



土地承包经营权纳入不动产统一登记

解决方案

2013年《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》提出“农村土地承包经营权纳入不动产统一登记予以五年过渡期”；2015年颁布的《不动产登记暂行条例》中明确指出土地承包经营权属于不动产权利，应当纳入不动产登记；2020年5月28日，全国人民代表大会审议通过的《中华人民共和国民法典》也对土地承包经营权的定义、权利的设立和登记、互换及转让登记等作出相关规定。

国图信息基于农村土地承包经营权确权登记工作成果和试点经验，梳理部门职能分工，对业务深入分析，探索数据整合、平台建设各项工作实施路径，研发土地承包经营权登记信息管理平台，提供全流程业务功能服务，从实际出发为土地承包经营权纳入不动产统一登记工作提供业务与软件支撑。

数据服务

数据整合入库

首先对不动产登记、土地承包经营权数据内容、结构对比分析，构建映射模型；然后进行数据清洗、格式转换、坐标转换、产权矛盾核实与更新等预处理；根据建立的映射关系将土地承包经营权数据转换到不动产登记数据库中；对转换后的数据进行完整性、一致性等质量检查，补充完善属性信息，对于经检查无误的数据按照标准入库，形成包含承包经营权数据的不动产统一登记数据库。

数据收集整理

遥感影像

基础地理信息

土地利用现状

农业相关数据

土地承包经营权确权发证成果

地理国情数据

行政区划数据

数据分析

分析数据库内容、结构以及特点

数据预处理

数据清洗

格式转换

产权矛盾核实及更新

数据转换

建立映射关系

转换数据

数据检查

数据完整性

数据正确性

数据一致性

数据规范性

数据入库

不动产登记数据库

◆ 数据库标准衔接

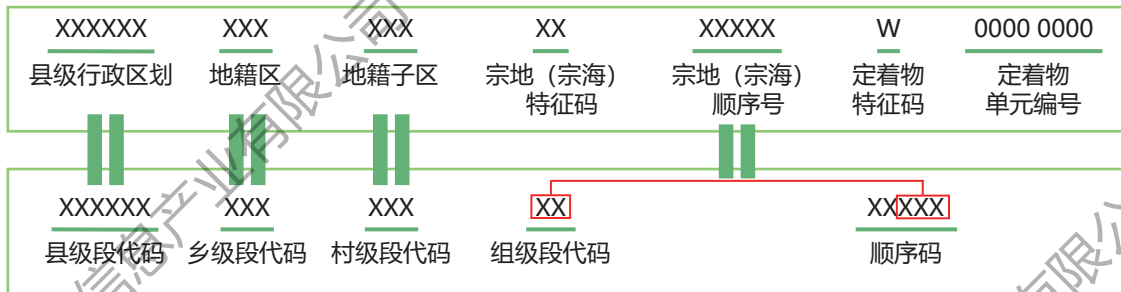
不动产登记、土地承包经营权数据库结构存在较大差异，土地承包经营权纳入到不动产统一登记后，部分确权登记信息在不动产登记数据库中没有对应存储的字段，需要结合后期土地承包经营权的管理需要，对不动产登记数据库标准进行扩展和调整，增加如承包合同、流转合同等相关属性信息。

