



二手房自助交易系统

用户操作手册 V1.0

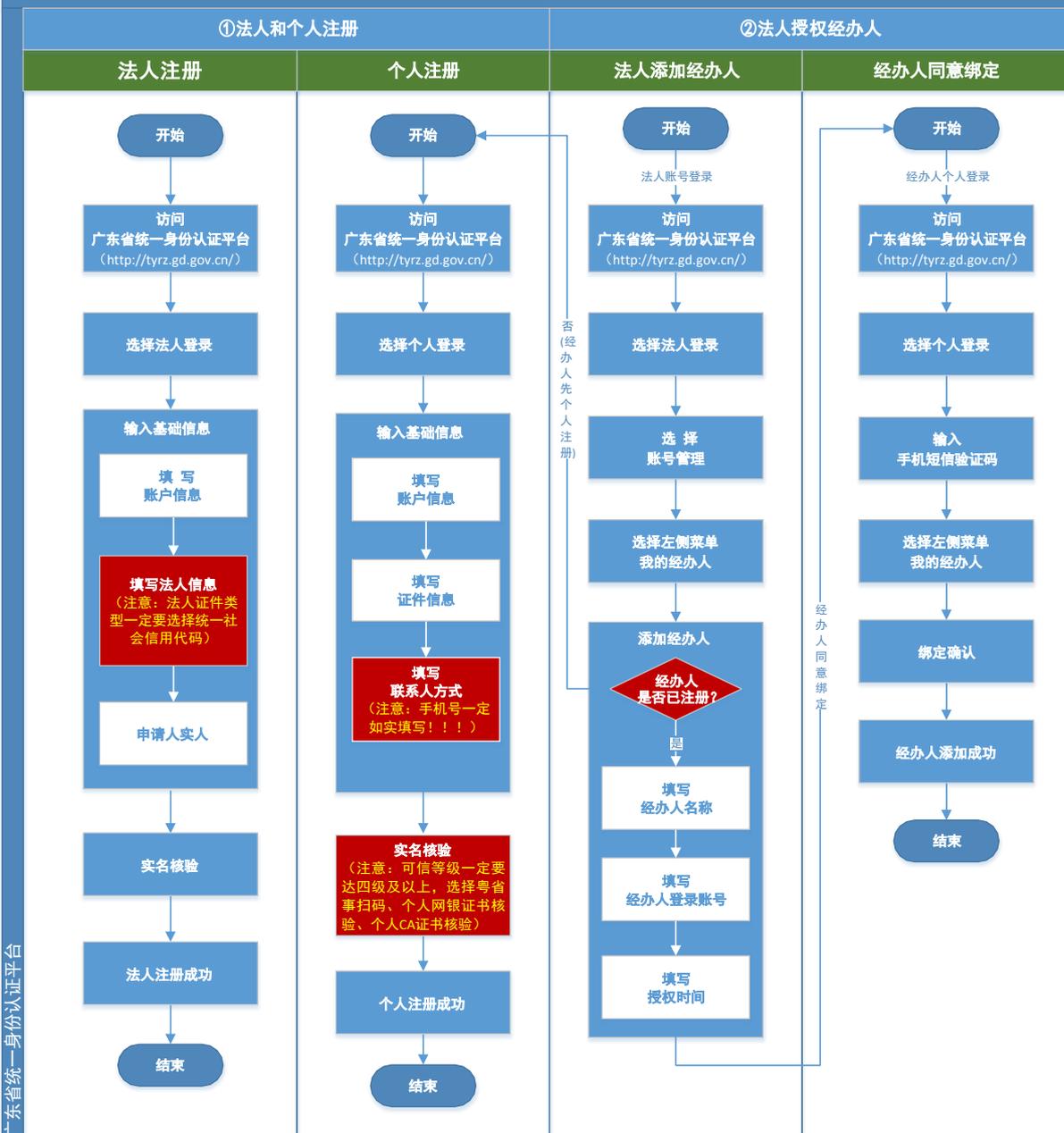
深圳市房地产信息平台 编制

目录

1. 用户注册	- 1 -
1.1 个人注册	- 2 -
1.2 法人注册	- 4 -
1.3 法人授权经办人	- 8 -
1.4 法人解绑经办人	- 10 -
2. 用户实名	- 10 -
3. 业主委托代理人	- 11 -
4. 用户登录信息平台	- 12 -
4.1 第一步：进入深圳市房地产信息平台.....	- 12 -
4.2 第二步：跳转到广东省统一身份认证平台登录。.....	- 13 -
5. 合同网签备案	- 16 -
5.1 进入系统	- 17 -
5.2 房屋产权校验	- 17 -
5.3 网签买卖合同（线上签署）	- 26 -
5.4 网签买卖合同（线下签署）	- 41 -
6. 个人中心	- 57 -
6.1 第一步：进入个人中心.....	- 57 -
6.2 第二步：进入我的二手房页面.....	- 57 -
7. 未备案合同注销网签.....	- 58 -
8. 已备案合同注销网签或备案	- 59 -

1. 用户注册

法人和个人注册、添加经办人流程



1.1 个人注册

1.1.1 第一步：进入广东省统一身份认证平台

http://tyrz.gd.gov.cn/tif/sso/static/?redirect_uri=&client_id=gdbsgongshangdz



1.1.2 第二步：注册

选择个人登录，点击账号密码，点击立即注册，填写个人注册信息。





广东省统一身份认证平台

统一身份认证平台2.0上线啦

权威认证，安全可靠

省统一身份认证平台支持全国自然人认证、全国法人认证，用户也可通过“互联网+可信身份认证”示范基地人脸核身、网银证书（支持中国建设银行、中国工商银行）、CA证书（支持广东CA、深圳CA、网银通、北京CA、华测CA）进行实名认证，不同的认证对应不同的账号可信等级，充分保障公众用户身份认证的可靠性与真实性。

正在登录到 广东省统一身份认证平台

个人登录

法人登录

请输入账号

请输入密码

请输入验证码

立即注册

找回密码/账户

登录

其他登录方式

粤省事登录

数字证书

国家政务服务平台账号登录

广东省统一身份认证平台 | 注册

用户帮助 | 已有账号? 请登录

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

个人登录账号* 请输入6-20位字符，仅包含数字、字母、下划线中的两种或以上的组合

登录密码* 请输入8-20位字符，仅含数字、大写字母、小写字母、特殊字符中的三种及以上

确认密码* 请再次输入密码

证件信息

用户姓名* 请输入证件上的用户姓名

证件号码* 身份证 请输入证件号码

证件地址* 请选择 请选择 请选择



推荐使用 微信 扫码快速注册

① 注意说明

1. 注册个人账户只能办理个人事项，注册法人账号只能办理法人事项
2. 注册账号时，需要通过手机接收短信验证，请正确填写您的手机号码
3. 较多业务系统使用填写的注册信息，请如实填写
4. 请牢记注册的登录账号和密码，切勿向他人泄露
5. 如有问题，请前往 用户帮助 咨询电话

1.2 法人注册

1.2.1 方式 1：微信扫码注册

1.2.1.1 第一步：进入广东省统一身份认证平台

http://tyrz.gd.gov.cn/tif/sso/static/?redirect_uri=&client_id=gdbsgongshangdz



1.2.1.2 扫码注册



1.2.2 方式 2: 帐号注册

1.2.2.1 第一步: 进入广东省统一身份认证平台

http://tyrz.gd.gov.cn/tif/sso/static/?redirect_uri=&client_id=gdbsgongshangdz



广东省统一身份认证平台

统一身份认证平台2.0上线啦
权威认证，安全可靠

省统一身份认证平台支持全国自然人认证、全国法人认证，用户也可通过“互联网+可信身份认证”示范基础人臉识别、网银证书（支持中国建设银行、中国工商银行）、CA证书（支持广东CA、深圳CA、网证通、北京CA）进行实名认证，不同的认证对应不同的账号可信等级，充分保障公众用户身份认证的可信度与真实性。

正在登录到 广东省统一身份认证平台

个人登录 法人登录

法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等



无需注册，使用 微信 或 支付宝 扫码上方二维码即可进行电子营业执照登录 用户帮助

其他登录方式

账号密码 | 政务服务APP | 数字证书
国家政务服务平台账号登录

主办：广东省人民政府办公厅 承办：数字广东网络建设有限公司
如有疑问，请前往用户帮助 咨询电话：12345

1.2.2.2 第二步：账号注册



广东省统一身份认证平台

统一身份认证平台2.0上线啦
权威认证，安全可靠

省统一身份认证平台支持全国自然人认证、全国法人认证，用户也可通过“互联网+可信身份认证”示范基础人臉识别、网银证书（支持中国建设银行、中国工商银行）、CA证书（支持广东CA、深圳CA、网证通、北京CA）进行实名认证，不同的认证对应不同的账号可信等级，充分保障公众用户身份认证的可信度与真实性。

正在登录到 广东省统一身份认证平台

个人登录 法人登录

法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等



无需注册，使用 微信 或 支付宝 扫码上方二维码即可进行电子营业执照登录 用户帮助

其他登录方式

账号密码 | 政务服务APP | 数字证书
国家政务服务平台账号登录

方式2：账号注册

主办：广东省人民政府办公厅 承办：数字广东网络建设有限公司
如有疑问，请前往用户帮助 咨询电话：12345



广东省统一身份认证平台



正在登录到 广东省统一身份认证平台

个人登录

法人登录

法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

请输入账号

请输入密码

请输入验证码

立即注册

找回密码/账户

登录

其他登录方式

电子营业执照 | 政务服务APP | 数字证书
国家政务服务平台账号登录

主办：广东省人民政府办公厅 承办：数字广东网络建设有限公司
如有问题，请前往用户帮助 咨询电话：12345

广东省统一身份认证平台 | 注册

用户帮助 | 已有账号? 请登录

个人注册

法人注册

填写注册信息

- 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* 请输入6-20位字符，仅包含数字、字母、下划线中的两种或以上的组合

登录密码* 请输入8-20位字符，仅含数字、大写字母、小写字母、特殊字符中的三种及以上

确认密码* 请再次输入密码

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* 请输入企业、个体工商户、政府机关、社会团体等的名称

法人证件号码* 统一社会信用代码 请输入企业、个体工商户、政府机关、社会团体等的证件

证件地址* 请选择 请选择 请选择

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



无需注册
扫码使用电子营业执照直接登录
[用户帮助](#)

① 注意事项

1. 注册个人账户只能办理个人事项，注册法人账号只能办理法人事项
2. 注册账号时，需要通过手机接收短信验证，请正确填写您的手机号码
3. 较多业务系统均使用填写的注册信息，请如实填写
4. 请牢记注册的账号和密码，切勿向他人透露
5. 如有问题，请前往 [用户帮助](#) 咨询电话：12345

1.3 法人授权经办人

1.3.1 法人添加经办人

法人账户注册成功且账户等级达到4级或以上后，以“法人登录”方式登录到广东省统一身份认证平台添加“经办人”；



第二步：添加经办人，前提经办人先注册

我的经办人

将个人账户添加为经办人之后，个人可以直接登录选择相关法人组织身份，即可为法人代办事
[前往帮助中心>>](#)

[添加经办人 +](#)

经办人名称	用户类型	登录名	可经办期限	操作
*伟	个人	naughty1991	2020-08-05 至 2021-06-03	解绑 修改有效期
**华	个人	tanyh1205	2020-08-05 至 2021-01-31	解绑 修改有效期

修改账户信息

修改基本信息

修改密码

修改手机号码

修改电子邮箱

实名核验

三级核验

四级核验

五级核验

我经办的法人

[我的经办人](#)

第三步：输入经办人信息

我的经办人

将个人账户添加为经办人之后，个人可以直接登录选择相关法人组织身份，即可为法人代办事
[前往帮助中心>>](#)

[添加经办人 +](#)

添加经办人

经办人名称 *

请输入经办人名称

登录账号 *

请输入经办人账号

若经办人暂无个人账户，请先前往注册个人账户

授权时间 *

自 至

[立即添加](#) [取消](#)

经办人名称	用户类型	登录名	可经办期限	操作
*伟	个人	naughty1991	2020-08-05 至 2021-06-03	解绑 修改有效期
**华	个人	tanyh1205	2020-08-05 至 2021-01-31	解绑 修改有效期

修改账户信息

修改基本信息

修改密码

修改手机号码

修改电子邮箱

实名核验

三级核验

四级核验

五级核验

我经办的法人

[我的经办人](#)

