

湖南省住房和城乡建设厅

湘建数函〔2024〕86号

湖南省住房和城乡建设厅关于印发 《依托工程建设项目审批系统加强预售商品房 项目监管攻坚行动工作方案》的通知

各市州住房和城乡建设局：

为加强预售商品房项目监管，切实保障有关统计数据真实准确，充分利用信息技术减少基层填报工作量，省厅拟依托全省工程建设项目审批管理系统、工程项目动态监管平台等信息系统，组织开展攻坚行动，现将工作方案印发你们，请迅速落实。

湖南省住房和城乡建设厅

2024年7月4日



依托工程建设项目审批系统加强预售商品房 项目监管攻坚行动工作方案

为加强预售商品房项目监管，切实保障有关统计数据真实准确，充分利用信息技术减少基层填报工作量，省厅拟依托全省工程建设项目审批管理系统（简称工改系统）、工程项目动态监管平台（简称动态监管平台）等信息系统，组织开展攻坚行动，制定工作方案如下。

一、工作目标

2024年7月31日前，在工改系统及动态监管平台上线预售商品房项目监管功能，补齐和统计存量预售项目信息。后续新办理预售许可证统一编号并与施工许可关联，同时在施工许可审批过程中加强项目资本保证金审查。建立长效机制，加强全省预售商品房项目监管和数据统计，确保数据真实、准确、及时。

二、具体任务

任务一：新增预售商品房项目类型

(1) 调整工改系统报建功能。工改系统中，新建“社会投资类”项目后，在办理二三四阶段事项前，新增“预售商品房”、“现售商品房”及“其它”类型选择项。选择预售商品房类型后，在申报施工许可时，申请表单中增加“是否实行项目资本保证金”及“项目资本保证金总额”或“项目资本保证金承诺函”、“是否计划实行预售资金监管”及“预售资金监管银行”、“监管账号”等内容。（完成

时限：7月20日前；责任单位：省数字城建档案中心，技术单位：长沙规划信息服务中心)

(2) 严格审核。各市州住房城乡建设局组织本地区贯彻执行，严格审核所有预售商品房项目是否按上述分类报建及是否按要求真实准确填写申报表，并在施工许可审批过程中加强项目资本保证金审查。(完成时限：长期持续；责任单位：市州和县市区住房和城乡建设局)

任务二：标记补录存量预售商品房项目

(1) 标记存量预售商品房项目功能。动态监管平台中，新增“预售商品房监管-存量预售项目标记”栏目，系统自动筛选近期“社会投资房建类项目”施工许可证清单(含证号、项目名称、区划、项目类型、开工时间、计划竣工时间、是否竣工验收、实际竣工时间等信息，并按工改项目编码区分项目唯一性)，并增加“勾选”和“批量标记”按钮，可标记为“预售商品房”、“现售商品房”及“其它”类型选择项功能。此外，对已办理预售许可但未办理施工许可项目需要单独录入登记，并纳入违建项目管理。(完成时限：7月10日前；责任单位：省数字城建档案中心，技术单位：北京东方宝联)

(2) 补录存量项目预售许可证资料功能：新增“预售商品房监管-补录预售许可证”栏目，系统自动整理已标记为“预售商品房”的工改项目编码及其施工许可证清单，用户可勾选一个或多个施工许可证，再点击“补录预售许可”按钮，补充上传预售许可证扫描件及相关信息(含落图选点)，系统自动关联施工许可与预售

许可，并生成全省统一预售许可证编号。同一批施工许可证可以补录多个预售许可证。完成预售许可证补录后，还需要定时补录该预售许可下的网签统计情况，动态监管平台从房地产市场监管平台对接获取网签备案实时数据并统计，与人工填报的情况进行比对。（完成时限：7月10日前；责任单位：省数字城建档案中心，技术单位：北京东方宝联）

(3) 补录存量项目资金监管资料功能。新增“预售商品房监管-补录预售资金监管信息”栏目，系统自动整理已补录预售许可证清单，用户须逐个点击“补录资金监管”按钮，补充填报“资本保证金总额”、“是否实行预售资金监管”、“目前预售资金监管账号余额”等信息。标记和补录后如发现错误可点击“撤回”按钮撤回上一步，标记和补录并检查确认没有问题后点击“提交”按钮，已确认提交的数据系统中不能再“撤回”，确需纠错的需书面向省厅报告后由后台修改。（完成时限：7月10日前；责任单位：省数字城建档案中心，技术单位：北京东方宝联）

