

DB3205

苏 州 市 地 方 标 准

DB3205/T XXXX—2024

互联网+地籍调查“云指界”服务规范

Specification of Internet + cadastral survey "cloud finger boundary"
service

(征求意见稿)

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 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 基本条件	2
4.1 指界类型	2
4.2 指界参与人	2
4.3 权属资料	2
5 服务要求	2
5.1 实现线上操作	2
5.2 统一收件材料	3
5.3 实时掌握动态	3
5.4 数据共享互通	3
5.5 信息公开透明	3
5.6 电子成果归档	3
6 服务流程和内容	3
6.1 流程图	3
6.2 权利人操作流程	3
6.3 后台服务流程	4
6.4 服务时效性	4
7 平台要求	4
7.1 建设要求	5
7.2 安全管理	5
7.3 运维管理	6
8 投诉处理	6
9 评价与改进	6
9.1 评价方式	6
9.2 评价内容	6
9.3 持续改进	6
附录 A（资料性） 服务流程图	8
附录 B（资料性） 地籍调查表	9
附录 C（资料性） 信息归档材料	14

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专利的责任。

本文件由苏州市不动产登记中心提出。

本文件由苏州市自然资源和规划局归口。

本文件起草单位：苏州市不动产登记中心、苏州市自然资源和规划局、苏州市中地行信息技术有限公司、苏州麦斯达夫标准技术服务有限公司。

本文件主要起草人：莫栋升、邵繁荣、周晓静、吴志峰、陈斌、张伟锋、付强、朱楠楠、金智辉、黎迎春、黄琰、王钊柱、谢婷婷。

互联网+地籍调查“云指界”服务规范

1 范围

本文件规定了互联网+地籍调查“云指界”服务的基本条件、服务要求、服务流程和内容、平台要求、投诉处理及评价与改进。

本文件适用于不动产登记机构、地籍调查等部门的互联网+地籍调查“云指界”服务事项。

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 18894 电子文件归档与电子档案管理规范

GB/T 42547 地籍调查规程

TD/T 1077 地籍调查基本术语

3 术语和定义

GB/T 42547、TD/T 1077界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

云指界 cloud finger boundary

通过宗地权利人、相邻宗地权利人（3.3）和地籍调查员对权属界址状况进行实地调查，并予以确认的过程，并通过线上发起申请，线上视频指界、线上电子签名代替原有地籍调查的现场指界确认工作。

3.2

权利人 right holder

依法享有不动产所有权、占有权、使用权的法人、其他组织或自然人。

3.3

相邻宗地权利人 neighboring right holder

在两个或两个以上的相互毗邻的不动产的所有人或使用人。这些权利人之间的关系被称为相邻关系。

3.4

云委托 cloud proxy

代理人通过在线委托、进行电子签名，并生成电子委托书，实现代理线上委托。

3.5

界址线 boundary line

不动产单元的边界线。

[来源：GB/T 42547—2023，3.7]

3.6

界址点 boundary point

界址线的转折点。

[来源：GB/T 42547—2023，3.8]

3.7

地籍调查成果 achievements of real estate cadastral survey

地籍调查形成的地籍调查表、界址点坐标表、地籍图、不动产单元图、地籍调查报告、地籍数据库等表（簿）册、图件、文档和数据成果。

[来源：TD/T 1077—2023，8.1]

3.8

指界确认书 confirmation of boundary designation

划定宅基地使用范围的确认行为，发给宅基地使用证或宅基地规划利用使用权证。

4 基本条件

4.1 地籍调查类型

地籍调查类型分为初始调查、变更调查及竣工调查。

4.2 指界参与人

指界参与人包括本宗地和邻宗地的权利人或实际使用人或代理人。

4.3 权属资料

4.3.1 国有建设用地使用权地籍调查（净地）材料清单包含但不限于：

- 申请人身份证明材料（信用代码证、法人身份证、代理人身份证）；
- 国有土地使用权出让合同；
- 不动产登记按规定要求提供的其他材料等。

4.3.2 国有建设用地使用权及建筑物构筑物所有权地籍调查权属材料清单包含但不限于：

- 申请人身份证明材料（信用代码证、法人身份证、代理人身份证）；
- 不动产权证书（国有土地使用证）；
- 建设工程规划许可证及核实合格证，规划竣工测量图；
- 普通地下室确认表；
- 公安门牌编号；
- 不动产登记按规定提供的其他材料等。

