



---

《酒泉市房地产综合管理信息系统》

# 用户手册-开发企业

---

广东南方数码科技有限公司  
2016年10月25日



本文档仅供酒泉项目使用，©版权所有 · 南方数码科技有限公司

## 目录

用户手册--开发企业	1
1.1 登录界面	1
1.2 系统界面	1
1.3 退出系统	1
<b>第 1 章 系统功能</b>	<b>2</b>
2.1 总体介绍	2
2.1.1 功能列表	2
2.1.2 总体流程	3
2.2 从业主体	4
2.2.1 开发企业资质申报	4
2.2.2 开发企业资质年检申报	4
2.2.3 完成情况月报报表上报	5
2.2.4 开发企业人员添加申请	6
2.2.5 开发企业人员变更申请	7
2.2.6 开发企业人员注销申请	8
2.3 项目备案	9
2.3.1 项目备案申请	9
2.4 许可申请	12
2.4.1 预售许可申请	12
2.4.2 现售许可申请	16
2.4.3 预售许可变更申请	17
2.5 项目管理	19
2.5.1 项目管理	19
2.5.2 预售许可证查询	21
2.6 商品房买卖合同	22
2.6.1 商品房买卖合同模板	22
2.6.2 签订商品房买卖合同	23
2.6.3 买卖合同变更	26
2.6.4 买卖合同注销	27
2.7 业务箱	28
2.7.1 待办工作	29
2.7.2 已办工作	29
2.7.3 工作监控	30
2.7.4 业务档案	30
2.8 商品房买卖合同查询	31
2.9 管理配置	32
注	32

## 1.1 登录界面



## 1.2 系统界面

业务申请

业务查询

## 1.3 退出系统

- 1、点击界面右上方的 ，在弹出的窗口中点击“确定”，退出系统。
- 2、直接关闭网页，确定后退出系统。

## 第1章 系统功能

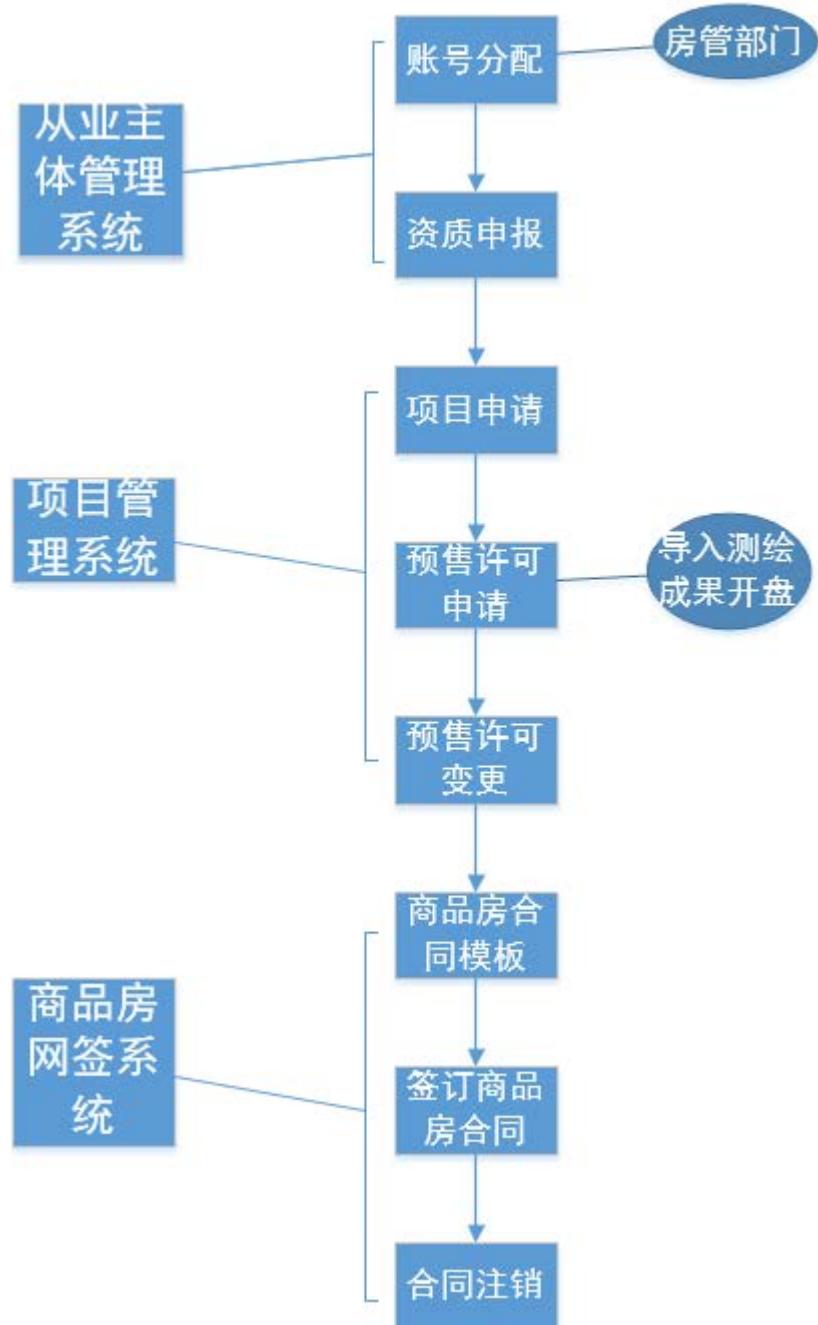
本系统的主要功能包括资质申报、项目备案管理、预售许可管理、商品房买卖合同管理。其中，开发企业使用此系统主要是在网上实现对各类业务进行申请，以及查询相关信息。

### 2.1 总体介绍

#### 2.1.1 功能列表

序号	业务大类	业务小类	业务后续流程 (由房屋管理部门操作)
1	从业主体	开发企业资质申报	申请—受理—审核—归档
2		开发企业资质年检申报	申请—受理—审核—归档
3		完成情况月报表上报	申报—审核
4		开发企业人员添加申请	申请—受理—审核
5		开发企业人员变更申请	申请—受理—审核
6		开发企业人员注销申请	申请—受理—审核—归档
7	项目管理	项目备案申请	申请—审核—归档
8		预售许可申请	申请—受理—审核—缮证归档
9		现售许可申请	申请—审批—审核—缮证归档
10		预售许可变更申请	申请—受理—审核—缮证归档
11	商品房买卖 合同	商品房买卖合同模板	录入—审核
12		签订商品房买卖合同	签订—受理—审核—归档
13		商品房买卖合同变更	申请—受理—审核—归档
14		商品房买卖合同注销	申请—受理—审核—归档

## 2.1.2 总体流程



## 2.2 从业主体

### 2.2.1 开发企业资质申报

#### 业务流程

开发企业公司->登录从业主体系统->新业务->开发企业资质申报->提交房管部门审核。

1、开发企业登陆“从业主体系统”，打开“从业主体”->“开发企业资质申报”，在打开的界面里主要包括：开发企业信息、法人代表信息、总经理信息、人员列表、投资者、企业人员情况、其他信息、要件材料，点击“保存”按钮保存，确认信息无误后，点击“保存提交”按钮，上报给房管局管理员审核。如下图示



