湘潭市税务局

**“一次办结、以地控税”项目国土、房产（不动产）信息共享的数据需求说明书**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称：** | 一次办结、以地控税  不动产信息需求 | **用户名称：** | 湘潭市税务局 |
| **文档编号：** | 业务需求09.21 | **业务负责人：** | 喻慧 戴育亮 |
| **文档制作：** | 喻慧 | **创建日期：** | 2018.09.21 |
| **审核：** | 胡曙强 | **审核日期：** | 2018.09.22 |
| **版本号：** | 2.0 | **修订日期：** |  |
| **备注：** | | | |

**目的**

根据党中央国务院“放、管、服”的指示，积极推行不动产登记和税收征缴“一窗受理，一站办结”，努力实现“最多跑一次”的工作目标，结合不动产统一登记，加强对财产行为税风险管理等重点改革任务和工作要求，构建部门间信息共享长效机制，规范和创新管理方式，进一步加强土地、房产税收源泉控管，特制定本数据需求。

**项目背景**

根据《湖南省国土资源厅 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅 国家税务总局湖南省税务局 关于推进不动产登记“最多跑一次”改革的意见》（湘国土资规﹝2018﹞5号）、《国家税务总局湖南省税务局 湖南省国土资源厅信息共享和管理协同工作实施方案》（湘税发﹝2018﹞27号）文件的要求，通过税务部门与国土、房产以及不动产登记部门的密切配合，建立起稳定的不动产信息交换机制，实现部门间信息共享利用，在规范信息交换内容，建立数据动态共享机制，完善信息技术，创新数据应用模式等方面进行提升，着力形成制度化的工作体系和长效机制，实现“以地控税、以税节地”工作。

**项目目标**

以统一的不动产登记系统和国土资源部门土地管理信息系统、房管部门房屋产权信息系统为依托，建立税源数据库平台，开发税源管理系统，产生准确的税源管理信息，与金税三期系统对接。将宗地信息和房屋信息与税源信息进行关联比对和数据导入，准确掌握土地、房屋的位置、面积、权利人和使用人的应税或免税信息以及交易、租赁等应税信息，通过以地籍控房籍、以房籍控户籍、以户籍控税源的土地、房产实时控管，实现对地、房、户一体化相关税收全覆盖的信息共享与管理，实现从土地、房产信息入手控住各种相关税收的目标。

一是规范信息交换内容。地税部门将日常税收征管和稽查中新发现的未包括在登记信息内的纳税人占地信息、房屋信息、土地出让（转让）和房屋转让完税（免税）信息、以及其他与土地、房屋利用相关的税收征管信息提供给国土、房产以及不动产登记部门。国土、房产以及不动产登记部门将不动产调查信息、登记信息、交易、租赁等相关信息提供给地税部门。

二是建立信息动态更新机制。结合不动产产权产籍调查、信息平台建设等工作，同步推进部门间常态化的信息共享机制，构建和完善数据动态更新机制，保持信息的现势性。

三是深化数据分析和应用工作。地税部门要充分利用不动产数据信息，开展数据分析、对比和应用，结合纳税申报数据，查找征管风险点，提升税收征管水平。

**用户**

湘潭市税务局

**需求范围**

土地、房产信息的需求主要包括保有环节和权属转移环节涉及的与税收征管相关的信息。

**业务需求**

**第一部分 实时传递信息需求**

流程图见附件一

1. **受理资料环节**

不动产登记中心受理申请人信息、录入系统后，生成唯一的“房产受理号”，税务机关存量房交易纳税评估系统，扫描传递纸质资料的二维码，或手工录入“房产受理号”，可读取并导入交易房屋如下信息。

1、住宅房产信息采集：楼房信息（所在区域、测量号、房产证号、楼房地址、楼号、单元号、房号、小区名称、总楼层、所在楼层、建筑结构、建成年份），房产信息（规划用途、房屋类型、交易类型、建筑面积、合同总价、发证日期、是否私有房产、交易时间），申报双方信息(转让方/承受方类型，国籍/地区、证件类型、证件号码、转让方名称/姓名、联系电话)，契税信息（原价格、完税基数、完税日期、土地出让金）。

2、非住宅房产信息采集: 楼房信息（所在区域、测量号、房产证号、房屋类型、楼房地址、楼号、单元号、房号、小区名称、总楼层、所在楼层、建筑结构、建成年份），房产信息（规划用途、交易类型、建筑面积、合同签订时间、合同总价、发证日期、是否私有房产、交易时间、面宽、进深、申报评估价格），申报双方信息(转让方/承受方类型，国籍/地区、证件类型、证件号码、转让方名称/姓名、联系电话)，契税信息（原价格、完税基数、完税日期、土地出让金）。

