

T/GXDSL

团 体 标 准

T/GXDSL —2026

房地产经济数据数字化管理规程

Rules for Digital Management of Real Estate Economic Data

(工作组讨论稿)

(本草案完成时间: 2026 - 5 - 12)

2026 - - 发布

2026 - - 实施

广西电子商务企业联合会 发布

目 次

目录

前 言	III
1 引言	1
2 范围	1
3 规范性引用文件	1
4 术语和定义	2
4.1 房地产经济数据	2
4.2 数字化管理	2
4.3 数据元	2
4.4 数据血缘	2
5 缩略语	2
6 总体要求	3
6.1 基本原则	3
6.2 组织管理要求	3
6.3 系统运维要求	3
6.4 数据上报要求	3
7 数据分类与编码	3
7.1 数据分类体系	3
7.2 数据编码规则	4
8 数据采集与汇聚	5
8.1 数据采集规范	5
8.2 数据汇聚	5
9 数据处理与存储	5
9.1 数据清洗	5
9.2 数据存储	5
10 数据质量控制	6
10.1 评价指标体系	6
10.2 质量稽核机制	6
11 数据安全性与隐私保护	7
11.1 网络安全管控	7
11.2 个人隐私保护	7
11.3 数据分级分类管控	7
12 数据应用与服务	7
12.1 跨部门数据共享	7
12.2 数字化便民服务规范	7
12.3 市场监测与风险预警	8
13 附则	8

前 言

本文件依据GB/T 1.1-2020 《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由广西产学研科学研究院提出。

本文件由广西电子商务企业联合会归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

本文件为首次发布。

房地产经济数据数字化管理规程

1 引言

为贯彻国家数字经济及房地产长效监管战略，规范房地产数据治理工作，依据《中华人民共和国标准化法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》及《团体标准管理规定》，结合广西行业实际，制定本规程。明确房地产经济数据全生命周期管控要求，用于解决行业数据割裂、质量参差不齐等问题，打通数据共享壁垒，提升行业数据治理能力，服务房地产市场平稳发展。由广西产学研科学研究院提出并归口，联合行业企事业单位共同研制，以地方试点为基础，为全国房地产数据标准化管理提供技术支撑。

2 范围

规定了房地产经济数据数字化管理的术语和定义、总体管控要求、数据分类与编码规范、数据采集与汇聚要求、数据处理与存储标准、数据质量评价与管控、数据安全与隐私合规保护、数据共享应用与市场服务等通用要求。适用于广西壮族自治区行政区域内房地产开发经营企业、房产经纪机构、房地产估价机构、住房租赁经营企业、不动产数字化服务平台等市场主体开展房地产经济活动的数据全流程管理工作；全国其他省（自治区、直辖市）可结合地方行业管理要求参照执行，为全国房地产数据统一治理提供地方试点范本。

3 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件；凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 1.1-2020 标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则

GB/T 22239-2019 信息安全技术网络安全等级保护基本要求

GB/T 35273-2020 信息安全技术个人信息安全规范
GB/T 36344-2018 信息技术数据质量评价指标
GB/T 39477-2020 政务信息共享数据交换技术要求
GB/T 41782.1-2022 信息安全技术关键信息基础设施安全保护要求
JGJ/T 115-XXXX 房地产市场信息系统技术规范
CJJ/T 115-XXXX 房地产市场基础信息数据标准
DBJ/T 45-XXX-XXXX 广西建筑与房地产数据库建设规范（如有）

4 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

4.1 房地产经济数据

指在房地产开发建设、市场交易、资产评估、抵押租赁、不动产登记等全链条经济活动中生成，能够客观反映房地产市场运行态势、行业主体经营行为、不动产资源配置情况的数字化记录，涵盖基础资源数据、行业业务数据、市场衍生分析数据三大类别，是国家不动产资源管控、宏观经济研判的核心基础数据。

4.2 数字化管理

依托大数据、云计算、区块链、地理信息、人工智能等新一代数字技术，对房地产经济数据实施采集、清洗、整合、存储、分析、溯源、归档、销毁的全流程电子化、自动化、智能化管控活动，实现数据合规管控、高效利用、安全可控，适配国家数字基建发展要求。

4.3 数据元

通过统一规范的定义、唯一标识、标准表示及限定允许值等属性描述的最小数据单元，本规程特指房地产行业不动产权属、交易、人员、机构等维度的最小信息单元，是构建全国统一房地产数据标准体系的基础。

4.4 数据血缘

描述房地产数据从源头产生、加工处理、融合共享至最终归档销毁全生命周期内，数据流转、关联、演变关系的全链路追溯体系，为行业监管、风险排查、责任认定、审计溯源提供技术支撑。

