

网上签约备案系统 V2.0

用户手册

广东南方数码科技有限公司

2013年6月

前 言

关于本手册

本手册就广东南方数码科技有限公司研发的房产网上签约备案系统的界面菜单以及业务操作流程进行图文并茂的讲解，以操作过程的截图为本手册的主要内容，旨在让用户参照本手册，能够比较直观的学习和使用本系统。

对于未接触过计算机的用户，应该先熟悉计算机及 Windows 的基本操作（本说明书没有这些方面的内容，请用户自行解决），然后再从本说明书开始，结合软件边学边做。

由于编者水平有限以及时间仓促，书中难免有疏漏、不到之处，恳请读者不吝指教。

技术服务

您可以通过下述方式的任何一种享受南方公司快捷的技术服务：

热线电话：020-23380999

传真：020-85529456 邮政编码：510665

通讯地址：广州市天河区科韵路 26 号测绘大厦四楼

E-MAIL: news@southgis.com

用户可以在公司网站（<http://www.southgis.com/>）中获得快捷的技术支持，并可参与用户、开发人员、技术服务人员之间的讨论与交流。用户还可以在该网站内了解到南方软件的最新动态、下载有关产品的最新版本及相关技术资料。

注：本操作手册中所用的系统登录账号可能因为权限不同，而导致界面以及权限有所变化。

系统登录

浏览器中输入系统的访问地址,例如:<http://172.16.50.237/wsbav2>,打开系统登录界面。
系统登录界面如图 1-1 所示,输入用户名和密码后,点击“登录”按钮进入系统。



图 1-1

项目信息管理系统

1.系统功能简介

该子系统实现的主要功能为包括:可以进行项目基本信息、项目楼盘、土地证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证等证件信息的维护、对项目楼盘的开盘、封盘管理。该子系统还为开发企业提供了预售许可的预报预审功能,开发企业可以在线提报办理预售许可的资料,进行网上预审,为开发企业办理业务提供了便利。

2.业务流程



图 3-1

3.项目备案

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一个月，必须以项目为基础办理项目备案申请。

操作方法

1. 房地产开发企业用企业帐号登录系统，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：

项目备案申请

保存 保存提交 日志 删除 打印 关闭

业务编号 W201306070012 业务类型 项目备案申请 申请人 袁鑫森 当前环节 申请

项目基本信息				
项目名称	<input type="text"/>	开发单位	酒泉市住房和城乡建设局	<input type="button" value="选择"/> <input type="button" value="清空"/>
发改委文件名	<input type="text"/>	发改委批号	<input type="text"/>	批准日期
总建筑面积 (m ²)	<input type="text"/>	住宅建筑面积 (m ²)	<input type="text"/>	非住宅建筑面积 (m ²)
所在区域	滨河路街道	容积率	<input type="text"/>	立项有效期
总占地面积 (m ²)	<input type="text"/>	地上占地面积 (m ²)	<input type="text"/>	地下占地面积 (m ²)
住宅占地面积 (m ²)	<input type="text"/>	商铺占地面积 (m ²)	<input type="text"/>	附属占地面积 (m ²)
幢数/套数	<input type="text"/>	绿地率	<input type="text"/>	建筑密度
项目建设开始日期	<input type="text"/>	预计项目完工日期	<input type="text"/>	工程总投资 (万元)
土地使用证	<input type="text"/>	建设用地规划许可证	<input type="text"/>	建设工程设计方案核定通知书
项目地址	<input type="text"/>			保障房配建比
售楼处地址	<input type="text"/>			售楼电话
设计单位	<input type="text"/>			
施工单位	<input type="text"/>			
监理单位	<input type="text"/>			

- 填写项目基本信息并保存，包括项目名称、发改委文件名、发改委批号、批准日期、所在区域、项目地址、施工单位、项目进度、周边配套等基本信息。
- 添加土地证信息并保存。

土地证信息

土地使用权证				
* 证号	金国用(2012)第0078号	土地使用权人	金昌市住房和城乡建设局	所在区域
地号	620302001630001000	图号	58.0-55.0 58.0-55.5	地类(用途)
起始日期	2012-10-24	终止日期	2014-10-24	使用年限
使用权面积 (m ²)	1000	专用面积 (m ²)	800	分摊面积 (m ²)
使用权类型	拍卖	土地权属性质	国有土地使用权	取得价格 (万元)
审核情况	未审核	发证机关	金昌市国土资源局	抵押状态
座落	金昌市金川区金川路金源小区205栋			
备注	<input type="text"/>			

- 添加建设用地规划许可证信息，并保存

建设用地规划许可证信息

建设用地规划许可证			
* 证号	地字第620300201220020	所在区域	滨河路街道
发证机关	金昌市住房和城乡建设局	发证日期	2013-10-10
用地单位	金昌市住房和城乡建设局		
用地项目名称	金源小区		
用地位置	金昌市金川区金川路金源小区205栋		
用地性质	居住用地		
用地面积	700平方米		
建设规模	控制在2000平方米以内		
备注			
审核情况	未审核		

5. 添加建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证信息，同 4.

