

附件 1

达州市房地产事务中心  
房产交易与不动产登记协同共享平台

# 需求说明

2023 年 03 月

---

# 目 录

一、	项目背景.....	2
二、	建设依据.....	2
三、	建设目标.....	3
3.1	总体目标.....	3
3.2	具体目标.....	3
3.2.1	确保房屋交易安全.....	3
3.2.2	方便群众办事.....	3
四、	项目周期.....	3
五、	建设需求.....	4
5.1	总体规划.....	4
5.1.1	楼盘表和网签备案等信息的实时共享.....	4
5.1.2	房屋数据对接.....	4
5.1.3	一窗受理对接.....	4
5.1.4	保障措施.....	5
5.2	详细说明.....	5
5.2.1	交易与登记数据交换共享.....	5
5.2.2	一窗受理对接.....	8
5.2.3	数据对接工具.....	11
5.2.4	数据挂接.....	11
5.2.5	国产化设计.....	13

---

## 一、项目背景

根据近年来国务院、住建部、四川省及地方电子政务服务建设工作的政策和指导文件，为推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，向各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，让老百姓少跑腿，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境，各地都在积极开展房屋交易、纳税、登记一窗式受理工作。

根据国土资源部和住房城乡建设部联合下发的《关于做好不动产统一登记房屋交易管理衔接的指导意见》（国土资发〔2015〕90号）要求，各地不动产登记信息管理基础平台与房屋交易管理信息平台要相互对接，通过交换接口、数据抄送等形式，实现实时互通共享，消除“信息孤岛”，确保相关业务办理的连续、安全、便捷。因此，房屋交易与不动产登记管理实现数据共享，减少房屋交易风险已刻不容缓。

## 二、建设依据

- 《国务院关于进一步加快推进全国一体化在线政务服务平台建设的指导意见》（国发〔2018〕27号）
- 《四川省人民政府关于印发四川省深化“放管服”改革优化营商环境行动计划（2019—2020年）的通知》（川府发〔2019〕15号）
- 《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）
- 关于报送《不动产登记“一件事一次办”信息资源共享任务清单和进度安排表》的函（川建房管函〔2021〕66号）
- 《四川省人民政府办公厅关于印发加快推进“最多跑一次”改革工作方案的通知》（川办发〔2018〕36号）

---

## 三、建设目标

### 3.1 总体目标

保障房屋交易安全，使房产交易数据与不动产登记数据互联互通。维护房地产交易相关当事人合法权益；方便群众办事，提升政府治理效率和水平。

### 3.2 具体目标

通过数据共享及业务协同，一是解决不动产统一登记与房屋交易管理在日常业务受理、数据一致性、房屋交易及登记数据安全等问题。二是协同房管、不动产、税务三个部门的业务办理，方便群众办事。

#### 3.2.1 确保房屋交易安全

房产管理部门要对新建商品房、二手房的交易活动进行监管，实时将依法办理的房屋转让、抵押等相关交易信息提供给不动产登记机构，不动产登记机构应当依据相关交易信息进行登记。在完成房屋登记后，不动产登记机构也要实时将各类登记信息提供给房产管理部门，有效防范一房多卖、已抵押房屋违规出售等行为的发生，确保交易安全。

#### 3.2.2 方便群众办事

群众到政务服务中心办理房屋交易只需在一个窗口递交相关资料，即可完成房屋交易、纳税、房屋登记等以往需要几个窗口来回跑的事项办理。

## 四、项目周期

项目建设工期：6个月。

---

## 五、建设需求

### 5.1 总体规划

#### 5.1.1 楼盘表和网签备案等信息的实时共享

楼盘数据指的是按国家标准制定的完整的楼盘结构。完整的楼盘结构包括项目信息，自然幢信息，逻辑幢信息，层信息，户信息。

在楼盘表数据生成后，经审核无误写入房管数据库，同时推送楼盘表数据成果到交易共享库，不动产登记平台可及时获取楼盘表数据进行不动产单元号生成及土地面积分摊计算等工作。