5 缩略语

API: 应用程序编程接口

ETL: 数据抽取、转换、加载

HTTP: 超文本传输协议

HTTPS: 超文本传输安全协议

JSON: Java 脚本对象简谱

XML: 可扩展标记语言

GIS: 地理信息系统

6 总体要求

6.1 基本原则

房地产经济数据数字化管理严格遵循国家数据治理通用准则，坚持统一标准、一数之源、协同共享、安全可控、合规合法、便民利民的原则，统筹行业发展与安全管控、地方试点与全国通用、企业经营与政府监管，服务国家房地产长效调控战略。

6.2 组织管理要求

各房地产市场主体应建立首席数据官（CDO）制度或专职数据管理岗位，搭建权责清晰、分级管控的数据治理组织架构，统筹本单位数据战略规划、合规运营、质量管控、安全防护工作，落实国家数据安全主体责任。

6.3 系统运维要求

房地产行业数据管理平台应纳入国家关键信息基础设施辅助管理范畴，保障高稳定、高可用运行，系统年可用性不得低于 99.9%；数据迁移、清洗、处理、共享全流程需留存操作日志，日志留存期限不少于 180 天，满足国家审计、监管溯源要求。

6.4 数据上报要求

涉及全国房地产市场监测、宏观经济调控、民生住房保障的核心数据，包含商品房网签价格、存量房源信息、不动产抵押备案等关键数据，实行采集端实时上报机制，数据变更延迟时长不得超过 24 小时，保障国家宏观调控数据时效性、精准性。

7 数据分类与编码

7.1 数据分类体系

结合国家不动产数据分类标准，依据房地产经济活动关联属性、数据应用场景，将房地产经济数据划分为四大类别，构建层级清晰、全覆盖、可兼容的行业数据分类体系。

7.1.1 基础资源数据：包含丘数据、自然幢与逻辑幢数据、楼层数据、分户房产数据及房产分户平面图等不动产空间物理信息；地理信息坐标统一采用国家 2000 大地坐标系（CGCS2000），严格遵循国家国土空间测绘标准，保障全国地理数据互通兼容。权属数据：涵盖土地用途、土地使用权存续年限、不动产权证书编号、不动产单元唯一编码、权利人脱敏信息等权属核心数据，严格落实不动产确权登记国家规范，保障产权信息合法合规、真实可查。

7.1.2 从业主体数据：归集房地产开发、房产经纪、不动产估价等机构的统一社会信用代码、行业资质等级、备案信息、经营状态及从业人员实名备案信息，建立行业主体信用台账，适配国家行业信用监管体系。人员数据：包含房产经纪人从业备案编号、实名认证影像资料、行业信用记录、继续教育考核学时等从业人员信息，规范行业从业资质管理，完善全国房地产从业人员信用档案。

7.1.3 业务数据：涵盖商品房预售许可、网签备案合同、政府备案价格、房屋面积实测报告等交易全流程数据，严格执行新房交易监管制度，防范违规预售、价格虚高等行业乱象。存量房（二手房）业务：落实国家“一房一码”监管要求，包含房源核验唯一编码、挂牌交易价格、二手房网签合同、交易资金监管等核心数据，规范存量房交易流程，保障群众房产交易资金安全。租赁业务：归集住房租赁合同网签备案、租金定价、押金缴纳方式、租赁期限等租赁数据，完善住房租赁市场监管体系，助力国家保障性租赁住房发展战略落地。

7.1.4 市场发布与指数数据：汇总各行政区划商品房成交套数、成交面积、交易金额等核心指标，生成环比、同比统计分析数据，为地方住建部门、国家统计局提供精准行业统计依据。价格指数：采用国际通用、国家认可的特征价格法，编制区域二手房交易价格指数、住房租金指数，客观反映市场价格波动，为国家楼市调控、物价监测提供数据支撑。

7.2 数据编码规则

7.2.1 编码通用要求：房地产经济数据核心编码采用层级化、标准化结构，码长不少于 20 位，编码规则兼容国家不动产编码体系，满足跨区域、跨部门、跨系统数据互通互认需求。

7.2.2 编码组成结构：编码统一结构为：行政区划代码（6 位，执行 GB/T 2260 国家标准）+ 项目/小区自定义代码（6 位）+ 楼栋编码（2 位）+ 单元/分户编码（4 位）+ 校验防伪码（2 位），实现不动产单元唯一标识、全程追溯。

