

# 常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目合同

项目名称：常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0506

甲方：（买方）常州市不动产登记交易中心

乙方：（卖方）南京国图信息产业有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目公开招标的结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 标的名称：常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目

1.2 标的质量：常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目，是按照国家、省关于自然资源和不动产确权登记工作总体部署，以及常州市开展不动产登记营商环境攻坚提升活动实施方案要求，常州市 2024 年打造一流营商环境重点任务清单，着眼常州市不动产登记营商环境攻坚提升需求提出来的。立足常州市不动产登记信息化平台建设基础，通过项目建设，做到办事材料只减不增，时限进一步压缩，流程进一步优化，让办事企业和群众真正体会到不动产登记“办事有速度、服务有温度”，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感；不动产登记便利化水平不断提升，营商环境攻坚活动取得实效，各项考核指标力争上游，为营商环境评价进入全省前列位次打下坚实的硬件基础；进一步打造市场化、法治化、国际化的营商环境，夯实社会主义市场经济的产权基础，增强经营主体活力和发展动力，助力社会高质量发展。

1.3 标的数量（规模）：1

1.4 服务内容：详见附件一

1.5 履行时间（期限）：自合同签订之日起，10 个月内完成所有建设内容

1.6 质保期：项目验收合格后免费维保 1 年

1.7 履行地点：常州市天宁区锦绣路 2 号

1.8 履行方式：按甲方要求

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：肆佰捌拾伍万元整（4,850,000.00 元）人民

币。

### 三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

### 四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

### 五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

### 六、履约保证金

本项目**不收取**履约保证金。

### 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

### 八、合同款项支付

8.1 分期付款：

期次	阶段	付款要求	付款比例 (%)
1	首付	项目合同签订后，收到发票后 10 个工作日内付款	20
2	试运行	项目工作内容完成并开始试运行，收到发票后 10 个工作日内付款	35
3	初验	项目工作内容完成并通过初验，收到发票后 10 个工	35

期次	阶段	付款要求	付款比例 (%)
		作日内付款	
4	终验	项目通过终验，收到发票后 10 个工作日内付款	10

满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

## 九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

## 十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 5% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额 6% 每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的,乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的,甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同价款总额 5% 的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的,甲方有权拒绝接受服务,并可单方面解除合同。

## **十二、不可抗力事件处理**

12.1 在合同有效期内,任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后,应立即通知对方,并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

## **十三、解决争议的方法**

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议,应通过友好协商解决。如协商不成,由甲方住所地人民法院管辖。

## **十四、合同生效及其它**

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份,具有同等法律效力,甲方、乙方各执一份。

甲方：常州市不动产登记交易中心

地址：常州市天宁区锦绣路2号

法定代表人或授权代表：

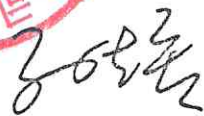


联系电话：

乙方：南京国图信息产业有限公司

地址：南京市鼓楼区集慧路18号联创大厦12、13、18层

法定代表人或授权代表：



联系电话：025-86380192

签订日期：2024年12月 日

# 服务内容

## 1 不动产登记系统升级改造

### 1.1 不动产登记业务全流程智办

#### 1) 智能受理

在业务受理环节，通过引入图像自动识别分类、OCR（光学字符识别）以及人证比对等技术，对申请人、证件信息、收件材料等进行识别、提取和真实性核验。

#### 2) 智能审核

智能审核涵盖线下窗口收件和线上“不见面”两种渠道发起的业务，通过构建不动产登记知识库、知识图谱和核对分析模型库，基于人工智能机器学习技术、数据智能比对等技术辅助，提供不动产单元信息自动校验、不动产权利信息自动校验、辅助审核知识智能推送和审批报告自动生成等功能服务。

#### 3) 智能缴费

对接银行、pos 厂商，完成接口联调、pos 机插件安装与配置，并嵌套于平台，实现“一窗受理”涉税业务 pos 机缴费，试点支持数字人民币缴付。

### 1.2 不动产登记数据质量提升

#### 1) 登簿日志升级

登簿日志增加登簿详单与上报详单。

#### 2) 销账报文组织与上报

配合省厅开展增量数据比对及销账管理，次日针对省级反馈的不一致数据日清单，区县应在 5 个工作日内完成销账上报。

#### 3) 销账监管

定期上传比对库，根据比对结果补录上报，按照比对库模板，每季度末将本地数据库中的数据项全部导出为 mdb 文件。

#### 4) 签发数据组织

请求参数增加字段值。

### 1.3 “总对总” 不动产网络查封登记

法院在办理查封时，通过采用“总对总”不动产网络查封进行业务办理，逐步减少异地执行，最终推动实现全流程线上办理。

## 2 “互联网+不动产登记”系统升级改造

### 2.1 “互联网+不动产登记”界面改版

根据《关于做好“线上苏小登”提质升级 进一步深化“全程网办”“跨省通办”工作的通知》，严格按照《江苏省“互联网+不动产登记”建设规范（试行）》和新版设计 DEMO 的界面、功能、流程设计要求，对“互联网+不动产登记”平台进行改版升级，统一“线上苏小登”，包括 LOGO、色彩、字体等视觉元素，形成界面统一、功能统一、流程统一的“互联网+不动产登记”服务。

