

UDC

中华人民共和国行业标准



P

CJJ/T 115 - 2007

房地产市场信息系统技术规范

Technical code for real estate market information system

2007-04-03 发布

2007-10-01 实施

中华人民共和国建设部 发布

中华人民共和国行业标准

房地产市场信息系统技术规范

Technical code for real estate market information system

CJJ/T 115 - 2007

J 662 - 2007

批准部门：中华人民共和国建设部

施行日期：2007年10月1日

中国建筑工业出版社

2007 北 京

中华人民共和国建设部 公 告

第 633 号

建设部关于发布行业标准 《房地产市场信息系统技术规范》的公告

现批准《房地产市场信息系统技术规范》为行业标准，编号为 CJJ/T 115 - 2007，自 2007 年 10 月 1 日起实施。

本规范由建设部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国建设部
2007 年 4 月 3 日

前 言

根据建设部《2005 年工程建设标准规范制订、修订计划》(建标函 [2005] 84 号) 的要求, 规范编制组在深入调查研究, 认真总结国内外科研成果和大量实践经验, 并在广泛征求意见的基础上, 制定了本规范。

本规范的主要技术内容是: 1. 总则; 2. 术语和代号; 3. 基本规定; 4. 统计分析与信息发布子系统; 5. 新建商品房网上备案子系统; 6. 存量房网上备案子系统; 7. 从业主体管理子系统; 8. 项目管理子系统; 9. 登记管理子系统; 10. 测绘及成果管理子系统; 11. 系统安全和保密技术要求; 12. 系统验收。

本规范由建设部负责管理, 由主编单位负责具体技术内容的解释。

本 规 范 主 编 单 位: 上海市房地产交易中心

(地址: 上海市南泉北路 201 号; 邮政编码: 200120)。

本 规 范 参 加 单 位: 上海南康科技有限公司

上海亿图信息科技有限公司

本规范主要起草人员: 蔡顺明 宋 唯 马 韧 曲 波

瞿 晖 季 雷 汪一琛 潘兰平

翁新根 陈润波 曾亚辉 林 峰

目 次

1	总则	1
2	术语和代号	2
2.1	术语	2
2.2	代号	3
3	基本规定	4
3.1	系统构成	4
3.2	数据构成	5
3.3	各子系统与数据之间的关系	5
3.4	其他要求	6
4	统计分析与信息发布子系统	7
4.1	一般规定	7
4.2	统计分析	7
4.3	信息发布	7
5	新建商品房网上备案子系统	9
5.1	一般规定	9
5.2	功能要求	9
5.3	数据要求	10
6	存量房网上备案子系统	11
6.1	一般规定	11
6.2	功能要求	11
6.3	数据要求	12
7	从业主体管理子系统	13
7.1	一般规定	13
7.2	功能要求	13
7.3	数据要求	14

8 项目管理子系统	15
8.1 功能要求	15
8.2 数据要求	15
9 登记管理子系统	16
9.1 一般规定	16
9.2 功能要求	16
9.3 数据要求	16
10 测绘及成果管理子系统	18
10.1 功能要求	18
10.2 数据要求	19
11 系统安全和保密技术要求	20
11.1 实体安全	20
11.2 运行安全	20
11.3 信息安全	20
11.4 权限管理	21
12 系统验收	22
附录 A 数据采集要求	23
A.1 统计数据和发布数据	23
A.2 业务数据	23
A.3 从业主体数据	25
A.4 基础数据	25
本规范用词说明	27
附：条文说明	29

1 总 则

- 1.0.1** 为规范房地产市场信息系统的建设，制定本规范。
- 1.0.2** 本规范适用于房地产市场信息系统的规划、实施和验收。
- 1.0.3** 房地产市场信息系统的规划、实施和验收除应符合本规范外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语和代号

2.1 术语

2.1.1 房地产市场信息系统 real estate market information system

以计算机信息技术为基础，满足房地产开发、测绘、交易和登记等业务管理需要，并实现以上业务的信息采集、管理、统计和发布的信息系统。

2.1.2 物理数据 physical data

描述宗地、幢及户的自然特征的数据，包括物理图形数据和物理属性数据。

2.1.3 权属数据 property data

描述宗地、幢及户的权利特征的数据。

2.1.4 楼盘表 building table

描述物理数据及其关联关系，并可与权属数据等其他相关数据相关联的数据组织方式。

2.1.5 户 unit

幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元，也可称为套。

2.1.6 自然幢 natural building

一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。

2.1.7 逻辑幢 logical building

根据数据组织和管理的需要，对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。

2.1.8 销售表 sales table

在楼盘表的基础上，以逻辑幢为单位、用特定颜色标注每户的销售状态的二维图表。是楼盘表在新建商品房网上备案子系统的一种具体应用形式。

2.1.9 预测绘 pre-survey

利用规划批准后的施工图，依据房地产测量规范，对房屋的自然特征进行计算，同时生成物理数据，为房屋预售管理提供依据的过程。

2.1.10 实测绘 survey

房屋竣工后，依据房地产测量规范，对房屋进行实地测绘得到包括建筑物在内的地形要素情况和房屋的物理属性等信息的过程。

2.2 代 号

GIS (Geographic Information System)

——地理信息系统

WebGIS (Web Geographic Information System)

——互联网地理信息系统

3 基本规定

3.1 系统构成

3.1.1 房地产市场信息系统应包括下列 7 个子系统：

- 统计分析与信息發布子系统；
- 新建商品房网上备案子系统；
- 存量房网上备案子系统；
- 从业主体管理子系统；
- 项目管理子系统；
- 登记管理子系统；
- 测绘及成果管理子系统。

3.1.2 新建商品房网上备案子系统、存量房网上备案子系统、从业主体管理子系统和项目管理子系统的建立应以登记管理子系统和测绘及成果管理子系统为基础；统计分析与信息發布子系统的建立应以其他 6 个子系统为基础。