1.3.2 经办人同意授权

经办人以“个人登录”方式登录广东省统一身份认证平台，输入短信验证码，选择左侧菜单“我经办的法人”，进行绑定确认。



1.4 法人解绑经办人

使用法人账户登录到广东省统一身份认证平台，选择左侧菜单“我的经办人”进行解绑。

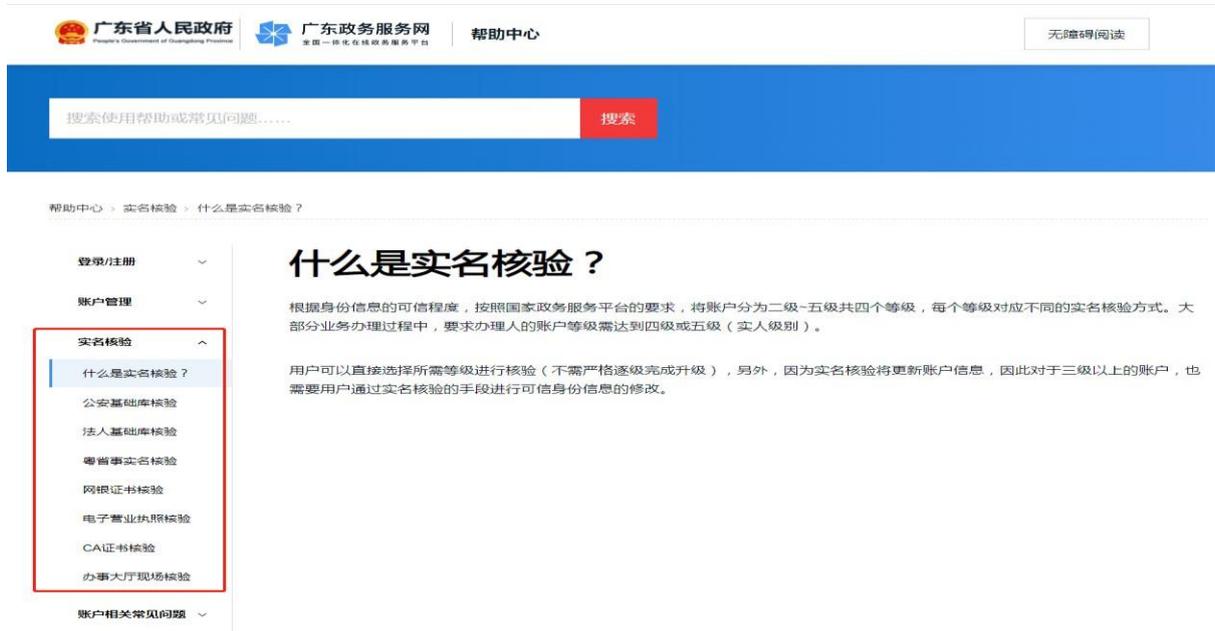


2. 用户实名

用户在广东省统一身份认证平台注册后，必须进行实名认证，实名核验帮



助指南<http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/help/rc-lobby-scene-licenses.html> 或电话咨询 12345。



3. 业主委托代理人办理关联业务

在二手房交易中，卖方为自然人时，可以公证委托代理人到管理部，申请办理代理人认证平台账号关联交易房产信息的业务。

完成此业务后，代理人可登录深圳市房地产信息平台个人账号代委托人进行二手房交易。

办理流程如下：

第一步：业主到公证处办理委托公证。

第二步：代理人携带公证委托书等材料到住房公积金管理中心房屋交易业务网点办理关联业务。

第三步：关联成功后，代理人登录信息平台，进行房屋产权校验，在“当前登录用户身份”处，选择“其他”即可。

1 产权校验 2 填写合同条款 3 生成合同示范文本 4 买方购房资格查验 5 买卖双方合同签字 6 合同备案 7 完成

您的账户当前可信等级为：四级，房屋产权校验一般需达到四级或五级，请登录到广东省统一身份认证平台进行实名核验升级，点击查看帮助 <http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/help/rc-lobby-scene-licenses.html>

房屋产权校验

* 房产所在区域 深圳市 深汕合作区

* 产权证书类型 房地产权证书 不动产权证书

* 产权证书编号 深房地字第 号

* 当前登录用户身份 权利人 其他



账号关联房产信息
申请表.docx

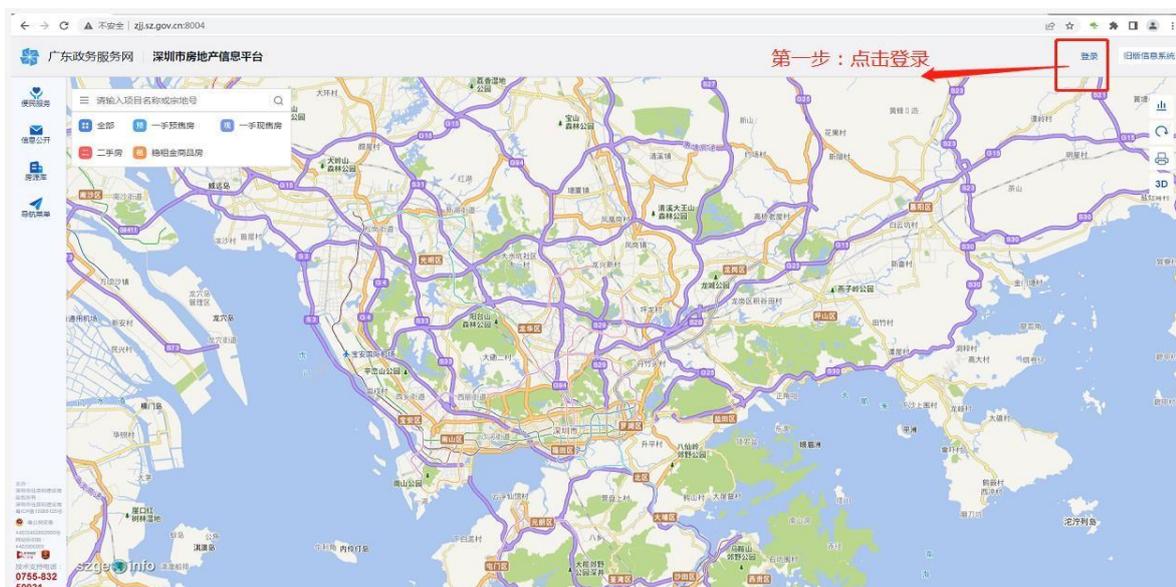
申请材料：账号关联房产信息申请表

关于申请材料的问题可向深圳市住房公积金管理中心咨询。

4. 用户登录信息平台

4.1 第一步：进入深圳市房地产信息平台

用户进入深圳市房地产信息平台（<https://zjj.sz.gov.cn:8004>），点击右上角【登录】按钮，跳转到广东省统一身份认证平台登录，如下图：



4.2 第二步：跳转到广东省统一身份认证平台登录。

4.2.1 个人登录

4.2.1.1 粤省事扫码方式登录



4.2.1.2 账号和密码方式登录



4.2.2 经办人登录（机构）

法人或其他组织交易房产的，统一由经办人登录，登录指引如下：

4.2.3.1 粤省事扫码方式登录



4.2.3.2 账号和密码方式登录

正在登录到 广东省统一身份认证平台

个人登录 法人登录

请输入账号

请输入密码

请输入验证码 

立即注册 找回密码/账户

登录

其他登录方式

 粤省事登录
数字证书

当前账户信息

****婷

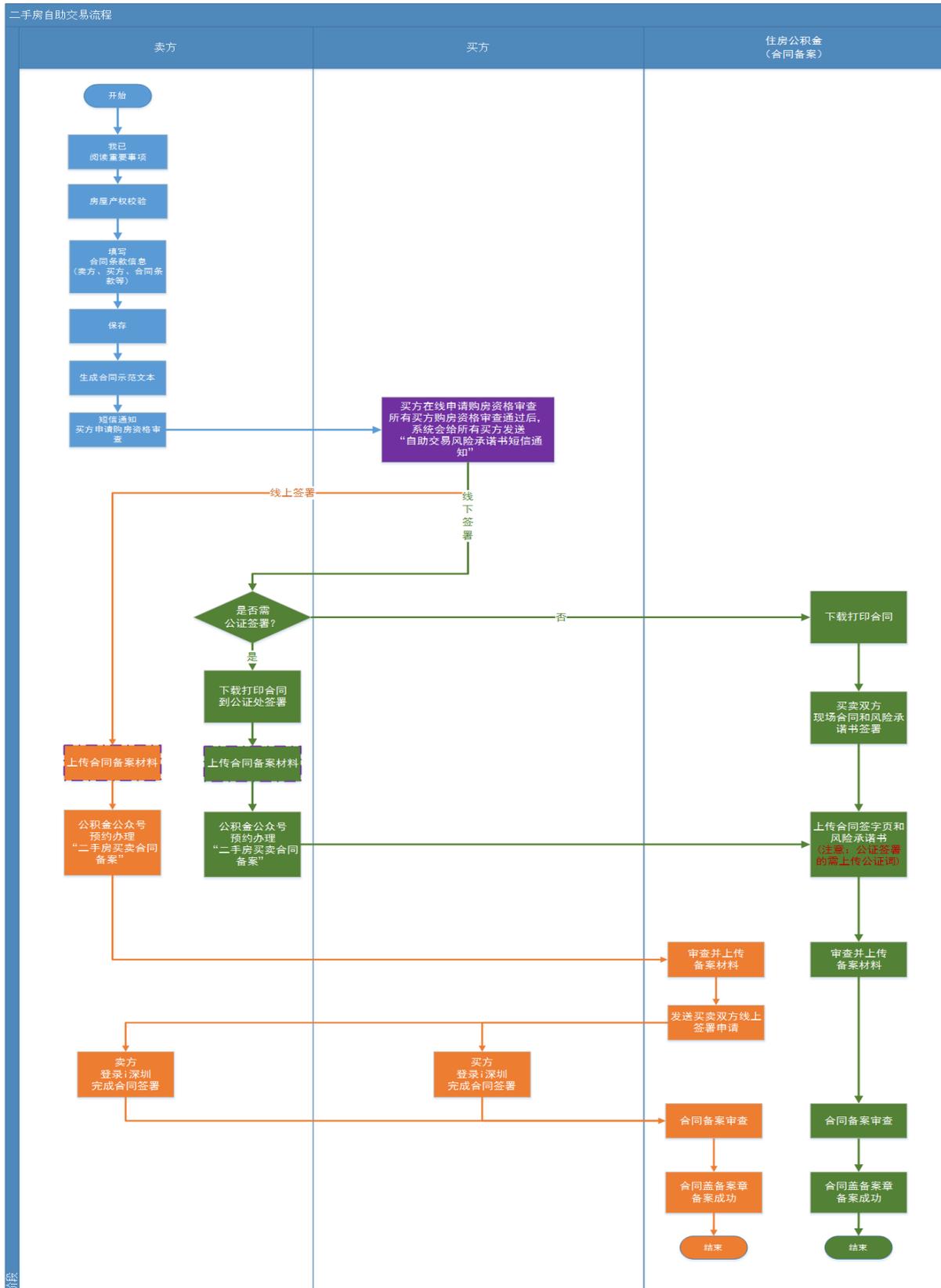
身份证 44****8 联系人 135****261

经办企业信息

汇邦****司 点击此处登录 机构卡片

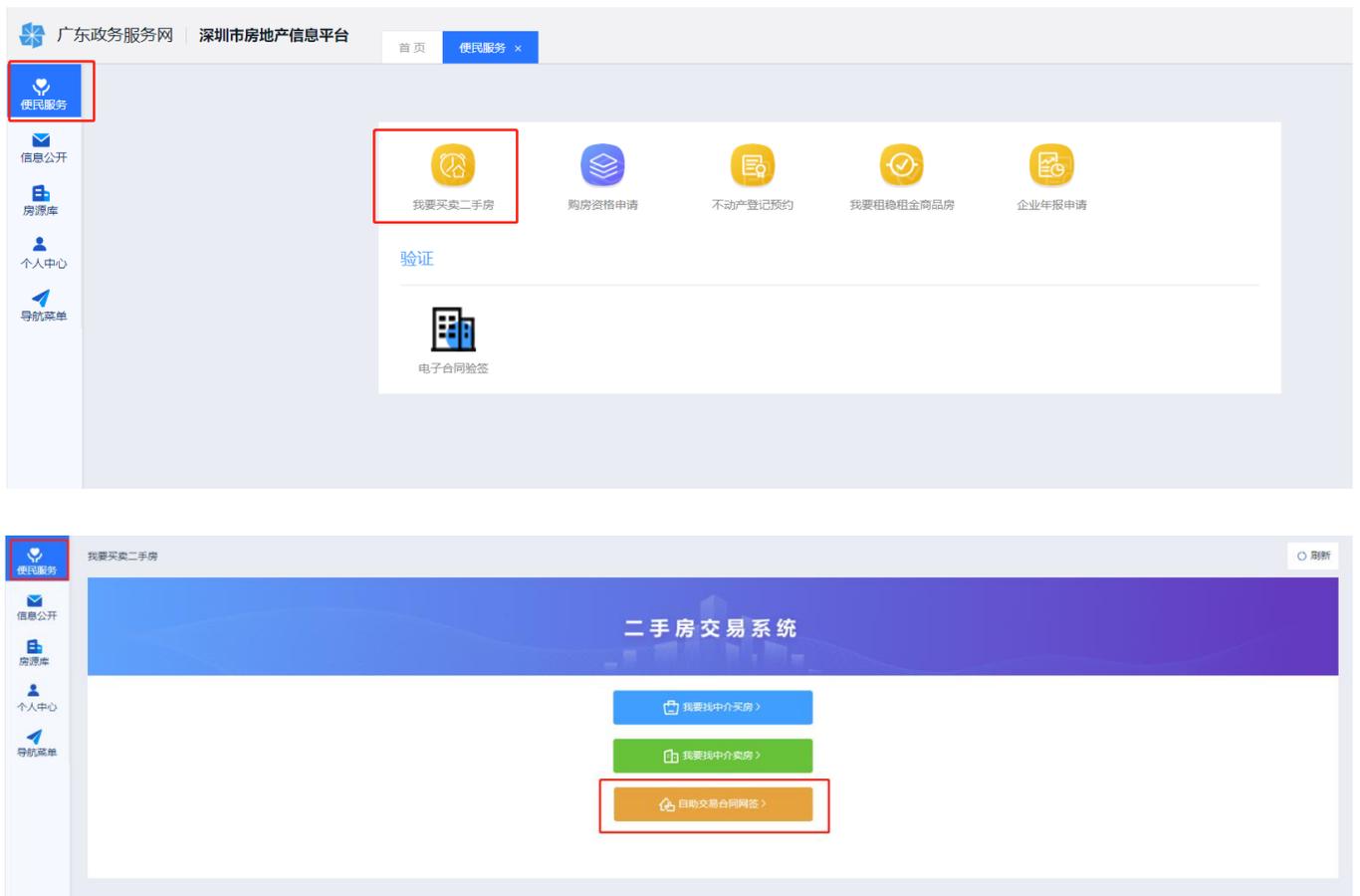
统一社会信用代码 914****01A 联系人 139****788 绑定截止日期 2022-12-31