企业基本信息			
企业名称	肃州区房地产开发企业有限公司	企业法人	陈凯
企业总经理	企业总经理	企业类型	有限责任公司
注册资本(万元)	2333	开户银行	
企业成立时间	2016-10-10	营业执照注册号	12323123
工商注册日期	2016-10-03	法人代表联系电话	
企业地址	甘肃省 (省、直辖市) 酒泉市 (城市) 肃州区 (县市区)	邮编	
企业办公地址		网址	
企业通信地址			
企业主管部门		企业投资人数量	
电子邮件		备真	
资质编号	1231231	资质证书发证机关	1232
资质有效期	2016-10-10	批准从业日期	2016-10-30
高级职称人数	12312	中级职称人数	1232
		初级职称人数	1232

注：开发企业从业人员信息的添加与变更都在“开发企业资质申报”业务中完成。若在第一次资质申报中未将企业从业人员信息添加完成，需要补全或是修改的情况下，需要再次进行“开发企业资质申报”在人员列表中将从业人员信息补全或修改。

### 2.2.2 开发企业资质年检申报

#### 业务流程

开发企业公司->登录从业主体系统->新业务->开发企业资质年审->提交房管部门审核

开发企业公司登陆“从业主体系统”，打开“新业务”->“开发企业”—>“开发企业资质年审”。在打开的界面，填写相关信息，保存提交上报房管局管理审核。

如下图示

The screenshot shows the '资质年审' (Qualification Review) application form. Key fields include:

- 企业名称:** 延州区房地产开发企业有限公司
- 企业法人:** 陈凯
- 注册资本 (万元):** 2333
- 企业成立时间:** 2016-10-10
- 工商注册日期:** 2016-10-03
- 企业地址:** 甘肃省 (省) 酒泉市 (城市) 嘉峪关区 (县市区)
- 企业办公地址:** [empty]
- 企业诚信地址:** [empty]
- 企业主管部门:** [empty]
- 企业投资人数量:** [empty]
- 电子邮件:** [empty]
- 传真:** [empty]
- 资质编号:** 1231231
- 资质证书发证机关:** 1232
- 资质有效期:** 2016-10-10
- 批准从业日期:** 2016-10-30
- 高级职称人数:** 12312
- 中级职称人数:** 1232
- 初级职称人数:** 1232

### 2.2.3 完成情况月报报表上报

#### 业务流程

开发企业公司登陆“从业主体系统”，打开“新业务”->“开发企业”—>“完成情况月报报表上报”。在打开的界面，填写相关信息，保存提交上报房管局管理审核。如下图示

The screenshot shows the '月报上报' (Monthly Report Submission) application form. Key fields include:

- 企业名称:** 延州月报上报
- 企业法人:** 陈凯
- 注册资本 (万元):** 2333
- 企业成立时间:** 2016
- 工商注册日期:** 201
- 企业地址:** 甘肃省
- 企业办公地址:** [empty]
- 企业诚信地址:** [empty]
- 企业主管部门:** [empty]
- 企业投资人数量:** [empty]
- 电子邮件:** [empty]
- 传真:** [empty]
- 资质编号:** 1231231
- 资质证书发证机关:** 1232
- 资质有效期:** 2016-10-10
- 批准从业日期:** 2016-10-30
- 高级职称人数:** 12312
- 中级职称人数:** 1232
- 初级职称人数:** 1232



## 2.2.4 开发企业人员添加申请

### 业务流程

开发企业公司登陆“从业主体系统”，打开“新业务”->“开发企业人员”->“开发企业人员添加申请”。在打开的界面，填写相关信息，保存提交上报房管局管理审核。如下图示



## 2.2.5 开发企业人员变更申请

### 业务流程

开发企业公司登陆“从业主体系统”，打开“新业务”->“开发企业人员”—>“开发企业人员变更申请”->“选择变更人员，创建变更”。在打开的界面，填写相关信息，保存提交上报房管局管理审核。如下图示

开发企业人员变更									
<a href="#">刷新</a>		<input style="width: 100px; height: 20px; margin-right: 10px;" type="button" value="姓名"/> <input style="width: 100px; height: 20px; margin-right: 10px;" type="text"/> <input style="width: 100px; height: 20px; margin-right: 10px;" type="button" value="搜索"/> <input style="width: 100px; height: 20px;" type="button" value="显示所有"/>							
序号	姓名	性别	出生日期	从业时间	证件类型	证件号码	专业类型	职称	
<input type="checkbox"/>	1 <a href="#">234234</a>	男			身份证件	23434		是否外聘	是否在册有职称人员
<input type="checkbox"/>	2 <a href="#">234324</a>	男			身份证件	234324		是	否
<input type="checkbox"/>	3 <a href="#">张三四</a>	男	1978-09-08		身份证件	234342	统计	中级	是

查询用时0.02秒

共3条记录,当前第1页 [[首页](#) | [上一页](#) | [下一页](#) | [末页](#)] [1](#) 转到此页共1页 [创建变更](#)

肃州区从业主体管理系统
肃州区房地产开发企业有限公司 (0001) 您好! [退出](#) [帮助](#) [收藏](#)

[新业务](#)
[开发企业](#)
[开发企业资质申报](#)
[开发企业资质考核申报](#)
[完成情况月报表上报](#)
[开发企业人员添加申请](#)
[开发企业人员变更申请](#)
[开发企业人员注销申请](#)

[开发企业人员](#)
[基本信息](#)

姓名:

性别:

出生年月:

民族:

所属公司:

户藉:

分管工作:

学历:

证件类型:

职称等级:

资质证书编号:

专业类型:

职称等级:

专业证书:

从业时间:

入职时间:

职务:

邮箱:

联系地址:

联系电话:

所在区域:

资质证书有效:

从业经历:

备注信息:

## 2.2.6 开发企业人员注销申请

### 业务流程

开发企业公司登陆“从业主体系统”，打开“新业务”->“开发企业人员”—>“开发企业人员注销申请”->“选择注销人员，创建注销”。在打开的界面，填写相关信息，保存提交上报房管局管理审核。如下图示



The screenshot displays two pages from the '肃州区从业主体管理系统' (Suizhou District Business Entity Management System) for handling developer personnel cancellation applications.

**Top Page:** This page shows a list of personnel for cancellation. It includes columns for sequence number, name, gender, birth date, employment time, ID type, ID number, professional category, qualification, whether it is external, and whether it is a key personnel. There are three entries listed:

序号	姓名	性别	出生日期	从业时间	证件类型	证件号码	专业类型	资格	是否外聘	是否在册
1	234324	男			身份证	23434		是	否	肃州
2	234324	男			身份证	234324		是	否	肃州
3	张三四	男	1978-09-08		身份证	234342	统计	中级	是	否

**Bottom Page:** This page shows the detailed information for the personnel cancellation application. It includes fields for basic information (name, gender, birth date, education level, ID type, ID number, professional category, qualification, employment time, entry date, position, etc.), work experience, and remarks. The application number is WZ201610240031.