3.1.3 统计分析与信息發布子系统应实现统计、分析和发布房地产市场信息的功能。

3.1.4 新建商品房网上备案子系统应实现新建商品房预售许可管理和预定、预售、销售合同网上备案管理的功能。

3.1.5 存量房网上备案子系统应实现经纪机构备案、存量房买卖合同、租赁合同网上备案的功能，并为资金监管预留接口。

3.1.6 从业主体管理子系统应实现房地产企业、房地产从业人员的管理功能。

3.1.7 项目管理子系统应实现房地产项目建设管理的功能。

3.1.8 登记管理子系统应实现房地产登记业务管理的功能。

3.1.9 测绘及成果管理子系统应实现房地产测绘及业务管理、测绘成果更新管理的功能。

3.2 数据构成

3.2.1 房地产市场信息系统的管理数据应包括：基础数据、从业主体数据、业务数据、统计数据和发布数据 5 类。

3.2.2 基础数据应包括房地产物理数据和房地产权属数据。

3.2.3 从业主体数据应包括房地产企业和从业人员的数据。

3.2.4 业务数据应包括房地产市场活动中产生的各种必要的收件、流程、文档、收费等业务管理数据。

3.2.5 统计数据应在基础数据、从业主体数据和业务数据的基础上产生。

3.2.6 发布数据应在基础数据、从业主体数据、业务数据和统计数据的基础上产生。

3.3 各子系统与数据之间的关系

3.3.1 各子系统与数据之间的关系应如图 3.3.1 所示。

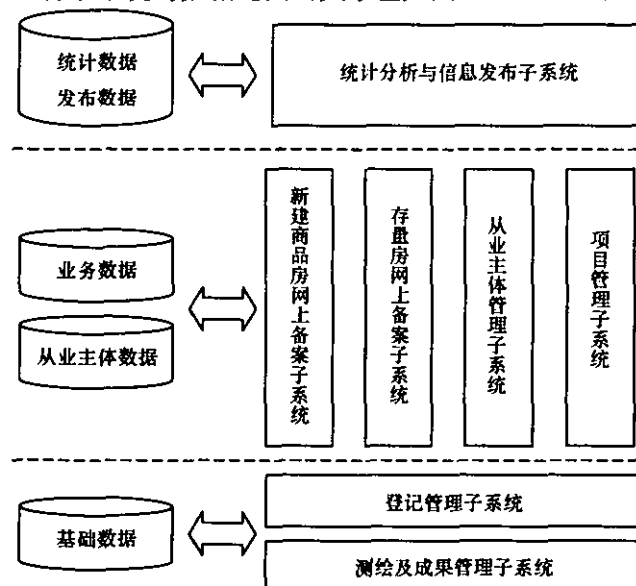


图 3.3.1 各子系统与数据之间的关系

3.3.2 统计分析与信息发布子系统应基于基础数据、从业主体数据和业务数据进行统计和分析，生成统计数据 and 发布数据。

3.3.3 新建商品房网上备案子系统、存量房网上备案子系统、从业主体管理子系统、项目管理子系统应生成并管理业务数据与从业主体数据，并引用基础数据。

3.3.4 测绘及成果管理子系统应生成和管理基础数据中的房地产物理数据，登记管理子系统应生成并管理基础数据中的房地产权属数据。

3.3.5 各子系统之间的数据交换宜采用数据库或数据文件方式实现。

3.4 其他要求

3.4.1 房地产市场信息系统应能同时运行于管理机构的内部网络（以下简称“内网”）和国际互联网（以下简称“外网”）上。

3.4.2 房地产市场信息系统应设计为内外网隔离。登记管理子系统和测绘及成果管理子系统应在内网运行。

3.4.3 房地产市场信息系统宜考虑与土地、规划、金融等关联业务系统的接口。

4 统计分析与信息发布子系统

4.1 一般规定

4.1.1 统计分析与信息发布子系统应按照公开、准确的原则发布现势性的市场信息。

4.1.2 统计分析与信息发布子系统应具有发布信息的查询功能。

4.2 统计分析

4.2.1 统计分析应包括套数、建筑面积、均价和指数等统计指标。

4.2.2 统计指标应按新建商品房/存量房、区域、时间段、价格段、面积段、房屋类型和购房对象等分类。

4.3 信息发布

4.3.1 统计分析与信息发布子系统应发布新建商品房网上备案信息、存量房网上备案信息、从业主体信息和项目管理信息。

4.3.2 新建商品房网上备案信息发布应包括下列内容：

1 统计信息：

- 1) 即时交易信息：应以项目为单位发布当日累计成交的套数和建筑面积等信息；
- 2) 可售统计信息：应以行政区或样本区域为单位发布可售套数和可售建筑面积等信息；
- 3) 成交统计信息：应以行政区或样本区域为单位发布成交套数、成交建筑面积和成交均价等信息。

2 项目信息：

- 1) 项目公示信息：应以项目为单位发布项目名称、项目地址、许可证号、用途、开始销售日期和拟售价

格等信息；

2) 项目基本信息：应以项目为单位发布项目基本情况、销售信息、价格信息和合同撤销情况等信息；

3) 销售表信息：应以逻辑幢为单位发布各户的基本信息和销售状态等信息。

4.3.3 存量房网上备案信息发布应包括下列内容：

1 统计信息：应发布现有出售和出租房屋的挂牌总套数和总面积，同时应以行政区域或样本区域为单位发布各个价格段、面积段和房屋类型的出售和出租房屋的挂牌套数和面积等信息；

2 房源信息：应以户为单位发布房源信息，包括交易类型、所在区域、房屋坐落、房型、建筑面积和总价等信息。

4.3.4 从业主体信息发布应包括开发企业、经纪机构和经纪人的基本信息及相应的诚信记录。

4.3.5 项目管理信息发布应包括项目工程的基本信息、建设进度情况和预售批准记录等。

4.3.6 统计分析与信息发布子系统宜通过互联网地理信息系统（WebGIS）技术进行新建商品房和存量房的地理位置信息发布，同时宜发布管理需要的图件。

4.3.7 统计分析与信息发布子系统的数据要求应符合本规范附录 A 中第 A.1 节的规定。

5 新建商品房网上备案子系统

5.1 一般规定

5.1.1 新建商品房网上备案子系统应依托预售许可管理业务或新建商品房初始登记业务建立。

5.1.2 新建商品房网上备案子系统应采用在线方式实现新建商品房预定、预售、销售和相应的合同备案功能。

5.2 功能要求

5.2.1 预售许可管理应包括下列功能：

1 预售申请、预售审批：应实现预售申请、预售审批流程的管理。新建商品房网上备案子系统应支持灵活的许可证数据设置。

2 预售许可证注销：应实现注销预售许可证的功能。

3 预售许可证变更：应实现暂停预售许可证或变更预售许可证的范围、使用期限的功能。

4 预售许可证跟踪：应实现监视和跟踪预售许可证状态的功能。

5.2.2 预定、预售、销售合同网上备案应包括下列功能：

1 合同制定：应使用经工商部门和建设部门认定的合同样本，制定定金合同、预售合同和销售合同模板，并在网上公示。

2 合同签订：应按网上公示的统一合同模板签订定金合同、预售合同和销售合同。

3 合同撤销：应实现合同撤销。

4 合同跟踪：应实现合同状态的跟踪和分析。

5 销售管理：应实现对销售活动的监督管理。

5.3 数 据 要 求

5.3.1 新建商品房网上备案子系统的数据应包括预售许可证信息、房源信息、销售表信息、定金合同数据、预售合同数据、销售合同数据以及其他相关业务数据。

5.3.2 新建商品房网上备案子系统可为统计分析与信息發布子系统提供房源情况、房屋状态、成交情况、合同状态等信息。

5.3.3 新建商品房网上备案子系统可为登记管理系统提供预售合同、销售合同等数据。

5.3.4 新建商品房网上备案子系统应引用从业主体管理子系统的从业主体数据。

5.3.5 新建商品房网上备案子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.2.1~A.2.3 条的要求。

6 存量房网上备案子系统

6.1 一般规定

6.1.1 存量房网上备案子系统应采用在线方式实现存量房经纪合同、买卖合同和租赁合同的网上备案功能，并预留资金监管的接口。

6.1.2 存量房网上备案子系统应实时访问登记管理子系统进行数据的有效性校验。

6.2 功能要求

6.2.1 经纪机构备案应包括下列功能：

- 1 备案：对经纪机构、经纪人进行备案，记录并审核从业人员的基本信息、资质情况、诚信情况。
- 2 年检：对经纪机构、经纪人的从业情况进行每年一度的审查。
- 3 变更：变更经纪机构、经纪人的有关信息。
- 4 注销：注销经纪机构。

6.2.2 存量房买卖合同、租赁合同网上备案应包括下列功能：

- 1 挂牌委托：受理、核准、发布网上挂牌委托，包括出售挂牌委托和出租挂牌委托。
- 2 合同备案：在线签订买卖合同和租赁合同。
- 3 合同监督：对买卖合同和租赁合同的格式、条款、有效性进行监督。

6.2.3 存量房网上备案子系统宜提供资金监管、买卖、租赁参考价格的功能。

6.3 数 据 要 求

6.3.1 存量房网上备案子系统的数据应包括房源数据、买卖合同数据和租赁合同数据等。

6.3.2 存量房网上备案子系统可为统计分析与信息发布子系统提供房源情况、房屋状态、成交情况、合同状态等信息。

6.3.3 存量房网上备案子系统可为登记管理子系统提供买卖合同等数据。

6.3.4 存量房网上备案子系统应引用从业主体管理子系统的从业主体数据。

6.3.5 存量房网上备案子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.2.2~A.2.4 条的要求。

7 从业主体管理子系统

7.1 一般规定

7.1.1 从业主体管理子系统应实现从业主体的统一认证管理。

7.1.2 从业主体管理子系统宜采用在线方式实现从业主体数据的申报功能。

7.1.3 从业主体管理子系统宜实现利用公共通信资源与从业主体进行信息交流的功能。

7.2 功能要求

7.2.1 房地产企业管理子系统应包括下列功能：

1 企业基本信息管理：应实现企业新设立、企业投资主体变更、分立、合并、注销、资质申请、资质变更等情况的管理功能。

2 企业内部人员管理：应实现企业的法定代表人、管理人员、专业销售人员等人员基本信息的管理功能。

3 企业信息申报：应实现企业各类上报信息、申请信息的网上申报和办理功能。

4 企业诚信行为管理：应实现房地产企业诚信情况的管理功能。

5 查询统计：应实现灵活的企业情况查询和统计功能。

7.2.2 房地产从业人员管理子系统应包括下列功能：

1 人员信息管理：应实现房地产从业人员基本信息的管理功能。

2 变动管理：应实现房地产从业人员工作变动情况的管理功能。

3 资质管理：应实现对房地产从业人员资质情况的管理

功能。

4 人员诚信行为管理：应实现房地产从业人员诚信情况的管理功能。

5 查询和统计：应实现灵活的房地产从业人员情况查询和统计功能。

7.3 数据要求

7.3.1 从业主体管理子系统的数据应包括从业主体数据中的房地产企业数据、从业人员数据。

7.3.2 从业主体管理子系统可为统计分析与信息发布子系统提供房地产企业数据、从业人员数据等信息。

7.3.3 从业主体管理子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.3 节的要求。

8 项目管理子系统

8.1 功能要求

8.1.1 房地产项目建设过程管理应实现下列功能：

- 1 建设用地取得过程管理：应实现依法获得、登记土地使用权过程的管理功能。
- 2 动拆迁进度管理：应实现动拆迁进度的管理功能。
- 3 建设进度申报管理：应实现建设工程完成进度申报的管理功能。