5. 合同网签备案



5.1 进入系统

房屋权利人登录深圳市房地产信息平台，选择左侧菜单便民服务，点击“我要买卖二手房”，选择“自助交易合同网签”，进入二手房自助交易系统，如下图：



5.2 房屋产权校验

5.2.1 校验规则

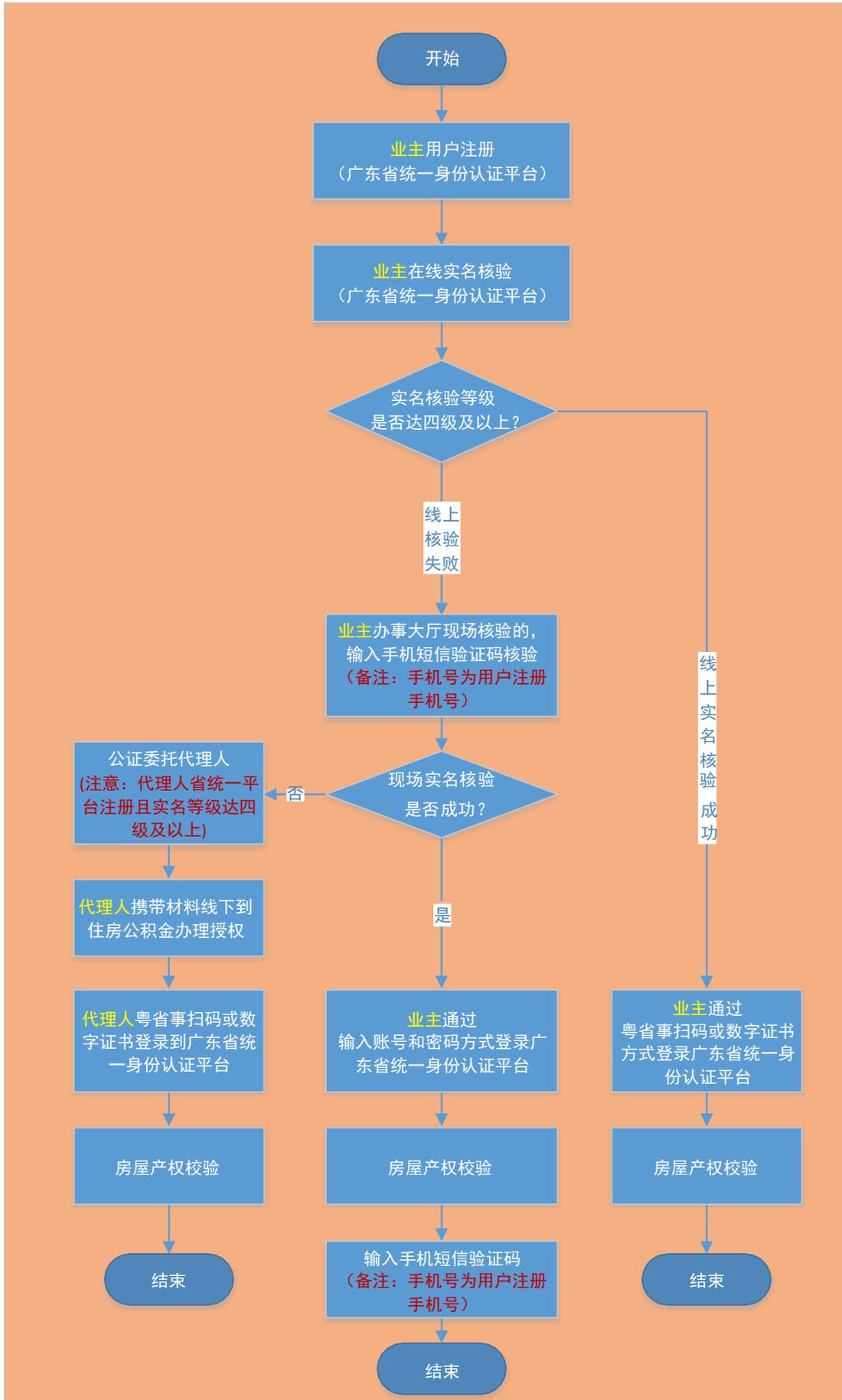
5.2.1.1 权利人（个人）身份验证

由业主本人或者代理人登录信息平台进行房屋产权校验，业主本人或代理人必须满足以下几个条件：

- 1、业主未被纳入黑名单。
- 2、业主或被授权办理关联业务的代理人注册广东省统一身份认证平台账号且账号等级需达四级或以上，然后通过粤省事扫脸登录方可进行房屋产权校验。
- 3、针对业主无法在线上完成粤省事扫脸实名的，可以携带资料到省统办事大厅现场进行实名核验。业主实名后，通过输入账号及密码登录信息平台后，进行房屋产权校验，但需填写手机短信验证码以确认本人身份。二手房交易中，卖方为自然人时，可以公证委托代理人到管理部，申请办理代理人认证平台账号关联交易房产信息的业务。完成此业务后，代理人可登录深圳市房地产信息平台个人账号代委托人进行二手房交易。

用户实名核验指南：<http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/help/rc-lobby-scene-licenses.html> 或电话咨询 12345。

- 4、二手房交易中，卖方为自然人时，可以公证委托代理人，由代理人携带材料到公积金中心房屋交易业务网点办理关联业务，然后由代理人通过粤省事扫脸登录信息平台进行房屋产权校验。

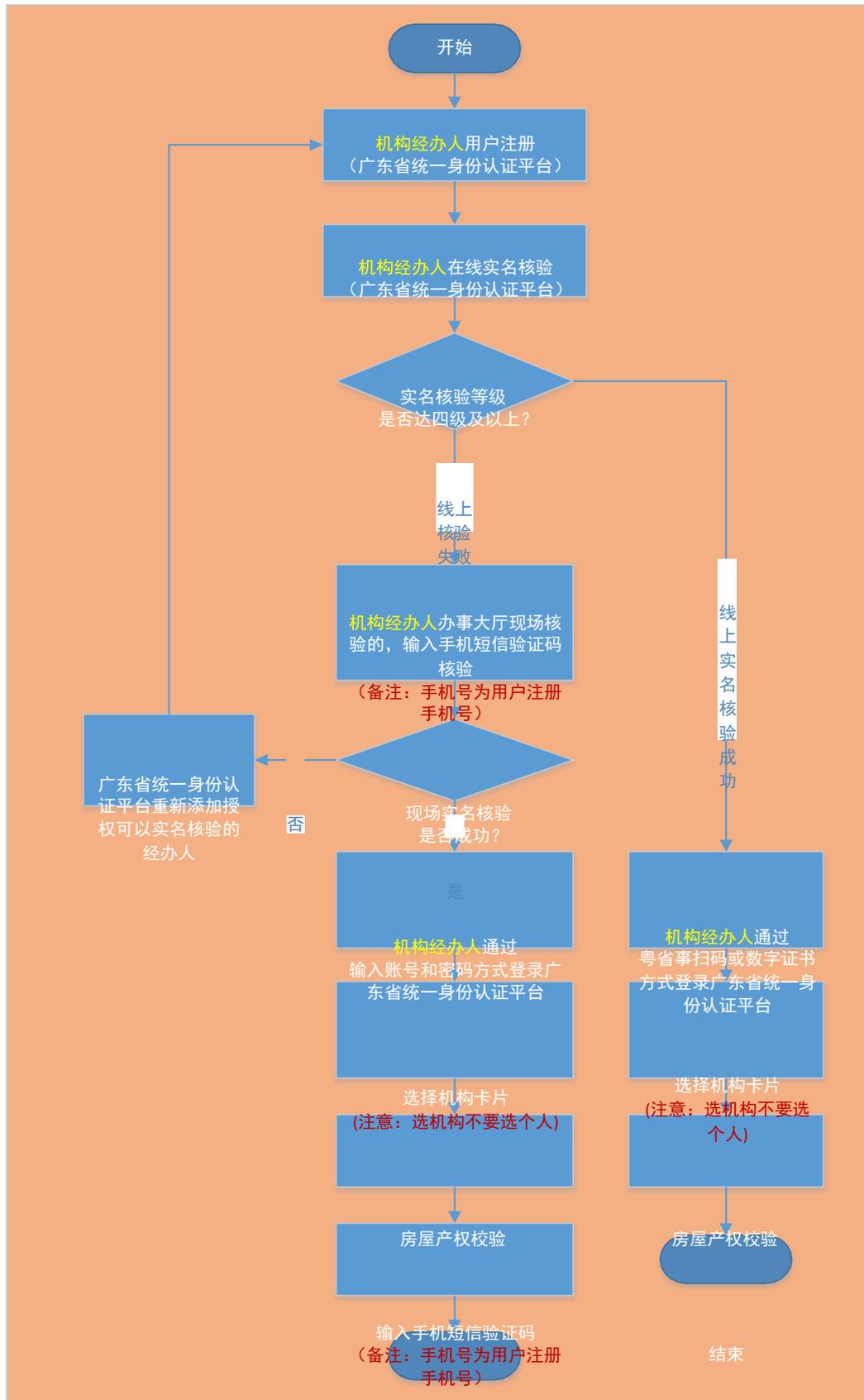


5.2.1.2 权利人（机构）身份验证

由**机构经办人**登录信息平台进行房屋产权校验，房屋产权校验必须满足以下几个条件：

- 1、**机构经办人**在广东省统一身份认证平台注册了账号且账号等级达四级或以上，然后通过粤省事扫脸，以个人登录方式，进入信息平台，方可进行房屋产权校验。
- 2、针对**机构经办人**无法在线上完成粤省事扫脸实名的，可以携带资料到省统办事大厅现场进行实名核验。机构经办人实名后，通过输入账号和密码登录进行房屋产权校验，但需填写手机短信验证码以确认本人身份。

用户实名核验指南：<http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/help/rc-lobby-scene-licenses.html> 或电话咨询 12345。





5.2.1.3 房屋校验

- 1、房屋状态为有效、抵押。
- 2、针对一个房产证对应多套房即一证多房的，且房屋用途大类不一样的，此类房产必须先到不动产登记中心办理分证后方可交易。
- 3、针对房屋用途大类未规范的，根据我市房地产宏观调控政策，本次交易房产需由深圳市住房公积金中心进行限购/限售核定。核定结果将于一个工作日内做出，并以短信方式通知合同录入人。

