图件和数据库成果及有关中间成果。

## 12.6 专业能力胜任要求

熟悉《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《自然资源调查监测体系构建总体方案》《自然资源确权登记操作

指南（试行）》和自然资源调查、监测和资产清查的相关法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范。

### **12.7 主要业务来源**

自然资源主管部门等。

## **13. 地籍数据库建设与维护服务**

### **13.1 业务内容**

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为委托人提供地籍数据库建设与更新维护服务。

### **13.2 主要工作程序与技术要点**

- (1) 梳理整合各类地籍调查成果和确权登记结果；
- (2) 构建完整的地籍数据库，实现图形、属性、档案等信息一体化管理；
- (3) 编制地籍图；
- (4) 在更新维护方面，及时将通过审核或验收的地籍调查成果纳入地籍数据库，确权登记结果实时同步至地籍数据库，实现动态更新，同时，可结合国土调查、土地综合整治、城市更新等工作，以不动产变化频繁、交易活跃区域为重点，组织开展地籍数据批量更新。

### **13.3 成果形式**

地籍数据库建设与更新维护相关的各种数据、文本、图件及数据库及地籍图成果，或相关中间成果。

### **13.4 专业能力胜任要求**

熟悉《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《自然资源调查监测体系构建总体方案》《地籍调查规程》《自然资源确权登记操作指南（试行）》和地籍数据库建设与更新维护相关法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范。

### 13.5 主要业务来源

自然资源主管部门等。

## 14. 咨询类业务

### 14.1 业务类型

咨询类业务主要包括以下类型：

- (1) 不动产登记相关法律政策咨询服务；
- (2) 不动产登记相关税务筹划与优化咨询服务；
- (3) 不动产登记信息延伸服务；
- (4) 产权咨询与信息化服务；
- (5) 土地资源盘活利用咨询；
- (6) 登记数据分析应用。

### 14.2 不动产登记相关法律政策咨询服务

#### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为委托人提供不动产登记相关事项的法律政策咨询以及风险提示服务。

#### (2) 主要工作程序与技术要点

- a) 与委托人沟通，明确需求；
- b) 接受委托，签订业务合同；

- c) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- d) 确定需求涉及的相关法律、行政法规、政策规定，梳理相关条款；
- e) 通过谈话的形式与委托人就委托事项进行沟通，解答委托人的疑问，为委托人提供决策建议；
- f) 结合约定情况出具咨询服务报告，咨询报告中应明确咨询事项、文件依据、决策建议等内容。

### (3) 成果形式

咨询报告、有偿谈话，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

企业、政府部门、个人等。

## 14.3 税务筹划咨询服务

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定为委托人咨询的不动产交易、持有或投资过程中遇到的税务问题提供方案优化建议。

### (2) 主要工作程序与技术要点

- a) 与委托人沟通，明确需求与问题；
- b) 接受委托，签订业务合同；
- c) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- d) 查询相关法律、行政法规文件，初步拟定不同的不动产登记方案及其对应的税务筹划方案，为委托人提供决策建议；

e) 确定最优方案，结合约定情况出具咨询服务报告。咨询报告中应明确咨询事项、文件依据、决策建议等内容。

### (3) 成果形式

咨询报告、有偿谈话，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

企业、个人等。

## 14.4 不动产登记信息延伸服务

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定可开展与不动产登记相关的延伸服务，包括信息化服务、数据库建设、登记数据分析等。

### (2) 主要工作程序与技术要点

- a) 接受委托，签订业务合同；
- b) 参照附录A有关文件规定，编制工作方案，制定工作计划；
- c) 摸清相关信息系统的数量、信息以及系统基础数据等；
- d) 整合和整理不动产登记资料，参照附录A有关文件规定开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等；
- e) 编制相关文档或咨询报告。

### (3) 成果形式

信息化建设方案（需求说明文档），系统开发、系统使用说明文档等，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

