连云港市地方标准《不动产登记“不对应审核”服务规范》编制说明

一、目的意义

2022年9月、11月，江苏省自然资源厅先后转发《自然资源部关于开展不动产登记队伍作风常态化建设的通知》（自然资发〔2022〕144号）、《自然资源部自然资源确权登记局关于不动产登记队伍作风常态化建设实施方案的函》（自然资登记函〔2022〕76号），明确要把思想上的重视，通过具体有效的举措，转化为落实的成效，确保登记队伍始终保持优良作风。

目前，我市开展了不动产登记“云审核”、“集中审核”服务相关建设工作，取得了一定的成果，但都未深入研究，更缺乏流程清晰、内容完整的标准规范来约束不动产登记审核过程。当前不动产登记不对应审核建设存在一些问题和难点，不动产登记与广大人民群众重要的财产权息息相关，廉政风险易发高发、小微风险多点散布、且随经济社会形势动态变化。为深入贯彻落实《自然资源部关于开展不动产登记队伍作风常态化建设的通知》《江苏省自然资源厅关于进一步加强不动产登记人员作风建设的通知》等要求，连云港市自然资源和规划局迅速部署，强化措施，扎实开展登记队伍作风和素质提升专项行动，持续推进“廉‘证’苏小登”建设，把作风常态化建设要求落实到每一个登记窗口、每一名工作人员，杜绝形成“小集体”、杜绝“人情件”。

在已实行“一窗办事”的基础上，充分发挥“同市同标”系统的优势，通过数据共享、流程再造等举措，推出“综合受理、随机派件、全员审核”的不对应审核创新服务模式。

连云港市自然资源和规划局结合多年来其逐渐形成的不动产管理模式，已经形成了业务流程清晰、信息完整的操作流程，并充分利用互联网带来的便利条件，探索各个部门间信息共享的新模式，打破“信息孤岛”等方面，己初步形成了以标准化指导开展不动产登记不对应审核服务工作，为业务办理提供了技术规范和数据基础，最大程度地便民利企，受到社会肯定和好评。

二、任务来源

连云港市市场监督管理局《关于下达2024年度连云港市地方标准项目增补计划的通知》。

三、编制过程

本文件按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》规定编制。起草小组主要人员多年从事不动产登记“不对应审核”服务相关工作，对不动产登记服务行业有较好的工作经验。本文件的编制主要经历了以下的几个过程：

1、机构建设。2023年9月起开展组织市级地方标准制定工作，成立了由市自然资源局分管领导任组长的标准制定工作小组，配备兼职标准工作人员10名，负责开展地方标准制定日常工作。同时为保障地方标准工作的顺利实施，专门划出20万元用于标准化建设工作，保障工作有序高效开展。

2、技术咨询。2023年12月开始收集相关法律法规、检索相关国家、行业、地方标准，同时开展技术咨询工作，征求主管部门、标准化研究机构、高校等有关专家及从事不动产登记服务工作代表意见。

3、走访研究。2023年12月开始对相关服务单位、客户单位及研究机构走访调研，对不动产登记“不对应审核”服务需求进行研讨，在此基础上确定标准范围和内容，制定该文件。

4、调查研究。2024年2月开始查阅各类相关资料，有针对性地收集有关国家文件和技术文献，并汇集之前检索的相关标准。经过认真的分析、整理和归类，选用相关材料作为参考。

5、起草文本。编制小组在查阅相关资料基础上，充分利用起草单位对于不动产登记“不对应审核”服务的调查研究成果，召开研讨会和交流会，编制形成《不动产登记“不对应审核”服务规范》草案。

6、开展申报。根据前期工作成果，起草单位编制完成《不动产登记“不对应审核”服务规范》草案和标准申报书，按照市市场监督管理局《关于印发2024年度连云港市地方标准立项指南的通知》要求开展申报工作。

7、获批立项。2024年10月，申报的《不动产登记“不对应审核”服务规范》地方获批立项。立项后，起草单位召开标准编制工作会议、标准草案研讨会议，对标准草案进行修改完善，形成标准征求意见稿，并准备征求意见。

8、征求意见。2024年10月—11月开展征求意见工作，为广泛征求各方意见，在市市场监督管理局网站正式面向社会公众公开意见征集，同时同步发送至相关主管部门、高校、相关企业单位等，请相关单位及专家从专业角度提出修改意见。

经统计，共征求30个单位30位专家意见，收到15位专家的15条有效反馈意见，工作小组对征集到的意见进行逐条讨论并给出处理意见，其中完全采纳15条，部分采纳0条，未采纳0条。工作小组根据意见整理修改又再次召开会议进行研讨，最终形成标准送审稿。

