

存量房买卖合同网签备案（中介网签） 操作指引

注意：房地产经纪机构未经买卖双方一致同意擅自办理存量房买卖合同网签备案、变更买卖合同属违规行为，相关部门会追究违规从业人员及公司责任。

一、中介网签账号办理

房地产经纪机构必须先在中山市房地产经纪机构备案系统办理备案（详情可咨询中山市住房和城乡建设局房地产管理科，电话：0760-88300526），方能向中山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）申请开设中介网签账号。

（一）账号说明

中介网签账号分为中介机构账号和从业人员账号，中介机构账号用于管理机构名下的从业人员账号及查看本机构签订的所有存量房买卖合同，不可办理存量房网签；从业人员账号用于为买卖双方办理存量房网签。必须先办理中介机构账号，再办理从业人员账号，一个从业人员只能从属于一个中介机构。

（二）申请材料

1. 开通中介机构账号所需材料：

- （1）营业执照原件及复印件（盖公章）；

(2) 法定代表人的有效身份证件复印件（盖公章）；

(3) 委托书（盖公章并有法人代表签章，可使用附件模板，勾选1）；

(4) 经办人的有效身份证件原件及复印件（盖公章）。

注意：如法定代表人本人前来办理，则无需（3）（4）两项材料，但需要本人有效身份证件原件及复印件（盖公章）。

2. 开通中介从业人员账号所需材料：

(1) 委托书（盖公章并有法人代表签章，可使用附件模板，勾选2）；

(2) 从业人员的身份证原件及复印件（盖公章）。

带齐上述有关材料到**中山市房地产交易管理事务中心402室**申请办理。

二、中介机构（中介从业人员）账号绑定

（一）统一身份认证平台账号注册

1. 用360浏览器或谷歌浏览器打开存量房网签系统网址（<https://zjj-fcjy.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）”。



2. 点击“统一认证登录”。



3. 网页将跳转到统一身份认证平台界面，点击“法人登录”“账号密码”“立即注册”（无需法人本人操作）。



4. 在注册页面，申请人自行设置登录账号、密码（法人账号可注册多个），录入法人信息，申请人微信扫描二维码进行认证（无需法人本人操作）。

账号信息

法人登录账号*

登录密码*

确认密码*

法人信息 法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

单位/企业名称*

单位/企业证件号码*

证件地址*

法定代表人姓名*

法定代表人证件*

申请人信息 申请人指该法人账号的当前操作人，后续可通过账号信息管理页面变更

请账号申请人使用微信扫描以下小程序码，通过人脸识别添加实名信息



刷新小程序码

5. 认证成功将会显示申请人信息，勾选“我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》”，点击“下一步”。



申请人信息 申请人必须是自然人/个体工商户/企业法定代表人，且符合所在地/经营地的住所要求

申请人姓名* 曾***

申请人证件类型* 身份证

申请人证件号码* 42****

申请人手机号码* 158****806

申请人邮箱: [input field]

