

预购商品房预告登记业务网上申办系统 操作指引（预告权利人端）

广州市规划和自然资源局

2024年8月

目 录

第 1 章 软件运行环境.....	1
第 2 章 用户登陆.....	3
第 3 章 业务申请流程.....	6
3.1. 业务申请.....	6
3.2. 附件上传.....	8
3.2.1. 个人电脑端上传.....	8
3.2.2. 手机端上传.....	10
3.3. 用户确认.....	12
3.4. 问询表填写.....	13
3.5. 申请人确认.....	14
3.5.1. 身份证申请人签章确认.....	14
3.5.2. 非身份证申请人确认.....	17
3.6. 完成网上申请.....	22
第 4 章 用户中心.....	23
4.1. 我的申请.....	23
4.1.1. 已申请.....	23
4.1.2. 未申请.....	24
4.2. 业务确认.....	25
4.2.1. 待确认.....	25
4.2.2. 我的案件.....	25
第 5 章 文书格式.....	26
第 6 章 办公地点.....	26
第 7 章 办事指南.....	27
第 8 章 业务查询.....	27

第 1 章 软件运行环境

登录广州市不动产登记网上申请系统的方式有两种：

- 一、从广州市规划和自然资源局官网进入，访问 <http://ghzyj.gz.gov.cn>，在首页找到【系统专区】，点击【广州市不动产登记网上申请系统】跳转进入，操作如下图所示：



图 1-1 广州市规划和自然资源局官网

- 二、从广东省政务服务网进入，访问 <https://www.gdzwfw.gov.cn>，点击【更多特色服务】-【营商环境专区】-【不动产登记】-【广州】跳转进入，操作如下图所示：

gdzwfw.gov.cn/?isLogin=false

广东政务服务网

欢迎来到广东省

请输入您要办理的事项

热门搜索: 基层就业补贴 二孩 食品经营许可证 残疾人 疫情防控

登录账号, 查看个人信息和个性化推荐服务

个人常用 法人常用

- 个人住房公积金信...
- 小汽车摇号/竞价
- 申领居住证
- 社保查询
- 事业单位公开招聘...
- 人才引进
- 生育津贴支付
- 租房提取


一日之计在于晨, 越早预约, 越早通过!
2022年05月30日 星期一

“三区”保障诉求 省内通办 工程建设项目 证照公示 粤港澳大湾区门户网

特色创新 →



疫情防控服务专区
上下齐心 战胜疫情



智慧审批专区
办事更便捷 审批更高效




粤省心自助服务专题
全省政务服务自助专区 方便群众




更多特色服务


gdzwfw.gov.cn/portal/v2/topic/index?region=440000




小微企业和个体工商户
各项政策易于知晓, 各项服务一站式办理




工程建设项目审批
为工程建设项目审批提供一站式服务。




投资项目审批一站式...
提供投资项目登记、备案、核准及审批等事项办理服务




营商环境专区
一站式、免证办、营商通



跨境贸易
面向社会公众, 为个人和企业提供跨境贸易相关的公...



企业注销网上服务专区
“一网通办”注销企业业务, 减少跑动次数”



企业名称自主申报
申请人可以通过本系统自主申报企业名称, 企业名称...