### 2.2 健全“互联网+不动产登记”用户体系

#### 1) 增设机构登录方式

互联网系统已嵌入政务服务网、我的常州 APP 等终端，支持个人和企业登录，增设机构登录方式，支持代办角色登录使用。

#### 2) 接入“我的常州”APP

拓展互联网+不动产的应用范围，将互联网+不动产登记接入了我的常州 APP。

### 2.3 “互联网+不动产登记”配套功能提升

#### 1) 线上一窗受理

根据《2022 年全省营商环境评价方案》要求，在原先已实现“一窗受理、并行办理”的基础上，根据税务系统升级要求重新改造登记业务管理系统相关一窗受理功能。

#### 2) 一卡清系统

“互联网+”系统与不动产登记系统、银行支付平台、金税三期系统、税务评估系统、财政系统通过接口进行数据的共享和业务的协同，由此实现了不动产登记业务过程中产生的税和费的统一缴纳，并通过一次支付、平台自动分账。

#### 3) 电子证照应用

通过信息共享自动获取公安、民政、市场监管等部门的电子信息和电子证照。与市数据局大数据管理中心技术单位对接，扩大证照数据共享范围，尤其是电子

证照的实时获取，通过信息共享自动获取公安、民政、市场监管等部门的电子信息和电子证照，从而在受理端做到交易、报税、登记三合一的电子信息自动采集，减少手工录入，提高办事效率。

## 2.4 “互联网+不动产登记”全程网办

### 1) 与住建平台交互业务

与住建平台交互业务包括存量房转移登记、存量房转移抵押合并登记、双预告等业务。

### 2) 银行业务

银行业务包括抵押权首次、抵押权注销、抵押权变更、双预告、双预告转移、双预告变更、双预告注销、双预告转本、商品房转移抵押合并登记等业务。

### 3) 房地产开发企业业务

房地产开发企业业务包括商品房转移登记、商品房转移抵押合并登记、预购商品房预告登记等业务。

### 4) 企业业务

企业业务包括首次、变更、转移、注销、其他 5 大类等业务。

### 5) 个人业务

个人业务包括首次、变更、预告、转移、抵押、注销、其他等业务。

### 6) 受办分离业务

受办分离业务包括首次、变更、预告、转移、抵押、注销、其他等业务。

## 2.5 “互联网+不动产登记”查询功能完善

### 1) 利害关系人查询

### 2) 登记资料档案查询

### 3) 证书真伪查询

### 4) 互联网+地籍图查询

## 2.6 “互联网+不动产登记”智能问答

不动产智能问答模块依托于我中心提供给数据局的知识问答知识库，实现高效便捷的自然语言问答功能，赋予系统智能感知与外部交互的能力。

## 2.7 “互联网+地籍调查”一件事

自然人或法人通过“互联网+不动产”系统，在线发起地籍调查委托，使得



申请人无需亲自前往相关机构，即可启动地籍调查程序。工作人员在线接收到申请后，协同测绘部门共同完成地籍调查“一件事”。

### 3 监管与辅助决策系统升级改造

#### 3.1 不动产登记廉防子系统

##### 1) 登录异常监管

实施严格的认证机制，确保只有授权用户才能访问系统。

根据不同用户的角色和职责，分配相应的访问权限，确保用户仅能访问对其工作必要的数据和功能。

利用先进的机器学习技术，实时分析和识别系统使用模式。

##### 2) 流程设置监管

通过构建流程模板和自动审查机制，系统能够对业务办理提交的材料完整性、准确性进行预检查，并指导用户更正或补充材料。业务办理监管

##### 3) 查询监管

查询工作的日志记录规则，需记录查询人员、查询条件（暂定为权利人、权利人证件号、坐落 3 个条件）、查询时间。

相同字段重复查询异常监控逻辑为：短时间内（暂定为 24 小时）相同条件重复查询 30 次（暂定）。

#### 3.2 不动产接口管理平台

包括应用情况总览、接口管理、服务管理、接入权限、运营监控。

##### 1) 应用情况总览

通过仪表盘的形式，展示服务调用的总量、失败数、告警数等关键性能指标。

##### 2) 接口管理

接口管理涉及接口的创建、维护、测试和安全性管理。包括主题管理、接口列表和密钥管理。

##### 3) 服务管理

服务管理涉及服务的生命周期管理、场景配置以及服务审核等关键环节。包括场景管理、服务列表、服务审核。

##### 4) 接入权限

包括权限管理和需求方管理。

#### 5) 运营监控

运营监控涉及服务的运行状况统计和监控，确保服务的高可用性和稳定性。包括服务统计和监控管理。

### 3.3 不动产数据分析子系统

通过指标管理与模型构建，对不动产登记数据进行汇总统计、专题分析、价值挖掘，以大屏、图表等可视化形式展示各指标的数量、分布、结构、趋势，支撑不动产登记数据价值的分析。

