

《房地产市场信息系统技术规范》

释义

序

房地产管理信息化是我国当前数字城市建设的一项重要内容，房地产管理信息化的发展与我国数字城市的发展密切相关。数字城市的发展，为房地产管理信息化发展奠定了良好的基础，一大批数字城市基础设施可以为房地产管理信息化所直接使用。数字城市的建设也需要房地产信息化的发展和支持，因此房地产管理信息化是数字城市建设不可缺少的重要组成部分。房地产管理信息化的面很广，大体可分为两方面。一方面是房地产管理部门的管理信息化，另一方面是房地产从业机构的管理信息化。房地产市场管理信息化是房地产管理信息化的重要组成部分。从主编单位/参编单位近十年的房地产管理信息化工作经验来看，信息化是落实房地产各项管理的技术手段、信息化是推动制度创新的催化剂、信息化是进一步提高决策水平的基础条件。国务院对此项工作也有明文要求，如《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号）要求：建立房地产市场信息系统，完善对房地产市场的监管和调控。

十多年来，信息化技术在国内房地产市场管理部门的应用范围日益增大，个别城市的信息化管理水平已经达到了国际先进水平。然而，由于地区发展的不均衡性，还存在很多问题，如信息系统建设的标准不统一、信息系统采集的指标不统一等。原有单一、局部的房地产业务管理信息在实际应用中已经越来越不能满足房地产管理对业务集成、数据共享、决策分析的实际需要。因此，迫切需要建立一套行之有效的技术规范。

“房地产市场信息系统技术规范”自2005年初立项以来，在建设部房地产业司和标准定额司的指导下，经过主编单位、参编单位工作人员的共同努力，现在已经报批通过。该规范的颁布必将对全国房地产市场信息系统的建设起到重要的指导作用。由于规范条文用词言简意赅，概括性强，为了更好的把握条文所表达的意思，规范编写组的同志尝试编写了这本规范释义和案例分析的书籍。在忠于原条文含义的基础上，用通俗易懂的语言对其字面和内容的确切含义加以准确说明，同时加入了“条文的来龙去脉”、“应用中应注意的问题”和“案例分析”等实用内容，以期对各地房地产市场信息系统建设起到更大的推进作用。此外，鉴于这是主编单位和参编单位首

次编写这种多学科的技术规范，错误和不妥之处在所难免，敬请读者批评指正，如果规范对各地房地产市场信息的建设有所推动的话，我们将得到莫大的安慰。

前 言

经过两年多的论证和编撰，住房和城乡建设部（原建设部）第一部关于房地产信息化的行业标准《房地产市场信息系统技术规范》已于 2007 年 10 月 1 日开始实施了，这是房地产行业信息化建设的一个里程碑，对于指导全国各城市的房地产信息化建设具有重要的作用和深远的意义。

《房地产市场信息系统技术规范》为全国各城市建设房地产市场信息系统提供了标准化的指南，但更重要的是，各城市必须全面、深刻地理解本规范的核心思想、基本原则和具体要求，才能够在实际工作中更好地贯彻规范要求，真正达到良好的建设效果。为此，主编单位自规范实施之日起，就开始编写《房地产市场信息系统技术规范释义》，对规范进行全方位解读，以统一基本观点、消除认识上的偏差，以期对各城市的房地产市场信息化建设有所助益。

本书主要分为两大部分：

第一部分是释义，按照《房地产市场信息系统技术规范》的章节顺序，逐条进行解释。规范的条文表述是严谨而明确地提出要求，而在释义中，则详细地说明业务的要求、这样规定的原因以及在建设过程中需要注意的细节等信息，在一定程度上回答了“为什么这样要求”、“应该怎样做”等问题，这有助于加深对于条文的理解。

第二部分是案例分析，举例说明房地产市场信息系统的建设方案、实际效果。通过上海、南京、杭州等三个城市的房地产市场信息系统建设的实例，我们可以了解它们是如何因地制宜地制定规划、分步实施以及由此产生的效果，这对于其它城市的系统建设具有参考价值。

总的来说，第一部分是抽象的描述，第二部分则是形象的展示，二者相辅相成。

本书的编写得到了南京市房产管理局信息中心、杭州市房产信息中心的大力支持，为本书提供了两份典型的房地产市场信息系统建设的案例。另外，上海南康科技有限公司和上海亿图信息科技有限公司也为本书的编写提供了大量帮助，在此，谨向他们所付出的辛勤劳动致以诚挚的谢意！

由于本书设计的内容丰富，加之篇幅、时间所限，难免有疏漏之处，敬请读者

批评指正。

上海市房屋土地资源管理局

2008年8月14日

目 录

序	2
前 言	4
1 总则	7
2 术语和代号	9
2.1 术语	9
2.2 代号	11
3 基本规定	11
3.1 系统构成	11
3.2 数据构成	13
3.3 各子系统与数据之间的关系	15
3.4 其它要求	17
4 统计分析与信息发布子系统	18
4.1 一般规定	18
4.2 统计分析	20
4.3 信息发布	21
5 新建商品房网上备案子系统	26
5.1 一般规定	26
5.2 功能要求	27
5.3 数据要求	29
6 存量房网上备案子系统	32
6.1 一般规定	32
6.2 功能要求	33
6.3 数据要求	34
7 从业主体管理子系统	36
7.1 一般规定	36
7.2 功能要求	37
7.3 数据要求	39
8 项目管理子系统	41
8.1 功能要求	41
8.2 数据要求	42
9 登记管理子系统	44
9.1 一般规定	44
9.2 功能要求	45
9.3 数据要求	46
10 测绘及成果管理子系统	50
10.1 功能要求	50
10.2 数据要求	54
11 系统安全和保密技术要求	57
11.1 实体安全	57
11.2 运行安全	57
11.3 信息安全	59
11.4 权限管理	60
12 系统验收	61

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。

[释义] 本条对本规范制定的目的和意义做出了说明。

《中华人民共和国标准化法》的规定：“对需要在全国范围统一的技术要求，应当制定国家标准。”制定房地产市场信息系统技术规范，对于指导房地产管理部门建立自己的信息系统、统一房地产市场信息系统技术标准、促进房地产业健康和有序地发展具有重要作用。

房地产管理部门可通过房地产市场信息系统为社会公众提供及时、可靠和全面的房地产市场信息和查询服务，引导企业理性投资、消费者理性消费，使得房地产市场更加透明和规范，保障市场参与各方的利益。

房地产管理部门可通过房地产市场信息系统全面客观地反映本地房地产市场运行状况。通过数据分析和历史比较，及时发现市场运行中存在的问题，准确判断市场发展趋势，有针对性地提出调控对策。

房地产管理部门可通过房地产市场信息系统整合分散在房地产开发、转让、权属登记等管理环节的市场信息，同时纳入与房地产市场发展相关的土地、金融等其他信息。

房地产管理部门可通过房地产市场信息系统实现房地产管理部门之间的信息共享，提升行政办公效率。

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。

[释义] 本条是关于规范使用范围的规定。

房地产市场信息系统是属于信息系统中的一种，其建设思路主要包含规划、实施、验收三大步骤。

1、规划

系统总体规划应符合房地产管理部门中长期发展战略的要求，具有整体、稳定和开放的特点，可根据房地产管理部门内外部环境变化进行修订。

2、实施

(1) 方案设计

房地产管理部门应在房地产市场业务初步需求分析的基础上，选择开发单位，形成设计方案，并对系统开发的时间、进度和资源等做出总体安排。

初步需求分析的基本内容应包括：

房地产市场管理部门组织机构设置和人员职责权限；

房地产市场管理部门房地产业务的工作流程、管理模式和采用的表格形式；

房地产市场管理部门各部门的管理和业务范围、职能划分；

房地产市场管理部门现有软件、硬件和网络配置情况；

房地产市场管理部门对软件的基本功能要求和性能要求。

在选择软件和开发单位时，应遵循以下原则：

选用的软件应具备技术先进、标准化程度高、适用和实用的特点，具备完善的产品服务和技术支持；

选择的开发单位应经验丰富，经营绩效良好，了解房地产市场管理部门所在行业的特点，拥有满足房地产市场管理部门基本需求的通用性系统软件，拥有完整的服务机制；

为保证信息系统的实施得到有效控制，房地产管理部门可以选择监理单位全程参与系统的实施。

（2）系统开发

在系统开发过程中，应遵循项目计划按部就班地完成全部工作，并根据实际情况动态调整计划的内容。应通过项目进度计划控制系统实施的里程碑，时刻控制系统开发的风险，对阶段性成果进行评审。

在系统开发过程中，应充分保证系统的硬件、软件以及人力等资源配置。

系统开发必须在详细的需求分析的基础上进行系统设计，然后进入系统编码和测试过程。

（3）系统安装和试运行

系统安装应根据软硬件环境进行相应配置，初始化应建立系统运行的基本环境。系统安装、调试及初始化的全过程应在房地产管理部门系统管理和维护等相关人员参与下进行。

系统试运行应检验系统的稳定性、可靠性和应变能力，检查系统设置的合理性、操作人员的熟练程度、系统满足管理需要的程度等。软件开发单位应根据系统试运行的结果进行相应的修改和完善。

在试运行期间，应对系统操作人员进行信息系统的培训。

（4）系统运行管理

系统运行应制定相应的管理制度，包括系统操作规程、系统安全保密制度、系统修改规程、系统定期维护制度、系统运行状况记录、日志归档记录等。

系统运行质量评价指标主要包括系统运行的稳定性、可靠性和安全性，系统的可维护性、可扩展性和可移植性，用户对系统的操作过程和运行结果的满意度等。

（5）系统维护

系统正式投入运行后应完善维护计划，包括例行维护、专项维护和应急维护计划；与开发单位约定必要的维护期；完善适应性维护，包括适应数据环境和软硬件环境的变化；针对可能发生的意外，完善和制定应急措施。

3、验收

系统验收应按照约定标准检验系统功能和性能，还应包括软件文档验收、程序验收、系统演示、测试结果审查、软件验收报告编制等。

系统验收可以以测评机构的测评结果为参照，通过项目验收会议完成系统验收。

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的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

[释义]建设的房地产市场信息系统必须符合国家现行有关标准。这里所说的国家现行有关标准，包括有关涉及到软件质量的国家标准、行业标准。信息系统的建设单位不得以任何理由违反有关的国家标准和行业标准的规定、降低系统质量，建设监理单位也必须按照国家或行业标准进行工程监理。有关的国家或行业标准，是保障系统建设的基本要求，双方可以在合同中约定严于国家标准或行业标准的质量要求，但不得低于国家或行业标准的质量要求。

