项目编号：GXZB2025-086Z

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目（包1） 合同书

委托方（甲方）：西安市自然资源和规划局

受托方（乙方）：北京天耀宏图科技股份有限公司

服 务 合 同

委托方（甲方）： **西安市自然资源和规划局**

受托方（乙方）： **北京天耀宏图科技股份有限公司**

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及**2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目（包1）**的中标（成交）结果、招标（磋商、谈判）文件、投标（响应）文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。

一、项目概况

1.项目名称：2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目（包1）

2.项目编号：GXZB2025-086Z

3.项目地点：甲方指定地点

4.项目内容：完成合同中要求的开发工作

5.项目完成时限：合同生效之日起8个月内完成

二、合同服务内容

（一）需开发的功能内容

1.新增全程网办业务。主要包括转移登记-经济适用房转商品房、转移登记-夫妻共有人变更-婚前过户、转移登记-夫妻共有人变更-婚内财产减名、转移登记-夫妻共有人变更-婚前财产婚内加名、变更登记-房屋坐落变更、转移登记-二手房转移等10项不动产登记业务。与在线委托-存量房双预告登记、在线委托-线上查询功能等2项在线委托功能。

2.微信公众号新增功能。在线预约新增支持多次、多点预约，减少权利人“跑路”次数；新增网办业务智能辅助功能，辅助群众矫正拍摄的照片、增强对比效果，以及识别照片中的关键信息与申请信息

对比，减少错误率；实现在线查询三维户图，用户可根据查询条件查询，程序根据查询条件自动定位到相关位置，并展示被查询的三维户图信息；新增商品房自行办证查询，用户可输入项目名称检索是否在自行办证范围内，并支持验证本人房产是否可自行办证。

3.新增外联系统对接。与西安市机关事务管理中心、市住建局、市公积金管理中心、市税务局等对接共享接口，根据与各外联单位约定的查询条件，返回各局需要的不动产登记相关信息，进行登记信息有效共享利用。

4.新增档案查询功能。新增未成年子女监护关系核验功能，实现监护人代未成年子女办理不动产登记信息查询业务，查询前需验证是否为亲子关系；新增外联单位信息共享服务，根据不同单位的需求配置不同的被分享信息，权利人可选择分享文件类型、分享不动产信息或文件和信息全部分享，并指定被分享单位等，被分享单位只能接收有权限的内容。

5.登记系统新增功能。与省登记中心对接不动产双预告登记，实现双预告登记线上办理；新增档案查询分级审核，实现将《规程》要求的不予查询告知书模板嵌入到查询模块中，将不予查询告知书出具功能设计为分级权限；新增登记系统档案借阅功能，实现前台查询窗口受理纸质资料调阅业务，录入相关申请信息后，可自动传递至档案管理系统；新增数据整合入库比对功能，对于数据整合入库或修改的现势权利数据，在登记人员办理业务时弹出提示。新增存量房预抵押登记、房屋转移登记-法院强制执行等业务，拓展不动产登记系统业务办理范围。

具体功能点见附件内容。

（二）非功能性开发内容

(1)性能要求

稳定性：保证系统 7*24 小时长期稳定不间断的正常运转；系

统必须有足够的健壮性，在发生意外的软、硬件故障等情况下，能够很好的处理并尽快恢复。

并行性：通过接口访问相关数据服务，200 并发用户的响应返回时间不超过 5秒。

(2)安全性要求

在信息系统等级保护定级基础上，从管理体系、技术体系上进行系统安全设计规划与建设，形成多个层面的安全保障体系，可满足国家、省、市对网络安全相关要求。

(3)实用性要求

系统坚持以需求为导向，充分了解用户需求，系统设计人性化、专业化，符合业务人员日常习惯，界面友好，易于操作、使用。

（三）服务要求

1.依据《政府采购法》和政府购买服务的相关要求，乙方应具有独立的法人资格；具有不动产登记和权调系统开发相关的工作业绩；具有健全的技术和质量管理制度。

2.乙方在项目实施过程中,必须严格遵守甲方的相关管理制度,并按照要求签订保密协议,不得有泄密、人为损坏甲方设备及工作成果、不遵守工作纪律等不法行为,由此造成的一切后果及法律责任由乙方承担。本项目工作数据属于保密数据，乙方工作过程中必须严格按照国家保密工作规程操作，以保障对整个工作成果及接触到的相关工作资料进行保密，并提供相关保密制度。