### 3.4 知识社区

#### 1) 知识库

知识库的目的是存储、组织和提供关于不动产登记的全面信息。

#### 2) 培训课程

培训课程部分旨在提供系统的学习材料和在线课程，帮助用户掌握不动产登记的专业知识和技能。

#### 3) 在线考试

在线考试提供多种类型的测试题，覆盖知识库和培训课程中的关键知识点。

## 4 地籍管理系统升级改造

地籍系统升级改造建设内容为地籍图编制及管理功能。基于现有的地籍调查数据库，按照《地籍图编制技术规范（试行）》组织编制电子地籍图，满足地籍图编制及管理需求。

### 4.1 不动产登记系统升级改造

系统模块	建设内容		内容说明
不动产登记系统升级改造	不动产登记业务全流程智办	智能受理	特定证件识别和核验，支持对身份证件、结婚证件、居民户口簿等特定证件的自动识别，并通过调用公安、民政等部门的接口进行真实性核验
			共享信息获取，与自然资源内部以及住建、税务、财政等业务协同部门建立信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，自动获取不动产登

系统模块	建设内容		内容说明
			<p>记办理需要的网签备案、完税证明等信息</p> <p>申请材料信息提取和比对,通过OCR(光学字符识别)技术,对不动产申请材料中的文字信息进行结构化识别和提取,与申请信息进行比对,标识出填写有误或不一致的地方,辅助登记业务人员进行审批,减轻业务人员的审核工作量</p> <p>电子材料识别与分类挂接,通过引入图像自动识别分类技术,结合现有样本的机器学习,提取图像中潜藏的目标对象特征,利用模式匹配分析图像内容,实现对批量扫描资料、照片的高速自动识别和分类挂接</p> <p>登记限制验证,根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范》等法律法规及标准规范,总结不动产登记业务对抗和限制规则,针对不同的业务流程,设定约束、限制条件</p>
		智能审核	<p>申请要件核验,对申请要件进行智能审核过程中,基于光学字符识别的文字识别、目标检测的人工智能技术,从文字识别、证件分类及签字签章检测3个方向,自动识别检测提交的资料所属证件类型、资料内容、签字(签章)等,从而快速判断提交资料的合法性与完善度</p> <p>数据集成共享辅助审查,通过集成共享进一步提升材料审核智能化,在不动产登记任务审核时,系统自动向省级共享交换系统提出申请,调用自然资源部或电子政务部门代理提供的公安部、中央编办、民政部等相关部委的共享接口,将流程信息和接口返回的信息进行校验</p> <p>登记限制验证,根据提前设定好的不同业务流程的约束和限制条件,业务智能审核过程中,系统自动调用不动产登记信息、权利信息自动校验,验证不动产单元是否存在抵押、查封、异议、锁定等状态,基于人工智能机器学习技术自动判断不动产业务审批环节的流转以及办事过程的数据传递</p> <p>人工辅助审核,对于智能审核不通过的,若为互联网+发起申请的业务,系统提示申请人联系登记机构线下人工审核,若为临柜受理的业务,则系统自动提示当前业务办理人员需人工辅助审核</p> <p>智能登簿,由计算机智能审查辅助审核,对符合登簿条件的部分登记业务进行自动给予审核通</p>

易  
一  
崇

系统模块	建设内容		内容说明
			过，将登记事项记载于不动产登记簿，并将办理进度和办理结果反馈“互联网+”系统
			智能审核管理，包括规则库管理，智能审核实时监控，智能化统计分析和日志管理
		智能缴费	对接银行、pos 厂商，完成接口联调、pos 机插件安装与配置，并嵌套于平台，实现“一窗受理”涉税业务 pos 机缴费
	不动产登记数据质量提升	登簿日志升级	登簿日志增加登簿详单与上报详单，登簿详单包含：业务号、登记类型、权利类型、不动产单元号、证书证明号、是否上报、报文 ID；上报详单包含：报文 ID、业务号、不动产单元号
		销账报文组织与上报	配合省厅开展增量数据比对及销账管理，次日针对省级反馈的不一致数据日清单，区县应在 5 个工作日内完成销账上报
		销账监管	定期上传比对库，根据比对结果补录上报，按照比对库模板，每季度末将本地数据库中的数据项全部导出为 mdb 文件
		签发数据组织	请求参数增加字段值、调整字段值拼接符、规范字段值
	“总对总”不动产网络查封登记	查控轮询	利用定时轮询的方式，通过解析省厅前置机 xml 获取需要查控的产权信息，并比对不动产登记库确认是否存在相应产权
		业务创建	需求发起：法院可以不动产单元代码、裁判文书案号等作为关联字段，通过“总对总”发起查、续、解封登记、轮候查封登记的协助执行需求
			协执送达：人民法院通过线上或线下方式送达协助执行需求的，均按照属地不动产登记机构收到协助执行需求的时间先后排序，依次办理
查控结果反馈	登记办理：不动产登记机构对人民法院的查封登记协执进行实体审查。查封同一不动产的，不动产登记机构依据协执送达时间，依次办理查、续、解封登记或者轮候查封登记		
		查封登记登簿后，不动产登记机构在 1 个工作日内通过《协助执行通知书（回执）》将登记结果反馈至省级网络查封系统，登记结果载明查封成功及查封期限，若为轮候查封，须标注“轮候”，并通过省厅前置机反馈查控结果	

