

江门市住房和城乡建设局
江门市自然资源局
江门市政务服务数据管理局
江门市人民政府行政服务中心
国家税务总局江门市税务局

江建函〔2019〕1206号

关于提升房地产交易登记政务服务能力的通知

各市（区）政府，市教育局、公安局、民政局、财政局、人力资源和社会保障局、市场监管局、金融局、城市管理和综合执法局，江门银保监分局，各市（区）自然资源部门、住房城乡建设部门、政务服务数据管理部门，国家税务总局各市（区）税务局，各有关单位、房地产开发企业、房地产经纪机构：

为提升我市房地产交易登记政务服务能力，进一步规范和加强房屋网签备案工作，彻底解决房屋交易登记过程中合同反复提交问题，我市拟分区域、分阶段推进新建商品房买卖合同（包括预售商品房买卖合同和现售商品房买卖合同，下同）网签备案应

用电子签章功能和江门市存量房交易网签备案系统上线工作。现将有关工作通知如下：

一、工作安排

（一）新建商品房买卖合同网签备案应用电子签章功能的安排

1. 2019年8月20日，市区（指蓬江、江海、新会三区，下同）试运行；2019年9月1日，市区正式启用。

2. 2019年9月15日前，台山市、恩平市正式启用，具体时间安排由当地住建部门牵头辖区相关部门确定。

3. 登录方式：江门市房地产交易综合管理信息系统（<http://218.14.150.122/>，以下简称房地产交易系统）

（二）江门市存量房交易网签备案系统上线安排

1. 2019年8月20日，市区上线，上线前的原江门市存量房（二手房）网上签约系统（<http://19.120.104.206/jmeswq/>）同步停止使用。

2. 2019年9月15日前，台山市、开平市、恩平市上线，具体时间安排由当地住建部门牵头辖区相关部门确定。

3. 鹤山市应当在2019年9月15日前上线自行开发的存量房交易网签备案系统。

4. 登录方式：房地产交易系统。

（三）使用统一规范合同备案章的安排

1. 新合同备案章标准：各市（区）住建局应当制定统一规范合同备案章用于办理房屋买卖合同网签备案（系统自动备案的除外），内容包括“XX住房和城乡建设局+房屋买卖合同备案章+”

备案号+经办人”（印章长宽为：5.9cm*2.8cm，字体为宋体、小初，样式和标准详见附件1）。

2. 启用新合同备案章时间：各区、台山市和恩平市与电子签章功能同步启用，并在启用前5天将备案章样式提供给市住建局，用于制作电子印章；开平市、鹤山市应当在2019年9月15日前启用。新合同备案章启用的同时，原合同备案章停止使用。

二、房屋交易网签备案系统操作流程

（一）预售商品房（包括住宅和非住宅，下同）买卖合同和限购区域（蓬江区全区、江海区全区、新会区会城街道办，下同）现售住宅买卖合同网签备案系统操作流程（非系统自动备案）

房企登录房地产交易系统→房企完善合同草稿内容及缴款计划→购房人核对合同草稿信息→购房人按照缴款计划支付购房款（预售商品房的购房款应当直接存入《广东省商品房预售许可证》上注明的商品房预售款监管账户）→房企和购房人再次核对并确认合同内容无误后，房企录入经购房人确认的合同查询密码→房企确认合同定稿（合同定稿后，会生成定稿时间，若要变更内容，必须由房企和购房人共同向属地住建部门申请，下同）→房企和购房人通过信息交互终端电子签章及录入指纹→房企可视购房人需要，打印纸质合同给购房人留底→房企在房地产交易系统提交合同备案申请→属地住建部门审核房企提交的材料后，在房地产交易系统通过合同备案申请，电子合同生成合同备案章、备案号、经办人和经办时间（样式详见附件2）。

（二）限购区域现售非住宅买卖合同和非限购区域现售商品房买卖合同网签备案系统操作流程（系统自动备案）

房企登录房地产交易系统→房企完善合同草稿内容及缴款计划→购房人核对合同草稿信息→购房人按照缴款计划支付购房款→房企和购房人再次核对并确认合同内容无误后，房企录入经购房人确认的合同查询密码→房企确认合同定稿→房企和购房人通过信息交互终端电子签章及录入指纹→房企可视购房人需要，打印纸质合同给购房人留底→房企在房地产交易系统提交合同备案申请→房地产交易系统自动通过合同备案申请，电子合同生成备案号和备案时间（样式详见附件3）。