不动产登记有关部门、企业等。

## 14.5 产权咨询与信息化服务

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定可开展以下业务，主要包括：

a) 产权咨询。根据委托方提供的内部管理台账及权属材料，对委托方名下的土地资源进行全面梳理，分类统计土地资源位置、面积、用途、使用权性质、权属状况等，同时结合现场实地勘查，摸查土地及地上建筑物具体利用现状，建立或更新土地资源清查台账，同时协助实施产权登记、历史遗留问题等处理，开展自然资源确权登记与相关改革（生态产品价值实现、生态保护补偿）探索实践。

b) 信息化服务。为委托方提供不动产登记或产权信息化建设服务，开发土地房产或资产管理信息系统、存量土地资源综合开发利用系统或物业租赁管理系统，对企业名下的不动产资源进行电子信息化管理。

### (2) 主要工作程序与技术要点

a) 接受委托，签订业务合同；

b) 参照附录A有关文件，编制工作方案，制定工作计划；

c) 根据委托人产权咨询清查目的和范围，建立统一的台账模板，明确土地信息录入格式及内容，便于后续分类统计数据；

d) 在现场实地勘查前做好培训工作，明确勘查重点，并及时将外调信息录入台账；

e) 编制土地清查报告，在土地利用规划、权属完善等方面提出合理化建议；

f) 结合委托方需求，可进一步建立土地资源信息管理系统，实现土地资源的动态监控和管理。

### (3) 成果形式

土地资源清查台账、土地资源清查报告、土地权属完善建议报告、土地资源信息管理系统，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

有关企业、事业单位、个人等不动产产权主体。

## 14.6 土地资源盘活利用咨询

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定通过梳理国家法律、行政法规及地方土地盘活利用相关政策规定，并结合土地自身因素，如区位、用途、规划导向等，研究可实施的盘活利用路径，并采用定性和定量相结合的方式分析不同实施路径优劣势和可实现的社会、经济效益，为企业投资决策提供参考。

### (2) 主要工作程序与技术要点

a) 接受委托，签订业务合同；

b) 参照附录A有关文件，编制工作方案，制定工作计划；

c) 全面梳理并准确理解土地盘活利用相关政策规定；

d) 参考相关技术规范和案例并结合企业需求合理确定项目经济测算参数，保障经济评价结果客观合理；

e) 从实施难度、投入成本、经济效益、政策障碍等多角度展开分析演算；

f) 形成最优利用建议报告。

### (3) 成果形式

土地年度咨询顾问、土地开发利用方案、土地盘活利用路径分析报告、土地开发利用可行性研究报告、土地开发投资项目建议书，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

国有企业、事业单位等。

## 14.7 登记数据分析应用

### (1) 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定结合最新的法律、行政法规、政策规定、技术标准、规程规范以及委托人的需求等，对委托人提供的登记数据进行分析，并提出进一步的应用建议。

### (2) 主要工作程序与技术要点

a) 接受委托，签订业务合同；

b) 参照附录A有关文件，编制工作方案，制定工作计划；

c) 梳理现有相关法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范等文件；

d) 结合委托人需求对登记数据进行分析；

e) 形成数据应用报告，为委托人制定相关决策提供参考。

### (3) 成果形式

数据分析报告、数据应用建议报告，或合同约定的其他成果。

### (4) 主要业务来源

企业、事业单位、有关政府部门等。

### (5) 专业能力胜任要求

熟悉相关法律、行政法规、税务优惠政策规定、技术标准、规程规范以及不动产登记规则与各业务部门的信息化平台，具备数据库以及系统开发相关基础知识。

## 15. 研究类业务

### 15.1 业务类型

研究类业务可以分为课题研究和技术标准研究等。

### 15.2 业务内容

不动产登记代理专业人员参照附录A有关文件规定全面梳理查阅有关文件或文献，对不动产登记的理论问题、技术问题及登记数据分析等课题进行研究，以及编制有关技术规范、技术标准等。

### 15.3 主要工作程序与技术要点

- (1) 接受委托，签订业务合同；
- (2) 明确研究目的和研究方向，确定研究的范围和限制；
- (3) 资料收集和分析，搜集和分析相关领域的现有研究文献，收集相关数据，分析研究领域中的技术空白和争议点；
- (4) 确定研究方法，设计研究框架，包括研究假设、变量和数据收集工具；