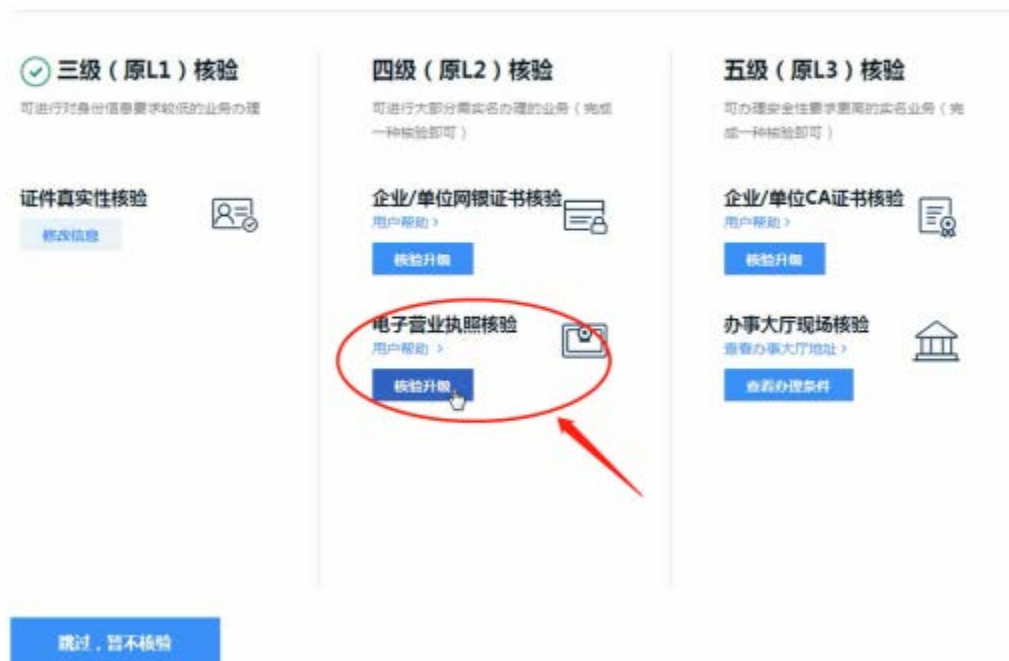
我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》

下一步

6. 点击“四级（原 L2）核验”中“电子营业执照核验”的“核验升级”，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）。至此，统一身份认证平台账号注册成功。

您的账户当前可信等级为：三级（原L1）。

您可通过任何一种 四级（原L2）或 五级（原L3）的核验方式进行升级。



三级（原L1）核验
可进行对身份信息要求较低的业务办理

证件真实性核验
修改信息

四级（原L2）核验
可进行大部分需实名认证的业务（完成一种核验即可）

企业/单位网银证书核验
用户帮助
核验升级

电子营业执照核验
用户帮助
核验升级

五级（原L3）核验
可办理安全性要求更高的实名业务（完成一种核验即可）

企业/单位CA证书核验
用户帮助
核验升级

办事大厅现场核验
查看办事大厅地址
查看办理条件

跳过，暂不核验



(二) 中介网签系统账号与统一认证账号关联

注意：统一身份认证平台的法人账号可注册多个，但与网签账号关联时，只能一对一关联，即在房地产交易中心所开通的中介机构网签账号需要注册一个统一身份认证平台账号进行关联，中介从业人员的网签账号则需要另外注册新的一个统一身份认证平台账号进行关联（有多少个从业人员网签账号要关联，就必须注册多少个统一身份认证平台账号）。

1. 统一身份认证平台账号注册成功后，按照本指引第2页的“二、中介账号绑定中的（一）1、2点”操作步骤，跳转到统一身份认证平台界面，点击“法人登录”“账号密码”，输入成功注册的统一身份认证平台账号密码进行登录。



2. 登录成功后，网页跳转到用户关联界面。此界面中，左边为统一身份认证平台账号信息，右边为网签系统账号信息。在右边输入已开通的中介机构网签账号名（公司全称，与营业执照一致）、初始密码（123456）。（若关联从业人员网签账号，请输入中介从业人员账号名、密码），点击“关联本地用户”。



3. 关联成功，页面会自动跳转登录到网签系统。



三、企业信息核查

（一）机构账户首次登录需添加企业信息：选择左侧“企业管理”，中介服务机构信息核查，按营业执照填写好详细

的企业信息，蓝色框为必填项。如无资质证书，有效日期可填与营业期限一致；营业期限、资质有效期填写不能超今起2年。

The screenshot shows a form with two date input fields. The first field is labeled '营业期限' (Business Term) and contains the date '2019-04-10'. The second field is labeled '资质有效期' (Qualification Validity Period) and contains the date '2021-06-20'. Both dates are circled in red. Below these fields is a section titled '资质证书信息' (Qualification Certificate Information) with several empty input fields.