6. 上传项目图片信息

单个文件最大可上传**2.5 M**，可上传文件类型**jpg bmp gif jpeg**



7. 上传要件材料

先添加需要上传的要件材料，然后上传相应文件

创建默认项 编辑 删除 **添加** 纸质材料↓

第一步

<input type="checkbox"/>	序号	要件名称	证件号码	收件类型	份数	已上传附件	纸质材料已收
<input type="checkbox"/>	1	建筑工程施工许可证		复印件	1	第二步 <input type="checkbox"/> 进入	未收
<input type="checkbox"/>	2	建设用地规划许可证		复印件	1	<input type="checkbox"/> 进入	未收

先“添加”要上传的要件名称，后上传相应的要件材料

待所有要件已上传完之后，即可提交给房管局受理审核，房管局审核归档后，开发商即可办理预售许可申请业务。

4. 预售许可

4.1 预售许可申请

功能说明

房地产开发企业可以对已经办理过项目备案的房屋进行预售许可申请。项目备案后才能办理预售许可。

操作方法

1. 房地产开发企业用公司帐号登录系统，在导航栏里选择“新业务—>许可申请—>预售许可申请”，勾选项目后点击“确定”，如下图所示：

创建预售许可业务

刷新 搜索 显示所有

<input type="checkbox"/>	序号	项目名称	开发企业	所在区域	项目地址	生效时间
<input type="checkbox"/>	1	盘锦花园	恒大地产	北京路街道		2013-6-5 10:30:58
<input type="checkbox"/>	2	帝都花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-5 16:02:33
<input checked="" type="checkbox"/>	3	江南花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-7 15:46:23

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

2. 进入新建的预售许可申请界面后，需要添加幢信息、预售房屋信息、预售许可证信息、要件材料、建筑工程施工许可证信息、建设工程规划许可证信息等操作。

首页 恒大地产_金房预售第20130363号

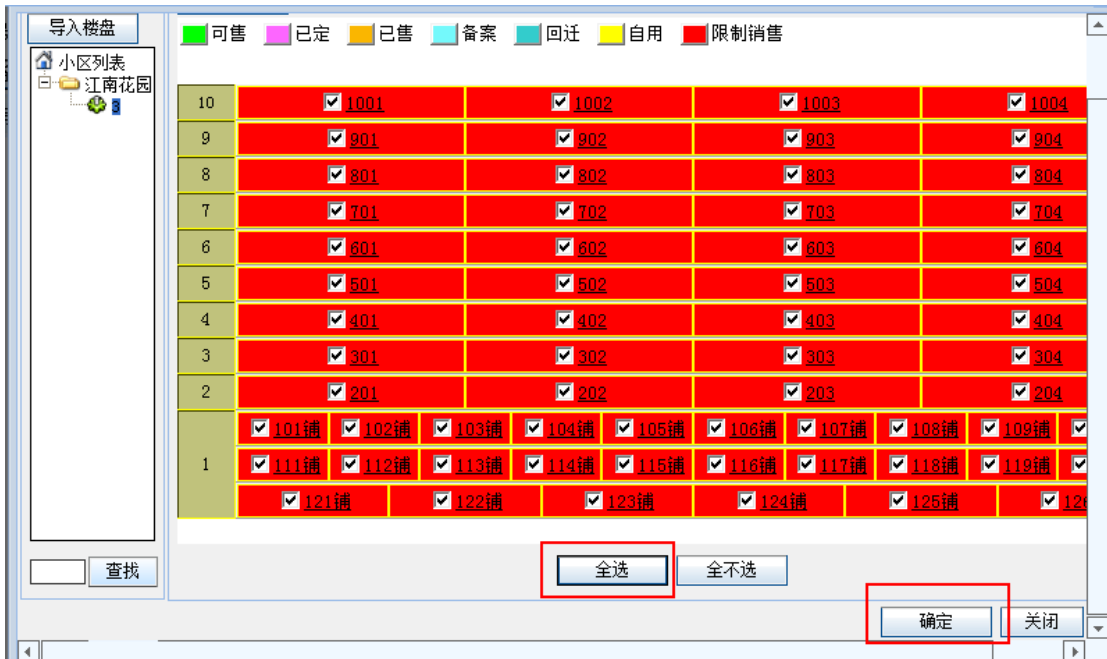
保存 保存提交 日志 删除 打印 关闭

业务编号 W201306070023 业务类型 预售许可申请 申请人 恒大地产 当前环节 申请

项目备案信息	项目基本信息			
	幢信息	项目名称	江南花园	开发单位
预售房屋信息	发改委文件名	20120001	发改委批号	20120001
土地证信息	总建筑面积 (m ²)		住宅建筑面积 (m ²)	非住宅建筑面积 (m ²)
建设用地规划许可证信息	所在区域	滨河路街道	容积率	立项有/无
建设工程规划许可证信息	总占地面积 (m ²)		地上占地面积 (m ²)	地下占地面积 (m ²)
建筑工程施工许可证信息	住宅占地面积 (m ²)		商铺占地面积 (m ²)	附属占地面积 (m ²)
要件材料	幢数/套数		绿地率	建筑密度
	项目建设开始日期		预计项目完工日期	工程总投资 (万)
	土地使用证		建设用地规划许可证	建设工程设计方案审批
	项目地址			保障房建设
	售楼处地址			售楼部
	设计单位			