5 服务要求

5.1 实现线上操作

5.1.1 地籍调查申请

支持权利人及代理人申请地籍调查，涵盖企事业单位、商品房住宅小区、传统民居等场景。在线填写信息、上传权属材料、签署申请书并完成电子签名。

5.1.2 现场指界

支持指界参与人同频参与在线指界。进行双重校验身份，开启在线云指界，视频会议互动确认指界，做到全程录音录像留档。

5.1.3 界址签章

查看指界确认书和地籍调查表（见附录B），确认地籍调查表、指界内容、界址点、界址线信息内容无误后，使用电子签名签于指界确认书与地籍调查表上，做到签字可追溯，信息可留存。

5.1.4 成果流转

已完成签名的电子成果完成核定后，调查成果宜与纵向（国家、省、市、县等）和横向（其他单位相关系统、不动产登记系统）平台实现数据共享和共用。提供开放的数据共享接口，实现数据的互联互通，并实现接口管理和系统对接。

5.2 统一收件材料

根据业务类型统一收集材料，共享获取的材料宜不再另外收取纸质材料，个性材料线上提交。

5.3 实时掌握动态

权利人宜通过“云指界”发起地籍调查申请，地籍调查部门进行业务审核，并发起指界任务，指界完成后获取地籍调查成果。过程中，权利人可通过“云指界”模块实时查看办件动态。

5.4 信息公开透明

宜制定互联网+地籍调查“云指界”事项服务指南，在办公服务场所、门户网站或者网络平台公开各类地籍调查业务的申请流程、办理期限、办理所需材料、收费项目及标准等信息。

5.5 电子成果归档

5.5.1 应以附录C的内容对电子档案进行管理。

5.5.2 不动产登记业务中心的档案内容，宜参考GB/T 18894的内容，以元数据及归档数据包形式发送至电子档案管理系统。系统对归档文件命名、清点、加签验签、检测并登记档案编号、页码标注。

5.5.3 缺失的电子资料及元数据应补充完整后重新归档，无法补充的，应记录原因后容缺归档。

6 服务流程和内容

6.1 流程图

互联网+地籍调查“云指界”为企业和群众提供在线地籍调查申请与指界服务。服务流程如附录A所示。

6.2 权利人操作流程

6.2.1 云委托

6.2.1.1 开发商、企事业单位可通过云委托进行线上委托代理人，加盖开发商或企事业章，生成授权委托书。

6.2.1.2 个人也可通过云指界进行委托授权，进行电子签名确认委托授权，生成授权委托书。

6.2.2 线上申请

6.2.2.1 通过“云指界”模块，发起业务申请，进行身份验证，通过人脸识别与公安库信息进行对比，核验身份。

6.2.2.2 支持权利人或代理人两种模式发起地籍调查申请。可通过不动产登记接口，获取该名下不动产信息。

6.2.2.3 权利人或代理人在线填写不动产地籍调查申请信息，上传权属材料。完成申请信息填写后，权利人或代理人在线签署不动产地籍调查申请书，完成申请。

6.2.3 在线指界

6.2.3.1 指界前，应进行实名认证，通过人脸识别，双重校验权利人身份：实名认证+视频头像检测。

6.2.3.2 开启在线云指界，参与视频会议指界、互动和确认指界。

6.2.4 电子签名

6.2.4.1 指界参与者查看指界确认书和地籍调查表，确认指界内容、界址线、界址点信息以及地籍调查表内容无误。

6.2.4.2 指界参与者确认指界确认书、地籍调查表无误后，进行电子签名。

6.2.5 进度查看

指界参与者可通过“云指界”中我的任务查看地籍调查当前进度。包括申请受理、开启指界、发放签名等。

6.2.6 在线缴费

对有缴纳测绘费需求的区县，支持“云指界”模块在线支付测绘费。

6.3 后台服务流程

6.3.1 地籍调查管理后台

地籍调查管理后台全程实现任务分配、任务创建、自动生成地籍调查成果电子版、在线发放签名、在线审核等全流程的无纸化操作，确保地籍调查工作的严谨、高效与便捷。

6.3.2 任务审核与派单

指界参与者在用户端完成申请后，地籍调查人员通过地籍调查管理后台查看该条申请记录查看并确认可进行地籍调查的工作后进行派单，将该申请分配至对应的地籍调查员。

6.3.3 创建任务

创建地籍调查任务涉及多个关键信息点，包括：参与任务的指界参与人的相关信息、所指界的项目类型以及任务的具体时间安排。任务被提交后，指界参与者可通过“云指界”系统接收到该任务通知。

