

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

不动产登记信息共享技术规范

Technical specifications for real estate registration information sharing

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 次

前言 II

引言 III

1 范围 4

2 规范性引用文件 4

3 术语和定义 4

4 缩略语 4

5 通用要求 5

 5.1 调用协议 5

 5.2 请求方式 5

 5.3 参数组织形式 5

 5.4 共享方式 5

 5.5 加密要求 5

6 共享内容 5

 6.1 查询服务共享内容 5

 6.2 核验服务共享内容 5

7 国密算法加密 5

 7.1 国密算法加密方式 5

 7.2 存储加密 5

 7.3 传输加密 5

8 共享方式 5

 8.1 查询服务 5

 8.2 核验服务 8

附录 A （规范性） 部门编码示例 10

附录 B （资料性） 查询核验请求及结果示例 11

附录 C （规范性） 属性值代码字典表 14

附录 D （规范性） 响应编码示例 17

参考文献 18

前 言

本文件按照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》的规定起草。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由全国地理信息标准化技术委员会(SAC/TC230)归口。

本文件起草单位：自然资源部信息中心、自然资源部自然资源确权登记局、山东省国土空间数据和遥感技术研究院、武汉市自然资源和规划信息中心、北京超图软件股份有限公司。

本文件主要起草人：刘聚海、贾文珏、姜喆、张菲菲、李彦、刘喜韬、何欢乐、张莹光、范延平、谈天林、张垚垚、兰欣、刘天羽、张敬波、吴明辉、况海涛、武宇廷、耿雯、胡玥、贾萍、张延德、周春磊、李泽慧、徐沛东、卜倩、彭兆澜、李堃、卜晓波、温晨辉。

引 言

自然资源部已经建立了自然资源标准化体系，在该标准体系中，本文件位于第四层自然资源数据共享与应用服务门类中的第12项标准，属于专业标准。本文件旨在确立不动产登记信息共享的技术要求，为有关部门提供规范的共享服务。

不动产登记信息共享技术规范

1 范围

本文件规定了不动产登记信息的共享方式与内容、加密方式、数据组织及其编码规则等。
本文件适用于指导各级不动产登记管理部门规范开展不动产登记信息共享服务。

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 2260 中华人民共和国行政区划代码
GB/T 21010 土地利用现状分类
GB/T 35276 信息安全技术 SM2密码算法使用规范
TD/T 1066 不动产登记数据库标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

不动产 real estate

土地、海域（含无居民海岛）以及房屋、林木等定着物。

[来源： GB/T 42547-2023, 3.4, 有修改]

3.2

不动产登记信息 real estate registration information

不动产登记信息系统传输和处理的对象，包含不动产登记簿的信息及不动产登记过程信息。

3.3

令牌 token

不动产登记管理平台按用户生成的通用唯一识别码（UUID, Universally Unique Identifier），在接口调用时进行用户核验，且与用户密钥一一对应。

3.4

共享信息 shared information

不动产登记管理平台数据交换中JSON中的节点名称，该节点内容用来存放传输的信息内容。

3.5

共享信息头节点 shared information head

不动产登记管理平台数据交换中JSON中的节点名称，该节点内容用来存放传输头信息内容。

3.6

共享信息数据节点 shared information node

不动产登记管理平台数据交换中JSON中的节点名称，该节点内容用来存放传输数据信息内容。

4 缩略语

下列缩略语适用于本文件。

HTTPS: 安全套接字层超文本传输协议（Hyper Text Transfer Protocol over SecureSocket Layer）；

JSON: JavaScript对象标记（JavaScript Object Notation），是一种数据格式；

POST: 超文本传输协议的请求方法之一，向指定资源提交数据进行处理请求（Python Obviously Simple Text）。

5 通用要求

5.1 调用协议

不动产登记信息共享应采用HTTPS协议。

5.2 请求方式

不动产登记信息共享采用POST请求方式。

5.3 参数组织形式

不动产登记信息共享采用JSON格式组织参数，将data参数加密传输。

5.4 共享方式

不动产登记信息共享应通过信息查询接口方式提供，包括查询和核验两类服务。

5.5 加密要求

数据应使用国密算法进行加密。

6 共享内容

6.1 查询服务共享内容

查询服务返回的共享内容包括权利人名称、证件号码、不动产单元号、不动产权证书号/证明号、坐落、共有情况、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、证明权利或事项、义务人、登记机构、登记时间、是否抵押、是否查封。