网签信息指交易双方签订合同后，到房地产相关部门进行备案，并公布在网上的信息。为了便于不动产登记业务的办理，需房地产事务中心推送网签备案和行政限制的信息，在房地产事务中心将网签备案和行政限制的数据写入房管数据库时同时推送到交易共享库，由不动产登记中心抓取相关数据；在不动产登记的中间库中添加交易业务号，使其信息一致性和完整性的推送到不动产数据库，便于用户对交易信息的查看和使用。

#### 5.1.2 房屋数据对接

缺失房屋编码情况有房屋分割、合并的数据和部分缺失房屋编码的存量数据；需不动产登记中心将缺失房屋编码的数据推送到中间库，房地产事务中心获取数据进行房屋编码工作。房地产事务中心将进行了房屋编码的数据推送到中间库，由不动产登记中心获取更新不动产单元号；不动产登记中心与房地产事务中心双方对房屋数据推送时间、唯一性检验等作出约定，保证数据的及时更新。

#### 5.1.3 一窗受理对接

基于一窗受理平台，开发房屋交易业务与不动产登记对接接口，与不动产登记业务和税务核税业务对接，实现只收一套资料，只跑一个窗口，提升房屋交易登记便民服务水平。

## 5.1.4 保障措施

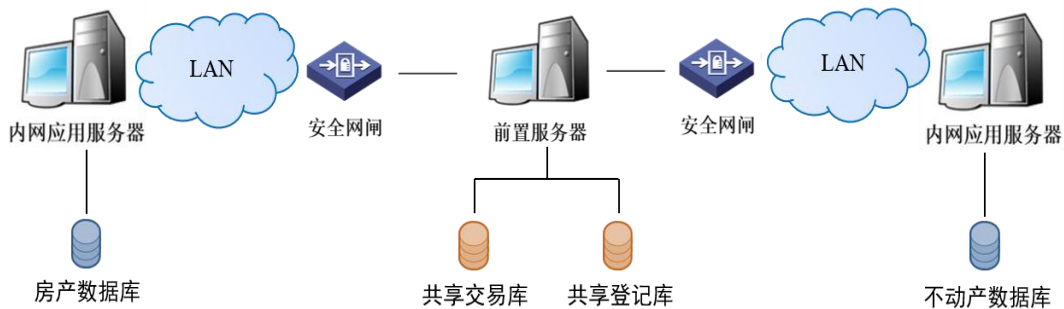
系统完成升级后，达州市房屋交易数据与不动产登记数据交换共享及一窗式受理建设单位要积极提供服务，保证房管系统和升级后的不动产登记系统正常对接。

## 5.2 详细说明

### 5.2.1 交易与登记数据交换共享

#### 5.2.1.1 网络互通

为了实现房屋交易过程和不动产登记过程业务数据实时共享，需要在网络上实现两个业务网络的互联互通，网络拓扑结构如下：



(1) 交易业务 WLAN 和不动产业务 WLAN 分别（或共享）搭建前置服务器，在前置服务器上建立共享交易库和共享登记库，保证业务数据的一致性。

(2) 交易业务 WLAN 和不动产业务 WLAN 与前置服务器之间通过光纤专线实现网络互连。

(3) 前置服务器通过网闸与内部 WLAN 相连，保证内部 WLAN 网络安全。

#### 5.2.1.2 共享原则

房产交易部门应实时将楼盘表和交易等相关数据推送给共享交易库。不动产登记机构在不动产登记业务登记完成时，应实时将不动产登记结果等相关数据推送到共享登记库。

数据的实时协同共享促进交易和登记业务顺畅衔接，保障交易和登记安全及便民利民。

---

### 5.2.1.3 数据交互方式

基于中间库+接口的交互方式，数据推送采用中间库，结合接口进行登记数据和交易数据验证，不动产结合接口进行交易备案状态、房屋状态的校验，房管结合接口进行登记状态、限制状态的校验。