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

房地产市场信息系统是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

物理数据是指描述宗地、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。

[释义]物理数据是描述房屋、土地的客观物理属性的数据。为了满足 GIS 系统的管理要求，因此需要同时管理图形和属性数据，管理对象主要是宗地、幢和户三大对象。

2.1.3 权属数据 Property Data

权属数据是指描述宗地、幢及户的权利特征的数据。

[释义]权属数据与物理数据相对应，主要描述房屋、土地的权属登记方面的数据。

2.1.4 楼盘表 Building Table

楼盘表是描述物理数据及其关联关系，并可与权属数据等其它相关数据相关联的数据组织方式。

[释义]楼盘表是管理部门通过计算机技术手段在管理房地产相关业务的过程中得到的，“楼盘”为房地产开发项目的俗称，“表”为数据库中重要管理单元的概念。楼盘表作为一种数据组织方式，它一方面实现了地、楼、房之间的物理数据的关联，另一方面，它实现了地、楼、房物理数据和权属等其它相关数据的关联。

2.1.5 户 Unit

户是指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。

[释义]户是楼盘表管理中的最小单元，因此需要具有独立户号并可独立登记。俗称“套”。

2.1.6 自然幢 Natural Building

自然幢是指一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。

[释义]自然幢在 GIS 管理系统中的表现形式是封闭多边形，为建筑物的最外围垂直投影。

2.1.7 逻辑幢 Logical Building

逻辑幢是指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。

[释义]逻辑幢是独立的门栋或功能区，具有独立门牌号，对于同一逻辑幢，其建筑结构、房屋类型等属性均相同，便于管理，是“幢”管理的最小单元。

2.1.8 销售表 Sales Table

销售表是在楼盘表的基础上，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中的一种具体应用形式。

[释义]销售表的数据源于楼盘表，在楼盘表提供相关物理属性数据以后，通过颜色来区分销售状态，即得到房产项目的销售状态和销售情况。由于同一逻辑幢的房屋类型等属性相同，一般销售表采用逻辑幢-户的结构进行搭建。

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，对房屋建筑面积、套内建筑面积和共有共用分摊面积进行的计算，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，对房屋进行实地测量得到包括建筑物在内的地形要素情况和房屋的实际建筑面积、套内建筑面积和共有共用分摊面积等信息的过程。

[释义]预测绘和实测绘分别产生预测绘面积和实测绘面积，两套面积均存储在同一

条户记录中，因此对同一户进行预测绘和实测绘后需要进行对应操作。一般情况下，要求预测绘和实测绘的差异不超过 3%。

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七个子系统：

- 统计分析与信息发布子系统；
- 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测绘及成果管理子系统和登记管理子系统为基础，统计分析与信息发布子系统的建立应以其它六个子系统为基础。

3.1.3 统计分析与信息发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 management 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。

[释义]本节共九条，描述了房地产市场信息系统的构成、各子系统的功能以及子系统之间的关系。该框架体现了在采集基础数据（物理数据和权属数据）的基础上构建相关业务系统，进而获得从业主体数据和业务数据，并最终实现房地产市场信息的统计分析和发布、为领导决策提供辅助支持的思路。

房地产市场信息系统所划分的子系统是与房地产市场业务一一对应的。房地产市场主要包括七项业务，依次为：

测绘及成果管理

房地产市场的各项业务都是围绕土地和房屋这两个基本对象展开的，测绘及成果业务实现对土地数据、房屋数据的采集和修正，为整个房地产市场活动提供最基础的数据支持，这部分功能应由测绘及成果管理子系统完成。测绘及成果管理子系统承担对房地产对象物理属性（如结构、朝向）的管理。

登记管理

房地产登记业务负责承担房地产对象的权属属性的管理，根据不同的登记类别，通过特定的登记业务流程，实现土地和房屋的确权，最终输出相应的权证。在房地产市场信息系统中，这部分功能应由登记管理子系统完成，所引用的物理数据来自于测绘及成果管理子系统，该子系统所产生的权属数据，是其他房地产业务的基础。

项目管理

项目管理业务负责对开发项目的过程进行管理，包括取得建设用地的过程、拆迁进度、建设进度等。在房地产市场信息系统中，这部分功能应由项目管理子系统完成，该子系统产生并维护项目数据。

从业主体管理

从业主体管理业务实际上是对参与房地产市场活动的组织和人员的管理。这些组织包括房地产开发企业、经纪机构、评估机构、物业企业、测绘机构等，人员则包括法定代表人、企业管理人员、专业销售人员、经纪人、估价师等。在房地产市场信息系统中，从业主体管理子系统负责对这些组织和人员的基本信息的统一管理。

新建商品房网上备案

新建商品房网上备案对应的是通常所说的“一手房”业务。新建商品房网上备案，

有效提高了房屋买卖的透明度，也有利于房地产管理部门对新建商品房交易活动进行有效的监管。

在房地产市场信息系统中，新建商品房网上备案业务应由新建商品房网上备案子系统来完成，包含预售许可管理和合同管理两大功能。这两项业务是通过销售表（即房屋的销售状态表）有机结合在一起的：销售表源于楼盘表，在预售许可证审批时，确立了销售表的初始状态，随着预售合同、销售合同的签定以及交易登记的进行，销售表上房屋的销售状态不断变化，直到全部交易完成。

存量房网上备案

存量房网上备案对应的是通常所说的“二手房”业务。与新建商品房网上备案业务一样，存量房业务也要求进行网上备案，提高房屋买卖的透明度。

在房地产市场信息系统中，存量房网上备案业务应由存量房网上备案子系统来完成，其核心是对经纪合同、买卖合同和租赁合同的管理。

统计分析与信息发布

统计分析与信息发布子系统是对各类房地产数据做进一步分析、整理和提取，是提供决策支持的重要工具。信息发布的主要功能是面向公众发布房地产市场的动态。

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等五类。

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。

[释义]本节共五条，描述了房地产市场信息系统管理的五大类数据，并说明这些数据之间的关系。

房地产市场信息系统中包括五大类数据：

基础数据

基础数据包括描述房地产物理属性的物理数据和描述房地产权属性的权属数据。基础数据是整个房地产市场信息系统运行的基础，其他业务系统都必须依托基础数据。在房地产市场信息系统中，测绘与成果管理子系统负责维护物理数据，登记管理子系统负责维护权属数据。

从业主体数据

从业主体是指房地产市场活动中的参与者，包括企业和个人。这些企业和个人中，不包括房地产管理部门及其人员。房地产管理部门及其人员一般称为管理主体。

从业主体中企业和个人的信息构成从业主体数据。

对从业主体数据的统一管理，有助于了解房地产市场中的企业和个人的整体情况。通过对这些企业和个人的资质、变动、诚信等情况的管理，可以加大对从业主体的监管力度。

业务数据

业务数据是指房地产市场活动中产生的过程数据。

这部分数据涵盖的范围比较大，包括业务流程数据（如申请、审批）、输出的文档数据（如合同、权证）以及其他各类相关数据。

除了统计分析和信息发布子系统之外，其他六个子系统都将产生各自的业务数据。

统计数据

统计数据是指对基础数据、从业主体数据和业务数据进行各种统计、计算所产生的数据。

发布数据

发布数据是指对基础数据、从业主体数据、业务数据和统计数据经过再处理、使之适合向公众发布的房地产数据。

在设计房地产市场信息系统时，应重点考虑以下因素：

数据共享

整个房地产市场信息系统是一个统一的系统，各个功能子系统和模块之间应建立完善的数据共享机制，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。

数据整合

房地产市场信息系统在数据库设计上，要注意继承已有的相关系统的登记、市场以及交易数据，可以考虑采用已有数据集成或者将已有数据迁移到新系统这两种方式来利用已有数据。

统一代码

房地产市场信息系统应采用统一的代码表供各个功能子系统来使用。这些代码表要进行统一的维护，确保各个业务上对相关代码的统一使用。

统一数据交换标准

房地产市场信息系统在功能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。

确保数据安全

房地产市场信息系统必须采取技术手段和管理方法保证数据的安全性。可以考虑采用统一的数据备份和容灾措施，确保数据的安全和可靠。

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：

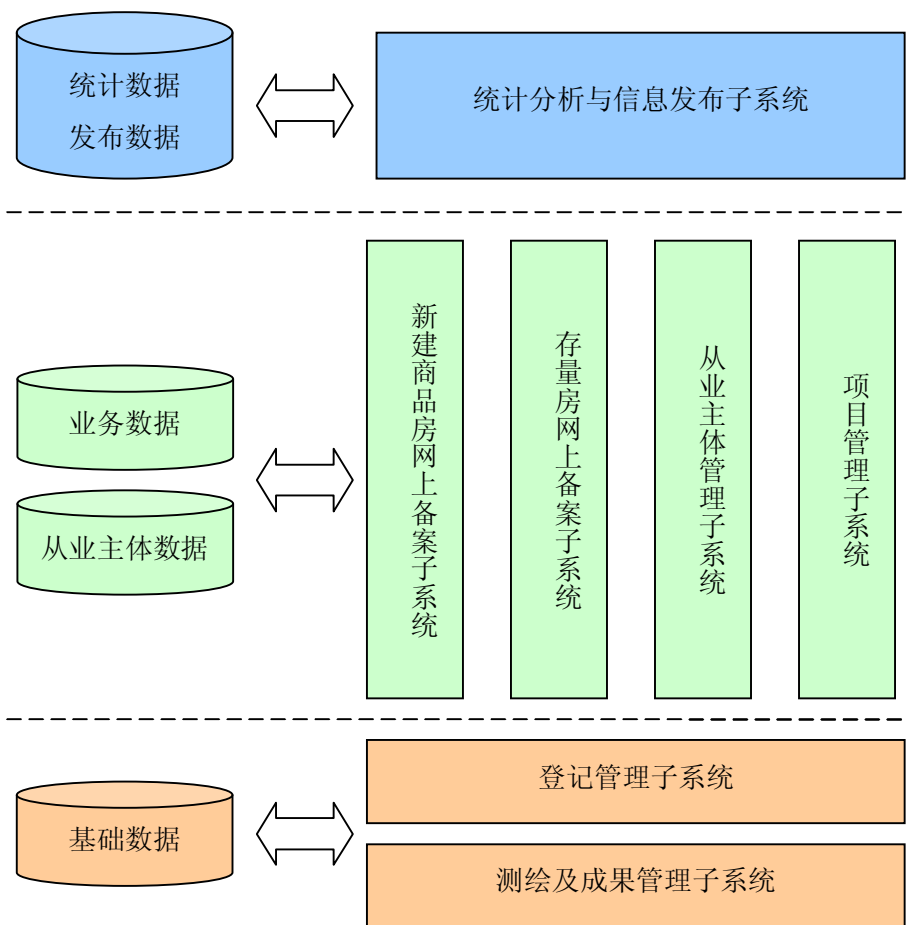


图 3.3.1 各子系统与数据之间的关系

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，生成统计数据和发布数据。

3.3.3 新建商品房网上备案子系统、存量房网上市备案子系统、从业主体管理子系统、项目管理子系统应生成和管理业务数据和从业主体数据，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和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。