注：

（1）导入的房产信息，与原房产系统导入评估系统信息字段的需求相同；

（2）申报双方信息包括转让方和承受方的房产共有人信息，基层反映原房产系统信息传递时，采集的共有人姓名总是错误或为空，要赤此次能进行修正；

（3）小区名称可以根据图片进行选择，目前系统中点击图片按钮，无法输入结果，要求改进。

1. **核实房源环节**

不动产登记中心核对申请人提交的资料，进入房源调查程序。

1、交易双方没有以 “无房、家庭唯一、唯二房屋”等为由，提出税收优惠的，则不需核实。

2、提出享受税收优惠的，操作员将买卖双方身份证号（含共有人）录入系统，查询民政婚姻登记信息，系统自动根据反馈的家庭成员身份证号码，查询不动产登记系统中该家庭房产数量，并输出结果。（改变目前手工录入民政反馈身份证号的状况，避免漏采）；

3、输出结果中家庭实有房屋数量，与申请人申报房屋数量不符的，不享受相关税收优惠；

4、输出结果为卖方家庭唯一住房的，系统打印证明单，告知申请人“一年内不再购买房屋，个人所得税可退还”，作为一年后卖方确未购房，申请退税的依据。

5、输出结果为买方家庭购买唯一/唯二住房的，系统打印证明单，作为享受契税1%和1.5%优惠税率的依据。

6、以上结果以“房产受理号”为主字段，实时反馈并保存在信息交换服务器中。包括：买方信息(家庭人数，房屋数量，所有成员国籍/地区、证件类型、证件号码、姓名)，卖方信息(家庭人数，房屋数量，所有成员国籍/地区、证件类型、证件号码、姓名)，房屋信息（所在区域、测量号、房产证号、房屋类型、楼房地址、楼号、单元号、房号、小区名称）等信息。

注：

1、改变目前只传递纸质资料，无电子数据存档的状况，以免申请人信息变动引发争议，由静态管理变为动态管理。

2、不动产系统目前只有城区数据，与两市一县未联网，需尽快互联共享，避免税款流失。

3、民政系统只能查询全省婚姻登记数据，需完善扩容。

1. **申请退税环节**

1、卖方出售家庭唯一住房后，满一年确未购房，申请退税的，由不动产登记系统查询家庭房产信息，情况属实的，打印无房证明后，即可办理退税。

2、买方以交易取消等为由，申请退税的，将退税申请信息录入评估系统。

（1）由评估系统发起查询指令，核实该笔税款在金税三期系统中是否入库，未入库的可作废税票，并将退税信息推送给不动产登记系统。

（2）税款已入库，向不动产登记系统发起查询指令，是否发放不动产权证，已发证的，契税不予退还。

（3）不动产登记中心收到税务机关推送作废税票信息、或申请退税信息，未办证的触发中止办证程序，打印不动产权证未办理的证明单，并将结果反馈给评估系统。

（4）税务机关收到不动产登记中心相关证明，方可办理退税。

**第二部分 定期传递信息需求**

**（一）国土信息需求**

土地使用权保有信息具体包括宗地属性信息和空间信息。

1、地籍发证数据包括发证时间、地籍号等方式实现对地籍发证数据的检索，具体数据交换内容为以下列出的字段：标识码、地籍号、宗地统一编码、土地座落、土地证号、权利人名称、权利人证件类型、权利人证件号、权利人性质、法人代表姓名、使用期限、终止日期、权属性质、使用权类型、批准用途编码、实际用途编码、使用权面积、独用面积、发证面积、分摊面积、发证日期、权利人坐落、宗地标识码、宗地权利人状态、更新时间、变更标识、登记类型、批准机关、行政区编码、合同编号等。

2、宗地数据包括标识码、权利人名称、地籍号、宗地统一编码、宗地四至、权属性质、土地坐落、建筑面积、建筑容积率、建筑密度、建筑物占地面积、建筑物类型、建筑限高、宗地面积、取得价格、空间权利设立情况、批准用途编码、实际用途编码、供地合同号、更新时间、土地所有权人、行政区编码等。