6.2 核验服务共享内容

核验服务返回的共享内容为“是”和“否”。

7 国密算法加密

7.1 国密算法加密方式

不动产登记数据应按照GB/T 35276要求，进行敏感字段或全字段加密。

7.2 存储加密

不动产登记共享信息存储时应采取关键字段或全字段加密保护措施。

7.3 传输加密

不动产登记共享信息查询请求和查询结果在传输过程中应采取加密保护措施。

8 共享方式

8.1 查询服务

8.1.1 查询服务对象

依照法律、行政法规有权查询的相关部门可使用查询服务。

8.1.2 查询服务内容

不动产登记信息查询服务指通过提供被查询人姓名、证件种类、证件号码以及不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三选一信息，查询返回权利人名称、证件号码、不动产单元号、不动产权证书号/证明号、坐落、共有情况、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、证明权利或事项、义务人、登记机构、登记时间、是否抵押、是否查封信息，可以批量、多次查询。

8.1.3 请求单号

请求单号为每次请求的唯一编号，由请求发起部门编制。请求单号共22位，采用分段表示(见图1)，具体如下：

- a) 第一段共 2 位，表示发起查询请求的部门编号（见表 A.1）；
- b) 第二段共 8 位，表示发起查询请求时间，其中前 4 位为年、中间 2 位为月、最后 2 位为日；
- c) 第三段共 6 位，表示发起查询请求地区的行政区划代码，行政区划代码应符合 GB/T 2260 要求；
- d) 第四段共 6 位，表示查询请求流水号，按顺序从 000001 开始。

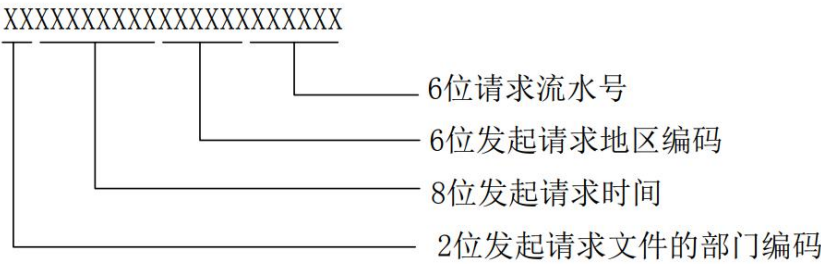


图 1 查询请求单号

8.1.4 查询请求

查询请求包含令牌（token）和信息（message）两部分。每个查询请求用户拥有唯一的令牌，应与用户密钥一一对应。查询请求示例应按表B.1。

8.1.5 查询请求信息

查询请求信息包含信息头节点（head）和信息数据节点(data)两部分,应采用国密算法加密。信息头节点包含查询部门、查询人、查询人证件号码、生成时间、行政区代码、查询事由。查询请求信息头节点如表1所示。信息数据节点包含请求单号、被查询人名称、证件种类、证件号码、不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落、不动产所在行政区代码。查询请求信息数据节点如表2所示。

表 1 查询请求信息头节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
查询部门	CXBM	Varchar	100	是	查询所在部门。见表A.1 部门编码示例
查询人	CXR	Varchar	100	是	查询人姓名
查询人证件号码	CXRZJHM	Varchar	100	是	查询人证件号码
生成时间	SCSJ	Datetime		是	查询报文生成时间
行政区代码	XZQDM	Varchar	6	是	查询部门所在行政区代码
查询事由	CXSY	Varchar	500	是	查询不动产登记事由

表 2 查询请求信息数据节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
请求单号	QQDH	Varchar	22	是	唯一标识。命名规则见 8.1.4
被查询人名称	BCXRMC	Varchar	100	是	被查询人名称

表 2 查询请求信息数据节点（续）

证件种类	ZJZL	Varchar	10	是	被查询人名称证件种类。根据TD/T 1066要求，应按附录C的表C.3填写
证件号码	ZJHM	Varchar	50	是	被查询人证件号码
不动产权证书号/证明号	BDCQZH	Varchar	100	条件必填	不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三选一，中文字符使用GB 18030编码，数字和字母使用ASCII码，大小写敏感
不动产单元号	BDCDYH	Varchar	28	条件必填	
坐落	ZL	Varchar	100	条件必填	
不动产所在行政区代码	BDCSZXZQDM	Varchar	6	是	被查询不动产所在行政区代码，为“000000”则查询全国所有行政区