8.1.2 企业上报数据应实现下列功能：

- 1 上报数据：应实现房地产开发企业按月度上报项目数据的功能。
- 2 修正数据：应实现对上报数据容错、纠错的功能。

8.2 数据要求

8.2.1 项目管理子系统中的数据应包括项目基本信息、项目建设进度情况、项目分割转让情况、预售批准记录、动拆迁主要事项信息等。

8.2.2 项目管理子系统可为统计分析与信息发布子系统提供项目信息。

8.2.3 项目管理子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.2.5～A.2.10 条的要求。

9 登记管理子系统

9.1 一般规定

- 9.1.1 登记管理子系统应在楼盘表的基础上实现房地产登记业务流程。
- 9.1.2 登记管理子系统应对各业务节点的操作进行记录。
- 9.1.3 登记管理子系统应提供与其他相关业务系统的接口。
- 9.1.4 登记管理子系统在业务办理过程和权证输出等方面应具有较好的灵活性和扩展性。

9.2 功能要求

- 9.2.1 房地产登记业务流程应包括受理、审核、权证处理和归档，具体应符合下列要求：
 - 1 受理节点应实现接受申请、确定登记类别、收件、计费 and 收费的功能。
 - 2 审核节点应实现相关房地产物理数据、权属数据和申请材料的审核功能，宜包括初审、复审和终审等步骤。
 - 3 权证处理节点应实现缮证、发证的功能。
 - 4 归档节点应实现申请材料和业务信息的归档功能。
- 9.2.2 登记管理子系统应实现撤回、不予办理和灵活多样的查询功能。

9.3 数据要求

- 9.3.1 登记管理子系统应产生和管理基础数据中的房地产权属数据，权属数据应分为临时、现势和历史三种状态。其中部分数据应来源于新建商品房网上备案系统中的预售合同数据、销售合同数据和存量房网上市备案系统中的买卖合同数据。

9.3.2 登记管理子系统应实现基础数据中的房地产权属数据与房地产物理数据的关联。

9.3.3 登记管理子系统可为统计分析与信息发布子系统提供房地产权属数据和相关业务数据。

9.3.4 登记管理子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.2.11~A.2.14 条以及第 A.4.1~A.4.2 条的要求。

10 测绘及成果管理子系统

10.1 功能要求

10.1.1 在测绘及成果管理子系统建设初期应实现基础数据中的房地产物理数据的初始建库，具体应符合下列要求：

1 房地产物理图形数据的初始建库工作可根据已有数据数量和质量情况采取不同的建库方案。

2 房地产物理属性数据的初始建库应进行数据汇总、数据清理、质量控制、格式转换和数据入库工作。

3 对房地产物理图形数据和物理属性数据应建立关联关系。

10.1.2 测绘及成果管理子系统应实现对基础数据中的房地产物理数据进行测绘采集的功能，具体应符合下列要求：

1 测绘采集应能实现土地勘测定界、地籍修测变更、房地产建筑面积预测绘和实测绘等业务类型的数据采集、变更测绘及测绘业务的管理功能。

2 测绘采集应能满足对预测绘和实测绘进行对应。

3 变更测绘应能在变更操作中自动记录删除、新增和修改等变更信息。

10.1.3 测绘及成果管理子系统应实现对基础数据中的房地产物理数据进行测绘成果更新管理的功能，具体应符合下列要求：

1 测绘成果更新管理应对房地产物理数据制定更新规则，保证数据的现势性。

2 测绘成果更新管理应能提供数据提取及变更后数据提交的接口功能，同时应能根据提交的变更信息数据进行数据的更新处理。

3 测绘成果更新管理应能记录变更过程的历史数据，保证数据的可追溯性。

10.1.4 测绘及成果管理子系统应采用地理信息系统（GIS）技术管理基础数据中的房地产物理图形数据，具体应符合下列要求：

- 1 应具有地理信息系统（GIS）的基本功能，包括图层管理、地图浏览、图属查询与定位等。
- 2 应具有制图功能，能生成宗地图、房屋分户平面图等。

10.2 数据要求

10.2.1 基础数据中的房地产物理数据应通过房地产调查和测绘获得。房地产物理图形数据可包括宗地图形、幢图形和房屋分户平面图；房地产物理属性数据可包括宗地、幢和户的描述信息。

10.2.2 宗地图形数据应按对象存储，应采用统一的坐标系。

10.2.3 幢图形和幢属性数据应符合下列要求：

- 1 幢的图形数据应以自然幢为单位管理，应按对象存储，应采用统一的坐标系。
- 2 幢的属性数据应以逻辑幢为单位管理。

10.2.4 房屋分户平面图和户属性数据应符合下列要求：

- 1 户属性数据应与房屋分户平面图关联。
- 2 户的编号应在本系统的管理范围内具有惟一值。
- 3 户应能通过与其关联关系确定其地理位置。
- 4 户的坐落应规范统一。