6.3.4 生成地籍调查成果

完成线上指界后，管理后台对接地籍调查系统，获取地籍调查表结构化数据，生成地籍调查成果电子文件。确认信息无误发放签名至指界参与者。

6.3.5 成果审核

已完成签名的地籍调查成果发送至审核人员进行核定，审核人员审核通过，即认定该地籍调查成果合格，地籍调查工作结束。

7 平台要求

7.1 建设要求

7.1.1 服务方式

服务方式包括但不限于：

- 用户 APP、PC 端：服务于企业及群众线上不见面办理云指界服务；
- 调查员 APP 端：服务于地籍调查人员外出指界开启线上指界视频会议；
- 调查员 PC 端：服务于地籍调查人员，包括地籍调查任务分配、任务创建、生成地籍报告电子版、发放签名、在线审核等。

7.1.2 技术要求

技术要求包括但不限于：

- 电子签名：企业或者个人通过 APP 使用 CA 认证的电子签名；
- CA 认证：电子签名相关各方提供真实性、可靠性验证的活动；
- 双录：业务办理中，通过 APP 等电子系统对云指界业务办理结果确认进行同步录音录像；
- 人脸识别：调用全国公安部证照库接口，实现安全验证
- 多人在线视频会议：实现多人同频、同屏直播指界。

7.1.3 后台要求

互联网+地籍调查“云指界”管理后台功能包括但不限于：

- 地籍调查任务模块：提供地籍调查任务派单、创建功能；
- 地籍成果获取模块：提供地籍报告、宗地图获取标准接口；
- 地籍调查审核模块：提供地籍调查审核功能；
- 地籍调查成果流转模块：提供与登记系统、地籍系统、电子档案系统进行数据成果推送的标准接口；
- 系统管理模块：提供权限管理、角色管理等功能；
- 不动产登记电子档案模块：提供“互联网+地籍调查”的电子文件归档和管理功能。

7.2 安全管理

7.2.1 操作权限

7.2.1.1 保证系统安全，支持针对不同岗位、角色的人员分配不同的操作权限，具体可控制每个用户对系统的访问、对特定页面的可见、可读写等权限。

7.2.1.2 为保障信息安全，数据共享权限、内容和范围实行账号和权限管理机制，通过系统用户管理功能，机构和人员进行组织机构添加以及账号分配，同时基于角色对各用户进行操作授权。

7.2.1.3 提供日志的记录、查询、追溯、统计和导出等功能，日志的内容包括办理人员的操作信息、与其他部门接口调用信息、系统运行异常信息等。

7.2.2 数据安全

7.2.2.1 根据国家网络安全法律规定，加强信息平台网络、服务器、数据、系统等方面的安全防护，做好等级保护和分级保护，确保地籍调查成果信息安全。

7.2.2.2 对指界参与人名称及证件号码等数据项，采用符合个人信息保护要求的方式进行加密存储和传输，在界面展示时予以去标识化处理，保护个人敏感信息。

7.2.2.3 调查员按区县划分成不同的群组进行管理，各群组间的数据相互隔离，不同的群组仅能办理和查看本区域内的业务数据。

7.3 运维管理

7.3.1 外网

部署运行互联网+地籍调查“云指界”系统，满足企业群众地籍调查申请、进度查询、在线缴费业务需要。

7.3.2 内网

可部署互联网+地籍调查“云指界”系统与互联网物理隔离，通过单向网闸与政务外网通讯。

8 投诉处理

8.1 登记中心法规部门应及时受理群众和企业的投诉，及时处理回复或做好解释说明工作。

8.2 地籍调查“云指界”事项应提供电话（12345）、网上、现场和信件投诉服务，电话应由专人接听，网上、现场和信件投诉应有专人负责，设置投诉举报表格，内容主要包括：