承包经营权确权登记数据库			不动产登记数据库		地块 (DK)			宗地基本信息 (ZDJBXX)	
序号	数据内容	属性表名称	数据内容	属性表名称	序号	字段名称	字段代码	字段名称	字段代码
1	地块	DK	宗地	ZDJBXX	1	标识码	BSM	标识码	BSM
2	界址点	JZD	界址点	JZD	2	要素代码	YSDM	要素代码	YSDM
3	界址线	JZX	界址线	JZX	3	地块编码	DKBM	宗地代码	ZDDM
4	注记	ZJ	注记	ZJ	4	地块名称	DKMC		
5	发包方	FBF	农用地使用权(非林地)	NYDSYQ	5	所有权性质	SYQXZ	权利类型	QLLX
6	承包方	CBF	农用地使用权(非林地)	QLR	6	地块类别	DKLB		
7	家庭成员	CBF_JTCY	权利人	QLR	7	土地利用类型	TDLYLX		
8	承包地块信息	CBDKXX	宗地	ZDJBXX	8	地力等级	DLDJ	等级	DJ
9	承包合同	CBHT	/	/	9	土地用途	TDYT	用途	YT
10	流转合同	LZHT	/	/	10	是否基本农田	SFJBNT		
11	权属来源资料附件	QSLYZLFLJ	/	/	11	实测面积	SCMJ	宗地面积	ZDMJ
12	承包经营权证登记簿	CBJYQZDJ_B	农用地使用权(非林地)	NYDSYQ	12	地块东至	DKDZ	宗地四至-东	ZDSZD
13	承包地块信息	CBJYQZ	农用地使用权(非林地)	NYDSYQ	13	地块西至	DKXZ	宗地四至-西	ZDSZS
14	权证补发	CBJYQZ_Q_ZBF	/	/	14	地块南至	DKNZ	宗地四至-南	ZDSZN
15	权证换发	CBJYQZ_Q_ZHF	/	/	15	地块北至	DKBZ	宗地四至-北	ZDSZB
16	权证注销	CBJYQZ_Q_ZZX	/	/	16	地块备注信息	DKBZXX	备注	BZ
					17	指界人姓名	ZJRXM		

数据库对应表

◆ 编码衔接

土地承包经营权纳入不动产统一登记前，存在承包方编码、发包方编码、承包地块编码3种编码，纳入到不动产统一登记后，需按照编码改造或重新编码两种方式将承包地块编码转换为不动产单元编码，做好两者衔接。

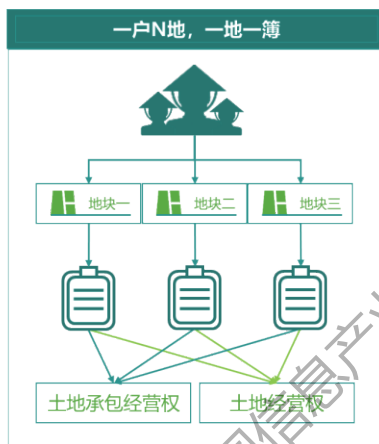
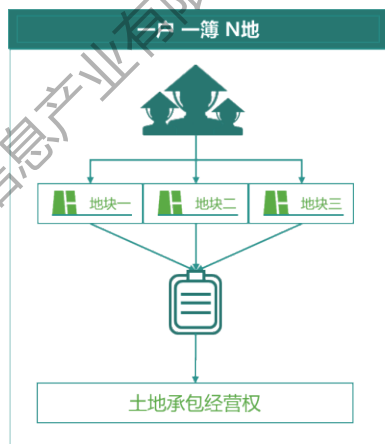


承包地块编码与不动产单元编码衔接

◆ 簿证衔接

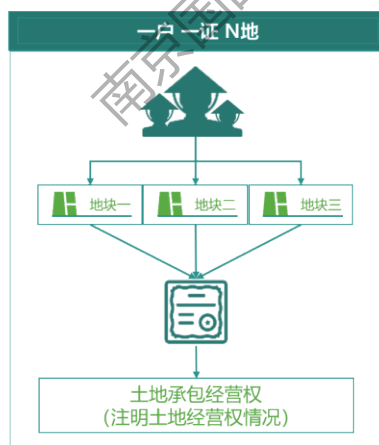
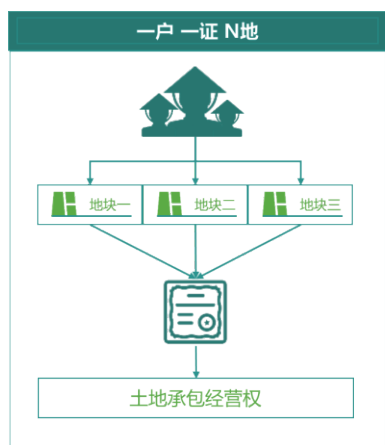
原有土地承包经营权登记簿以户为单位进行登簿，不动产登记簿以宗地为单位编成。土地承包经营权纳入不动产统一登记后，一个承包地块相当于一个宗地，因此，建议登记簿以承包地块为单位管理，即一个承包地块为一簿。

