



中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T 1081—2023

不动产权证书电子证照规范

Electronic standard for real estate property ownership certificate

2023-09-27 发布

2023-11-01 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 不动产权证书信息	2
4.1 证照类型	2
4.2 信息模型	2
4.3 证照基础信息	2
4.4 权利人信息	4
4.5 不动产单元信息	5
4.6 权利信息	7
5 信息编目指南	10
6 样式要求	10
6.1 模板要求	10
6.2 填充要求	12
7 其他要求	14
7.1 证照文件要求	14
7.2 少数民族文字要求	14
附录 A (规范性) 编码规则	15
附录 B (规范性) 代码集及使用规则	16
参考文献	17

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。

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这些专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国地理信息标准化技术委员会(SAC/TC 230)归口。

本文件起草单位：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、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。

本文件主要起草人：贾文珏、姜武汉、张菲菲、姜喆、李彦、刘聚海、韩爱青、许培、林爱冬、石珩、肖攀、李佳临、刘天羽、胡玥、李红艳、杨如军、马晓东、朱潇、赵继强、查秋生、陈亚军。

不动产权证书电子证照规范

1 范围

本文件规定了不动产权证书及其相关数据信息项及其编目规则,并规定了不动产权证书样式要求。

本文件适用于不动产权证书信息的交换、共享和处理,也适用于不动产权证书的模板制作以及文件生成。

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 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

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

无居民海岛 uninhabited island

不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。

[来源:HY/T 250—2018,3.2]

3.2

不动产权证书 real estate property certificate

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,由不动产登记机构颁发的、记载权利人对一个不动产单元拥有一种或者互相兼容的一组权利的证明。

4 不动产权证书信息

4.1 证照类型

根据 GB/T 36902 中第 7 章及 C 0123 的相关要求,不动产权证书的证照定义机构是中华人民共和国自然资源部,不动产权证书的证照类型信息由自然资源部统一固定赋值及管理,见表 1。

表 1 不动产权证书证照类型信息取值

序号	名称	短名	取值
1	证照类型名称	ZZLXMC	固定为“中华人民共和国不动产权证书”
2	证照类型代码	ZZLXDM	固定为“11100000MB03271699001”
3	证照定义机构	ZZDYJG	固定为“中华人民共和国自然资源部”
4	证照定义机构代码	ZZDYJGDM	固定为“11100000MB03271699”
5	证照定义机构级别	ZZDYJGJB	固定为“国家级”
6	关联事项名称	GLSXMC	固定为“不动产统一登记”
7	关联事项代码	GLSXDM	固定为“00071500100Y”
8	持证主体类别	CZZTLB	固定为“混合”
9	有效期限范围	YXQXFW	固定为“长期”
10	证照颁发机构级别	ZZBFJGJB	固定为“国家级·省级·市级·县级”

4.2 信息模型

除 GB/T 36903 规定的证照基础信息外,不动产权证书的业务信息由权利人信息、不动产单元信息和权利信息等组成,不动产权证书信息模型见图 1。

4.3 证照基础信息

4.3.1 不动产权证书号

不动产权证书号信息项应符合下列要求:

中文名称:不动产权证书号;

英文名称:real estate property certificate number;

缩写名:realCertNum;

说明:由不动产权证登记机构按照规则赋予该证的业务编号,分为 4 段填写;

数据类型及格式:C., 100;

值域:编码规则参见 GB/T 33481—2016《党政机关电子印章应用规范》;