5.2.2 界面操作

- 房产所在区域：分深圳市和深汕合作区
- 产权证书类型：房地产权证书和不动产权证书
- 产权证书编号：

产权证书类型为房地产权证书，格式为：深房地字第XXXXXXX号。产权证书类型为不动产权证书，格式为：粤XXXX 深圳市不动产权第XXXXX 号。

- 当前登录用户身份：权利人、其他

指当前登录信息平台进行房屋产权校验的用户身份，如当前登录用户为房屋权利人，则选择“权利人”；如当前登录用户为权利人授权的代理人，则选择“其他”。

注意：当前登录用户为代理人的，须经公证或认证授权，且已到公积金中心房屋交易业务网点办理了关联业务。详见第 3 章节：业主委托代理人办理关联业务。

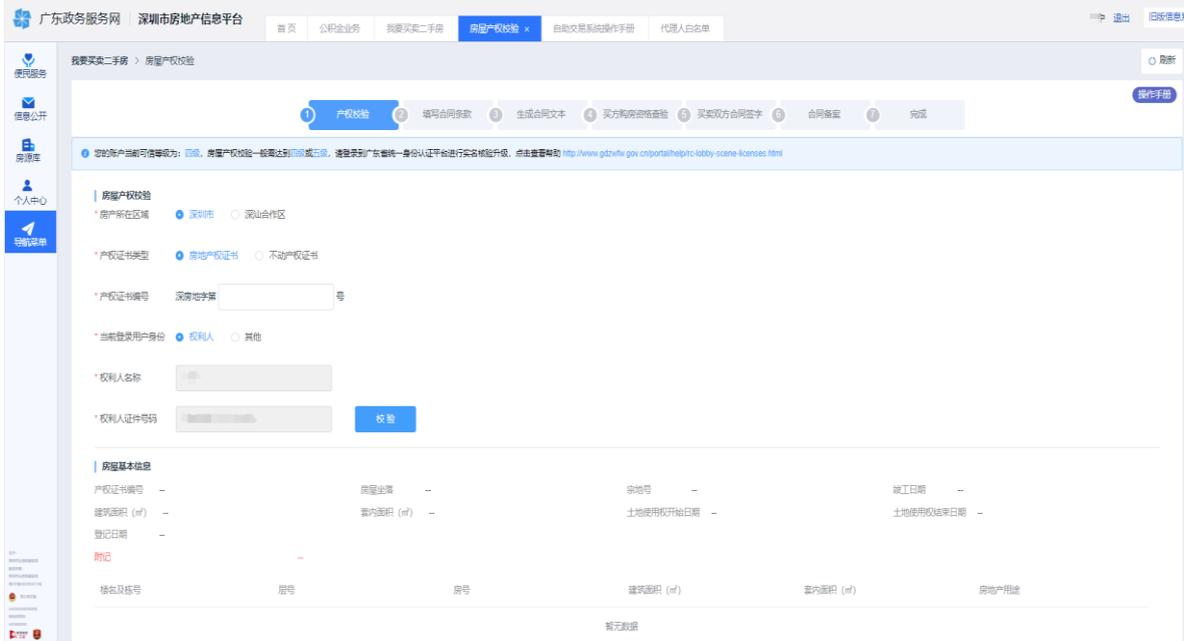
- 权利人名称：即房地产权证书或不动产权证书上的权利人名称。系统默

认获取用户广东省统一身份认证平台注册的姓名，不可修改。

注意：如果产权证书上权利人名称与广东省统一身份认证平台注册的姓名不一致时，请自行修改一方姓名以保持两边一致，注意简体繁体两边也要统一。

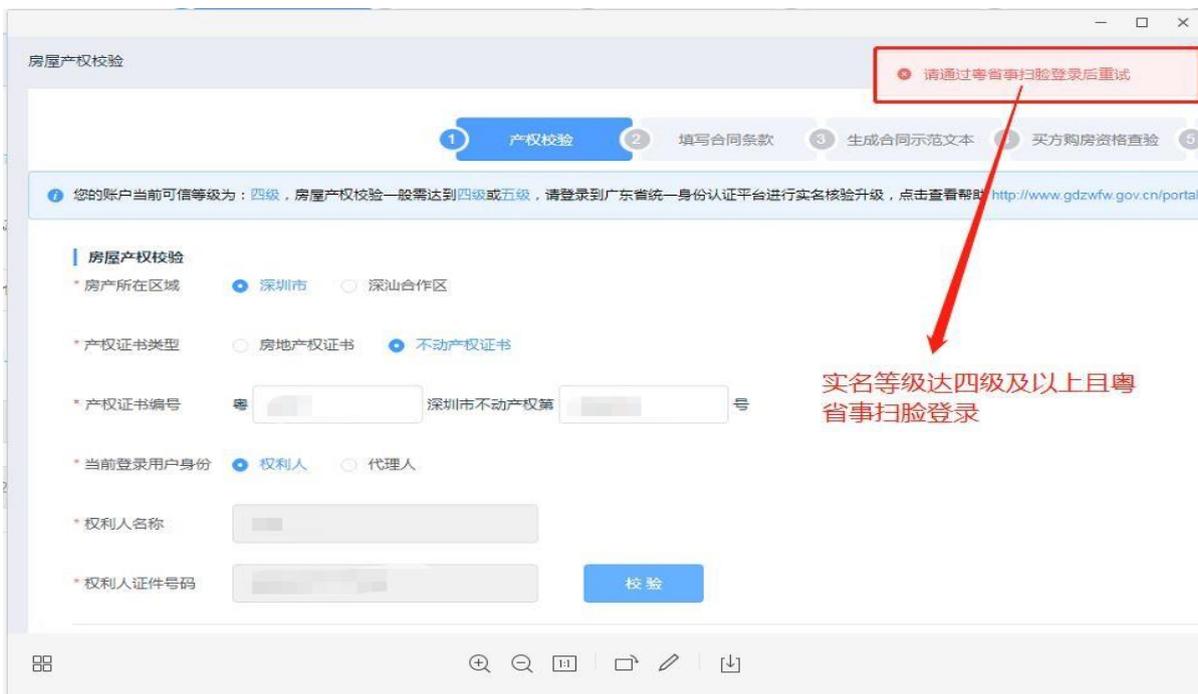
- **权利人证件号码：**即房地产权证书或不动产权证书上房屋权利人的身份证件号码。系统默认获取用户广东省统一身份认证平台注册的证件号码，原则上不可修改且产权证书上的证件号码必须与广东省统一身份认证平台注册的证件号码保持一致。但如果满足以下两个条件，广东省统一身份认证平台注册的证件号码和产权证书的证件号码可以不一致，且权利人的证件号码输入栏可以手动修改成产权证书的证件号码。条件如下：

1. 权利人是省统一身份认证平台用户注册的证件类型为港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、护照、港澳台居民居住证、外国人永久居留身份证的境外人士。
2. 产权证上的证件号码和省统一身份认证平台注册的证件号码不一致的。

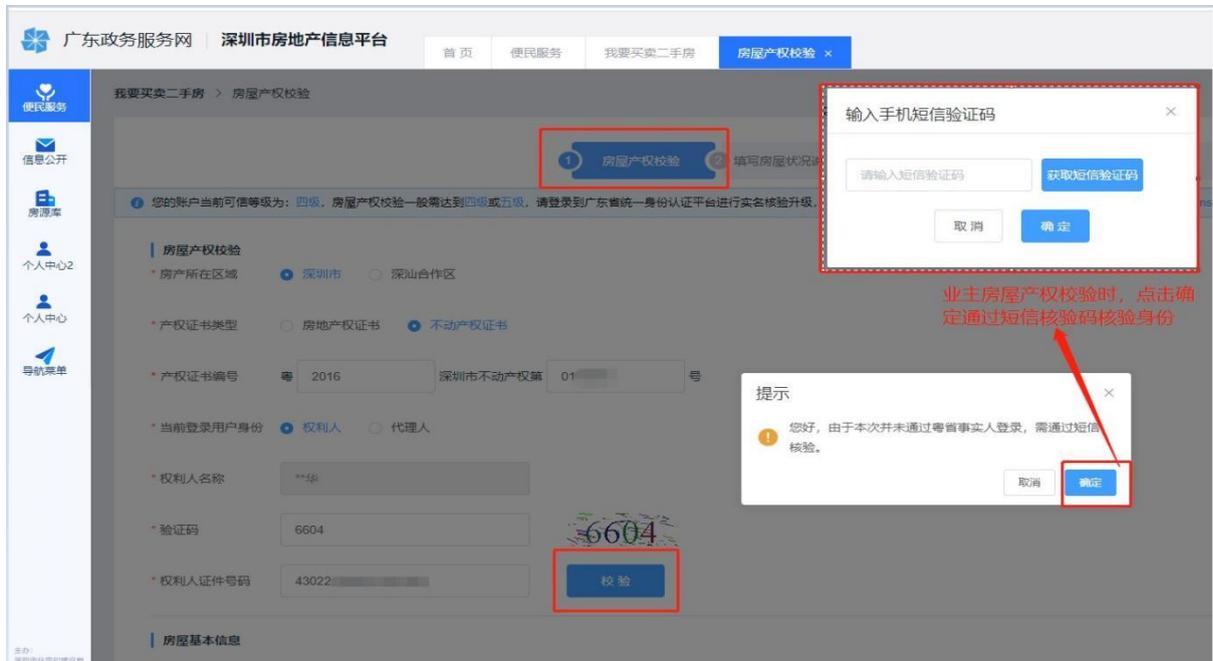


■ 校验按钮

1、针对线上实名核验的，必须通过粤省事扫码登录信息平台。详见 3.2



2、针对现场窗口实名核验，通过账号和密码方式登录，且输入手机短信验证码。



3、针对房屋用途大类未规范的，根据我市房地产宏观调控政策，本次交易房产需由深圳市住房公积金中心进行限购/限售核定。核定结果将于一个工作日内做出，并以短信方式通知合同录入人员。



5.3 网签买卖合同（线上签署）

- 流程（住宅）：房屋产权校验、填写合同条款、生成合同示范文本、买方购房资格审查、下载并上传承诺书、买卖双方 i 深圳合同签署、合同备案、完成。
- 流程（非住宅）：房屋产权校验、填写合同条款、生成合同示范文本、下载并上传承诺书、买卖双方 i 深圳合同签署、合同备案、完成。

5.3.1 第一步：填写合同条款

5.2.2.1 选择合同签署方式

所有买卖双方都能够下载i 深圳APP并进行线上签署的，则签署方式可选择线上签署，否则选择线下签署。**注意，以下几种情况只能线下签署：**

- 1、 买卖一方或双方为法人或其他组织；
- 2、 买卖一方或双方为境外人士，含港澳台人士、外籍人士；
- 3、 无民事行为能力人或限制民事行为能力人；
- 4、 存在委托办理等无法使用电子签章情形的。

个人中心 > 二手房自助交易 刷新

选择线上签署

1 线上签署 2 产权校验 3 填写合同条款 4 生成合同示范文本 5 买方购房资格查验 6 买卖双方签字 7 合同备案 8 完成

买方 卖方 深圳市二手房买卖合同 附件一：双方其他约定

买方1 × +

* 买方类型：个人

* 买方名称：

* 证件类型：身份证

* 通讯地址：无

* 国籍地区：中国内地 广东省 广州市

* 证件号码：4-

* 性别： 男 女

* 通讯地址：

* 转让份额：50% (输入形式：1/2或50%)

* 买方同时是产权拥有人，且当前身份与产权身份信息不一致： 是 否

代理人信息 +新增

代理人

姓名：

证件类型：

通讯地址：

国籍地区：

证件号码：

联系电话：

(如有改动请点击修改保存后再生成合同示范文本)

5.2.2.2 填写买方信息

- 买方类型：可选个人、企业和其他组织机构等。
- 证件类型：
 - 买方为中国内地居民，则证件类型只能选择身份证或军官证。
 - 买方为中国香港或中国澳门，则证件类型只能选择港澳居民来往内地通行证。
 - 买方为中国台湾，则证件类型只能选择台湾居民来往大陆通行证。
 - 买方为外籍人士，则证件类型只能选择护照。
- 买方同时是产权拥有人，且当前身份与产权身份信息不一致的：
上传身份变更材料证明，例如身份证信息发生变更情形（包含姓名，证件类型，证件号码等与产权原记载不一致需提供相关证明）。

个人中心 > 二手房自助交易 刷新

15 线上签署 1 产权校验 2 填写合同条款 3 生成合同示范文本 4 买方购房资格查验 5 买卖双方签字 6 合同备案 7 完成

买方 卖方 深圳市二手房买卖合同 附件一：双方其他约定

买方1 × +

买方信息

* 买方类型：个人

* 买方名称：谭艳华 * 国籍/地区：中国内地 广东省 广州市 * 联系电话：13800000001

* 证件类型：身份证 * 证件号码：430224198312156166 * 性别： 男 女

* 通讯地址：无 * 受让份额：50% (输入形式：1/2或50%)

* 买方同时是产权拥有人，且当前身份与产权身份信息不一致： 是 否

代理人信息 +新增

买方代理人信息

代理人

姓名：请输入 国籍/地区：请选择 联系电话：请输入

证件类型：请选择 证件号码：请输入

通讯地址：请输入

(如有改动请点击修改保存后再生成合同示范文本)

5.2.2.3 填写卖方信息

- 卖方名称、国籍/地区、证件号码、发证地、所占份额为产权证书上信息，不可修改，如有问题请到不动产登记中心进行修改。
- （实际）转让的份额：如果权利人作为共有人，不转让，同（实际）转让的份额填写 0。
- 代理人信息：如果权利人为未成年人，则代理人信息这栏必须填写权利人的监护人。
- 卖方证件号码为港澳身份证号码的，证件类型需对应地选择“港澳居民身份证”。

线上签约 1 产权转移 2 填写合同条款 3 生成合同示范文本 4 买方和卖方资格验证 5 买卖双方合同签字 6 合同备案 7 完成

卖方 卖方 深圳市二手房买卖合同 附件一：双方其他约定

产权证上信息

卖方类型：个人
 * 卖方名称：
 * 证件类型：身份证
 * 性别： 男 女
 * 通讯地址：
 国籍地区：中国
 * 证件号码：
 所占份额：100%
 * 联系电话：
 发证地：广东省 深圳市 南山区
 * (实际转让的份额：50% (输入形式：1/2或50%)

代理人信息

姓名：
 * 证件类型：身份证
 * 通讯地址：无
 国籍地区：中国内地 广东省 汕尾市
 * 证件号码：
 * 联系电话：

修改保存 生成合同示范文本

5.2.2.4 填写合同条款

广东政务服务网 深圳市房地产信息平台

线上签约 1 产权转移 2 填写合同条款 3 生成合同示范文本 4 买方和卖方资格验证 5 买卖双方合同签字 6 合同备案 7 完成

深圳市二手房买卖合同

第一条 标的

第一条 房屋基本情况

1.1 卖方所出售房地产（下称该房地产）坐落：中心城332
 1.2 房地产证号：；不动产权证号为：；不动产单元号：；房屋编码：。
 房地产权属为：住宅 其中：
 楼层：1层号；房屋100%登记建筑面积为：44.63平方米的建筑面积为：32.16
 登记建筑面积为：44.63 平方米。套内建筑面积为：32.16 平方米。
 1.3 该房地产土地用途为商业 1992-02-05 至 2062-02-04 止。该房地产于 2005-06-28 竣工。
 * 1.4 目前该房地产物业管理公司为：；物业管理服务费为每月每平方米建筑面积人民币：（大写）。

