

# 全国房屋网签备案业务数据标准

## 1 概述

### 1.1 目的

为实现各地房屋网签备案信息系统建设规范化、标准化、便民化，推进房地产市场监测“一张网”建设，制定本标准。

### 1.2 适用范围

1.2.1 优化升级房屋网签备案信息系统。各地可根据业务需要在本标准所列数据项基础上进行扩展，但本标准所列数据项不得删改且不得填写为空。

1.2.2 明确全国房地产市场监测系统采集数据项，确保房屋网签备案数据的标准化、结构化，提高数据质量。

1.2.3 建立与地方政务服务或公用事业服务平台数据交互通道，为数据共享共用提供依据。

### 1.3 政策依据

《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）

《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）

《住房城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工

作导则>的通知》（建办房〔2015〕45号）

## **2 数据标准**

### **2.1 数据内容**

楼盘表基础数据。包括项目基本信息、房屋编码、房屋坐落等物理状况数据。

交易网签备案数据。包括房屋买卖、租赁、抵押等交易与权利状况数据。

应用扩展数据。是指通过共享使用楼盘表数据方便群众获得政务服务和公用事业服务所涉及的必要数据。

序号	字段用途	字段中文名称	字段英文名称	字段类型	字段长度	小数位数	说明	共享方式
1	楼盘基础数据	不动产单元代码	BDCDYDM	char	28		不动产单元登记证明代码。	共享
2		房屋编码	FWBM	char	100		参见《中华人民共和国行业标准（JGJ/T246-2012）房屋代码编码标准》。	
3		房屋状态	FWZT	char	2		详见“2.2.7 房屋状态表”。	
4		行政区划代码	XZQHDM	char	6		参见《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260-2007）。	
5		区县	QX	char	200			
6		乡镇/街道办	XZJDB	char	200			
7		逻辑行政区划	LJXZQH	char	200		是指开发区、新区等尚未批复的行政区划。逻辑行政区划代码按已有行政区划代码最大值，往后增加。	
8		逻辑行政区划代码	LJXZQHDM	char	6			
9		路街巷	LJX	char	200			
10		小区	XQ	char	200			
11		楼号	LH	char	100			
12		所在起始层	SZQSC	int	4		是指房屋所在的开始自然层数。	
13		所在终止层	SZZC	int	4		是指房屋所在的结束自然层数。	
14		名义层	MYC	char	100		是指由房地产开发企业给层的命名。	
15		单元	DY	char	100			
16		房号	FH	char	100			
17		房屋坐落	FWZL	char	500		是指区县+乡镇/街道办+路街巷+小区+楼号+所在起始层+单元+房号。	
18		户型居室	HXJS	char	60		详见“2.2.8 户型居室表”。	
19		户型结构	HXJG	char	60		详见“2.2.9 户型结构表”。	
20		房屋朝向	FWCX	char	60		详见“2.2.10 房屋朝向表”。	

序号	字段用途	字段中文名称	字段英文名称	字段类型	字段长度	小数位数	说明	共享方式
21	楼盘 表基 础数 据	建筑面积	JZMJ	float	18	2		共享
22		套内建筑面积	TNJZMJ	float	18	2		
23		公摊建筑面积	GTJZMJ	float	18	2		
24		规划用途	GHYT	char	60			
25		建筑结构	JZJG	char	60		详见“2.2.11 建筑结构表”。	
26		房屋用途	FWYT	char	60		详见“2.2.12 房屋用途表”。	
27		房屋性质	FWXZ	char	60		详见“2.2.13 房屋性质表”。	
28		房屋类型	FWLX	char	60		详见“2.2.14 房屋类型表”。	
29		总层数	ZCS	int	4		是指房屋地上层数与地下层数之和。	
30		层高	CG	float	4	2		
31		地上层数	DSCS	int	4			
32		地下层数	DXCS	int	4			
33		竣工验收备案日期	JGYSBARQ	char	19			
34		总套数	ZTS	int	6			
35		房产分幅图	FCFFT	varbin			是指全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图，采用 2000 标准坐标系，建筑物密集区的房产分幅图一般采用 1：500 比例尺，其他区域的分幅图可以采用 1：1000 比例尺。	
36		房产分丘图	FCFQT	varbin			是指分幅图的局部明细图，也是绘制房屋权属证书附图的基本图，比例尺为 1：100~1：1000。房产分丘图反映本丘内所有房屋权界线、界址点、房角点、房屋建筑面积、用地面积、四至关系、建成年份、墙体归属等各项房地产要素，以丘为单位绘制。	