3、空间信息包含街道街坊、电子地图矢量、电子地图影像数据等基础数据。

土地使用权转移信息具体包括国土资源主管部门掌握的土地出让信息、土地转让信息、土地划拨信息、耕地占用信息、采矿权审批信息、补缴土地出让金信息、缴纳城市配套建设费信息、基准地价信息。

1、土地出让信息包括受让方名称、受让方证照名称、受让方证照号码（组织机构代码证号）、土地坐落位置、出让土地面积、土地出让总金额、受让日期、预订交付日期、受让方联系电话、合同编号、合同签订日期、地籍号、地类（用途）、备注等。

2、土地转让信息包括转让方名称、转让方证照名称、转让方证照号码（组织机构代码证号）、受让方名称、受让方证照名称、受让方证照号码（组织机构代码证号）、土地坐落位置、转让土地面积、土地转让总金额、转让日期、预订交付日期、转让方联系电话、受让方联系电话、合同编号、合同签订日期、地籍号、地类（用途）、被转让土地使用证号、备注等。

3、土地划拨信息包括申请用地单位名称、申请用地单位证照名称、申请用地单位证照号码（组织机构代码证号）、项目名称、土地坐落位置、地籍号、用地面积、建设用地规划用途、投资金额、预订交付日期、用地单位主管机关、计划建设期限、资金来源（非必录）、项目立项批复文号、规划用地许可证号码等。

4、耕地占用信息包括耕地使用单位或个人名称、证照名称、证照号码（组织机构代码证号）、建设项目名称、占地位置、批准占地总面积、批准农用地面积、批准耕地面积、批准建设用地面积、批准未利用地面积、批准商服用地面积、批准工矿仓储用地面积、批准公用设施用地面积、批准公共建筑用地面积、批准交通运输面积、批准住宅用地面积、实际占地面积、批准占地日期、四至范围、批准占地文号、耕地使用单位或个人联系电话、征地补偿标准、安置途径、拟开发用途等。

5、采矿权审批信息包括采矿权人名称、采矿权人证照名称、采矿权人证照号码（组织机构代码证号）、矿山地址、矿山名称、开采矿种、探明储量、有效期限起、有效期限止、生产规模（吨/年）、采矿许可证号、采矿权人联系电话、法定代表人（负责人）姓名、取得方式、审批机关全称、审批日期、开采方式、年采矿权使用费、当年开采量、矿区面积等。

6、补缴土地出让金信息包括补缴单位名称、补缴单位证照名称、补缴单位证照号码（组织机构代码证号）、补缴土地出让金金额、补缴日期、法定代表人姓名、联系电话、生产经营地址、土地地籍号、土地坐落地址等。

7、缴纳城市配套建设费信息包括缴纳单位名称、缴纳单位证照名称、缴纳单位证照号码（组织机构代码证号）、缴纳城市建设配套费金额、缴纳日期、法定代表人姓名、联系电话、生产经营地址、土地地籍号、土地坐落地址等。

8、基准地价信息包括各类土地基准地价内涵、土地级别分布范围和级别基准地价表。

**（二）房产信息需求**

房产保有信息具体包括产权证信息、属性信息和房产租赁信息。

1、房产产权证信息包括产权人证照名称、产权人证照号码（组织机构代码证号）、产权人名称、房产共有人证照名称、房产共有人证照号码（组织机构代码证号）、房产共有人名称、房屋性质、房屋成交总价、发证日期、共有份额、产权证书编号、建筑面积、房产坐落地、产权人电话号码、备注等。

2、房产属性数据包括房产坐落地、房屋幢号、房产单元号、房屋总楼层、所在楼层、房产房号、建成年份、建筑结构、房屋朝向、建筑面积、套内面积、规划用途等。

3、房产租赁信息包括出租方证照名称、出租方证照号码（组织机构代码证号）、出租方名称；承租方证照名称、承租方证照号码（组织机构代码证号）、承租方名称、租赁面积、租赁期限、租赁金额、出租方联系电话、出租方地址、承租方联系电话、房产座落地址、建筑面积、月租金、房屋性质。

房产权属转移信息包括存量房房产转让信息、房地产开发项目销售情况明细信息、可售商品房信息、商品房合同备案信息、预销售许可证信息、房屋征用拆迁信息、房地产存量房市场成交信息、房地产商品房市场成交信息