第二条 产权状况

该房地产未设定抵押或其他权利限制。卖方对该房地产享有完全的处分权。

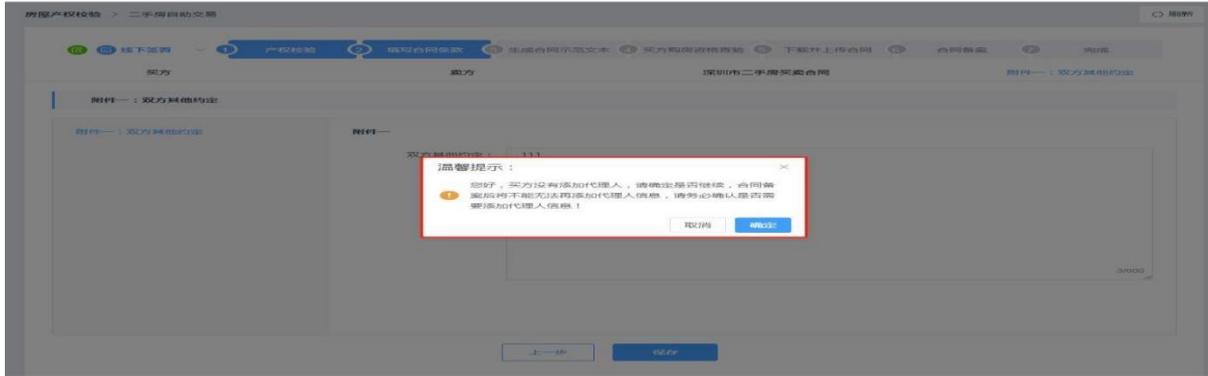
第三条 房地产租约状况

* 该房地产所附租约的现状为：
 1. 该房地产所附租约现状为：
 1. 该房地产没有租约。
 2. 该房地产之上存有租约。租赁合同见附件（每月租金为：；（大写）；押金为：；（大写））。
 * 租期自 开始日期 至 结束日期，卖方应于签署《深圳市二手房买卖合同》后的 个工作日内取得承租人放弃优先购买权或放弃租赁权之书面证明。
 否则视为卖方违约。买卖双方经协商一致按下述第 种方式处理租赁合同（只能选择其中一种）：
 * ① 该房地产产权转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。卖方应于 前协助买方与承租人签订新的租赁合同。如果租赁合同已在租赁管理部门登记备案的则备案登记备案。同时卖方应将承租方已交卖方之租赁押金/保证金及租金（若有）转交买方，买方自 时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。
 * ② 卖方应于该房地产交付买方使用前解除原租赁合同，买方对原租赁合同产生之纠纷不承担任何责任。

第四条 转让价款

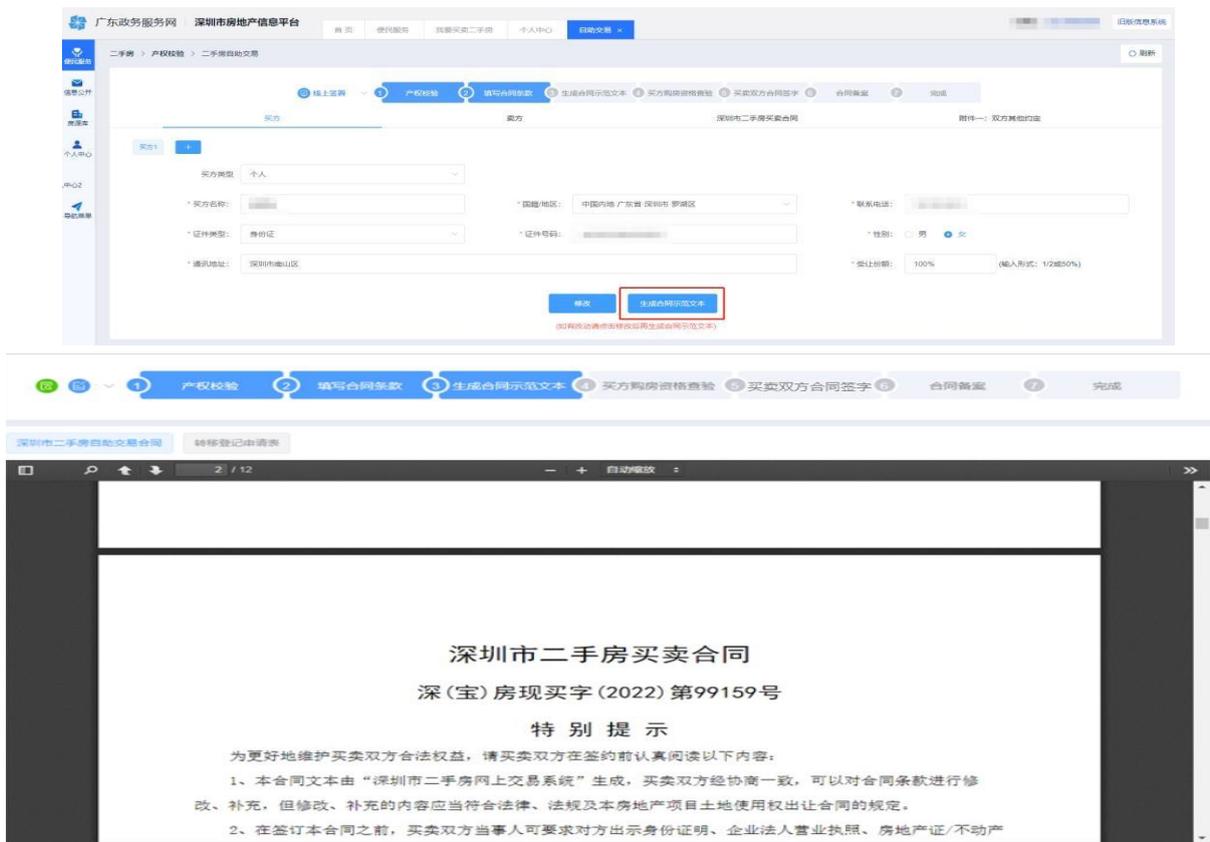
上一步 下一步

5.2.2.5 生成合同文本



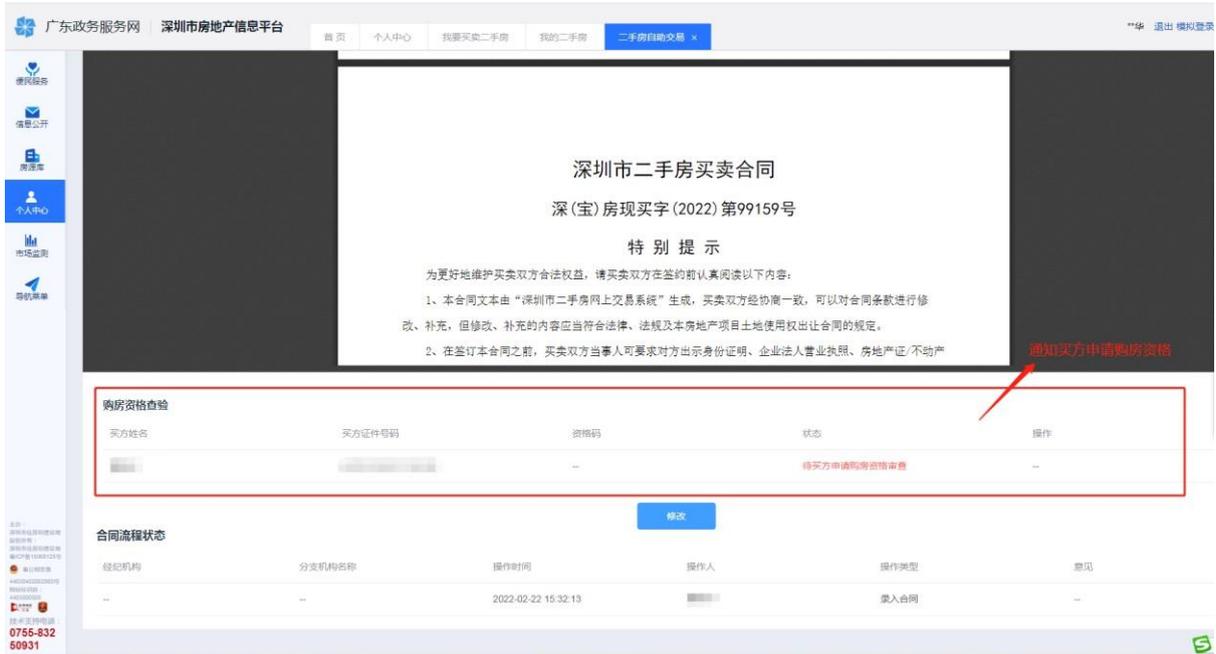
5.3.2 第二步：生成合同示范文本

填写完合同条款并确认无误后，点击“生成合同示范文本”按钮生成合同示范文本。





5.3.3 第三步：买方申请购房资格（住宅类）



注意：由买方登录到信息平台申请购房资格审查!!!