（三）存量房买卖合同网签备案系统操作流程（系统自动备案）：

1. 买卖双方直接交易的，到属地不动产登记综合受理窗口办理（其中蓬江区、江海区的办理地点是江门市行政服务中心，新会区的办理地点是新会区不动产登记大厅）：

买卖双方到窗口提交、填报相关材料→窗口业务人员根据买卖双方提交的产权信息等材料，登录房地产交易系统，核查房屋情况，并调用房屋产权信息→窗口业务人员根据买卖双方一致意见，在房地产交易系统拟定《房地产买卖合同》→经买卖双方确认合同条款无异议后，合同定稿（生成定稿时间，系统自动默认定稿时间为合同查询密码，如定稿时间为2019年1月1日，则默认查询密码为190101，下同）→买卖双方办理交易确认手续（包括签名盖章确认，下同）→窗口业务人员在房地产交易系统提交合同备案→房地产交易系统自动通过合同备案申请，电子合同生成备案号和备案时间（系统自动备案，样式详见附件4）。

2. 通过房地产经纪机构交易的：

卖方委托房地产经纪机构发布房源→房地产经纪机构登录房地产交易系统，输入房屋产权信息（权属人、证件号、产权号等）核查房屋情况→房地产经纪机构在房地产交易系统拟定《房地产经纪服务合同》，并打印签字盖章→房源发布→房地产经纪机构撮合买卖双方达成一致意见后，在房地产交易系统拟定《房地产买卖合同》→经买卖双方确认合同条款无异议后，合同定稿→房地产经纪机构打印《房地产买卖合同》，与买卖双方到窗口办理交易手续→买卖双方办理交易确认手续→窗口业务人员在房地产交易系统提交合同备案→房地产交易系统自动通过合同备案申请，电子合同生成备案号和备案时间（样式详见附件4）。

三、提升房地产交易登记政务服务能力

根据《国务院关于在线政务服务的若干规定》（中华人民共和国国务院令 第716号）等有关规定，在电子签章功能正式启用后（指定稿时间在电子签章功能正式启用之后的新建商品房买卖合同），要做好以下工作。

（一）促进合同数据共享和业务协同。自然资源和税务部门通过数据共享机制获取住建部门负责生成的已备案新建商品房买卖合同（PDF格式），作为办理缴纳税费和不动产登记业务的依据。其中，预售商品房买卖合同在该房屋办理首次登记后才完成合同备案手续的，也可以作为办理缴纳税费和不动产登记业务的依据。

（二）彻底解决合同反复提交的问题。房企申办新建商品房买卖合同备案和不动产登记业务，以及购房人缴纳有关税费时，无需再提供纸质合同。

（三）提升便民便企服务能力。

1. 新建商品房买卖合同查询和应用。新建商品房买卖合同定稿后，购房人可以通过登录“江门市商品房合同查询”（<http://218.14.150.122/spf/contract/LoginContract>），输入合同编号、证件号码（网签合同时购房人选择的证件类型对应的号码，若存在多个购房人，只需输入其中一个证件号码）和查询密码（购房人可以自行登录上述网址修改查询密码）等方式，实现网上查询合同备案进度和内容，以及下载、打印合同；房企可以直接登录房地产交易系统查询、下载和打印合同。

除法律、行政法规另有规定外，网上打印的加盖电子签章的新建商品房买卖合同，可以作为办理政务服务事项的依据。受理单位可以根据合同二维码的查询地址核实合同内容。

2. 存量房买卖合同查询和应用。存量房买卖合同网签定稿后，买卖双方可以通过登录“江门市存量房合同查询”（<http://218.14.150.122/CLF/House/contentview>），输入合同编号、证件号码（网签合同时买卖双方选择的证件类型对应的号码，只需输入其中一个证件号码）和查询密码（默认为合同定稿时间）即可查询和下载打印合同。

3. 需要房屋买卖合同（包括新建商品房买卖合同和存量房买卖合同）用于办理政务服务事项的单位，可以主动与市住建局商谈建立共享机制。

四、有关工作要求

（一）为提高不动产登记综窗服务效率，政务服务数据管理部门负责牵头，各市（区）按需解决综窗配置信息交互终端设备，实现存量房买卖合同网签备案应用电子签章功能。住建部门配合

政务数据管理部门推进房地产交易系统与江门政务服务一体化平台对接，减少综合窗口人员“二次录入”。存量房买卖合同网签备案应用电子签章功能后，有关存量房交易登记业务不再收取纸质合同，网上打印的加盖电子签章的存量房买卖合同，可以作为办理政务服务事项的依据。