## 2.3 项目备案

### 2.3.1 项目备案申请

#### 功能说明

房地产开发企业在项目预售前，必须先办理项目备案申请，如果存在多期预售则只需要做一次项目备案申请，对于以后的预售申请只需要选择相应的项目即可办理，项目手册上报在项目备案申请归档之后可以对该项目每月进行项目手册上报与办理。

#### 操作方法

1、房地产开发企业登录“项目信息管理系统”，选择“新业务—>项目备案—>项目备案申请”，创建一个项目备案申请的新业务，如下图所示：



- 2、填写项目基本信息并保存，包括项目名称、所在区域、项目地址、施工单位、项目简介、项目配套等基本信息（有颜色的字段必须填写）。
- 3、添加土地证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的土地证，进行【关联】设置。如下图：

首页 | 工作监控 | 项目备案申请 [x]

保存 | 保存提交 | 日志 | 删除 | 打印 | 关闭

业务编号 W201610240033 业务类型 项目备案申请 申请人 肇州区房地产开发企业有限公司 当前环节 申请

土地证列表					
序号		证号	权属性质	土地使用者	审核情况
<input type="checkbox"/>	1	td001	国有土地使用权	肇州区房地产开发企业有限公司	通过
<input type="checkbox"/>	2	td0002	国有土地使用权	肇州区房地产开发企业有限公司	通过
<input type="checkbox"/>	3	是套修革	国有土地使用权	夺工	通过
<input type="checkbox"/>	4	4545	国有土地使用权		通过

广东南方数码科技股份有限公司 版权所有 (建议用IE8登录) 2.1.2.8 20150407 beta

4、添加用地证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的用地证，进行【关联】设置。如下图：

保存 | 保存提交 | 日志 | 删除 | 打印 | 关闭

业务编号 W201610240033 业务类型 项目备案申请 申请人 肇州区房地产开发企业有限公司 当前环节 申请

添加建设用地规划许可证					
证号		所在区域	建设用地规划许可证		
证号		所在区域	肇州区		
发证机关	酒泉市规划局	发证日期			
用地单位					
用地项目名称					
用地位置					
用地性质					
用地面积	平方米				
建设规模					
备注					
审核情况	未审核				
关联模块					

5、添加建筑工程施工许可证信息，并保存（有颜色的字段是必须填写的）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的建筑工程施工许可证，进行【关联】设置。如下图：

保存 | 保存提交 | 日志 | 删除 | 打印 | 关闭

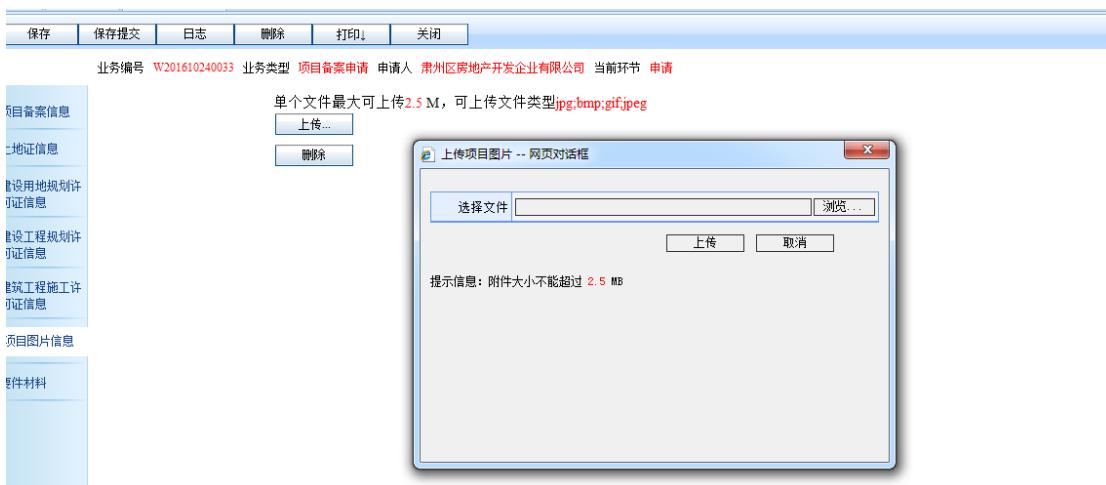
业务编号 W201610240033 业务类型 项目备案申请 申请人 肇州区房地产开发企业有限公司 当前环节 申请

建设工程规划许可证列表					
序号		证号	发证日期	发证单位	工程名称
<input type="checkbox"/>	1	geghz001	2016-10-14	酒泉市规划局	建设项目名称
<input type="checkbox"/>	2	456789654	2016-10-22	酒泉市规划局	
<input type="checkbox"/>	3	24553454		酒泉市规划局	

6、添加建设工程规划许可证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的建设工程规划许可证，进行【关联】设置。如图：



7、项目图片信息，点击【上传】按钮，选择文件，再点击【上传】按钮即可。如下图：



8、添加要件材料信息。房地产开发企业根据项目备案的要求，添加所需的要件材料（可以通过【创建默认项】按钮创建系统已配置好的要件材料），填写要件名称、证件号码、要件类型、份数并上传电子图片（注：每张电子图片大小不超过 2.5MB）、填写联系人、联系电话，以方便房屋管理部门下发相关通知。如下图所示：



序号	要件名称	证件类型	收件	上传附件	纸质材料已收	排序↑
1	333	原件		未收	1	
2	身份证	原件		未收	2	
3	合同资质证书	其他类型	8 0 进入	未收	3	
4	结婚证	其他类型	8 0 进入	未收	4	