(5) 围绕研究主题整理分析收集到的数据；

(6) 编制成果，撰写研究报告、工作报告、技术标准和编制说明等。

#### **15.4 成果形式**

工作报告、研究报告、技术标准文件、编制说明文件等，或合同约定的其他成果。

#### **15.5 专业能力胜任要求**

了解土地管理、规划、不动产登记相关基础知识，熟悉各相关行业最新政策动态，具备一定写作能力。

#### **15.6 主要业务来源**

自然资源主管部门、事业单位、行业协会等。

### **16. 成果质量要求**

不动产登记代理服务的成果应在符合相关法律、行政法规、技术标准的前提下，以委托合同约定的内容与质量要求为准，不能按照约定要求完成的，应及时与委托方沟通并协调变更委托合同。不同类型代理业务成果的基本要求如下：

(1) 登记代理类成果：应协助委托人获取不动产权证书、不动产登记证明或相关中间成果。

(2) 资料整理类成果：应整理形成资料清单目录，明确各项资料的主要内容。

(3) 研究类成果：宜编制工作报告与技术报告，工作报告应包含工作背景、工作过程、工作总结等内容；研究报告应包含研究背景、技术路线、参考文件、研究内容、研究总结等内容。

(4) 咨询类成果：付费谈话形式的咨询类业务成果应做好咨询纪要记录；其他形式咨询成果应编制咨询报告，报告应包含咨询内容、文件依据、咨询建议等内容。

## **17. 专业服务取费**

不动产登记代理业务总体上属于市场化服务范畴，服务取费遵循市场化原则。

(1) 对于服务政府部门的业务，可按照政府采购管理部门的有关采购专业技术服务要求执行。

(2) 对于服务企业、个人等技术业务，在符合相关行业取费标准的前提下，遵循市场竞价原则合理取费。

(3) 不得以低于成本的报价竞标，共同抵制“恶性压价”“支付回扣”等不正当手段招揽业务。

## 附录 A

(资料性)

### 各类业务主要工作依据

#### A.1 不动产权利登记代理主要工作依据

不动产登记代理工作开展过程中可参考的主要文件如下<sup>[1]</sup>：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国海域使用管理法》；
- (3) 《中华人民共和国农村土地承包法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国森林法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第278号）；
- (6) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；
- (7) 《中共中央 国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》（2009年12月31日）；
- (8) 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见〉》；
- (9) 《国务院办公厅转发国土资源部、农业部关于依法保护国有农场土地合法权益意见的通知》（国办发〔2001〕8号）；
- (10) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第63号）；
- (11) 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日中华人民共和国建设部令第56号发布，根据2001年8月15日中华人民共和国建设部令第98号《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正）；
- (12) 《国家林业局关于进一步加强和规范林权登记发证管理工作的通知》（林资发〔2007〕33号）；
- (13) 《国土资源部财政部农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2011〕60号）；
- (14) 《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）；
- (15) 《自然资源部办公厅 国家林业和草原局办公室关于进一步规范林权类不动产登记做好林权登记与林业管理衔接的通知》（自然资办发〔2020〕31号）；
- (16) 《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）；
- (17) 《自然资源部关于加快完成集体土地所有权确权登记成果更新汇交的通知》（自然资发〔2022〕19号）；
- (18) 《自然资源部关于探索推进海域立体分层设权工作的通知》（自然资规〔2023〕8号）；
- (19) 《自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》（自然资发〔2023〕109号）；
- (20) 《不动产登记规程》（TD/T 1095—2024）。

#### A.2 其他登记代理主要工作依据

其他登记代理工作开展过程中可参考的主要文件如下：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《不动产登记规程》（TD/T 1095—2024）。

#### A.3 自然资源确权登记代理主要工作依据

---

[1] 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》这5部法律、行政法规为不动产登记代理业务应当遵循的基本依据，下文若无特殊不予重复列示。

自然资源确权登记代理工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1) 《自然资源部 财政部 生态环境部 水利部 国家林业和草原局关于印发〈自然资源统一确权登记暂行办法〉的通知（2019年7月11日）》；