[释义]本节共五条，描述了七个子系统与五大类数据之间的关系。

在房地产市场信息系统中，七个子系统可以分为三个层次，对应的数据也分为三个层次：

基础服务层

包括测绘及成果管理子系统和登记管理子系统，负责管理基础数据（即物理数

据和权属数据，其中也会产生一部分业务数据。

业务管理层

包括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，负责管理从业主体数据和大部分业务数据。

决策支持层

包括统计分析与信息发布子系统，负责管理统计数据 and 发布数据。

在建设房地产市场信息系统时，除了要对数据进行分类管理之外，还要实现这些数据之间的共享。

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，应结合具体情况，选择合适的的数据交换方式。

3.4 其它要求

3.4.1 房地产市场信息系统应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。

[释义]本节共三条，描述了房地产市场信息系统的网络架构方式以及对于外部系统的接口。

房地产市场信息系统应同时运行于管理机构的内部网络（内网）和公众网络（外网）上，各个子系统的运行网络分布如下表所示（○表示运行，×表示不运行）：

子系统名称	内网	外网
统计分析与信息发布子系统	○	○
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	○	×

对于房地产市场信息系统的网络架构方式，考虑到数据的安全性和敏感性，核心数据应放在内网。这些核心数据主要是指基础数据，特别是权属数据。对于运行在外网的子系统所需的基础数据，可以有选择的放到外网的系统中，但必须采取技术手段和管理措施保证数据的安全性。

在七个子系统中，测绘及成果管理子和登记管理子系统仅运行在内网，其他五个子系统因需要公众和从业主体参与则是跨内网和外网的，但管理职能（如资质审批）在内网部分完成。

在建设房地产市场信息系统时，还可以视情况考虑为本系统预留外部接口，使得该系统可以与其他关联的业务系统协作。对于这部分，规范没有作详细要求，可在实施时具体考虑。

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。

[释义]本条是对于统计分析与信息发布子系统开发设计的一般性规定。

首先，房地产市场信息系统建设的主要目标之一是为公众提供可靠和全面的房地产市场信息发布和查询服务，使得房地产市场在运行中更加透明和规范，保障市场参与各方的利益。其次，信息系统的数据要求能够及时更新，并能够保证现势性。

统计分析和信息发布的数据是准确的，是能够公开的，也是公正的。房地产市场信息的发布和及时准确的分析统计数据发布是房地产市场信息系统建设的重点，也是衡量整个系统建设是否达到要求的重要标志。

4.1.2 统计分析与信息发布子系统应提供发布信息的查询功能。

[释义]本条是对于统计分析与信息发布子系统的信息查询功能开发及信息查询内容设计的建议。查询功能主要针对新建商品房、存量房、房地产项目等内容进行设计。

对于新建商品房的查询统计功能，系统应能通过设定“所在区域”、“房屋类型”、“面积范围”和“项目名称”等条件进行查询。例如，“所在区域”可以根据行政区域、样本板块来划分；“房屋类型”包括住宅、办公、商铺、其他；“面积范围”的设计可以根据地方及地域各自的特点来进行划分，例如，小于 70 m²，70-90 m²，90-140 m²，大于 140 m²等；“项目名称”查询可以根据房地产项目的名称按输入的关键字进行查询。

对于存量房的查询统计功能，系统应能通过设定“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。“所在区域”可以根据行政区域、样本板块来划分；“房屋坐落”是指用户能够通过输入房屋的坐落地址，按关键字进行模糊匹配查询；“房型”是指面积大小不等、基本平面功能分区各异的单元住宅系列。一般单元住宅的总面积大小和基本平面功能分区主要与人们的经济承受能力相关，习惯上按卧室、厅和卫生间的数量划分；“面积范围”的设计可以根据地方及地域各自的特点来进行划分，例如，小于 70 m²，70-90 m²，90-140 m²，大于 140 m²等；“总价范围”是指房屋的全部交易价格，如：50 万以下、50-70 万、70-100 万、100-130 万、130-150 万、150-200 万、200 万以上。存量房查询页面还可以提供受理处、经纪机构、会员银行、房贷评估担保等其他服务内容的查询列表及有效链接，同时，提供存量房交易服务指南，包括服务平台、客户告知单、合同范本和可售交割监管相关表格等内容。

对于项目情况的查询统计功能，查询可以包括“所在区域”、“房屋类型”、“面积范围”、“成交地址”、“项目名称”、“成交均价”、“项目编号”、“区域”（城市环线区域）、“状态”（即将开盘、在售、售完）等。查询结果可用销售表形式进行表达，包括销售状态、项目名称、项目地址、可售套数、总套数和所在区县。

对于详细的新建商品房和存量房房源的查询，条件设定宜包括“交易类型”、“所在区域”、“房型”、“面积范围”、“单价”、“总价”、“租金”、“可售时间”和“房屋坐落”等。查询结果包括所在区县、地址、房型、朝向、楼层、面积、售价等。每户的详细信息包括基本信息、联系信息和受理处信息：

- 1、基本信息：交易类型、状态、房屋坐落、竣工日期、总售价、建筑面积、房型、所在楼层/总楼层、朝向、房屋结构、用途、房屋类型、装修程度、房屋装饰（设备）处理、租赁备案、维修基金结算方式、抵押状况、面积构成（参考）；

2、联系信息：联系人姓名、联系电话；

3、受理处信息：可售受理处、受理处地址。

对于其他查询工具，还应该有查询产证办理的状态；对于资料下载，宜提供合同、表格、诚信承诺书、认证资料、上网公告资料 and 行业图标的下载；对于网上公告，宜发布网站通告、诚信公告、备案撤回公告、其他公告；对于相关服务机构的链接，宜提供房地产交易中心、存量房受理服务处、开发商、担保和评估公司、网上经纪机构、银行与银行网点、新建商品房销售员、存量房经纪人等链接。能从多角度，多层面，不同应用对象来考虑查询功能的设计，同时，根据地方的自身特点及相关政策要求来进行查询内容的设置及划分。

查询的结果如果涉及到地理位置的，还应该可以进行电子地图定位，能够让用户更直观地了解查询目标（如房源、配套信息等）的具体地理位置。

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。

[释义]本条是对于建立统计分析体系的各项数据指标的说明。

随着房地产市场的日益升温，房地产市场数据量相当巨大，我们需要在各种数据中获取有效信息，为老百姓购房提供有力的参考数据，为房地产管理部门和政府部门各级领导提供房产经济发展的第一手资料，来进行各种数据分析，通过各类图表、排行榜以及房产指数，把当地的房地产市场情况和发展趋势一一展露于眼前。

房地产市场信息的统计分析是依照科学的统计方法，对相关的统计指标进行计算和管理的系统。房地产市场信息的统计分析应该基于数据库系统完成。该数据库系统应该基于市场信息系统的基础数据、主体数据和业务数据的历史和现势状况，进行抽取、转换和装载而得到。

房地产市场信息统计指标应包括套数、面积、均价和指数四方面。以下重点说明均价及指数的具体内容。

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，不能稳定地、完整地反映市场的真实情况。

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。

房地产价格指数是反映房地产价格涨跌程度的指标。房地产价格指数按需求方

式/消费方式可分为销售价格指数和租赁价格指数。销售价格指数按房地产业务类别可分为预售价格指数和存量价格指数。房地产价格指数按房地产种类可分为土地价格指数、住宅价格指数、办公楼价格指数和商铺价格指数。

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。

[释义]本条是对房地产市场统计指标的细分。

统计指标应该按业务类型、房屋用途、统计区域、统计时间、价格段和面积段等来划分。

- 1、统计指标按业务类型可分为：预售、现售和存量等。
- 2、统计指标按房屋用途可分为：住宅、商用、办公和其它等。
- 3、统计指标按统计区域可分为：全市、行政区域（区、县）和选定区域（如环线、样本区域）等。
- 4、统计指标按统计时间可分为：年度、季度、月度、每日和选定时间段等。
- 5、统计指标应该包括价格段和面积段的内容。价格段和面积段的划分可根据各地情况（如普通和非普通商品房的定义）而定。

有了以上基本统计指标之后，就可以进行房地产市场分析。房地产市场分析可分为：“房地产市场总体情况”、“房地产市场供应和交易情况”、“房地产市场结构”、“房地产市场价格走势”和专题分析等方面。房地产市场总体情况可参考宏观经济指标（如GDP、人均可支配收入）与房价的相互关系进行分析。房地产市场供应和交易情况可从批准预售面积、预售面积和备案中可售面积等指标来分析。房地产市场结构可从面积段、价格段和购房对象分类等来分析。房地产专题分析可从购房对象贷款情况和存量房产的交易速度等方面来分析。

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。

[释义]本条是对统计分析与信息发布子系统的发布内容，以及信息发布的对象、渠道和形式等进行分类说明。

房地产市场信息发布的信息类别包括：市场总体信息、新建商品房供应和成交信息、存量房供应和成交信息、市场主体信息、各种分析统计信息和相关政策政务

信息。新建商品房和存量房的供应和成交信息来源于基础楼盘表信息、商品房合同备案信息和交易登记信息；市场主体信息来源于各种市场管理登记信息。各地还可以根据各自的实际情况增加其他发布内容。主要内容有：城市范围内以及各个区域内目前可以销售的商品房总套数及面积、各个商品房项目的可售套数、房型、面积、户型和成交的平均价格、商品房预售许可情况、新建商品房权属状况、商品房物业管理区域的规划平面置图、建筑分层平面图、新建房屋的建筑面积、套内面积、公共分摊面积等测绘成果、房地产抵押、查封等权利限制情况、商品房销售合同示范文本、商品房及存量房销售的价格等市场信息等。

统计分析与信息發布子系统通过必要的发布渠道，以不同的表现形式向不同的发布对象根据权限发布不同的内容。

房地产市场信息发布渠道主要包括各种媒体，如：报刊、电台、电视频道和网站等。基于网站的发布可有如下形式：

- 1.即时信息由滚动形式表现；
- 2.统计信息由图表形式表现；
- 3.楼盘信息可由 WebGIS 形式提供楼盘位置、周边情况等信息；
- 4.房屋基本信息和销售过程及登记状态可由销售表形式表现。

房地产市场信息发布对象主要有：行政人员、专家学者、业务分析处理人员、普通百姓等。不同的信息发布对象对信息享有不同的权限。

4.3.2 新建商品房网上备案信息发布应包括以下内容：

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。

[释义]1、发布即时交易信息。以楼盘项目为单位发布项目名称、新建商品房的目前可售楼盘数、可售总套数、可售总面积、当日签约套数、当日签约面积等信息。

2、可售统计信息。包括可售的总套数和面积、住宅总套数和面积。新建商品房

房源数据，以行政区或样本区域为单位，按照最新的新建在售楼盘房源、预告新盘房源及总体住宅房源数据等分类发布。

3、成交统计信息。可按照城市及各行政区进行划分，以行政区或样本区域为单位，发布内容包括已成交的新建商品房的普通住宅套数和面积、住宅套数和面积、成交均价、总成交套数和面积等。