在【已上传附件】列表中，点击【进入】，上传要件材料的电子图片。

9、信息填入完整之后，点击保存提交，提交到房管局审核。

## 2.4 许可申请

### 2.4.1 预售许可申请

#### 功能说明

申请需要预售的房屋，办理预售许可证，项目备案审批后才能办理预售许可业务。

#### 操作方法

1、开发企业登录系统，在导航栏里选择“新业务—>许可申请—>预售许可申请”，勾选项目后确定，如下图所示：

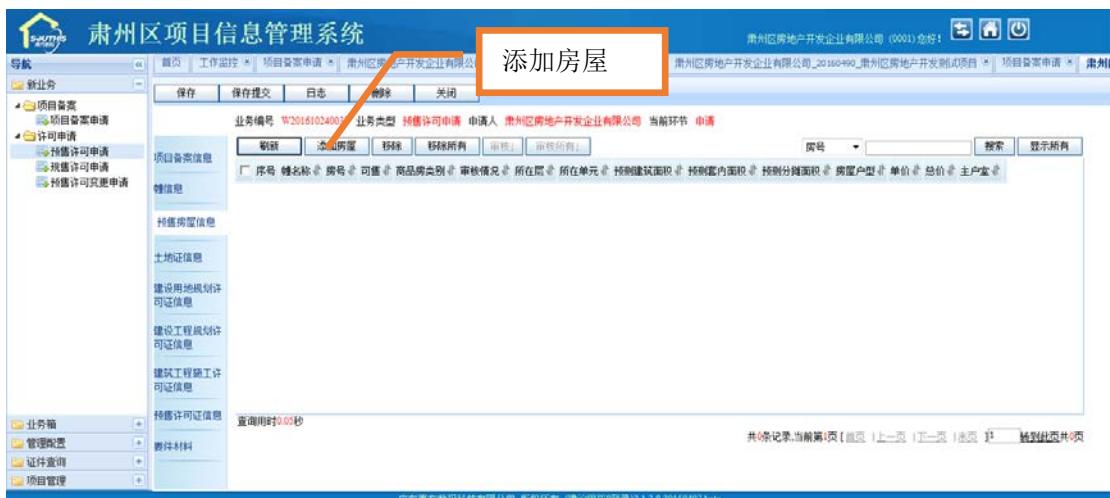


2、在新建的预售许可申请业务界面，添加预售房屋信息、预售许可证信息、要件材料等操作。

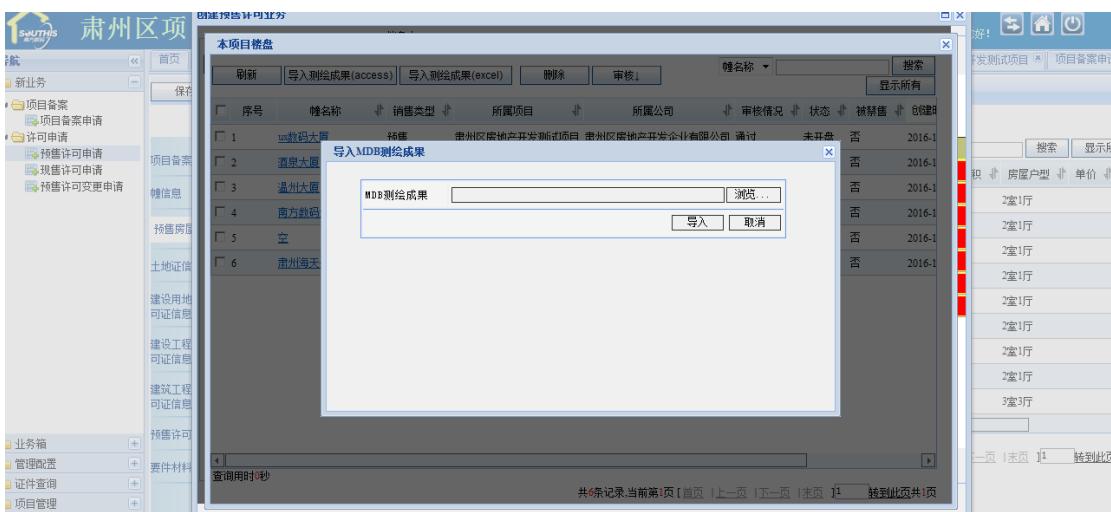


项目名称	辉煌小区	开发单位	满堂红
发改委文件名	2143224	发改委批号	312415
总建筑面积(万m²)	20000	住宅建筑面积(万m²)	10000
所在区域	江海区	容积率	1.9
总占地面积(㎡)	41512	地上占地面积(㎡)	11341
住宅占地面积(㎡)	3151	商铺占地面积(㎡)	2411
规划总套数	131	绿地率	
项目建设开始日期	2014-1-1	预计项目完工日期	2016-1-7
土地使用证	2413	建设用地规划许可证	
项目地址	广东省广州市中山大道43号	建设工程项目设计方签定通知书	34151
售楼处地址	广东省广州市中山大道43号	保障房配建比	12
设计单位	123	售楼电话	412421
施工单位	312		
监理单位	31		
	123456		

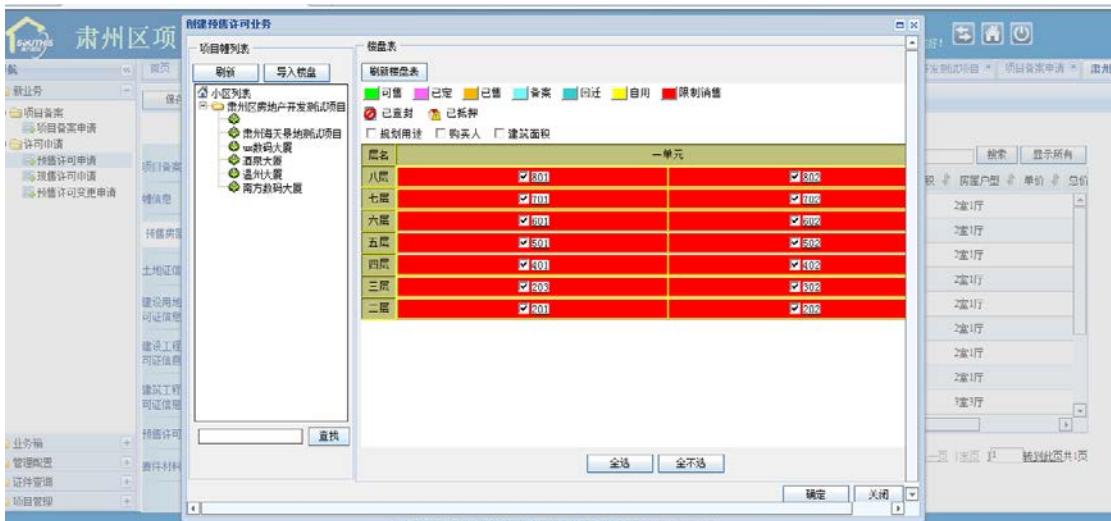
3、点击预售房屋信息，显示如下图：



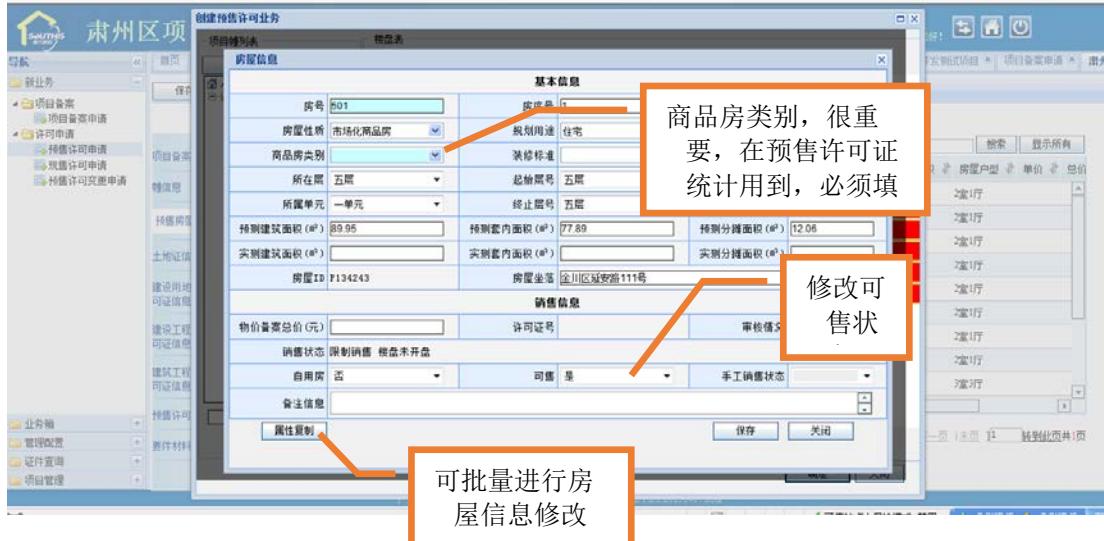
4、点击【添加房屋】→【导入楼盘】→【导入测绘成果】，最后界面如下图所示，选择要预售的幢，点击【导入】。



