

DB3205

苏州市地方标准

DB3205/T 1156-2024

地籍调查“云指界”服务规范

Specification of cadastral survey online demarcation of cadastral
parcel servicee

2024-12-25 发布

2024-12-31 实施

苏州市市场监督管理局 发布

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 基本原则 2

 4.1 实现线上操作 2

 4.2 统一收件材料 2

 4.3 实时掌握动态 2

 4.4 信息公开透明 2

 4.5 电子成果归档 2

5 总体要求 3

 5.1 服务保障 3

 5.2 资料收集 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 4

 6.3 后台服务流程 5

7 服务平台要求 6

 7.1 总体要求 6

 7.2 安全管理 7

 7.3 运维管理 7

8 投诉处理 7

9 评价与改进 8

 9.1 评价方式 8

 9.2 评价内容 8

 9.3 持续改进 8

附录 A（规范性） 地籍调查资料 9

附录 B（规范性） 信息归档材料 16

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。

本文件由苏州市自然资源和规划局提出、归口并组织实施。

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、孙华、朱楠楠、金智辉、黎迎春、黄琰、王钊柱、谢婷婷。

地籍调查“云指界”服务规范

1 范围

本文件规定了地籍调查“云指界”服务的基本原则、总体要求、服务流程和内容、服务平台要求、投诉处理及评价与改进等要求。

本文件适用于不动产登记机构、地籍调查等部门的地籍调查“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 20998 信息安全技术 学习系统灾难恢复规范
- GB/T 31497 网络安全技术 信息安全管理监视、测量、分析和评价
- GB/T 35273 信息安全技术 个人信息安全规范
- GB/T 41391 信息技术安全 移动互联网应用程序（App）收集个人信息基本要求
- GB/T 42547—2023 地籍调查规程
- TD/T 1077—2023 地籍调查基本术

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

指界 demarcation of cadastral parcel

权利人或代理人、利害关系人或代理人及调查人员共同到实地指认界址点线的位置、类型的权属调查工作。

[来源：TD/T 1077—2023, 6.8]

3.2

云指界 online demarcation of cadastral parcel

宗地权利人线上发起地籍调查申请，通过线上视频指界实现本宗地权利人、相邻宗地权利人（3.3）和地籍调查员对权属界址状况进行调查、线上确认，以及利用电子签名代替纸质签字，实现线上化地籍调查指界确认。

3.3

本宗地权利人 right holder

依法享有不动产所有权、使用权的法人、其他组织或自然人。

3.4

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。

3.5

指界参与人 demarcation of cadastral parcel participant

本宗地和相邻宗地的权利人或实际使用人或代理人。

3.6

云委托 online proxy

权利人通过在线委托申请实现云指界的代理，并生成电子委托书，并进行电子签名。

3.7

界址线 boundary line

不动产单元的边界线。

[来源：GB/T 42547—2023，3.7]

3.8

界址点 boundary point

界址线的转折点。

[来源：GB/T 42547—2023，3.8]

3.9

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]

3.10

指界确认书 confirmation of boundary designation

指界参与人进行“云指界”后，同意土地使用范围界限的，经过线上签字形成的报告。

4 基本原则

4.1 实现线上操作

权利人或代理人通过线上平台完成地籍调查申请、现场指界、界址签章（指界确认书和地籍调查确认签字，资料见附录A）以及成果流转等业务，将线下模式转变为地籍调查线上全流程业务办理。

4.2 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，如营业执照、身份证信息等，宜不再另外收取纸质材料，其他个性材料线上提交，收集材料应符合GB/T 41391的要求。

4.3 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。

4.4 信息公开透明

宜制定地籍调查“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。

4.5 电子成果归档

- 4.5.1 电子档案管理所需的归档材料参见附录 B。
- 4.5.2 不动产登记业务中心的档案内容，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。
- 4.5.3 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。