基于上述交互方式的交互原则和步骤如下：

不动产登记端与房管端分别依据协同共享方案建立共享交易库与共享登记库，作为双方数据协同共享的数据库。

房产管理平台在业务办结（测绘入库、合同备案、交易确认）后，将交易信息推送至前置服务器的共享交易库中；

信息共享平台依据共享主表的关键字段进行判断是否需要推送给不动产登记的前置共享交易库中。

不动产登记平台受理并获取交易信息，登簿之后，协同共享平台推送登簿结果至不动产登记的前置服务器共享登记库中。

信息共享平台依据共享主表的关键字段进行判断是否需要推送给房产端的前置共享登记库中，由房产交易系统进行调用抽取。

协同共享内容主要包括房屋交互楼盘表、房地登记及收费信息、不动产统一登记簿信息、发证信息及影像信息等内容。

不动产登记端与房管端分别依据协同共享方案建立共享交易库与共享登记库，作为双方数据协同共享的数据库。

### 5.2.1.4 数据完整性保障

交易和登记在办理业务过程中自动推送的数据，由于网络、前置服务器等意外原因可能会出现一些自动推送失败的数据，对于监控推送失败的数据，综合考虑数据的实时性要求和服务器的压力，建立推送失败进行补推机制，每天定时检查，以确保推送数据的及时性和完整性。

### 5.2.1.5 业务流程数据推送

测绘阶段：由房产测绘生成楼盘表数据后向房产交易共享中间库推送楼盘表基础信息，不动产及时获取房产交易共享中间库楼盘表基础信息至不动产登记共享中间库。不动产建立楼盘表时，读取不动产登记共享中间库楼盘表基础信息至不动产登记数据库，进行不动产单元编号生成等工作。

---

房产业务办理阶段：房产交易平台通过房屋唯一号或楼栋号获取不动产登记共享中间库不动产单元、土地基础信息至房产交易共享中间库并与交易生产库测绘成果数据进行整合，整合完成后实时信息推送至房产交易共享中间库中。

### 5.2.1.6 数据抽取入库

房管部门办理交易业务，对共享登记库数据进行抽取，核验，转换后入库到交易生产库，对于交易楼盘表和登记楼盘表没有进行关联的要通过不动产对接平台进行关联。

数据关联：交易数据和登记数据没有进行关联，导致交易风险，因此与不动产对接时需要建立交易数据与登记数据直接的关联关系，确保交易楼盘表与登记楼盘进行一一对应，建立交易数据与登记数据可以借助技术手段进行自动关联，对于技术手段不能自动关联的开发不动产对接工具进行人工清理进行关联。

数据效检：通过数据库调度的形式执行数据效验存储过程，检查登记数据是否满足交易标准，如果校验合格，对应的业务数据标志为合格数据。不合格打上不合格标记。

数据入库：将标记为合格的登记数据通过调用存储过程将数据写入生产库。不合格数据通过不动产对接工具进行关联和处理后重新校验。

不动产登记系统进行业务办理时，对共享交易库对交易数据进行抽取和利用。

### 5.2.1.7 共享交易库建设

交易系统在业务办结后和测绘成果入库之后由数据同步工具进行推送。推送测绘成果数据和交易数据到前置服务器中，该库中涉及到测绘项目、测绘自然幢信息、测绘户信息、测绘户(预测信息)、商品房合同主表信息、商品房合同户信息、商品房合同出卖人、买受人信息、存量房合同主表信息、商品房合同户信息、商品房合同出卖人、买受人信息等。

- 1、建立登记结果数据专题数据库结构；
- 2、开发登记数据验证脚本。
- 3、开发各类登记业务（所有权、抵押权、查封、异议等）数据验证定时调度。
- 4、将符合规则的数据转移至交易正式库，形成正式登记数据。



---

## 5.2.1.8 对接接口

### 1、房屋信息查询

根据房屋唯一号/楼栋编号查询房屋基本信息，包括房屋坐落、栋、单元、所在楼、房号、房屋结构、房屋用途、预测/实测、房屋性质、房屋用途、套内面积、公摊面积、建筑面积、房屋状态、房屋唯一号等信息。

### 2、商品房买卖合同查询

根据合同编号/房屋唯一号/买受人信息查询商品房合同信息，包括合同编号、合同备案号、房屋唯一号、房屋坐落、栋、单元、所在楼、房号、建筑面积、房屋出卖人信息、房屋买受人信息、成交金额、合同状态等。