(2) 《中华人民共和国自然资源部. 自然资源部办公厅关于印发〈自然资源确权登记操作指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕9号）。

#### A. 4 用地用海用岛全流程代理主要工作依据

用地用海用岛全流程代理工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》；

(3) 《国土资源部关于修改〈建设项目用地预审管理办法〉的决定》（中华人民共和国国土资源部令 第68号）；

(4) 《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》（中华人民共和国国土资源部令 第69号）；

(5) 《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）；

(6) 《自然资源部办公厅关于规范报部审查的建设项目用地报批材料和审查报告文本格式的函》（自然资办函〔2022〕819号）；

(7) 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）；

(8) 《自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》（自然资发〔2024〕36号）。

#### A. 5 不动产登记资料查询代理主要工作依据

不动产登记资料查询代理工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；

(2) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第63号）；

(3) 《不动产登记资料查询暂行办法》（中华人民共和国国土资源部令 第80号）。

#### A. 6 国有建设用地供后用地监管代理主要工作依据

国有建设用地供后用地监管代理工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1) 《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部 第9号令）；

(2) 《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部 第53号令）；

(3) 《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）。

#### A. 7 权属争议纠纷解决服务主要工作依据

解决权属争议纠纷工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1) 《土地权属争议调查处理办法》（中华人民共和国国土资源部令 第17号）；

(2) 《国土资源部关于加强土地权属争议调处工作的通知》（国土资发〔2007〕94号）；

(3) 《国家土地管理局关于印发〈确定土地所有权与使用权的若干规定〉的通知》（〔1995〕国土（籍）字第26号）；

(4) 《国土资源部 中国人民解放军总后勤部关于进一步做好军用土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2010〕197号）；

(5) 《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部〈关于农村集体土地确权登记发证的若干意见〉》（国土资发〔2011〕178号）；

(6) 《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局〈关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知〉》（国土资发〔2014〕101号）；

(7) 《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）；

(8)《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》(自然资登记函(2019)6号)；

(9)《自然资源部办公厅、国家林业和草原局办公室关于进一步规范林权类不动产登记做好林权登记与林业管理衔接的通知》(自然资办发〔2020〕31号)；

(10)《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)；

(11)《自然资源部办公厅关于印发宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答的函》(自然资办函〔2020〕1344号)；

(12)《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》(自然资发〔2021〕1号)；

(13)《自然资源部办公厅关于林木林地权属争议调处事宜的函》(自然资办函〔2021〕2154号)。

#### **A.8 地籍调查相关服务主要工作依据**

地籍调查相关服务工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1)《地籍调查规程》(GB/T 42547—2023)；

(2)《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》(自然资发〔2023〕195号)。

#### **A.9 自然资源调查、监测与资产清查相关服务主要工作依据**

自然资源调查、监测与资产清查相关服务工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1)《自然资源部关于印发〈自然资源调查监测体系构建总体方案〉的通知》(自然资发〔2020〕15号)；

(2)《自然资源部关于全面开展全民所有自然资源资产清查工作的通知》(自然资发〔2024〕127号)。

#### **A.10 地籍数据库建设与维护服务主要工作依据**

地籍数据库建设与维护工作开展过程中可参考的主要文件如下：

(1)《自然资源部关于印发〈自然资源调查监测体系构建总体方案〉的通知》(自然资发〔2020〕15号)；

(2)《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》(自然资发〔2023〕195号)。

#### **A.11 咨询与研究类业务主要工作依据**

咨询与研究类业务开展过程中可参考的主要文件如下：

(1)《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19号)；

(2)《国土资源部关于印发〈加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发〔1999〕433号)；

(3)《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)；

(4)《自然资源部办公厅关于印发〈“互联网+不动产登记”建设指南〉的通知》(自然资办函〔2020〕1355号)；

(5)《国家税务总局 自然资源部关于进一步深化信息共享 便利不动产登记和办税的通知》(税总财行发〔2022〕1号)；

(6)《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》(财资〔2022〕124号)；

(7)《自然资源部、国务院国资委印发关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》(自然资发〔2022〕205号)；

(8)《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号)；

(9)《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》(自然资发〔2024〕9号)。