(4) 各地区组织完成标记和补录任务。各市州住房城乡建设局组织本地各区域完成标记补录工作，明确工作责任部门和责任人。具体包括：

1. 组织本地各区域提前申请动态监管平台账号权限，填报《存量预售项目标记补录责任人及权限申请表》（见附件2），于7月10日前报省数字城建档案中心。

2. 各区域责任人按上述功能说明，于7月19日前完成规定的梳理存量预售项目，根据实际情况完成对本地区系统自动筛选

的“社会投资房建类项目”施工许可证清单的标记、补录预售许可证和补录资金监管信息工作。

3. 各区域责任人检查系统中已补录的预售许可证清单和本地区实际发放预售许可证是否一致，如不一致，需在“存量预售项目标记”栏目中，人工调整施工许可证的筛选条件。

4. 系统自动按施工许可证记录的开工时间、竣工时间，以及系统中五方责任主体验收、竣工验收情况进行统计，对已标记为预售且已超过竣工时间还未验收的项目和已办理预售但未办理施工许可的项目，系统自动列出清单。

5. 系统比对人工填报的网签交易情况，并与房地产市场监管平台实时数据进行比对，结果抄送市县复核。

（完成时限：7月20日前；责任单位：省厅房产处、市州和县市区住房和城乡建设局）

任务三：统一预售许可证编号

(1) 新增全省统一预售许可证编号规则。项目预售关联的首个“18位施工许可证编号”加“-”分隔符加字母“Y”（补录为字母Z）加“两位流水号”。示例如下：

攸县“锦绣星城三期（22#栋）”预售许可证全省统一编号为：
430223202406200101-Y01

下划线为攸县“锦绣星城三期（22#栋）”项目施工许可证编号

(2) 增加单体编码和项目落图功能。单体编码由工改系统-施工图管理系统按照国家统一标准产生，并向后延伸到施工许可、预售许可业务。项目落图目前暂时采用在动态监管平台中人工选

点。

(3) 开放全省统一预售许可证编号取号接口。省厅研发并上线取号接口，取号基本流程如下：

1. 市县预售许可系统需要在建设单位申请办理预售许可证时采集填写本次预售楼栋的施工许可证编号（可选多个证）或通过项目名称选择该项目下的施工许可证；

2. 利用省厅开放的施工许可证查询接口，通过编号或项目名称逐个查询施工许可证信息、单体信息，可选择性下载施工许可电子证照。按照数据多跑路要求，原则上，施工许可证必须以省厅查询的电子证照为准，且不得重复要求建设单位提供。

3. 市县预售许可系统在审批通过预售业务后发证之前，通过省厅接口，上传本次办理预售的施工许可证编号、单体编号、预售相关信息。

4. 省厅接口自动核验信息完整性，并发放全省统一预售许可证编号（明码）以及加密区块链字符串。

有关对接技术文档在7月20日前发放。

（完成时限：7月20日前；责任单位：省数字城建档案中心、市州和县市区住房和城乡建设局，技术单位：北京东方宝联、长沙规划信息服务中心、奥格科技）

(4) 市州组织与省厅对接和联调测试。具体工作任务包括：

1. 各市州须组织本地各区域明确对接工作联络人、预售许可系统开发技术单位、对接技术员等信息，填报《预售许可取号对接工作责任表》（见附件3），市州负责统筹并将本市州范围内的

责任表于7月10日前报省数字城建档案中心。

2. 组织本地区有关技术单位和技术人员，完成本地预售许可证系统调整工作。按照全省统一预售许可证编号取号接口，实施对接、联调和测试。为减少工作量，同一家技术单位同时承建我省多个地区系统的，原则上仅需与省厅对接、联调和测试一次，技术单位自行确保在不同地区的一致性。

3. 市县预售许可系统出证：通过接口取得全省统一编号以后，各地须将全省统一预售许可证编号印于证书左上角（小标宋11pt）；将加密区块链码字符串按照标准的二维码生成规则，生成二维码印于证书左下角（25*25mm），并在二维码边框下标注查询提示语“湘建云 APP 或湖南智慧住建公众号扫码查询”，字号不小于6pt。