3.项目拟投入人员至少8人，提供项目人员资历情况，以毕业证书或专业职称证书等为依据，在工作中有相应资料体现或记录。

4.乙方在合同执行期间，需义务为甲方人员提供相关培训，确保其正确使用工作成果。具体要求如下：

（1）培训对象应分为各级普通用户和系统管理员，培训内容包括应用业务操作、系统配置、系统安装等。

（2）乙方提供相关系统构成、基本原理、安装、运行和维护的免费课堂培训和操作培训。

（3）所有的培训均应使用中文普通话进行。

（4）培训方式应包括集中统一培训、分点培训、个人培训等方式。

5.乙方在完成项目交付并完成验收后，需提供1年的免费维保服务，具体维护要求如下：

（1）日常技术维护:对提供升级改造的系统模块进行例行或专项巡检、维护工作，确保系统模块稳定运行；

（2）适应性维护:包括在应用过程中发现的功能模块故障、缺陷进行修复，以及甲方提出的合理适应性专项维护。

（3）系统软件故障响应时间：工作日期间 9:00-18:00 的响应时间为30分钟内，若电话无法解决，维护工程师应在接到保障后2小时内到现场处理应用系统出现的故障，其余时间的响应时间为2小时内。

（4）维护方式：

每日通过监控工具检查系统运行状态、日志文件，及时发现并处理潜在问题；建立故障响应机制，常规故障30分钟内响应并修复，重大故障1小时内启动应急流程并上报，确保故障快速定位与解决；根据发布的补丁或业务需求，制定升级计划，在非工作时间进行升级，升级前完成数据备份与兼容性测试，升级后评估系统稳定性。

（四）交付成果

1.源代码

2025年西安市不动产登记及权调应急开发相关功能模块的源代码。

2.文档成果

（1）需求文档，包含需求调研计划、需求分析、项目需求规格

说明书、需求规格说明书报审表、需求评审等需求相关文档；

（2）设计文档，包含概要设计说明书、详细设计说明书、数据库设计说明书、接口文档、模块开发卷宗、网络设计等设计文档及相应评审文档；

（3）测试文档，包含测试计划、测试记录（用例执行情况）、功能测试报告、性能测试报告、安全测试报告等；

（4）安装部署手册，包含服务器、数据库、 中间件、 网络等支撑环境部署手册；

（5）运行维护方案，包括运维角色划分、维护范围内容措施等；运行维护记录包含项目运行、维护、问题发现及处理记录等；

（6）用户使用手册；

（7）移交清单；

（8）初步验收意见；

（9）初步验收问题整改报告；

（10）试运行方案及报告；

（11）培训文档；

（12）用户使用报告；

（13）试运行总结报告；

（14）试运行验收意见；

（15）试运行验收问题整改报告；

（16）竣工验收意见；

（17）项目总结报告；

（18）其他管理过程文档。

三、合同价款及结算约定

在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同总金额含税人民币 1250000 元（小写） 壹佰贰拾伍万元整 （大写）。

合同生效后一个月内，甲方支付乙方合同总价款的60%即人民币

750000 元（小写） 柒拾伍万元整 （大写）；

系统开发结束，并交甲方验收合格之日起一个月内支付乙方合同总价款的40%即人民币 500000 元（小写） 伍拾万元整 （大写）。

甲方付款前，乙方提起付款申请流程，乙方应向甲方开具并交付与甲方付款金额等额合法的增值税普通发票，甲方收到发票并确认无误后办理支付手续，否则甲方有权拒绝付款，乙方不得以此为由拒绝履行合同义务。

四、项目验收与交付

验收标准：

1. 乙方已完整履行合同约定的全部服务事项，相关服务经不少于30日试运行验证并取得用户签署的试运行合格报告。

2. 乙方在履约期间未发生因自身责任导致的重大安全责任事故，且未发生任何泄密行为，系统试运行期间，不存在导致系统崩溃、数据丢失或核心功能无法使用的致命缺陷。

3. 乙方应向甲方按照交付成果要求移交服务过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

项目验收由甲方组织，分为初步验收、试运行验收、竣工验收，所有验收流程和要求应符合《西安市信息化项目验收实施细则》内容。竣工验收通过后，形成正式的竣工验收报告，项目正式交付甲方使用和管理。未通过验收的项目，不得投入使用，甲方有权依据合同约定追究相关责任。