序号	字段用途	字段中文名称	字段英文名称	字段类型	字段长度	小数位数	说明	共享方式
37	楼盘基础数据	房产分户图	FCFHT	varbin			是指在分丘图的基础上进一步绘制的明细图，以某房屋的具体权属为单元，如为多层房屋，则为分层分户图，表示房屋权属范围的细部，明确异产毗连房屋的权利界线。比例尺一般为1:200。分户图上房屋的边长应实际丈量，注记取至0.01米。分户图包括房屋权界线、四面墙体的归属和楼梯、专道等部位以及门牌号、所在层次、户号、房屋建筑面积和房屋边长等。	共享
38		租室面积	ZSMJ	float	18	2	是指按间租赁住房的居室的建筑面积。	
39		租间数	ZJS	int	6		是指按间租赁住房的居室的数量。	
40		租间编码	ZJBM	char	100		是指按间租赁的住房的各租间编码，由房屋编码和房间号码组成。例如：房屋编码-001。	
41	交易网签备案数据	序号	XH	int	100		是指给每一条记录生成的数字。	脱敏共享
42		业务编号	YWBH	char	100		是指给不同房屋交易业务或房屋交易管理业务的唯一数字。	
43		业务类别	YWLB	char	100		详见“2.2.1 业务类别表”。	
44		上件业务编号	SJYWBH	char	100		是指本业务的上一手业务的编号。	
45		交易业务证明名称	JYYWZMMC	char	200		详见“2.2.2 交易业务证明名称表”。	
46		交易业务证明号码	JYYWZMHM	char	200		是指交易业务证书的编号。	
47		登记业务证明名称	DJYWZMMC	char	200		详见“2.2.3 登记业务证明名称表”。	
48		登记业务证明号码	DJYWZMHM	char	200		是指登记业务证明的编号。	
49		交易者类别	JYZLB	char	100		详见“2.2.4 交易者类别表”。	
50		交易者全称	JYZQC	char	200		是指交易者个人或单位的全称。	
51	交易者证件名称	JYZZJMC	char	100		详见“2.2.5 交易者证件名称表”。		

序号	字段用途	字段中文名称	字段英文名称	字段类型	字段长度	小数位数	说明	共享方式
52	交易网签备案数据	交易者证件号码	JYZZJHM	char	100		是指交易者身份证明或单位证件的号码。	脱敏共享
53		交易者性质	JYZXZ	char	200		详见“2.2.6 交易者性质表”。	
54		交易者户籍	JYZHJ	char	500			
55		交易者户籍行政区划	JYZHJXZQH	char	6		参见《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260-2007）。	
56		合同生效日期	HTSXRQ	char	19		是指交易者约定的合同履行开始日期。	
57		业务办结时间	YWBJSJ	char	19		是指业务办结的时间。	
58		业务办结人身份证号码	YWBJRSFZHM	char	100		是指业务办结的操作者身份证号码。	
59		业务办理所在行政区划代码	YWBLSZXZQHDM	char	6		是指上报数据的单位所在的行政区划代码，如果是多个用“+”拼接，参见《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260-2007）。	
60		共有方式	GYFS	char	20		详见“2.2.15 共有方式表”。	
61		所占份额	SZFE	char	60		是指按份共有，所有权人所占份额。	
62		成交金额	CJJE	float	18	2	是指买卖合同、抵押合同、租赁合同约定的买卖金额、贷款金额、租赁金额。	
63	付款类型	FKLX	char	60		详见“2.2.16 付款类型表”。		
64	评估价格	PGJG	float	18	2			
65	贷款方式	DKFS	char	100		详见“2.2.17 贷款方式表”。		
66	应用扩展数据	单位名称	DWMC	char	200		是指通过共享使用楼盘表数据的单位的全称，如公安部门、教育部门、有线电视公司、自来水公司等。	共享
67		单位证件名称	DWZJMC	char	100		是指通过共享使用楼盘表数据的单位的证件名称。	
68		单位证件号码	DWZJHM	char	100		是指通过共享使用楼盘表数据的单位的证件号码。	
69		单位行政区划代码	DWXZQHDM	char	6		参见《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260-2007）。	
70		上级单位名称	FJDWMC	char	200		是指通过共享使用楼盘表数据的单位的上一级单位的名称。	

序号	字段用途	字段中文名称	字段英文名称	字段类型	字段长度	小数位数	说明	共享方式
71	应用 扩展 数据	文件名称	WJMC	char	200		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的名称，如办理暂住证、入学凭证、有线电视过户单、自来水缴费单等。	共享
72		父级文件名称	FJWJMC	char	200		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的上一级文件的名称。	
73		文件单位类别	WJDWLB	char	100		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的收发文件单位的分类。	
74		文件收发类别	WJSFLB	char	100		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件是收缴的，还是发放的。	
75		文件介质类别	WJJZLB	char	100		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的介质形式：纸质原件、纸质复印件、数字文件、数字证书等。	
76		文件生效日期	WJSXRQ	char	19		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的生效日期。	
77		文件失效日期	WJSXRQ	char	19		是指楼盘表应用扩展涉及相关文件的失效日期。	