7.2.3 交易编码规范：房产交易合同唯一标识严格对接国家不动产交易统一编码规范，统一编码格式、加密规则，打通住建、税务、不动产登记、金融机构数据接口，实现跨系统数据互认、全国流转。

8 数据采集与汇聚

8.1 数据采集规范

8.1.1 采集设备要求：不动产实地查勘、房源核验使用的移动终端，必须搭载高精度 GPS 定位模块、防篡改水印拍照功能，保障实地采集数据真实、精准、不可篡改，符合国家不动产实地勘测技术标准。

8.1.2 接口设计与上报：企业内部业务管理系统与政府行业监管平台之间的数据交换，统一采用 API 接口传输，强制兼容 JSON、XML 通用数据格式，适配国家政务数据交换技术规范。专项接口性能要求：不动产涉税评估专用接口平均响应时间不得超过 500ms，接口并发处理能力适配国家金税工程、不动产登记中心业务高峰期需求，每秒事务处理量（TPS）不低于 300，保障政务业务高效办理。

8.1.3 采集更新频率：新建商品房预售、销售合同数据，需在合同签订并录入住建监管系统后 24 小时内完成跨平台推送；存量房挂牌价格、房源状态发生变更时，2 小时内完成全渠道同步更新，保障市场数据实时同步，抑制虚假房源、价格乱象。

8.2 数据汇聚

8.2.1 汇聚技术要求：各数据提供单位部署前置数据缓冲区，依托 ETL 数据处理工具，对多来源、异构化房地产数据进行格式标准化、结构统一化处理，有序汇入省级、国家级房地产综合数据库，构建层级联动的数据汇聚体系。

8.2.2 原始数据管控：数据汇聚全过程严格保护原始业务数据，成交金额、合同编号、权属编码等核心关键字段严禁物理删除；无效、作废数据仅可做逻辑标记留存，满足国家数据留存、审计溯源合规要求。

9 数据处理与存储

9.1 数据清洗

9.1.1 清洗处理规则：所有数据入库前必须开展标准化清洗工作，完成缺失数据补充、异常数据剔除、重复数据去重、逻辑错误修正；针对成交单价低于同期区域市场均价 30% 的异常交易数据，系统自动标记预警，防范阴阳合同、虚假交易等违规行为，维护国家税收与市场秩序。

9.1.2 清洗质量要求：建立数据清洗规则文档化、版本化管理制度，全程留存清洗日志；清洗完成后，数据综合合格率不得低于 95%，未达标数据禁止入库，从源头把控行业数据质量。

9.2 数据存储

9.2.1 热数据存储：近 12 个月内活跃交易、备案、登记类高频使用热数据，采用 SSD 高速存储介质存储，数据访问响应时间小于 100ms，保障政务查询、业务办理、市场检索高效便捷。

9.2.2 冷数据存储：存储年限超过 3 年的历史档案、备案留存、注销归档数据，采用分布式对象存储技术进行档案管理；数据保存期限严格遵循《中华人民共和国档案法》及不动产权属登记国家规定，纸质档案电子化副本实行异地容灾备份，保障国家不动产历史数据永久留存。

9.2.3 区块链存证管理：针对不动产抵押登记、大额交易流水等关联金融风险防控、不动产权益保障的核心数据，鼓励采用区块链技术进行哈希值加密存证，依托区块链不可篡改、全程溯源特性，强化金融风险管控能力，维护国家房地产金融安全。

10 数据质量控制

10.1 评价指标体系

严格依据 GB/T 36344-2018 国家数据质量评价标准，构建准确性、完整性、一致性、及时性、唯一性五维量化质量评价体系，明确行业刚性管控阈值。

10.1.1 准确性：不动产坐落地址、权属信息与国家不动产登记基础数据库匹配率不低于 98%，确保不动产基础信息真实准确，夯实国土空间确权数据基础。

10.1.2 完整性：房地产经纪机构对外发布房源时，房屋面积、户型、朝向、挂牌价格等法定强制字段信息完整率必须达到 100%，杜绝残缺虚假房源信息，保障消费者合法权益。

10.1.3 一致性：同一不动产房源在全部互联网交易平台、备案系统中的挂牌价格偏差不得超过 $\pm 5\%$ ，超出偏差范围系统自动拦截、强制下架，整治虚假标价、恶意调价乱象。

10.1.4 及时性：房屋查封、抵押注销、权属变更等动态信息，从业务办结到系统数据同步更新的平均时长不超过 48 小时，保障监管部门、市场主体实时掌握不动产状态。