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。

[释义]1、发布新建商品房楼盘项目的公示信息，包括项目名称、项目地址、许可证号、用途、开始销售日期和拟售价格等信息，此为可以公开的项目信息，可以直接用于发布，是项目基本信息的一部分。

2、发布新建商品房楼盘项目的基本信息、销售信息、价格信息和撤销情况。基本信息：项目编号、项目名称、所在区域、开盘时间、企业名称、项目地址、售楼电话、售楼处、预售许可、规划设计情况；销售信息：从可售、预定、已售、已登记等四个状态进行信息发布，包括住宅数和总数，发布内容为套数和面积；价格信息：包括累计住宅合同均价和累计合同均价；撤销情况：包括累计住宅合同撤销均价、累计合同撤销均价和累计撤销次数。此信息部分可以用于公示，但不是所有的信息。根据地方实际情况，进行选择公开。

3、发布新建楼盘商品房的销售表：以幢为单位建立列表，发布信息包括每幢的楼栋名称、参考价、可浮动幅度、调价历史、可售套数、预订套数、总套数等；以户为单位建立列表，发布每套的状态包括已签、已登记、可售、已付定金、未纳入网上销售等；

4、发布每户的详细信息，包括坐落、名义层和实际层、室号、房屋类型、房型、朝向、预测和实测的建筑面积、套内面积、分摊面积和地下面积，以及销售状态。

同时发布每户的销售过程，包括每次交易的合同编号、签约时间、合同类型、状态、总价格、单价、撤销时间。

4.3.3 存量房网上备案信息发布应包括以下内容：

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。

[释义]房地产市场信息发布的存量房供应和成交信息包括以下部分：

1、总体统计数据：包括可售套数和面积、住宅可售套数和面积、出租套数和面积等。

2、各行政区域及样本区域的供应情况，按房屋类型、套数、面积和总价的构成表。价格段可按 50 万以下、50-70 万、70-100 万、100-130 万、130-150 万、150-200 万、200 万以上进行划分，面积段可按小于 90 m²，90-140 m²，大于 140 m²等进行划分。

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。

[释义]发布每户的详细信息，包括房屋坐落、小区名称、总售价、建筑面积、房型、总楼层、朝向、房屋结构、用途、房屋类型、装修程度、房屋装饰（设备）处理、租赁备案、维修基金结算方式、抵押状况、竣工日期、面积构成（参考）、配套设施、交通线路、备注等。

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。

[释义]房地产市场信息发布的从业主体信息包括以下部分：

1、开发企业数据。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、高级职称、中级职称、初级职称等。

2、经纪机构数据。主要包括：名称、办公地址、备案证书号、营业执照注册号、电话、注册资本、法定代表人、投诉电话等。分支机构数据主要包括：名称、办公地址、备案证书号、营业执照注册号、电话、传真、负责人、所属经纪机构等。

3、经纪人数据。主要包括：编号、姓名、执业证件名称、执业证号码、挂靠的企业名称、评分、电话、草签数量和面积、审核数量和面积。

4、诚信记录。包括土地出让金迟缴情况、土地使用权转移中违规违法情况、配套费迟缴情况、预销售违法违规情况、延迟交付使用情况、擅自交付使用情况、产证办理情况、投诉上访情况等。

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。

[释义]项目工程的基本信息包括：建设项目名称（批准名）、项目建筑面积、可建总面积、规划总面积、规划地上总面积、规划地下总面积、规划地下车位数、规划幢数、项目变更情况、项目分期开发期数：（一期、二期……若干期）、单期项目开发时间情况、单期项目新开工时间、单期项目竣工时间、单期项目开发进度情况、单期项目施工总量（面积）、单期项目施工进度（面积）、幢号（规划）、门牌号（逻辑）、单幢高度（规划）、单幢总层数（规划）、单幢层信息(逻辑)、层面积、层户型情况、套数、建筑结构、单幢（规划）施工时间情况指标、单幢新开工时间、单幢竣工时间、单幢（规划）施工进度情况指标、基础施工进度（土地面积）、主体施工进度（类型、层面积、户型、套数）、配套及总体施工进度（类型、层面积、土地面积、户型、套数）、竣工情况（类型、幢面积、户型、套数）、交房情况（类型、幢面积、户型、套数）、房屋类型、房屋标识、户型类型、户型面积、装修情况、装修成本等。

所谓建设进度情况就是通过对每一个房地产项目从土地出让开始至项目竣工、交付使用的完整生命周期的现场调查和资料核查，全面、及时、准确掌握本市房地产项目的开发进度状况、交易状况、价格波动状况。建设进度的数据采集是指实时动态化和信息应用的一体化，就是从土地的招投标、开发商的项目管理、商品房的预售、商品房的交易和登记等方面进行全面全过程的信息化管理。

房屋建设单位预售商品房(经济适用住房)前，必须按照法定的程序和许可条件，到房地产行政主管部门办理预售审批手续，依法取得房屋预售许可证。房屋建设单

位取得预售许可证后，才允许开始销售商品房。未取得商品房预售许可证的项目，不得非法预售商品房，在此过程中的预售许可证的信息即为预售批准信息。

4.3.6 统计分析与信息发布子系统宜通过 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。

[释义]采用 WebGIS 技术进行图形发布工作，把房产以及相关信息以网上电子地图的方式在互联网上向公众发布。用户通过使用符合 Windows 标准的浏览器登录该系统，只需进行简单的操作即可搜索到楼盘及其周边的相关信息。利用图形方式进行信息发布，使与地理位置密切相关的各个楼盘更直观的展现在用户眼前。还可以利用 WebGIS 对地图上选定的样本区域、点进行分析统计。

房地产市场的 WebGIS 信息，包括以下部分：

- 1、基本框架数据：河流、公园绿地、主干道路、次干道路、支线道路、铁路、地铁轻轨等；
- 2、房地产数据：备案楼盘；
- 3、公共信息：政府所在地、医院、旅游景点、火车站、地铁站、大学等。

各种功能键应以图标形式置于页面醒目位置。具体包括“获取图形信息”、“还原鼠标”、“图形放大”、“图形缩小”、“图形平移”、“开窗放大”、“全图显示”、“返回前一窗口”、“图层控制”查询工具应能满足以任何字段为查询条件的属性查询和以图形方式的空间查询，或者两者结合的查询方式，查询结果能在地图系统上显示。

4.3.7 统计分析与信息发布子系统的数据库要求见本规范附录 A.1。

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。

[释义]新建商品房网上备案子系统主要实现新建商品房的预定、预售、销售合同网上备案管理的功能。如果新建商品房还没有竣工验收，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，房地产开发企业可以按照预售许可证规定的范围，与消费者签定预售合同。如果新建商品房已经竣工验收，完成初始登记，那么房地产开发企业可以和消费者直接签定销售合同。所以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，若没有完成预售许可证的办理或新建商品房初始登记，则新建商品房的网上备案就不能进行。

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。

[释义] 新建商品房网上备案关键在于实时的采集新建商品房的销售情况、及时把握房地产市场的走势。通常采用互联网网页浏览的方式进行业务操作，由开发企业或代理公司同消费者在线签定房屋的预定合同或者销售合同。新建商品房的预定指购房人缴纳购房定金后与开发企业签定预定合同。新建商品房的预（销）售指购房人缴纳购房款后与开发企业签定预（销）售合同。合同签定之后，合同信息应通过系统及时被房地产管理部门获知，并可以随时检查合同签定的详细情况。

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。

[释义] 预售许可证管理主要完成预售许可证的申请、审批、注销、变更、跟踪等业务管理操作。

预售申请、预售审批：预售许可证的申请办理通常由房地产开发企业发起，申请时需要提交房地产开发企业的资质文件、土地批文、建设许可批文、楼盘的预测绘文件等等相关文件资料。预售申请的办理需要和楼栋关联，以保证预售许可证信息加载到物理数据上，这也是新建商品房网上备案的前提条件。预售审批则完成预售许可证办理的审核流程，终审通过可以进行预售许可证的打印输出，并发放给房地产开发企业。

预售许可证注销：预售许可证的注销也需要相应的审核环节，经审核通过之后，预售许可信息将不再有效，同时原先已经在网上进行预售的楼盘也同时不能再进行销售。注销后，原先的预售许可信息和楼栋将不再关联。对于已经签定的房屋预售合

同，房地产管理部门可以根据实际情况进行处理

预售许可证变更：如房地产开发企业的申请或其他原因，需要对预售许可证进行暂停或变更，系统需提供预售许可的暂停处理功能。预售许可暂停后，网上备案系统中该预售许可证范围内的房屋将无法继续进行合同签定，必须待暂停取消后才可以继续进行新建商品房预售合同的签定。

预售许可证跟踪：预售许可证发放后，开发企业可以通过新建商品房网上备案系统进行商品房的销售。预售许可证的跟踪指对项目的销售情况进行跟踪，及时掌握项目的销售进度，把握房地产开发企业的销售动向。

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. **合同签定：**应按网上公示的统一合同模板签定定金合同、预售合同和销售合同。
3. **合同撤消：**应实现合同撤消。
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。

[释义]系统对预定、预售、销售合同需提供合同制定、合同签定、合同撤消、合同跟踪、销售管理等功能。

合同制定

不同的房地产开发企业针对不同的楼盘通常会制定相应的合同模版，合同模版的制定需要符合工商部门和建设部统一认定的合同格式要求，不可脱离或者擅自修改规定的合同样本。合同模版须在合同样本的基础上进行设计制定，经过相关部门审核后才可以在新建商品房网上备案子系统进行公示。

合同签定

消费者和房地产开发企业或其代理公司通过互联网登录新建商品房网上备案子系统在线地签定预定合同、预售合同或者销售合同。合同签定后打印输出，打印输出的纸张需要符合要求。一旦签定了预定合同、预售合同或销售合同，合同所约定的房屋将不可以再销售他人。在销售表中，通过房屋颜色的变化来加以反映。

合同撤消

当购房人和房地产开发企业签定了购房合同，但因某些原因，购房人需要和房地产开发企业终止购房合同，系统应提供购房合同的撤销功能，合同撤销需相关当事人确认并交房地产管理部门审核。撤销结束后，原合同约定的房屋可以继续销售。同时，在销售表中该房屋颜色自动进行变更。

合同跟踪

在项目的销售过程中，房地产管理部门需对合同状态进行实时监控，规范开发商的销售行为。系统应提供合同状态的跟踪和分析功能，提供合同的撤销频率的分析，对于合同状态的异常变化及时把握。