## 2.2 数据字典

### 2.2.1 业务类别表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
1	业务类别表 (YWLB)	001	预售许可
2		002	预售许可下变更人名
3		003	预售许可下变更房屋
4		004	预售许可下变更内容
5		005	商品期房转让网签
6		006	商品期房转让网签注销
7		007	商品期房转让变更人名网签
8		008	商品期房转让变更房屋网签
9		009	商品期房转让变更内容网签
10		010	商品期房抵押网签
11		011	商品期房抵押网签注销
12		012	商品期房抵押变更人名网签

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
13	业务类别表 (YWLB)	013	商品期房抵押变更房屋网签
14		014	商品期房抵押变更内容网签
15		015	商品期房租赁网签
16		016	商品期房租赁网签注销
17		017	商品期房租赁变更人名网签
18		018	商品期房查封限制备案
19		019	预售许可注销
20		020	现售许可
21		021	商品期房租赁变更房屋网签
22		022	商品期房租赁变更内容网签
23		023	商品期房转让备案
24		024	商品期房转让备案注销
25		025	商品期房转让变更人名备案
26		026	商品期房转让变更房屋备案
27		027	商品期房转让变更内容备案
28		028	商品期房抵押备案
29		029	商品期房抵押备案注销
30		030	商品期房抵押变更人名备案
31		031	商品期房抵押变更房屋备案
32		032	商品期房抵押变更内容备案
33		033	商品期房租赁备案
34		034	商品期房租赁备案注销
35		035	商品期房租赁变更人名备案
36		036	商品期房租赁变更房屋备案
37		037	商品期房租赁变更内容备案
38		038	商品现房转让备案注销
39		039	商品现房转让变更人名备案
40		040	商品现房转让变更房屋备案
41		041	现售许可下变更人名
42		042	现售许可下变更房屋
43		043	现售许可下变更内容
44		044	商品现房转让网签
45		045	商品现房转让网签注销
46		046	商品现房转让变更人名网签
47		047	商品现房转让变更房屋网签
48		048	商品现房转让变更内容网签

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
49	业务类别表 (YWLB)	049	商品现房抵押网签
50		050	商品现房抵押网签注销
51		051	商品现房抵押变更人名网签
52		052	商品现房抵押变更房屋网签
53		053	商品现房抵押变更内容网签
54		054	商品现房租赁网签
55		055	商品现房租赁网签注销
56		056	商品现房租赁变更人名网签
57		057	商品现房租赁变更房屋网签
58		058	商品现房租赁变更内容网签
59		059	商品现房转让备案
60		060	存量房抵押变更房屋网签
61		061	存量房抵押变更内容网签
62		062	存量房租赁网签
63		063	存量房租赁网签注销
64		064	存量房租赁变更人名网签
65		065	存量房租赁变更房屋网签
66		066	商品现房转让变更内容备案
67		067	商品现房抵押备案
68		068	商品现房抵押备案注销
69		069	商品现房抵押变更人名备案
70		070	商品现房抵押变更房屋备案
71		071	商品现房抵押变更内容备案
72		072	商品现房租赁备案
73		073	商品现房租赁备案注销
74		074	商品现房租赁变更人名备案
75		075	商品现房租赁变更房屋备案
76		076	商品现房租赁变更内容备案
77		077	存量房转让网签
78		078	存量房转让网签注销
79		079	存量房转让变更人名网签
80		080	存量房转让变更房屋网签
81		081	存量房转让变更内容网签
82		082	存量房抵押网签

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
83	业务类别表 (YWLB)	083	存量房抵押网签注销
84		084	存量房抵押变更人名网签
85		085	存量房租赁变更内容网签
86		086	存量房转让备案
87		087	存量房转让备案注销
88		088	存量房转让变更人名备案
89		089	存量房转让变更房屋备案
90		090	存量房转让变更内容备案
91		091	存量房抵押备案
92		092	存量房抵押备案注销
93		093	存量房抵押变更人名备案
94		094	存量房抵押变更房屋备案
95		095	存量房抵押变更内容备案
96		096	存量房租赁备案
97		097	存量房租赁备案注销
98		098	存量房租赁变更人名备案
99		099	存量房租赁变更房屋备案
100		100	存量房租赁变更内容备案
101		101	现售许可注销

### 2.2.2 交易业务证明名称表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
102	交易业务证明名称 表 (JYYWZMMC)	001	商品房预售许可证
103		002	商品期房转让合同备案证明
104		003	商品期房抵押合同备案证明
105		004	商品期房租赁合同备案证明
106		005	商品期房查封限制备案证明
107		006	商品房现售许可证
108		007	商品现房转让合同备案证明
109		008	商品现房抵押合同备案证明
110		009	商品现房租赁合同备案证明
111		010	存量房转让合同备案证明
112		011	存量房抵押合同备案证明
113		012	存量房租赁合同备案证明