五、保密要求

1. 乙方应严格遵守甲方有关保密规定，不得泄漏一切机密。

2. 在技术服务期间，乙方对接触到的有关甲方商业活动、技术情报和技术资料等文件进行保密。

3. 乙方提供维保服务期间，应当保证甲方本项目内应用系统及数据的安全，并对甲方的所有相关数据进行保密并签订保密协议。乙方

及参与本项目的乙方人员均需签订保密协议。

六、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，如果因此引发赔偿等法律责任，由乙方负责解决并承担一切赔偿等法律责任。

乙方提交甲方的全部服务成果的所有权及相关知识产权由甲方单独所有，乙方禁止向任何第三方披露或提供，否则，乙方应按本合同总金额的30%向甲方支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

软件及其技术文档等成果的所有权由双方享有；未经甲方许可，乙方不得提供给第三方，否则，乙方应按本合同总金额的30%向甲方支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

七、甲方的权利和义务

1. 甲方有权享有乙方按照上述约定提供的服务；

2. 甲方有权要求乙方提供符合本项目服务要求的人员，且提供的服务质量达到前述约定标准。如乙方违反协议约定，未达到服务质量要求的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正的或改正后仍给甲方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任；

3. 甲方有权根据服务要求和标准考评乙方服务质量，如乙方提供的服务考评不合格或不符合约定的，甲方有权按照最高3%赔付，具体减付比例结合乙方提供服务未达到约定的范围，严重程度、给甲方造成的损失情况等确定；

4. 除本合同约定的服务费用外，乙方不得向甲方及其甲方人员收取其他任何费用，如甲方发现乙方有此类行为，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

5. 对乙方相关服务资料的所有权、使用权的约定：归甲方所有。乙方不得以任何借口留存，否则承担由此产生的一切法律和经济责

任。未经甲方允许，任何单位和个人不得转让和使用本项目的相关内容；

6.在服务实施过程中，甲方应为乙方提供必要的工作便利与指导，配合乙方履行职责；

7.甲方不得将本合同的内容向甲乙双方以外的、与签订和履行本合同无关的任何第三方透露，不得泄露乙方的商业秘密（包括本合同及其附件和合同签订前的各项方案）。

八、乙方的权利与义务

1.乙方在项目开发过程中应向甲方提交费用使用预算，并分阶段向甲方呈报经费使用情况表，并按合同付款约定向甲方申请阶段付款；

2.乙方利用项目开发费用所购置与研究开发工作有关的设备、器材、资料等财产，归乙方所有。但有关牵扯甲方敏感信息或者资料时乙方应妥当使用，不能给甲方造成不良影响;项目结束时，乙方应与甲方共同确认，消除遗留敏感信息；

3.乙方负责编制项目实施方案、工期计划，按国家颁布的技术条例、质量标准以及甲方对项目开发建设的要求和约定，严格保证项目开发工程质量；

4.乙方向甲方移交应用软件的同时提供完整、准确的技术文件，并应向甲方提供免费培训，协助甲方掌控软件质量、开发进度、风险点；

5.乙方应根据合同独立进行并完成本项目开发建设，未经甲方书面同意，乙方不得将其转包或让第三方介入及分包；

6.乙方应按照项目工作计划，分阶段向甲方汇报工作进度，提出阶段验收申请和整体验收申请，并向甲方提交竣工验收数据资料和技术档案，办理信息平台竣工验检手续，协助竣工验收；

7.乙方需保障甲方在使用该系统或其任何一部分时不受到第三

方关于侵犯专利权、商标权或工业设计权等知识产权的指控。如果任何第三方提出侵权指控与甲方有关，乙方须与第三方交涉并承担可能发生的责任与一切费用。如甲方因此而遭致损失的，乙方应赔偿该损失；

8.乙方在执行本合同过程中，应对甲方所有的非公开信息承担保密义务，此项义务不因本合同的终止而终止。

九、违约责任

甲乙任何一方按照本合同规定索取违约金或赔偿金时，应书面通知违约方并说明违约金或赔偿金额；违约方应在收到对方发出的书面索赔通知的十个工作日内按索赔要求支付违约金或经济赔偿。