10.2.5 测绘及成果管理子系统宜增加地形数据，应符合下列要求：

- 1 地形数据宜采用数字线划图（DLG），也可以采用数字正射影像图（DOM）或数字栅格图（DRG）。
- 2 地形数据应采用统一的坐标系。

10.2.6 测绘及成果管理子系统的数据采集应符合本规范附录 A 中第 A.4.3～A.4.4 条的要求。

11 系统安全和保密技术要求

11.1 实体安全

11.1.1 计算机房安全应符合现行国家标准《计算站场地安全要求》GB/T 9361 的规定。

11.1.2 信息系统设备中的应用服务器、数据库服务器、网络设备、存储设备和个人计算机等应采取防盗、防毁、电源保护等安全保护措施。

11.2 运行安全

11.2.1 应制定系统运行维护管理制度，配备系统管理人员。

11.2.2 系统应记录和跟踪系统状态的变化。

11.2.3 系统应记录故意入侵系统和违反系统安全要求的行为，并保存、维护和管理审计日志，定位、监控和捕捉各种安全事件。

11.2.4 系统应提供备份和恢复系统数据的功能，可使用多种介质备份和恢复系统数据，包括纸介质、磁介质、微缩载体等。条件许可时，系统宜建立容错容灾机制。

11.2.5 系统应提供处理意外事件的应急措施。

11.2.6 内网和外网之间的数据隔离应采用防火墙、网闸或物理隔离等方式。

11.3 信息安全

11.3.1 系统应采用合理的安全配置参数，明确规定用户访问权限、身份和许可的安全策略，监控策略的实施情况，事先制止可能违反安全的隐患。

11.3.2 系统应防止非法访问或盗用数据库数据，防止数据被非

法拷贝、篡改、删除和销毁，保证数据的完整性和一致性。

11.3.3 系统应提供设计、实现、使用及管理各个阶段应遵循的网络安全策略。

11.4 权限管理

11.4.1 系统应实现权限的分散管理，按照功能进行授权管理，不应出现权限的漏洞，使得某些用户拥有本不该拥有的权限。

11.4.2 系统应提供用户身份鉴别功能。

11.4.3 系统对用户权限的控制应满足岗位调整 and 人员调动的需求。

11.4.4 系统应提供冻结和解冻用户账号的功能。

12 系 统 验 收

12.0.1 系统验收应以系统试运行成功为前提。宜以测评机构的测评结果为参照，通过专家评审完成系统验收。

12.0.2 系统验收应包括初始建库的数据验收和应用系统验收。

12.0.3 初始建库的数据验收应符合下列要求：

1 完整性原则：要求系统中的基础数据完整地覆盖真实对象。

2 正确性原则：要求系统中的数据能够正确地描述真实对象。

3 规范性原则：要求系统中的数据采用统一的标准。

12.0.4 应用系统验收应包括功能验收、性能验收以及开发文档验收等。

附录 A 数据采集要求

A.1 统计数据和发布数据

A.1.1 发布的项目基本信息应包括下列内容：

1 基本情况：应包括项目编号、项目名称、所在区域、开始销售日期、企业名称、项目地址、售楼电话、售楼处、预售许可和规划设计情况。

2 销售信息：应包括销售的套数和面积的统计信息，其中应按销售状态分为限制销售、可售、预定、已售和已登记。

3 价格信息：应包括新建商品房网上备案合同均价，宜按住宅、商业、办公、其他等类型进行划分。

4 合同撤销情况：应包括新建商品房网上备案合同撤销均价和撤销次数，宜按住宅、商业、办公、其他等类型进行划分。

A.1.2 发布的销售表信息应包括下列内容：

1 逻辑幢的统计信息：应包括可售套数、预定套数、总套数等。

2 逻辑幢的户销售状态，销售状态应按以下标准进行分类并以规定颜色标识：限制销售（RGB 值：192, 192, 192——灰色）、可售（RGB 值：0, 255, 0——绿色）、预定（RGB 值：255, 0, 255——紫色）、已售（RGB 值：255, 255, 0——黄色）、已登记（RGB 值：255, 0, 0——红色）。

3 户的详细信息：应包括房屋坐落、名义层/实际层、室号、房屋类型、户型、预测绘和实测绘的建筑面积（包括套内建筑面积和分摊面积）等。

A.2 业务数据

A.2.1 预售许可证数据应包括许可证号、房地产开发企业信

息、项目信息、房屋类型、建筑类型、房屋结构、房屋坐落、房屋幢号、层数、套数、总建筑面积、住宅面积、批准预售面积、套数和具体幢室号、许可面积、许可套数、价格、币种、发证机构、日期、预售许可证状态信息等。

A.2.2 合同数据应包括所关联的楼盘表信息、出让人、受让人、中介人以及代理人、合同模板、合同时间、合同附属条款、合同状态等。

A.2.3 房源数据应包括交易类型、所在区域、房屋坐落、房型、建筑面积和总价等，新建商品房的房源数据还应包括项目名称等信息。

A.2.4 资金监管数据应包括资金监管协议信息、监管银行信息、付款计划信息、代发计划信息、付款信息、代发信息、结算信息、相关业务审核信息。

A.2.5 房地产项目数据应包括项目基本信息、项目建设进度信息、项目分割转让记录信息、动拆迁主要事项信息、预售批准记录信息。

A.2.6 项目基本信息应包括项目名称、联系人、项目地址、开发企业名称、开发企业地址、房地产开发资质等级、资质证书编号、开发企业法定代表人及电话、项目负责人及电话、项目总占地面积（平方米）、土地投资（万元）、项目用地取得方式、国有土地使用证号和批准日期、建设用地规划许可证号、计划总建筑面积（平方米）、计划总投资（万元）、计划开工时间和计划竣工时间、房屋分类、项目的楼盘表关联信息。

A.2.7 项目建设进度信息应包括项目投资记录（月投资额、累计投资额、住宅累计投资额等）信息。

A.2.8 项目分割转让记录信息应包括转让日期、土地面积、规划建筑面积、用地性质、转让去向等。

A.2.9 动拆迁主要事项信息应包括拆迁许可证号和发证日期、拆迁户数、动拆迁完工日期等。

A.2.10 预售批准记录信息应包括预售日期、预售许可证号、

批准预售面积、批准预售范围等。

A.2.11 收费数据应包括收费类别信息、计算公式信息、收费单据信息。

A.2.12 收件数据应包括收件类别信息、证件/文件性质和名称信息、收件日期信息、件袋信息。

A.2.13 流程数据应包括与权属数据关联信息、与收费数据关联信息、与收件数据关联信息、流转信息、节点信息、操作人员信息、流程文档和表格信息、流程管理信息。

A.2.14 文档数据应包括许可证、权证、证明文件、档案文书、表单、合同等。

A.3 从业主体数据

A.3.1 房地产企业数据应包括企业基本情况、企业工商登记信息、企业资质信息、企业财务和经营情况、企业诚信记录、企业的其他相关信息。房地产企业数据主要包括：企业名称、法人代表、总经理、企业类型、电子邮件、电话、传真、邮政编码、经营地址、资质等级、资质证编号、资质发证日、批准从事房地产日期、注册类型、资质有效期、营业执照编号、经营范围、工商注册日、执照到期日、注册资本、注册地址、企业概况、在册人员情况等。

A.3.2 从业人员数据应包括人员的基本信息、主要从业经历、业务情况、主要教育和培训经历、专业证书和资格证书信息、诚信记录、其他相关信息。

A.4 基础数据

A.4.1 权属数据应包括与楼盘表的关联信息、权利人、权属价值、权属时间、证上房屋及土地信息、权属说明、权属状态等信息。

A.4.2 权属数据应包括土地使用权数据、房屋所有权数据、抵押权数据、租赁权数据、限制权数据，并应符合下列要求：

1 土地使用权数据应包括宗地面积、土地使用权人、权利面积、土地用途、使用起迄时间、登记核准机构和核准日期。

2 房屋所有权数据应包括产权编号、权证编号、产别、产权性质、证色、权利人、权利比例、坐落、许可证号、房地产价值、币种、人民币价值、产权生效日期和期限、核准登记机构、核准日期、证上房屋建筑面积（包括套内面积和分摊建筑面积）等信息。

3 抵押权数据应包括抵押权利编号、证号、类别、抵押权人、抵押人、债务履行期限、抵押价值、抵押币种、抵押人民币价值、抵押坐落、抵押面积、债权金额、债权币种、债权人民币价值、原产权编号、权证编号、核准登记机构、核准日期等信息。

4 租赁权数据应包括租赁编号、租赁证号、租金、租金币种、人民币租金、租金单位、租赁起始日期、租赁结束日期、租赁面积、租赁用途、出租人、承租人、转租人、同住人、房屋坐落、出租凭证名称、出租凭证号码、核准登记机构、核准日期等信息。

5 限制权数据应包括限制编号、限制证号、限制类型、限制方式、限制文件、限制人、被限制人、限制部位、预计限制结束时间等信息。

A.4.3 幢的物理属性数据应包括幢编号、宗地编号、自然幢号、逻辑幢号、门牌号、建筑面积、地下面积、占地面积、建筑类型、建筑结构、竣工日期、地上层数、地下层数等信息。

A.4.4 户的物理属性数据应包括户编号、幢编号、室号、建筑面积（包括套内建筑面积、分摊建筑面积）、户型、预测绘建筑面积（包括预测绘套内建筑面积、预测绘分摊建筑面积）、楼层、名义层、土地用途、房屋类型、房屋分类、房屋用途、房屋分户平面图编号等信息。

本规范用词说明

1 为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”；

2) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为“应符合……的规定”。

中华人民共和国行业标准

房地产市场信息系统技术规范

CJJ/T 115 - 2007

条文说明

前 言

《房地产市场信息系统技术规范》CJJ/T 115 - 2007，经建设部 2007 年 4 月 3 日第 633 号公告批准、发布。

为便于广大单位有关人员在使用本规范时能正确理解和执行条文规定，《房地产市场信息系统技术规范》编制组按章、节、条顺序编写了本规范的条文说明，供使用者参考。在使用中如发现本条文说明有不妥之处，请将意见函寄上海市房地产交易中心（上海市南泉北路 201 号，邮政编码 200120）。

目 次

1	总则	33
2	术语和代号	34
2.1	术语	34
2.2	代号	34
3	基本规定	35
3.1	系统构成	35
3.2	数据构成	36
3.3	各子系统与数据之间的关系	37
3.4	其他要求	38
4	统计分析与信息发布子系统	40
4.1	一般规定	40
4.2	统计分析	40
4.3	信息发布	40
5	新建商品房网上备案子系统	43
5.1	一般规定	43
5.2	功能要求	43
5.3	数据要求	45
6	存量房网上备案子系统	46
6.1	一般规定	46
6.2	功能要求	47
6.3	数据要求	48
7	从业主体管理子系统	49
7.1	一般规定	49
7.2	功能要求	49
7.3	数据要求	51