### 2.2.3 登记业务证明名称表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
114	登记业务证明名称 表 (DJYWZMMC)	001	不动产权证书
115		002	不动产登记证明
116		003	房屋所有权证
117		004	房屋他项权证

### 2.2.4 交易者类别表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
118	交易者类别表 (JYZLB)	001	出让人
119		002	抵押人
120		003	出租人
121		004	被查封限制人
122		005	受让人
123		006	抵押权人
124		007	承租人
125		008	查封限制人
126		009	出让人委托的代理人
127		010	抵押人委托的代理人
128		011	出租人委托的代理人
129		012	被查封限制人委托的代理人
130		013	受让人委托的代理人
131		014	抵押权人委托的代理人
132		015	承租人委托的代理人
133		016	查封限制人委托的代理人
134		017	出让人的法定代理人
135		018	抵押人的法定代理人
136		019	出租人的法定代理人
137		020	被查封限制人的法定代理人
138		021	受让人的法定代理人
139		022	抵押权人的法定代理人
140		023	承租人的法定代理人
141		024	查封限制人的法定代理人

### 2.2.5 交易者证件名称表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
142	交易者证件名称表 (JYZZJMC)	001	居民身份证
143		002	统一社会信用代码证
144		003	港澳台身份证
145		004	护照
146		005	户口簿
147		006	军官证(士兵证)
148		007	组织机构代码证
149		008	营业执照
150		009	其它

### 2.2.6 交易者性质表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
151	交易者性质表 (JYZXZ)	001	本市城镇居民
152		002	本市非城镇居民
153		003	外省市个人
154		004	本省外市居民
155		005	军人
156		006	香港同胞
157		007	澳门同胞
158		008	台湾同胞
159		009	华侨
160		010	外国个人

### 2.2.7 房屋状态表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
161	房屋状态表(FWZT)	001	期房
162		002	现房

### 2.2.8 户型居室表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
163	户型居室表 (HXJS)	001	一居室
164		002	二居室
165		003	三居室
166		004	四居室
167		005	五居室
168		006	其它户型

### 2.2.9 户型结构表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
169	户型结构表 (HXJG)	001	平层
170		002	错层
171		003	复式楼
172		004	跃层
173		005	其它

### 2.2.10 房屋朝向表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
174	房屋朝向表 (FWCX)	001	东
175		002	西
176		003	南
177		004	北
178		005	东北
179		006	东南
180		007	西北
181		008	西南

### 2.2.11 建筑结构表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
182	建筑结构表 (JZJG)	001	钢结构
183		002	钢、钢筋混凝土结构
184		003	钢筋混凝土结构
185		004	砖木结构
186		005	混合结构
187		006	其它结构

### 2.2.12 房屋用途表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
188	房屋用途表 (FWYT)	001	成套住宅
189		002	别墅
190		003	公寓
191		004	非成套住宅
192		005	集体宿舍
193		006	工业
194		007	公共设施
195		008	铁路
196		009	民航
197		010	航运
198		011	公共运输
199		012	仓储
200		013	商业服务
201		014	经营
202		015	旅游
203		016	金融保险
204		017	电讯信息
205		018	教育
206		019	医疗卫生
207		020	科研
208		021	文化
209		022	新闻

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
210	房屋用途表 (FWYT)	023	娱乐
211		024	园林绿化
212		025	体育
213		026	办公
214		027	军事
215		028	涉外
216		029	宗教
217		030	监狱
218		031	物业管理用房
219		032	其它

### 2.2.13 房屋性质表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
220	房屋性质表 (FWXZ)	001	市场化商品房
221		002	动迁房
222		003	配套商品房
223		004	公共租赁住房
224		005	限价普通商品住房
225		006	经济适用住房
226		007	定销商品房
227		008	集资建房
228		009	其它

### 2.2.14 房屋类型表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
229	房屋类型表 (FWLX)	001	住宅
230		002	商业用房
231		003	办公用房
232		004	工业用房
233		005	仓储用房
234		006	车库
235		007	其它

### 2.2.15 共有方式表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
236	共有方式表 (GYFS)	001	单独所有
237		002	共同共有
238		003	按份共有
239		004	其他共有

### 2.2.16 付款类型表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
240	付款类型表 (FKLX)	001	一次性付款
241		002	分期付款

### 2.2.17 贷款方式表

序号	字段值表中文名称 (英文名称)	字段值编码	字段值名称
242	贷款方式表 (DKFS)	001	不贷款
243		002	商业贷款
244		003	公积金贷款
245		004	组合贷款
246		005	其它