5、房屋导进来之后，回到主界面，点击添加房屋，界面如下，选择需要进行预售的房屋添加，点击【确定】则可；



6、将该幢中的房屋添加预售房屋列表中，并完善房屋的基本信息。在“预售房屋信息—>房号”中，打开每一户房屋的房屋信息窗口，自动获取“商品房类别”，并根据自用房的情况修改“可售状态”，如果是自用房，则不可售，如果不是自用房，则可售。



7、在预售许可证界面，填写预售信息以及其他信息，完成后点击“保存”，如下图所示：



8、在要件材料页面，添加办理预售许可需要的要件材料，并上传电子图片，通过【创建默认项】可以添加系统已配置好的要件材料，根据需要可进行添加或删除。如下图所示：

业务编号: W201610240037 业务类型: 预售许可申请 申请人: 肇州区房地产开发企业有限公司 当前环节: 申请

序号	文件名称	状态	证件号码	收件类型	份数	已上传附件	纸质材料已收	排序
1	商品房预售许可证表	扫描件	1	0 进入	未收			1
2	商品房销售方案	扫描件	1	0 进入	未收			2
3	开发企业营业执照、资质证书、立项批文	复印件	1	0 进入	未收			3
4	土地使用证	复印件	1	0 进入	未收			4
5	商品房建设用地规划许可证	复印件	1	0 进入	未收			5
6	商品房建设工程施工许可证	复印件	1	0 进入	未收			6
7	商品房预售工程竣工许可证	复印件	1	0 进入	未收			7
8	物价局的商品房预售成本审核通知书	扫描件	1	0 进入	未收			8
9	商品房建设机构制证公司	复印件	1	0 进入	未收			9
10	商品房预售面积计算书	扫描件	1	0 进入	未收			10
11	工程施工合同及关于施工进度的说明	扫描件	1	0 进入	未收			11

9、项目备案信息从项目备案业务中自动关联过来，不需要进行填写。

10、添加土地证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的土地证，进行【关联】设置。如下图：

业务编号: W201610240037 业务类型: 预售许可申请 申请人: 肇州区房地产开发企业有限公司 当前环节: 申请

序号	证号	权属性质	土地使用者	审核信息
1	4545	国有土地使用权		通过
2	是责任书	国有土地使用权	施工	通过
3	16001	国有土地使用权	肇州区房地产开发企业有限公司	通过
4	160002	国有土地使用权	肇州区房地产开发企业有限公司	通过

11、添加用地证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的用地证，进行【关联】设置。操作与填加土地证信息的操作类似。

12、添加建筑工程施工许可证信息，并保存（有颜色的字段必须填写的）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的建筑工程施工许可证，进行【关联】设置。操作与填加土地证信息的操作类似。

13、添加建设工程规划许可证信息，并保存（有颜色的字段必须填写）；同时也可以通过【选择】按钮，选择已通过审批的建设工程规划许可证，进行【关联】设置。操作与填加土地证信息的操作类似。

## 2.4.2 现售许可申请

### 功能说明

项目备案审批后才能办理现售许可。

## 操作方法

1、 房地产开发企业登录项目信息管理系统，在导航栏里选择“新业务—>项目管理—>现售许可申请”，勾选项目后确定，如下图所示：



具体操作步骤请参考 2.4.1 预售许可申请的操作步骤。

### 2.4.3 预售许可变更申请

#### 功能说明

已发的预售许可证如果有信息发生变更，例如：预售需要延期、房屋测绘变更等等。

#### 操作方法

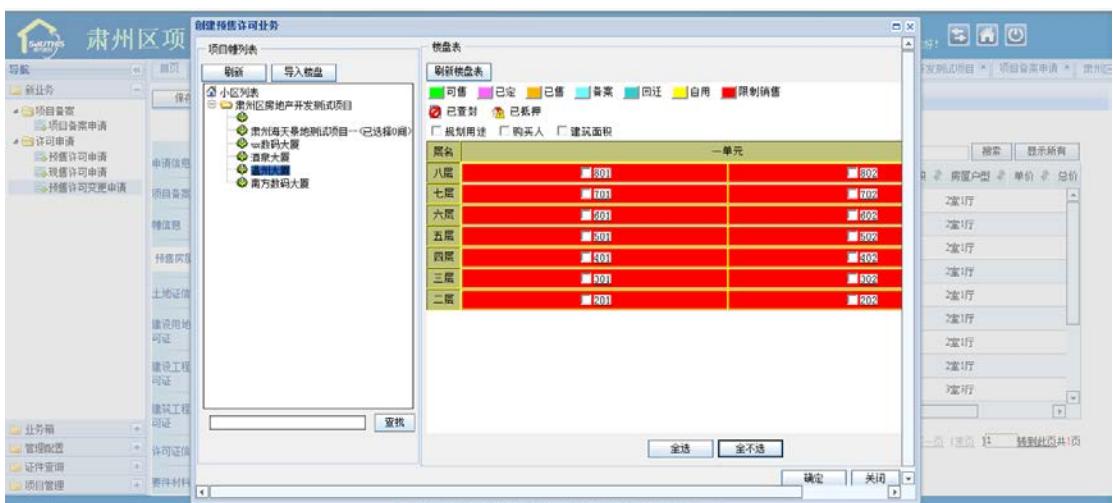
1、 开发企业登录系统，在导航栏里选择“新业务—>许可申请—>预售许可变更申请”，勾选项目后确定，如下图所示：



2、填写申请变更原因，同时可以查看此预售许可证办理时的业务信息。



3、在预售房屋处添加预售变更后的预售房屋列表，若需要重新添加预售房屋，则通过“预售房屋—》添加房屋”进行添加。



4、在预售许可证信息界面，根据变更情况修改预售许可证的信息，并保存。  
如下图所示：

The screenshot shows the 'Pre-sale License Change Application' page of the Suizhou Project Information Management System. It includes fields for basic information (Pre-sale License No., Valid Start Date, Valid End Date), project details (Developer, Project Address, Construction Start Date), and sales area (Total Sales Area, Total Units, Residential Units, Commercial Units). A note at the bottom right says 'Calculate the total sales area based on the [Product Category] classification'.

