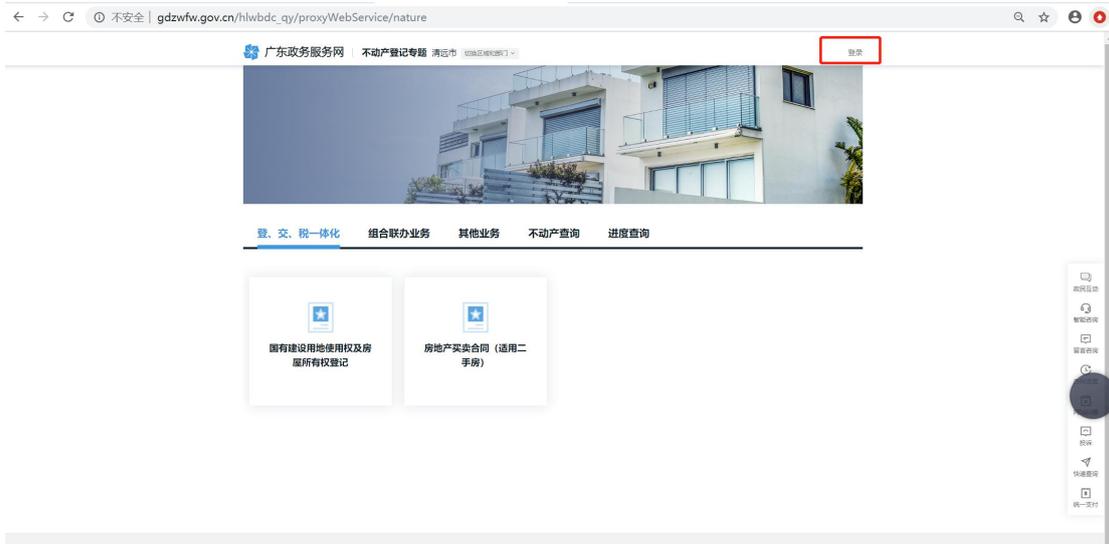


互联网+不动产用户操作手册

用户操作手册

广东南方数码科技股份有限公司

二〇二〇年八月



3、选择用户类型（个人账户或单位账户）后点击“立即注册”



4、填写注册必要信息



信息填写的样式（仅供参考）：

企业版截图（仅供参考）：

广东省统一身份认证平台 注册

个人注册 法人注册

1 输入基础信息 2 实名核验 3 注册完成

账户信息

法人登录账号 * southgis543

登录密码 *

确认密码 *

企业信息 →

法人信息 法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

法人名称 * 清新房地产投资有限公司

法人证件号码 * 统一社会信用代码 * 914418216664820856

证件地址 * 广东省 * 清远市 * 清新区 *

广东省 清远市 清新区 清新区销售中心

法定代表人姓名 * 张三

法定代表人证件类型 * 身份证 * 460004199201254843

受托人信息 →

申请人信息

申请人姓名 * 李四

申请人证件类型 * 身份证 * 460004199201254843

手机号码 * 13048034458

图形验证码 * 9009

短信验证码 * 请输入短信验证码 获取验证码

我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》

下一步

银行版截图（仅供参考）：

广东省统一身份认证平台 注册

个人注册 法人注册

1 输入基础信息 2 实名核验 3 注册完成

账户信息

法人登录账号 * yinhang666

登录密码 *

确认密码 *

银行信息 →

法人信息 法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

法人名称 * 中国建设银行投资有限公司清新支行

法人证件号 * 统一社会信用代码 * 914418216664820856

证件地址 * 广东省 * 清远市 * 清新区 *

广东省 清远市 清新区 支行地址

法定代表人姓名 * 张三

法定代表人证件 * 身份证 * 460004199201254843

受托人信息 →

申请人信息

申请人姓名 * 王五

申请人证件 * 身份证 * 460004199201254843

手机号码 * 13048034458

图形验证码 * 9009

短信验证码 * 请输入短信验证码 获取验证码

我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》

下一步

法院版截图（仅供参考）：

个人注册法人注册

1 输入基础信息 2 实名核验 3 注册完成

账户信息

法人登录账号 * fayuan666

登录密码 *

确认密码 *

法院信息 →

法人信息 法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

法人名称 * 清远市中级人民法院

法人证件类型 * 统一社会信用代码 * [模糊]