(二) 上传营业执照图片，点击左侧收件材料栏，点击添加收件材料，修改材料名称，保存，再点击上传附件，单个上传图片(大小不能超过500K)。

注意：添加材料后要改材料名称并保存否则无法上传。

The screenshot shows a software interface with several steps highlighted by red circles and numbers: 1. The '收件材料' (Receive Materials) tab is selected in the left sidebar. 2. The '添加收件材料' (Add Receive Material) button is clicked. 3. The material name is changed to '营业执照' (Business License) in the input field. 4. The '保存' (Save) button is clicked. 5. The '上传附件' (Upload Attachment) button is clicked. 6. The '单个上传' (Upload Individually) button is clicked. The interface also shows a table with one row containing the material name '营业执照' and a '原' button.

(三) 完成填写内容，并上传图片后，点击提交（提交意见为必填）。

The screenshot shows the top navigation bar of the software interface. The '提交' (Submit) button is circled in red. Other buttons visible include '流程' (Process), '查看楼盘' (View Project), '保存' (Save), and '关闭' (Close).

四、添加从业人员账号

(一) 已提交的企业信息核查经市房地产交易管理事务中心通过后，可添加从业人员。点击界面左侧“人员添加”，“中介服务机构人员添加”，人员列表，点击添加，填写人员信息，再点击左侧“收件材料”，上传身份证图片（和营业执照的上传步骤相同，图片大小不能超过500K），点击提交，待审核通过即可。



(二) 经市房地产交易管理事务中心审核通过后，可在从业主体管理——“已审核从业人员查询”查看从业人员的网签登录账号，密码在通过审核后，通过手机短信发送。



注意：1. 从业人员获取了网签登录账号和密码后，按照本指引第2页的“二、中介机构（中介从业人员）账号绑定”的相

关内容进行操作并登录。2. 从业人员账号只能进行网签，中介机构账号只作管理从业人员所用，不能进行网签。

五、中介从业人员为买卖双方签订存量房买卖合同

（一）中介从业人员登录网签系统后，点击“存量房买卖合同”（注意：房屋赠与、土地买卖等不属于存量房网签的范围，按不动产登记部门要求办理即可）。



（二）房源验证。必须按产权证书上对应信息填写，按要求输入房产证号或不动产权证号，如用不动产单元号查询的，则需要向不动产登记部门查询，按查档信息输入。产权人为中国港澳台人士或外国人士的，建议选择查询方式为“姓名+不动产单元号”进行房源查询。

注意：1、产权人的姓名或证件号码有变的，仍要按产权证书信息或不动产登记簿信息输入；2、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；3、如提示查询失败的，

请以不动产登记部门的查档信息为准再次输入。



(三) 查询房源成功后，点击“签订合同”，进入合同签订页面，合同中蓝色框为必填项，其他项选填。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**】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：_____	

（四）完成填写买卖合同后，按顺序将申请人信息、好差评信息、资金监管信息和注意事项填写完成。为保障买卖双方合法权益，建议中介机构鼓励买卖双方选择资金监管，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》。



（五）所有信息确认无误后，点击提交，合同状态显示已签约，即为完成存量房买卖合同网签备案，买卖双方可到相关部门办理不动产转移登记手续。

（六）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“六、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，创建合同的中介从业人员登录存量房网上合同备案系统，选择“存量房合同变更”进行变

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。



六、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。

附件：委托书

附件：

委托书

委托方（中介公司）： _____

营业执照号码： _____

法定代表人： _____ 身份证号： _____

受托方： _____ 身份证号： _____

联系电话： _____

兹委托上述人员作为我单位的代理人/中介从业人员，办理存量房地产交易合同网上签约系统相关业务，具体委托事项如下：

- 1、代委托方递交相关资料，申请开设委托方的中介机构账号。
- 2、使用委托方的中介从业人员账号办理存量房网上签约业务。

受托方无转委托权。

委托方：（盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

年 月 日

注：1、请在委托事项 中打√，非委托事项 中打×。

2、受托方需附身份证复印件。

3、针对上述第2项委托，委托方如不再委托该人员办理网签，使用中介机构账号在存量房网签系统注销该人员账号即可。