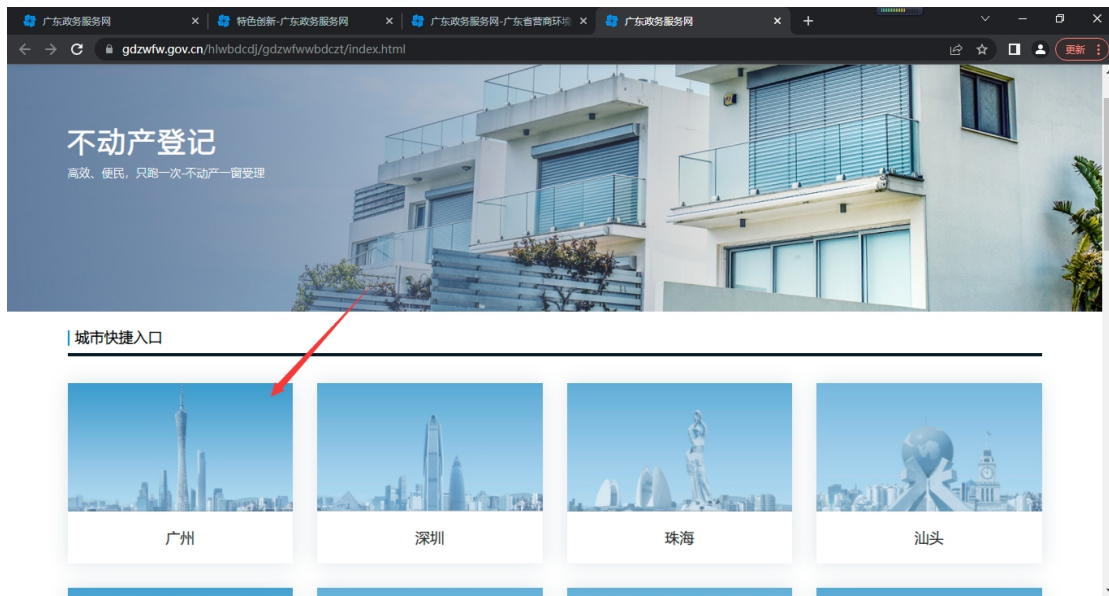


图 1-2 广东省政务服务网

浏览器：谷歌 Chrome、微软 IE(使用 IE10 及以上)等。

第 2 章 用户登陆

1、个人账户登陆



图 2-1 个人登录入口

用户登录广州市不动产登记网上申请系统，选择“个人登录”方式登录系统，可选择的登录方式有：粤省事登录、账号密码、网银证书、CA 证书、电子社保卡和国家政务服务平台账号登录。

查看用户须知后进入系统。



图 2-2 查看用户须知

2、企业账户登陆



图 2-3 企业登录入口

企业用户登录广州市不动产登记网上申请系统，选择“法人登录”方式登录系统，可选择的登录方式有：电子营业执照、账号密码、网银证书、CA证书、国家政务服务平台账号登录。