8	项目管理子系统	52
8.1	功能要求	52
8.2	数据要求	52
9	登记管理子系统	53
9.1	一般规定	53
9.2	功能要求	54
9.3	数据要求	56
10	测绘及成果管理子系统	57
10.1	功能要求	57
10.2	数据要求	58
11	系统安全和保密技术要求	60
11.1	实体安全	60
11.2	运行安全	60
11.3	信息安全	60
11.4	权限管理	61
12	系统验收	62

1 总 则

- 1.0.1** 说明制订本规范的目的。
- 1.0.2** 说明本规范的使用范围。
- 1.0.3** 说明使用本规范的约束条件。

2 术语和代号

2.1 术 语

定义了本规范中涉及的主要概念。

2.2 代 号

列示了本规范中使用的主要专业名词代号。

3 基本规定

3.1 系统构成

3.1.1~3.1.9 说明房地产市场信息系统的构成以及 7 个子系统之间的依赖关系。

这 7 个子系统对应于房地产市场的 7 项业务。这些业务在实际操作中可能因各地的实际情况在名称和组成上有所不同，但在实际功能上，房地产市场信息系统均应该包括这些业务管理、统计分析和发布功能。

在子系统的排列顺序上，采用自上而下的方式，即：用于表现房地产市场形势的统计分析和信息发布子系统置于最前，用于业务管理的新建商品房网上备案子系统、存量房网上备案子系统、从业主体管理子系统和项目管理子系统置于中间，用于基础管理的登记管理子系统和测绘及成果管理子系统置于最后。这种方式体现了通过采集基础数据最终为描述房地产市场形势提供数据支持的思路。

在房地产市场信息系统的建设中，要注意各业务子系统的集成性。在系统技术架构、基础网络、数据库、业务应用和客户端这几个层次上，均应创造条件来保证系统在拓扑结构上和技术上的统一性和集成性。

测绘及成果管理子系统承担对房地产对象自然特征数据的管理，这些数据构成基础数据中的物理数据。登记管理子系统承担对房地产权利特征数据的管理，这些数据构成基础数据中的权属数据。新建商品房网上备案子系统、存量房网上备案子系统、从业主体管理子系统和项目管理子系统承担了对主要市场管理业务的实现。这些市场管理业务应以正确的物理数据和权属数据为基础。统计分析和信息发布子系统则以其他 6 个子

系统的数据为基础，进一步计算、加工、提炼出统计数据 and 发布数据。

3.2 数据构成

3.2.1 说明房地产市场信息系统的数据构成。

房地产市场信息系统需要管理 5 大类数据：基础数据、从业主体数据、业务数据、统计数据 and 发布数据。其中，基础数据、从业主体数据和业务数据是由业务系统在业务处理过程中采集的，统计数据 and 发布数据则是根据这些数据进行计算或提取得到的。

3.2.2 说明基础数据的构成。

基础数据包括两部分：物理数据和权属数据。物理数据用于描述宗地、幢和户的自然特征，如户的坐落、房型、房屋平面图等，其表现形式为楼盘表；权属数据用于描述户的权利特征，如权利人、产权价值、权属状态等，楼盘表是权属数据依托的基础。

3.2.3 说明从业主体数据的构成。

从业主体数据是指房地产市场活动中相关从业主体的信息，主要包括房地产开发企业、测绘企业、经纪机构、评估机构、物业企业及从业人员信息。

3.2.4 说明业务数据的构成。

业务数据是指业务管理过程中产生的数据，包括业务流程、状态变化、文档和表单等。

房地产市场信息系统应统一考虑用流程、操作、凭证等要素来描述具体管理业务的特征，在数据库设计上应把具体的业务管理与作为业务管理对象的房屋管理数据相分离，适应业务不断发展的要求。

3.2.5 说明统计数据的构成。

统计分析数据是指对基础数据、从业主体数据以及业务数据进行计算、统计和分析而形成的数据。这些数据用于统计和分

析，为管理和决策提供支持。

3.2.6 说明发布数据的构成。

发布数据是指对基础数据、从业主体数据、业务数据和统计分析数据进行提取或加工而产生的、用于对外发布的数据。这些数据可以提供公众使用，满足信息公开的需要。

3.3 各子系统与数据之间的关系

3.3.1~3.3.4 以图例说明各子系统与数据之间的关系。

7个子系统可以分为3个层次，测绘及成果管理子系统和登记管理子系统是基础服务层，从业主体管理子系统、项目管理子系统、新建商品房网上备案子系统和存量房网上备案子系统构成业务管理层，统计分析与信息发布子系统则是决策支持层。

统计分析与信息发布子系统负责管理两类数据：

(1) 各类关于房地产市场状态的统计数据。

统计数据是以基础数据、从业主体数据和业务数据为依据。统计分析与信息发布子系统提供对房地产市场信息的全面分析，形成统计报表、指标和指数等的统计分析数据，并可以进一步通过数据仓库和数据挖掘技术的引入提供决策支持功能。

(2) 各类关于房地产市场行情的发布数据。

发布数据是以基础数据、主体数据、业务数据和统计数据为依据。统计分析与信息发布子系统可通过日常通报和报表、网站、大屏幕、短信、报刊、电视和电台等途径对外发布房地产市场宜发布的各种信息以及计算得到的各种指标和指数。

新建商品房网上备案子系统、存量房网上备案子系统、从业主体管理子系统和项目管理子系统管理房地产市场活动中主要的业务数据，这个过程中将调用从业主体数据和基础数据。

测绘及成果管理子系统、登记管理子系统共同维护基础数据，其中测绘及成果管理子系统主要负责维护物理数据，登记管理子系统主要负责维护权属数据，二者共同维护物理数据和权属数据的关联关系。在管理物理数据和权属数据的同时，也会产生

一部分业务数据。

在这 5 类数据中，业务数据分布在除统计分析和信息发布子系统之外的其他 6 个子系统中；基础数据中，由测绘及成果管理子系统提供物理数据，由登记管理子系统提供权属数据，二者共同为业务管理层和决策支持层的 5 个子系统提供基础的数据支持；从业主体的数据由从业主体管理子系统进行统一管理。统计数据是经过对基础数据、从业主体数据和业务数据进行统计计算后得到的结果，能反映房地产市场的总体情况。发布数据中包括部分统计数据，也包括部分基础数据、业务数据、从业主体数据，这些数据都是有选择发布的。

3.3.5 说明子系统之间数据交换的形式。

整个房地产市场信息系统是一个统一的系统，各业务之间应实现数据共享，避免不同的业务部门之间的数据隔离，形成“信息孤岛”的现象。

通过数据交换，可以实现子系统之间的数据共享。采用数据库的方式（如使用数据库镜像），能够保证数据的完整性，但成本比较高；而采用文件的方式（如使用 XML 文件）比较灵活，但数据比较零散。

房地产市场信息系统在业务子系统之间的数据交换和内外网的数据交换上，要设立统一的数据交换格式标准和统一的数据交换操作标准，确保数据交换的正确性和完整性。

在实际建设过程中，需要结合具体情况，选择合适的数据交换方式。

3.4 其他要求

3.4.1~3.4.2 说明内、外网的要求。

房地产市场信息系统的用户范围较大，有管理部门的管理人员，也有房地产企业及其从业人员，还有普通公众。管理人员一般在内部网络（即“内网”）实现业务管理，而房地产企业及其从业人员和普通公众一般在国际互联网（即“外网”）查询数据

或提交请求。

为保证安全，内网和外网一般应设计为物理隔离方式，因此需要在内网和外网之间进行数据同步。

4 统计分析与信息发布子系统

4.1 一般规定

4.1.2 新建商品房要通过设定“所在区域”、“房屋类型”、“面积范围”和“项目名称”等条件进行查询，存量房要通过设定“所在区域”、“房屋坐落”、“房型”、“面积范围”、“总价范围”等条件进行查询。