3. 在幢信息界面，可以查看幢的所有信息及导入测绘成果。
4. 在预售房屋界面，点击“添加房屋”，从楼盘表中选择要添加到预售房屋列表中的房屋，

点击“确定”，就可以将选中的房屋添加到预售房屋中，预售以幢为单位。如下图所示：



5. 点击红色框框内的房号设置房屋属性。



6. 房屋信息界面：填写好房屋信息后先 **保存** ，然后点击 **属性复制** 按钮可以把幢下面指定的房屋的信息进行相同的设置，比如说把幢下面每层的房屋信息设置为 15000 元一个平方。通过此功能可以减少重复操作。

房屋信息

基本信息			
房号	<input type="text" value="1003"/>	房序号	<input type="text" value="3"/>
房屋性质	<input type="text" value="市场化商品房"/>	规划用途	<input type="text" value="成套住宅"/>
销售用途	<input type="text" value="住宅"/>	阳台类型	<input type="text"/>
所在层	<input type="text" value="10"/>	层名	<input type="text" value="10"/>
所属单元	<input type="text" value="0"/>	单元名	<input type="text"/>
建筑面积 (m ²)	<input type="text" value="94.3"/>	套内面积 (m ²)	<input type="text" value="84.84"/>
房屋结构	<input type="text" value="钢、钢混结构"/>	装修标准	<input type="text" value="粗装修"/>
房屋坐落	<input type="text" value="广州天河区3#1003"/>		
销售信息			
单价 (元/m ²)	<input type="text" value="15000"/>	总价 (元)	<input type="text" value="1414500"/>
销售状态	<input type="text" value="可售"/>	是否可售	<input type="text" value="是"/>
自用房	<input type="text" value="否"/>	可售	<input type="text" value="是"/>
换手次数	<input type="text"/>	审核情况	<input type="text" value="未审核"/>
备注信息	<input type="text"/>		

属性复制
再点击属性复制
先保存
保存
关闭

7. 点击 属性复制 按钮 得到如下界面：勾选“单价”、“规划用途”、“销售用途”，点击“下一步”跳出楼盘表，选择要复制属性的房屋。

房屋属性复制对话框 -- 网页对话框

第一步：选择要复制到其他户室的属性 注：* 为必选属性

- 可售
- 户型
- 房屋类型
- 规划用途*
- 销售用途*
- 所在层
- 阳台个数
- 房屋朝向
- 房屋性质
- 装修标准
- 自用房
- 备注信息
- 单价*
- 房屋结构

显示修改标识

8. 在预售许可证界面，填写基本信息、预售信息、预售资金监管帐号以及其他信息，完成后点击“保存”，如下图所示：

业务编号 W201306070027 业务类型 预售许可申请 申请人 恒大地产 当前环节 申请

项目备案信息	开发企业	恒大地产	资质证书号	20080101	资质等级	一级
幢信息	项目名称	江南花园	项目坐落		装修状况	
预售房屋信息	开工日期		竣工日期		交付日期	
土地证信息	买卖合同版本	2012	预定合同版本	2012		
建设用地规划许可证信息	预售信息					
建设工程规划许可证信息	价格批文号		建筑面积 (m ²)	0	基底面积 (m ²)	
建筑工程施工许可证信息	预售总面积 (m ²)	0	预售总套数	0	预留物业用房面积 (m ²)	0
预售许可证信息	住宅申请套数	310	商业、金融、信息套数	0	教育、医疗、卫生、科研套数	0
要件材料	住宅申请面积 (m ²)	3824.5	商业、金融、信息面积 (m ²)	0	教育、医疗、卫生、科研面积 (m ²)	0
	文化、娱乐、体育套数	0	办公申请套数	0	工业、交通、仓储套数	0
	文化、娱乐、体育面积 (m ²)	0	办公申请面积 (m ²)	0	工业、交通、仓储面积 (m ²)	0
	军事面积 (m ²)	0	军事套数	0	其他类型	
	其他申请套数	310	其他申请面积 (m ²)	3824.5		

9. 添加土地证信息，关联证与幢，最后点击“保存”。

土地使用权证							
证号	土20130601	土地使用权人	艾丝凡	所在区域	北京路街道		
地号		图号		地类(用途)	住宅用地		
起始日期		终止日期		使用年限			
使用权面积(m ²)		独用面积(m ²)		分摊面积(m ²)			
使用权类型	征收	土地权属性质	国有土地使用权	取得价格(万元)			
发证机关	金昌市规划局	抵押状态	是				
座落							
备注							
<input type="button" value="关联幢"/> <input type="button" value="刷新"/> 填写完信息后，记得关联证与幢 <input type="button" value="搜索"/> <input type="button" value="显示所有"/>							
序号	CODE	幢名称	销售类型	户室总套数	销售面积	开盘均价	审核情况
-14		40915	3	预售	1		未审核
共1条记录,当前第0页 [首页 上一页 下一页 末页] 0 转到此页共1页							

10. 添加建设工程规划许可证信息及建筑工程施工许可证信息，操作同 9。

11. 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”可以一次性添加默认的要件材料，根据需要再进行添加或删除。如下图所示：