登录系统后，查看用户须知。



图 2-4 查看用户须知

选择对应用户类型后进入系统。

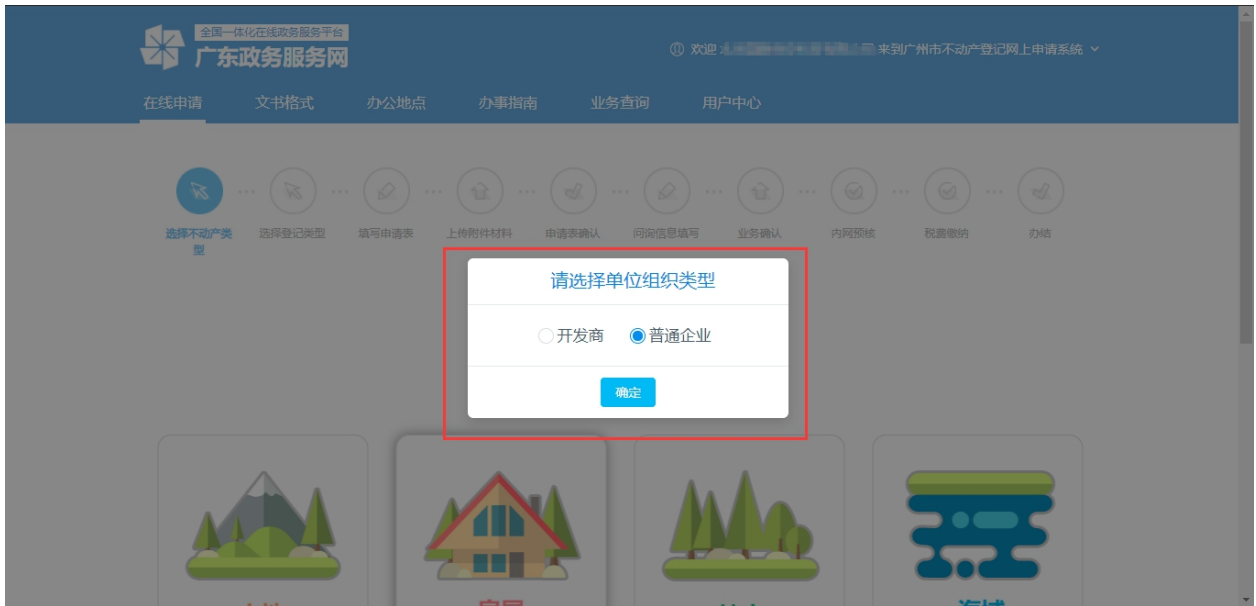


图 2-5 选择用户类型

第 3 章 业务申请流程

3.1. 业务申请

申请操作流程：

- 1、按照办理业务【选择不动产类型】，界面如下：



图 3-1 选择不不动产类型

- 2、系统自动获取申请人个人名下的产权信息。选择对应的产权信息，点击申请。



图 3-2 选择办理的不动产单元

3、 如：点击【预告转移登记】，进入【不动产登记申请表】界面



图 3-3 选择不不动产登记类型

4、 填写申请表

A. 完成不动产登记申请表信息录入，（*为必填项），点击“保存”



申请人信息 (文本框带红色*号为必填项, 业务利害关系人在申请提交前进行确认与认证)

受让人						
* 姓名 (名称)	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 联系电话	* 共有情况	添加
<input type="text"/>	身份证	<input type="text"/>	个人	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 单独所有 <input type="radio"/> 共同共有 <input type="radio"/> 按份共有	<input type="button" value="添加"/>

转让人						
* 姓名 (名称)	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 联系电话	* 共有情况	* 是否申请人
<input type="text"/>	请选择	<input type="text"/>	个人	<input type="text"/>	<input type="radio"/> 单独所有 <input type="radio"/> 共同共有 <input type="radio"/> 按份共有	请选择

 无障碍版

图 3-4 申请表信息界面

B. 附件材料上传：完成信息录入等，点击“下一步”，进入附件上传界面。（见 3.2 章 附件上传）

3.2. 附件上传

3.2.1. 个人电脑端上传

1、附件材料上传分为两类，一是必须上传的，二是可选择性上传的。必须上传的要求一定要上传才可以提交。选择性上传可根据业务实际情况操作。附件上传流程：**【上传附件】—【选择文件】—【开始上传】—【上传成功】**。

(1) 必须上传：默认材料清单为必须上传，点击对应材料上传按钮，可以进行上传。

序号	材料分类	收件材料	已通过电子证照共享同步情况	备注	上传情况	操作	材料参考
1	登记	申请人身份证明	无		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="上传"/>	<input type="button" value="材料参考"/>
2	登记	《广州市预购商品房预告登记证明书》，或《广东省房地产预告登记证明》，或《不动产登记证明》	无	已办预告登记的	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="上传"/>	<input type="button" value="材料参考"/>
3	登记	《房地产预售契约》或《商品房买卖合同》	无	未办理预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="上传"/>	<input type="button" value="材料参考"/>
4	登记	或人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	无	持生效法律文书办理的	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="上传"/>	<input type="button" value="材料参考"/>
5	登记	继承公证书	无		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="上传"/>	<input type="button" value="材料参考"/>

