全省一体化政务服务平台标准

# 全省一体化政务服务平台 电子证照

# **商品房预售许可证**

河北省住房和城乡建设厅 发布

河北省政务服务管理办公室

目 次

前 言…………………………………………………………………………………………………… 1

1.范围.………………………………………………………………………………………………….... 2

2.规范性引用文件.………………………………………………………………………………….……2

3.术语和定义..…………………………………………………………………………………………...2

4.商品房预售许可证信息.………………………………………………………………………………2

4.1 证照类型要求.………………………………………………………………………………….2

4.2信息模型.………………………………………………………………………………………..3

4.3证照基础信息.…………………………………………………………………………………..4

4.4许可信息.………………………………………………………………………………….…….5

5.注册于管理……………………………………………………………………………………………..6

5.1注册.……………………………………………………………………………………………..6

5.2管理要求.………………………………………………………………………………………..6

附录A（规范性附录）商品房预售许可证编号编码规则.……………………………………………..7

A.1编码构成.………………………………………………………………………………………..7

附录B（规范性附录）商品房预售许可证编目指南.…………………………………………………..8

附录C（资料性附录）代码集及使用规则.……………………………………………………………..9

C．1行业类别代码.………………………………………………………………………………….9

C.2房地产开发企业类型.………………………………………………………………………...…9

C．3办理性质代码.……………………………………………………………………………….…9

附录D（规范性附录）商品房预售许可证样式.……………………………………………………….10

D.1商品房预售许可证样式.……………………………………………………………………….10

D.2记载事项.……………………………………………………………………………………….10

D.3事项名称及填写项.…………………………………………………………………………….11

D.4发证机关与发证日期.………………………………………………………………………….11

D.5发证机关印章.………………………………………………………………………………….11

前 言

本标准按照GB/T 1.1-2009规则起草。

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这些专利的责任。

本标准由河北省住房和城乡建设厅提出。

本标准由河北省政务服务管理办公室归口。

本标准主要起草单位：河北省住房和城乡建设厅、河北省政务服务管理办公室、廊坊市香河县行政审批局、河北省住房和城乡建设厅信息中心。

本标准主要起草人：张博鸿、谢江南、孟少甫、赵倩、张希、刘菊、屠秀东、王洪杰、高小雪、郭井芹。

河北省一体化政务服务平台　电子证照
商品房预售许可证

1. 范围

本标准规定了商品房预售许可证样式、信息项以及注册与管理要求，同时给出了商品房预售许可证编号编码规则、证照目录编目规则和样式要求。

本标准适用于商品房预售许可证电子证照的模板制作及文具生产，也适用于商品房预售许可证信息的交换、共享和处理。

1. 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单(不包括勘误的内容)或修订版均不适用于本标准。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB 32100 法人和其他组织统一社会信用代码编码规则

GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码

GB/T 4754 国民经济行业分类

GB/T 7408 数据元和交换格式 信息交换 日期和时间表示法

GB/T 27766-2011 二维条码 网格矩阵码

GB/T 36901-2018 电子证照 总体技术架构

GB/T 36902-2018 电子证照 目录信息规范

GB/T 36903-2018 电子证照 元数据规范

GB/T 36904-2018 电子证照 标识规范

GB/T 36905-2018 电子证照 文件技术要求

GB/T 36906-2018 电子证照 共享服务规范

HJ 608-2017 排污单位编码规则

C 0123-2018 国家政务服务平台证照类型代码及目录信息

中华人民共和国物权法

中华人民共和国城市房地产管理法

商品房销售管理办法

城市商品房预售管理办法

1. 术语和定义

3.1

 商品房预售许可证 forward sale licence for commercial housing

市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业预售商品房的批准文件。

3.2

可变域 form field证照上面用于填充各种信息项的空白区域。

1. 商品房预售许可证信息

4.1 证照类型要求

根据 GB/T 36902-2018 中第 7 章及 C 0123-2018 的相关要求，商品房预售许可证的证照定义机构是中华人民共和国住房和城乡建设部，商品房预售许可证的证照类型信息由住房和城乡建设部统一固定赋值及管理，见表 1。

表 1 商品房预售许可证证照类型信息取值

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号  | 名称  | 短名  | 取值  |
| 1  | 证照类型名称  | ZZLXMC  | 固定为“商品房预售许可证”  |
| 2  | 证照类型代码  | ZZLXDM  | 固定为“11100000000013338W014”  |
| 3  | 证照定义机构  | ZZDYJG  | 固定为“中华人民共和国住房和城乡建设部”  |
| 4  | 证照定义机构代码  | ZZDYJGDM  | 固定为“11100000000013338W”  |
| 5  | 证照定义机构级别  | ZZDYJGJB  | 固定为“国家级”  |
| 6  | 关联事项名称  | GLSXMC  | 固定为“商品房预售许可”  |
| 7  | 关联事项代码  | GLSXDM  | 固定为“000117050000”  |
| 8  | 持证单位  | CZZTLB  | 固定为“企业法人”  |
| 9 | 证照颁发机构级别  | ZZBFJGJB  | 固定为“市级”“县级”  |
| 备注：持证单位与持证主体类别对应。  |