证件地址 * 广东省 * 清远市 * 清城区 *

广东省 清远市 清城区 中级人民法院

法定代表人姓名 * 张三

法定代表人证件类型 * 身份证 * 4600[模糊]4843

受托人信息 →

申请人姓名 * 李四

申请人证件类型 * 身份证 * 46000[模糊]34843

手机号码 * 130480[模糊]

图形验证码 * 4464

短信验证码 * 请输入短信验证码

[获取验证码](#)

我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》

[下一步](#)

请输入证件详细地址

法定代表人姓名 请输入法定代表人姓名

法定代表人证件 身份证 请输入法定代表人证件号码

申请人信息

申请人姓名* 请输入申请人姓名

申请人证件* 身份证 请输入申请人证件号码

手机号码* 请输入手机号码

图形验证码* 请输入图形验证码 

短信验证码* 请输入短信验证码 [获取验证码](#)

我已阅读并同意遵守《[用户服务协议](#)》和《[隐私政策](#)》

[下一步](#)

所有信息填写完后：
1、勾选“我已阅读并同意...”
2、点击“下一步”

5、核验信息，也可在注册完后在账户管理界面进行核验

广东省统一身份认证平台 注册

个人注册 法人注册

输入基础信息 实名认证 注册完成

您的账户名称可编辑为：[修改](#)

三核(必1) 通过法人基础库等关联部门基础库核验。

法人基础库核验
核验法人统一社会信用代码进行账户可编辑单位核验。注册全国范围内企业法人、个体工商户等个体工商户、事业单位法人、社会团体、社会组织等。

[未核验](#) [去核验](#)

四核(必2) 通过已广泛应用的第三方来源核验。

牌照证书核验
使用国家统一的牌照证书进行核验。核验成功可支持使用牌照证书登录。

[未核验](#) [去核验](#)

电子营业执照核验
使用“电子营业执照”小程序进行核验。支持全国范围内的企业法人、个体工商户。

[未核验](#) [去核验](#)

五核(必3) 通过有效验证核验保障的方式或有法律法规保障的第三方来源核验。

CA证书核验
使用国家统一的CA证书进行核验。核验成功可支持使用CA证书登录。

[未核验](#) [去核验](#)

办事大厅直通核验

我要认证材料

1. 通过本人/本人办理，以下两种方法其一：
(1) 本人身份证原件、法人证书或组织机构代码证(加盖公章)、营业执照、法人/经办人身份证、营业执照(加盖公章)
(2) 本人身份证原件、法人证书(带公章证明)、营业执照、组织机构代码证、法人授权委托书(加盖公章)、营业执照(加盖公章)盖章、营业执照(加盖公章)
下载材料：[法人身份证原件\(加盖公章\)](#)、[营业执照\(加盖公章\)](#)、[法人授权委托书\(加盖公章\)](#)、[营业执照\(加盖公章\)](#)

已开通办理窗口

深圳市 佛山市 珠海市

[下一步](#)

填写完信息之后，进行核验信息

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。



由于目前部分地区已经开启了虚拟窗口实名核验验证登录，未通过实名核验的账户将无法登录虚拟窗口办理相关业务，故在账户注册后尽快完成账户核验操作，关于账户核验的相关步骤可参考以下文档：



虚拟窗口实名核验
步骤.doc

若根据该步骤在核验过程中出现某种无法进行的问题，可以更换另外一种核验方式再进行，若还是存在某种问题无法解决，可以更换进行线下验证方式。线下办事大厅地址及相关信息可参考以下文档（以网站上的信息为准）：