4.2 统计分析

4.2.1 统计指标中的均价可采用算术平均价或加权平均价，其计算说明如下：

(1) 算术平均价是总的成交价格和总的成交面积的比值。该价格受区域性交易结构变动等因素的影响较大。

(2) 加权平均价是利用新建商品房的位置、楼层、朝向、景观、配套等因素为加权因子计算得到的平均价。该价格比较合理地反映市场的价格情况。

4.2.2 统计指标分类的说明如下：

(1) 统计指标按房屋类型可分为：住宅、商业、办公和其他等，在此基础上各地可以根据需要进一步细化。

(2) 统计指标按区域可分为：行政区域（如市、区、县等）和选定区域（如环线、样本区域等）等。

(3) 统计指标按时间段可分为：年度、季度、月度、每日和选定时间段等。

4.3 信息发布

4.3.2 对于第2款第3项中有关房屋销售状态的解释如下：

(1) 限制销售：由于各种政策原因不纳入新建商品房网上备

案子系统中销售的房屋，例如物业用房、限制房屋等；

(2) 可售：经管理部门批准，准予在新建商品房网上备案子系统中进行预售和销售的房屋；

(3) 预定：已经在新建商品房网上备案子系统中签订定金合同的房屋；

(4) 已售：已经在新建商品房网上备案子系统中签订预售合同或销售合同的房屋；

(5) 已登记：已经在登记管理子系统中完成了产权登记的房屋。

销售表信息发布示例如下：

①逻辑幢的统计信息见表 1。

表 1

门牌号	可售套数	预定套数	总套数
×××	100	10	200
×××	100	10	200
×××	100	10	200
×××	100	10	200
.....				

②逻辑幢的户销售状态见表 2。

表 2

房 屋 坐 落				
实际层	室 号			
4	401	402	403	404
3	301	302	303	304
2	201	202	203	204
1	101	102	103	104
.....				
图例	限制销售：■	可售：■	预定：■	已售：■ 已登记：■

③户的详细信息见表 3。

表 3

项目名称 房屋坐落	
名义层/实际层	×××
室 号	×××
房屋类型	×××
房 型	×××
预测绘建筑面积 (m ²)	×××
预测绘套内建筑面积 (m ²)	×××
预测绘分摊建筑面积 (m ²)	×××
.....

4.3.6 本子系统的 WebGIS 技术提供的功能一般包括项目和其他图件的查询、定位和分析功能：

(1) 空间查询功能：通过各种方法选取并确定空间范围，实现符合条件的项目及其他图件信息的查询。

(2) 定位功能：通过输入名称或菜单选择可快速定位目标，实现各类信息的空间定位。

(3) 分析功能：实现对项目周边和特定地段的图件情况进行统计分析。

5 新建商品房网上备案子系统

5.1 一般规定

5.1.1 新建商品房网上备案子系统的目标是实现网上预定合同、预售合同和销售合同的在线备案管理，它必须在预售许可管理业务或新建商品房初始登记业务的基础上实现。

5.1.2 要求房地产开发企业申请预售时使用在线方式。

在线方式是指房地产开发企业通过登录本子系统（这时，本子系统通常部署在外网，或者跨内网和外网），使用系统提供的表单直接申请预售。

相对于在线方式，另一种申请方式为离线方式，即房地产开发企业在本地计算机填写好预售申请，保存为文件，再上传到本子系统中。

5.2 功能要求

5.2.1 说明预售许可管理功能包含的内容。

商品房预售许可证的申请、审批、发放是新建商品房网上备案子系统的重要过程。

预售许可证的信息在不同市场环境下是有差异的，系统应支持灵活的许可证数据设置。

本子系统还应提供预售许可证发放后的相关管理功能：

- (1) 撤销预售许可证。
- (2) 暂停预售许可证的使用。
- (3) 改变预售许可证的范围。
- (4) 改变预售许可证的使用期限。
- (5) 监视和跟踪预售许可证的状态。

5.2.2 说明预售合同、销售合同备案功能的内容。

合同备案是采集房地产市场交易信息的关键过程，本子系统应满足这个过程的数据采集要求。新建商品房网上备案子系统应与登记管理子系统实时联网，备案之前应查询房屋的权属，如果已经抵押或者查封，则不允许备案。

合同备案功能包括：

(1) 合同制定时，预售合同和销售合同一般要满足以下要求：

- ①合同格式统一制定，由被授权的管理部门制订合同条款。
- ②允许对合同的某些条款进行适当修改。
- ③买卖双方在法律规定的范围内约定其他个别条款。
- ④改变合同条款时，保留合同条款的历史信息。

(2) 合同签订支持合同的在线打印，打印的时间、份数记录在系统中。

合同签订后，合同数据不得随意修改。

已签订的合同信息要自动传送到登记管理子系统，实现自动申请和受理。这些合同信息保证真实、合法、有效，要与纸质合同保持一致。

本子系统应建立核对机制，在合同变更的时候，要及时、有效地通知登记管理子系统，避免纸质数据和电子数据的不一致。

(3) 合同撤销时，要在登记管理子系统中进行相应的操作。

(4) 合同跟踪功能要满足以下业务规则：

- ①管理部门能够在监管时效内及时查阅到合同数据。
- ②被销售的房屋是可销售的，禁止出现一房多售现象。
- ③房屋合同的撤销是可跟踪的。
- ④购买人的信息是可跟踪的。
- ⑤可查询购买人的房产信息。
- ⑥可查询购买人的贷款信息。
- ⑦自动监控房屋的价格，在出现明显不合理的价格时，要能够报警。
- ⑧跟踪项目的销售表信息。

⑨识别一个项目中异常的合同数量、撤销数量和比例并报警。

(5) 销售管理应包括以下内容：

- ①控制在预售许可证之前的预定、预约行为。
- ②控制在正式开始销售之前的销售行为。
- ③控制在合同签订之前的非法转让行为。
- ④识别集中销售和集中撤销行为。
- ⑤识别人为炒作、惜售行为。
- ⑥识别保留房屋和违规销售行为。

5.3 数 据 要 求

5.3.1~5.3.5 说明新建商品房网上备案子系统管理的数据范围，以及和其他数据的引用关系。

6 存量房网上备案子系统

6.1 一般规定

6.1.1 要求经纪合同、买卖合同和租赁合同网上备案采用在线方式。

该在线方式与新建商品房网上备案子系统的在线方式是一致的，是指经纪机构或经纪人通过登录本子系统（本子系统通常部署在外网，或者跨内网和外网），使用系统提供的合同备案功能直接完成合同备案。

6.1.2 存量房网上备案子系统需要调用基础数据，一般要实现以下功能：

- (1) 查询和选择挂牌的房屋。
- (2) 检查挂牌的有效性。
- (3) 锁定挂牌。
- (4) 撤牌时解锁挂牌。
- (5) 更新摘牌时的锁定状态。
- (6) 锁定合同备案。
- (7) 检查登记审核时监管资金的到账情况。
- (8) 资金监管结束后的解锁。
- (9) 确保登记管理子系统可及时获得合同信息。
- (10) 挂牌之前应查询房屋的权属，如果已经抵押或者查封，

应不允许挂牌。

本子系统产生的合同信息要自动传送到登记管理子系统，实现自动申请和受理。在资金监管过程中，当资金全部到位后，要通知登记管理子系统进行最终确权操作。当确权完成后，通知本子系统进行资金支付。

6.2 功能要求

6.2.1 系统应实现对参与业务的经纪人、经纪机构的资质审查和准入的功能。在实际交易过程中，应能够确定每个经纪人、每个经纪机构参与市场活动的合法性。这些经纪人和经纪机构的数据应来源于从业主体管理子系统。

