

# 抵押合同网签备案系统建设项目

## 需求说明书

2023 年 2 月

# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 一、 项目名称、性质 .....            | 2  |
| 二、 项目建设目标、周期 .....          | 2  |
| 三、 建设依据 .....               | 2  |
| 四、 功能需求 .....               | 3  |
| 4.1 在建工程抵押 .....            | 3  |
| 4.1.1 在建工程抵押合同备案 .....      | 3  |
| 4.1.2 在建工程抵押撤销 .....        | 3  |
| 4.2 新建商品房按揭贷款抵押 .....       | 4  |
| 4.2.1 新建商品房按揭贷款抵押合同备案 ..... | 4  |
| 4.2.2 新建商品房按揭抵押撤销 .....     | 5  |
| 4.3 存量房按揭贷款抵押 .....         | 5  |
| 4.3.1 存量房按揭贷款抵押合同备案 .....   | 5  |
| 4.3.2 存量房按揭抵押撤销 .....       | 6  |
| 4.4 房屋贷款抵押 .....            | 7  |
| 4.4.1 房屋贷款抵押合同备案 .....      | 7  |
| 4.4.2 房屋抵押撤销 .....          | 8  |
| 4.5 抵押合同备案综合管理 .....        | 8  |
| 4.5.1 抵押合同备案统计分析 .....      | 8  |
| 4.5.2 抵押合同备案业务交互接口 .....    | 9  |
| 4.6 基础模块 .....              | 10 |
| 4.6.1 信息查询 .....            | 10 |
| 4.6.2 房屋核验 .....            | 10 |
| 4.6.3 系统设置 .....            | 11 |
| 4.6.4 用户及权限管理 .....         | 11 |

---

## 一、项目名称、性质

项目名称：达州市抵押合同网签备案系统建设项目

项目性质：改建

## 二、项目建设目标、周期

**总体目标：**以《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《房屋交易与产权管理工作导则》为依据建立抵押合同网签备案系统,实现房屋抵押网签备案全覆盖,构建规则明晰、程序规范的房屋抵押网签备案业务流程,健全配套制度体系;统一房屋抵押网签备案数据标准,提高数据质量,推动部门间信息共建共享,建立全市房地产市场数据库,为房地产市场调控提供决策依据和支撑,促进房地产市场平稳健康发展。

**周期：**总周期（6个月）。

## 三、建设依据

《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》国土资发〔2015〕90号；

《房屋交易与产权管理工作导则》建办房〔2015〕45号；

《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》建房〔2016〕168号；

《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》建房〔2018〕128号；

《信息安全技术 信息系统等级保护安全设计技术要求》GB/T 25070-2019；

---

《计算机信息系统安全保护等级划分准则》（GB 17859-1999）；  
《现代设计工程集成技术的软件接口规范》（GB/T 18726-2002）；  
《计算机软件产品开发文件编制指南》（GB/T 8567-1988）；  
《计算机软件需求说明编制指南》（GB/T 9385-1988）；  
《软件工程国家标准》（GTB856）；  
《信息技术互连国际标准》（ISO/IEC11801-95）；

## **四、 功能需求**

### **4.1 在建工程抵押**

#### **4.1.1 在建工程抵押合同备案**

##### **4.1.1.1 在建工程抵押申请**

开发企业通过主管部门房屋抵押合同网签备案管理系统在线提交在建工程抵押申请，并将相关申请信息通过接口同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

##### **4.1.1.2 在建工程抵押合同签订及备案申请**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统完成在建工程贷款抵押合同的签订，并通过接口将备案申请提交到主管部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.1.1.3 在建工程抵押合同备案**

主管部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成在建工程抵押合同备案审批，并通过接口将备案结果同步反馈到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

#### **4.1.2 在建工程抵押撤销**

##### **4.1.2.1 在建工程抵押合同备案注销**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统发起在建工程抵押合同

---

备案注销申请，并通过接口将注销申请同步到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

#### **4.1.2.2 在建工程抵押合同备案注销审批**

管理部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成在建工程抵押合同备案注销审批，并通过接口将审批结果同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