图 3-7 上传附件

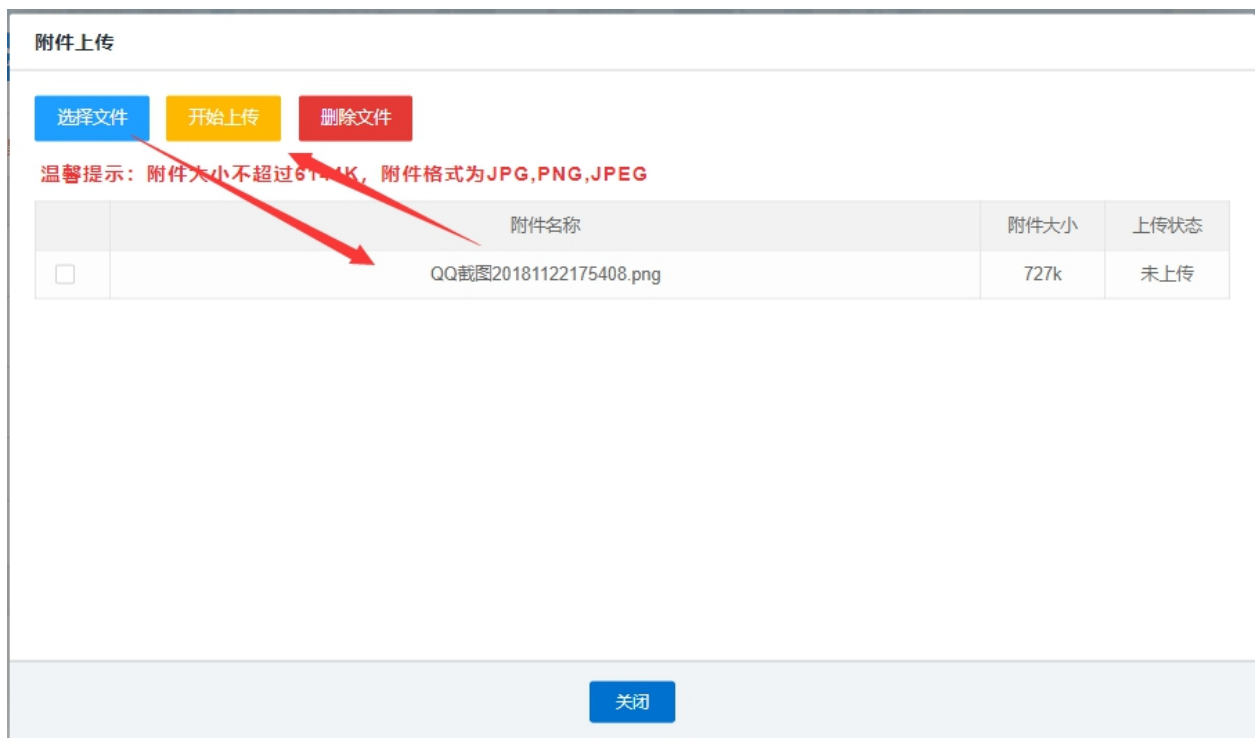


图 3-8 成功完成附件上传

(2) 选择性上传（其他材料上传）

点击“选择材料”按钮，弹出材料清单，用户选择需上传的材料清单，点击“确认”按钮，完成材料清单选择。

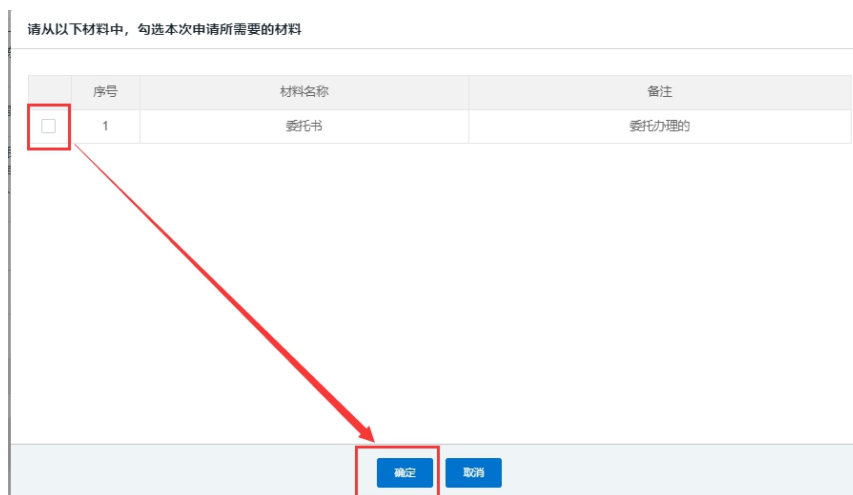


图 3-9 材料清单列表

附件上传流程：【上传附件】—【选择文件】—【开始上传】—【上传成功】。

其他材料清单					选择材料	+ 新增材料
序号	材料名称	备注	上传情况	操作		
1	生效法律文书	人民法院的生效判决书、裁定书、调解书、协助执行通知书、仲裁机构的生效裁决	(X)	删除	上传	
2	人民法院裁定破产的文件、人民法院指定破产管理人的文件、破产管理人出具的法	属破产企业出售不动产的	(X)	删除	上传	

上一步 保存 下一步

图 3-10 材料清单列表

附件上传完成后，点击“下一步”按钮，完成提交。

3.2.2. 手机端上传

上传界面如下，点击【手机上传】，如图：

默认材料清单					手机上传
<p>温馨提示：1、部分材料已从电子证照共享，无需上传，如签发日期不是最新证件日期，请点击“编辑”按钮进行修改。</p> <p>2、默认材料清单所有材料必须上传附件，且材料原件需要提交到窗口现场核验，请妥善保管。</p>					
序号	收件材料	已通过电子证照共享同步情况	备注	上传情况	操作
1	转让方身份证件	无		(X)	上传
2	不动产附图	无		(X)	上传
3	转让方其他家庭成员身份证明	无		(X)	上传
4	身份证-买方身份证件	签发日期：2017-10-13		✓	编辑