#### 4.2 “互联网+不动产登记”系统升级改造

系统模块	建设内容		内容说明
互联网+系统升级改造	“互联网+不动产登记”界面改版	苏小登 PC 端	根据《关于做好“线上苏小登”提质升级进一步深化“全程网办”“跨省通办”工作的通知》，严格按照《江苏省“互联网+不动产登记”建设规范（试行）》和新版设计 DEMO 的界面、功能、流程设计要求，对“互联网+不动产登记”平台进行改版升级，统一“线上苏小登”PC 端，包括 LOGO、色彩、字体等视觉元素，形成界面统一、功能统一、流程统一的“互联网+不动产登记”服务
		苏小登手机端	
	健全“互联网+不动产登记”用户体系	增设机构登录	互联网+系统增设机构登录方式，实现业务全升级
		接入“我的常州”APP	(1) 新建小程序包并完成接入 根据我的常州 APP 升级需求，对手机端进行优化，新增小程序包，通过小程序包接入我的常州 APP。
			(2) 对接我的常州用户体系 根据我的常州 APP 提供的接口规范，对接我的常州用户体系，无需再次登录可自动进入不动产登记模块并导入用户信息。
			(3) 我的常州扫码登录 在互联网+不动产登记系统登录时，可通过我的常州 APP 扫码，扫码后自动获取用户信息，认证通过后自动登入网页端。
	(4) 我的常州人脸识别技术集成 根据我的常州 APP 提供的接口规范，调用人脸识别功能，在进行查询或业务办理时需人脸识别，认证通过后方可继续操作。在网页端发起相关查询时，需用的常州 APP 扫码进行人脸识别，识别通过后才能查询出结果。		
“互联网+不动产登记”配套功能提升	线上一窗受理	包括核税信息的重新整理推送新接口、申报信息的推送、申报材料的回传、缴税信息的获取、缴税等功能	
	一卡清系统	所有与外部共享部门的业务系统及内网的登记系统的业务协同，均通过一卡清系统进行交互。线上或二维码扫码一笔支付、线下 POS 机刷卡一笔支付、线上或二维码扫码多笔支付、线下 POS 机刷卡多笔支付、退款	

系统 模块	建设内容		内容说明
		电子证照应用	与市数据局大数据管理中心对接，扩大证照数据共享范围，尤其是电子证照的实时获取，通过信息共享自动获取公安、民政、市场监管等部门的电子信息和电子证照，从而在受理端做到交易、报税、登记三合一的电子信息自动采集，减少手工录入，提高办事效率
		与住建平台协同 (3个业务流程)	存量房转移登记、存量房转移抵押合并登记、双预告升级
		银行代办 (9个业务流程)	抵押权首次、抵押权注销、抵押权变更、双预告、双预告转移、双预告变更、双预告注销、双预告转本、商品房转移抵押合并登记
		房地产开发企业代办 (3个业务流程)	商品房转移登记、商品房转移抵押合并登记、预购商品房预告登记
	“互联网+不动产登记”全程网办	企业法人申请 (28个业务流程)	首次登记包含国有建设用地使用权首次登记（出让）、国有建设用地使用权首次登记（划拨）、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（商品房首次）、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（单位房新建）、集体土地所有权首次登记、集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记、土地承包经营权首次登记、国有农用地的使用权首次登记、林地使用权及森林、林木使用权首次登记 9类业务
			变更登记包含国有建设用地使用权变更登记（权利人姓名或名称变更）、国有建设用地使用权变更登记（不动产地址、坐落变更）、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（不动产地址、坐落变更）、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（权利人名称变更）、集体建设用地使用权及房屋所有权变更登记、集体土地所有权变更登记 6类业务
			转移登记包含国有建设用地使用权转移登记（净地转让）、购买商品房、司法裁决转移、房地一体转移、集体土地所有权转移登记、集体建设用地使用权及房屋所有权转移登记 6类业务
			注销登记包含国有建设用地使用权注销登记、国有建设用地使用权及房屋所有权注