8.1.6 查询结果信息

查询结果信息包含信息头节点和信息数据节点两部分，应采用国密算法加密。信息头节点包含响应编码、请求单号、反馈时间。查询结果信息头节点如表3所示。查询结果应按表B.2示例。信息数据节点包含权利人名称、证件号码、不动产单元号、不动产权证书号/证明号、坐落、共有情况、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、证明权利或事项、义务人、登记时间、登记机构、是否抵押、是否查封、权属状态。查询结果信息数据节点如表4所示。

表 3 查询结果信息头节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
响应编码	XYBM	Varchar	4	是	应符合表 D.1
请求单号	QQDH	Varchar	22	是	
反馈时间	FKSJ	Datetime		是	查询结果生成时间，需精确到秒

表 4 查询结果信息数据节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
权利人名称	QLRMC	Varchar	100	是	
证件号码	ZJHM	Varchar	50	是	
不动产单元号	BDCDYH	Varchar	28	是	
不动产权证书号/证明号	BDCQZH	Varchar	50	是	
坐落	ZL	Varchar	100	是	
共有情况	GYQK	Varchar	100	是	证书信息项，填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。
权利类型	QLLX	Varchar	2	是	证书信息项，见表 C.1
权利性质	QLXZ	Varchar	2	是	证书信息项，见表 C.2

表 4 查询结果信息数据节点（续）

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
用途	YT	Varchar	6	是	证书信息项，“用途”为GB/T 21010-2017的二级类编码
面积	MJ	Float	15, 4	是	证书信息项
面积单位	MJDW	Varchar	2	是	
使用期限	SYQX	Varchar	200	是	证书信息项
登记机构	DJJG	Varchar	200	是	证书信息项
登记时间	DJSJ	Datetime		是	证书信息项
证明权利或事项	ZMQLHSX	Varchar	4000	是	证明信息项，见本表注
义务人	YWR	Varchar	4000	是	证明信息项
是否抵押	SFDY	char	2	是	0-否，1-是
是否查封	SFCF	char	2	是	0-否，1-是
权属状态	QSZT	char	2	是	应按 TD/T 1066-2021 的表 A.22 权属状态代码字典表填写

8.2 核验服务

8.2.1 核验服务内容

不动产登记信息核验服务指利用不动产登记共享数据，对核验请求提交的权利人、不动产单元号、不动产权证书号/证明号、证件种类、证件号码、坐落、不动产所在行政区代码信息进行核验验证，如果数据一致返回“是”，如果数据不一致返回“否”。

8.2.2 请求单号

请求单号编码规则同查询请求，见8.1.3。

8.2.3 核验请求

核验请求包含令牌（token）和信息（message）两部分。每个核验请求用户拥有唯一的令牌，应与用户密钥一一对应。核验请求示例详见表B.1。

8.2.4 核验请求信息

核验请求信息包含信息头节点（head）和信息数据节点（data）两部分，应采用国密算法加密。信息头节点包含核验部门、核验人、核验人证件号码、生成时间、行政区代码、核验事由，核验请求信息头节点如表5所示。信息数据节点包含被核验人名称、证件种类、证件号码、不动产所在行政区代码，以及不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三项中的任意一项，核验请求信息数据节点如表6所示。

表 5 核验请求信息头节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
核验部门	HYBM	Varchar	100	是	提出核验请求的部门。应符合表 A.1 部门编码字典表
请求核验人	QQHYR	Varchar	100	是	核验人姓名
请求核验人证件号码	QQHYRZJHM	Varchar	100	是	核验人证件号码

表 5 核验请求信息头节点（续）

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
生成时间	SCSJ	Datetime		是	核验报文生成时间
行政区代码	XZQDM	Varchar	6	是	核验部门所在行政区代码。
核验事由	HYSY	Varchar	500	是	

表 6 核验请求信息数据节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
请求单号	QQDH	Varchar	22	是	唯一标识。命名规则见 8.1.3
被核验人名称	BHYRMC	Varchar	100	是	
证件种类	ZJZL	Varchar	10	是	根据 TD/T 1066 要求,应按附录 C 的表 C.3 填写
证件号码	ZJHM	Varchar	50	是	
不动产权证书号/证明号	BDCQZH	Varchar	100	是	不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三选一,中文字符使用 GB 18030 编码,数字和字母使用 ASCII 码,大小写敏感
不动产单元号	BDCDYH	Varchar	28	是	
坐落	ZL	Varchar	100	是	
不动产所在行政区代码	BDCSXZQDM	Varchar	6	是	被核验不动产所在行政区代码,为“000000”则查询全国所有行政区