（二）各区、台山市和恩平市房地产开发企业应当在新建商品房买卖合同网签备案应用电子签章功能启用前，按照《信息交互终端 MJH-80 设备参数说明》（详见附件 5）自行购买或租赁信息交互终端设备，实现应用电子签章网签合同。另外，为保障房企安全使用房地产交易系统，避免房企信息泄露，系统安全密钥登录与电子签章功能同步启用。

（三）各区、台山市、开平市和恩平市房地产经纪机构应当在江门市存量房交易网签备案系统上线前，向当地住建部门提交《房地产经纪机构备案证》或有关备案证明、《江门市存量房交易网签备案系统使用承诺书》（详见附件 6）和《江门市存量房交易网签备案系统使用申请表》（详见附件 7），并登录房地产交易系统办理入网申请业务，当地住建部门在接到申请材料之日起 2 个工作日内办结，并在办结当天，将通过入网申请房地产经纪机构的《江门市存量房交易网签备案系统使用申请表》扫描发给市住建局房地产监管科（联系人：杨工，联系电话：0750-3831992），房地产监管科在接到上述文件起 1 个工作日内告知对应房地产经纪机构登录账号和密码，房地产经纪机构可以凭账号和密码登录房地产交易系统，后续将运用安全密钥登录，具体时间由市住建局另行通知。

（四）全市房地产经纪机构应当根据《房地产经纪管理办法》等规定从事房地产经纪活动，加强对房地产经纪人员的教育培训，组织工作人员参加中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责举办的房地产经纪专业人员职业资格考试（2019年下半年考试有关通知详见：<http://www.agents.org.cn/article/info-1562.html>）。

（五）请各市（区）住建局将本通知转至辖区房地产开发企业和房地产经纪机构。

（六）各市（区）自然资源部门、住建部门、政务服务数据管理部门，国家税务总局各市（区）税务局在执行过程中遇到问题，可径向市级部门反映。

附件：1. 房屋买卖合同备案章样式

2. 预售商品房买卖合同网签及备案结果样式

3. 现售商品房买卖合同网签及备案结果样式

4. 存量房买卖合同网签及备案结果样式

5. 信息交互终端 MJH-80 设备参数说明

6. 江门市存量房交易网签备案系统使用承诺书

7. 江门市存量房交易网签备案系统使用申请表





江门市政务服务数据管理局



江门市人民政府行政服务中心



国家税务总局江门市税务局

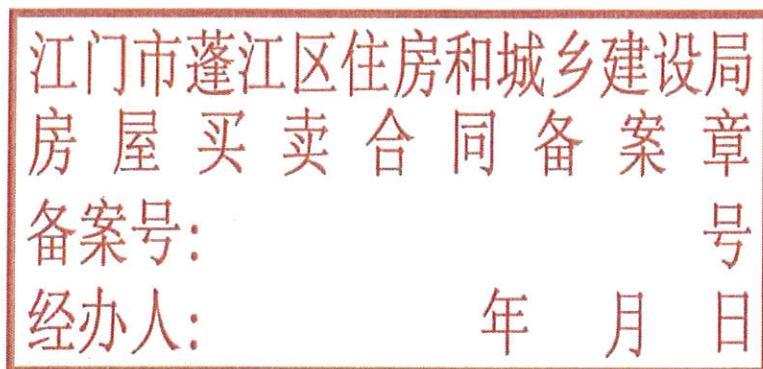
2019年8月16日

(联系人:市住建局陈才丰,3831635;市自然资源局李素姗,3829882;市政务数据局蔡耀明,3988926;市人民政府行政服务中心廖鹏程,3871009;市税务局冯雪娟,3298005)

公开方式: 主动公开

附件 1:

房屋买卖合同备案章样式



样式备注说明:

长: 5.9cm;

宽: 2.8cm;

字体: 宋体;

字体大小: 小初;

附件 2:

预售商品房买卖合同网签及备案结果样式

一、预售商品房买卖合同封面（现售商品房买卖合同显示为 GF-2014-0172，商品房买卖合同（现售））

GF-2014-0171

房屋编码:

不动产单元号:

合同编号:

商品房买卖合同（预售）

出卖人: _____

买受人: _____



江门市蓬江区住房和城乡建设局
房屋买卖合同备案章
备案号: _____ 号
经办人: _____ 年 月 日

中华人民共和国住房和城乡建设部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

二、预售商品房买卖合同签名页

〈此页无正文〉

出卖人（签字或盖章）：



【法定代表人】（签字或盖章）：



【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：_____XXXXXXXXXXXXXXXXXX_____

签订地点：_____XXXXXXXXXXXXXXXXXX_____

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：_____XXXXXXXXXXXXXXXXXX_____

