湖南省地方税务局

存量房交易纳税评估系统与房产系统联网接口说明

白

皮

书

三伟软件科技（丹东）有限公司

Sunway Software

目 录

[1、总体介绍 - 1 -](#_Toc324099435)

[2、实施目的 - 2 -](#_Toc324099436)

[3、部署情况 - 3 -](#_Toc324099437)

[4、交互数据 - 4 -](#_Toc324099438)

[5、实现目标 - 7 -](#_Toc324099439)

[6、解决方案 - 8 -](#_Toc324099440)

[方案1 - 8 -](#_Toc324099441)

[方案2 - 11 -](#_Toc324099442)

[7、接口约定 - 15 -](#_Toc324099443)

# 1、总体介绍

湖南省地方税务局存量房交易纳税评估系统（下文简称评估系统）主要是探索以课税为目的的房地产估价的基本方法，是为房地产税改革做准备，也是加强和规范存量房交易税收大集中试点工作的重要技术手段。

**关键词定义**

湖南省地方税务局在下文中简称“省局”；

湖南省地方税务局税收征管系统在下文中简称“大集中系统”；

湖南省地方税务局存量房交易纳税评估系统在下文中简称“全省评估系统”；

湘潭市地方税务局存量房交易纳税评估系统在下文中简称“湘潭评估系统”；

湖南省地方税务局内部局域网在下文中简称“内网”；

湖南省各市州房产管理系统在下文中简称“房产系统”；

# 2、实施目的

目前，存量房交易数据信息无法直接传入到全省评估系统当中，仍然延续着纸质资料传递的方式。存量房交易人双方的信息及存量房本身的属性、评估信息需要人工录入到全省评估系统中，在这个过程中就有可能出现信息误填、纳税人办税时间延长、窗口工作量加大等情况。

全省评估系统与房产系统对接后，将极大地减少窗口人员的工作量，节省纳税人办税的宝贵时间，实现房产、地税系统的信息数据的共享、交换。

# 3、部署情况

全省评估系统为B/S模式系统，数据采用集中管理，数据存储服务器及Web服务器均部署在省局，局内任意联网的客户端均可以访问（访问地址：<http://149.16.19.120/fcpg>）。

开发语言： Java、PL/SQL

数据存储： Oracle Database

Web服务： Oracle Weblogic

服务器IP： 149.16.19.120

系统接口：Web Service

# 4、交互数据

**获取房屋属性数据**

房产交易双方信息、房产属性信息。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **数据**  **类型** | **说明** |
| 房产受理号 | 文本 | PK唯一业务主键 |
| 原房产证号 | 文本 |  |
| 转让方身份证照类型 | 文本 |  |
| 转让方身份证照号码/企业管理代码 | 文本 |  |
| 转让方名称/企业名称 | 文本 |  |
| 承受方身份证照类型 | 文本 |  |
| 承受方身份证照号码/企业管理代码 | 文本 |  |
| 承受方名称/企业名称 | 文本 |  |
| 测量号 | 文本 |  |
| 设计用途 | 文本 |  |
| 楼房地址 | 文本 |  |
| 单元及房号 | 文本 |  |
| 所在楼层 | 数值 |  |
| 总楼层 | 数值 |  |
| 建筑结构 | 文本 | 下表1详述 |
| 房屋类别 | 文本 | 下表2详述 |
| 交易类型 | 文本 | 下表3详述 |
| 建筑面积(平方米) | 数值 |  |
| 合同总价(元) | 数值 |  |
| 交易时间 | 时间 | 例如：20000101 |
| 发证日期 | 时间 | 例如：20000101 |
| 综合参数 | 文本 | 下表4详述  这里包括：端房、朝向、层高 |

表1：建筑结构

|  |  |
| --- | --- |
| **项目编码** | **项目名称** |
| 01 | 钢结构 |
| 02 | 砖木 |
| 03 | 钢筋混凝土 |
| 04 | 钢、钢混 |
| 05 | 混合 |
| 06 | 其他 |

表2：房屋类型

|  |  |
| --- | --- |
| **项目编码** | **项目名称** |
| 01 | 8层以内住宅(无电梯) |
| 02 | 8层以内住宅(有电梯) |
| 03 | 8层以上住宅 |
| 04 | 叠拼别墅 |
| 05 | 独栋别墅 |
| 06 | 独立民宅 |
| 07 | 非住宅 |
| 08 | 其它住宅 |

表3：交易类型

|  |  |
| --- | --- |
| **项目编码** | **项目名称** |
| 011 | 房屋商品房买卖 |
| 012 | 房屋二手房买卖 |
| 02 | 房屋赠予 |
| 03 | 房屋交换 |
| 04 | 其他 |

