

附件：

存量房交易登记全流程网办操作指南

为提升不动产登记网上办事服务水平，实现存量房交易登记全流程网办“一趟不用跑”目标，进一步明确操作要求，制定本操作指南。

一、总述

本指南所称存量房，是指房屋所有权人在国有建设用地上通过自建、商品房市场或政策性用房转让等方式，已按规定取得房屋所有权，拟进入市场进行转让的房屋。本指南适用于本市五城区国有建设用地使用权范围内的存量房交易登记全流程网办（以下简称“存量房交易登记全程网办”）业务。

实现“一趟不用跑”方式有对接使用统一身份认证系统、应用电子签章线上签署、线上缴交税费、联办信息平台推送、颁发电子不动产权证书等。

二、房地产经纪机构从业主体管理

（一）房地产经纪机构（以下简称“中介机构”）从事存量房交易登记全程网办居间代理经纪业务的，需向我中心申请开通相关操作权限，提交正式申请材料并做出书面承诺，保证依法、依规、依约开展经营活动，加强员工和账户管理，并承担因账户管理不善所产生的风险。取得权限的中介机构或中介机构从业人员发生变化的，应当在5日内申请

办理用户信息变更手续。

（二）平台型中介机构旗下关联多家中介机构，一位从业人员申请开通旗下多家中介机构网上签约备案权限的，需在申请材料中写明权限开通情况，并加盖平台公司和全体旗下中介机构的公章。

非平台型中介机构从业人员不能同时在两家及以上的中介机构从事网上签约备案业务。

（三）中介机构接受存量房出售委托前，应核验不动产权证书、委托人身份证明和委托人资格，并通过权属登记信息查询、不动产现场调查等方式，核实不动产的权属状况和自然状况。对不符合交易条件的，不得接受出售委托。

三、线上签署

（一）电子签章功能

全体申请人应使用电子签章完成所有文件的线上签署。签署文件包括：房源挂牌授权委托书、存量房买卖合同、水电气网过户合同、不动产登记综合申请表、不动产登记询问表、购房人家庭住房情况书面查询结果、家庭唯一住房承诺书等。签署前需将所有需签署文件认真查看完毕才允以签字。系统将会向申请人发送“e签宝”短信签署链接，为保障交易安全，请勿将链接告知他人。

（二）签署意愿认证功能

使用电子签章进行签署前，需对签署意愿进行认证。认

证模式采用视频双录方式进行认证及活体验证，对申请人同意签署的意愿表达过程进行录音录像。录制过程中进行无感人脸比对确认身份，同时采用一问一答的方式确认签署意愿，申请人需按照设定的提示答案内容跟读回答实现认证通过。

四、操作环节及操作说明

存量房交易登记全程网办中全部环节均线上办理，按顺序需申请人操作的环节为：房源挂牌、存量房买卖合同签约、申请存量房转移登记、缴交税费、支付登记费、领证等。内部审核工作在接收到存量房转移登记申请后进行，工作人员将对申请材料、购房资格等内容进行审核，业务归档后系统推送信息至水电气广电网络及公积金等联办部门，联办部门予以办理。操作说明具体如下：

（一）用户登录

1、有两种登录渠道。一是可在浏览器地址栏中直接输入存量房交易登记全程网办系统地址

(<http://222.77.178.63:7000/bdcjy/esf#>)，二是先进入福州市不动产网上办事大厅，再点击“存量房全程网办申请”进行系统跳转。任选一种渠道进入存量房交易登记全程网办系统后，已注册过闽政通账号的申请人可点击“闽政通扫码登录”入口，使用闽政通APP扫码即可登录，未注册过闽政通账号的申请人，先点击立即注册账号，依据提示完成注册后再进

行登录。

2、登录完成后，系统提供分别面向中介机构和个人的两个入口。申请人根据自身身份进行选择，中介机构代办的选择中介机构办理入口，个人售房的选择个人办理入口。入口选择后即可进入存量房交易登记全程网办的正式操作板块。