- 投诉举报受理编号；
- 被投诉举报单位或部门；
- 投诉举报类型；
- 被投诉举报人姓名；
- 投诉举报内容及投诉举报人提出的要求。

8.3 登记中心法规部门提供投诉举报结果反馈查询功能，通过投诉举报受理编号向企业和群众反馈。

8.4 登记中心法规部门应及时公布相关纠正措施。

9 评价与改进

9.1 评价方式

9.1.1 可采用自我评价、企业和群众满意度评价、第三方评价或多方评价相结合等方式开展评价。

9.1.2 自我评价宜每季一评，并将自评结果汇总报告上级主管部门。

9.1.3 群众和企业满意度评价宜一事一评，每项业务办理结束，应告知服务对象通过服务评价仪对本次服务进行评价，也可通过电话、短信等渠道进行抽样回访。应每季度对评价结果进行汇总、统计和分析，对不满意评价应分析原因并及时整改。

9.1.4 第三方评价应由具有相关能力的专业机构承担，宜每年度进行一次评价，并向社会公布。

9.2 评价内容

建立好差评制度，主要对地籍调查信息的公开、地籍调查“云指界”的流程、所需材料、办事效率、服务态度等进行评价。

9.3 持续改进

9.3.1 应建立持续改进的机制，重点考虑以下几个方面：

- 提供业务部门反馈渠道，及时发现问题；
- 对服务评价的方式、指标等评价要素进行改进，确保其合理性和实用性；

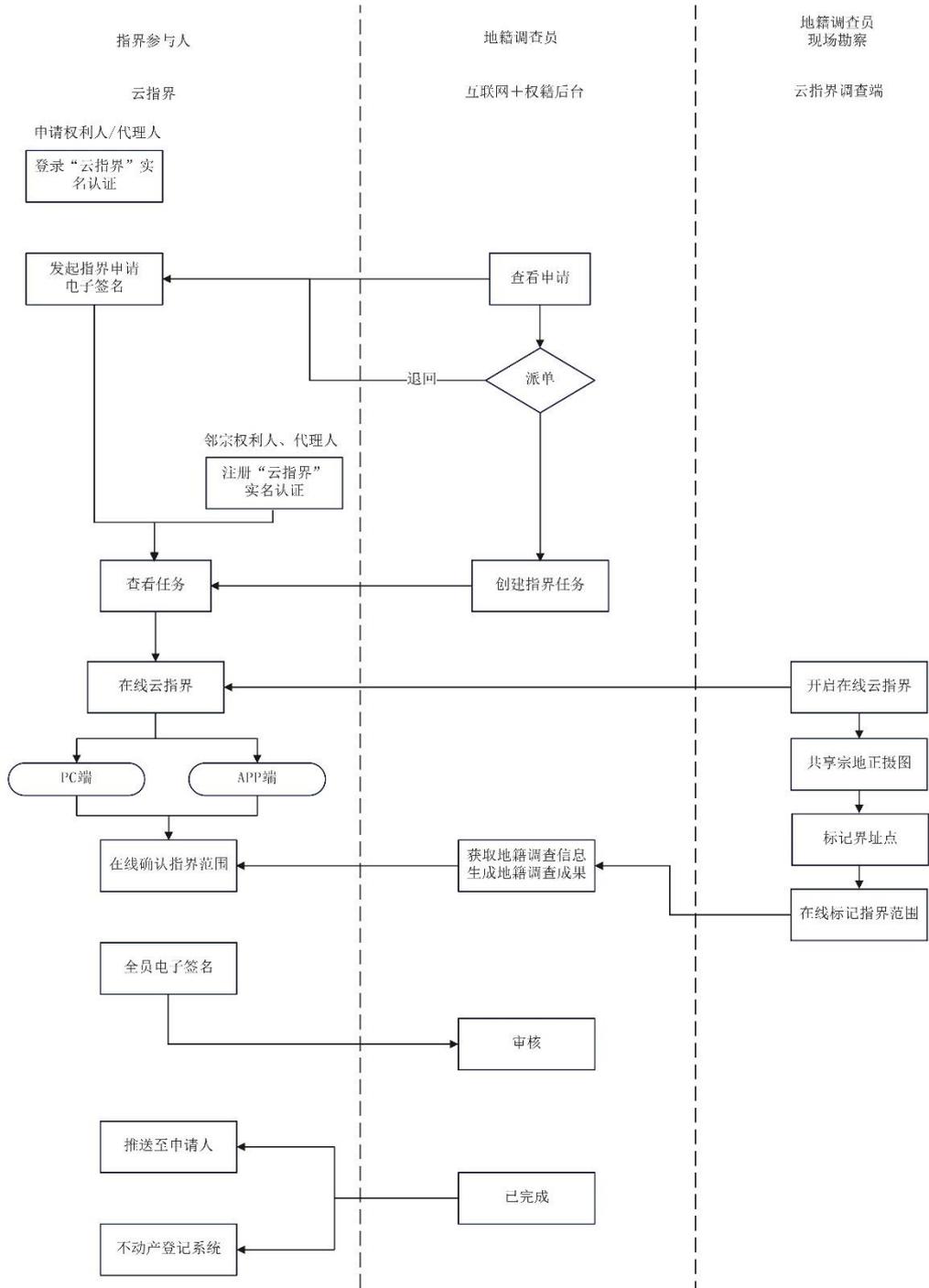
- 建立改进跟踪复查机制，实时公开和复查验证信息；
- 建立长效机制，确保落实到位。