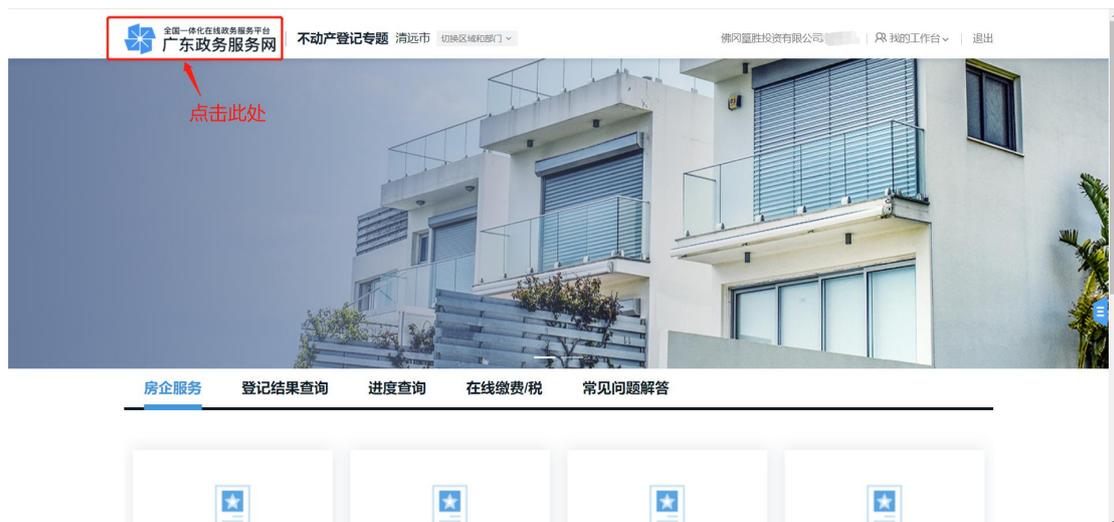


办事大厅线下窗口
地址和咨询电话.xls



6、核验结束后点击“下一步”完成用户注册。

7、个人用户在注册完需要关联绑定企业账户，否则无法通过个人账户办理开发商或银行业务，只能办理个人业务，需要在企业账户的账户管理中添加经办人。





8、添加完经办人账户之后，需要该经办人账户经过登记中心相关人员审核通过后，才可以自行登录关联企业账户完成绑定操作。个人账户经登记中心审核通过后，登录虚拟窗口，会自动弹出 个人/企业账户 选择页面，点击选择下方绑定的企业账户登录，即可完成个人账户绑定企业账户的操作。



2.1.1.2 登记结果查询

在虚拟窗口中，用户只能查询本人的相关信息。



点击查询按钮，弹出身份验证窗口。要求用户使用微信扫码粤省事二维码进行核验。

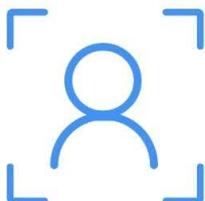


用户使用手机微信根据提示扫描验证后虚拟窗口身份验证窗口会提示扫描成功。

15:51

...0.0K/s 4G 5G 24

< 登录



请办理人进行人脸识别验证

请输入业务当事人身份信息进行人脸数据匹配

证件类型

居民身份证

选择

姓名

李**

身份证

4*****

反光识别

读数识别

我同意广东省政务服务数据管理局使用我所提交的信息用于快捷登录。查看《[用户服务协议](#)》及《[个人信息保护政策](#)》

开始人脸识别验证





用户身份验证通过后，虚拟窗口显示登记结果查询信息。如下图所示：



2.1.1.3 进度查询

用户在虚拟窗口【个人/中介服务】或者一窗受理系统录入和上传完信息与资料之后，点提交按钮进行提交。提交后，可在虚拟窗口进度查询查询业务办理进度。



如下图所示，点击查询后跳转到进度查询结果页面。点击返回按钮可返回查询页面。



2.1.1.4 在线缴费/税

用户在虚拟窗口【在线缴费/税】模块中，可以对某一业务进行缴费/缴税操作，输入所要缴费的业务相关信息，点击查询，可以查询到对应的业务缴费信息。

房企服务 登记结果查询 进度查询 **在线缴费/税** 常见问题解答

申请人* ← 输入业务申请人信息
⓪ 该项不能为空!

申办流水号* ← 输入业务申办流水号
⓪ 该项不能为空!