8.2.5 核验结果信息

核验结果信息包含信息头节点和信息数据节点两部分,应采用国密算法加密。信息头节点包含请求单号、响应编码、反馈时间,核验结果信息头节点如表 7 所示。信息数据节点包括核验结果,信息数据节点如表 8 所示。核验结果应按表 B.4 示例。

表 7 核验结果信息头节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
请求单号	QQDH	Varchar	22	是	
响应编码	XYBM	Varchar	4	是	应符合表 D.1
反馈时间	FKSJ	DateTime		是	核验结果生成时间,需精确到秒

表 8 核验结果信息数据节点

参数名称	参数代码	参数类型	长度	是否必填	描述及要求
核验结果	HYJG	Char	2	是	0-否,1-是

附 录 A
(规范性)
部门编码字典表

部门编码字典表见表A. 1。

表 A. 1 部门编码字典表

部门代码	部门
01	法院
02	公安
03	民政
04	税务
05	纪委监委
06	市场监管
07	司法
08	银保监
09	中编办
10	安全
11	林草
12	住建
13	其他公共服务事项的主体（包括水电气采暖，有线电视等）
14	农业农村
15	水利
16	自然资源
17	教育
99	其它

附录 B
(资料性)
查询核验请求及结果示例

B.1 查询示例

B.1.1 查询请求示例

查询请求示例应按图B.1。

```
{
  "token": "nty090943jtfowif93jodftyh678k0934",
  "message": {
    {
      "head": {
        "cxbm": "", //查询部门
        "cxr": "", //查询人
        "cxrzjh": "", //查询人证件号
        "scsj": "", //生成时间
        "xzqdm": "", //行政区代码
        "cxsy": "" //查询事由
      },
      "data": {
        "qqdh": "", //请求单号
        "bcxrmc": "", //被查询人名称
        "zjhm": "", //证件号码
        "zjzl": "", //证件种类
        //不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三选一，精确匹配。
        "bdcqzh": "", //动产权证书号/证明号、
        "bdcdyh": "", //不动产单元号
        "zl": "", //坐落
        "bdcszxzqdm": "" //不动产所在行政区代码
      }
    }
  }
}
```

图 B.1 查询请求示例

B.1.2 查询结果示例

查询结果示例应按图B.2。

```
{
  "head": {
    "xybm": "", //响应编码
    "qqdh": "" //请求单号
    "fksj": "" //反馈时间
  },
  "data": [
    {
      "qlrmc": "", //权利人名称
      "zjh": "", //证件号
      "bdcdyh": "", //不动产单元号
      "bdcqzh": "", //不动产权证书号/证明号
      "zl": "", //坐落
      "gyqk": "", //共有情况
      "qllx": "", //权利类型
      "qlxz": "", //权利性质
      "yt": "", //用途
      "mj": "", //面积
      "mjdw": "", //面积单位
      "syqx": "", //使用期限
      "djhg": "", //登记机构
      "djsj": "", //登记时间
      "zmqlhsx": "", //证明权利或事项
      "ywr": "", //义务人
      "sfdy": "", //是否抵押
      "sfcf": "", //是否查封
      "qszt": "" //权属状态
    },
    {
      ...
    }
  ]
}
```

图 B. 2 查询结果示例

B. 2 核验示例

B. 2. 1 核验请求示例

核验请求示例应按图B. 3。

```

{
  "token": "nty090943jtfowif93jodftyh678k0934",
  "message":
  {
    "head": {
      "hybm": "", //核验部门
      "hyr": "", //核验人
      "hyrzjh": "", //核验人证件号
      "scsj": "", //生成时间
      "xzqdm": "", //行政区代码
      "hysy": "" //查询事由
    },
    "data": {
      "qqdh": "", //请求单号
      "bhyrmc": "", //被核验人名称
      "zjhm": "", //证件号码
      "zjzl": "", //证件种类
      //不动产权证书号/证明号、不动产单元号、坐落三者选一，精确匹配。
      "bdcqzh": "", //不动产权证书号/证明号
      "bdcdyh": "", //不动产单元号
      "zl": "", //坐落
      "bdcszxzqdm": "" //不动产所在行政区代码
    }
  }
}

```

图 B.3 核验请求示例

B.2.2 核验结果示例

核验结果示例应按图B.4。

```

{
  "head": {
    "xybm": "", //响应编码
    "qqdh": "", //请求单号
    "fksj": "" //反馈时间
  },
  "data": {
    "hyjg": "" //核验结果，0否，1是
  }
}