### 3、存量房买卖合同查询

根据合同编号/房屋唯一号/买受人/不动产证书号信息查询存量房合同信息，包括合同编号、合同备案号、房屋唯一号、房屋坐落、栋、单元、所在楼、房号、建筑面积、房屋出卖人信息、房屋买受人信息、不动产证书号、成交金额、合同状态等。

## 5.2.2 一窗受理对接

### 5.2.2.1 数据共享方式

一窗受理平台通过 Web Service 发布数据读写接口，各单位通过调用该接口完成数据的交换，Web Services 技术，是客户端主动模式；由客户端通过一窗受理平台向服务端提出服务请求，由服务端解析客户端的请求信息，获取请求内容，然后执行本地应用中的服务，然后将服务结果，通过一窗受理平台传送到请求端应用。

### 5.2.2.2 房产交易系统接口

- 提供接收申报人信息、申报基本信息、申报附件信息接口
- 提供通过一窗受理号查询房屋信息接口
- 提供登簿完成信息接收接口
- 提供通过合同备案号、合同编码、身份证号查询用户合同信息接口
- 提供根据一窗受理号撤件办件接口
- 提供根据一窗受理号办件审核进度接口

- 
- 提供根据身份证获取房屋产调信息接口
  - 根据房屋编号获取房屋历史交易情况接口
  - 调用通过受理号调用业务办理信息查询接口
  - 调用交易受理办理结果、流程信息推送接口
  - 调用合同签订、备案结果、流程信息推送接口
  - 调用核验结果、流程信息推送接口
  - 调用确认结果、流程信息推送接口
  - 调用网签合同信息、房管有业务章的附件推送接口
  - 调用房屋影像材料推送接口
  - 根据不动产单元号、房屋编码获取不动产预告登记信息接口
  - 根据不动产单元号、房屋编码获取不动产(预)查封登记信息接口
  - 根据不动产单元号、房屋编码获取不动产异议登记信息接口
  - 根据抵押证明号、不动产单元号、房屋编码调用不动产(预)抵押信息接口
  - 提供根据合同编号接收合同签字影像资料接口
  - 提供根据合同编号提供电子合同附件资料下载接口

### 5.2.2.3 交易系统改造

#### 1、存量房网签系统改造

- 1、根据一窗信息生成存量房签约预录信息。
- 2、根据上传的签字页进行备案。
- 3、根据存量房网签备案信息进行交易确定。
- 4、签约时调用一窗接口，告知一窗签约成功。
- 5、备案成功时调用一窗接口，告知一窗备案成功。
- 6、根据一窗撤件信息，进行网签撤销备案。
- 7、审核为未通过，告知一窗审核未通过。