1.由于甲方的原因或因不可抗力的自然因素影响，则服务时长顺延。

2.对于乙方提供的资料以及属于乙方的内容，甲方有义务保密，不得向第三方提供或用于本合同以外的项目，否则乙方有权要求甲方按本合同项目款总额的20%赔偿损失。

3.合同签订后，如乙方擅自中途停止或解除合同，乙方应向甲方双倍返还定金。没有约定定金的，乙方向甲方赔偿服务价款。

4.在甲方提供了必要的工作条件，并且保证了项目款按时到位，乙方未能按合同规定的日期提供服务时，应向甲方赔偿拖期损失费，每天的拖期损失费按合同项目总价款的千分之三计算。

5.天气、交通、政府行为等客观原因构成不可抗力时，乙方应立即通知甲方，并寄送有关权威机构出具的证明。不可抗力情形下造成的时长拖期，乙方不承担赔偿责任。

6.服务实施过程中，乙方未按竞争性磋商响应文件约定配备服务人员或乙方派驻服务力量无法胜任项目实施要求的，甲方有权提出增加人员和充实技术力量，乙方应立即安排实施，其费用被认为已含在合同价格之中。如乙方无正当理由拒绝增加人员或充实技术力量，

甲方有权解除合同，乙方应承担由此给甲方造成的经济损失。

7.乙方有责任按甲方要求提交项目资料。如乙方未能按规定的时间提供服务，每延误一天，应按照合同总价款的千分之三支付逾期违约金（但由于受天气等不可抗力的自然因素影响，则工期顺延），逾期10天以上的，甲方除有权解除合同外，乙方应承担因延期造成的损失。同时，甲方有权根据乙方所承担服务的质量是否符合要求而对服务的内容提出意见，并要求乙方进行调整，直至服务符合甲方要求。

8.乙方提供的服务质量不合格的，乙方应负责无偿予以采取补救措施，以达到质量要求。因服务最终不符合合同要求（而又非甲方提供的资料原因所致）造成后果时，乙方应对因此造成的直接损失负赔偿责任，并承担相应的法律责任（由于甲方提供的资料原因产生的责任由甲方自己负责）。

9.在合同期内和合同终止后，乙方应负责所有资料的保密，非经甲方书面认可，不得向任何人以任何方式提供任何资料。严格按甲方要求程序传递各种资料，否则甲方有权单方解除合同，并追回所付项目款。

10.乙方不得将本项目的任何部分转包或分包给其他任何单位和个人。若擅自转包或分包本合同标的，甲方有权解除合同，并可要求乙方偿付合同总价款30%的违约金，同时追究其法律责任。

十、合同争议的解决

合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决。协商不成时，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

十一、不可抗力情况下的免责约定

1.双方约定不可抗力情况指：双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震，以及战争、封锁、政府禁

令等。

2.不可抗力发生时，受到不可抗力的一方应当及时通知另一方，双方共同协商确定延期履行或者解除合同，并互不承担违约责任。

十二、合同订立及变更

1.本合同一式 捌 份，具有同等法律效力，甲方陆份，乙方贰份。合同经双方法定代表人（负责人）或授权委托代理人签名并加盖单位公章后生效。

2.在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，须提前一个月以书面形式通知对方并协商解决，双方协商后签订变更协议（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。任何一方违反或擅自变更本合同的约定，应当承担由此给对方造成的经济损失和相关责任。

3.本合同未尽事宜，由双方协商后签订补充合同，与原合同具有同等法律效力。补充合同与原合同不一致的，以补充合同为准。

4.本合同中涉及的所有“通知”、“同意”、“确认” 等事项均应以书面形式做出，并作为依据。

十三、附件

1.服务功能表

（以下无正文）

签署页：

甲 方	乙 方
西安市自然资源和规划局 （盖章）	北京天耀宏图科技股份有限公司 （盖章）
地址：西安市未央区凤城八路 109 号	地址：北京市海淀区东北旺北京中关村软件园孵化器 2 号楼 2340
邮编：710024	邮编：100085
电话：	电话：13689193625
法人代表或授权委托人签字或盖章：	法人代表或授权委托人签字或盖章：何楷迪
开户行：中国银行西安文景路支行	开户行：招商银行股份有限公司北京西二旗支行
账号： 102024955734	账号： 110908663410201
日期：2025年 11 月28日	日期：2025年 12 月 2日