```

图 B.4 核验结果示例

附 录 C
(规范性)
属性值代码字典表

C.1 权利类型

权利类型代码字典表见表C.1。

表 C.1 权利类型代码字典表

代码	权利类型
1	集体土地所有权
2	国家土地所有权
3	国有建设用地使用权
4	国有建设用地使用权/房屋所有权
5	宅基地使用权
6	宅基地使用权/房屋所有权
7	集体建设用地使用权
8	集体建设用地使用权/房屋所有权
9	土地承包经营权
11	林地使用权
12	林地使用权/森林、林木使用权
13	草原使用权
14	水域滩涂养殖权
15	海域使用权
16	海域使用权/建（构）筑物所有权
17	海域使用权（无居民海岛）
18	海域使用权（无居民海岛）/建筑物（设施）使用权
19	地役权
20	取水权
21	探矿权
22	采矿权
23	国有农用地的使用权
24	国有建设用地使用权/构筑物所有权
25	宅基地使用权/构筑物所有权
26	集体建设用地使用权/构筑物所有权

表 C.1 权利类型代码字典表（续）

代码	权利类型
29	国有未利用地的使用权
30	集体农用地的使用权
31	土地承包经营权/森林、林木使用权
33	林地经营权/林木所有权
34	林地经营权/林木使用权
35	林地承包经营权/林木所有权
36	林地使用权/林木所有权
37	抵押权
41	土地经营权（耕地等农用地）
42	林地经营权
99	其他权利

C.2 权利性质

权利性质代码字典表见表C.2。

表 C.2 权利性质代码字典表

代码	权利性质
100	国有土地
101	划拨
102	出让
103	作价出资（入股）
104	国有土地租赁
105	授权经营
106	家庭承包
107	其他方式承包
108	其它政府储备土地
200	集体土地
201	家庭承包
202	其他方式承包
203	批准拨用
204	入股
205	联营

表 C. 2 权利性质代码字典表（续）

代码	权利性质
206	出租
207	出让
208	自留山经营
209	集体经营
210	流转经营
211	拨交经营

C. 3 证件种类

证件种类代码字典表见表C. 3。

表 C. 3 证件种类代码字典表

代码	证件种类
1	居民身份证
2	港澳台身份证
3	护照
4	户口簿
5	军官证（士兵证）
6	组织机构代码
7	营业执照
8	统一社会信用代码
9	中华人民共和国外国人永久居留身份证
99	其他

附 录 D
(规范性)
响应编码字典表

响应编码字典表见表D. 1。

表 D. 1 响应编码字典表

响应代码	响应描述
0000	正确
0100	查无不动产信息
0200	单位验证失败，无法处理，该原因由于双方约定用户名及密码错误，校验未通过无法反馈。
0400	审核未通过
0401	无证件编号，审核未通过
0402	无证件，审核未通过
0403	无文书，审核未通过
0404	业务审核未通过
0500	通讯解析错误，无法获取到请求信息。
0501	证件过大，解析失败，无法获取到请求信息。
0502	文书过大，解析失败，无法获取到请求信息。
0600	通讯连接响应错误，该原因多出于网络延迟，无法获取或反馈请求信息。
0900	其他
1000	数据校验错误
2000	解压错误
2010	解密错误
2020	接收签名错误
3000	有提示信息

参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国数据安全法》
- [2] 中华人民共和国国务院令 第656号 《不动产登记暂行条例》
- [3] 国土资发〔2015〕25号 《国土资源部关于启动不动产登记簿证样式（试行）的通知》
- [4] 国土资规〔2016〕6号 《国土资源部关于印发〈不动产登记操作规范（试行）〉的通知》
- [5] 国发〔2016〕30号 《国务院关于印发2016年推进简政放权放管结合优化服务改革工作要点的通知》
- [6] 国办函〔2016〕108号 《国务院办公厅关于印发“互联网+政务服务”技术体系建设指南的通知》
- [7] 国土资厅函〔2016〕1648号 《国土资源部办公厅关于转发国办公开办函〔2016〕206号复函的通知》
- [8] 自然资发〔2018〕60号 《自然资源部关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》
- [9] 国办发〔2019〕8号 《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》
- [10] 自然资办函〔2019〕1041号 《自然资源部办公厅关于完善信息平台网络运维环境推进不动产登记信息共享集成有关工作的通知》
- [11] 自然资发〔2020〕83号 《自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》
- [12] 自然资办函〔2020〕1355号 《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》
- [13] 自然资办发〔2020〕9号 《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》
- [14] 税总财行发〔2022〕1号 《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》
- [15] 中华人民共和国国土资源部令第80号 《不动产登记资料查询暂行办法》