1、存量房房产转让信息包括转让方证照名称、转让方证照号码（组织机构代码证号）、转让方名称、受让方证照名称、受让证照号码（组织机构代码证号）、受让方名称；受让方共有权人证照名称、受让共有权人证照号码（组织机构代码证号）、受让方共有权人姓名、建筑面积、交易面积、合同成交价格、交易方式、合同备案日期、房屋交付时间、房屋设计用途、共有份额、合同备案号、转让方法定代表人或负责人、转让方联系电话、共有份额、受让方法定代表人或负责人、受让方联系电话、房屋座落地址、评估价格、上次取得房屋方式、上次取得房屋时间、上次取得房屋成本、土地使用证号、卖方套次、买方套次等。

2、房地产开发项目销售情况明细信息包括开发企业证照名称、开发企业证照号码（组织机构代码证号）、开发企业名称；购房方证照名称、购房方证照号码（组织机构代码证号）、购房方名称、项目坐落地址、规划用途、土地面积、开发建筑面积、总套数、已销售房产套数、已销售房产建筑面积、可销售房产套数、可销售房产建筑面积、不可销售房产套数、不可销售房产建筑面积、销售合同签订日期、销售价格、预售许可证时间、项目名称、所属辖区、开工时间、预计竣工时间。

3、可售商品房信息包括企业证照名称、企业证照号码（组织机构代码证号）、企业名称、项目名称、项目总建筑面积、套数、住宅套数、商业套数、住宅面积、商业面积、项目地址、建设类型、层数、项目负责人、监理单位、施工单位等。

4、商品房合同备案信息包括开发单位证照名称、开发单位证照号码（组织机构代码证号）、开发单位企业名称；购房者证照名称、购房者证照号码（组织机构代码证号）、购房者企业名称、楼盘名称、销售金额、建筑面积、房号、房屋用途、合同签订日期、房屋具体地址、售房单位、购房者联系电话、开发单位联系电话、付款方式、交房时间、合同编号、合同备案号等。

5、预销售许可证信息包括企业证照名称、企业证照号码（组织机构代码证号）、企业名称、项目名称、许可证号发放日期、建筑面积、幢数、套数、销售时间、容积率、预售面积、公共设施配套面积、可售面积（合计）、可售面积（其他）、可售面积（普通住宅）、可售面积（别墅）、可售面积（商铺）、可售面积（写字楼）、可售面积（车库）、可售面积（经济适用房）、项目地址、许可证号、工程幢号、总楼层、行政区划、单位地址、法定代表人或负责人、联系电话、备注。

6、房屋征用、拆迁信息包括被征用人证照名称、被征用人证照号码（组织机构代码证号）、被征用人名称、被征用项目、被征用房产价格、征用日期、被征用人联系电话；拆迁单位证照名称、拆迁单位证照号码（组织机构代码证号）、拆迁单位名称、拆迁价格、被拆迁房屋证载面积、拆迁日期、拆迁项目名称、被拆迁房屋产权证号、拆迁公告公布时间、被拆迁人联系电话、房屋拆迁许可证号、拆迁实施单位名称、拆迁安置协议编号、被拆迁房屋坐落地址、安置地址、房屋补偿款、各项补助费、备注等。

7、房地产存量房市场成交信息包括行政区划、行政区划代码、数据日期起、数据日期止、存量房成交套数、存量房成交套数、存量房成交面积、存量房成交总金额、存量房成交均价；存量住宅成交套数、存量住宅成交面积、存量住宅成交面积、存量住宅成交总金额、存量住宅成交均价、备注等。

8、房地产商品房市场成交信息行政区划、行政区划代码、数据日期起、数据日期止、商品房成交套数、商品房成交面积、商品房成交单价单价（元/㎡）、商品房总成交金额、商品房住宅成交套数、商品房住宅成交面积、商品住宅成交单价（元/㎡）、、商品住宅总成交金额、备注等。

系统要求

**数据交换方案**

## 1、 前置机推送方式

按照业务需要，推送对方所需数据到各自前置机，通过设置不同用户的权限来控制对数据库的读写，双方自行调用所需数据。

国土局将不动产登记中心需交换的业务信息，写入到国土局前置机的数据库中，税务局只有读取国土局前置机上的业务信息的权限。

税务局需交换的业务信息，写入税务局前置机的数据库中，国土局只有读取税务局前置机上的业务信息的权限。

## 2、 Web Service接口调用方式

搭建一台“ 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。

**精度和输入规范要求**

输入精度、输出精度和数据传输精度要求：

主要是针对土地面积字段，以平方米为计算单位，精确到小数点后3位。

输入规范要求：输入地址、纳税人名称、纳税人识别码等字段属性时，全角半角要统一。