3、申请人应在意识清楚的情况下进行操作，并妥善保管自己的登录账号及密码，防止他人非法盗用造成经济损失。

（二）房源挂牌

1、产权人可以个人名义直接申请房源挂牌，也可委托中介机构申请房源挂牌。系统对房源是否符合限售政策、是否存在异议登记等进行智能实时审核，对符合条件并审核通过的予以发布房源。房源挂牌信息网上公布有效期为 90 天，逾期仍未成交的，系统自动删除挂牌信息。

2、产权人委托中介机构将存量房房源挂牌的，产权人需与中介机构签署授权委托书，授权委托书由产权人使用电子签章与中介机构实现线上签署。

（三）合同网签

1、房源挂牌申请通过后进行存量房买卖合同（以下简称“合同”）网签，申请人填写合同信息同时选择水、电、燃气、广电网络过户及公积金提取等联办业务，全体申请人在

签署意愿认证通过后，使用电子签章对合同进行线上签约。

2、存量房买卖网签合同可作为申请人办理银行贷款、住房公积金贷款、涉税业务等的依据，买卖双方在存量房买卖合同网签时须如实填写交易价格、付款方式等交易信息。

3、买卖双方可以约定网上签约合同信息存续期限，网上合同信息最长保留期为90日，在存续期限内双方未申请办理房屋转移登记的，系统自动删除网签合同信息。

4、在合同信息存续期间，房屋尚未进行转移登记，经交易双方协商终止交易解除买卖合同的，可线上申请注销网签合同信息。系统将发送短信至申请人，申请点击短信链接使用电子签章签署注销申请表等进行注销操作。

5、需要修改网签合同信息的，由申请人在“我的签约”中点击操作，修改完毕后全体申请人需重新再次签约。

（四）外网综合申请

1、申请人通过外网发起存量房转移登记申请。提交申请时，全体申请人在签署意愿认证通过后，使用电子签章对申请材料进行线上签字。

2、身份证申请材料可通过省电子证照库获取居民身份证电子证照。

3、申请人在问询环节要如实填写家庭成员信息等，并授权不动产登记机构通过外部共享数据对申请人的户籍、婚姻、养老保险、个人社保、出生证明等信息进行核对。

查询结果与申请人申报的信息不冲突的（含共享数据无法查询的情况），无需申请人提供纸质证明材料，在申请人对其家庭住房情况做出书面承诺后予以办理，查询结果随案保存。

4、发起存量房转移登记申请时，系统自动获取卖方的电子不动产权证书，并由卖方承诺登簿后原纸质产权证作废。在登记完成后，由我中心通过官网公告作废原纸质产权证，并且原产权证已失效信息可在e福州APP中公开查询。

（五）线上缴交税费、登记费

1、申请人提交申请后，我中心工作人员在登记系统中对申请材料进行审核并推送计税信息至税务部门，由税务部门完成税费计算相关工作。

2、在税务部门完成税费计算相关工作后，系统发送短信通知申请人进行线上缴交税费和登记费，登记系统在接收到完税信息后完成登簿。线上缴交税费通过闽政通 APP 完成，线上支付登记费通过 e 福州 APP 完成或支付宝中的“不动产登记网上缴费”小程序完成。

（六）领证

1、业务办结归档后向申请人颁发电子不动产权证书，系统发送短信通知申请人至e福州APP中下载查看电子不动产权证书。电子不动产权证书文字内容、格式与纸质不动产权证书一致，具有同等法律效力。

2、有纸质不动产权证书需求的申请人，在申请时选择自行领证的至我中心或就近办理点在自助制证机上自行制证领证。选择邮寄纸质权证的在外网申请时填写收件地址、收件人等信息，并告知由EMS提供邮寄服务以及邮费到付的给付方式。申请人收到新纸质权证后需在规定期限内至中心官网评价邮寄服务，过期末评价则默认视为已收到新纸质权证。期限内若未收到新纸质权证的，可在不动产登记机构官网进行申诉。