项目备案信息	<input type="button" value="创建默认项"/>	<input type="button" value="编辑"/>	<input type="button" value="删除"/>	<input type="button" value="添加"/>	<input type="button" value="纸质材料↓"/>		
幢信息							
预售房屋信息							
土地证信息							
建设用地规划许可证信息							
建设工程规划许可证信息							
建筑工程施工许可证信息							
预售许可证信息							
要件材料							
序号	要件名称	证件号码	收件类型	份数	已上传附件	纸质材料已收	排序
<input type="checkbox"/>	1 商品房预售许可申请表		扫描件	1	0 进入	未收	1
<input type="checkbox"/>	2 商品房预售方案		扫描件	1	0 进入	未收	2
<input type="checkbox"/>	3 开发企业营业执照、资质证书、法人身份证		复印件	1	0 进入	未收	3
<input type="checkbox"/>	4 立项批复文件		复印件	1	0 进入	未收	4
<input type="checkbox"/>	5 土地使用权证		复印件	1	0 进入	未收	5
<input type="checkbox"/>	6 商品房建设用地规划许可证		复印件	1	0 进入	未收	6
<input type="checkbox"/>	7 商品房建筑工程施工许可证		复印件	1	0 进入	未收	7
<input type="checkbox"/>	8 物价局的商品房预售成本审核认证结论书，一房一价表（明码标价表）		扫描件	1	0 进入	未收	8
<input type="checkbox"/>	9 商品房建设工程规划许可证		复印件	1	0 进入	未收	9
<input type="checkbox"/>	10 商品房建筑面积计算书		扫描件	1	0 进入	未收	10
<input type="checkbox"/>	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

12. 要件材料补充完整后，打印申请表。如下图所示：

保存	保存提交	日志	删除	打印↓	关闭
----	------	----	----	-----	----

业务编号 W201306070027 业务类型 预售 预售许可申请表 大地产 当前环节 申请

项目备案信息	创建默认项	编辑	删除	添加	纸质材料↓
--------	-------	----	----	----	-------

<input type="checkbox"/>	序号	要件名称	证件号码	收件类型	
<input type="checkbox"/>	4	立项批复文件		复印件	1
<input type="checkbox"/>	5	土地使用权证		复印件	1
<input type="checkbox"/>	6	商品房建设用地规划许可证		复印件	1
<input type="checkbox"/>	7	商品房建设工程施工许可证		复印件	1
<input type="checkbox"/>	8	物价局的商品住房预售成本审核认证结论书，一房一价表（明码标价表）		扫描件	1
<input type="checkbox"/>	9	商品房建设工程规划许可证		复印件	1
<input type="checkbox"/>	10	商品房建筑面积计算书		扫描件	1
<input type="checkbox"/>	11	工程施工合同及关于施工进度的说明		扫描件	1
<input type="checkbox"/>	12	《商品房预售款专用帐户监管协议书》		扫描件	1
<input type="checkbox"/>	13	预售的商品房已确定施工进度和竣工交付时间		扫描件	1
<input type="checkbox"/>	14	市政、公用和公共建筑设施的配套建设计划		扫描件	1

13. 保存提交到房管局，由房管局受理审核归档后，即可打印预售许可证，并对预售项目进行开盘。

4.2 预售许可变更申请

功能说明

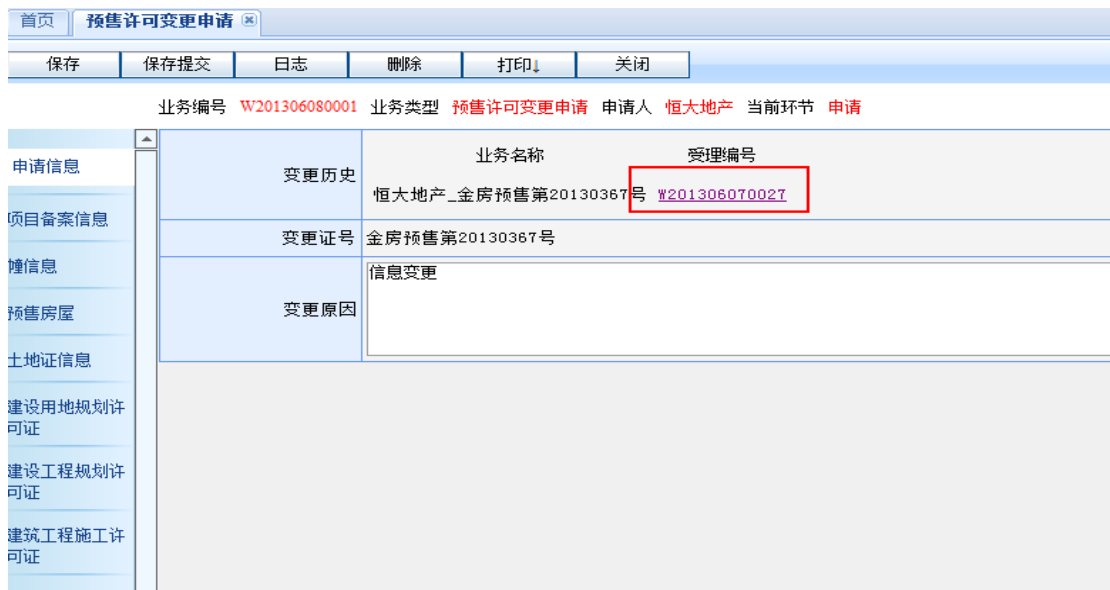
预售许可证如果有信息发生变更，如开发企业名称、项目名称等，开发企业需要在外网发起预售变更申请。