原土地承包经营权证以一户一证多地的形式发证，为方便管理，统一登记后的不动产权证建议仍然以户为单位发放，同时记录土地经营权的流转情况。



统一登记

三权分置



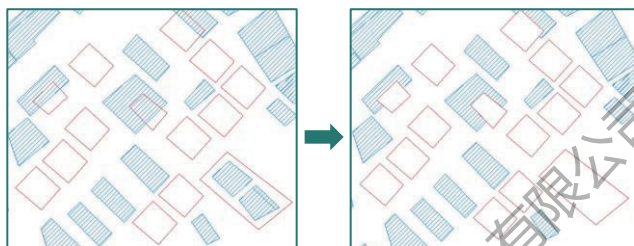
统一登记

三权分置

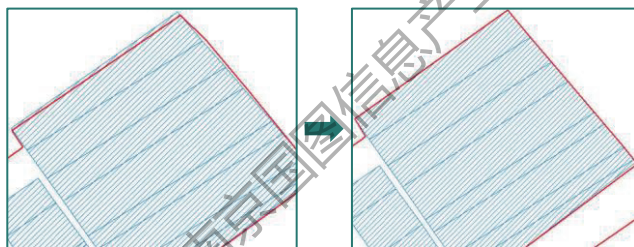
权属矛盾处理

由于调查时点、要求等不统一，存在**承包地块与已发证的宅基地、村镇企业用地重叠、交叉**，发包方信息与集体土地所有权确权登记成果中的权利人信息不一致等矛盾。此类矛盾需要在内业整理分析后通过外业实地调查进行更新，确保各类权属数据的现势性和一致性。

土地承包经营权、不动产登记中各权属数据采用的测量方法不统一，**测量精度存在差异**。在数据整合的过程中，建议对于因精度导致的权属界线矛盾按照**低精度服从高精度**的原则进行调整。



承包地块与已发证宅基地重叠、交叉处理



权属界线精度不一处理

登记管理系统

申请人可在网上发起登记申请，登记业务系统抽取相关数据自动新建流程，同时提供受理、审核、登簿、缮证、发证在内的完整登记业务服务。为提高办理效率，系统还将提供组合流程、“一窗受理”等高级业务办理功能。

不动产登记受理信息

发包方
发包方全称: [] 负责人姓名: [] 联系电话: []

承包方
承包方(代表)名称: [] 承包方(代表)证件类型: 户口簿 承包方(代表)证件号: [] 联系电话: []
承包方住址: [] 承包地块总数: 1 承包方式: 家庭承包
土地承包合同编号: [] 承包(合同)总面积: 3593.15 承包起始时间: 1999-02-27 承包结束时间: 2030-02-27

序号	家庭成员名称	性别	证件种类	证件号	与户主关系	户口所在地	操作
1	[]	男	身份证	[]	户主	[]	+ -

承包地块

序号	地块名称	地块四至	承包(合同)面积	实测面积	承包起始时间	承包结束时间	承包土地用途	质量等级	是否基本农田	操作
1	002	东: 2--3 空地; 南: 3--4 空地	3593.15	3593.15	1999-02-27	2030-02-27	[]	[]	[]	详情

档案管理系统

登记办结后，数据推送给档案管理系统，档案系统统一接收并自动存档，实现对土地承包经营权档案资料的统一管理。

不动产登记档案管理系统

自定义查询

已归档 未归档

档案扫描 原文管理 备考表打印 打印封皮 备考表

序号	姓名	年度	保管期限	操作
20200000	[] 村地块 3203220000000000000045 土地承包经营权转移登记	2020	长期	+ 借阅
20200000	[] 村地块 3203220000000000000045 土地承包经营权转移登记	2020	长期	+ 借阅