销售管理

销售管理包含了开发企业内部对商品房销售活动的监管、房地产管理部门对合同撤销的审批以及房地产管理部门对销售情况的统计分析等。开发企业对自身销售人员要有相应的控制措施，开发企业的销售经理需通过系统提供的合同审批功能对销售人员的合同签订情况进行监督控制，只有经销售经理审核之后的合同才可以生效。房地产管理部门对合同的签定和撤销应该通过系统提供的功能进行控制，合同撤销需经房地产管理部门审批后才可以生效。同时，房地产管理部门应通过销售信息的分析统计功能，及时掌握各个项目的楼盘销售情况，把握总体商品房销售走势。

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它相关业务数据。
- 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。
- 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.2.1~A.2.3 的要求。

[释义]

Ø 预售许可证数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
许可证号	字符串型	
房地产开发企业信息		参见 6.3.1。
项目名称信息		参见 7.2.1。
房屋类型	字符串型或数值型	参见测绘成果子系统的数据要求。
建筑类型	字符串型或数值型	参见测绘成果子系统的数据要求。
房屋结构	字符串型或数值型	参见测绘成果子系统的数据要求。
房屋坐落	字符串型	
房屋幢号	字符串型或数值型	
层数	数值型	
套数	数值型	
总建筑面积	数值型	
住宅面积	数值型	
批准预售面积	数值型	
套数	数值型	
具体幢室号		预售许可房屋的具体描述，幢号和室号部位。
许可面积	数值型	
许可套数	数值型	
价格	数值型	
币种	字符串型或数值型	
发证机构	字符串型	
日期	日期型	
预售许可证状态	字符串型或数值型	描述是否生效。

Ø 房源数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
交易类型	字符串型或数值型	表示是预售、出售或出租。
所在区域	字符串型或数值型	表示房屋所属的行政管理单位，如

		区、县、镇、街道等。
房屋坐落	字符串型	
房型	字符串型或数值型	
建筑面积	数值型	
总价	数值型	
项目名称	字符串型	若是新建商品房则需要说明所属的项目名称。

Ø 销售表数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
可售套数	数值型	描述项目的整体销售情况。
预定套数	数值型	描述项目的整体销售情况。
总套数	数值型	描述项目的整体销售情况。
房屋坐落	字符串型	特指每套房屋。
名义层	字符串型	特指每套房屋。
实际层	字符串型	特指每套房屋。
室号	字符串型	特指每套房屋。
房屋类型	字符串型或数值型	特指每套房屋。参见测绘成果子系统的 数据要求。
户型	字符串型或数值型	特指每套房屋。
预测建筑面积	数值型	特指每套房屋。
实测建筑面积	数值型	特指每套房屋。
套内建筑面积	数值型	特指每套房屋。
分摊面积	数值型	特指每套房屋。
户销售状态	字符串型或数值型	特指每套房屋。参见《技术规范》 的 A.1.2。

Ø 预定合同、预售、销售合同数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
所关联的物理数据		参见以上的预售许可证数据、房源 数据、销售表数据。

出让人		描述与出让人相关的信息，如出让人名称、证件号码等。
受让人		描述与受让人相关的信息，如受让人名称、证件号码等。
中介人以及代理人		描述与中介人或代理人相关的信息，如中介人名称、中介人证件号码等。
合同模板		须依据各地房地产管理部门所颁布的合同样本的要求建立。
合同时间	日期型	
合同附属条款		须依据房屋销售的实际要求加以定义说明。
合同状态	字符串型或数值型	描述合同签订过程中的状态，如草签、待审、有效、撤销等状态。

涉及到系统之间流转的数据请查看相应章节。

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。

[释义] 只有具备网上备案资质的经纪机构才能登录系统进行存量房的网上备案。存量房网上备案子系统的主要功能是对经纪合同、买卖合同和租赁合同进行备案管理，各经纪机构和广大公众是其最主要的用户，采用在线方式可以大大方便这些用户的参与。在设计存量房网上备案子系统时，还应考虑资金监管的接口，以便将来可以实现资金监管业务。

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。

[释义] 在系统建设时应充分考虑存量房网上备案子系统预登记管理子系统的数据库，一方面存量房网上备案子系统需要调用登记管理子系统的基础数据，另一方面在整个合同备案的过程中通过与登记系统的数据交换实现对房屋权属信息

的检查，保护备案系统中买卖合同业务的有效性，获取交易过程在登记系统中的结束信息。

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。

[释义] 经纪机构备案主要实现备案、年检、变更、注销等功能

备案功能主要实现对经纪机构使用存量房网上备案子系统的资质认证。

为规范存量房交易行为，需对经纪机构及其内部经纪人是否具有相关资质进行审核，以防止不具备资质的经纪机构或经纪人使用存量房网上备案子系统进行非法操作，备案资质的审核需要经纪机构提交其企业及从业人员的相关证件资料给管理部门，管理部门将相关信息录入系统，系统需提供为通过备案审核的经纪机构自动生成可登录系统的用户帐户的功能。为了提高备案速度，经纪机构可通过在线方式预录入数据。

年检功能是对已备案的经纪机构定期检查。

管理部门通过年检对经纪机构相关证件资料的真实性进行审核。

变更功能实现经纪机构信息及人员信息在系统中的更改。

当已在系统备案完成的经纪机构信息发生变化时，系统应提供信息变更功能，尤其对于经纪公司名称变更和人员变动必须在系统中及时进行变更，以免影响系统合同备案信息的正确性。

注销功能实现经纪机构或经纪人在系统中备案资质的注销。

经纪公司工商注销时需及时到管理部门进行备案资质注销，经纪人离开公司时需要申请经纪人的注销，注销的经纪公司或经纪人将不具备网上备案资质，不能登录系统。

6.2.2 存量房买卖合同、租赁合同网上备案应包括以下功能：

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：**在线签定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。

[释义]存量房网上备案子系统的重点是经纪合同、买卖合同和租赁合同的网上备案。经纪机构进行存量房买卖合同备案必须以对应的经纪合同备案为前提，并且要求经纪合同备案是在房屋权利人或代理人进行委托的同时进行；租赁合同备案系统应提供租赁备案打印功能。

挂牌委托

系统应提供受理、核准、发布网上挂牌委托的管理功能，宜提供网上挂牌处理接口，应考虑用户直接到管理部门申请挂牌的情况。

合同备案

合同备案主要包含合同签定、变更、注销几大功能。系统应有效控制一房多卖（签），在合同有效期过后应允许签定下一份买卖合同；对于租赁合同应以合同签定及打印服务为主，在签定了买卖合同后不允许再签定租赁合同，而签定租赁合同后应允许签定买卖合同。在合同变更过程中应防止第三方恶意变更，应要求买卖双方至少各设置一个保护密码用于买卖合同变更或注销。合同撤消要求通过双方保护密码进行安全撤消，在保护期限内的买卖合同撤消宜到管理部门申请撤消。

合同监督

主要是通过与登记系统实现数据接口跟踪合同状态。包括在合同变更或撤消时检查买卖合同在登记系统中的处理状态。

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.2.2~ A.2.4 的要求。

[释义] 这里说的房源数据是指房屋的物理数据，包含楼栋、房屋的基础信息，以及房屋的登记数据等，请参考登记管理子系统部分。

买卖合同数据包含买方信息、卖方信息、房屋信息、价格信息、支付信息、交割信息等。

租赁合同数据包含有房屋信息、出租人信息、承租人信息、起止时间、价格、支付等信息。

Ø 买方（或卖方）信息数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
买方（或卖方）编号	数值型或字符串型	
买方（或卖方）姓名	字符串型	
证件类别	数值型或字符串型	
证件号码	字符串型	
买方（或卖方）电话	字符串型	
买方（或卖方）地址	字符串型	
买方（或卖方）邮编	数值型	
电子邮件	字符串型	
国籍	数值型或字符串型	
户籍	数值型或字符串型	
代理人姓名	字符串型	
代理人证件类别	数值型或字符串型	
代理人证件号	字符串型	
代理人电话	字符串型	
代理人地址	字符串型	
买方（或卖方）类型	数值型或字符串型	个人或法人

Ø 支付信息数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
付款编号	数值型	
付款期数	数值型	分期付款的次序

付款时间	日期型	本期次付款的时间
付款金额	数值型	本期次付款的金额
付款币种	数值型或字符串型	本期次付款的使用币种
是否监管	数值型或字符串型	本期次付款是否需要监管
贷款银行	数值型或字符串型	本期次付款的贷款银行（本期次贷款时使用）
买方编号	数值型或字符串型	一名买方
卖方编号	数值型或字符串型	一名卖方

涉及到系统之间流转的数据请查看相应章节。

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。

[释义] 从业主体包括从事房地产行业相关法人和人员，譬如房地产开发企业、房地产经纪公司等，同时也包括了上述企业的相关从业人员。从业主体管理就是将上述这些企业和人员进行统一的信息化管理，全面掌握房地产行业的从业信息。从业主体的统一认证管理主要为房地产行业的从业企业和人员访问房地产管理部门的相关系统提供了一个统一的入口，以方便这些从业单位和从业人员可以轻松的登录到房地产管理部门的各类系统，办理各类业务，如数据的上报、年检等工作。从业主体的统一认证管理也为房地产管理部门提供了有效的系统安全保障，避免了多个系统多个访问入口而带来的安全隐患，可以实时地监控系统访问的情况。

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。

[释义] 从业主体管理子系统宜提供在线申报功能，房地产管理部门可以最快最准确的方式获取最新的从业信息，提高了房地产管理部门和从业主体之间的沟通效率，进一步提升房地产管理部门的服务水平和整体形象。

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。

[释义] 公共通信资源指的是电子邮件、手机短信、网站、论坛等信息交流的方式。从业主体管理子系统宜支持以上所述的这些技术手段。建立房地产管理部门与从业

主体多种多样的沟通机制。这些技术手段的采用将大大提升房地产管理部门的整体服务质量。

7.2 功能要求

7.2.1 房地产企业管理应包括下列功能:

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。

[释义] 房地产企业管理主要是针对房地产开发企业、房地产经纪企业等的管理。管理内容主要有企业基本信息管理、企业内部人员管理、企业信息申报、企业诚信行为管理及查询统计。

企业基本信息管理主要实现对企业基本情况变动的跟踪管理。

房地产企业新成立后要在房地产管理部门登记备案,从业主体管理子系统应提供企业信息录入、自动创建企业登录帐号的功能。房地产企业经营过程中如发生企业信息的变更、分立、合并、注销的情况,或者需要进行资质的申请或者变更,则可以在登录从业主体管理子系统进行这些业务的申请办理,房地产管理部门能很快地查询到需要办理的业务请求,并会根据业务的具体要求进行在线办理或者要求企业在规定的时间内前往具体的地点完成办理事务。这样就大大提高了房地产管理部门的办事效率,也减轻了企业经常往来的麻烦。