4. 各市县预售许可证样式、原有证件编号可保留不变或自行适当微调，暂不做全省统一要求。后续全省实施电子证照时再按照国家电子证照标准或省级标准进行统一调整。

5. 各地区本地系统调整、对接和联调测试工作须在7月25日前完成，8月1日后发放的预售许可证必须采用新版，8月1日前发放的预售许可证需进行存量标记补录。

（完成时限：7月25日前；责任单位：各市州住房和城乡建设局、县市区住房和城乡建设局；技术单位：北京东方宝联、各市州和县市区预售许可系统技术支持单位）

任务四：预售项目资金监管情况纳入施工许可审批流程

（1）动态监管平台调整施工许可审批模块。将目前后置的

开工条件审查模块前置到施工许可审批环节，调整施工许可审批流程为“建设单位工改系统申报”->主管部门动态监管平台“受理-初审-质量/安全报监-开工条件审查-复审-决定/发证/办结”。工改系统报建时选择预售商品房类型的项目，在申报施工许可时，申请表单中增加的“资本保证金总额”或“项目资本保证金承诺函”、“是否实行预售资金监管”及“预售资金监管银行”、“监管账号”等信息，在施工许可审批过程中均可见。有关开工条件审查前置、审查内容和要求等规定后续省厅另行发文。（完成时限：7月10日前；责任单位：省厅建管处、房产处、省数字城建档案中心，技术单位：北京东方宝联）

(2) 预售项目逾期验收预警。动态监管平台新增“预售商品房监管-增量/存量预售项目逾期验收预警”功能，对预售商品房项目，根据施工许可证上竣工日期，自动筛选整理逾期未竣工验收（以线上办理五方责任主体验收日期或竣工验收备案日期两者之一）的项目，形成清单。对没有履行线上五方责任主体验收或线上办理竣工验收的项目，由市州按数据治理补录工作流程办理，同时按有关工作考核要求计入扣分项。（完成时限：7月10日前；责任单位：省数字城建档案中心、省厅房产处、建管处，技术单位：北京东方宝联）

(3) 加强预售项目逾期验收监管。各级住房城乡建设局应将预售项目逾期验收清单纳入重点监管范围，明确逾期验收原因，采取有效措施保障工程质量并推进项目进度，同时加强预售资金监管。（完成时限：长期持续；责任单位：省厅房产处、各市州和

县市区住房城乡建设局)

任务五：统一网签合同备案编号

(1) **新增全省统一网签合同备案编号规则为：**该项目预售许可证编号加“-”分隔符加字母“B”加“四位流水号”。示例如下：

攸县“锦绣星城三期(22#栋)一单元101号房”网签合同备案全省统一编号为：430223202406200101-Y01-B0001

下划线为攸县“锦绣星城三期(22#栋)”项目预售许可证编号。

(2) **开放全省统一网签合同编号取号接口：**省厅研发并上线取号接口，取号基本流程如下：

1. 市县网签合同系统在备案通过后，通过省厅接口，上传本次办理网签合同的预售许可证编号、楼栋号、房间号(可多套)、地址、购房人(可自然人或法人、可多个体)、合同额、付款形式(全额、商贷、公积金贷)及额度等信息以及网签合同扫描件或电子文件等相关信息。

2. 省厅接口自动核验信息完整性，并发放全省统一网签合同编号。

有关对接技术文档在8月20日前发放。

(完成时限：8月20日前；责任单位：省数字城建档案中心、市州和县市区住房和城乡建设局，技术单位：北京东方宝联)

(3) **市州组织与省厅对接和联调测试：**具体工作任务包括：

1. 组织本地区有关技术单位和技术人员，参照预售许可对接取号工作，完成网签合同取号对接。

2. 各地区本地系统调整、对接和联调测试工作须在8月25

日前完成，9月1日后发放的网签合同备案编号必须实现从省厅统一取号，9月1日前进行的网签合同备案需进行存量统计数据补录。

(完成时限：8月25日前；责任单位：各市州住房和城乡建设局、县市区住房和城乡建设局；技术单位：北京东方宝联、各市州和县市区预售许可系统技术支持单位)

任务六：推进预售许可、资金监管、网签备案数字化归档，建立长效机制

(1) 推进全省房地产业务一网通办，推进预售许可、资金监管、网签备案等业务规范化、标准化、数字化。探索推进全省统一的预售许可电子证照和网签电子合同。(完成时限：长期持续；责任单位：省厅房产处、省数字城建档案中心、市州和县市区住房城乡建设局)