表4：综合参数

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目编码** | **项目名称** | |
| ZH0A00 | 端房 |  |
| ZH0A01 |  | 端房 |
| ZH0A02 | 非端房 |
| ZH0B00 | 朝向 |  |
| ZH0B01 |  | 南 |
| ZH0B02 | 非南 |
| ZH0C00 | 层高 |  |
| ZH0C01 |  | 4.2米以内 |
| ZH0C02 | 4.2米以上 |

注：房产系统无法提供的数据需要在评估系统中补充录入。

**回传完税信息数据**

房产需要的大集中算税信息。我们这里需要做一个税款输入功能界面。把在大集中里完税后的信息在核定系统里输入完后，把税款信息通过中间数据过渡软件传到房产局系统里。并且需要把完税后的状态也一起发给房产局系统里。

房产交易完税信息传回房产系统，实现“先税后证”。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **数据类型** | **说明** |
|
| 房产受理号 | 文本 | PK唯一业务主键 |
| 计税价格 | 数值 |  |
| 营业税 | 数值 |  |
| 契税 | 数值 |  |
| 土地增值税 | 数值 |  |
| …… | …… | …… |

# 5、实现目标

解决不同系统之间的数据共享：避免相同数据的重复录入，实现一家数据多家使用

系统间依赖性小：具有对象的良好封装性、系统松散耦合

软件重用：用Web service来集成各种应用中的功能，为用户提供一个统一的界面

跨越防火墙的通信：解决客户端和服务器之间的通信的棘手问题。因为客户端和服务器之间通常都会有防火墙或者代理服务器。

应用程序集成：通过Web service，应用程序可以用标准的方法把功能和数据暴露出来，供其它的应用程序使用，益于系统功能的扩展。

# 6、解决方案

**房产系统现状**

经过市场调查，各市州房产系统并不统一，同一市州市区与县区、县区与县区之间房产系统也不统一。

各市州房产部门对系统联网也存在很多不同的联网需求及方案，全省评估系统自带的房产接口已经无法满足、适应多变的联网方案。

针对上述问题，我们与房产信息中心、地税信息中专家领导沟通后，整理出以下解决方案：

基于访问安全考虑，所有联网系统采用物理隔离，均不直接对话。系统联网方式采用Web Service接口，数据格式采用XML进行传递，如下图所示：



我们将搭建一台“公共Web Service”中间服务器，作用是物理隔离不同系统间的直接互访。中间服务器上将会部署数据交换所需的功能接口及数据存储软件，功能接口主要用来接收处理来自不同系统的请求；数据存储软件主要用来存储系统间用来交换的数据信息。

**业务流处理**

每当房产管理系统中发生一笔新存量交易业务时，房产管理系统将向公共Web Service服务器发送交易数据报文（XML格式）。



公共Web Service服务器收到报文（XML格式）后，对报文进行解析处理，将报文所含数据存储到数据库当中进行保存。



存量房纳税评估系统处理交易数据时，将通过受理号[[1]](#endnote-1)向公共Web Service服务器发出读取数据报文请求，公共Web Service服务器收到报文（XML格式）后，对报文进行解析处理，根据报文的请求内容，自动再数据库中查找并将结果数据封装成报文返回给存量房纳税评估系统，由评估系统评估出计税价格。



存量房纳税评估系统将评估结果信息打包成报文，发送给地税征管系统的Web Service接口，完成评估结果的数据交换。



地税征管系统将收到的评税结果报文进行解析，将评估计税价格作为征税参考依据。



纳税人完税后，评估系统将会对完税评估数据做交税认定处理，并将完税信息打包成报文，传送给公共Web Service服务器。



在进行房证打印业务处理时，房产管理系统将会向公共Web Service服务器发送报文请求，以验证该笔房产交易是否完税。



公共Web Service服务器收到报文（XML格式）后，将在中间数据库中进行数据检索，并将检索结果形成报文返回给房产管理系统。



房产管理系统收到公共Web Service服务器返回的报文后，对报文进行解析，在根据完税情况做下一部业务处理。

# 7、接口约定

**WEBSERVICE接口的好处**

能够让不同系统之间进行服务的调用，并且还可以对调用双方的操作进行实时的处理。我们的WEBSERVICE接口采用统一的服务接口来进行处理。

**接口方法**

Function string PgProcess(string info);

参数:info：xml数据文件。

返回：xml数据文件

**约定**

* 文件大小约定。为了保证处理效率，以及事务大小的分割，请大集中系统导出的文件，每个不超过10000条记录，超过10000条记录的请分别传入数据。
* 通过之间的数据传输使用xml格式传输。调用者发送xml文件。然后接口会返回对应的xml文件。
* 调用者发送的xml文件由接收者解析。接收者返回的xml文件再由调用者解析。
* 调用的路径是http://IP地址/WSPort
* 每个xml里都要添加一个处理事务的名称与处理事务的税收管辖代码。

**安全性问题**

我们采用服务器端添加用户名和密码的方式来保证访问的安全。

1. 受理号，房产管理系统当中标识每笔交易业务唯一性的编码。 [↑](#endnote-ref-1)