6.2.2 说明挂牌委托、合同备案和合同监督的功能。

挂牌委托是指受理、核准、发布网上挂牌委托的过程。挂牌包括出售挂牌和出租挂牌。

挂牌委托要满足以下业务规则：

(1) 允许出让方在委托挂牌时选择是否委托经纪机构、是否选择经纪人的服务。

(2) 允许出让方在委托挂牌时设置密码，并允许出让方在限定的范围内修改委托信息。

(3) 挂牌时间要设定期限，允许出让方在到期之前续牌，逾期的自动撤牌。

(4) 系统自动锁定挂牌的房屋，禁止该房屋的转移登记，只有在撤牌后或摘牌后才解锁。

(5) 销售房屋的挂牌在签订资金监管协议以后，进入资金监管的锁定状态。

(6) 挂牌、买卖合同、资金监管三项工作可独立执行。

(7) 能够有效控制恶意挂牌，避免发布虚假的、违法的信息。

合同备案是指交易双方根据网上公布的房产信息达成购买意向后，在线签订相关合同，进行备案。

合同备案后，应通知房地产登记管理子系统对该房产进行锁定，在备案期间禁止除限制以外的其他登记。

合同监督是指系统应允许管理部门灵活设定合同条款，保证在一个时期使用统一格式的合同，避免使用不符合规定的合同，当交易双方对合同进行变更时，可以进行有效监督。

6.2.3 有条件的地方可以开展资金监管业务。

资金监管要满足以下业务规则：

(1) 交易双方签订合同后，可连同管理部门三方一起签订资金监管协议。

(2) 系统在处理资金监管的时候，同时处理各种税费，并把税费直接转给相关的政府部门。

(3) 资金监管过程中，和银行的数据交换要保证真实、有效。在出现差错的时候，能进行有效的损失规避。

(4) 只有资金全部到位后才能确权。

(5) 只有在确权后才能将监管房款代发到出让方账户。

在委托挂牌的过程中，宜提供参考的买卖价格和租赁价格，可提高签约的效率。

6.3 数 据 要 求

6.3.1~6.3.5 说明存量房网上备案子系统管理的数据范围，以及和其他数据的引用关系。

7 从业主体管理子系统

7.1 一般规定

7.1.1 房地产企业和从业人员应注册为房地产市场信息系统的用户，对他们在系统中的活动要实行统一的认证管理。

在认证形式上，简单的可以采用“用户名/密码”的方式，严格的可以采用 USB-KEY 认证等方式。一般应使用较严格的认证方式。

认证管理一般包括注册、变更和注销三项功能。注册是指申请成为系统中具有指定权限的用户，如果采用“用户名/密码”方式，需要提供给申请者用户名和密码；如果采用 USB-KEY 认证方式，需要发给申请者制作好的 USB-KEY。变更是指变更用户的基本信息。注销是指禁止该用户在系统中的任何活动，一般会将用户置为无效，或者直接删除用户数据。

本子系统要记录房地产企业和从业人员在房地产市场信息系统的活动情况。

7.1.2 与新建商品房网上备案子系统和存量房网上备案子系统相似，房地产企业申报其企业信息和从业人员信息一般要采用在线方式，而不是离线方式。

7.1.3 这里的公共通信资源指短消息、电子邮件、传真等通信方式，通过这些方式与房地产企业实现及时的信息交流。

7.2 功能要求

7.2.1~7.2.2 本子系统负责管理两个对象：房地产企业和房地产从业人员。

房地产企业一般包括：

——开发企业

- 经纪机构
- 评估机构
- 测绘企业
- 物业企业
- 与房地产市场相关的企业

房地产从业人员一般包括：

- 新建商品房销售人员
- 经纪人
- 房地产估价师
- 测绘人员
- 物业小区经理
- 其他专业人员

房地产企业管理的主要功能包括：

(1) 企业信息管理

管理企业新设立、企业投资主体变更、分立、合并、注销、资质申请、资质变更等情况。

(2) 企业内部人员管理

企业应维护本企业人员的信息，管理部门应能够查询和统计企业人员。

房地产企业主要的内部人员一般包括：

- 法定代表人
- 企业管理人员
- 专业销售人员
- 房地产执业经纪人
- 房地产估价师
- 有技术职称的人员
- 其他需要管理的从业人员

(3) 网上申报要实现企业各类上报信息、申请信息的网上申报和办理。

网上申报要采用外网申报、内网审核、外网发布的方式，内

网应与外网隔离，确保数据的安全性。

（4）查询统计要实现对企业情况的灵活查询和统计，能够灵活设定查询条件和查询结果的表现形式。

房地产从业人员管理的主要功能包括人员信息管理、人员查询和统计、人员变动管理、资格证书管理。应实现对人员灵活的查询和统计，能够灵活设定查询条件和查询结果的表现形式。

本子系统要记录房地产企业和房地产从业人员的诚信情况，这可作为对其审查与准入的依据之一。

7.3 数 据 要 求

7.3.1~7.3.3 说明从业主体管理子系统管理的数据范围，以及其他数据的引用关系。

8 项目管理子系统

8.1 功能要求

8.1.1 开发项目管理是指对开发项目全部过程中产生的数据进行管理。这些过程包括：

- (1) 获得土地使用权，并支付土地出让金。
- (2) 依法登记土地使用权。
- (3) 动拆迁进度。
- (4) 取得商品房的建设工程规划许可证。
- (5) 取得商品房的建设工程施工许可证。
- (6) 建筑设计变更。
- (7) 建设工程完成进度。
- (8) 落实市政、公用、公共建筑设施。
- (9) 项目分割转让。

在具体实现时，可以根据各地的实际情况对上述过程进行筛选和裁减，也可以增加新的过程。

8.1.2 房地产开发企业上报项目数据一般要满足以下要求：

- (1) 企业按月度上报项目数据。
- (2) 企业使用本子系统提供的上报功能上报项目数据。
- (3) 上报项目数据体现完整性、及时性。
- (4) 本子系统支持管理部门进行检验、核查，并在发现问题的时候可对数据作退回处理。
- (5) 本子系统对上报数据采取容错、纠错措施。

8.2 数据要求

8.2.1~8.2.3 说明项目管理子系统管理的数据范围，以及和其他数据的引用关系。

9 登记管理子系统

9.1 一般规定

9.1.1 房地产权属信息依托于物理的房地产对象而存在，因此登记管理子系统需要以楼盘表为基础，记载和管理房地产对象的权属，同时正确地判断和处理各种房地产权属之间的关系。

9.1.2 系统要对业务全过程进行跟踪记录，对业务流程及关键操作进行记录，以确保业务过程的可追溯性，并提供对这些记录的检索。

9.1.3 登记管理子系统是其他业务子系统的基础。

可以建立访问基础数据的统一接口，使得其他子系统访问基础数据有统一的标准，保证数据的一致性。

9.1.4 在设计上，应提高登记管理子系统的灵活性和扩展性。

(1) 系统参数、业务规则、工作流程、收件标准、收费标准、输出权证或证明等在实际工作中可能随业务变化而需经常调整的内容，均应通过配置实现，以确保系统的稳定可靠。

(2) 为适应政策调整，在特定时期系统应兼容多种业务规范，即根据规定对不同时间段及不同类别业务可分别按不同业务规则进行处理，实现新老业务的并存。

(3) 管理人员可以通过对规则的自行设定来改变派件的原则（如派件给工作量最小者），从而对派件/流程流转进行管理。管理人员在系统派件/流程流转完成后，可以对结果进行手工的调整，确保派件/流程流转更加符合实际工作情况。

(4) 在用户需要的前提下系统应提供对条形码扫描枪、密码输入键盘、IC卡读卡器等设备的支持。

9.2 功能要求

9.2.1 登记管理业务的主体流程固定为受理节点、审核节点、权证处理节点。受理节点和权证处理节点的内部流程依据业务的规定是相对固定的，而审核节点将根据实际情况和业务类别可以具有一定的流程变化。上述的这些业务流程在实际建设中可能因各地的实际情况在名称和组成上有所不同，但在实际功能上，登记管理子系统均应该包括上述功能。

受理节点一般要满足以下要求：

(1) 采用基于楼盘表的受理模式，实现房地产各类登记业务。

(2) 受理时本子系统对所选择房屋及土地的各类权属情况进行判断。

(3) 根据当前业务类别自动生成相应信息：

①根据业务类别自动确定收费及收件标准并记录结果，操作人员可对结果进行人工干预。

②系统根据业务要求自动计算应缴税费等数据，操作人员可对结果进行人工干预。

③系统根据业务规则自动复制当前案件所需的信息，减少人工输入工作量，降低人工差错。

(4) 根据当前业务类别对相关信息进行校验：

①系统根据业务类别自动对输入的相关信息进行校验。

②系统对错误数据进行识别并进行相应处理。

(5) 考虑到各地实际情况，允许将收费操作放置在受理之后的节点进行。

审核节点一般要实现以下功能：

①查询和检查土地、房屋。

②查询和检查权属。

③检查其他申请材料。

④处理业务并获得业务数据。对需要进行房地产价格评估、

现场勘察等业务处理的房地产登记申请，应提供相应的业务处理功能或提供接口从上述业务系统自动获得系统所需的相关业务信息。

⑤重新计费。可根据评估结果的金额、面积等信息确定或修改收费标准和收费金额，记录相关调整情况。

⑥审核意见模板。为提高工作效率，可以把常用的审核意见制作成模板，在使用时可自动填充房屋、权属等基本信息。

⑦自动生成审核表。应根据当前登记业务类别，自动生成审核意见表，全面反映登记所涉房屋土地相关物理和权属情况及当前案件的相关信息，减少审核人员操作，避免遗漏信息。

⑧查看流程日志。可以通过查看流程日志回放登记业务的办理过程。

⑨流程定义。系统应提供灵活的流程定义功能，可根据各类登记的不同情况作出相应的流程定义。案件可按用户设定的流程和派件规则自动流转，案件流程可进行人工干预，对干预结果应进行记录。