签订地点：_____XXXXXXXXXXXXXXXXXX_____

江门市蓬江区住房和城乡建设局
房屋买卖合同备案章
备案号：_____号
经办人：_____年 月 日

三、预售商品房买卖合同附件签名页（现售商品房买卖合同是附件十三）

附件十二 补充协议



出卖人（签章）：_____

买受人（签章）：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

说明：除商品房出卖人和买受人约定的其它合同补充协议外，还必须包含出卖人向买受人提供《民用建筑节能信息说明书》，以及出卖人和买受人另行签署《前期物业服务合同》《物业管理规约》和《交存住宅专项维修资金协议书》等信息内容，并要指引消费者，可向开发、销售单位查询或者登陆住房和城乡建设局和城乡规划局网站，了解预售商品房的有关信息。

附件 3:

现售商品房买卖合同网签及备案结果样式

一、现售商品房买卖合同封面

GF-2014-0172

房屋编码:

不动产单元号:

合同编号:

商品房买卖合同（现售）

出卖人: _____

买受人: _____



备案号: 区县（现）备+年+流水

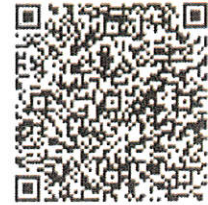
备案时间: XXXX年XX月XX日

中华人民共和国住房和城乡建设部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

二、现售商品房买卖合同签名页

（此页无正文）

出卖人（签字或盖章）：



【法定代表人】（签字或盖章）：



【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：_____

签订地点：_____

买受人（签字或盖章）：



【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：_____

签订地点：_____

备案号：区县（现）+备+年+流水

备案时间：XXXX年XX月XX日

2/0

三、现售商品房买卖合同附件签名页

附件十三 补充协议



出卖人（签章）：_____

买受人（签章）：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

说明：除商品房出卖人和买受人约定的其它合同补充协议外，还必须包含出卖人向买受人提供《民用建筑节能信息说明书》以及出卖人和买受人另行签署《前期物业服务合同》《物业管理规约》和《交存住宅专项维修资金协议书》等信息内容，并要指引消费者，可向开发、销售单位查询或者登陆住房和城乡建设局和城乡规划局网站。了解预售商品房的有关信息。

2 / 0

附件 4:

存量房买卖合同网签及备案结果样式

一、存量房买卖合同封面

广东省 房地产买卖合同

(适用于二手房买卖)

广东省建设厅

广东省工商行政管理局



备案号: 蓬江备(存)XXXXXXXX号

备案时间: XXXX年XX月XX日

二、存量房买卖合同签名页



出卖人(签章):

张厚

买受人(签章):

张一

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

签订时间: XXXX 年 XX 月 XX 日 签订时间: XXXX 年 XX 月 XX 日

签于江门市不动产登记中
心

签于江门市不动产登记中
心

定稿时间: XXXX 年 XX 月 XX 日 XX 时 XX 分 XX 秒

附件 5:

信息交互终端 MJH-80 设备参数说明

核心系统	CPU	四核 Cortex-A17, 频率高达 1.8GHz
	系统	Android 7.1
	系统内存	2GB DDR3
	存储	16GB
	TF 卡扩展 (出厂选配)	最大支持 128GB
显示屏	尺寸	10.1 寸
	分辨率	1280x800
	亮度	$\geq 250\text{cd/m}^2$
	对比度	$\geq 500:1$
	颜色质量	24 位真彩色
触控屏	双控屏	电容屏和电磁屏
	触控	5 点触控
	电子签名加密	支持
	无故障点击次数	≥ 100 万次
	电子签名感应方式	电磁感应方式
	电子签名压感	≥ 2048
	电子签名最高读取速率	≥ 220 点/秒
电磁笔	无源电磁笔	支持
人像摄像头	配置	传感器尺寸: 1/4"
		分辨率: 2592*1944
		像素: 500 万
		帧率: 15fps(2592*1944), 30fps(1920*1080)
指纹仪	配置	传感器类型: 半导体电容式
		传感器尺寸: 20.4*33.4mm
		有效图像尺寸: 12.0 *14.0 mm
		图像大小: 256*288pixel
		图像分辨率: 500dpi
		比对方式 1:1 /1: N
		认假率 (FAR) $< 0.001\%$ (安全等级为 3 时)
		拒真率 (FRR) $< 0.005\%$ (安全等级为 3 时)
		通讯方式: USB 信号传输