- 5、在要件材料页面，添加预售许可变更所需的要件材料，与预售许可申请时添加要件材料方法一样。  
6、其他的操作方法与预售许可的办理类似，在这里就不一一介绍，完成后保存提交到下一环节——预售变更受理。

## 2.5 项目管理

### 2.5.1 项目管理

#### 功能说明

在导航栏中“项目管理”下的“项目管理”，可以查看所有已经备案的项目，开发企业可以查询本公司已备案的项目，房屋管理部门可以看到本单位辖区内所有开发企业已备案的项目。点击项目名称可以查看项目备案的详细信息。

#### 操作方法

- 1、操作人员登录系统，在“项目管理—>项目管理”里，选择查询条件，并输入查询值，点击“查询”，系统根据查询条件进行筛选显示。



2、通过项目名称连接，打开某一项目信息的页面，可以查看该项目的信息（项目基本信息、许可证信息、幢信息、土地证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证、项目图片）。



3、在楼盘表中，点击某一户房屋，可以查看房屋的基本信息：幢信息——》点击幢名称——》楼盘表——》选择相应的户室。



## 2.5.2 预售许可证查询

### 功能说明

开发企业查询本公司所有的有效预售许可证和失效预售许可证信息。

### 操作方法

- 1、操作人员登录系统，在导航栏“项目管理——》预售许可证”，会列出所有预售许可证，点击“已审核许可证”，会列出所有已审核的预售许可证；点击“已注销许可证”，会列出所有已注销的预售许可证。



- 2、通过项目名称链接，可以打开预售许可证查看详细信息。（项目基本信息、许可证信息、幢信息、土地证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证、项目图片）。在【幢信息】页面，可以查看各预售证下的楼盘表。（在这提供了快捷的查询方式：在许可证号中输入预售证号或在幢名称中输入幢名称，点击【查询】，再选中查询出来的幢名称，结果显示该预售证下的楼盘表）



4、在预售房屋信息，点击某一户房屋，可以查看房屋的基本信息、商品房买卖合同。



## 2.6 商品房买卖合同

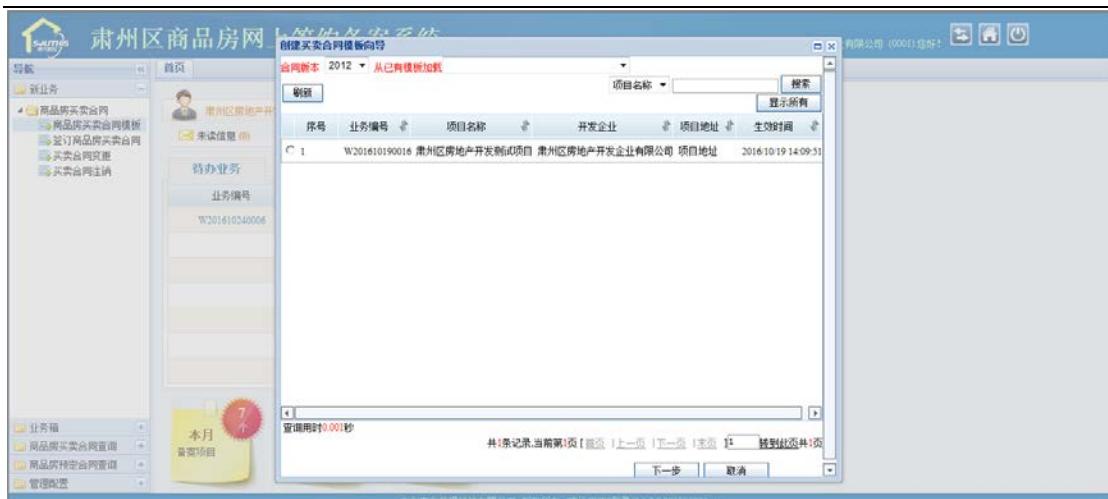
### 2.6.1 商品房买卖合同模板

#### 功能说明

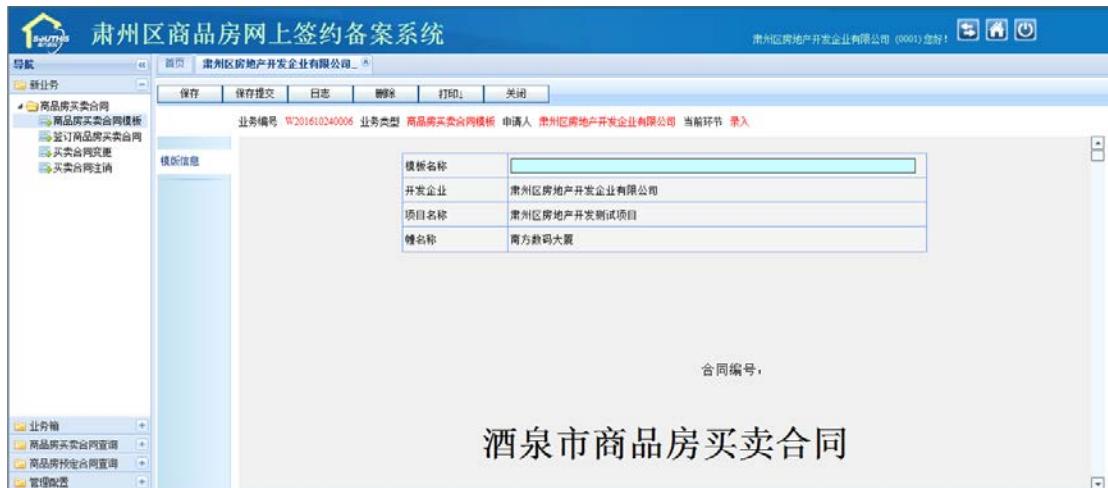
本系统提供商品房买卖合同模板的功能，房地产开发企业可以同时为某一幢制定一个商品房买卖合同模板，将需要填写的相同的信息保存在模板中，那么以后，开发企业的销售人员与购房者签订商品房买卖合同的时候，就可以在商品房买卖合同模板的基础上再继续补充填写，这样就减少了很多重复信息的录入，提高了合同签订的效率。