附件：

服务功能表

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表			
业务系统	**功能模块**	**事项名称**	**功能描述**
不动产一窗受理平台	全程网办新增业务	转移登记-经济适用房转商品房	经济适用房是政府为解决中低收入家庭住房困难而推出的保障性住房。当购房人名下的经济适用房需要买卖时，需先从住建局获取“准予取得经济适用住房完全产权通知单”，缴纳土地出让金和契税后，申请人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台等申请办理“经济适用房转商品房”业务，上传相关资料，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-夫妻共有人变更-婚前过户	申请事项夫妻双方婚前一方取得的单独所有房产，婚后转为配偶一方单独所有的，由所有权人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台发起不动产登记业务申请，上传相关业务资料、进行电子签名和人脸识别，配偶对业务信息进行确认和婚姻关系确认，并使用电子签名和人脸识别。认证完成后由所有权人提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-夫妻共有人变更-婚内财产减名	申请事项夫妻婚姻存续期间取得房产，在婚姻存续期间变为一方单独所有，由夫妻其中一方通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台发起不动产登记业务申请，上传相关业务资料、进行电子签名和人脸识别，配偶对业务信息进行确认和婚姻关系确认，并使用电子签名和人脸识别。认证完成后由所有权人提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-夫妻共有人变更-婚前财产婚内加名	申请事项夫妻双方婚前一方取得的单独所有房产，婚后添加配偶姓名，双方按照以下申请材料办理房屋的转移登记。由所有权人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台发起不动产登记业务申请，上传相关业务资料、进行电子签名和人脸识别，配偶对业务信息进行确认和婚姻关系确认，并使用电子签名和人脸识别。认证完成后由所有权人提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		变更登记-房屋坐落变更	房屋坐落发生变化时，申请人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台等申请办理业务，变更房屋坐落信息，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表

业务系统	功能模块	事项名称	功能描述
		转移登记-二手房转移	申请人买卖名下不动产时，买卖双方需先在住建权属二手房转移买卖合同，并缴纳相关税费。由卖方通过I西安APP或不动产网上一窗办事平台发起业务申请，填写相关信息、电子签名和人脸识别后，发送买方进行信息确认、电子签名、人脸识别，最后由卖方提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-公证继承	申请人需要办理公证继承业务时，需现在公证处办理继承公证业务。申请人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台等申请办理业务，办理时选择公证处，录入公证书编号，获取公证书，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		注销登记-权利人放弃权利	房屋灭失或拆迁后，申请人通过I西安APP、不动产网上一窗办事平台等申请办理业务，申请注销不动产权力，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-房改房回购（个人）	房改房回购是指房改单位将已登记给房改权利人的房屋购回的行为。个人在I西安APP、不动产网上一窗办事平台等发起业务申请，上传相关资料，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		转移登记-房改房回购（企业）	企业在不动产网上一窗办事平台使用法人账号登录系统，申请办理房改房回购业务，按照业务要求上传相关资料，进行电子签名和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		预告登记-存量房转移预告登记	存量房买卖双方签订存量房买卖合同后，由卖方在I西安APP不动产专区发起存量房转移预告登记业务，一并填写和上传“预告登记”以及“二手房转移登记”的相关信息和资料、电子签名和人脸识别后，发送买方进行信息确认、电子签名、人脸识别，最后由卖方提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
		变更登记-土地坐落变更	土地坐落发生变化时，企业在不动产网上一窗办事平台使用法人账号登录系统，变更土地坐落信息，申请人进行电子签章和人脸识别后，提交至不动产登记系统。不动产登记业务人员根据提交的信息进行审核，并返回办理结果
	在线委托新增功能	在线委托存量房双预告登记	存量房买卖双方签订存量房买卖合同后，在I西安APP不动产专区发起在线委托功能，委托银行办理存量房预告登记、存量房预抵押登记和存量房预抵押转正式抵押登记，委托时需买卖双方所有相关人员进行电子签名和人脸识别
		在线委托线上查询功能	在I西安APP不动产专区，在线委托查档功能中，实现委托人在线委托，受托人在线查询的功能，可选择委托查询内容、委托查询期限等，委托时需双方所有相关人员进行电子签名和人脸识别