操作方法

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



- 填写申请信息，添加变更原因，点击“业务编号”可以打开查看此预售许可证办理时的业务信息。



- 如果房屋有变更的话，可以在预售房屋信息页面添加预售变更后的预售房屋，通过点击“添加房屋”进行添加。
- 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。
- 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。
- 要件材料添加完毕后保存，点击“打印申请表”。

7. 完成后保存提交到房管局进行受理审核。

后面的流程与办理预售许可时的流程一样，这里就不再介绍，详情参考预售许可的办理步骤。

4.7 预售许可证查询

功能说明

房地产开发企业登录系统可以查询本公司所有的已审核的预售许可证、已注销的预售许可证、待审核的预售许可证，房屋管理部门通过权限可以配置辖区范围内所有公司的已审核的预售许可证、已注销的预售许可证、待审核的预售许可证。

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”处，点击“已审核许可证”，会列出所有有效的预售许可证，点击“已注销许可证”，会列出所有失效的预售许可证。

序号	许可证号	类型	是否开盘	项目名称	所在区域	发证时间	开发企业	创建时间
1	金房预售第20130361号	预售	已开盘	帝都花园	滨河路街道	2013-06-05	恒大地产	2013-06-05
2	金房预售第20130367号	预售		江南花园	滨河路街道		恒大地产	2013-06-07

2. 通过许可证号名称链接，可以打开预售许可证查看详细信息。

序号	许可证号	类型	是否开盘	项目名称	所在区域	发证时间	开发企业	创建时间
1	金房预售第20130361号	预售	已开盘	帝都花园	滨河路街道	2013-06-05	恒大地产	2013-06-05
2	金房预售第20130367号	预售		江南花园	滨河路街道		恒大地产	2013-06-07

点击可查看许可证信息

4.8 楼盘开盘

功能说明

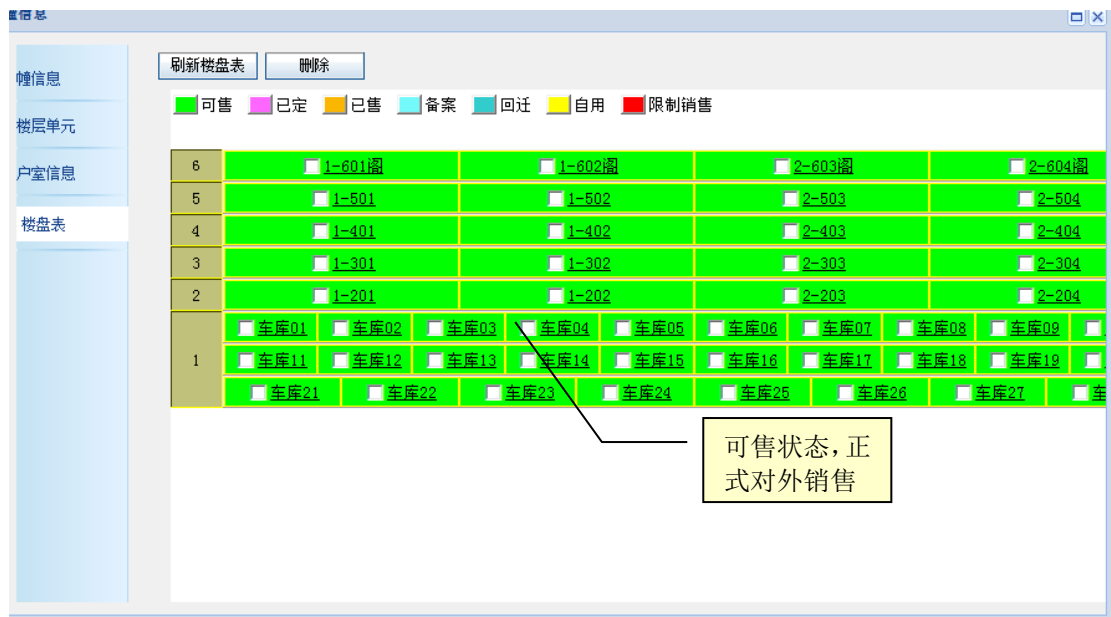
楼盘开盘之后才能正式对外销售。开发企业办理完预售许可证后，通过对指定的预售许可证进行开盘，从而可以让该许可证下面的所有的幢可售。

操作方法

- 1、 房地产开发企业登录系统，在导航栏中打开“预售许可证—>已审核预售许可证”，勾选要开盘的预售许可证，点击“开盘”。如图：



1. 开盘后的楼盘表状态变化如下图所示:



商品房网上签约备案系统

1. 系统功能简介

该子系统以基础测绘生成的楼盘表和项目管理系统为基础,可以实现商品房预订合同和买卖合同网上签约、打印,系统给购房者提供设定合同编辑密码的功能,防止开发商私自修改合同。系统还具备合同撤销功能,合同撤销由买卖双方共同提出退房申请、管理部门审核完成。分为商品房买卖合同、商品房合同买卖查询、商品房预订合同查询等模块。