#### 操作方法

1、开发企业销售人员登录系统，在左侧导航栏选择“新业务—>商品房买卖合同—>商品房买卖合同模板”，根据创建买卖合同模板向导，首先选择项目，如下图所示：



2、选择幢，点击【创建模板】，首先填写模板名称，如下图所示：



填写必要的合同信息。

3、信息填写完整后，点击“保存提交”，然后相应的管理人员通过审核、归档后，则模板创建成功。

## 2.6.2 签订商品房买卖合同

### 功能说明

购房者购买商品房必须与售房单位的销售人员签订商品房买卖合同。

### 操作方法

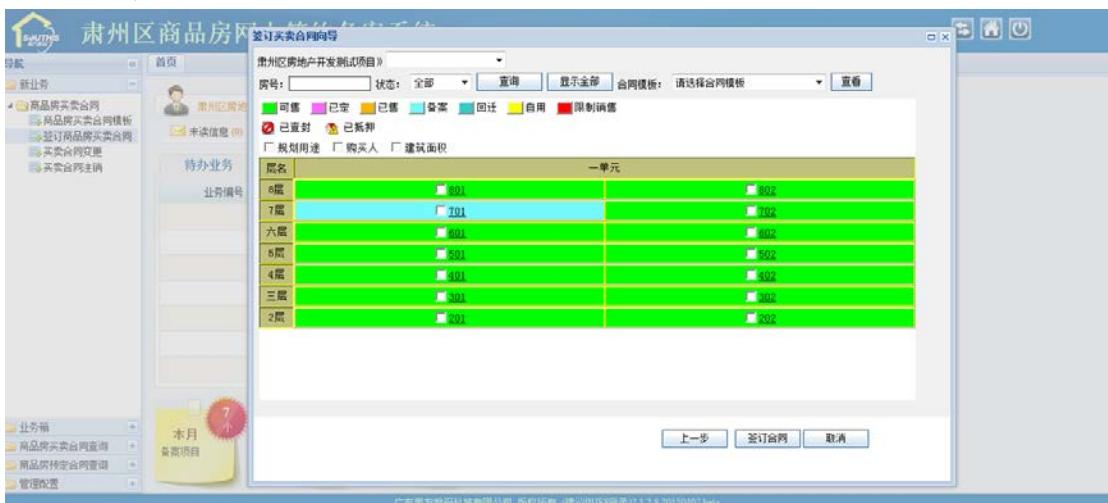
1、开发企业登录系统，在左侧导航栏选择“新业务—>商品房买卖合同—>签订商品房买卖合同”，根据向导可以选择房屋直接签订商品房买卖合同。



点击下一步：

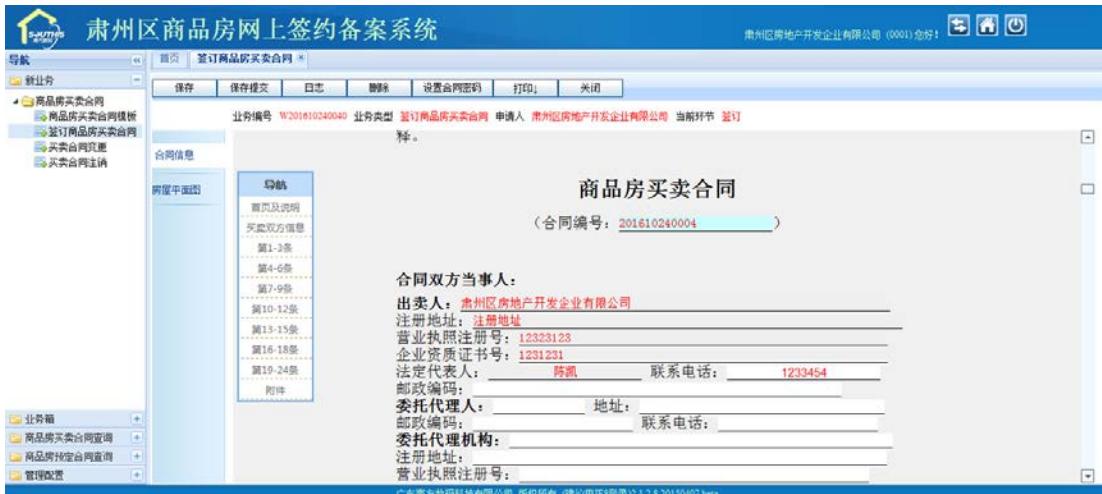


点击下一步：

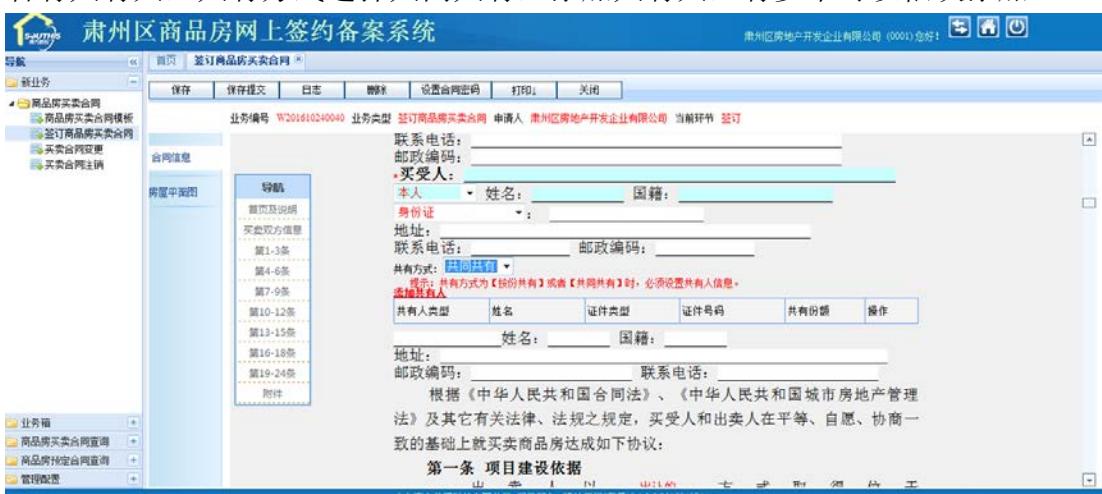


2、选择房号，点击“签订合同”，首先填写包括购房人姓名、身份证等信息

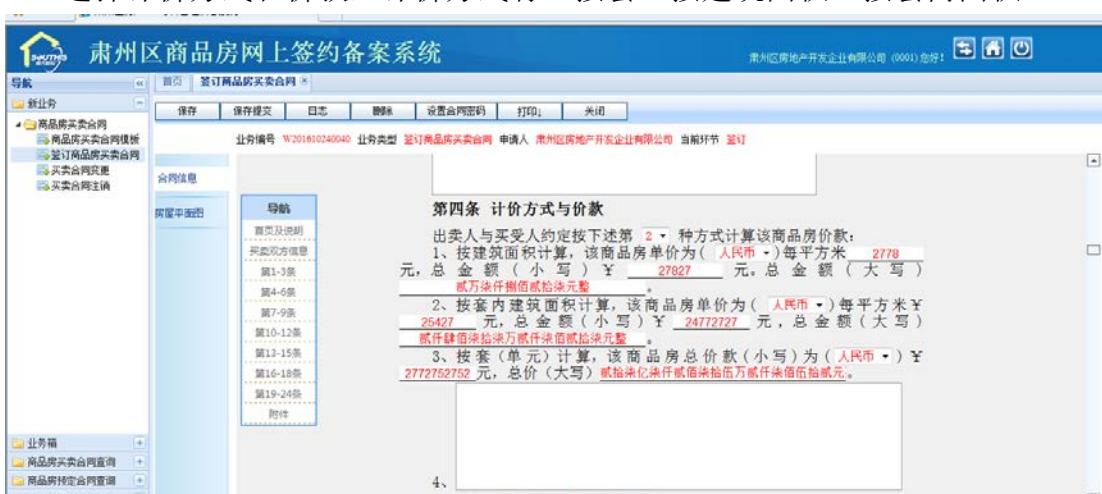
3、接着逐条填写合同条款，合同中部分信息由系统自动读取填写，如出卖人信息、预售许可证信息等；部分信息从商品房预定合同中读取，在买受人信息中，买受人的证件、证件号码、联系电话不能为空，如买受人有共有人，在共有方式下拉项中选择共有方式，再添加共有人信息。（如公司购房，则在购买方下拉项选择公司购房，在买受人中填写公司名称，再填写法人代表）