验证码* ← 输入正确的验证码
⓪ 该项不能为空! 7626 看不清, 换一张

← 点击查询

查询到对应业务信息后可以点击相应的缴费/缴税链接, 进入缴费/缴税页面再进行相关操作。

房企服务 登记结果查询 进度查询 **在线缴费/税** 常见问题解答

业务号	44130020101000027	登记类型	预购商品房预告登记
申请人名称	c	申请时间	2020-10-10 16:25
坐落	惠州市惠城区水口街道办事处合生大道3号合生国际新城		
缴费状态	未缴费	完税状态	
在线缴费链接	<input type="button" value=""/>	在线缴税链接	<input type="button" value="缴税"/>

← 点击相关链接, 进行缴费操作

2.1.2.1.3 转移登记

企业全款自行成交买卖二手房办理登记

● 业务受理流程：

业务受理环节共有 9 个环节：**【不动产调档】**→**【完善单元信息】**→**【查询交易信息】**→**【完善申请人信息】**→**【完善缴税信息】**→**【选择领证方式】**→**【上传材料】**→**【计费】**→**【信息确认提交】**



创建业务

在系统首页选择**【权利类型：国有建设用地使用权及房屋所有权>登记类型：转移登记>办理场景：企业全款自行成交买卖二手房办理登记】**后，点击“确定”进行创建业务。

国有建设用地使用权及房屋所有权

登记类型



办理场景

请根据实际情况选择不动产办理场景



步骤一 不动产调档（提取数据）

1. 创建业务后，点击“调档”进入查询调档界面。

企业全款自行成交买卖二手房办理登记

成功获取产权信息

步骤二 完善单元信息

1. 不动产单元信息：通过上一步调档获取到的房产详细信息，在此环节可对调档出来的单元信息进行完善。

企业全款自行成交买卖二手房办理登记

2. 存量数据调档出来可能不够完善，比如某些必填字段没有数据，可通过点击“获取不动产单元信息”获取该房产权籍基本信息。

不动产单元信息

不动产单元号 *	441302000033	获取不动产单元信息	房屋编码 *	HZ130000
权利类型 *	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质 *	出让
土地用途 *	城镇住宅用地		宗地面积 *	12259.6 平方米
独用土地面积 *			分摊土地面积 *	
土地使用起始时间 *	2001年12月19日		土地使用结束时间 *	2061年12月19日
房屋坐落 *	惠州市惠城区河南岸...			
土地使用权人 *	全体业主		竣工日期 *	2013年04月26日
房屋性质 *	市场化商品房		房屋结构 *	钢筋混凝土结构
所在层 *	B1		总层数 *	2
建筑面积 *			专有建筑面积 *	13 平方米
分摊建筑面积 *	21.62		房屋用途 *	车库/车位
登记原因 *	1、完善调取出的不动产单元信息： (存量数据：通过调档调取的数据不完善可通过点击“获取不动产单元信息”获取该单元权籍信息)			
附记				

上一步 **下一步** 保存

2、点击“下一步”

3. 信息调取并确认无误后，点击下一步进入“查询交易信息”环节。

步骤三 查询交易信息

1. 查询交易信息：二手交易合同在登记前已经签订完毕了，在此处需只要输入交易合同号，然后点击“获取合同”按钮就能将交易基本信息及交易电子合同获取至表单及合同材料处。

查询交易信息

1、输入“合同编码”

2、点击“获取合同”

合同编号 *	20200801	获取合同	合同签订时间 *	选择日期
交易面积 *			交易总金额 *	元

合同附件

暂无数据

上一步 **下一步** 保存

2. 合同交易数据检查无误后，点击下一步进入“完善申请人信息”环节。

步骤四 完善申请人信息

1. 进入该环节时“受让人信息”、“转让人信息”已有数据，“受让人信息”的数据是自动获取交易买卖合同买受人信息；“转让人信息”是在第一步调档时，自动获取的房产权利人信息。（调取出来的信息可能不完善，需要手动根据实情进行编辑修改）



2. 双击“受让人信息”、“转让人信息”数据，进入子表单进行编辑完善双方申请人信息。

编辑

代理人读卡 读卡

申请人类型 * 个人 × 国家/地区 * 中华人民共和国 ×

申请人名称 * 张三

证件类型 * 身份证 × 证件号码 *

共有情况 * 单独所有 × 权利比例 共有情况等于股份共有时，请填写百分数(%)或分数(a/n)