(2) 将预售许可、资金监管、网签等房地产行业基础数据纳入工程项目分阶段数字化归档标准中，积极推进预售许可证、资金监管情况和数据、网签备案电子合同在省级统一归档。(完成时限：长期持续；责任单位：省数字城建档案中心、省厅房产处、市州和县市区住房和城乡建设局)

任务七：完善数据统计口径和数据共享推送渠道，提高数据应用水平

(1) 推进数据掌上查。动态监管平台、办公系统手机端增加预售项目统计功能，统计施工许可工程数据、预售许可数据、项目资本保证金情况、预售资金监管情况等数据并推送省市县主

管部门阅。(完成时限：7月底前；责任单位：省数字城建档案中心，技术单位：北京东方宝联、国泰新点)

(2) 统一数据统计口径。各级主管部门应当统一数据统计口径，数据应当以省厅系统实际发放施工许可证、预售许可证数据情况为标准。对统计数据不一致时，应当从源头予以纠正，逐个项目进行检查核验。同时，对不严格履行审批和监管职责，不认真标记和补录存量项目的地区，在营商环境考核评分及其它有关省级考核时应当纳入扣分。(完成时限：长期持续；责任单位：省厅房产处、建管处、省数字城建档案中心、市州和县市区住房和城乡建设局)

(3) 加强数据服务。开放预售许可证统一查询、验证、推送功能。在湖南省智慧住建云网站、湘建云 APP 等服务端开放全省预售许可证统一查询、验证功能。按要求向省政务数据共享交换平台、省财税一体化平台、省发改委社会信用平台等省直单位政务系统推送全省预售许可证数据。(完成时限：长期持续；责任单位：省数字城建档案中心)

三、加强组织保障

省厅成立攻坚行动工作专班，党组书记、厅长唐道明同志亲自挂帅，易继红同志负责具体工作指挥，厅房产处、建管处负责业务指导，省数字城建档案中心负责信息化技术支撑。专班工作成员名单详见附件 1。

各市州住房和城乡建设局应高度重视，局主要领导、分管领导负责指挥调度，统筹推进本地各区域工作进度，明确业务主管

部门、技术保障部门和技术支撑单位，组织填报附件2、附件3
相关人员名单，于7月10日前报省厅。各县市区有关工作、表
格等均需先经过市州汇总和统筹，由市州统一报省厅。

联系方式：

省数字城建档案中心 李 勇 88950025（含传真）

省厅房产处 彭胤武

省厅建管处 陈志新

北京东方宝联 杨 琳 88921215

- 附件：1. 省厅工作专班成员名单
2. 各地区存量预售项目标记补录责任人及权限申请表
3. 预售许可取号对接工作责任表

附件 1

省厅依托工程建设项目审批系统加强预售商品房 项目监管攻坚行动工作专班成员名单

一、工作专班成员名单

1. 厅领导

厅党组书记、厅长 唐道明

厅党组成员、总工程师 易继红

2. 处室主要负责人

厅房产处 卢刚

厅建管处 张磊

省数字城建档案中心 白勇

3. 工作人员

厅房产处 彭胤武

厅建管处 陈志新

省数字城建档案中心 李勇

4. 信息技术支撑团队

北京东方宝联技术有限公司 李绍军、杨德文、陈超、杨琳

长沙规划信息中心 彭开林

国泰新点 张瑜

奥格科技 杨建伟

附件 2

各地区存量预售项目标记补录责任人及 权限申请表

市州:

局主要领导审签:

分管领导审签:

县市区域	标记补录责任人	手机号	身份证号	单位名称

工作联系人:

联系手机号:

说明:县市区域应当尽量与动态监管平台中施工许可证审批权限区域一致。工作量较大时,同一区域可申请多人负责标记补录。单位名称应当尽量与施工许可证审批发证机关保持一致,不一致时应补充单位组织机构代码等信息以便录入系统。

登录动态监管平台需要使用手机号,注意姓名、手机号、身份证号必须真实准确。

附件 3

预售许可取号对接工作责任表

市州:

局主要领导审签:

分管领导审签:

本市州对接技术单位	技术员	手机号	本市州采用该单位系统的县市区域	本省其它采用该单位系统的市州

本市州对接工作责任处室:

处室负责人:

手机号:

对接工作联系人:

联系手机号:

说明: 一家技术单位一行填写, 本市州范围内有几家技术单位则须填几行。采用同一技术单位业务系统的县市区域, 原则上只需对接联调一次。由各技术单位自行确保在各地区系统的一致性。