企业内部人员管理主要实现对企业内部的具有重要职责人员的管理。

企业内部具有重要职责的人员包括法定代表人、管理人员、专业销售或者技术人员等。企业可以登录从业主体管理子系统完成对上述人员信息的填报和修改工作。这样房地产管理部门就可以及时地掌握企业内部人员的变动情况,并在企业办理各项业务时可以进行加以核对和查,发现信息有误时可以要求企业申报准确后才可以办理相关业务。

企业信息申报主要实现企业将各类经营情况的信息进行填写申报，如企业的工商信息、财务统计数据、项目管理情况等资料。

企业可以登录从业管理子系统将上述数据填写上报，房地产管理部门的工作人员可以对上报的内容加以审核入库，若审核不通过则要求企业修改后重新填报。

企业诚信行为管理主要实现对企业经营过程的诚信信息的记录和管理。

房地产企业的经营活动涉及广大老百姓的生活，一旦出现问题，会对社会的安定团结会产生不利的影 响。所以，企业诚信行为管理关键在于及时采集企业经营过程中良好或者不良的行为。在企业的经营资质的审查中，房地产管理部门可以以此作为参考依据。采集企业诚信信息可以通过多种途径完成，如媒体、电话投诉、网上投诉等。

查询统计主要为了满足房地产管理部门对房地产企业信息的收集和汇总。

系统应根据各类统计指标完成对企业信息的统计分析，为管理决策提供事实依据。系统宜通过以文字或者图表的方式展示统计结果，并可以打印输出。

7.2.2 房地产从业人员管理应包括下列功能:

- 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。

[释义]房地产从业人员管理主要是针对房地产从业企业中的业务人员的相关情况的管理，包括人员信息管理、变动管理、资质管理、人员诚信行为管理、查询统计。

人员信息管理功能实现对房地产从业人员基本信息的管理。

房地产从业人员的工作和老百姓的生活密切相关，掌握这些从业人员的信息可以有效监督房地产从业企业的经营行为，对不法行为进行监管。

变动管理功能主要实现对房地产从业人员工作变动情况的管理。

在房地产从业企业的经营活动中，从业人员信息变动时有发生。系统应提供从业人员信息变更管理功能

资质管理功能主要实现对房地产从业人员的资质的审查管理。

一些房地产从业领域需要经过房地产管理部门的资质审核及培训方可上岗，如房地

产开发企业的销售人员，房地产经纪企业的经纪人等。不具备相关资质的人员不得从事相关房地产的经营活动。

人员诚信行为管理功能主要实现对房地产从业人员的诚信行为的管理。

通过采集从业人员的诚信记录，对从业人员及时地加以监管，可以有效地遏制房地产行业中各种不规范行为的发生。

查询和统计功能主要实现对房地产从业人员信息的汇总和分析。

查询从微观上掌握房地产从业企业的人员信息，统计从宏观上了解当前房地产行业的从业规模、从业人员的教育水平分布、各个领域人员的分布情况等。为房地产管理部门制定相关的政策法规提供准确而详实的依据。

7.3 数据要求

7.3.1 从业主体管理子系统的数据库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库采集应符合本规范附录 A.3 的要求。

[释义]

Ø 房地产企业数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
企业名称	字符串型	
法人代表	字符串型	
总经理	字符串型	
企业类型	字符串型或数值型	
电子邮件	字符串型	
电话	字符串型	
传真	字符串型	
邮政编码	数值型	
经营地址	字符串型	
资质等级	字符串型或数值型	须根据国家相关行业的资质规定进行定义描述。

资质证编号	字符串型	
资质发证日	日期型	
批准从事房地产日期	日期型	
注册类型	字符串型或数值型	须根据工商管理部门的要求进行定义描述。
资质有效期	日期型	
营业执照编号	字符串型	
经营范围	字符串型	
工商注册日	日期型	
执照到期日	日期型	
注册资本（元/万元）	数值型	
注册地址	字符串型	
企业概况	字符串型	
在册人员	数值型	
高级职称人数	数值型	
中级职称人数	数值型	
初级职称人数	数值型	

Ø 从业人员数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
人员的基本信息		人员的基本信息包括人员的姓名、性别、证件名称、证件号码、住址、邮编、联系电话等。
主要从业经历		须描述人员的工作单位、从业日期、担任职务等情况。
业务情况	字符串型	
主要教育和培训经历	字符串型	须描述人员的学习单位、学习期限、学历证明等情况。
专业证书和资格证		须描述专业资质证书的名称、证书

书信息		号、颁发日期等。
诚信记录	字符串型	须描述人员的良好或者不良行为的内容、发生时间、所产生的后果等情况。

涉及到系统之间流转的数据请查看相应章节。

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以下功能:

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. **拆迁进度管理:** 应实现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。

[释义] 房地产项目建设过程的管理包括建设用地取得过程的管理、拆迁进度管理、建设进度申报管理。

建设用地取得过程管理主要实现对建设用地的获取和登记过程的管理。

获取建设用地需要经过规范有效的审批程序才可获得,须提交相关部门出具的报告、意见、批文等。建设用地不仅涉及地质灾害等环境因素,也涉及城市规划和国有资产的有效利用,所以对于建设用地取得过程的管理,既要对建设用地的申请人和申请材料进行严格的审查,同时也要对审核的过程进行有效的监督和控制。

拆迁进度管理主要针对房地产开发过程中地块上原有建筑拆迁过程的管理。

对原有建筑的拆除以及对原有建筑中住户的妥善安置是拆迁工作的主要组成。对拆迁进度的管理就是对拆迁过程中的拆迁企业、拆迁人、拆迁所涉及的补偿办法以及拆迁的期限范围进行有效的监督和控制,以保障各方的利益。

建设进度申报管理主要实现建设工程完成进度申报的管理。

房地产开发企业需要将项目建设的进展情况阶段性的申报给房地产管理部门,这样房地产管理部门既可及时地掌握建设用地的实际利用情况,也可以把握项目建设的具体进展。对掌握城市建设的总体情况,调控房地产市场提供了必要的依据。

8.1.2 企业上报数据应实现以下功能:

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。

[释义] 企业上报数据是指房地产开发企业定期上报项目数据，项目数据包括项目的建设数量、建设进度、建设单位、相关财务数据等。房地产管理部门可以及时地掌握房地产开发企业在项目建设中的情况，发现问题并及时加以监督。

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、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.2.5~A.2.10 的要求。

[释义]

Ø 项目基本信息

数据项中文名称	数据项类型	说明
项目名称	字符串型	
联系人	字符串型	
项目地址	字符串型	
开发企业名称	字符串型	
开发企业地址	字符串型	
房地产开发资质等级	字符串型或数值型	须根据国家有关的行业规定进行定义描述。
资质证书编号	字符串型	
开发企业法定代表人	字符串型	
开发企业法定代表人及电话	字符串型	
项目负责人	字符串型	
项目负责人电话	字符串型	
项目总占地面积（平方米）	数值型	
土地投资（万元）	数值型	
项目用地取得方式	字符串型或数值型	如招标、转让等取得方式。

	型	
国有土地使用证号	字符串型	
国有土地使用证号批准日期	日期型	
建设用地规划许可证号	字符串型	
计划总建筑面积（平方米）	数值型	
计划总投资（万元）	数值型	
计划开工时间	日期型	
计划竣工时间	日期型	
房屋分类	字符串型或数值型	参见测绘成果子系统的数据要求。
项目的物理数据关联信息		须描述和项目关联的物理数据。

Ø 项目建设进度信息

数据项中文名称	数据项类型	说明
月投资额	数值型	
累计投资额	数值型	
住宅累计投资额	数值型	

Ø 项目分割转让信息

数据项中文名称	数据项类型	说明
转让日期	日期型	
土地面积	数值型	
规划建筑面积	数值型	
用地性质	字符串型或数值型	
转让去向	字符串型	

Ø 预售批准记录

数据项中文名称	数据项类型	说明
预售日期	日期型	

预售许可证号	字符串型	
批准预售面积	数值型	
批准预售范围	字符串型	

Ø 拆迁主要事项信息

数据项中文名称	数据项类型	说明
拆迁许可证号	字符串型	
发证日期	日期型	
拆迁户数	数值型	
拆迁完工日期	日期型	

涉及到系统之间流转的数据请查看相应章节。

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。

[释义]楼盘表是描述物理数据及其关联关系，并可与权属数据等其它相关数据相关联的数据组织方式。以楼盘表为基础实现的房地产登记业务可以清晰地反映登记房屋当前的各类登记情况，如是否有产权登记，是否有限制登记等等，并在登记业务处理时做出相应的判断，决定是否可以受理。基于楼盘表实现房地产登记业务可以有效地实现信息共享，为各类房地产登记业务的查询提供了一个良好的载体。同时，也为房产管理中涉及的其他管理业务的数据整合提供了统一而稳定的载体。

9.1.2 登记管理子系统应对各业务节点的操作进行记录。

[释义] 房地产登记管理业务通常包含受理、收费、初审、复审、终审、缮证、发证、归档等业务处理节点。对于上述业务处理节点，登记管理子系统需要记录处理节点上的各类相关操作，如受理时记录收件和计费操作，审核时记录填写审核意见的操作，发证时记录发证人和所发证件的操作等等。同时，登记业务在各个业务节点之间流转，还需要记录登记业务的流转情况，如登记案件的受理时间和受理人、终审的提交时间和提交人等等。

9.1.3 登记管理子系统应提供与其它相关业务系统的接口。

[释义] 依据 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测绘及成果管理子系统和登记管理子系统

为基础，统计分析与信息发布子系统的建立应以其它六个子系统为基础。”登记管理子系统和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、项目管理子系统以及测绘及成果管理子系统存在各类业务访问接口，如登记管理子系统既有提供登记数据给新建商品房网上备案子系统和存量房网上备案子系统，又需要从以上两个子系统中获得合同数据，所以需要登记管理子系统提供相应的数据访问接口供其他业务系统调用，还需要提供可以访问其他业务系统数据的接口，以采集关联数据，方便业务处理。

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。

[释义] 登记管理子系统包括了房地产管理中的各类登记业务，如房地产的产权初始登记、他项登记、注销登记等等。在业务办理过程中需要进行收件、收费、审核、缮证、发证等不同的业务处理操作，所以需要登记管理子系统具备良好的配置功能可以灵活的调整和登记业务类别相关的业务参数，以适应业务变化。如不同的登记业务具有不同的收件标准，在系统中需要提供相应的收件标准配置功能，可以设定产权登记和他项登记的不同的收件标准，以方便业务办理人员，如有变动，系统管理员可以快捷的加以修改，迅速满足业务办理人员的要求。

