

存量房买卖合同网签备案（个人网签） 操作指引

一、统一身份认证平台账号注册（由卖方操作）

（一）用 360 浏览器或谷歌浏览器打开存量房网签系统网址（<https://zjj-fcjj.zs.gov.cn>），或通过登录“中山市住房和城乡建设局政务网”，点击“对外服务系统”，选择“存量房买卖合同网签备案（个人网签/中介网签）”。



（二）点击“统一认证登录”。



(三) 网页将跳转到统一身份认证平台界面。

1. 中国大陆人士直接点击“粤省事登录”，用微信扫码登录；

2. 中国港澳台人士、外国人士建议选择账号密码，点击“立即注册”，用账号密码注册登录；[温馨提示：港澳台人士、外国人士在注册时，填写用户姓名必须与产权证上的产权人姓名一致，且为简体字。详情可咨询市政务服务数据管理局（地址：中山市东区博爱六路22号中山市政务服务大厅北二门-2号咨询台，电话：0760-89817433）]。

3. 企业、法人单位出售单位名下房产选择法人登录，点击“立即注册”，用账号密码注册登录。



二、关联网签系统个人账号

完成统一身份认证平台账号注册并登录成功后，网页会自动跳转到用户关联界面。此界面中，左上方为统一身份认证平台账号信息，用户按照界面下方的文字提示，选择右上方对应

的操作。

| 政务中心账号 | |
|--------|--|
| 账号名: | |
| 用户名: | |
| 手机号: | |

[无网签账号,创建个人网签账号](#)
[关联现有账号](#)

请您根据对应情况进行操作：

(1) 用户在交易平台(存量房系统)办理过账号的,为保证用户获取此前的业务数据,需关联原账号。请点击“关联现有账号”进行账号关联。关联成功后可进行单点登陆。

(2) 未办理过账号,属于业主要出售名下房产的(包括个人出售名下房产、企业出售名下房产),请点击“无网签账号,创建个人网签账号”,将自动创建存量房个人网签账号并与认证平台账号关联。创建成功后可进行单点登陆。

(3) 未办理过账号,属于中介用户的,请向管理部门申请开通存量房中介账号权限(咨询电话:88363077),管理部门确认后将为符合条件的用户开通权限。开通账号权限并关联后可进行单点登陆。

(一) 已注册个人网签账号的

点击“关联现有账号”，将弹出弹框。



在弹框输入原个人网签账号的证件号码、密码，点击“关联本地用户”。若忘记密码，请本人携带有效身份证件（原件）到各镇街行政服务中心（除火炬开发区、民众街道外）或市房地产交易管理事务中心（地址：中山市石岐街道民族东路1号）申请重置密码。



(二) 未注册过个人网签账号的

直接点击“无网签账号，创建个人网签账号”。



创建成功，页面自动跳转登录到存量房个人网签系统。至此，网签系统个人账号创建成功、与统一身份认证平台账号关联成功。

三、签订买卖合同

(一) 登录网签系统后，点击“签订买卖合同”。



(二) 输入产权证书上的房产证号或不动产权证号、校验码查询房源（由于已成功登录，证件号码和权属人姓名已作关联，为默认，不可修改）；港澳台人士、外国人士建议选择查询方式为“姓名+不动产单元号”进行房源查询（具体不动产单元号请向不动产登记部门查询）。

注意：产权证书上的证件号码如为一代身份证的，请勾选“如果查询房源失败、且房产证上的证件号码为一代身份证”，否则不要勾选。

(三) 查询房源成功后，房源信息将在界面下方显示，确认信息无误后，点击“签订合同”。

签订合同

(四) 进入合同签订页面，合同中蓝色框为必填项，其他项选填，其中转让方和受让方的联系电话必须为大陆电话号码，保证可接收验证码的。如乙方为多人，要选择共有性质，再添加共有人，每一格只能填写一个人的信息。（如创建合同 24 小时内仍未提交的，系统将自动删除该合同）

住所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

共有性质： 按份共有 份额：_____

提示：共有【单独所有】【共同共有】或者【共同共有】时，必须设置共有人信息。

添加共有人 按份共有

| 受让方信息 | 操作 |
|---|----|
| 乙方(受让方)：姓名(名称)：_____ 国籍： 中国 | |
| 身份证 ▼： _____ | |
| 住所： _____ | |

(五) 完成买卖合同填写后，按顺序填写申请人信息、好差评信息、资金监管信息和注意事项。为保障买卖双方合法权益，建议选择资金监管，如需进行资金监管，可在资金监管信息“是否选择监管交易资金”中选择“是”。目前建设银行和农村商业银行已与存量房网签系统进行了对接，群众若选择建设银行进行资金监管的，可在系统上直接操作，点击跳转建设银行的“龙存管”系统，实现“全线上”办理；若选择农村商业银行，则需要到线下支行办理，具体可以查看下面的操作指引中对应银行的《用户操作手册》。



(六) 所有信息确认无误后，点击提交，弹出“短信验证”对话框，买卖双方手机验证码分别验证成功后，合同状态显示已签约，即为完成存量房买卖合同网签备案，可到相关部门办理不动产转移登记手续。

| 短信验证 | | | |
|---|--|---------|--|
| 登记编号 | [Redacted] | | |
| 甲方(转让方) | [Redacted] | 乙方(受让方) | [Redacted] |
| 甲方手机号码 | [Redacted] | 乙方手机号码 | [Redacted] |
| 甲方验证码 | <input type="text"/> | 乙方验证码 | <input type="text"/> |
| | <input type="button" value="发送验证码"/> <input type="button" value="验证"/> | | <input type="button" value="发送验证码"/> <input type="button" value="验证"/> |
| <input type="button" value="提交"/> <input type="button" value="关闭"/> | | | |

(七) 如提交后, 发现买卖双方姓名、身份证件号码、房屋信息等重要信息填写错误的, 不可修改, 必须按本指引“四、存量房买卖合同注销网签备案”相关要求注销备案后, 再重新签订买卖合同。

如需变更其他合同信息, 申请人可自行登录存量房网上合同备案系统, 选择“变更合同”按钮进行合同信息变更。合同变更需先填写变更事项、变更前内容、变更后内容, 再在左侧买卖合同信息中对具体条款进行修改。



四、存量房买卖合同注销网签备案

办理存量房买卖合同网签备案后, 如需解除合同, 买卖双方协商一致注销存量房买卖合同网签备案的, 双方本人持有效身份证件 (原件) 及注销网签备案的申请材料向中山市房地产

交易管理事务中心申请办理。如买方或卖方有未成年人的，未成年人一方需父母双方到现场，并提供未成年人保证书、能证明亲子关系的户口本或出生证明等证明材料。

若不能前来办理的，可委托他人办理，并提供经公证部门出具的委托书原件（注：公证委托书上必须注明有注销存量房买卖合同网签备案这一委托事项）。

如有疑问，请拨打咨询电话 0760-88363077。