9、标准审查和材料上报。2024年12月9日，由连云港市市场监督管理局组织专家审查小组（夏永生、成群、李卫、董亮、马玉国）在江苏海洋大学会议中心对标准进行审查。会上，5名专家对本标准进行了细致审查并提出相关意见建议，起草组全部采纳，标准审查符合程序要求，获得一致通过。

起草组按照专家审查会意见建议对标准送审稿作了进一步的修改、整理和完善，于2024年12月11日最终形成了标准报批稿，同时和标准编制说明、标准征求意见汇总表等材料一并报送至市市场监督管理局。

四、主要内容技术指标确立

（一）编制原则

本标准的制定工作遵循“统一性、协调性、适用性、一致性、规范性”的原则，本着先进性、科学性、合理性和可操作性的原则，按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第一部分：标准的结构和编写》给出的规则编写。

（二）主要内容

1、范围

本文件给出了不动产登记“不对应审核”服务工作的总则、基本要求、服务流程、服务内容、服务要求、评价、投诉处理与改进和档案管理的说明。

本文件适用于不动产登记“不对应审核”服务工作。

2、规范性引用文件

本文件的规范性引用文件有：

GB/T 19038 顾客满意测评模型和方法指南

GB/T 19039 顾客满意测评通则

GB/T 21010 土地利用现状分类

GB/T 21061 国家电子政务网络技术和运行管理规范

GB/T 42547 地籍调查规程

TD/T 1095-2024 不动产登记规程

3、术语和定义

本文件对不动产、不动产登记、不动产登记簿、不动产登记“不对应审核”等内容进行了定义。

1. 总则

规定了依法依规、科学规范，信息互通、加强共享，便民利企、高效办理，创新模式、长效开展等方面做出规定。

5、基本要求

规定了人员、设施设备、制度三个方面的要求。

6、服务流程

规定了不动产登记“不对应审核”服务的步骤流程。

7、服务内容

按照服务流程图，从业务受理、档案扫描前置、业务类型判断、业务量权重占比、自动派件、审核、登簿缮证、发证、归档的全流程中的每一项服务提出了要求。

1. 服务要求

对服务要求做出明确规定。

9、 评价、投诉处理与改进

对服务评价、投诉处理以及后续的改进措施提出了具体要求。

1. 档案管理

对档案管理的内容做出具体规定。

1. 重大分歧意见的处理过程和依据

无

1. 与法律法规和强制性国家标准的关系

本标准的制定不违反相关法律法规及强制性标准，不存在与国家标准、行业标准，与相关标准的内容异同。

本标准引用了GB/T 19038 顾客满意测评模型和方法指南、GB/T 19039 顾客满意测评通则、GB/T 21010 土地利用现状分类、GB/T 21061 国家电子政务网络技术和运行管理规范、GB/T 42547 地籍调查规程、TD/T 1095-2024 不动产登记规程。

七、实施推广建议

建议实施推广对象：连云港市范围内从事不动产服务的专业机构、主管部门、高校、科研机构等。

实施推广建议：一是要加强标准宣贯工作，提高本行业监管人员及服务机构标准化服务的思想意识。

二是主动将相关标准文本发放至相关机构及人员，加强跟踪指导有关服务机构严格按照标准开展工作。

三是加强标准使用过程中的验证和修订完善。

八、起草单位和起草人员

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 单位名称 | 职务/职称 | 项目分工 | 参与重要标准起草情况 |
| 1 | 张 祥 | 连云港市自然资源和规划局 | 副处长/高级工程师 | 主持本标准制定，负责资料收集、起草等 | 参与多项标准化项目工作 |
| 2 | 张彦彦 | 连云港市不动产交易登记中心 | 科长/高级工程师 | 标准方案起草、修订、组织协调等 | 参与多项标准化项目工作 |
| 3 | 李方杰 | 连云港市不动产交易登记中心 | 科长/高级工程师 | 标准制定 | 参与多项标准化项目工作 |
| 4 | 杨 扬 | 江苏智慧云港科技有限公司 | 项目经理/工程师 | 标准制定 | 曾参与企业标准制定工作 |
| 5 | 夏正亚 | 连云港市自然资源和规划局 | 中级工程师 | 标准制定 | 参与多项标准化项目工作 |
| 6 | 韦 丽 | 连云港市不动产交易登记中心 | 中级工程师 | 标准制定 | 参与多项标准化项目工作 |
| 7 | 顾大伟 | 连云港市不动产交易登记中心 | 中级工程师 | 标准制定 | 参与多项标准化项目工作 |
| 8 | 卢衍泽 | 南京国图信息产业有限公司 | 项目经理 | 标准制定 | 曾参与企业标准制定工作 |