

# 《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定（征求意见稿）》 《不动产登记代理人职业资格 考试实施办法（征求意见稿）》 起草说明

## 一、起草背景

2021 年 11 月,人力资源和社会保障部发布《国家职业资格目录（2021 年版）》，将“土地登记代理专业人员职业资格”更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”，列入国家职业资格目录清单，由原国土资源部、人力资源社会保障部与中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）实施，改为自然资源部与中估协实施。

按照国务院“放管服”改革要求，为适应更名等新的变化，在人力资源社会保障部和原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》（人社部发〔2015〕66 号）基础上，自然资源部、中估协组织修改形成了《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》（征求意见稿）和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》（征求意见稿）。

## 二、主要修改内容

(一) 修改职业资格相关的名称。将职业资格名称由“土地登记代理专业人员”更名为“不动产登记代理专业人员”，将英文译名“Land Registration Agent”修改为“Real Estate Registration Agent”，将“土地登记代理人”“土地登记代理人职业资格”“土地登记代理人职业资格证书”等更名为“不动产登记代理人”“不动产登记代理人职业资格”“不动产登记代理人职业资格证书”；将“高级土地登记代理人”修改为“高级不动产登记代理人”。

(二) 修改规范对象及适用范围。根据《不动产登记暂行条例》第二条、《自然资源统一确权登记暂行办法》第三条，将“规范土地及地上房屋、林木等不动产登记代理行为”、“从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理业务的专业人员”修改为“规范水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理行为”、“从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员”（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二条、五条）。

(三) 修改法律依据名称。将《中华人民共和国物权

法》修改为《中华人民共和国民法典》，增加《自然资源统一确权登记暂行办法》，删除《国务院机构改革和职能转变方案》，并接近年发布的职业资格制度文件将“国家职业资格证书制度”改为“国家职业资格制度有关规定”

（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第一条）。

（四）修改职业资格制度的实施单位。将人力资源社会保障部、原国土资源部职责，修改为自然资源部按照国家职业资格制度有关规定负责制定职业资格制度，指导、监督和检查职业资格制度与资格考试的实施，监制职业资格证书（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第六条、八条、十一条，《不动产登记代理人职业资格资格考试实施办法》第一条）。

（五）修改不动产登记代理人职业资格考试报名条件。按照《国务院办公厅关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》（国办发〔2021〕10号）“合理降低或取消部分准入类职业资格考试工作年限要求”，参考资产评估师、证券期货基金业从业人员等职业资格，将不动产登记代理人职业资格考试报名条件设为“凡遵守中华人民共和国宪法、法律、法规，具有高等院校专科及以上学历的人员，可以申请参加不动产登记代理人职业资格考试。”（《不动产登记代理专业人员职业资

格制度规定》第十条)

(六) 增加不动产登记代理人应当具备的职业能力。根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《不动产登记暂行条例》，增加“提供整合和整理不动产登记资料、开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台地籍数据库等服务”的职业能力（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十五条）。

(七) 规范继续教育要求。根据《专业技术人员继续教育规定》（人力资源和社会保障部令 第 25 号），并参照相关职业资格制度文件，明确不动产登记代理专业人员应当遵守国家专业技术人员继续教育有关规定，接受不动产登记代理行业组织等的继续教育（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十六条）。

(八) 规范不动产登记代理专业人员从业。按照国家相关法律法规，增加不动产登记代理专业人员应依托不动产登记代理机构从事不动产登记代理业务（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十八条）。

(九) 增加制定执业准则和职业道德准则。参照《资产评估法》第三十六条、《房地产估价师职业资格制度规定》第十四条，增加行业协会制定执业准则和职业道德准则的相关内容（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十九条）。

（十）修改不动产登记代理服务机构责任。根据国家行业协会的相关规定，将不动产登记代理服务机构应当遵守协会章程，改为应当主动接受有关主管部门的监督检查，自觉接受行业自律管理（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十一条）。

（十一）修改与职称的相关规定。根据《人力资源社会保障部关于印发经济专业技术资格规定和经济专业技术资格考试实施办法的通知》（人社部规〔2020〕1号）第十六条要求，以及不动产登记代理人考试报名条件调整的情况，调整不动产登记代理人与职称衔接的方式；考虑到原土地登记代理人衔接以及首批土地登记代理人是以认证方式取得等问题，取消了“通过考试取得”的限制，将“通过考试取得土地登记代理人资格证书，且符合《经济专业人员职务试行条例》中经济师任职条件的人员，用人单位可根据工作需要聘任其经济师专业职务。”改为“取得不动产登记代理人资格证书，用人单位可根据国家经济专业技术资格规定中的学历和年限条件对应中级经济专业技术资格，聘用其经济师等专业技术职务，并可作为本人报名参加高一级经济专业技术资格考试的条件。”（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十二条）

（十二）完善按原制度取得土地登记代理人职业资格证书人员的衔接规定。增加按人力资源和社会保障部和原国

土资源部印发的《关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈土地登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》（人社部发〔2015〕66号）要求，通过考试取得的土地登记代理人职业资格证书，与按照本规定要求取得的职业资格证书效用等同（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十三条）。

（十三）修改考试科目名称。考虑到不动产登记业务中涉及多项重要法规、制度等，原《土地登记相关法律》科目名称不能全部涵盖，故将科目名称改为《不动产登记法律制度政策》；《土地权利理论与方法》《土地登记代理实务》按职业能力要求改为《不动产权利理论与方法》《不动产登记代理实务》；《地籍调查》保持不变（《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》第三条）。