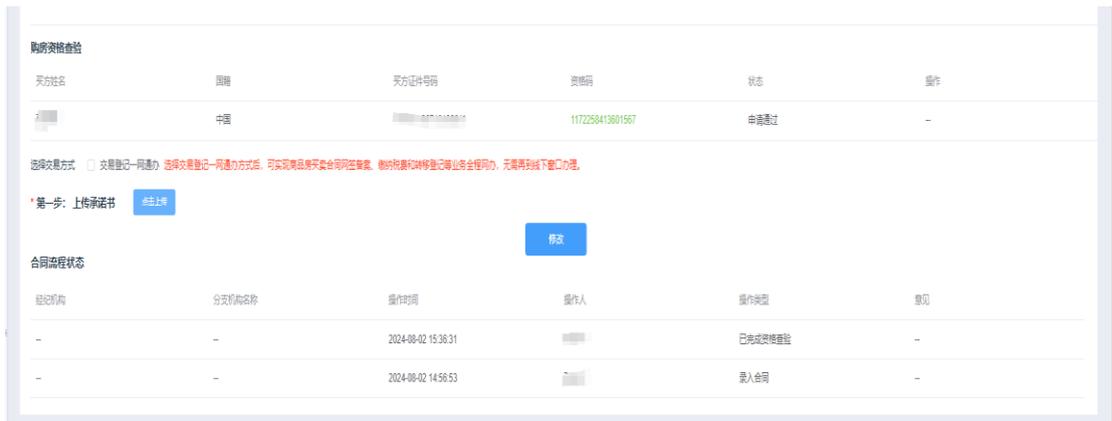
5.3.4 第四步：下载并上传承诺书

注意：针对工业楼宇或企业间存量非住宅等无需办理合同备案的，买卖双方可以直接在线下载打印合同到不动产登记中心办理转移登记。

买方购房资格审查通过后（交易属限购政策范围内的需申请购房资格），合同录入人（卖方）点击“下一步”，自行下载并上传承诺书。



买卖双方签署承诺书后，卖方再上传经签署的承诺书（PDF格式）。

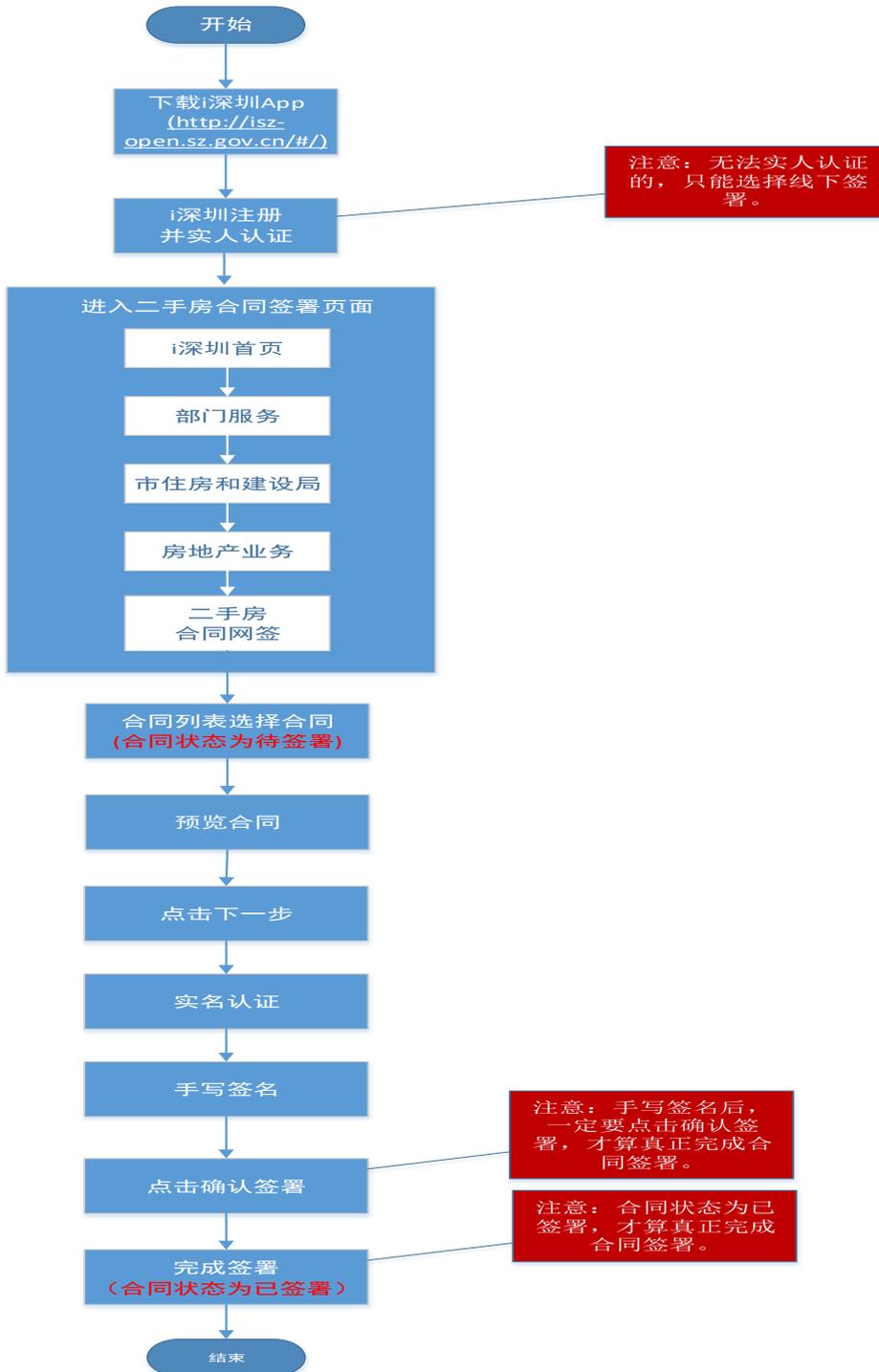


5.3.5 签署并办理合同备案

5.3.5.1 上传承诺书后，点击发送买卖双方电子签署。



买卖双方 i 深圳电子签署



第1步：下载i深圳APP

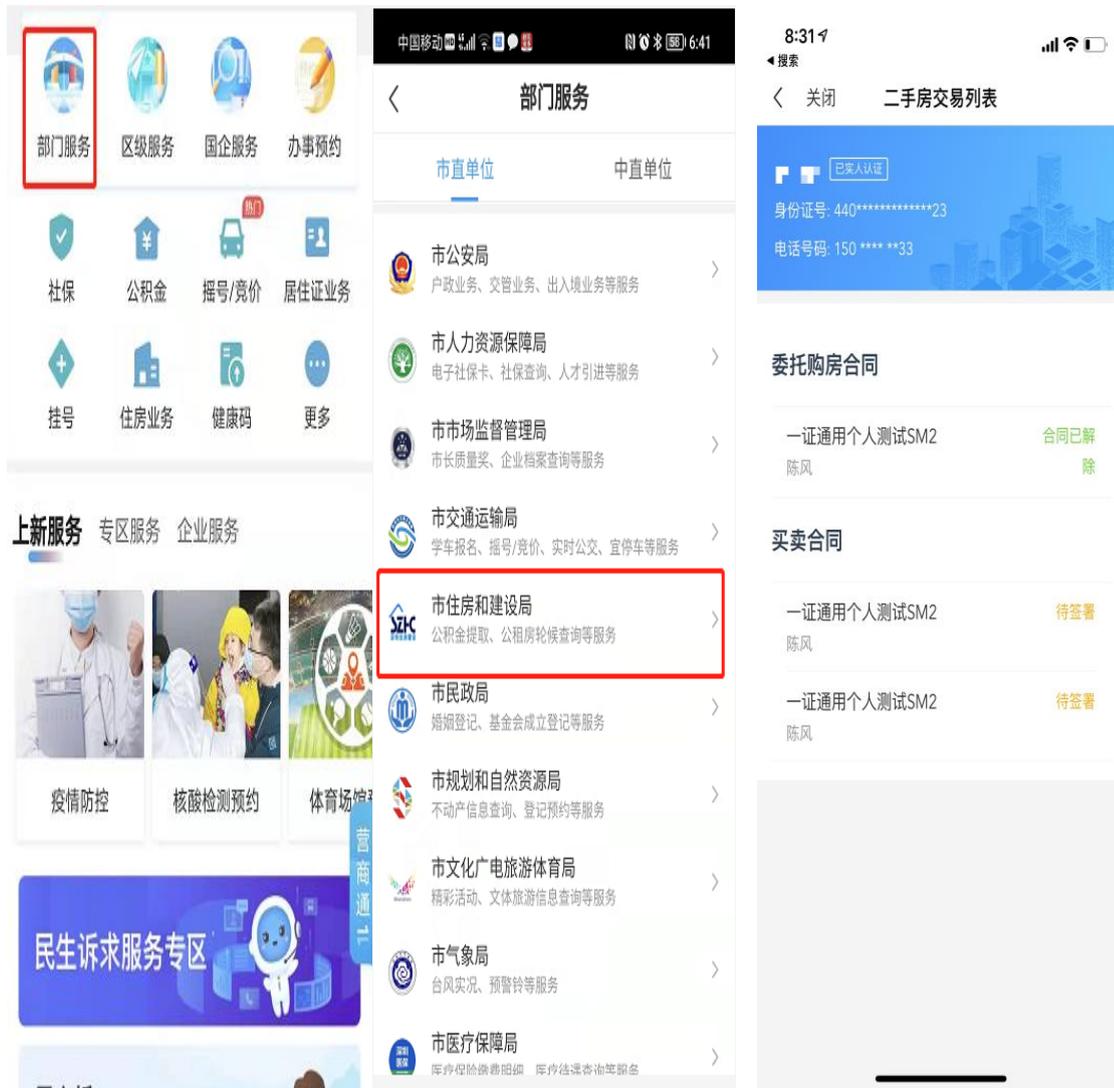


第2步：实人认证登录





第3步：进入合同签署页面

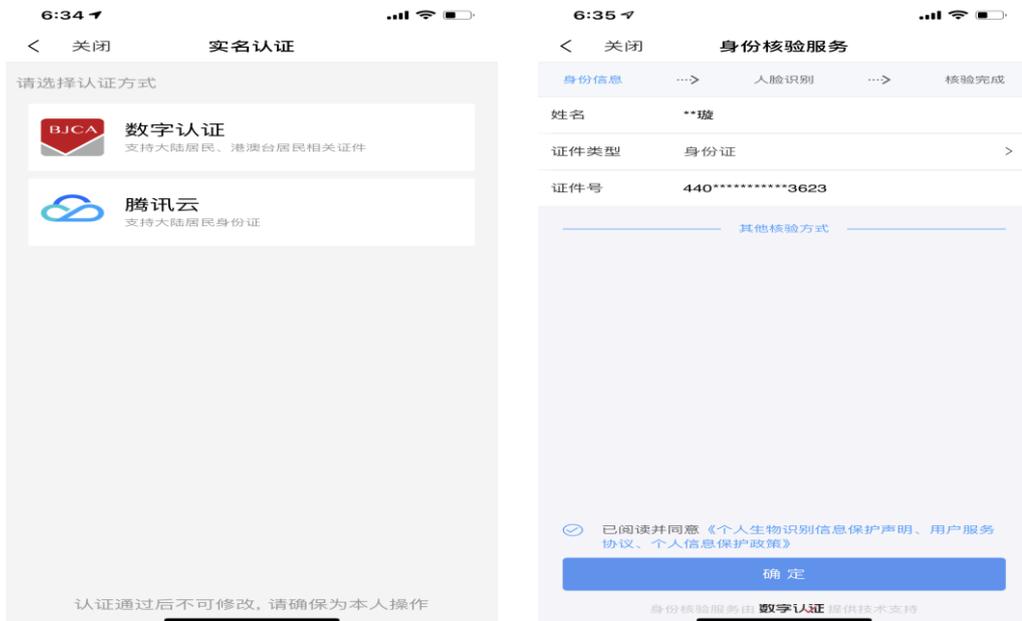


第4步：预览合同和交易风险提示



第5步：签署实名认证和身份核验

进入实名签署页面，可选择“数字认证”的方式或者“腾讯云”认证的方式。





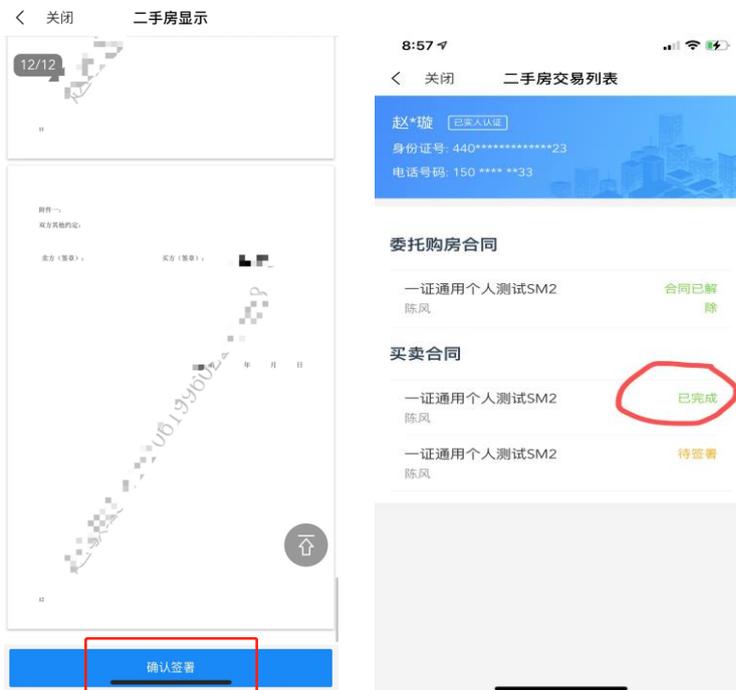
第5步：手写签名

手写签名完后，输入“短信验证码”提交。



第6步：确认签署

手写签名后，必须点击“确认签署”才算完成签署，合同签署完成后，合同状态变更为“已完成”。



5.3.5.2 上传备案材料

注意：备案材料由卖方或公积金服务厅窗口人员上传，买方只可查看。

第 1 步：买卖双方核实系统自动获取的申请人、买卖双方的身份信息。

1. 针对目前系统合同的卖方或买方证件号码为空的，请到目前系统卖方或买方页面进行补充，然后点击“同步更新卖方”或“同步更新买方”按钮更新。
2. 针对目前系统合同的卖方或买方电话号码显示不正确的，请手动修改。
3. 卖方或买方的企业营业执照或个人身份证照片未自动获取的，请点击“完善并提交备案材料”按钮到下一页面进行手动上传。

* 房地产买卖合同号/抵押合同流水号： * 房地产名称（坐落）：

申请人					同步更新申请人
序号	*申请人姓名	*证件类型	*证件号码	*电话号码	
1	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

序号	材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作
1	*身份证明	纸质电子化	无	02d14392-7cb7-41b8-a229-4c1a101b6589.pdf	上传
2	*电子证照授权使用书	纸质电子化	无	1c90d4d9-7de7-426e-ab6c-15cca1bd236c.pdf	上传

卖方信息						同步更新卖方
*卖方1类型	*卖方1名称	*卖方1证件类型	*卖方1证件号码	*卖方1电话号码	*合同是否由他人签署	
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="button" value="编辑"/>	
材料名称	材料形式	材料要求		附件	操作	
*身份证明	纸质电子化	无		b0fa8559-0b4c-4ad7-0079-48e9f839ec2b0.pdf	上传	
其他材料	纸质电子化	无		暂未上传	上传	
*电子证照授权使用书	纸质电子化	无		4b44586d-3e25-4f55-a0c2-3c52a059804e.pdf	上传	

注意：经电子证照调用授权后，系统将自动获取电子证照信息，如授权后系统仍无法自动获取，请手动上传身份证明材料。

第 2 步：完善备案材料。

申请人					
序号	*申请人姓名	*证件类型	*证件号码	*电话号码	
1		身份证			
序号	材料名称	材料形式	材料要求	附件	
1	*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证	

卖方信息					
*卖方1类型	*卖方1名称	*卖方1证件类型	*卖方1证件号码	*卖方1电话号码	
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构		身份证			
材料名称	材料形式	材料要求	附件		
*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证		
其他材料	纸质/电子化	无	未获取电子证照，请到下一页手动上传		

买方信息					
*买方1类型	*买方1名称	*买方1证件类型	*买方1证件号码	*买方1电话号码	
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构		身份证			
材料名称	材料形式	材料要求	附件		
*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证		
其他材料	纸质/电子化	无	未获取电子证照，请到下一页手动上传		

[关闭](#) [完善并提交备案材料](#) → 点击此按钮完善备案其它材料信息

申请人					
序号	*申请人姓名	*证件类型	*证件号码	*电话号码	同步更新申请人
1		身份证			
序号	材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作
1	*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证	上传

卖方信息					
*卖方1类型	*卖方1名称	*卖方1证件类型	*卖方1证件号码	*卖方1电话号码	*合同是否由他人签署
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构		身份证			<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 编辑
材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作	
*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证	上传	
其他材料	纸质/电子化	无	暂未上传	上传	

买方信息					
*买方1类型	*买方1名称	*买方1证件类型	*买方1证件号码	*买方1电话号码	*合同是否由他人签署
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构		身份证			<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 编辑
材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作	
*身份证明	纸质/电子化	无	居民身份证	上传	
其他材料	纸质/电子化	无	暂未上传	上传	