2. 商品房买卖合同

2.1 商品房买卖合同模版

功能说明

本系统提供商品房合同模板的功能，房地产开发企业可以为同一项目下的每个幢制定一个商品房合同模板，将需要填写的相同的信息（如公司信息、委托代理机构等）保存在模板中，当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，会自动载入合同模板中的共同的信息，销售人员只需要填写部分合同信息，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、房地产开发企业用个人帐号登录系统，在左侧导航栏中选择“新业务—>商品房买卖合同—>商品房合同模板”，根据创建合同模板向导，首先选择项目，如下图所示：



- 2、点击“下一步”，选择项目中的幢。

创建合同模板向导

合同版本: 2012

刷新

项目地址: 搜索

显示所有

<input type="checkbox"/>	序号	项目名称	开发企业	所在区域	项目地址	生效时间
<input type="checkbox"/>	1	盘锦花园	恒大地产	北京路街道		2013-6-5 10:30:58
<input type="checkbox"/>	2	帝都花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-5 16:02:33
<input checked="" type="checkbox"/>	3	江南花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-7 15:46:23

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

下一步 取消

3、点击“创建模板”，填写模板名称后保存。

创建合同模板向导

合同版本: 2012

刷新

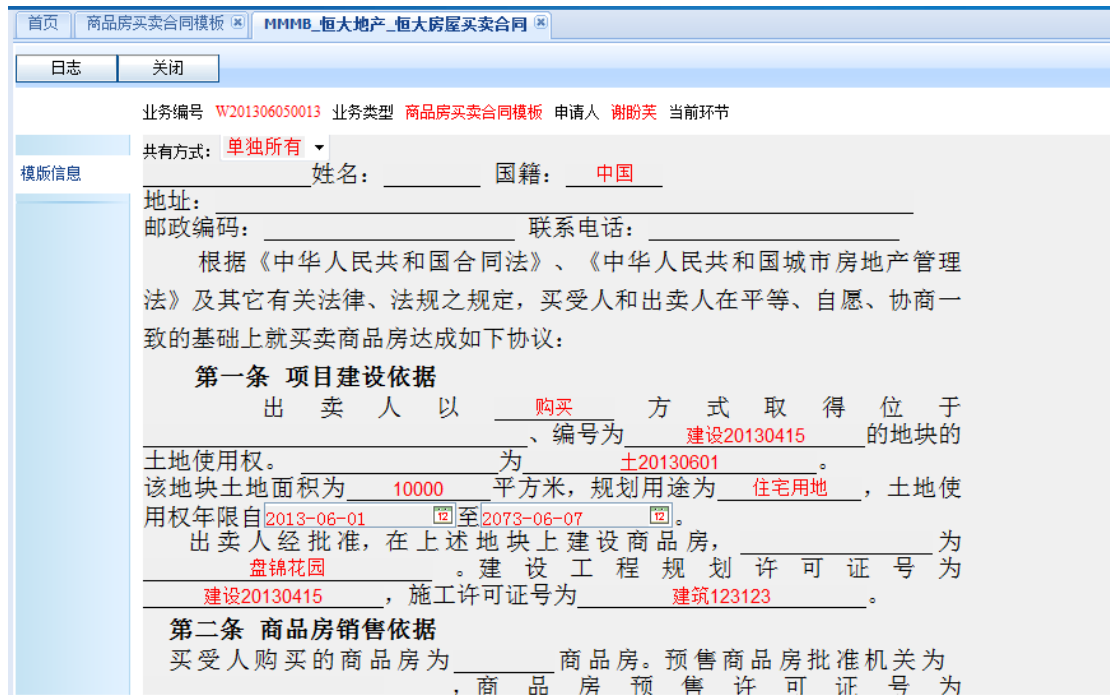
幢名称: 搜

<input type="checkbox"/>	序号	幢名称	销售类型	所属项目	所属公司	审核情况	状态	是否被禁售	被禁售
<input checked="" type="checkbox"/>	1	3	预售	江南花园	恒大地产	通过	未开盘	否	否

共1条记录,当前第1页 [首页 | 上一页 | 下一页 | 末页]

上一步 创建模板 取消

4、根据实际情况填写商品房合同模板中的信息，包括出售人信息、房屋及价格、，当选择模板签订合同时这些信息将会自动加载，如下图所示：



The screenshot shows a web browser window with the following content:

- Page title: 商品房买卖合同模板
- Page subtitle: MMHB_恒大地产_恒大房屋买卖合同
- Buttons: 日志, 关闭
- Business Info: 业务编号 W201306050013, 业务类型 商品房买卖合同模板, 申请人 谢盼美, 当前环节
- Form Fields:
 - 共有方式: 单独所有
 - 姓名: _____ 国籍: 中国
 - 地址: _____
 - 邮政编码: _____ 联系电话: _____
- Text: 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：
- Section: **第一条 项目建设依据**
- Text: 出卖人以 购买 方式取得位于 _____、编号为 建设20130415 的地块的土地使用权。_____ 为 土20130601。该地块土地面积为 10000 平方米，规划用途为 住宅用地，土地使用权年限自 2013-06-01 至 2073-06-07。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，_____ 为 盘锦花园。建设工程规划许可证号为 建设20130415，施工许可证号为 建筑123123。
- Section: **第二条 商品房销售依据**
- Text: 买受人购买的商品房为 _____ 商品房。预售商品房批准机关为 _____，商品房预售许可证号为 _____。