4.2 信息模型

除 GB/T 36903-2018 规定的证照基础信息外，商品房预售许可证的业务信息由许可信息、房地产开发企业等组成，见图 1。

商品房预售许可证

1

1

1

1

发证信息

基础信息

—发证机关

—发证机关代码

—发证日期

—管理属地

许可信息

—证照标识

—编号

—售房单位

—项目名称

—预售总建筑面积、套数

—外销建筑面积、套数

—房屋坐落地点

—房屋用途性质

—预售对象

图1 商品房预售许可证信息模型

4.3 证照基础信息

4.3.1 证照标识

中文名称：证照标识

英文名称：electronical certificate identifier;

缩写名 ：eCertID;

说 明：由电子证照系统按规则自动生成的唯一标识；

数据类型及格式：C74;

值 域：按照GB/T 36904定义的规则生成，参见附录；

约束条件：M(必选）。

4.3.2 编 号：

中文名称：编号；

英文名称：certificate number;

缩 写 名：certNum;

说 明：申请人就该新建商品房申请预售许可

证时产生、用于照面呈现的唯一标识码；

数据类型及格式：C14;

值 域：编码规则参见附录；

约束条件：M.

4.3.3 发证机关

 中文名称：发证机关；

 英文名称：issuing authority;

缩 写 名：issuAuth;

 说 明：负责审核、签发该预售许可的县级以上地方人民政府审批主管部门的全称或规范性简称：

数据类型及格式：C.100；

值 域：自由文本；

约束条件: M。

4.3.4 发证机关代码

中文名称：发证机关代码；

英文名称：issuing authority code;

缩 写 名：issuAuthCode;

说 明：发证机关的统一社会信用代码；若实际发证机关无统一社会信用代码，应登记为授权或派出该发证机关的上级机关的统一社会信用代码，并在“4.3.6管理属地”信息项中注明；

数据类型及格式：C18；

值 域：遵循GB 32100要求；

约束条件：0（可选）。

4.3.5 发证日期

中文名称：签发日期；

英文名称：issuing date;

缩 写 名：issuDate;

说 明:签发该预售许可证的日期，按公元纪年精确至日。用于照面或登记表单展示时，用阿拉伯数字将年、月、日标全，月、日不标虚位；

数据类型及格式：YYYYMMDD；

值 域：遵循GB/T 7408要求；

约束条件：M.

4.3.6 管理属地；

英文名称：real issuing authority;

缩 写 名: rissuAuth;

说 明：该许可证实际管理属地机构名称，主要用于各种未取得统一社会信用代码的委托或派出机构；

数据类型及格式：自由文本；

值域：无；

约束条件：C (条件可选）。

4.4 许可信息

4.4.1 售房单位

中文名称：售房单位；

英文名称：seller；

缩 写 名：无

说 明：售房单位指的是房地产开发企业；

数据类型及格式：自由文本；

值 域：无；

约束条件：M。

4.4.2 项目名称

中文名称：项目名称；

英文名称：project name；

缩 写 名：projName

说 明：售房单位所申请预售的商品房项目名称，以地名办审核标准为依据；

数据类型及格式：自由文本；

值 域：无；

约束条件：M。

4.4.3 预售总建筑面积

中文名称：预售总建筑面积；

英文名称：total construction area；

缩 写 名：totalCArea

说 明：指此次可申请预售范围内单栋或者多栋建筑面积之总和；

数据类型及格式：N..10,..2;；

值 域：数值；

约束条件：M。

4.4.4 外销建筑面积

中文名称：外销建筑面积；

英文名称：area for overseas sell；

缩 写 名：overSArea

说 明：指房屋销售给境外企业和个人（包括：外国人、外籍华人、华侨及港澳台同胞）；

数据类型及格式：N..10,..2;；

值 域：数值；

约束条件：M。

4.4.5 房屋座落地点

中文名称：房屋坐落地点；

英文名称：location；

缩 写 名： Loc

说 明：售房单位所售房屋位置；

数据类型及格式：自由文本；

值 域：无；

约束条件：M。

4.4.6 房屋用途性质

中文名称：房屋用途性质；

英文名称：usage；

缩 写 名：无

说 明：指售房单位所售房屋具体使用性质；

数据类型及格式：自由文本；

值 域：无；

约束条件：M。

4.4.7 预售对象

中文名称：预售对象；

英文名称：buyer；

缩 写 名：无

说 明：售房单位所售商品房预售对象是根据需要添加的，如果不需要无需添加；

数据类型及格式：自由文本；

值 域：无；

约束条件：M.