申请人承诺：本表的填报内容及提交的材料真实，并且为申请人真实的意愿表示。因提供虚假材料及信息而引起的法律责任，均由申请人承担

[关闭](#) [提交](#) 其他材料上传

第 3 步：完善备案材料后，提交备案申请。审核通过的，合同备案并加盖备案章。

5.4 网签买卖合同（线下签署）

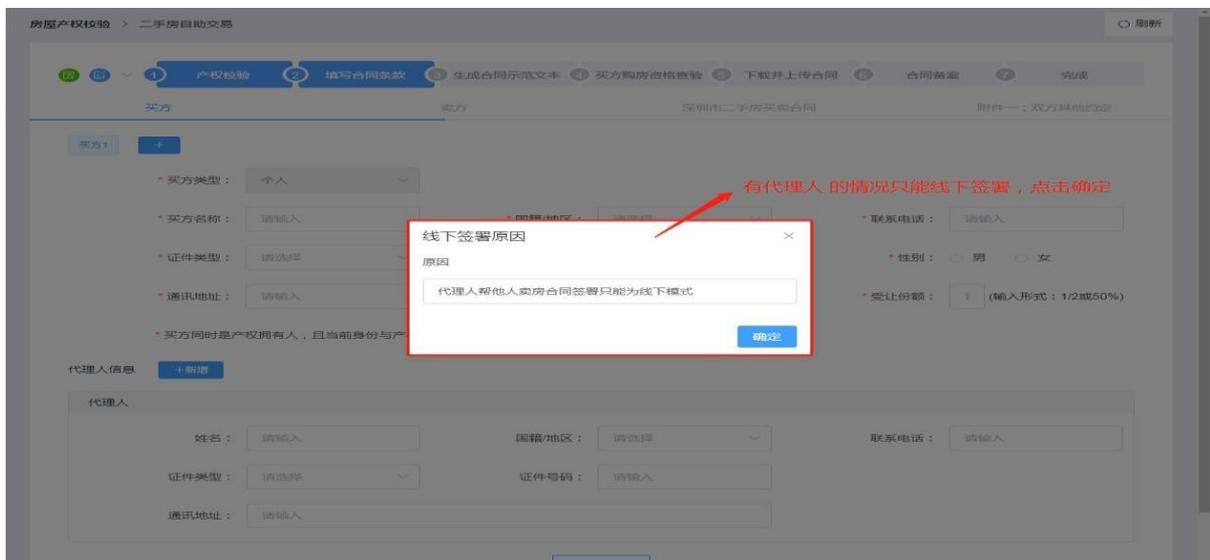
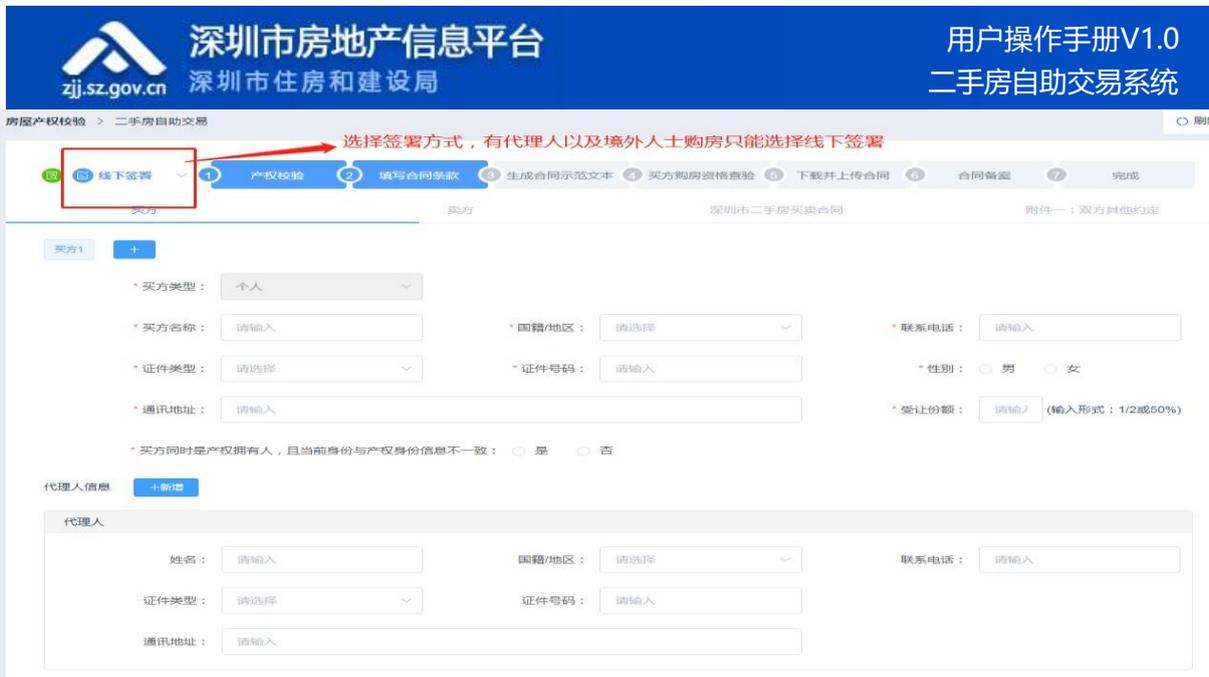
- 流程（住宅）：房屋产权校验、填写合同条款、生成合同示范文本、买方购房资格审查、下载并上传承诺书、签署买卖合同、合同备案、完成。
- 流程（非住宅）：房屋产权校验、填写合同条款、生成合同示范文本、下载并上传承诺书、签署买卖合同、合同备案、完成。

5.4.1 第二步：填写合同条款

5.4.1.1 选择合同签署方式

所有买卖双方都能够下载i 深圳APP并进行线上签署的，则签署方式选择线上签署，否则选择线下签署。**注意，以下几种情况只能选择线下签署：**

- 1、 买卖一方或双方为法人或其他组织；
- 2、 买方为境外人士，含港澳台人士、外籍人士；
- 3、 无民事行为能力人或限制民事行为能力人；
- 4、 存在委托办理等无法使用电子签章情形的。



5.4.1.2 填写买方信息

- 买方类型：可选个人、企业和其他组织机构等。
- 证件类型：
 - 买方为中国内地居民，则证件类型只能选择身份证或军官证。
 - 买方为中国香港或中国澳门，则证件类型只能选择港澳居民来往内地通行证。
 - 买方为中国台湾，则证件类型只能选择台湾居民来往大陆通行证。

➤ 买方为外籍人士，则证件类型只能选择护照。

■ 买方同时是产权拥有人，且当前身份与产权身份信息不一致的：

上传身份变更材料证明，例如身份证信息发生变更情形（包含姓名，证件类型，证件号码等与产权原记载不一致需提供相关证明）。

买方信息

买方类型：个人

买方名称：请输入

证件类型：请选择

国籍/地区：请选择

证件号码：请输入

联系电话：请输入

性别： 男 女

通讯地址：请输入

受让份额：请输入 (输入形式：1/2或50%)

买方同时是产权拥有人，且当前身份与产权身份信息不一致： 是 否

代理人信息

代理人

姓名：请输入

证件类型：请选择

国籍/地区：请选择

证件号码：请输入

联系电话：请输入

通讯地址：请输入

5.4.1.3 填写卖方信息

■ 卖方名称、国籍/地区、证件号码、发证地、所占份额为产权证书上信息，不可修改，如有问题请到不动产登记中心进行修改。

■ （实际）转让的份额：如果权利人作为共有人，不转让，同（实际）转让的份额填写 0。

■ 代理人信息：如果权利人为未成年人，则代理人信息这栏必须填写权利人的监护人。

■ 卖方证件号码为港澳身份证号码的，证件类型需对应地选择“港澳居民身份证”。

权利人1

卖方类型：个人

* 卖方名称： [输入框] 国籍地区：中国 * 联系电话： [输入框]

* 证件类型：身份证 * 证件号码： [输入框] 发证地：广东省 深圳市 南山区

* 性别：男 女 所占份额：100% * (实际)转让的份额： [输入框] (输入形式：1/2或50%)

* 通讯地址： [输入框]

产权证上的权利人

代理人信息 **新增** (温馨提示：如果卖方为未成年，请录入代理人信息，且代理人须为卖方监护人)

代理人

* 姓名： [输入框] * 国籍地区：请选择 * 联系电话： [输入框]

* 证件类型：请选择 * 证件号码： [输入框]

* 通讯地址： [输入框]

卖方代理人

上一步

下一步

5.4.1.4 填写合同条款

广东省政务服务网 深圳市房地产信息平台

产权校验

1 产权校验 2 填写合同条款 3 生成合同示范文本 4 买方购房资格查验 5 下载并上传合同 6 合同备案 7 完成

深圳市二手房买卖合同

附件一：双方其他约定

第一条 房屋基本情况

1.1 卖方所出售房屋(下称该房屋)坐落 中心城33区

1.2 产权证号 不动产产权证号为 [输入框] ; 不动单元号为 [输入框] ; 房屋编码为 [输入框] .

1.3 该房屋土地用途为 [输入框] 其中：
房屋：1层号：南湾105幢总建筑面积为：44.63套内建筑面积为：32.16
登记建筑面积为： [输入框] 平方米。套内建筑面积为： [输入框] 平方米。

1.4 该房屋土地用途使用年限自 1993.02.05 至 2063.02.04 止。该房屋于 2005.05.28 竣工。

1.4 目前该房屋物业管理公司为 [输入框] 物业管理服务费为每月每平方米 [输入框] 元(大写) [输入框] 。

第二条 产权现状

该房屋产权现状应符合其他权利限制，卖方对该房屋享有完整的处分权。

第三条 房地产权属现状

* 该房地产权属现状为： [输入框]

第四条 房地产权属现状

* 该房地产权属现状为： [输入框]

1. 该房屋没有抵押。

2. 该房屋之上存有租赁的，租赁合同见附件月租金为 [输入框] ; (大写) [输入框] ; 押金为 [输入框] ; (大写) [输入框] 。

* 租期自 [输入框] 年 [输入框] 月 [输入框] 日起至 [输入框] 年 [输入框] 月 [输入框] 日止，该房屋于 [输入框] 个工作日内取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

否则视为卖方违约，买卖双方协商一致按下述第 [输入框] 种方式处理租赁合同(只能选择其中一种)：

① 该房地产权属转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效，卖方须于 [输入框] 前协助买方与承租人签订新的租赁合同，如果租赁合同已在租赁管理部门登记备案的须强制备案。

同时卖方须将承租人已交卖方之租赁押金(保证金)及预交租金(首期)转交买方，买方自 [输入框] 时起享有卖方在原租赁合同项下之权利和义务。

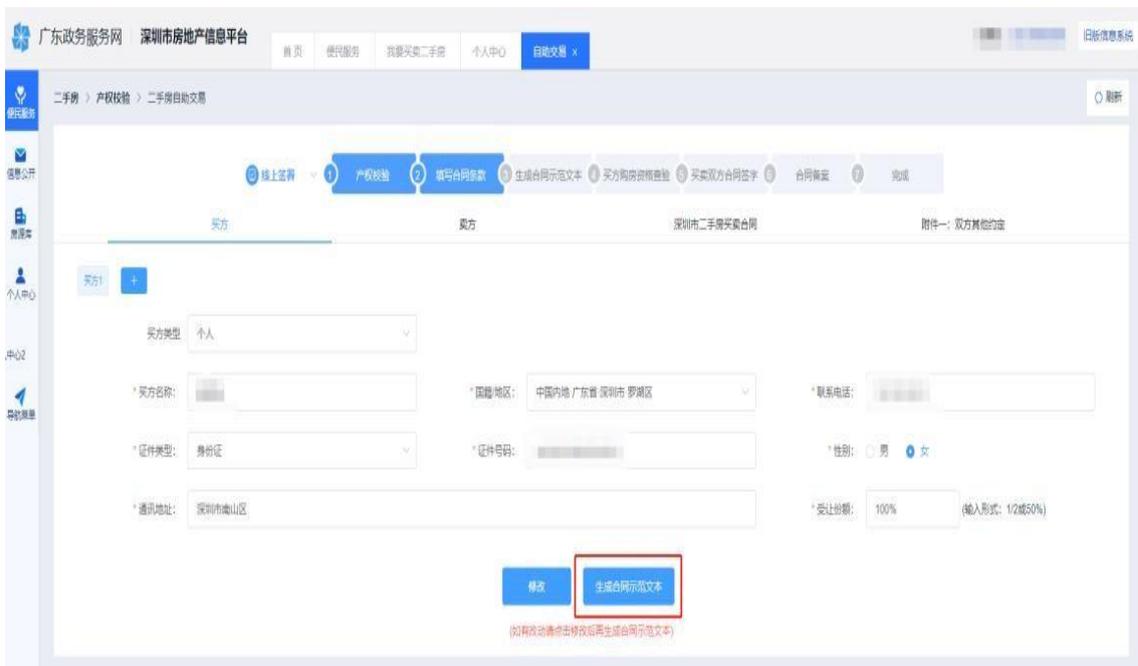
② 卖方须于该房地产权属转移前解除租赁合同，买方对原租赁合同而产生之纠纷不承担任何责任。

第五条 转让价款

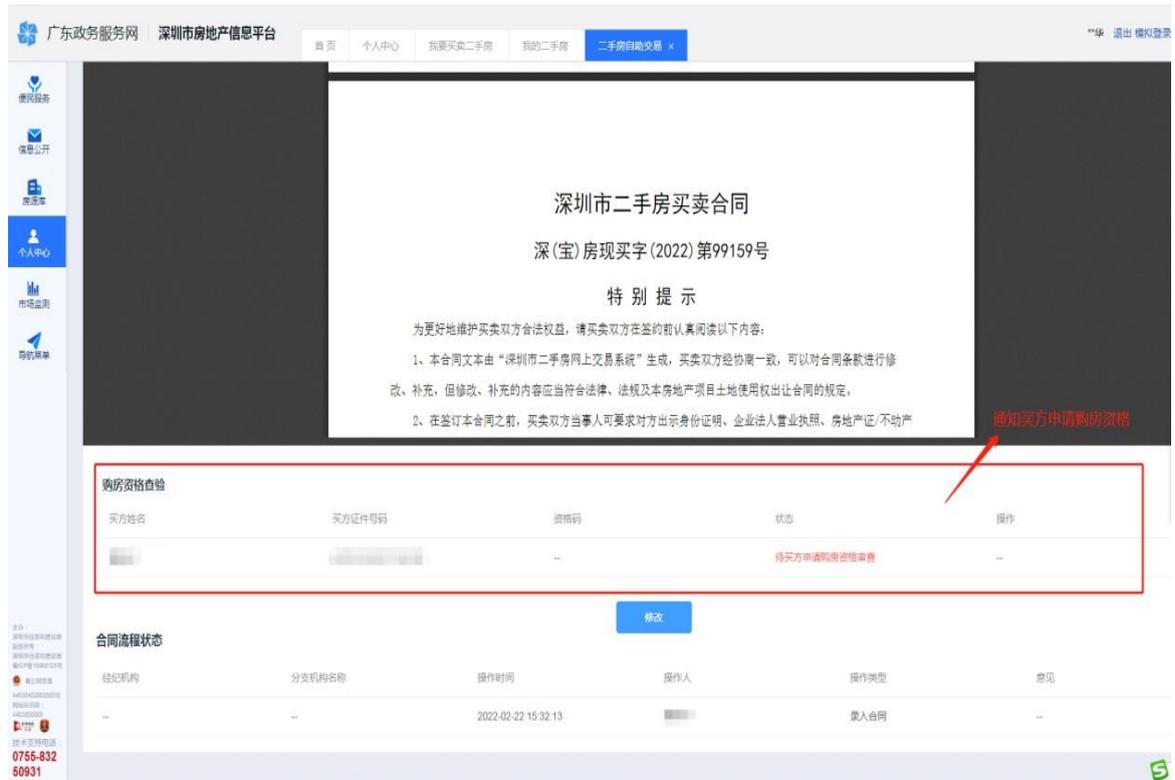
上一步 下一步

5.4.2 第三步：生成合同示范文本

合同条款填写完并确认后，点击“生成合同示范文本”按钮生成合同示范文本。




5.4.3 第四步：买方申请购房资格（住宅类）



注意：由买方登录到信息平台申请购房资格审查!!!