9.3.2 建立有效的沟通协调机制，定期评估互联网+地籍调查“云指界”开展情况，及时发现和解决服务过程中出现的问题。

附录 A
(资料性)
服务流程图

企业和群众提供在线地籍调查申请与指界服务流程如图A.1。

图A.1 服务流程图



附录 B
(资料性)
地籍调查表

B.1 不动产调查表包含地籍调查表、界址标示表、界址签章表、宗地草图、界址说明表、调查审核表等，不动产地籍调查表见表 B.1。

表B.1 地籍调查表

地籍调查表

宗地代码： _____

调查单位（机构）： _____

调查时间： _____

表 B.1 不动产地籍调查表（续）

基本信息表					
权利人	所有权				
	使用权			权利人类型	
				证件种类	
				证件号	
		通讯地址			
权利类型		权利性质		土地权属来源证明 材料	
坐落					
法定代表人或负责人姓名		证件类型		电话	
		证件编号			
代理人姓名		证件类型		电话	
		证件编号			
权利设定方式					
国民经济行业分类 代码					
预编宗地代码			宗地代码		
所在图幅号	比例尺				
	图幅号				
宗地四至	北：				
	东：				
	南：				
	西：				
批准用途			实际用途		
	地类代码			地类编码	
批准面积（m ² ）	宗地面积 （m ² ）			建筑占地面积	
				建筑面积（m ² ）	
使用期限	年 月 日 至 年 月 日				
共有/共用 权利人情况					
说明					

B.4 宗地草图见表 B.4。

表B.4 宗地草图

<h1>宗地草图</h1>					
丈量者		丈量日期		概略比例尺	
检查者		检查日期			

B.5 界址说明表见表 B.5。

表B.5 界址说明表

界址说明表	
界址点位说明	
主要权属界线走向说明	

B.6 调查审核表见表 B.6。

表B.6 调查审核表

调查审核表	
权属调查记事	<p>调查员： 日期： 年 月 日</p>
地籍测量记事	<p>测量员： 日期： 年 月 日</p>
地籍调查结果审核意见	<p>审核人： 日期： 年 月 日</p>

附 录 C
(资料性)
信息归档材料

C.1 信息归档材料包含调查确认书和土地调查受理单，不动产地籍调查申请书见表 C.1。

表C.1 不动产地籍调查申请书

申请调查事由				
申请人	地籍调查申请人			
	姓名(名称)			
	身份证件种类	身份证	证件号	
	代理人姓名		联系电话	
不动产主要情况	坐落			
	不动产种类			
	权属来源证明材料			
	房屋翻建情况			
<p>本申请人承诺对上述内容的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p>申请人(签章)：</p> <p>代理人(签章)：</p>				

C.2 土地调查受理单见表 C.2。

表C.2 土地调查受理单

项目单位			
土地坐落			
联系人		联系电话	
项目类型			
提供材料			
项目依据	1. 地籍调查规程 GB/T 42574—2023 2. 土地利用现状分类 GB/T 21010—2017 3. 其他相关规范性文件		
提示	1. 调查中涉及土地权属、用地界线争议的，待争议解决后开展调查，并告知土地使用者； 2. 涉及土地共用宗，需提供土地共有协议及共有资料； 3. 受理单所提供的联系人及地址为法律文书送达人和送达地址； 4. 本次地籍调查中权属调查服务免费，测绘服务费详见测绘委托协议书； 5. 以上所提供的批准文件、身份证件及相关证明材料，均真实有效。本人愿意承担相应的法律责任。		
受理地址			
承办单位			
联系电话			
地籍测绘投诉电话			