户籍所在省市 本市城区 × 所属行业 请选择

联系人 联系电话

通讯地址

法人代表名称

法人代表证件类型 请选择 法人代表证件号码

代理人名称

代理人证件类型 请选择 代理人证件号码

代理人电话 代理机构

代理人联系地址

双击申请人可进入详情进行编辑

拍照

确定 取消

3. 选择“是否分别持证”：如果受让人为1人，共有方式为单独所有，是否分别持证默认“否”，其余情况根据受让人意愿进行填写。



4. 完善申请人信息后，点击下一步进入“完善缴税信息”环节。

步骤五 完善缴税信息

1. 根据申请双方选择完税情况选择“完税状态”（完税状态：未完税、已完税、免税、线下缴税）。

2. 选择“免税”：该环节信息不再需要填写任何信息，可直接进入下一个环节。

3. 选择“已完税”：该环节需要填写完税结果、电子税票号码来获取免税凭证。

温馨提示：如果已缴税，则应该选择“已完税”，同时点击【获取完税信息】按钮，核实缴税情况；如果没有缴税，则完税状态选择“未完税”。

完税状态 * 已完税

完税结果

所在街道 朝向 东南

本次房屋取得方式 买卖

1、选择“已完税”
2、输入“电子税票号码”；
3、点击“获取完税信息”

受让人（买方）缴税信息

删除 修改 同步缴税人 温馨提示：点击【同步缴税人】按钮，自动同步受让人、转让人信息到列表，双击列表记录，可以查看详情。

姓名	证件号码	契财税收优惠(家庭套次)	婚姻状况	是否公证委托
暂无数据				

一共：0条 选中：0条

转让人（卖方）缴税信息

上次房屋取得方式 取得时间(完税时间)

删除 修改 温馨提示：双击列表记录，可以查看详情。

上一步 下一步 保存

4. 选择“未完税”：该环节需要完善“受让人缴税信息”、“转让人缴税信息”。

温馨提示：如果已缴税，则完税状态选择“已完税”，同时点击【获取完税信息】按钮，核实缴税情况；如果没有缴税，则完税状态选择“未完税”。

完税状态 * 未完税

完税结果

所在街道 朝向 东南

本次房屋取得方式 买卖

1、填写提示的必填信息

受让人（买方）缴税信息

删除 修改 同步缴税人 温馨提示：点击【同步缴税人】按钮，自动同步受让人、转让人信息到列表，双击列表记录，可以查看详情。

姓名	证件号码	契财税收优惠(家庭套次)	婚姻状况	是否公证委托
<p>2、双击“受让人缴税信息”进行编辑受让人缴税信息</p>				

一共：1条 选中：0条

转让人（卖方）缴税信息

上次房屋取得方式 取得时间(完税时间)

删除 修改 温馨提示：双击列表记录，可以查看详情。

上一步 下一步 保存

编辑 ✕

姓名	<input type="text" value=""/>	曾用名	<input type="text" value=""/>
证件类型	身份证	证件号码	<input type="text" value=""/>
是否申请优惠*	请选择	温馨提示: 如果申请优惠, 则需要提供家庭成员信息。	
契税税收优惠(家庭套次)	请选择	婚姻状况	请选择
是否与其他共有人同一家庭	请选择	是否公证委托	请选择

家庭成员信息

新增 删除 修改 获取 温馨提示: 点击【获取】按钮, 获取家庭成员信息。

<input type="checkbox"/>	姓名	证件类型	证件号码	与买方关系	住宅套数
暂无数据					

一共: 0 条 选中: 0 条

家庭成员住宅明细信息

打开 查询 温馨提示: 点击【查询】按钮, 获取家庭成员房屋套次信息。

<input type="checkbox"/>	姓名	证件号码	不动产权证号	共有情况	不动产坐落	登记时间
暂无数据						

一共: 0 条 选中: 0 条

确定 取消

3、编辑受让人缴税信息

一共: 1 条 选中: 0 条

转让人(卖方) 缴税信息

上次房屋取得方式 取得时间(完税时间) 完税凭证号(完税日期, 如果没有提供完税凭证, 就用产权证号代替)

删除 修改 温馨提示: 双击列表记录, 可以查看详情。

<input type="checkbox"/>	姓名	证件号码	个税税收优惠(家庭套次)	婚姻状况	是否公证委托
<input type="checkbox"/>	张	4600041			

4、完善“转让人缴税信息” (双击)