系统 模块	建设内容		内容说明
			销登记、集体建设用地使用权及房屋所有权注销登记、集体土地所有权注销登记、土地承包经营权注销登记 5 类业务
			其他登记包含抵押权首次（外地银行）、森林、林木所有权登记 2 类业务
	个人申请 (41 个业务流程)		首次登记包含国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（私房新建）、宅基地使用权首次登记、宅基地使用权及房屋所有权首次登记、地役权首次登记、国有农用地的使用权首次登记、林地使用权及森林、林木使用权首次登记 6 类业务
			变更登记包含国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（权利人姓名变更）、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（不动产地址、坐落变更）、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记（共有性质变更）、宅基地使用权及房屋所有权变更登记、地役权变更登记、土地承包经营权变更登记 6 类业务
			预告登记包含 预告登记的设立、预告登记的注销、预告登记的变更、预告登记的转移、预购商品房预告登记转本登记 5 类业务
			转移登记包含购买商品（一窗）、购买商品、存量房转移、存量房转移（一件事）、不动产赠与、司法裁决转移、不动产分割、合并（夫妻析产）、不动产继承、受遗赠、地役权转移登记、宅基地使用权及房屋所有权转移登记、土地承包经营权转移登记 11 类业务
			抵押登记包含抵押首次（民间借贷）、抵押权注销登记、抵押权变更登记、抵押权转移登记 4 类业务
			注销登记包含国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记、宅基地使用权及房屋所有权注销登记、地役权注销登记 3 类业务
			其他登记包含换证登记、遗失补证、依申请更正登记、异议登记、森林/林木所有权登记、注销异议登记 6 类业务
		受办分离 (50 个业务流程)	首次登记包含国有建设用地使用权首次登记、国有建设用地使用权及房屋所有权首

系统 模块	建设内容		内容说明
			次登记、集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记、集体土地所有权首次登记、宅基地使用权及房屋所有权首次登记、宅基地使用权首次登记、地役权首次登记、国有农用地的使用权首次登记、林地使用权及森林/林木使用权首次登记、土地承包经营权首次登记 10 类业务
			变更登记包含国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记、宅基地使用权及房屋所有权变更登记、国有建设用地使用权变更登记、集体建设用地使用权及房屋所有权变更登记、集体土地所有权变更登记、土地承包经营权变更登记、地役权变更登记 7 类业务
			预告登记包含预告登记的设立、预告登记的注销、预告登记的变更、预告登记的转移 4 类业务
			转移登记包含国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记、国有建设用地使用权转移登记、集体建设用地使用权及房屋所有权转移登记、宅基地使用权及房屋所有权转移登记、集体土地所有权转移登记、地役权转移登记、土地承包经营权转移登记 7 类业务
			抵押登记包含抵押权首次登记、抵押权注销登记、抵押权变更登记、抵押权转移登记 4 类业务
			注销登记包含国有建设用地使用权注销登记、国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记、集体建设用地使用权及房屋所有权注销登记、宅基地使用权及房屋所有权注销登记、集体土地所有权注销登记、地役权注销登记、土地承包经营权注销登记 7 类业务
			其他登记包含换证、遗失补证、依申请更正登记、异议登记、注销查封登记、查封登记、依职权更正登记、森林/林木所有权登记、注销异议登记 9 类业务
			涉税业务包含商品房转移、商品房转移抵押合并登记 2 类业务



系统模块	建设内容	内容说明	
	“互联网+不动产登记”查询功能完善	利害关系人查询	网页端新增利害关系人查询功能，由登记机构审核利害关系无误后，按需返回查询结果 我的常州新增利害关系人查询功能，由登记机构审核利害关系无误后，按需返回查询结果
		登记资料档案查询	权利人通过江苏政务服务网登录平台，经实名认证后，可根据姓名和证件号查询本人名下的房产信息以及对应房地产业务办理时上传的附件材料，包括申请书、个人身份证明等
			权利人使用“我的常州”APP，经实名认证后，可根据姓名和证件号查询本人名下的房产信息以及对应房地产业务办理时上传的附件材料，包括申请书、个人身份证明等
		证书真伪查询	权利人通过江苏政务服务网登录平台，经实名认证后，可根据权利人姓名及不动产权证号查询证书真伪，并返回证书信息
	权利人使用“我的常州”APP，经实名认证后，可根据权利人姓名及不动产权证号查询证书真伪，并返回证书信息		
	“互联网+不动产登记”智能问答	智能问答	依托于数据局知识问答知识库，实现高效便捷的自然语言问答功能，赋予系统智能感知与外部交互的能力。准确解析各类问题，并从庞大的知识库中迅速定位与问题相关的知识点。为办事群众提供即时、便捷的服务。包括政策问询、办事指南、业务办理地址问询等
“互联网+地籍调查”一件事	地籍调查委托	自然人或法人通过“互联网+不动产”系统，在线发起地籍调查委托	
	地籍调查准备	协同测绘部门完成前期准备工作，通过接口获取相关调查资料，包括地籍调查表、地籍调查报告、地籍图、不动产单元表等	
	移动地籍调查	通过移动终端设备现场指界、电子签名，实现地籍调查成果电子化。并通过接口返回互联网+不动产系统	
	地籍调查成果提交	打通调查系统和登记系统，自动获取地籍调查成果，用于不动产登记，同时将地籍调查成果提交地籍管理系统	