4、完成后点击“保存提交”，将商品房预定合同模板提交给下一环节，由相关人员对模板进行审核，审核通过后的模板才能被正式使用。

2.2 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—>签订商品房买卖合同”，选择项目，点击“下一步”。

签订买卖合同向导

刷新 项目地址 搜索 显示所有

<input type="checkbox"/>	序号	项目名称	开发企业	所在区域	项目地址	生效时间
<input checked="" type="checkbox"/>	1	盘锦花园	恒大地产	北京路街道		2013-6-5 10:30:58
<input type="checkbox"/>	2	帝都花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-5 16:02:33
<input type="checkbox"/>	3	江南花园	恒大地产	滨河路街道		2013-6-7 15:46:23

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

下一步 取消

2、选择幢，点击“下一步”。

签订买卖合同向导

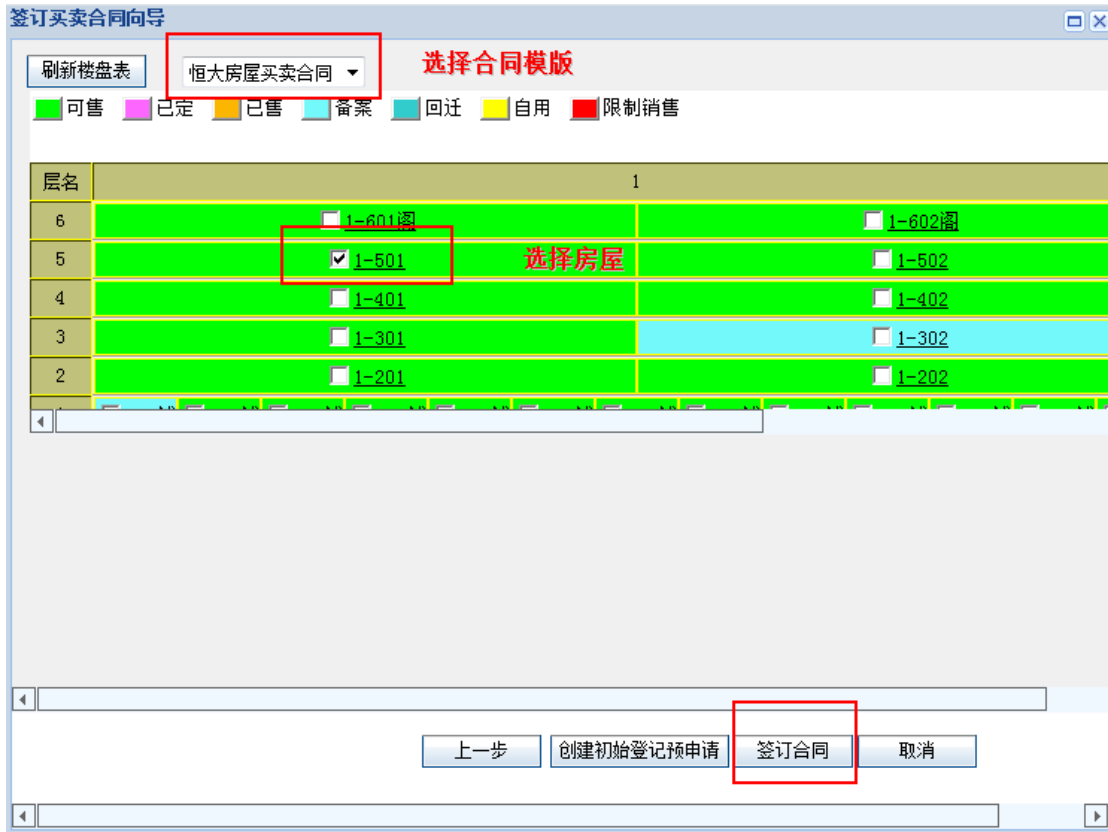
刷新 幢名称 搜索 显示

<input type="checkbox"/>	序号	幢名称	销售类型	所属项目	所属公司	审核情况	状态	是否被禁售	被禁售	设置了开盘
<input checked="" type="checkbox"/>	1	2	现房	盘锦花园	恒大地产	通过	已开盘	否	否	是