### **4.2 新建商品房按揭贷款抵押**

#### **4.2.1 新建商品房按揭贷款抵押合同备案**

##### **4.2.1.1 新建商品房买卖合同网签**

开发企业通过新建商品房网签备案管理系统完成新建商品房买卖合同的在线签订。

##### **4.2.1.2 新建商品房按揭贷款申请**

购房人或开发企业在线提交新建商品房按揭贷款申请，申请通过接口同步到对应贷款银行抵押业务管理系统。

##### **4.2.1.3 新建商品房按揭贷款审批**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统对购房人或开发企业提交的新建商品房按揭贷款申请进行受理，面谈面签，审批等，并将审批结果通过接口反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.2.1.4 新建商品房买卖合同备案**

购房人、开发企业、主管部门通过新建商品房网签备案管理系统，完成新建商品房买卖合同网签备案。

##### **4.2.1.5 新建商品房抵押合同签订及备案申请**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统完成新建商品房按揭贷款抵押合同的签订，并通过接口将备案申请提交到主管部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

---

#### **4.2.1.6 新建商品房抵押合同备案**

主管部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成新建商品房按揭抵押合同备案审批,并通过接口将备案结果同步反馈到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

#### **4.2.2 新建商品房按揭抵押撤销**

##### **4.2.2.1 新建商品房按揭贷款申请撤销**

购房人或开发企业在线申请撤销新建商品房按揭贷款申请并通过接口将申请同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。同时,贷款银行抵押业务管理系统及时将撤销结果通过接口同步反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.2.2.2 新建商品房抵押合同备案注销**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统发起新建商品房抵押合同备案注销申请,并通过接口将注销申请同步到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.2.2.3 新建商品房抵押合同备案注销审批**

管理部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成新建商品房抵押合同备案注销审批,并通过接口将审批结果同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

#### **4.3 存量房按揭贷款抵押**

##### **4.3.1 存量房按揭贷款抵押合同备案**

##### **4.3.1.1 存量房买卖合同网签**

购房人、经纪机构或管理部门通过存量房网签备案管理系统完成存量房买卖合同的在线签订。

---

#### **4.3.1.2 存量房按揭贷款申请**

购房人、经纪机构或管理部门自动发起存量房按揭贷款申请，申请通过接口同步到对应贷款银行抵押业务管理系统。

#### **4.3.1.3 存量房按揭贷款审批**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统对存量房按揭贷款申请进行受理，面谈面签，审批等，并将审批结果通过接口反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

#### **4.3.1.4 存量房买卖合同备案**

购房人、经纪机构、主管部门通过存量房网签备案管理系统，完成存量房买卖合同网签备案。

#### **4.3.1.5 存量房抵押合同签订及备案申请**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统完成存量房按揭贷款抵押合同的签订，并通过接口将备案申请提交到主管部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

#### **4.3.1.6 存量房抵押合同备案**

主管部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成存量房按揭抵押合同备案审批，并通过接口将备案结果同步反馈到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

### **4.3.2 存量房按揭抵押撤销**

#### **4.3.2.1 存量房按揭贷款申请撤销**

购房人、经纪机构或主管部门自动在线申请撤销存量房按揭贷款申请并通过接口将申请同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。同时，贷款银行抵押业务管理系统及时将撤销结果通过接口同步反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。



---

#### **4.3.2.2 存量房抵押合同备案注销**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统发起存量房抵押合同备案注销申请,并通过接口将注销申请同步到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

#### **4.3.2.3 存量房抵押合同备案注销审批**

管理部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成存量房抵押合同备案注销审批,并通过接口将审批结果同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

### **4.4 房屋贷款抵押**

#### **4.4.1 房屋贷款抵押合同备案**

##### **4.4.1.1 房屋抵押贷款申请**

房屋产权人发起房屋贷款申请,申请通过接口同步到对应贷款银行抵押业务管理系统。

##### **4.4.1.2 房屋抵押贷款审批**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统对房屋贷款申请进行受理,面谈面签,审批等,并将审批结果通过接口反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.4.1.3 房屋抵押合同签订及备案申请**

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统完成房屋贷款抵押合同的签订,并通过接口将备案申请提交到主管部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

##### **4.4.1.4 房屋抵押合同备案**

主管部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成房屋抵押合同备案审批,并通过接口将备案结果同步反馈到对应贷款银行的抵押业务管理系统。



---

## 4.4.2 房屋抵押撤销

### 4.4.2.1 房屋抵押贷款申请撤销

房屋产权人或主管部门自动在线申请撤销房屋贷款申请并通过接口将申请同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。同时，贷款银行抵押业务管理系统及时将撤销结果通过接口同步反馈到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