5 总体要求

5.1 服务保障

- 5.1.1 应具备必要的、功能齐备的场所和设施，以及满足线上指界的平台系统，建立健全网络信息安全制度，落实安全保护技术措施，保障系统安全稳定运行。
- 5.1.2 建立健全平台运行服务规范和内控机制，加强对工作人员的管理，不断提高平台服务质量和效率。
- 5.1.3 在“云指界”平台和服务场所醒目位置向社会公开平台的服务内容、服务流程、服务规范和监督渠道等，主动接受社会监督。
- 5.1.4 加强日常安全管理，制定实施突发性应急处理预案。
- 5.1.5 积极配合政府有关部门调查投诉事项和违法违规行为，承担有关部门交办的其他工作。

5.2 资料收集

- 5.2.1 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）；
 - 不动产登记按规定要求提供的其他材料等。
- 5.2.2 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；
 - 不动产登记按规定提供的其他材料等。

6 服务流程和内容

6.1 流程图

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，应按照图1的流程提供服务。

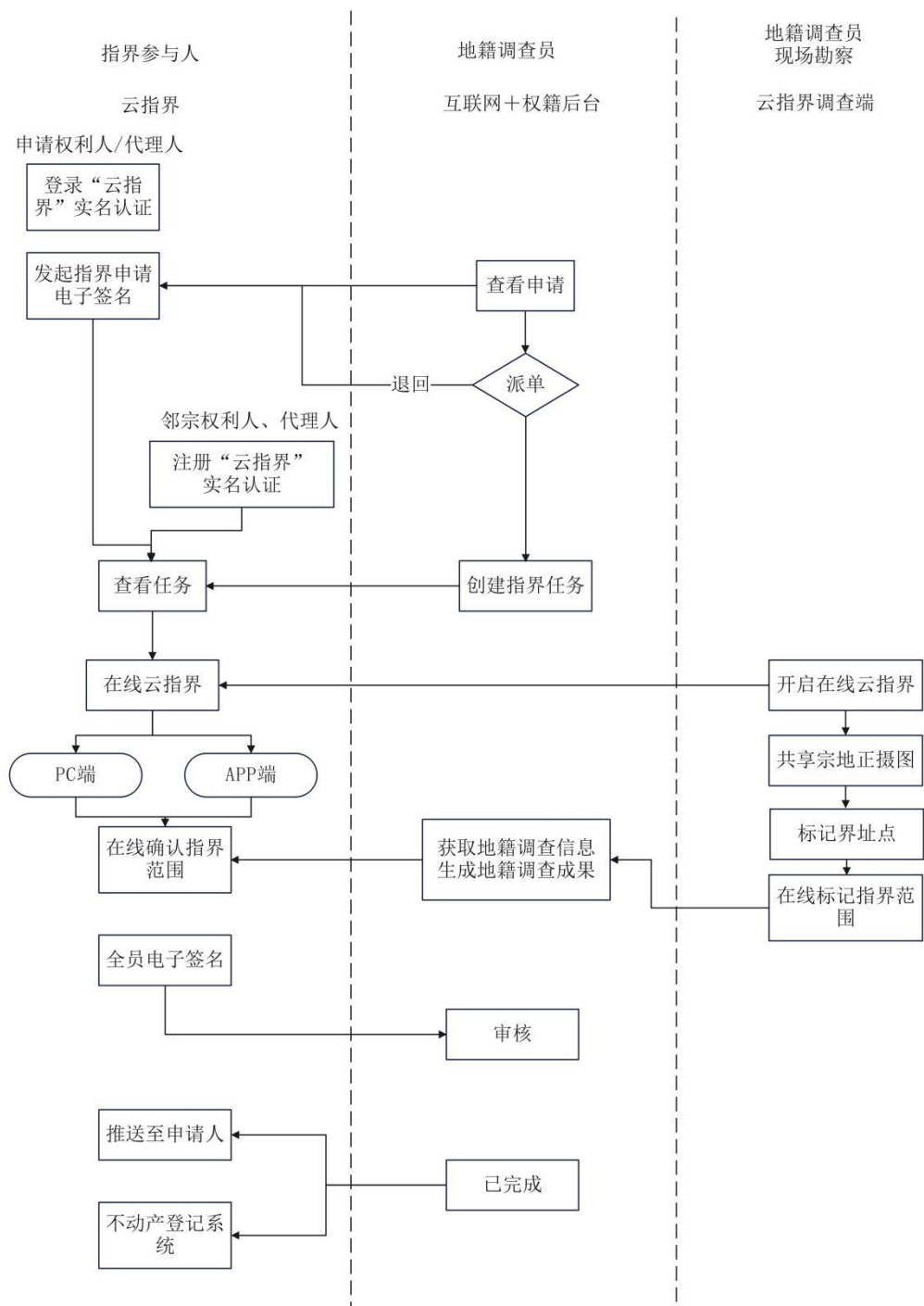


图1 服务流程图

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 应在指界前，通过微信、联系电话、短信等联系指界参与人，确认其可参与。

6.2.3.2 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。

6.2.3.3 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 指界参与人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 指界参与人确认指界确认书、地籍调查表无误后，进行电子签名。

6.2.5 进度查看

指界参与人可通过“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 管理后台服务

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，反馈至指界参与人“云指界”内我的任务中。

6.3.2 任务审核与派单

指界参与人在用户端完成申请后，地籍调查人员通过管理后台查看该条申请记录，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，指界参与人可通过“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人。

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。

6.3.6 服务时效性

地籍调查部门在收到申请后3个工作日内进行指界、测绘工作安排，如遇连续下雨天气则适当顺延。完成本宗地、邻宗地指界签章后2个工作日内出具地籍调查成果。

7 服务平台要求

7.1 总体要求

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 技术特性

技术特性包括但不限于：

- 可靠性：能够平稳运行，具备高可靠性和稳定性；
- 易用性：具备良好的用户界面和易用性，简单易懂，方便操作；
- 安全性：应确保数据在传输过程中的完整性和一致性，对证件信息、联系方式等重要信息加密保护，以及对增量数据进行备份，数据恢复时应符合 GB/T 20998 的要求；应根据 GB/T 31497 的要求，对信息进行监视、测量、分析和评价。

7.1.4 后台要求

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 角色管理

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 账号管理