### 4.3 监管与辅助决策系统升级改造

系统模块	建设内容		内容说明
监管与辅助决策体系建设	建设不动产登记廉防子系统	登录异常监管	<p>用户身份验证：包括实施严格的认证机制，确保只有授权用户才能访问系统</p> <p>用户访问控制：根据不同用户的角色和职责，分配相应的访问权限，确保用户仅能访问对其工作必要的数据和功能</p> <p>异常行为检测：利用先进的机器学习技术，实时分析和识别系统使用模式</p>
		流程设置监管	<p>流程标准化与自动化：通过构建流程模板和自动审查机制，系统能够对业务办理提交的材料完整性、准确性进行预检查，并指导用户更正或补充材料。自动化工具将减少人工干预，加快处理速度，同时降低人为错误和延误</p> <p>实时监控与进度跟踪：系统具备实时监控所有登记案件的状态和进度的功能。这包括提供案件流转的透明度，允许监管人员跟踪案件的当前位置、状态和预计完成时间</p>
		业务办理监管	<p>(1) 超期办件（含临期件） 对系统中不同业务流程办件超期人员、超期时间进行统计分析，可按时间段形成统计表格（批量件可选择不在统计范围）</p> <p>(2) 超快办件 基于系统中历史不同业务类型办件时限数据，结合登记部门对不同业务流程办理超快时限的认定，判断超快办件流程</p> <p>(3) 非工作日、工作日非工作时间办件 系统对非工作日、工作日非工作时间段办理业务的工作人员信息及业务信息进行日志记录，非工作时间受理、审核、登簿、查询四个业务的提示或预警，系统记录相应的操作数据、办理时间、办理时限等。不动产登记廉防体系信息化平台读取相关业务数据并分析，判断是否属于非工作日、工作日非工作时间办件</p>

系统模块	建设内容		内容说明
		查询监管	<p>(1) 同岗位查询异常 提供对登记系统查询日志的查询统计功能，对于规定的异常查询条件进行数据分析，得出异常查询的人员、查询时间、异常原因</p> <p>(2) 相同字段重复查询异常 相同字段重复查询异常监控逻辑为：短时间内（暂定为 24 小时）相同条件重复查询 30 次（暂定）</p>
	建设不动产登记接口管理平台	应用情况总览	提供一个快速了解系统状态的入口。通过仪表盘的形式，展示服务调用的总量、失败数、告警数等关键性能指标（KPIs）。还支持时间维度的筛选，允许用户根据需要查看特定时间段内的数据，如每日、每周、每月或年度统计
接口管理		接口管理是不动产登记接口管理平台的关键组成部分，它涉及接口的创建、维护、测试和安全性管理	
服务管理		服务管理是不动产登记接口管理平台的核心功能，它涉及服务的生命周期管理、场景配置以及服务审核等关键环节	
接入权限		包括权限管理和需求方管理两个模块 权限管理模块是确保只有授权用户和系统能够访问和使用平台服务的重要环节 需求方管理模块用于全面管理所有希望接入平台服务的第三方用户或系统，包括它们的信息和接入权限	
运营监控		运营监控是不动产登记接口管理平台的重要组成部分，它涉及服务的运行状况统计和监控，确保服务的高可用性和稳定性	
	建设不动产登记数据分析子系统	数据分析大屏	结合实际不动产业务，基于灵活的指标管理与模型管理，建设不动产数据分析大屏，使用丰富的可视化图表展示不动产数据相关各指标内容，包括一二手房的交易情况、时间空间多维度的登记业务情况、不动产数量与权利人年龄结构的关系、不动产抵押情况分析、贷款银行热度等信息
指标统计		主要是对统计指标和分析指标的结果汇	

系统模块	建设内容		内容说明
			总，进行可视化展示，形成数据指标统计表。支持以表格形式展示自然资源部要求上报的统计信息，并上传至上报前置机
		指数分析	基于指数模型搭建的成果，形成对应的新建商品房景气指数、二手房市场活跃度指数、不动产抵押活跃度指数内容的可视化展示页面，包括分步骤的表格结果展示，以及指数结果值的折线图统计，并上传至上报前置机
		模型管理	支持灵活的模型搭建，包括统计指标模型、分析指标模型、指数模型三部分内容。以台账形式对各类模型规则进行管理，支持对模型规则的增删改查
		指标管理	基于对不动产登记数据分析目标和应用场景，对应形成统计指标与分析指标。以台账形式分级分类管理不动产数据指标，可对指标项进行新增、删除和修改
		配置管理	配置管理模块是对系统建设的基础配置内容的统一整合。包括数据源管理、模型通用参数配置和字典项配置。
		系统监控日志	包括监测日志和操作日志两部分内容。监测日志主要记录模型相关的内容
	建设不动产登记知识社区	知识库	知识库的目的是存储、组织和提供关于不动产登记的全面信息。这包括但不限于法律法规、案例分析、操作流程、常见问题解答及更新通知
		培训课程	培训课程部分旨在提供系统的学习材料和在线课程，帮助用户掌握不动产登记的专业知识和技能。课程内容应涵盖基础法规解析、高级案例研究、操作流程演示等，适合不同层次的学习需求。利用多媒体教材如视频教程、音频讲座、幻灯片和模拟实操，增强学习体验。此外，引入在线研讨会和直播培训，让用户体验更直接的互动学习。完成课程后，用户可以获取电子证书，以证明其专业能力
		在线考试	提供多种类型的测试题，如选择题、填空题和情景分析题，覆盖知识库和培训课程中的关键知识点。考试设计为定期更新，以保持内容的最新性和相关性。用户可以