购房资格审查通过后，系统会给买方、卖方发送短信通知。



- 便民服务
- 信息公开
- 房源库
- 个人中心
- 市场监测
- 导航菜单

我要买卖二手房

不动产登记预约

我要租购租金商品房

购房资格申请

验证

电子合同验签

深圳市购房资格审查

操作手册

[立即申请购房资格 >](#) → 点击立即申请购房资格

办理依据	申请材料
1 国务院关于加强遏制部分城市房价过快上涨的通知（国发〔2010〕10号）	外籍人士 >
2 关于进一步规范境外机构和個人购房管理的通知（建房〔2010〕166号）	港澳台居民 >
3 深圳市人民政府办公厅转发市规划国土委等单位关于进一步加强房地产调控促进房地...	驻深现役军人 >
4 深圳市住房和城乡建设局关于发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产...	非深户 >
5 深圳市住房和城乡建设局关于贯彻落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的...	深户 >

常见问题

- 社保（个税）类
- 婚姻类
- 港澳台外籍
- 系统操作
- 其他

购房资格申请

刷新

购房合同类型 选择二手房自助交易

二手房自助交易

购房合同流水号 输入完整合同流水号

深(宝)房现实字(2022)第99159号

购房人姓名 输入买方姓名

购房人证件号码 输入买方证件号码

购房区域

深圳

多资格码申请

[确认](#)

主办：深圳市住房和城乡建设局
 承办：深圳市住房和城乡建设局
 地址：深圳市福田区
 440340200280号
 440300005
 440300005
 技术支持电话：
0755-832

5.4.4 第五步：下载并上传合同、承诺书

注意：针对工业楼宇或企业间存量非住宅等无需办理合同备案的，买卖双方可以直接在线上下载并打印合同后，到不动产登记中心办理转移登记。

5.4.4.1 点击下载按钮，分别下载合同、承诺书。



5.4.4.2 下载后买卖双方签署买卖合同、承诺书，并上传。

* 第一步：上传合同签字页和承诺书

* 买卖合同签字页:

* 承诺书签字页:

合同流程状态

5.4.5 第六步：上传备案材料

注意：备案材料由卖方或公积金服务厅窗口人员上传，买方只可查看。

第 1 步：买卖双方核实系统自动获取的申请人、买卖双方的身份信息。

1. 针对目前系统合同的卖方或买方证件号码为空的，请到旧系统卖方或买方页面进行补充，然后点击“同步更新卖方”或“同步更新买方”按钮更新。
2. 针对目前系统合同的卖方或买方电话号码显示不正确的，请手动修改。
3. 卖方或买方的企业营业执照或个人身份证未自动获取的，请点击“完善并提交备案材料”按钮到下一页进行手动上传。

* 房地产买卖合同号/抵押合同流水号： * 房地产名称（坐落）：

申请人					
序号	*申请人姓名	*证件类型	*证件号码	*电话号码	
1	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
序号	材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作
1	*身份证明	纸质电子化	无	02d14352-7d87-41bb-ac29-4c1a101f5569.pdf	上传
2	*电子证照调用授权书	纸质电子化	无	1c90b4d9-7ae7-420e-ab66-15cca1bdc266.pdf	上传

卖方信息					
*卖方1类型	*卖方1名称	*卖方1证件类型	*卖方1证件号码	*卖方1电话号码	*合同是否由他人签署
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 编辑
材料名称	材料形式	材料要求	附件		操作
*身份证明	纸质电子化	无	bd0a6559-0b4c-4a87-9d79-d8e9f83bec2b6.pdf		上传
其他材料	纸质电子化	无	暂未上传		上传
*电子证照调用授权书	纸质电子化	无	4b4458d4-3d28-4f55-ab92-3e52a859d64b.pdf		上传

注意：经电子证照调用授权后，系统将自动获取电子证照信息，如授权后系统仍无法自动获取，请手动上传身份证明材料。

第 2 步：完善备案材料。

申请人					
序号	*申请人姓名	*证件类型	*证件号码	*电话号码	
1	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
序号	材料名称	材料形式	材料要求	附件	操作
1	*身份证明	纸质电子化	无	上传身份证	上传

卖方信息					
*卖方1类型	*卖方1名称	*卖方1证件类型	*卖方1证件号码	*卖方1电话号码	*合同是否由他人签署
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 编辑
材料名称	材料形式	材料要求	附件		操作
*身份证明	纸质电子化	无	上传身份证		上传
其他材料	纸质电子化	无	暂未上传		上传

买方信息					
*买方1类型	*买方1名称	*买方1证件类型	*买方1证件号码	*买方1电话号码	*合同是否由他人签署
<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 机构	<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 编辑
材料名称	材料形式	材料要求	附件		操作
*身份证明	纸质电子化	无	上传身份证		上传
其他材料	纸质电子化	无	暂未上传		上传

申请人承诺：本系统所获取信息与提交材料一致，并且为申请人真实有效信息。如发生虚假信息，由申请人承担。
[返回](#) [提交](#)

其他材料上传 **其他材料上传** **其他材料上传**

第 3 步：完善备案材料后，提交备案申请。审核通过的，合同备案并加盖备案章。

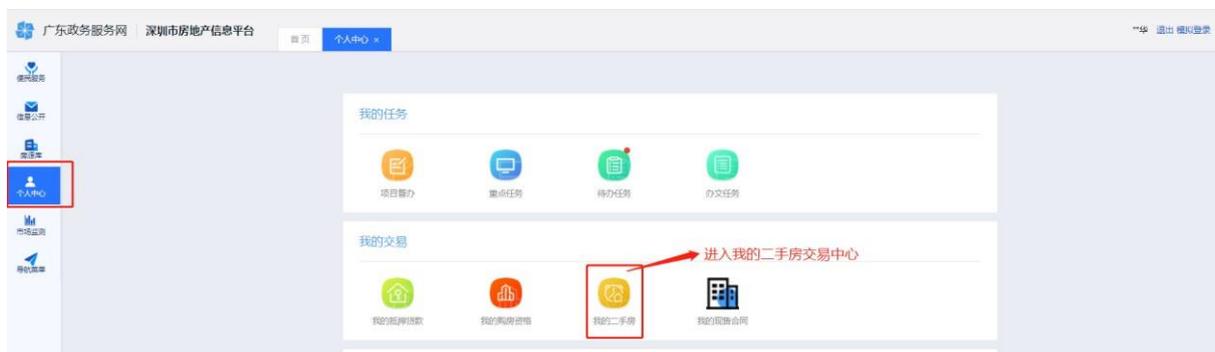
5.4.5.1 买卖一方或双方为境外人士

在合同备案之前，买卖双方可在线上下载并打印合同，然后到公证处办理涉外合同公证，办理后，再办理二手房合同备案。合同备案成功后再到深圳市不动产登记中心办理转移登记。

6. 个人中心

买卖双方都可以登录到信息平台个人中心查看本人的二手房交易记录。

6.1 第一步：进入个人中心



6.2 第二步：进入我的二手房页面

该页面包含功能有：合同查看、合同修改、注销合同、注销合同确认。

- 查看按钮：查看合同示范文本，买卖双方都有权限。
- 编辑按钮：
 - 卖方：对于在途未备案合同，卖方可以编辑合同，如上传备案材料、编辑合同条款；对于已备案合同，可以申请注销网签或注销备案。

➤ 买方：对于在途未备案合同，买方只可以查看合同，不可以修改；对于已备案合同，可以申请注销网签或注销备案。

■ 注销按钮：合同备案之前，买卖双方可以自行协商注销网签。



7. 未备案合同注销网签

合同未备案且未办理转移登记的，买卖双方可以协商自行注销网签，网签注销存在以下几种情况：

- 1、 合同已经买卖双方签署的，则由买卖双方任何一方申请注销网签，另一方进行确认。
- 2、 合同未签署但买方已申请了购房资格码的，则由买方作废资格码后买卖双方任何一方才可以注销网签。
- 3、 合同未签署且买方未申请购房资格码的，如果合同签署方式为线上签署，则买方或卖方直接注销网签，无需对方确认。
- 4、 合同未签署且买方未申请购房资格码，如果合同签署方式为线下签署且已下载过合同，则由买卖双方任何一方申请注销网签，另一方进行确认。

8. 已备案合同注销网签或备案

8.1 已备案合同注销网签或备案的规则

- 二手房买卖合同经备案后，登记部门未受理该合同房产的转移登记申请时，买卖双方经协商一致的，可线上申请注销备案或网签。
- 申请注销网签的，备案信息将被撤销，同时，合同也将被删除；申请注销备案的，备案信息将被撤销，撤销后，可对合同部分内容进行修改后重新申请备案。
- 对于已备案的二手房合同，如需修改买方身份信息或增减买方，买卖双方需在完成网签注销业务办理后重新进行网签。

8.2 系统界面操作

注意：买卖双方经协商一致或其中一方持已生效的法律文书等材料，可在预约后前往住房公积金管理中心现场申请注销备案或注销网签。

8.2.1 第一步：进入注销页面

买卖双方进入个人中心，选择“我的二手房”，点击相应合同的“合同网签备案注销”。

小区名称 深圳市罗湖区沿河南路双

合同状态 合同已备案

成交价格 645.34万元

用户类型 卖家

编辑

合同网签备案注销

8.2.2 第二步：选择并确认的合同网签备案注销方式

[查看合同](#)

* 选择并确认合同网签备案注销方式：

- 网签注销** (备注：确认申请注销网签，如申请通过，备案将被注销，同时，合同也将被删除。如需修改买方身份信息或增减买方，请选择网签注销后重新网签。)
- 备案注销** (备注：确认申请注销备案，如申请通过，备案信息将被撤销，可对除买卖双方信息外的合同内容进行修改，修改后可重新申请合同备案。)

8.2.3 第三步：下载并上传电子证照调用授权书

下载授权书示例并对应地上传经交易当事人本人签署的授权书。

材料名称	材料形式	材料要求	附件	附件上传	示例下载
*身份证明	纸质电子化	无	点击【上传电子证照调用授权书】按钮授权，再获取电子证照数据	上传	
电子证照调用授权书	纸质电子化	无	暂未上传	上传电子 证照调用 授权书	下载授权 书示例

如上传《电子证照调用授权书》后系统未自动获取合同当事人电子证照信息或合同当事人未签署《电子证照调用授权书》的，需手动上传有效的身份证明材料。

- 申请人：为第一个上传解除合同材料用户
- 卖方信息：由卖方自己填写上传。
- 买方信息：由买方自己填写上传。

8.2.4 第四步：上传经签署的其他材料

下载并上传经买卖双方填写并签署的《注销二手房买卖合同备案申请表》《注销网签备案承诺书》《买卖双方解除协议》。

8.2.5 第五步：上传经签署的其他材料

其他材料						
材料名称	材料形式	是否必须	附件	操作	示例下载	
住房二手房买卖合同备案申请表	纸质电子化	是	9620b81-1465-4a26-8a26-834d050a884.pdf	上传	示例下载	
买卖双方解除协议	纸质电子化	是	0070295-17cc-47ab-a657-6548954306a.pdf	上传	示例下载	
住房网签备案承诺书	纸质电子化	是	15a8ba2c-2d18-4a6b-8a78-8f6a1f8d22ae.pdf	上传	示例下载	

申请人承诺：本表的填报内容及相关材料真实，并且为申请人真实的意思表示，因提供虚假材料及信息而引起的相关责任，均由申请人承担。

短信通知其他买方和卖方上传合同网签备案注销材料。

保存注销材料

8.2.6 第六步：勾选承诺并发送短信通知后，保存注销材料。

8.2.7 第七步：其他买方和卖方上传合同网签备案注销材料

其他买方和卖方进入个人中心，选择“我的二手房”，点击相应合同的“合同网签备案注销”。下载电子证照调用授权书示例并对应地上上传经本人签署的授权书（上传后系统无法调用电子证照信息的，需手动上传身份证明材料）。确认申请信息无误后，保存注销材料并提交审核。

- **提交审核：**买方和卖方材料都已上传完后，买方或卖方任何一方可以提交审核。