约束条件:M(必填)。

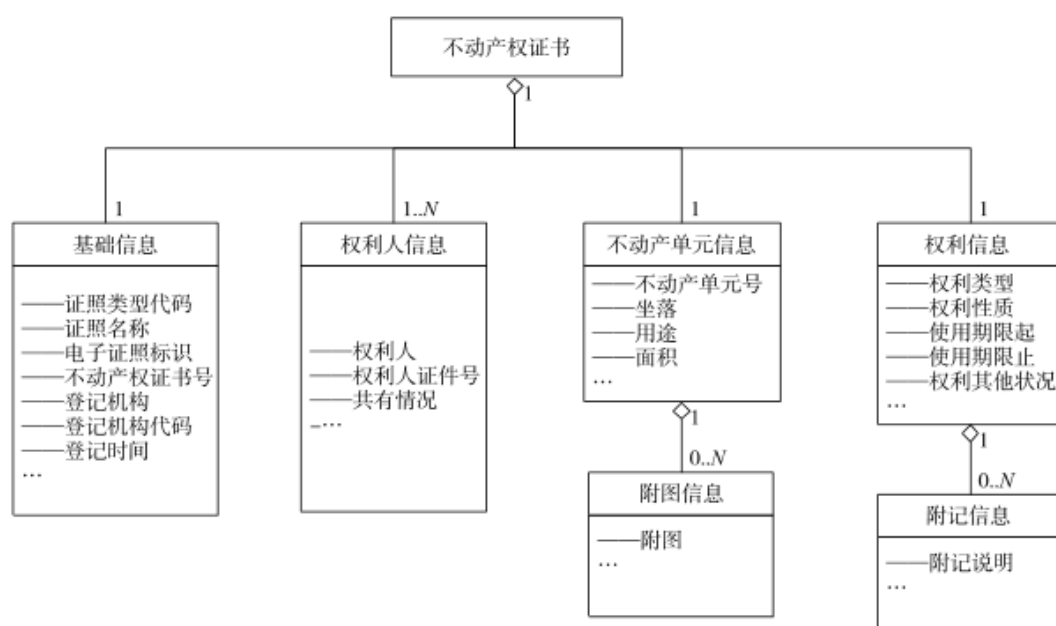


图 1 不动产权证书信息模型

4.3.2 电子证照标识

电子证照标识信息项应符合下列要求：

中文名称：电子证照标识；

英文名称：electronical certificate identifier；

缩写名：eCertID；

说明：由电子证照系统按规则自动生成的唯一标识；

数据类型及格式：C74；

值域：按照 GB/T 36904 定义的规则生成，见附录 A；

约束条件：M。

4.3.3 登记机构

登记机构信息项应符合下列要求：

中文名称：登记机构；

英文名称：issuing authority；

缩写名：issuAuth；

说明：县级以上自然资源主管部门；

数据类型及格式：C..200；

值域：自由文本；

约束条件：M。

4.3.4 登记机构代码

登记机构代码信息项应符合下列要求：

中文名称：登记机构代码；

英文名称：issuing authority code；

缩写名:issuAuthCode;
说明:登记机构的统一社会信用代码;
数据类型及格式:C18;
值域:见 GB 32100;
约束条件:M。

4.3.5 登记时间

登记时间信息项应符合下列要求:

中文名称:登记时间;
英文名称:issuing date;
缩写名:issuDate;

说明:即登簿时间,按公元纪年精确至日;用于照面或登记表单展示时,用阿拉伯数字将年、月、日标全,月、日不标虚位;

数据类型及格式:YYYYMMDD;
值域:见 GB/T 7408;
约束条件:M。

4.4 权利人信息

4.4.1 权利人

权利人信息项应符合下列要求:

中文名称:权利人;
英文名称:obligee;
缩写名:obligee;

说明:不动产权利人的姓名或名称。共有不动产、发一本证书的,权利人填写全部共有人的姓名或名称,用“-”号分隔,在“权利其他状况”栏记载持证人;共有人分别持证的,权利人填写持证人,其余共有人在“权利其他状况”栏记载;

权利人为自然人时,应填写有效身份证件上的姓名;权利人是法人或其他组织时,应使用营业执照、社会组织法人证书、事业单位法人证书等上的规范名称。用于照面呈现时,将“-”替换为空格;

数据类型及格式:C..200;
值域:自由文本;
约束条件:M。

4.4.2 权利人证件种类

权利人证件种类信息项应符合下列要求:

中文名称:权利人证件种类;
英文名称:obligee id type;
缩写名:oblIdType;

说明:不动产权利人代码的类型、证件种类,见附录 B 中的 B.2 证件种类代码;

数据类型及格式:C..2;
值域:按照附录 B 中的 B.2“证件种类代码”的“代码”列确定;
约束条件:M。

4.4.3 权利人证件号

权利人证件号信息项应符合下列要求：

中文名称：权利人证件号；

英文名称：obligee id number；

缩写名：obIdNo；

说明：不动产权利人的证件号码。权利人为自然人的，使用其有效身份证件号码；权利人为法人或其他组织的，使用 GB 32100 规定的统一社会信用代码。多个权利人证件号用“-”号分隔；

数据类型及格式：C..200；

值域：权利人为公民并持有居民身份证的，取其居民身份证号码（见 GB 11643），否则采用其他有效身份证件号码；权利人为法人或其他组织的，取其营业执照、社会组织法人证书、事业单位法人证书等证件上的统一社会信息代码（见 GB 32100）；

约束条件：M。

4.4.4 共有情况

共有情况信息项应符合下列要求：

中文名称：共有情况；

英文名称：ownership information；

缩写名：ownerInfo；

说明：不动产共有情况，可填写“单独所有”，或“共同共有”，或“按份共有”，涉及房屋、构筑物的，填写房屋、构筑物的共有情况；

数据类型及格式：C..200；

值域：自由文本；

约束条件：C（条件必填）。

4.4.5 共有比例

共有比例信息项应符合下列要求：

中文名称：共有比例；

英文名称：ownership proportion；

缩写名：ownerProp；

说明：当共有情况为“按份共有”时，当前共有人享有不动产权利的份额比例（百分比或分数）；

数据类型及格式：N2.2；

值域：大于 0，小于 1；

约束条件：C。

4.5 不动产单元信息

4.5.1 不动产单元号

不动产单元号信息项应符合下列要求：

中文名称：不动产单元号；

英文名称：real property unit identifier；

缩写名：realProUnitID；

说明:不动产单元的编号;
数据类型及格式:C28;
值域:编码规则见 GB/T 37346;
约束条件:M。

4.5.2 坐落

坐落信息项应符合下列要求:
中文名称:坐落;
英文名称:real property location;
缩写名:realPropLoc;