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 日志管理

为保障指界参与人的日志数据，通过系统用户管理功能，为不同身份的人提供特定的日志记录、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 应根据 GB/T 35273 的要求，保护个人信息安全。

7.2.2.2 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。

7.2.2.3 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。

7.2.2.4 调查员按区县划分成不同的群组进行数据管理，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，保障各区域数据安全。

7.2.2.5 应建立数据备份与恢复机制，确保数据完整性和可恢复性。

7.3 运维管理

7.3.1 外网

部署运行地籍调查“云指界”系统，满足企业群众的地籍调查申请、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，记录投诉人员相关信息、投诉细节，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、服务对象评价、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 服务对象评价宜一事一评，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，对不满意度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

建立综合评价制度，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 应建立有效的沟通协调机制，定期评估地籍调查“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
(规范性)
地籍调查

A. 1 地籍调查资料

地籍调查资料包含地籍调查表、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。

A. 2 地籍调查表

地籍调查表见表 A. 1。

表 A. 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 A.1 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						

A.4 界址签章表

界址签章表见表A.3。

表 A.3 界址签章表

[illegible]

A. 5 宗地草图

宗地草图见表A. 4。

表 A. 4 宗地草图

宗地草图					
丈量者		丈量日期		概略比例尺	
检查者		检查日期			

A. 6 界址说明表

界址说明表见表A. 5。

表 A. 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	

A.7 调查审核表

调查审核表见表A.6。

表 A.6 调查审核表

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

附 录 B
(规范性)
信息归档

B.1 信息归档材料

信息归档材料包含调查确认书和土地调查受理单。

B.2 不动产地籍调查申请表

不动产地籍调查申请表见表B. 1。

表 B. 1 不动产地籍调查申请表

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			
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。 申请人（签章）： 代理人（签章）：				

B.3 土地调查受理单

土地调查受理单见表B. 2。

表 B.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			