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表

业务系统	功能模块	事项名称	功能描述
	微信公众号新增功能	在线预约支持多次、多点预约	目前西安市不动产登记微信公众号预约只能同时有一个正在预约的记录，不便于群众预约办事；现修改在线预约功能，支持申请人一次性预约多笔业务办理；排队叫号也需做出对应的功能调整，支持申请人领取多个排队号
		网办业务智能辅助	申请人通过网上申请办理不动产相关业务，需要拍照上传附件时，由于手机像素、拍照角度倾斜、方向不符合要求等问题，导致业务退件率过高。本次计划采用智能辅助图像处理功能，将申请人拍的照片进行角度/方向矫正，增强对比确保照片清晰，减少退件率
			申请人通过网上申请办理不动产相关业务，需要拍照上传附件时，部分申请人上传的文件不符合业务人员的要求，导致业务退件率过高。本次计划采用智能辅助关键信息提取与对比功能，将图像中提取出的内容与审查要求的内容做对比，提示不符合的情况与建议，降低退件率
		在线查询三维户图	在西安市不动产微信公众号和西安市不动产网上“一窗办事”平台中增加三维户图查询服务，用户可根据查询条件查询，程序根据查询条件自动定位到相关位置，并展示被查询的三维户图信息
		商品房自行办证查询	微信公众号新增商品房自行办证范围检索功能，用户可输入项目名称检索是否在自行办证范围内，并支持验证本人房产是否可自行办证
	新增外联系统对接	智联机关对接	为机关事务服务中心提供查询接口，仅能查询中心名下的不动产信息
			与智联机关对接，将不动产模块嵌入到智联机关APP和小程序中，使用陕西省统一身份认证登录
		住建保障房业务查询	市住建局上线住房保障联审系统，需提供权利人名下不动产情况以及不动产详情，共享的信息有：权利人名称、共有人、证件号码、坐落、用途、权属状态、不动产权证号、面积、登记时间和作废时间
		住建装修补贴查询	市住建局在I西安上线“装修补贴”功能，为确保“一人一房一次补贴”的目的，减少居民资助填报和人工核验的工作量。方便居民在I西安进行人脸识别认证后通过西安市不动产信息查询接口共享数据，包括：权利人名称、证件号码、共有人、共有方式、不动产权证号、面积、坐落等
		市公积金信息共享查询	不动产登记簿分享：通过开通西安市不动产登记簿的分享功能，乙方可以查询经不动产权利人授权分享的不动产登记簿OFD版式文件。查询结果文件仅支持本人分享
			不动产登记证明查询：乙方可以实时查询其作为预告抵押登记、抵押登记权利人的不动产登记证明信息，范围登记证明OFD文件
			业务进度查询：乙方可以查询其作为申请人的预告抵押登记或抵押权登记业务的办理进度

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表

业务系统	功能模块	事项名称	功能描述
			住房信息核验：乙方在线上审核申请人提取公积金的业务时（租房名下无住房情形），经申请人授权后通过接口向甲方提供由民政部门共享核验后的申请人和配偶的姓名、身份证号以及无住房承诺，甲方经查询后向乙方反馈“是”或者“否”的核验结果。仅反馈房屋用途为“住宅”的房屋信息
			登记信息核查：乙方在线上审核申请人提取公积金的业务时（购买存量住房情形），经申请人授权后通过接口向甲方提供申请人的姓名、身份证号和不动产权证号。甲方经核查申请人与不动产权证权利人信息一致后，向乙方反馈该不动产权证号对应的权利人姓名、证件号码、抵押权人名称、被担保主债权数额/最高额债权额、不动产登记证明号、债务履行期限和登记时间
		二手房转移一件事不动产查询	二手房一件事增加查询功能，根据权利人名称和不动产权证书号检索，返回业务办理需要的关键不动产信息
		市税务局信息共享查询	根据查询条件查询，查询不动产登记信息：不动产单元号，身份证件号码，姓名，房屋坐落，房屋性质，登记日期，身份证件类型，面积等信息
	新增部分档案查询功能	未成年子女监护关系核验功能	实现登记系统、自助查询机、I西安APP不动产专区、不动产微信公众号，监护人均可代未成年子女办理不动产登记信息查询业务，查询前需验证是否为亲子关系
		重制查档结果模板	不动产登记簿（土地）和不动产登记簿（土地及地上房屋）的查询结果予以区分
			完善准利害关系人（意向人）及准利害关系人委托律师（原意向人委托律师）的查询结果功能和模板
			完善OFD格式查档文件的范围，优化查档结果文件的内容显示
			新增不动产登记簿（预告登记查询结果证明）单项查询服务
		外联单位信息共享服务	由于目前各单位对不动产的信息有大量且不同类型的需求，计划根据不同单位的需求配置不同的被分享信息。不动产微信公众号和I西安APP不动产专区新增“我的分享”模块，权利人可选择分享文件类型、分享不动产信息或文件和信息全部分享，并指定被分享单位等，被分享单位只能接收有权限的内容。构建差异化信息共享机制，通过动态配置权限体系，在确保数据安全性的同时，进一步夯实不动产信息的保密机制
不动产登记系统	登记系统新增功能	批量业务单独缴费	登记系统收费功能改造，批量办理的不动产登记业务支持记录单笔缴费信息，备注单笔业务的缴费状态，并允许此户单独领证；缴费后不可再线上支付
		省不动产双预告对接	与省不动产、省公积金对接存量房双预告登记，公积金通过省政务平台填写双预告登记信息、上传相关资料，发起双预告业务办理，登记系统收到业务办理请求后创建存量房预告登记和存量房预抵押登记业务，办理完成后将办理结果推送至