一共: 1 条 选中: 0 条

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows

上一步 下一步 保存

编辑 ×

姓名	张三	曾用名	
证件种类	身份证	证件号码	460004199301123843
家庭住房是否满五年唯一	请选择	婚姻状况	请选择
个税税收优惠(家庭首次)	请选择	是否公证委托	请选择
缴税自主申报方式	个人转让5年或以上(含5年)X	征收性质	请选择

家庭成员信息

新增 删除 修改 获取 温馨提示: 点击【获取】按钮, 获取家庭成员信息。

姓名	证件种类	证件号码	与卖方关系	住宅套数
暂无数据				

一共: 0 条 选中: 0 条

5、双击进入完善转让人缴税信息

家庭成员住宅明细信息

打开 查封 温馨提示: 点击【查封】按钮, 获取家庭成员房屋查封信息。

姓名	证件号码	不动产权证号	共有情况	不动产坐落	登记时间
暂无数据					

一共: 0 条 选中: 0 条

确定 取消

5. 完善缴税信息后, 点击下一步进入“选择领证方式”环节。

步骤六 选择领证方式

1. “选择领证方式”: 支持现场领证, 也支持 EMS 快递寄证, 根据各区县登记中心规定及申请人意愿选择领证方式。(如果区县登记中心没有要求要填写领证人信息的话, 也可不填写本环节内容, 直接进入“计费”环节)

选择领证方式

EMS 快递寄证	请选择	领证人	读卡
领证人证件号码	否	领证人联系电话	
快递地址	是		

拍照

EMS快递寄证: 选择是否, 选择后将自动获取已录入的申请人或代理人作为领证人。

激活 Windows
 转到“设置”以激活 Windows。

上一步 下一步 保存

2. 选择 EMS 快递寄证后, 领证人信息将自动调取申请人或代理人信息当作领证人信息。

选择领证方式

EMS 快递寄证	是	领证人	戴张三	读卡
领证人证件号码	460004199401124843	领证人联系电话	13048082234	
快速地址	广东省广州市天河区			





完善领证人后，点击下一步进入“计费”环节

激活 Windows
 转到“设置”以激活 Win

上一步 下一步 保存

3. 完善领证人信息后，点击下一步计入“上传材料”环节。

步骤七 上传材料

1. 进入“上传材料”环节，将显示为必须上传的材料都进行上传，其余材料若需请上传至“其它材料”中。

1 2 3 4 5 6 7 8 9

不动产调档 完善单元信息 查询交易信息 完善单元信息 完善单元信息 上传材料 选择领证方式 计费 信息确认提交

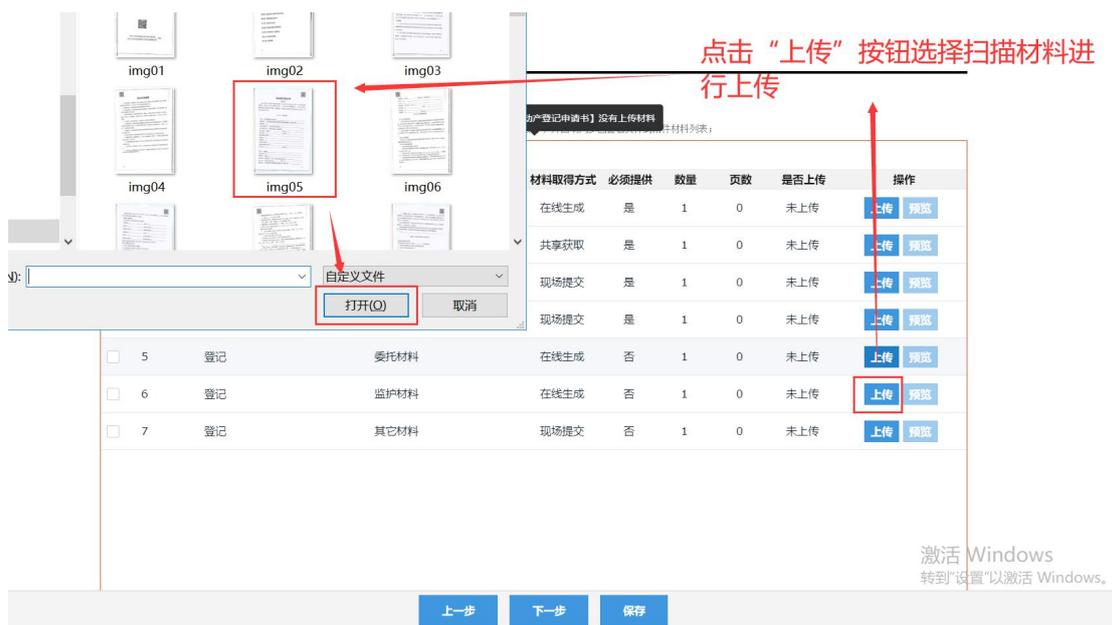
点击【电子签名】按钮，发起指定电子文件的签名申请，然后申请人在“电子签名”按钮右侧的“材料列表”中上传材料