若有共有人，共有方式选择共同共有，添加共有人，有多个可以依次添加：



4、选择计价方式和价款，计价方式有：按套、按建筑面积、按套内面积。



## 5、选择付款方式及期限以及其他信息。



## 6、在合同信息填写完整，确认无误后，可以打印带有水印的合同。

释。

### 商品房买卖合同

(合同编号: 201610240004)

#### 合同双方当事人:

\*出卖人: \_\_\_\_\_  
 注册地址: \_\_\_\_\_  
 营业执照注册号: \_\_\_\_\_  
 企业资质证书号: \_\_\_\_\_  
 法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_  
 委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
 委托代理机构: \_\_\_\_\_  
 注册地址: \_\_\_\_\_

## 7、合同信息确认无误后，点击【保存提交】。可打印具有法律效力的商品房买卖合同、交款通知单、预售商品房合同备案表。

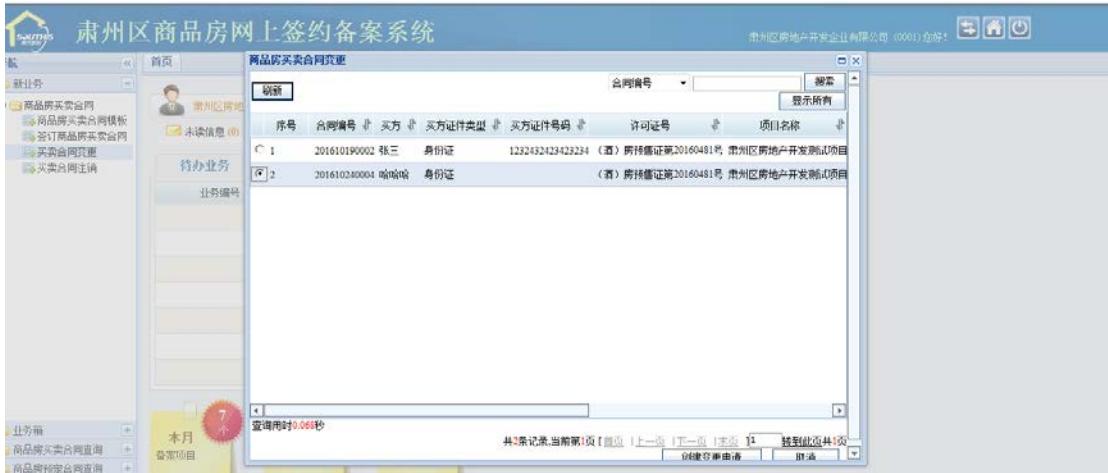
### 2.6.3 买卖合同变更

#### 功能说明

已签订商品房买卖合同但合同信息发生变更，则需要办理买卖合同变更业务。买卖合同变更业务又分为待备案买卖合同变更和已备案买卖合同变更，不管是哪一类的合同变更都是需要通过房管部门审核的。【待备案（已备案）买卖合同变更的具体操作，大体上都是一致的，在这里只做待备案买卖合同变更的介绍。】

## 操作方法

1、开发企业登录系统，在左侧导航栏选择“新业务—>商品房买卖合同—>待备案买卖合同变更”，选择要变更的商品房买卖合同。



2、点击“创建变更申请”，填写变更说明，并在合同相应的地方填上正确的内容后，保存提交房管局人员审核。



## 2.6.4 买卖合同注销

### 功能说明

若需要取消购房，则需要办理买卖合同注销业务。这里买卖合同的注销，也分为：待备案买卖合同注销和已备案买卖合同注销，合同的注销也是需要经过房管部门审核。【待备案（已备案）买卖合同注销的具体操作，大体上都是一致的，在这里只做待备案买卖合同注销的介绍。】

## 操作方法

1、开发企业登录系统，打开左侧导航栏“新业务—>商品房买卖合同—>买卖合同注销”，选择需要注销的商品房买卖合同。



2、点击“创建注销申请”，填写退房原因。



3、点击“保存”，提交房管部审核。

## 2.7 业务箱

### 功能说明

主要是对业务的一些操作，包括待办工作、已办工作、工作监控、业务档案等。

## 2.7.1 待办工作



### 功能说明

在待办业务中，显示所有待办的业务，可以通过设置查询项，搜索待办中的业务。

## 2.7.2 已办工作



### 功能说明

在已办工作中，显示当前所有已办的业务，可以通过设置查询项，搜索已办的业务。

## 2.7.3 工作监控

The screenshot shows the 'Work Monitoring' tab selected in the navigation bar. The main area displays a grid of 15 business cases. Each row contains information such as sequence number, business ID, business type, subject, creator, and status. The columns include: 序号 (Sequence Number), 业务编号 (Business ID), 业务类型 (Business Type), 主题 (Subject), 创建人 (Creator), 前一环节 (Previous Step), and 当前环节 (Current Step). The subjects of the cases range from property acquisition and sale contracts to various application types like pre-sale permits and personnel changes.

### 功能说明

在工作监控中，显示所有在办的业务，可以通过设置查询项，搜索办理未结案的业务。

## 2.7.4 业务档案

The screenshot shows the 'Business Archives' tab selected in the navigation bar. The main area displays a grid of 13 business cases. Each row contains information such as sequence number, business ID, business type, subject, creation time, and归档时间 (Archived Time). The subjects of the cases include property acquisition and sale contracts, as well as various application types like pre-sale permits and personnel changes. The cases are all marked as completed (归档).

### 功能说明

在业务档案中，显示所有已经归档的业务，可以通过业务类型、业务编号、主题查询项，搜索已经办结归档的业务。

## 2.8 商品房买卖合同查询

### 功能说明

开发企业可以查询本公司所有的商品房买卖合同信息以及买卖合同模板，区局管理人员可以查询到辖区范围内所有开发企业的商品房买卖合同信息以及买卖合同模板。

### 操作方法

- 1、操作人员登录系统，打开左侧导航栏“商品房买卖合同查询”，在这里可以查询已备案合同、失效合同以及合同模板。



- 2、通过合同编号链接，查看合同详细信息。



## 2.9 管理配置

### 功能说明

开发企业根据本公司的实际情况，通过登录系统—>管理配置—>修改登录密码。

### 注

- 1、业务信息提交后，如果发现信息有误，在房管部门还没受理前，开发企业可以在【业务箱中】的【已办业务】中，搜索该笔业务，通过链接，进入页面，点击【接办】按钮，接办此业务，再点击【收回】按钮，即可收回该业务进行修改。
- 2、房管部门退回的案件，开发企业需要点击【接办】按钮，接办此业务后，才可对业务进行修改。
- 3、当开发企业创建该笔业务时，如果不保存该笔业务，可以把该笔业务删除，在业务的上方，点击【删除】按钮即可。
- 4、业务申请中，在填写信息时，带颜色的字段必须填写。