#### 2、交易备案流程改造

- 1、增加前置收件模块，接收一窗受理交易分发件。同时验证分发是否满足交易备案条件。
- 2、增加交易备案自动转入模块，将验证合格的分发件与交易系统受理和确

---

认流程合并，完成后续交易相关工作。

3、增加交易备案驳回功能，对不合格分发件退回政务一体化平台，同时挂起二次受理限定。

4、增加交易备案主动上传功能，交易备案完成后，推送交易相关信息。

5、接收一窗申报附件扫描电子数据。

6、审核为未通过，告知一窗审核未通过。

### **3、抵押备案流程改造**

1、增加抵押备案前置收件模块，并验证不动产登记信息是否完备，不完备则转入不动产权属数据完善模块。

2、增加抵押备案自动转入模块，将验证合格的抵押分发件与抵押备案受理和确认流程合并，完成后续抵押备案相关工作。

3、增加抵押备案驳回功能，对不合格抵押件退回政务一体化平台，同时挂起二次受理限定。

4、增加抵押备案主动上传功能，抵押备案完成后，推送抵押备案相关信息。

5、接收一窗申报附件扫描电子数据。

6、审核为未通过，告知一窗审核未通过。

### **4、不动产权属数据完善**

1、提取不动产登记数据。

2、修正交易与不动产登记上下手业务关系。

3、关联交易与不动产业务件号，更正交易楼盘表登记状态，处理业务环节。

4、接收不动产登记证书和权利双方数据。

5、关联房屋编码和不动产登记单元号

### **5、不动产抵押数据完善**

1、提取不动产抵押登记数据。

2、修正抵押备案与不动产抵押登记上下手业务关系，同时处理上手抵押状态。

3、修正多证抵押。抵押标的物数据量和抵押金额。

4、接收不动产登记证明号和抵押当事人信息。

5、关联房屋编码和不动产登记单元号，同时修正抵押房屋范围。

---

## 6、不动产预告预抵数据完善

- 1、提取不动产预告预抵登记数据。
- 2、修正预告登记与预抵押登记上下手业务关系。
- 3、更正交易楼盘表预告登记状态，处理业务环节。
- 4、接收不动产预告登记证书和权利双方数据。
- 5、关联网签合同和不动产预告登记信息

## 7、不动产查封限制数据完善

- 1、提取不动产限制登记数据。
- 2、修正限制登记与交易楼盘表有效关联关系。
- 3、处理限制文号和限制材料影像。

### 5.2.3 数据对接工具

数据修改主要是为了处理后台不能处理的数据，这类数据需要人工干预将数据处理为合格的状态。这就需要开发一个针对不同业务需求的数据修正工具，具体修正业务及功能如下：

- 系统登录及权限功能（系统登录采用统一的智慧平台登录用户及权限管理）
- 不动产所有权登记修正及挂接；
- 不动产抵押权登记修正及挂接；
- 预购商品房预告登记修正及挂接；
- 预购商品房抵押权预告登记修正及挂接；
- 查封登记修正及挂接；
- 楼盘表挂接；
- 数据修正日志；
- 数据情况统计（按数据推送时间、登记类别等的统计）

### 5.2.4 数据挂接

交易数据和登记数据没有进行关联，导致交易风险，因此与不动产对接时需

---

要建立交易数据与登记数据直接的关联关系，确保交易楼盘表与登记楼盘表进行一一对应，建立交易数据与登记数据可以借助技术手段进行自动关联，对于技术手段不能自动关联的可以进行人工清理进行关联。

#### 5.2.4.1 数据自动挂接

交易数据和不动产登记数据没有建立关联关系，通过权力人、证书编号、房屋坐落、房屋面积、所在层、项目名称、合同编号等信息进行批量数据处理，初始化建立交易和登记关系，包括建立交易楼盘表和登记楼盘表关联关系（不动产单元号和房屋编码之间关系）、建立登记数据和交易数据关系等。

- 1、建立交易楼盘表和登记楼盘表关联关系，通过房屋编号和不动产单元号进行对应；
- 2、基于交易楼盘表和登记楼盘表关联关系和权利人信息，建立房屋交易和所有权登记的关联关系；
- 3、基于交易楼盘表和登记楼盘表关联关系和权利人信息，建立抵押备案和抵押登记的关联关系；
- 4、基于交易楼盘表和登记楼盘表关联关系和权利人信息，建立查封备案和查封登记的关联关系。

#### 5.2.4.2 人工清理挂接

- 1、导出不动产登记楼盘表，通过房屋坐落、面积、楼层等信息查找交易楼盘表，建立房屋编号和不动产单元号之间的关系；
- 2、根据所有权登记房屋范围信息查找交易楼盘表，建立房屋登记范围与交易楼盘表的关系，建立所有权登记上下手关系，建立房屋交易和所有权登记的关联关系；
- 3、根据抵押权登记房屋范围信息查找交易楼盘表，建立抵押房屋登记范围与交易楼盘表的关系，建立与所有权的关系，抵押变更或注销建立与抵押设立的关系；
- 4、根据预告登记房屋范围信息查找交易楼盘表，建立预告房屋登记范围与交易楼盘表的关系，建立与商品房合同的关系，预告变更或注销建立与预告设立的关系，预抵需要建立与预告的关系。
- 5、根据查封登记房屋范围信息查找交易楼盘表，建立查封房屋登记范围与

---

交易楼盘表的关系，建立与所有权的关系，查封变更或注销建立与查封设立的关系。

## 5.2.5 国产化

本项目建设按照国产化替代要求设计，改造和开发的功能、接口可在国产化系统上部署和运行。