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表			
业务系统	功能模块	事项名称	功能描述
			省公积金，并支持查询、下载电子证照
		抵押进银行2.0支持存量房预抵押登记	开发银行端办理存量房预抵押登记服务，支持银行端办理存量房预抵押登记、存量房抵押预转现登记，并支持查询、下载电子证照
		网办业务移交	登记系统新增网办业务移交清册，通过I西安APP、不动产“网上一窗办事平台”、自助申报机或其他互联网来源提交的业务，可通过此功能生成清册，便于移交档案时对照
		数据整合入库比对	对于数据整合入库或修改的现势权利数据，在登记人员办理业务时弹出提示；并增加“登记簿（对比）”按钮，此按钮打开的登记簿页面可查看数据整合入库的详细信息对比
		住建业务办理流程查询	由于住建即将停止外部单位访问住建系统，但登记业务人员办理不分业务时还需查询历史办理信息，故住建将相关表推送到前置库中，在登记系统新增住建业务流程查询功能，方便登记业务人员查询
		登记系统档案借阅功能	实现前台查询窗口受理纸质资料调阅业务，录入相关申请信息后，可自动传递至档案管理系统，库管人员查看档案管理系统及时调阅相应纸质资料。同时保留申请人、调阅人、库管人员、借（还）时间等信息。
		查封土地楼盘管理	不动产登记系统新增功能，可将被查封的土地上的自然幢设置为不验证查封，自然幢上的房屋办理不动产登记业务时不再验证土地是否查封
		业务材料归档管理	改造登记系统“业务材料管理”功能，增加办件材料目录状态编辑功能，状态为：有效、无效；无效的材料不进行归档；同时改造档案系统归档，仅归档有效材料，手动获取材料时仅获取“有效”材料，并删除无效材料。
		档案查询分级审核	实现权限可以分级、以受理审核出具结果的流程式办理式模式。实现将《规程》要求的不予查询告知书模板嵌入到查询模块中，将不予查询告知书出具功能设计为分级权限：受理窗口受理、录入、扫描上传材料，后台审核账号审核通过后，审核窗口或受理窗口均可打印不予查询告知书，并留存打印记录
	登记系统新增业务	存量房预抵押登记	不动产登记系统开发存量房预告登记业务，包括预抵押设立、注销、更正、预转现，完善不动产登记业务办理范围
		房屋转移登记-法院强制执行优化	通过不动产登记系统办理房屋转移登记-法院强制执行业务时，支持单个业务批量添加单元、批量编辑信息、批量保存、批量登簿、批量打证
档案系统	档案系统新增功能	扩展归档类型	档案管理系统需支持居住权登记、地役权登记、抵押权登记、查封登记、预告登记、异议登记的资料接收和装盒上架

2025年西安市不动产登记及权调应急开发项目包1开发功能表			
业务系统	功能模块	事项名称	功能描述
		抵押档案销毁功能	根据业务号检索，查看不动产权利证明号、抵押权注销时间等信息，查看抵押设立登记和抵押注销登记资料的图像，根据情况分类提交：符合销毁条件的，添加意见提交至销毁清册；注销时间不足五年的，添加意见，提交至延长保管期限清册，延长保管期限清册中的档案保存满五年后，可提交至销毁清册；图像不完整齐全的，添加意见，提交至数字化补正清册，数字化所存在问题补正后，可提交至销毁清册。 档案销毁后，在登记簿显示纸质资料已销毁标识。