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，具体包括下列内容：

- 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 and 业务信息的归档功能。**

[释义] 房地产登记业务流程通常包括了受理、初审、复审、终审、缮证、发证、归档这些业务处理环节。受理节点业务办理人员接受申请人的房地产登记申请，**选择**申请登记的房屋，明确登记的业务类别（业务类别的设定可以分为一级类别或者二级类别），不同的业务登记类别具备不同的收件标准和收费标准，系统应根据所选的业务类别自动区分识别。收件完成应打印收件收据。计费完成应打印缴费清单，交

由申请人到收费窗口缴费，收费人员根据缴费清单的要求完成收费处理，并根据实际情况将相应的票据打印并交给申请人。在审核节点，审核人员需要审核登记业务的房屋情况、房屋权属情况、申请材料（包括收件和收费情况），并完成审核意见的填写和提交，若前一个节点的处理有误，可以回退到上一节点进行修改。权证处理节点完成缮证和发证的处理，缮证应根据业务类别打印出相应的证明，如产权登记应打印产权证，他项登记应打印他项证明等。发证节点应完成证明的发放，并记录下领证的情况。归档节点应实现了各类业务处理信息的归档，归档后的登记业务数据不得随意更改。

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。

[释义]房地产登记业务的办理过程中，经常会出现一些由于申请人的原因或者其他原因而需要终止业务办理的情况，登记管理子系统既需要终止登记业务的办理，并将中止原因加以记录。撤回说明登记业务的终止来自于申请人，如转移登记过程中房屋的买卖双方需要停止交易，则可以申请撤回。不予办理说明登记业务的中止来自房地产管理部门，如房地产管理部门在登记的审核过程中发现此登记业务不符合相关规定，需要终止，则可以通过不予办理功能实现。登记管理子系统应有灵活多样的查询功能，对信息整理汇总，以方便管理部门总结问题原因，采取相应的防范措施。

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子系统中的预售合同数据、预售合同数据和存量房网网上备案子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.2.11 ~ A2.14 以及附录 A.4.1 ~ A.4.2 的要求。

[释义]

Ø 土地使用权数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
宗地面积	数值型	
土地使用权人	字符串型	
权利面积	数值型	
土地用途	字符串型或数值型	参见测绘成果子系统的数据要求。
使用起迄时间	日期型	
登记核准机构	字符串型	
核准日期	日期型	

Ø 房地产产权数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
产权编号	数值型	
权证编号	字符串型	
产别	字符串型或数值型	如集体所有产、私产、军产等。
产权性质	字符串型或数值型	如全民、集体、私有等。
证色	字符串型或数值型	须根据各地房地产管理部门的实际情况而定。
权利人	字符串型	
权利比例	字符串型	
坐落	字符串型	
许可证号	字符串型	
房地产价值	数值型	
币种	字符串型或数值型	如人民币、美元、英镑等。
人民币价值	数值型	
产权生效日期和期限	日期型	
核准登记机构	字符串型	
核准日期	日期型	
证上房屋建筑面积	数值型	

套内面积	数值型	
------	-----	--

Ø 抵押权数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
抵押权利编号	数值型	
证号	字符串型	
类别	字符串型或数值型	如预购商品房抵押、在建房屋抵押、已购商品房抵押等。
抵押权人	字符串型	
抵押人	字符串型	
债务履行期限	日期型	
抵押价值	数值型	
抵押币种	字符串型或数值型	如人民币、美元、英镑等。
抵押人民币价值	数值型	
抵押坐落	字符串型	
抵押面积	数值型	
债权金额	数值型	
债权币种	字符串型或数值型	如人民币、美元、英镑等。
债权人民币价值	数值型	
原产权编号	字符串型	
权证编号	字符串型	
核准登记机构	字符串型	
核准日期	日期型	

Ø 租赁权数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
租赁编号	数值型	
租赁证号	字符串型	
租金	数值型	
租金币种	字符串型或数值型	如人民币、美元、英镑等。
人民币租金	数值型	

租金单位	日期型	
租赁起始日期	日期型	
租赁结束日期	日期型	
租赁面积	数值型	
租赁用途	字符串型或数值型	如居住、办公、商业等。
出租人	字符串型	
承租人	字符串型	
转租人	字符串型	
同住人	字符串型	
房屋坐落	字符串型	
出租凭证名称	字符串型	
出租凭证号码	字符串型	
核准登记机构	字符串型	
核准日期	日期型	

Ø 限制权数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
限制编号	数值型	
限制证号	字符串型	
限制类型	字符串型或数值型	如司法限制、行政限制等。
限制方式	字符串型或数值型	
限制文件	字符串型	
限制人	字符串型	
被限制人	字符串型	
限制部位	字符串型	
预计限制结束时间	日期型	

新建商品房网上备案子系统销售合同数据、预售合同数据参见 5.3。存量房网上备案子系统买卖合同数据参见 6.3。

Ø 房地产权属数据与房地产物理数据的关联数据

数据项中文名称	数据项类型	说明
---------	-------	----

权利编号	数值型	如产权编号、抵押编号、限制编号等。
房屋编号	数值型	
权利类型	数值型	对房产权属的分类，用数字进行描述。如产权定义为 10，抵押定义为 20。

涉及到系统之间流转的数据请查看相应章节。

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，具体应包括：

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。

[释义] 本条是对测绘及成果管理子系统数据库基础数据中的物理数据的建库流程进行说明。

物理数据是指描述宗地、幢及户的自然特征的数据，是房屋土地最基础的数据，它包括物理图形数据和物理属性数据，即房屋土地的矢量图，以及对应界定房屋土地的边界、面积、结构、用途等属性的信息数据。这些数据的**准确性**在房地产权属及其他相关业务中具有极为重要的意义。房地产物理数据的初始建库就是将房屋土地的物理图形数据和物理属性数据进行数据采集入库并在数据库中进行关联，保证图形和属性数据能够相互对应，应避免出现有图无属或者无图有属的情况。由于我国各个城市发展建设的情况不尽相同，各个城市的管理政策也可能存在差异，各个城市在建立自身的测绘及成果管理子系统时，房地产基础数据的初始建库方案亦不相同，宜根据该城市的具体情况选定具体建库方案。但数据的初始建库都应当遵循严格的标准。

建库方案大体可有以下选择：

1、对已有符合 GIS 标准要求的图形数据，应进行数据汇总、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。

初始建库流程的总体设计原则为：

1、初始建库应做好充分的分析准备，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。

总体建库流程为：

数据汇总、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，具体环节可做出适当调整。

数据汇总，将现有房地产数据按规划的测绘及成果管理子系统数据库建库要求整理归类。

数据清理，顾名思义是按照规划的GIS标准数据格式要求对现有数据进行整理，符合要求的数据予以保留，不符合要求的数据将予以清理。

质量控制，在清理数据及新采集数据前制定的统一的数据质量标准，如精度范围等，以便于在清理数据及新采集数据时有据可循。

格式转换，房地产数据可以以多种格式存储，在符合要求的数据入库前应将其按规划的测绘及成果管理子系统数据库建库要求，转化成为GIS标准数据格式，以便入库及未来使用。

数据入库，将已转化为GIS标准数据格式的数据保存到数据库中。

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，具体应包括：

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。

[释义] 本条是对测绘子系统实现对基础数据中的房地产物理数据进行测绘采集功能的设计要求进行说明。

1. 土地勘测定界

土地勘测定界是指建设单位在取得规划管理部门选址批文或土地审批部门用地意见后，对采用征用、划拨、出让、转让、租赁、使用等方式获得建设用地的各类建设项目及农用地转用，实地划定土地使用范围、测定界址位址，调查土地权属及利用现状，计算用地面积以供土地管理部门审查报批建设用地的测绘技术管理工作。其业务流程为：标绘用地范围——划定用地地块界限（用地单位和性质情况、规划用地情况和土地用途等）——标注新宗地——新界址点、控制点、点之记确定。

2. 地籍修测变更

地籍修测变更是一项经常性的工作，当房地产地籍要素与地形要素发生变化时应进行变更地籍测量。主要包括房地产地籍调查、变更界址的测量、地籍图修测、面积量算等。其业务流程为：

- 1) 地籍修测：建筑物处理（注销、新增、继承）——标注建筑物——地形处理（注销、新增）——界址点、点之记确定；
- 2) 地籍竣工测量：宗地边界处理——建筑物处理（注销、新增、继承）——标注建筑物——地形处理（注销、新增）——界址点、点之记确定；
- 3) 地籍变更测量：宗地处理（注销、新增、继承）——标注宗地界址点、点之记确定。

3. 房产面积测算

预测绘是利用规划批准后的施工图，依据房地产测量规范，对房屋建筑面积、套内建筑面积和共有共用分摊面积进行的计算，同时生成物理数据，为房屋预售管理提供依据的过程。实测绘是房屋竣工后，依据房地产测量规范，对房屋进行实地测量得到包括建筑物在内的地形要素情况和房屋的实际建筑面积、套内建筑面积和

共有共用分摊面积等信息的过程。其业务流程为：绘制各层建筑平面图——标注各类属性——采集公用和套内面积——建筑面积计算。

测绘业务包括从属机构资质管理和项目管理。从属机构资质管理功能主要是为了方便有效地管理各测量机构（单位），同时方便测绘案件的项目管理功能的运作，对各测量机构（单位）进行有效管理和查询以及综合评价。项目管理是通过测量项目管理功能确定测量单位，并由房地局相关项目管理部门进行项目认定和技术要求审核。

测绘子系统需要实现对预测绘与实测绘进行对应的管理。预测绘后的物理数据，其具体内容为开发项目每一幢的编号、建筑结构、层数、建筑面积等，每一幢每个单元的编号，每个单元每套住宅的编号、户型、建筑面积、套内建筑面积等；商业办公等非住宅房屋的最小销售单位的编号、用途、建筑面积等。实测绘后的楼盘表应与预测绘后的物理数据能够把相同单元的属性字段进行对应添加或覆盖。

测绘成果数据应带有“变更标志”，可分别标识出哪些记录需要进行删除、新增和修改等操作，如果没有变更标志则说明该记录不需要修改。

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，具体应包括：

- 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对数据进行更新处理。**
- 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。**

[释义] 本条是对测绘及成果管理子系统中的成果管理子系统的更新、管理功能的设计要求进行说明。

物理数据（参见本章第一条释义），是成果管理子系统的管理对象及范围。在规划设计成果管理子系统时，应制定好一套完整的数据规则，包括数据存储结构和格式，修改标志等，以便于成果管理子系统对数据进行快速更新。

存储在成果管理子系统中的数据与用于测绘工作的数据格式不尽相同，成果管理子系统必须在规划时设计好数据接口的功能，在保证与测绘子系统之间的相互数据传输功能完整实现的前提下，准确快速地实现数据提取、修改、更新等功能。