系统模块	建设内容	内容说明
		根据自己的学习进度预约考试。

#### 4.4 地籍管理系统升级改造

系统模块	建设内容	内容说明	
地籍管理系统升级	地籍图编制与管理	地籍图编制	地籍图显示屏输出—根据实际需求，将地籍图及其相关信息以高清晰度、可缩放、可旋转的形式展示在大型显示屏或专业图形显示设备上
		地籍图编制	电子地籍图输出—通过简单的图形界面操作，如拖拽、框选等，轻松选取感兴趣的任意区域，并即时生成该区域的电子地籍图
		地籍图管理	地籍图查询—以电子地图为主要形式，提供便捷的地籍图查询、浏览和打印功能，支持多种设备访问和使用
			电子地籍图共享—为促进地籍信息的跨部门、跨系统共享与应用，支持通过一张图系统向其他系统共享电子地籍图

## 附件二

# 保密和网络安全协议

甲方：常州市不动产登记交易中心

乙方：南京国图信息产业有限公司

签订地点：常州

签订日期：2024年12月

### 一、协议依据及类型

根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》等有关法律法规及规范性文件的规定，甲（委托单位）、乙（承包单位）双方经协商一致，就常州市自然资源和不动产登记信息平台升级改造项目的服务项目（以下简称“本服务项目”），签订本网络安全协议。

### 二、甲方的权利和义务

1. 本服务项目中产生的政务数据、系统运行数据及收集的个人信息等数据资产（以下简称“外包数据资产”）归甲方所有并可以随时在相关法律法规规定的范围内访问、利用、支配，在服务项目终止时有权要求乙方销毁或转移相关数据资产。

2. 甲方建立对本服务项目的常态化网络安全监督管理，有权采取随机抽查、派驻人员或委托第三方机构等方式，对本服务项目网络安全管理情况开展常态化检查评估，通报问题隐患，责令限期整改；乙方应配合检查并及时整改。

3. 甲方应提供乙方必要的工作条件，并按照最小必要原则授予乙方提供服务所需的相应权限，授权期满后及时收回相关权限，乙方应予以协助配合，不得设置后门程序或者恶意程序。

4. 在接受服务过程中，甲方发现乙方存在如下情形之一，导致合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，甲方有权单方终止合同，双方协商解决相关合同服务费用：

(1) 乙方规模能力、经营范围、资本构成、高管背景、技术水平、安全团队以及企业信用等方面发生重大变化，可能造成本服务项目存在重大网络和数据

安全风险的；

(2) 乙方（含相关工作人员及委托服务的第三方）因涉嫌违反网络安全、数据安全和个人信息保护相关法律法规，正接受有关主管部门立案调查（乙方应主动告知甲方该情况），甲方经评估后认为，乙方继续本服务项目可能存在重大网络和数据安全风险；

(3) 因乙方对服务合同中约定的网络和数据安全保护措施建设、使用不到位等，导致发生网络和数据安全事件，造成重大影响，或者产生网络和数据安全风险隐患被省级以上有关主管部门通报的；

(4) 乙方违反本协议的约定、承诺或保证，尚未造成严重后果，甲方责令限期整改，乙方拒不整改或者整改不到位的。

5. 在接受服务过程中，甲方发现乙方存在如下情形之一，导致合同履行将损害国家利益和社会公共利益的，甲方有权单方终止合同，并要求乙方返还全部合同价款，同时追究乙方的法律责任；乙方应及时返还已收取的合同价款：

(1) 在服务合同签订前的三年内，乙方因违反网络安全、数据安全和个人信息保护相关法律法规，受到过行政处罚、刑事处罚，或者仍在接受有关主管部门立案调查，但未主动告知甲方该信息的，被甲方通过其他方式获知的；

(2) 乙方在本服务项目中的相关管理人员、操作运维人员经公安或国安部门背景审查存在问题，甲方要求乙方更换相关人员，乙方拒不更换的；

(3) 违反网络安全、数据安全和个人信息保护等相关法律法规，拒不按照甲方要求改正、补救的。

(4) 违反网络安全、数据安全和个人信息保护相关法律法规的规定，或者违反本协议的约定、承诺或保证，导致本服务项目发生重大网络和数据安全事件，或造成其他严重后果的。