二代证阅读器	配置	符合 GA450-2013 台式居民身份证阅读器通用技术要求
		阅读距离：0-30mm
		读卡响应速度：<1s
		工作频率：13.56MHZ(fc)
		通讯方式：USB 信号传输
自动开关机	自动开关机	支持
供电要求	外接电源	支持（9V/2.5A 外置电源），仅占用 1 个电源排插口
连接方式	串口连接	支持
	USB 连接	支持，USB HID 免驱
USB 速度	HID 免驱传输速度	>=800KB/S
防盗锁孔		支持
底部装置		支持底部防滑，提供 2 级支脚架
语音模块		支持（语音提示）
USB 扩展口		3 个，1 个在右下侧，2 个在顶部
功能应用		
布局统一性	布局统一，可集成多种外设功能，柜面整齐	
功能性	支持电子信息推送确认、电子签名、身份证识别、指纹捺印、人像拍照、人证比对核验，广告推送、满意度评价等功能，并且可根据需求功能进行开发	
客户体验度	支持手或电磁笔操作，操作在一台设备上完成，客户体验感受更佳	
开发联调	统一接口调试，减少系统开发以及维护的压力	
部署管理	配套管理工具，统一部署和升级，有效减少科技维护压力	
本地配置界面	快捷按键	支持快捷按键+密码方式进入本地配置界面
	版本查看	支持
	版本升级	支持
	资源更新	支持
	背光设置	支持

附件 6:

江门市存量房交易网签备案系统使用承诺书

(属地住建部门):

本单位及从业人员已符合江门市存量房交易网签备案系统使用条件，
现向贵局申请入网并承诺如下：

一、遵守《计算机信息网络国际联网安全保护管理办法》《中华人民共和国计算机信息网络国际联网管理暂行规定》《中华人民共和国计算机信息系统安全保护条例》等国家有关互联网的法律、法规。

二、遵守国家和本市存量房交易管理规定，恪守诚信和公平交易原则，
维护本市房地产市场秩序，遵守《房地产经纪管理办法》《关于加强房地产经纪管理、规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321号）、《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）等文件规定，杜绝下列有违诚信的行为：

（一）提交伪造、虚假的入网申请认证文件；

（二）未经业主同意，违规发布或修改房源信息；

（三）未经委托方或买卖双方同意，擅自签订、修改或撤销《广东省房地产经纪服务合同（房屋买卖）》和《江门市存量房买卖合同》；

（四）无正当理由拒绝为委托方或买卖双方修改、撤销房源挂牌信息、《广东省房地产经纪服务合同（房屋买卖）》和《江门市存量房买卖合同》；

（五）伙同当事人签订“阴阳合同”，规避交易税费或逃避交易资金监管；

（六）虚假或恶意网签买卖合同；

（七）以输入合同条款和打印服务的名义收取费用；

（八）为买卖双方自行交易和未备案经纪机构提供网上合同签订服务，

收取费用;

(九) 泄露或不当使用委托人的个人信息或商业秘密, 谋取不当利益;

(十) 其它违反法律法规和相关诚信管理规定的行为。

三、妥善保管账户密码, 不得借给他人使用, 遗失后应及时与_____(属
地住建部门)_____联系。若借给他人使用所产生的后果由本账号申
请人和及其所在单位负责。

四、我单位《江门市存量房交易网签备案系统入网申请书》的信息有
变动或门店结业, 会及时申请办理信息更新或账户注销的手续, 如因我单
位未及时办理信息更新或账户注销造成账户被冒名使用, 一切责任由我单
位承担。

五、规范中介服务行为, 树立江门市房地产经纪行业诚信形象, 不参
与勾结、诈骗活动。

六、接受江门市住房和城乡建设局和贵局对网上操作行为的监督, 妥
善处理服务对象的投诉。贵局要求对投诉事项进行调查和解释的, 本单位
应在规定的时间内及时反馈, 情况属实的, 及时改正并消除影响。

七、在入网使用期间, 我单位及从业人员如有违反有关管理规定和所
承诺事项的, 愿意接受责令整改、诚信记录、行为公示的处理; 愿意接受
暂停存量房网签资格等处理; 情节严重的, 可取消我单位用户资格, 并按
有关法律法规的规定接受处罚。

承诺单位(盖章):

承诺单位门店名称:

法定代表人签名:

负责人签名:

联系电话:

联系电话:

承诺时间: 年 月 日

附件 7:

江门市存量房交易网签备案系统使用申请表

企业名称			
统一社会信用代码/ 营业执照号			
门店名称			
门店地址			
负责人		成立时间	
注册资金(万元)		联系电话	
电子邮件		从业人数	
备案证书号		备案时间	
经办人申请意见	签 字：_____年 月 日		
门店负责人申请 意见	签字(公章)：_____年 月 日		
企业负责人申请 意见	签字(公章)：_____年 月 日		