5 注册与管理

5.1 注册

商品房预售许可证的业务信息应在以下注册中心注册，由其向外提供统一的更新服务：

* + - 商品房预售许可证管理信息平台；

5.2 管理要求

各地方商品房预售许可管理部门在全省商品房预售许可证管理信息平台查看证照相关信息并下载使用。

附 录A

（规范性附录）

商品房预售许可证编号编码规则

A.1 编码构成

商品房预售许可证编号由“地名简称-年份代码-顺序号” 组成，如图 A.1 所示：

（X） XXXX XXX

 3位顺序号

4位年份代码

 地名简称

图 A.1 商品房预售许可证编号编码结构

1. 地名简称

地名简称为汉字，发证机关所在地的规范性简称。

1. 年代代码

年代代码使用 4位阿拉伯数字表示，代表发证时所在年份。

1. 顺序号

顺序号使用3位阿拉伯数字表示，为该年所发预售证的顺序。

附 录B

（规范性附录）

商品房预售许可证编目指南

按照 GB/T36902-2018，证照目录中的数据项应包括证照类型代码、证照名称、证照编号、证照标识、证照颁发机构、证照颁发日期、持证主体、证照颁发机构、证照颁发日期等。其中，有关商品房预售许可证类型的信息已在 4.1 节中规定。其他与具体证照相关的各信息项的短名、固定值或对应元数据项表 B.1。

表 B.1 商品房预售许可证的证照目录数据项

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 元数据名称  | 元数据短名  | 固定值或对应信息项  | 约束 |
| 证照类型代码 | ZZLXDM | 固定为“1110000000001338W014”  | 必选 |
| 证照名称 | ZZMC | 固定为“商品房预售许可证”  | 必选 |
| 证照编号 | ZZBH | 取值于 4.3.2 “证照编号”项  | 必选 |
| 证照标识 | ZZBS | 按 GB/T 36904-2018 中的编码规则自动生成  | 必选 |
| 持证主体 | CZZT | 取值于 4.4.1 “售房单位”项  | 必选 |
| 证照颁发机构 | ZZBFJG | 取值于 4.3.3 “发证机关”项  | 必选 |
| 证照颁发日期 | ZZBFRQ | 取值于 4.3.5 “发证日期”项  | 必选 |

附 录C

（资料性附录）

* 1. 行业类别代码

房地产开发企业所在行业类别代码为7010，其具体代码参见《国民经济行业分类》。

* 1. 房地产开发企业类型

房地产开发企业为暂定资质、四级资质、三级资质、贰级资质、壹级资质等类型。

* 1. 办理性质代码

商品房预售许可证办理事项的办理性质类型只有首次申请，代码为01。

附 录D

（规范性附录）

商品房预售许可证样式

D.1 商品房预售许可证样式

D.1.1 样式示意图

商品房预售许可证记载事项和样式如图D.1。



图D.1商品房预售许可证样式示意图

D.1.2 证照尺寸

商品房预售许可证整体宽为380mm，高为265mm。

D.1.3 背景与花纹边框

商品房预售许可证照背景底纹为白色。

商品房预售许照使用花边底纹，颜色为绿色。

商品房预售许照上层有花纹边框分为上下左右四边布局；

上边框宽为325mm，高为5mm，上侧边缘距离商品房预售许可证照上边缘 23mm，与页面宽居中对齐；

下边框宽为325mm，高为4mm，下侧边缘距离商品房预售许可证照下边缘25mm，与页面宽居中对齐；

左边框宽为4mm，高为217mm，左侧边缘距离商品房预售许可证照左边缘28mm；

右边框宽为4mm，高为217mm，右侧边缘距离商品房预售许可证照右边缘28mm。

D.2 记载事项

D.2.1 商品房预售许可证

“商品房预售许可证”五个字宽为157mm，左侧边缘距离商品房预售许可证左边缘110mm，上侧边缘距离商品房预售许可证上边缘53.5mm，文字不折行，两端对齐；

“商品房预售许可证”8个字，字型为黑体，大小为56，在幅面内水平居中，烫金。

D.2.2证书编号

证书编号应位于证照名称右下方，字型为宋体，以默认字间距排列，颜色为黑色，上距商品房预售许可证上边缘64mm，右侧距页面右边缘44mm。

D.3事项名称及填写项

商品房预售许可证照面上记载的事项应包括：

1. 售房单位
2. 项目名称
3. 预售总建筑面积及总套数、其中外销建筑面积及总套数
4. 房屋坐落地点
5. 房屋用途性质
6. 预售对象

事项名称左侧边缘距离商品房预售许可证边框左边缘13.5mm ， 上侧边缘距离商品房预售许可证边框上边缘60mm，上下间距均为9mm。

事项名称及填写项字型为宋体，以默认字间距左对齐排列， 颜色为黑色。

“售房单位”、“项目名称”、“预售总建筑面积及总套数、其中外销建筑面积及总套数”、“房屋坐落地点”、“房屋用途性质”、“预售对象”，填写项的内容在预留空间不够时，允许缩小字号，可以折 1 行。

D.4发证机关与发证日期

“发证机关”字型为宋体，颜色为黑色。字宽为34mm，两端对齐， 左侧距页面右边缘115mm，顶部距页面下边缘51mm；发证机关填写内容在预留空间不够时，允许缩小字号；缩小字号后仍不够排版的，可以折 1 行。

“发证日期”字型为宋体，颜色为黑色。两端对齐，左侧距页面右边缘分别为 100mm，顶部距页面下边缘41mm。

D.5发证机关印章

发证机关的印章左边缘距离“发证机关”右侧 3mm，印章大小按照国务院相关规定，印章下缘应下压制证日期与日期文字底部对齐。