共1条记录,当前第1页 [首页 | 上一页 | 下一页 | 末页] 1 转到此

上一步 下一步 创建初始登记预申请 取消

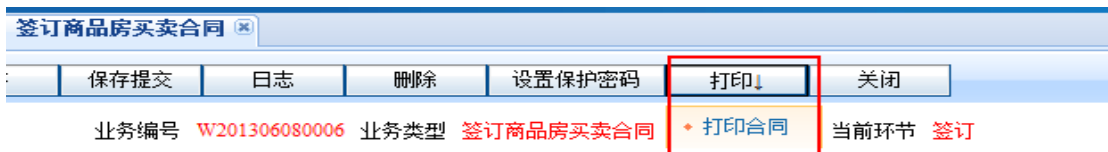
3、选择模板和房屋点击“签订合同”，如下图所示：



- 4、接着逐条填写合同条款，合同中部分信息由系统自动读取，您无须填写，如出卖人信息、预售许可证信息等；部分信息从商品房合同模板中读取，如附件信息。



- 5、填写完成后点击“保存”，并打印合同草稿给双方确认。
6、双方确认无误后，打印合同。



2.3 待备案买卖合同变更

功能说明

已签订商品房买卖合同，若信息发生变更，则需要办理买卖合同变更业务。

操作方法

- 1、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—>待备案买卖合同变更”，选择要变更的商品房买卖合同。



序号	合同编号	买方	买方证件类型	买方证件号码	许可证号	项目名称	幢名称
7	201305200003		身份证			QWE	0005
8	12345	谢添	身份证	411234199012123456		佳源花都项目	2号综合楼
9	201305210001	111111111111111111	身份证			asdasdsdasdsdad	35
10	201306040001	曾涛	身份证	411528198910151254		佳源花都项目	2号综合楼
11	201306050001	李宗盛	身份证	32068419871108496X		盘锦花园	2
12	201306050002	张三	身份证	440105199010162573		帝都花园	2
13	201306060001	杨清华	身份证	411234198912123456	6	测试项目	30号住宅楼
14	201306060003	杨花花	身份证	423234567823456789		帝都花园	2
15	201306060005	阿斯蒂芬	身份证	440104197711286688		盘锦花园	2
16	201306080001	李大华	身份证			盘锦花园	2

- 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。
合同变更操作和签订合同是一样的。从开始检查信息，把需要变更的资料填写完。
- 3、填写完成后点击“保存”，并打印合同草稿给双方确认。
- 4、保存提交后，此变更业务将由房屋管理部门相关人员进行审核，审核通过后，变更合同正式生效。

2.4 买卖合同注销

功能说明

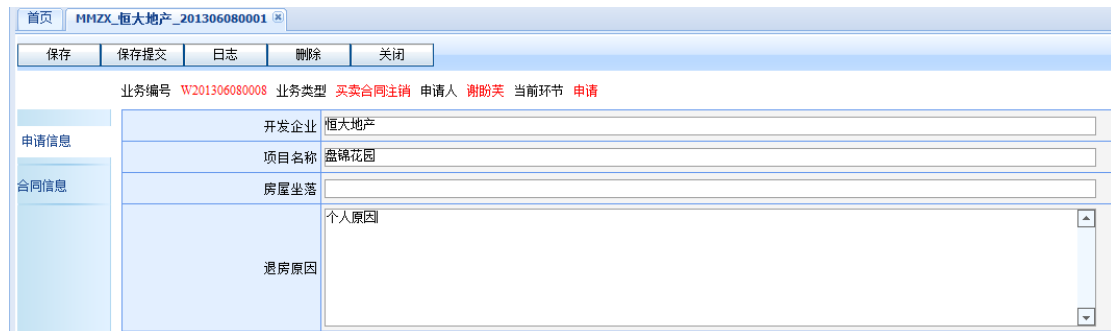
签订了商品房买卖合同，如果因为某种原因需要退房，则需要办理商品房买卖合同注销业务。

操作方法

- 1、 开发企业销售人员登录系统，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”，将业务提交到房屋管理部门进行审核，审核通过后，则合同失效。

2.5 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，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、待备案合同、失效合同以及合同模板。

导航										
新业务 业务箱 商品房买卖合同查询 已备案合同 待备案合同 失效合同 合同模版		刷新	首页 已备案合同 待备案合同 失效合同 合同模版	<input type="checkbox"/> 序号	<input type="checkbox"/> 合同编号	<input type="checkbox"/> 买方	<input type="checkbox"/> 买方证件类型	<input type="checkbox"/> 买方证件号码	<input type="checkbox"/> 许可证号	<input type="checkbox"/> 项目名称
<input type="checkbox"/>	5	201305200002	12345	身份证						QWE
<input type="checkbox"/>	6	201305200010	李成	身份证	411528198910151234					佳源花都项目
<input type="checkbox"/>	7	201305200003		身份证						QWE
<input type="checkbox"/>	8	12345	谢添	身份证	411234199012123456					佳源花都项目
<input type="checkbox"/>	9	201305210001	111111111111111111	身份证						asdasdsdasdsd
<input type="checkbox"/>	10	201306040001	曾涛	身份证	411528198910151254					佳源花都项目
<input type="checkbox"/>	11	201306050001	李宗盛	身份证	32068419871108496X					盘锦花园
<input type="checkbox"/>	12	201306050002	张三	身份证	440105199010162573					帝都花园
<input type="checkbox"/>	13	201306060001	杨清华	身份证	411234198912123456 6					测试项目
<input type="checkbox"/>	14	201306060003	杨花花	身份证	423234567823456789					帝都花园
<input type="checkbox"/>	15	201306060005	阿斯蒂芬	身份证	440104197711286688					盘锦花园
<input type="checkbox"/>	16	201306080001	李大华	身份证						盘锦花园

2、通过合同编号链接，查看合同详细信息。