10.1.5 唯一性：严格执行一房一码制度，房源核验编码重复率为 0，从技术层面杜绝一房多挂、虚假房源等违规行为。

10.2 质量稽核机制

10.2.1 定期报告制度：建立月度数据质量核查报告机制，各数据提供单位每月 5 日前提交上月数据质量自评报告；行业主管部门开展季度抽查、年度全面核验，形成常态化质量管控体系。

10.2.2 信用惩戒机制：实施数据质量一票否决制，对通过阴阳合同、虚假填报、篡改数据等方式弄虚作假的市场主体，暂停数据接口使用权限，纳入全国房地产行业信用黑名单，依法依规实施联合惩戒，强化行业合规管控。

11 数据安全与隐私保护

11.1 网络安全管控

11.1.1 安全等级要求：房地产经济数据管理平台纳入国家网络安全等级保护管理体系，必须完成等保 2.0 三级测评备案，落实关键信息基础设施安全防护要求，防范网络攻击、数据泄露风险。

11.1.2 传输加密要求：全部数据传输链路采用国密 SM2、SM4 商用密码算法进行加密处理，自然人姓名、身份证号码、联系方式等敏感个人信息严禁明文传输，严格落实国家密码安全管理规定。

11.2 个人隐私保护

11.2.1 信息脱敏处理：业主身份信息、联系方式、资产明细等个人敏感数据，在市场分析、资产评估、行业研究等非法定核验场景中，必须完成匿名化、去标识化脱敏处理，严格遵守《中华人民共和国个人信息保护法》。

11.2.2 生物信息管控：人脸识别等生物识别技术仅用于不动产权利人本人授权核验环节，采集前必须取得个人书面明示同意；严禁非法采集、流转、买卖、泄露生物识别信息，筑牢个人隐私安全防线。

11.3 数据分级分类管控

11.3.1 分级标准：结合国家数据分级分类管理要求，将房地产经济数据划分为公共级、企业级、敏感级三个等级，实行分级授权、分级管控、分级应用。

11.3.2 敏感数据管控：涉密单位房改房、特殊安保区域不动产等敏感级数据，实行严格审批管控机制，查询、调取、复用数据必须经行业主管部门及国家安全管理部门联合审批，严守国家安全底线。

12 数据应用与服务

12.1 跨部门数据共享

12.1.1 政企银协同通道：搭建政府监管、企业经营、金融服务一体化直联数据通道，在购房人合法授权前提下，金融机构可通过专用接口核验购房首付款来源、家庭住房套数、征信关联信息，优化房贷审批流程，防范房地产金融风险，服务国家金融稳定战略。

12.2 数字化便民服务规范

12.2.1 电子证照效力：推行“互联网+不动产登记、二手房交易”数字化服务模式，经合规认证的电子合同、电子签章具备与纸质材料同等法律效力，落实国家无纸化政务改革要求，提升便民服务效能。

12.2.2 房源核验动态管理：房源核验编码实行动态有效期管控，单次核验有效期为 30 天，到期需重新核验备案；消费者可通过二维码实时查询房源抵押、查封、异议登记等限制状态，保障群众房产交

易知情权、安全感。

12.3 市场监测与风险预警

12.3.1 行业库存预警：依托汇聚整合的行业大数据，构建房地产市场智能化监测分析模型；当区域商品房库存去化周期低于6个月或高于24个月时，系统自动生成风险预警报告，为政府土地供应、楼市调控、供需平衡优化提供决策依据。

12.3.2 异常行为监管：推动房地产业务数据与网络舆情数据深度融合，运用大数据画像技术，精准识别学区房炒作、恶意哄抬房价、虚假营销等违规交易行为，及时推送监管部门处置，净化房地产市场环境，维护国家房地产市场平稳健康发展大局。

13 附则

本标准由广西电子商务企业联合会负责解释。本标准自发布之日起试行，试行期为一年。试行期满后，根据实施反馈情况进行修订和完善。各相关单位可依据本标准制定具体的实施细则。若本标准与国家新颁布的法律法规或强制性标准有不一致之处，应以国家法律法规和强制性标准为准。本标准所引用的规范性引用文件如有更新，其最新版本适用于本标准。广西电子商务企业联合会将根据技术发展和应用需求，适时组织对本标准的复审与修订工作，以保障其持续的先进性和适用性。本标准的有效实施，有赖于各级医疗机构、主管部门、技术服务商和各相关方的共同努力，通过规范智慧医院数据互联互通共享技术，推动医疗健康数据资源有效整合与安全共享，提升医疗服务质量和效率，促进智慧医院建设规范化发展，为推进健康中国建设提供技术支撑。