共 2 条 10 条/页

成果分析和监管系统

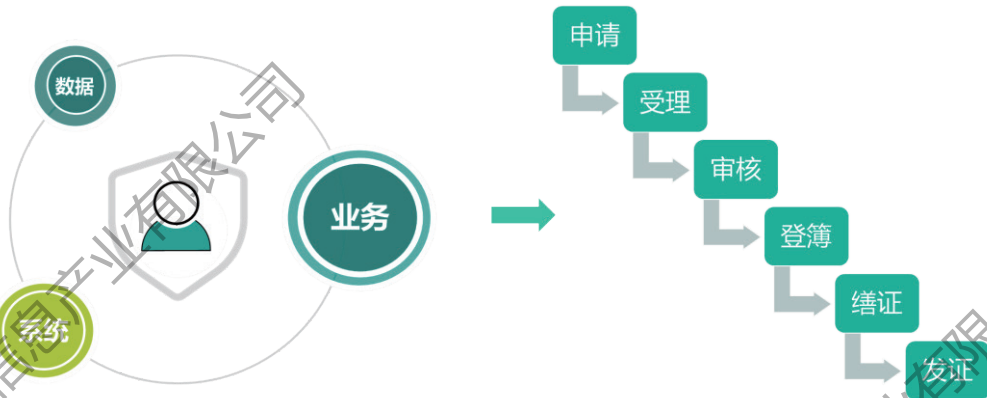
支持对土地承包经营权在内的不动产业务数据进行多维分析，包括但不限于土地集约度、土地流转热度分析等，协助管控土地承包经营工作。同时支持数据合规性检查、统计分析、图表生成等监管功能。



亮点及优势

业务、数据、系统一体化整体解决方案

国图信息基于丰富的不动产项目工作经验，以及对土地承包经营权业务的深入研究，提供从业务流程衔接、权属问题梳理、数据整合服务，到软件产品服务的整体解决方案，实现土地承包经营权申请、受理、审核、登簿、缮证、发证全流程业务办理，为土地承包经营权纳入不动产统一登记工作全面护航。



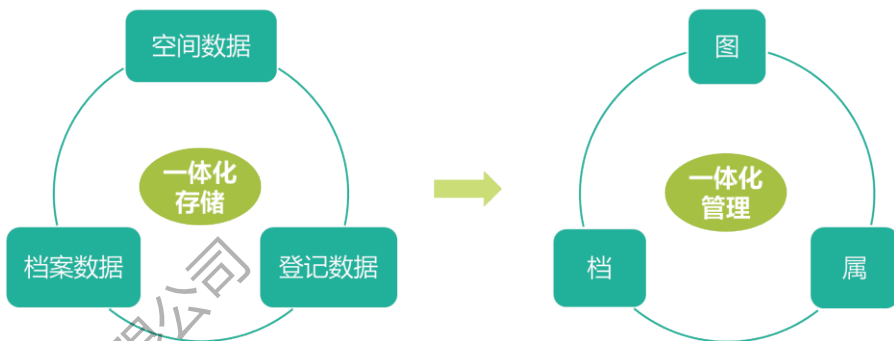
信息高度协同共享，全流程信息化业务办理

通过信息共享机制，在不动产登记机构与基层管理部门、测绘机构、农业主管部门、农村产权交易所间搭建数据桥梁，所需的测绘、农业农村、不动产登记等多他部门的数据，可实现自动获取与更新，实现部门间的业务协同，让农户少跑路。



数据规范整合一体化管理

基于统一的标准规范、数据基准，对承包经营权数据整合、管理，实现承包经营权空间数据和登记业务数据、档案数据的一体化存储，以达到图、属、档一体化管理的应用目标，为后期承包经营权纳入不动产登记信息管理基础平台运行和信息共享查询服务提供数据支撑。



产权矛盾统筹分析，辅助解决产权问题

通过对农林划界矛盾、承包地块类型与土地利用现状矛盾等多种类型的产权矛盾进行统筹分析，总结归纳可能的矛盾成因，辅助主管部门找出问题的痛点，并提交多项解决方案以供选择，极大地提高产权矛盾的处理效率。