查看附件	扫描附件	同步证照	查看证照	电子签名					
序号	材料分类	材料名称	材料取得方式	必须提供	数量	页数	是否上传	操作	
<input type="checkbox"/>	1	登记、交易、税务	综合受理申请书	在线生成	是	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	2	登记、交易、税务	申请人身份证明	共享获取	是	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	3	登记、交易、税务	不动产权属证书	现场提交	是	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	4	登记、交易、税务	买卖合同	共享获取	是	1	1	上传完成	上传 预览
<input type="checkbox"/>	5	税务	原购房发票或收据	现场提交	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	6	税务	原购房契税完税凭证	现场提交	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	7	税务	合理费用凭证	现场提交	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	8	税务	申请人户籍证明	共享获取	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	9	税务	申请人婚姻情况证明	共享获取	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	10	登记、交易、税务	委托材料	在线生成	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	11	登记、交易、税务	监护材料	在线生成	否	1	0	未上传	上传 预览
<input type="checkbox"/>	12	登记、交易、税务	其他材料	现场提交	否	1	0	未上传	上传 预览

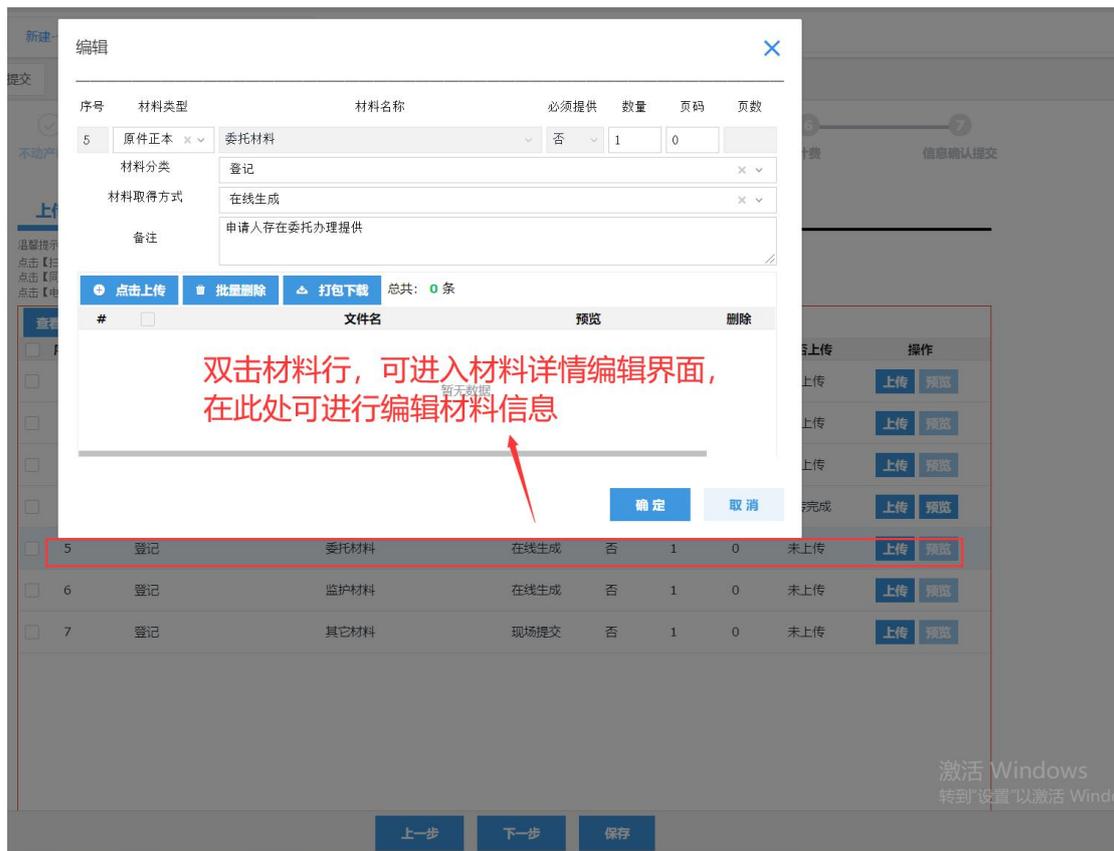
选中: 0 条

激活 Windows
 转到“设置”以激活 Window

上一步 下一步 保存



2. 编辑材料：需要对材料信息进行编辑的话，可在需要编辑的材料处双击进入编辑材料表单。



3. 材料上传完成后, 点击下一步进入“计费”环节。



注1: “不动产登记申请书”材料上传: 可通过点击“电子签名”将文件推送至粤信签, 申请人通过扫码进入粤信签进行在线签名, 若申请人已完成签名, 系统会自动将已完成签署的电子版“不动产登记申请书”上传至材料处。