权证处理节点一般要实现以下功能：

①自动配图。对因故未能完成自动配图的案件，可以提供手工配图功能进行房屋分户平面图或宗地图的配图。

②生成和打印证明文件。根据不同的登记类别，可以自动生成相应的权证或证明，以使用户打印输出。记录打印时间、次数等有关情况。

不同类别登记业务打印权证、证明或其他文件的类别可由用户定义。

③错误处理。对在打印或发证过程中发现的登记错误，可以提供方便可靠的错误处理机制，用户可通过一定的流程在不影响权属有效性的前提下对有问题案件进行处理。

④发证审查。发证时系统应自动对案件收费等情况进行审查，防止费用未结清案件的发证。

应提供必要的技术手段，对领证人基本信息及应发材料的正

确性进行审查。

归档节点一般应实现以下功能：

① 应提供档案归档功能并可对档案的存放位置、出借归还等情况进行记录。

② 应提供对档案扫描文件的制作、存储和检索、阅读支持。

档案数字化是未来房地产信息管理的趋势，有条件的城市可以开展。

9.2.2 本子系统应提供提交、回退、不予登记、撤回等处理方式，以便针对不同情况分别进行相应处理。

本子系统应支持模糊查询、自定义查询、组合查询等查询方式，对办证状况、权属登记状况、房屋交易情况、办事进度等进行查询。包括：

(1) 实现物理图形数据和权属数据的图属互查。

(2) 统计设置：可设置统计的时间段和需要统计的项目。

(3) 查询业务的办理情况、当前所处的环节等登记状态信息。

9.3 数据要求

9.3.1~9.3.4 说明登记管理子系统管理的数据范围，以及和其他数据的引用关系。

10 测绘及成果管理子系统

10.1 功能要求

10.1.1 数据的初始建库应当遵循严格的标准。建库方案可有以下选择：

(1) 对已有符合 GIS 标准要求的图形数据，应进行数据清理、质量控制、格式转换和数据入库工作，同时可辅以局部地区进行实地数字化测绘。

(2) 对已有数据不符合 GIS 标准要求，但较为丰富且现势性好，宜对已有数据进行 GIS 标准化改造和处理。

(3) 对已有数据数量和质量都较差，不符合房地产市场信息系统的标准，应进行实地数字化补测或重测。

建库流程为：数据清理、质量控制、格式转换和数据入库，各地可根据数据的实际情况进行选择，具体环节可作出适当调整。初始建库流程的总体设计原则为：

①初始建库应作好充分的分析准备，尽量将各类迁移过程中可能出现的问题在迁移前进行分析，并拟定相应对策。

②自行组织完成初始建库过程。

③做好初始建库工作日志，发现问题及时反馈。

④初始建库实施时应对数据进行正确性和完整性检验。

10.1.2 本条第 3 款测绘成果数据应带有“变更标志”，可分别标识出删除、新增和修改等状态，状态的初始值为空。

10.1.3 本条第 2 款测绘成果更新管理功能一般可以通过如下机制进行：每一宗变更业务由本子系统提供的接口从中心数据库中获取有关的房地产物理数据，从而触发变更业务的开始；然后利用本子系统的变更测绘功能进行房地产物理数据的变更

工作；将变更成果提交到相关部门进行审核；最后由本子系统提供的接口根据变更标识将测绘成果更新入库，以此作为变更业务的结束。

10.2 数据要求

10.2.2 在 GIS 技术中图形数据有两种存放方式：按对象存储和不按对象存储。不按对象存储的图形数据由线条构成，线条与整体图形的关系以及整体图形代表的含义需要由用户进行人工识别。其他地形数据可不按对象存储。

宗地图形数据和幢图形数据一般按对象存储，是完整的图形实体，它有以下特征：

(1) 图形实体上可以加载编码，能与属性信息一一对应。

(2) 是完整、独立的图形实体，而不是图形元素。

(3) 面状对象图形数据的边界线必须满足拓扑要求。如：边界线必须封闭，相邻面边界线之间无空隙、不重叠，边界线内没有与本对象无关的点、线、面图形。

(4) 面状对象允许由多个闭合多边形组成，形成“岛”和“飞地”等组合实体。

(5) 在本系统中可以被识别、被操作。如被搜索、统计或改变显示状态等。

当现状地物围合的自然街坊太大时，一般可利用大单位的围墙等划分成几个地籍街坊；也可以把几个小的现状地物围合的自然街坊合并成一个地籍街坊。

10.2.4 该数据的附录信息的名义层和实际层解释如下：名义层为标识层名，例如“设备层”、“6B 层”等；实际层为物理层数，例如因语言和生活习惯的原因，有些建筑物没有第 4 层、第 14 层等含有数字“4”的楼层，此时，如 501 室的实际层为“4”，而名义层是“5”。

房屋坐落一般可以通过五个级别进行描述，例如路—弄—支弄—号—室、路—号—栋—单元—室。

10.2.5 根据房地产管理需要，数字线划图（DLG）是较为合理的地形要素数据的表达方式。各地亦可根据具体情况采用数字正射影像图（DOM）、数字栅格图（DRG）等格式。

11 系统安全和保密技术要求

11.1 实体安全

11.1.1~11.1.2 说明计算机房和信息系统设备的安全要求。

11.2 运行安全

11.2.1~11.2.6 运行安全保护主要包括：

- (1) 具有防范内部和外部攻击的能力。
- (2) 对安全事件具有及时响应的能力。
- (3) 防止远程通信信息被截获。
- (4) 防止远程通信带宽的损失。
- (5) 防止信息发送过程中的时延异常、丢失和误传。
- (6) 防止数据流分析。
- (7) 防止通信干扰。

11.3 信息安全

11.3.1 操作系统是连接计算机硬件与上层软件及用户的桥梁，它的安全性至关重要。要想减少操作系统的安全漏洞，需要对操作系统予以合理配置、管理和监控。建议集中管理企业内部的操作系统安全，而不是人工管理每台机器。

要保证操作系统安全，应注意以下三个方面：

- (1) 需要集中式自动管理信息系统的操作系统配置。大多数安全入侵事件是由于没有合理配置操作系统而造成的。
- (2) 明确规定用户访问权限、身份和许可的安全策略，针对这些操作系统对用户进行配置。可以利用身份生命周期管理程序实现自动管理。
- (3) 一旦管理员制定了合适的安全策略，就要监控策略的实

施情况，事先制止可能违反安全的隐患。

11.3.2 数据库服务器是信息系统的基础。必须建立数据的安全性策略、用户的安全性策略、数据库管理者的安全性策略、应用程序开发者的安全性策略以确保数据不会被非法访问和篡改。

11.3.3 可采取访问控制、数据加密、网络防火墙、抗病毒软件等网络安全措施，防止非法用户访问、数据丢失、病毒侵害等。

11.4 权限管理

11.4.1 权限是对计算机系统中的数据或者用数据表示的其他资源进行访问的许可。系统应支持将系统数据和功能划分为最小访问和操作权限单元，包括访问数据库中的表、视图以及操作流程和表单等。系统应提供多种权限组合功能，包括不同数据访问权限的组合和不同功能操作权限的组合等。

11.4.2 用户就是一个可以独立访问计算机系统中的数据或者用数据表示的其他资源的主体。

12 系统验收

12.0.3 初始建库的数据验收的三条原则是指：

（1）完整性原则：数据应足以描述现实对象。例如，土地数据要包含本辖区内所有应该登记的土地信息。

（2）正确性原则：数据要符合真实面貌。例如，土地的边界划分和实际情况要一致。

（3）规范性原则：采用的标准应一致。例如，记录权利人名称的时候，要按照权利人的真实姓名或者完整的工商登记核准的名称。