### 4.4.2.2 房屋抵押合同备案注销

贷款银行通过银行的抵押业务管理系统发起房屋抵押合同备案注销申请，并通过接口将注销申请同步到管理部门房屋抵押合同网签备案管理系统。

### 4.4.2.3 房屋抵押合同备案注销审批

管理部门通过房屋抵押合同网签备案管理系统完成房屋抵押合同备案注销审批，并通过接口将审批结果同步到对应贷款银行的抵押业务管理系统。

## 4.5 抵押合同备案综合管理

### 4.5.1 抵押合同备案统计分析

提供主管部门对系统的业务数据进行多条件关联查询，以及多维度、自定义统计。支持模糊、自定义、单条件或多条件的组合查询方式。用户可以通过简单地选择就可以对当前查询结果进行查询、筛选、排序。对于较为复杂的查询，也可以自己定制查询的主题供使用。

用户可进行任意报表格式定义、算法定义、报表打印格式定义，方便地生成适合于主管部门统计指标的报表。同时，可利用柱状图、曲线图、面积图、饼状图等图形工具对报表内的数据进行对比分析，比单纯数据更加形象。

辅助金融机构对本行的业务数据使用进行统计和分析。统计贷款金额、抵押数量、按房屋性质分类统计贷款金额、数量等。

抵押合同备案统计分析包括：

- 1) 项目销售抵押占比统计分析
- 2) 抵押银行抵押业务占比分析
- 3) 抵押业务数量统计等

#### 4.5.2 抵押合同备案业务交互接口

| 接口名称               | 服务方            | 交易接口功能概述                                 |
|--------------------|----------------|------------------------------------------|
| 接收房地产事务中心买卖合同及房屋信息 | 信贷系统<br>(CRMS) | 银行接收房地产事务中心推送的由买受人或产权人发起的买卖合同及房屋信息       |
| 接收房地产事务中心备案、解除结果信息 | 信贷系统<br>(CRMS) | 银行接收房地产事务中心推送的抵押合同备案或解除申请审批结果信息          |
| 接收银行抵押合同备案申请       | 达州市房地产事务中心     | 房地产事务中心接收银行推送抵押合同备案申请至房地产事务中心            |
| 接收银行抵押合同要件推送       | 达州市房地产事务中心     | 房地产事务中心接收银行推送合同要件至房地产事务中心（当ZJ001遗漏需要补充时） |
| 提供银行查询抵押房屋实时状态     | 达州市房地产事务中心     | 房地产事务中心提供银行房屋实时状态查询                      |
| 提供银行获取日终房屋变动信息     | 信贷系统<br>(CRMS) | 银行提供银行接收日终已抵押备案房屋状态变动信息                  |

|                       |            |                               |
|-----------------------|------------|-------------------------------|
| 接收银行抵押合同备案解除申请        | 达州市房地产事务中心 | 房地产事务中心接收银行推送解除备案申请至房地产事务中心   |
| 商品房备案编号查询             | 达州市房地产事务中心 | 房地产事务中心提供商品房买卖合同备案号查询         |
| 查询贷款机构信息              | 信贷系统（CRMS） | 房地产事务中心通过购房区域查询对应贷款机构信息       |
| 房地产事务中心日终接收放款信息（异步推送） | 达州市房地产事务中心 | 房地产事务中心提供接口，银行将放款数据推送至房地产事务中心 |
| 查询贷款进度信息              | 信贷系统（CRMS） | 微信、手机银行、房地产事务中心查询贷款进度信息       |
| 贷款申请撤销                | 信贷系统（CRMS） | 贷款申请撤销                        |
| 房地产事务中心接收银行推送申请贷款业务状态 | 达州市房地产事务中心 | 房地产事务中心接收贷款业务状态               |

## 4.6 基础模块

### 4.6.1 信息查询

输入（抵押合同受理号、房屋唯一号、抵押合同备案号、抵押人、证件号码等）查询条件搜索出对应抵押数据进行信息的查看。

对系统的访问日志、操作人员的操作日志进行查看。

### 4.6.2 房屋核验

输入产权证号/合同编号，产权人/买受人等信息，对房源的真实

---

性进行校验和对房屋的抵押状态、查封状态、及产权状态进行查看。

### **4.6.3 系统设置**

各类业务件办理时限的设置、打印设置、业务参数的配置、接口参数的配置、抵押合同模板管理。

### **4.6.4 用户及权限管理**

由政府主管部门使用，对金融机构、科室人员的账号进行管理及权限的分配。