说明:宗地、宗海(无居民海岛)所在地的地理位置名称,涉及地上房屋的,一般包括街道名称、门牌号、幢号、房号等;

数据类型及格式:C..200;
值域:自由文本;
约束条件:M。

4.5.3 用途

用途信息项应符合下列要求:
中文名称:用途;
英文名称:real property usage;
缩写名:realPropUsage;

说明:宗地、宗海、海岛、房屋和构筑物的规划用途,不动产涉及宗地的,填写 GB/T 21010 的二级分类;不动产涉及宗海的,填写 HY/T 123 的二级分类;涉及房屋或构筑物的,填写其规划用途;涉及两种或以上用途的,用“·”分隔,用于照面呈现时,将“·”替换为“/”;

数据类型及格式:C..100;
值域:自由文本;
约束条件:M。

4.5.4 用途代码

用途代码信息项应符合下列要求:
中文名称:用途代码;
英文名称:real property usage code;
缩写名:realPropUsageCode;

说明:土地按 GB/T 21010 填写二级分类对应的代码;海域按 HY/T 123 填写二级分类对应的代码;房屋或构筑物的,填写其规划用途对应的代码;涉及两种或以上用途的,用“·”号分隔;

数据类型及格式:C..4;
值域:自由文本;
约束条件:M。

4.5.5 面积

面积信息项应符合下列要求:
中文名称:面积;
英文名称:real property area;

缩写名:realArea;

说明:写登记簿记载的不动产单元面积,涉及宗地、宗海(无居民海岛)及房屋、构筑物的,用“-”号分隔,用于照面呈现时,将“-”替换为“/”;土地、海域共有的,填写相应的宗地、宗海面积;

数据类型及格式:C..100;

值域:自由文本;

约束条件:M。

4.5.6 面积单位

面积单位信息项应符合下列要求:

中文名称:面积单位;

英文名称:real property area units;

缩写名:realAreaUnits;

说明:面积的单位;

数据类型及格式:C..2;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.7“面积单位代码字典表”的“面积单位”列确定;

约束条件:M。

4.5.7 面积单位代码

面积单位代码信息项应符合下列要求:

中文名称:面积单位代码;

英文名称:real property area units code;

缩写名:realAreaUnitsCode;

说明:面积的单位代码;

数据类型及格式:C..2;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.7“面积单位代码字典表”的“代码”列确定;

约束条件:M。

4.5.8 附图

附图信息项应符合下列要求:

中文名称:附图;

英文名称:attached map;

缩写名:attMap;

说明:不动产单元可有多个附图,附图主要反映不动产单元界址及四至范围,可以是不依照比例尺的示意图,房地一体登记的,附图页要体现宗地图和房地产平面图;附图通过扫描二维码显示;

数据类型及格式:BY-JPEG;

值域:矢量或栅格化的图像,如果是扫描生成的图像,扫描分辨率一般在 200 dpi 以上;

约束条件:M。

4.6 权利信息

4.6.1 权利类型

权利类型信息项应符合下列要求:

中文名称:权利类型;

英文名称:property type;

缩写名:propType;

说明:根据登记簿记载的内容,填写不动产权利名称;

数据类型及格式:C..50;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.8“权利类型代码字典表”中的“权利类型”列确定;

约束条件:M。

4.6.2 权利类型代码

权利类型代码信息项应符合下列要求:

中文名称:权利类型代码;

英文名称:property type code;

缩写名:propTypeCode;

说明:不动产权利所属分类的代码;

数据类型及格式:C..2;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.8“权利类型代码字典表”中的“代码”列确定;

约束条件:M。

4.6.3 权利性质

权利性质信息项应符合下列要求:

中文名称:权利性质;

英文名称:property nature;

缩写名:propNature;

说明:国有土地填写划拨、出让、作价出资(入股)、国有土地租赁、授权经营等;集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等;土地所有权不填写;房屋按照商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等房屋性质填写;构筑物按照构筑物类型填写;森林、林木按照林种填写;海域、海岛填写审批、出让等;

数据类型及格式:C..20;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.9“权利性质代码字典表”的“权利性质”列确定;

约束条件:C。

4.6.4 权利性质代码

权利性质代码信息项应符合下列要求:

中文名称:权利性质代码;

英文名称:property nature code;

缩写名:propNatCode;

说明:不动产权利性质的代码;

数据类型及格式:C..4;

值域:按照 TD/T 1066 中表 A.9“权利性质代码字典表”的“代码”列确定;

约束条件:C。

4.6.5 使用期限起

使用期限起信息项应符合下列要求:

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/318027021101006107>