注2: “申请人身份证明”材料上传: 通过点击“查看证照”, 系统自动弹出一个查询

框,点击查询后勾选所需身份证明材料后,电子版的身份证明材料将自动上传至材料处。

注3:“买卖合同”材料上传:通过第三环节“查询交易信息”获取到的电子版合同会自动上传至材料处。

注:点击【扫描附件】按钮,启动已经连接好的高拍仪,进行档案扫描,并自动同步到附件材料列表;

点击【同步证照】按钮,自动同步省级共享服务的电子证照数据到附件材料列表;

点击【电子签名】按钮,发起指定电子文件的签名申请,然后申请人在“粤信签”小程序中完成电子签名操作,并自动同步已签名文件到附件材料列表;

点击【手机同传】按钮,可以通过手机微信扫描葵花码,实时上传附件图片信息,在上传过程中不要关闭葵花码页面,待全部附件上传完毕后,再点击上传完成按钮;

“上传”按钮,可选择本地的材料进行上传;“预览”按钮,可以对上传成功的材料进行内容预览;

若附件材料出现重复或空白缺失的情况,点击【获取附件】按钮,重新生成需上传附件材料信息。

步骤八 计费

“计费”环节的计费是针对非税费用进行缴纳的,包括工本费、登记费。

1. 进入计费环节后,该业务产生的非税费用会自动根据业务所填信息进行自动计费。

计费

收费减免依据 温馨提示:选择收费减免依据条件后需要再点击“计费”按钮进行重新计费。(可以免收登记费,或者登记费减半)

温馨提示:点击【计费】按钮,自动计算缴费信息到列表,双击列表记录,可以查看详情。

序号	收费类型	收费项目名称	缴费方	单价	数量	小计	收费单位
<input type="checkbox"/> 1	登记费	不动产登记费-住宅类	1	80	1	80	按件

一共: 1条 选中: 0条

总金额: 总金额(大写):

执收单位:

缴款通知书号: 温馨提示:点击【生成缴款通知书】按钮,将计费信息推送到非税系统。

备注:

2. 计费环节费用确认无误后，点击下一步进入“信息确认提交”环节。

步骤九 信息确认提交

1. 信息确认提交：该环节是信息汇总核对环节，将前面所有环节的内容依次展示在这个环节，可以查看内容，但不可对内容进行编辑，如核对后还需要编辑的，可返回到相对应的环节进行修改。

信息确认提交

合同编号: 20200801 | 获取合同 | 合同签订时间: 2019-02-15

交易面积: 115.1 平方米 | 交易总金额: 462700 元

#	文件名	预览	删除	状态
1	44090020042700157.pdf	预览	删除	上传完成

受让人信息

序号	申请人名称	证件类型	证件号码	单位性质	联系电话	共有情况	权利比例
1		身份证		个人		单独所有	1

激活 Windows 转到“设置”以激活 Windows。

2. 信息确认无误后，点击“提交”，将业务进行保存

3. 提交后进行业务预审，点击关闭业务。