成果管理子系统在实现对数据更新、管理功能的同时，应能记录变更过程的历史数据，在业务需要时可查询历史数据以供参考等。

10.1.4 测绘及成果管理子系统应采用 GIS 技术管理基础数据中的房地产物理图形数据，具体应包括：

- 1. 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. 制图功能，应能生成宗地图、房屋分户平面图等。**

[释义] 本条是测绘及成果管理子系统的 GIS 功能的设计要求进行说明。

测绘及成果管理子系统是地理信息系统（GIS）技术的一种应用。图层管理功能是对数据库图层进行显示和编辑的控制管理，同时对图形实体进行管理，可增加、删除、修改图形实体等；地图浏览功能是对数字地图进行全图浏览，具备拖动、放大、缩小、开窗、全图等功能；图属查询功能通过选择图形以查询图形相关的属性数据，或根据属性数据查询相关图形数据，或者同时利用两者条件进行实体查询；定位功能是指根据坐标或图形查询结果在地图上确定具体位置；制图功能是指自动生成登记业务或者其他需求的图形，包括宗地图和房产平面图，也可以生成地籍图。

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。

[释义] 本条是对测绘及成果管理子系统中房地产基础数据中的物理数据内容的说明（参见本章第一条第一款）。

宗地，地籍调查单元，为土地权属界址线所封闭的地块，亦即地籍调查土地登记的基本土地单元。

幢，包括自然幢，逻辑幢。自然幢是指一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。逻辑幢是指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。

户，是指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”。

10.2.2 宗地图形数据应按对象存储，应采用统一的坐标系。

[释义] 本条是对测绘及成果管理子系统中宗地图形数据存储形式的说明。

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。一般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或被操作，如被搜索、统计或改变显示状态等。

测绘及成果管理子系统中任何对象的定位数据必须用统一参考坐标系中的坐标来描述，因此建立具有覆盖整个城市辖区的统一测量坐标系，是建立有地图支持的房地产市场信息系统的前提。

10.2.3 幢图形和幢属性数据应满足下列要求：

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。

[释义] 本条是对测绘及成果管理子系统中幢图形数据和幢属性数据的要求进行说明。

自然幢（参见本章第二条第一款）。

逻辑幢（参见本章第二条第一款）。

按对象存储（参见本章第二条第二款）。

统一的坐标系（参见本章第二条第二款）。

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。

10.2.4 房屋分户平面图和户属性数据应满足下列要求:

- 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唯一值;**
- 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。**

[释义] 本条对测绘及成果管理子系统中户属性数据的主要内容进行说明。

户属性数据包括户编号、幢编号、室号、建筑面积、套内建筑面积、分摊建筑面积、户型、预测绘建筑面积、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。

在规划系统时应制定好统一标准户编号和房屋分户平面图编号的编写规则，使两者具有唯一值并相关联。

在规划系统时应制定好统一标准户编号和幢编号的关联规则，在测绘及成果管理子系统中可根据户编号查询到幢的信息，从而能够确定其地理位置信息。坐落是描述建筑物及其中的户所在具体位置的文字及数据。具体包括路-[弄、巷、胡同]-号-幢[单元]-室等，各地具体情况不一，但在同一测绘及成果管理子系统中应规范统一。

10.2.5 测绘及成果管理子系统宜增加地形数据，应满足以下要求:

- 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。**

[释义] 本条是测绘及成果管理子系统中为拓展系统功能宜增加的地形数据进行说明。

数字线划图 (Digital Line Graphic 简称 DLG)，是现有地形图要素的矢量数据集，保存各要素间的空间关系和相关的属性信息，全面的描述地表目标。

数字正射影像图 (Digital Orthophoto Map 简称 DOM)，是利用数字高程模型对扫描处理的数字化的航空相片/遥感相片/单片 (彩色)，经逐象元进行纠正，再按影像

镶嵌，根据图幅范围裁减生成的影像数据。一般带有公路格网、图廓内/外整饰和注释的平面图。

数字栅格地图（Digital Raster Graphic 简称 DRG）是纸质地形图的数字化产品。每幅图经扫描、纠正、图幅处理及数据压缩处理后，形成在内容、几何精度和色彩上与地形图保持一致的栅格文件。

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。

[释义]

典型的实体安全保护内容包括：

- Ø 确保对用户终端、服务器系统、应用系统实施有效保护，防止系统设备性能下降、信息泄密、数据丢失和变化；
- Ø 确保授权用户正确使用所授权使用的功能，正确地访问、处理、传输、存储信息；
- Ø 确保服务器系统、用户终端按照相应的安全要求进行配置，及时进行系统更新和修补；
- Ø 确保系统边界上系统连接点的可用性，防止拒绝服务等攻击；
- Ø 确保系统边界不会成为攻击的入口点；
- Ø 确保系统边界所交换信息的保密性、完整性和可用性；
- Ø 确保系统边界所进行信息交换的合法性。

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。

[释义] 房地产市场信息系统建设后的关键是系统的使用，运行维护管理是应用成败的关键因素之一，应制定详细的管理制度并配备专门的系统管理人员进行管理。通常运行维护管理内容包括以下几个方面：

Ø 系统运行管理

主要指对整个信息网络系统支撑环境的管理和维护。重点在于采取有效措施维护系统的稳定运行，包括运行环境、网络系统、主机系统、数据库系统等的配置、运行维护、故障检测、升级、恢复等。

1.运行环境维护管理：包括机房、空调设备、UPS 不间断电源、通信线路、综合布线系统等的维护管理。

2.网络系统维护管理：包括设备(网络设备、存储设备、主机设备等)的配置、故障诊断、维护和保养；网络接入管理，主要有系统网络节点接入、政府网接入、Internet 接入等；网络运行维护，主要内容有集群系统维护、双机系统维护、数据库系统运行状态和备份、综合布线系统维护等。

4.局域网内用户的计算机的管理与维护：包括故障诊断和配件更换、配置修改等，保障客户端计算机及应用系统的运行正常。

Ø 信息管理

主要是面向各类应用产生、处理和使用的数据信息、图像信息的管理及维护，重点在于对各类信息的存储、交换、发布、访问、应用、备份与恢复等操作。

1.信息存储管理：主要包括数据版本维护、数据占用空间维护、数据存储位置维护、数据分级存储维护、数据存储系统维护等。

2.信息交换管理：主要指不同业务系统之间，内外网之间，以及不同政府机关之间的信息交换管理。

3.信息发布管理：包括各类统计信息在内部网站、外部网站、大屏幕、触摸屏系统上的发布，以及信息发布系统的管理与维护。

4.数据备份管理：内容有数据库系统数据备份、交换数据备份、设备及系统主

要配置文件备份、备份数据的有效性检查等。

5.数据恢复管理：按可行数据恢复计划对关键数据进行恢复。

Ø 系统安全管理

系统安全主要指系统设备物理安全、网络系统安全和信息安全等，系统安全管理及维护内容主要包括：

1.网络安全设备管理及升级维护：如防火墙设备的故障诊断、维修、调试和问题排除，小型机、PC服务器、中心交换机等关键设备的系统级安全检查与升级维护；

2.网络安全设备的运行管理：主要包括访问策略的制定、修改、配置更改等维护，安全级别的设定和调整，安全日志保护；

3.网络杀毒系统的维护和管理：包括杀毒代码、引擎等的及时更新，服务器和客户端的软件更新；

4.系统和网络设备的漏洞扫描和入侵检测：定期进行关键设备的安全检查、入侵检测检查并及时修补漏洞；

5.信息安全管理：对于不同应用系统中产生的大量信息，按照其重要性或保密性要求，进行信息分级，并采取不同的数据备份措施和数据恢复措施。

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。

[释义]系统应构建基于底层操作系统安全机制的安全模块，可构建完全独立于底层操作系统安全机制的安全模块。

操作系统是连接计算机硬件与上层软件及用户的桥梁，它的安全性是至关重要的。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：

第一，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；

第二，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；

第三，一旦管理员制订了合适的安全策略，就要监控策略的实施情况，事先制止可能违反安全的隐患。

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。

系统应采用软件保护技术、访问控制技术和加密技术，防止非法访问或盗用数据库机密数据，保证数据的完整性和一致性。

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和人员调动的需求。

11.4.4 系统应提供冻结和解冻用户帐号的功能。

[释义]权限是对计算机系统中的数据或者用数据表示的其它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。

系统应提供用户身份鉴别功能，包括使用登录名/密码等方式对用户身份进行鉴别等。目前比较流行的方式还包括 USB-KEY 的方式进行登录，此种方式用硬件的特性避免了忘记密码、密码泄露的情况发生，有条件的省市可以将两者结合起来使用。

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它资源的主体。角色是指一个组织或任务中的工作或位置，它是权限的集合。角色由用户自行定义，根据业务岗位不同可以定义多个角色。

权限分配包括正确的设定角色的权限，然后将用户分配正确的角色，这样就解决了岗位调整和人员调动的需求，只需将用户的角色进行更改，权限也就进行了自

动的更改。

系统应提供冻结和解冻用户帐号的功能。如遇密码忘记或泄露等情况需要对用户帐户进行冻结，同时系统还应提供解冻的功能。

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。

[释义]本条规定了验收的前提和组织形式。

在系统成功试运行一段时间后，应组织专家按照合同标准对系统进行测试，测试完成后组织评审，有条件的可以按照测评机构出示的测评结果进行参考。待系统验收完成后，可以组织系统正式上线。

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。

[释义]本条规定了验收的具体内容。

初始建库的数据包含了老数据的迁移、补录和新数据的录入，初始建库是房地产信息资源的清理、整合、数字化的过程，需要大量的人力、物力和财力。信息数据库质量、完整性等是房地产管理部门信息化水平的重要标志。

应用系统的验收应按照国家相关规定对系统的各项指标进行严格的检测。不仅要验收系统功能的完整性，同时对系统的易用性，可扩展性、性能等做出准确的评价。

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。

[释义]本条规定了数据验收的基本原则。

建设一套信息系统，不仅要求运行稳定，同时还要将以前的数据进行整理，导入到信息系统中，因此就涉及到数据迁移。这部分工作建设关系到系统建设的成败，是工作的重中之重。规范中列出的完整性规则、正确性规则、规范性规则是三条最基本规则。

完整性规则，保持数据的完整性。例如，土地数据要包含本辖区内所有应该登记的土地信息。

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。

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。

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。

[释义]本条规定了应用系统验收的基本内容。

应用系统验收应通过对该软件系统的功能验收测试，系统能正常运行，操作简单，功能齐全，实用性强，软件设计功能满足设计要求，所提供的产品文档描述与软件功能一致，符合软件验收测试的标准规范。

要结合当地实际交易量情况与硬件水平，设定适合的性能验收指标。对性能不达标要进行优化和改进。

开发文档包括，需求文档、设计文档、产品使用手册、操作手册、管理员手册等一系列文档文件，应在项目正式运行前通过验收。