### 三、乙方的权利和义务

1. 在签订服务合同前，乙方应向甲方如实、完整提供其规模能力、经营范围、资本构成、高管背景、技术水平、安全团队、信用等级等经营管理信息，以及近三年因违反网络安全、数据安全和个人信息保护有关法律法规而受到约谈、行政处罚或刑事处罚等信息；未经乙方同意，甲方不得公开或向第三方提供相关信息。

2. 乙方应当严格按照网络安全、数据安全和个人信息保护相关法律法规、国家标准及政策文件的规定提供安全可靠的产品、平台或服务，确保网络系统运行安全及相关数据资产的保密性、完整性、可用性；对在服务过程中接触到的甲方工作信息及相关文件，应予以严格保护，不得对外提供、公开、泄露或利用。

3. 乙方应建立相对独立的管理技术团队，具体提供服务的相关人员应为乙方正式员工，并指定网络安全负责人。

4. 乙方不得转包合同任务；确需分包的，应报经甲方同意，并在分包合同中明确相应的网络安全义务和责任，但不得对合同任务主体和关键部分进行分包。

5. 乙方应严格按照法律法规规定及服务合同约定，收集、使用、存储、处理数据和个人信息。

6. 乙方应采取必要技术措施防范甲方所属数据资产的泄露、流失和违规操作。

7. 乙方应将政务数据与其他数据分开存储、处理，未经甲方同意，不得变更用途、用法，不得访问、修改、公开、披露、利用、转让、销毁、私自留存或向第三方提供。

8. 乙方在本服务项目中涉及采购相关产品和服务的，应当严格遵守如下规定要求：

(1) 建设政务信息平台的，应当优先采用安全可信的软硬件产品；确无相关安全可信产品的，应当研究制定针对性措施防范安全风险；

(2) 建设云平台的，应当选择供应链来源可靠的云平台管理软件、业务系统以及服务器 CPU、操作系统、数据库等；

(3) 使用云计算服务（含 PaaS、IaaS、SaaS 等）的，应当按要求采用安全可信的云计算服务，并明确云服务商的网络和数据安全责任；

(4) 使用商用密码的，应当符合国家密码管理规定。

9. 乙方发现本服务项目中存在网络安全漏洞、缺陷或其他严重网络安全风险，应及时向甲方报告，或者直接向同级网信、公安部门报告；未经网信或公安部门同意，不得公开或向第三方提供。

10. 乙方应严格落实相关开放性、兼容性标准和规范要求，优先采用通用系统解决方案，避免采用特定的技术架构、应用接口、数据格式等，确保系统的开



放性和可移植性。

11. 乙方发生业务转型、合并重组、投资并购等重大事项，或者管理技术团队人员发生重大变更，应提前向甲方报告。

12. 乙方建设、运维的政务信息平台注册用户超过 100 万人或者涉及人民群众出行、教育、求职、医疗、缴费等重要业务，乙方应每年向甲方提交网络安全报告，报告至少包括网络安全管理、数据安全、平台关键软硬件安全、管理技术团队变化等情况。

13. 乙方应建立外包服务项目安全管理工作规范，明确本单位及相关工作人员的网络安全责任，不断提升网络安全防护能力水平；定期组织本服务项目相关人员开展网络安全培训，规范安全操作规程，增强安全风险意识。

14. 本服务项目终止时，乙方应配合甲方销毁或转移相关数据，并向甲方提供《网络安全承诺书》，承诺采取必要措施保证相关数据不可恢复，不私自留存、非法买卖或提供给第三方，不公开、披露、利用服务中知悉各类信息，否则乙方应承担一切法律责任。

15. 因乙方提供外包服务导致甲方产品或服务存在安全隐患，乙方应采取有效措施予以补救，最大限度地降低影响范围。

16. 乙方应积极配合网信、公安、审计、保密、密码管理等部门开展网络安全检查、测评、审计等监督管理工作，如实、完整提供相关网络安全管理情况，不得拒绝、隐匿、瞒报。

#### 四、违约责任

1. 乙方违反网络安全、数据安全和个人信息保护相关法律法规，或者违反本协议的约定、承诺或保证的，甲方有权追究乙方责任，乙方应按服务合同总价款的 20%或人民币 10 万元的金额（以两者中较高的金额为准）（注：划线部分自行协商确定）向甲方支付违约金；如造成甲方损失的，乙方应当全额赔偿。

#### 五、争议解决

本协议履行期间存在争议的，双方协商解决；无法协商的，双方均有权向甲方所在地人民法院起诉。守约方为解决争议所产生的各项费用（包括但不限于诉讼费、公证费、律师费、鉴定费、差旅费、保全费、担保费等）均由违约方承担。

#### 六、协议期限

与服务合同起止期限相同,但相关法律法规规定的网络和数据安全责任义务不受该期限的限制。

(以下无正文)

甲方：常州市不动产登记交易中心（盖章）



乙方：南京国图信息产业有限公司（盖章）