图 3-11 手机上传附件材料

二维码扫描。

默认材料清单					手机上传
<p>温馨提示：1、部分材料已从电子证照共享，无需上传，如签发日期不是最新证件日期，请点击“编辑”按钮进行修改。</p> <p>2、默认材料清单所有材料必须上传附件，且材料原件需要提交到窗口现场核验，请妥善保管。</p>					
序号	收件材料	已通过电子证照共享同步情况	备注	上传情况	操作
1	转让方身份证件	无		(X)	上传
2	不动产附图	无		(X)	上传
3	转让方其他家庭成员身份证明	无		(X)	上传
4	身份证-买方身份证件	签发日期：2017-10-13		✓	编辑
5	转让方婚姻证明	无		(X)	上传
6	房产原值材料	无		(X)	上传
7	直系亲属关系材料	无		(X)	上传
8	买方其他家庭成员身份证明材料	无		(X)	上传

请使用微信扫描下列二维码



上传完成 取消

图 3-12 扫描二维码

选择附件类型。

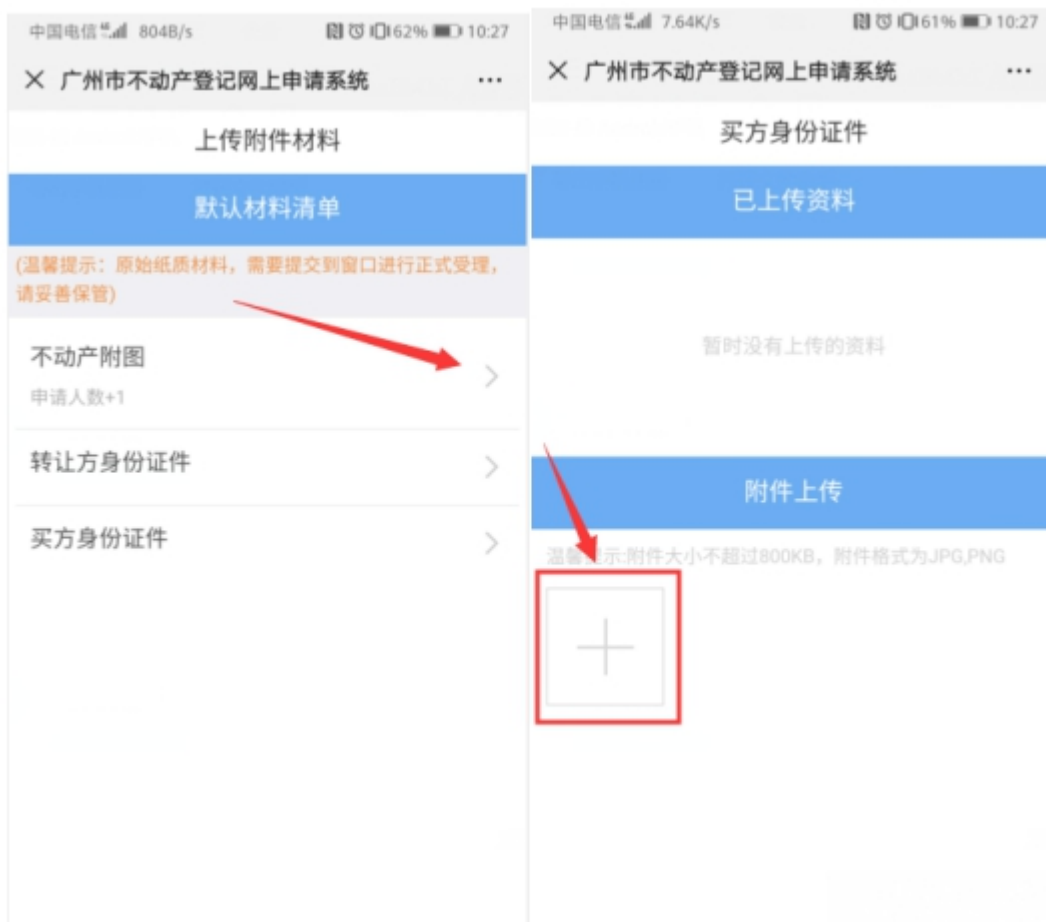


图 3-13 选择附件类型

完成上传后，在网页上点击【上传完成】。



图 3-14 上传成功

附件上传完成后，点击下一步，进入用户确认页。

3.3. 用户确认

进入确认页后可对填写的信息进行确认，如有误可点击【有误返回修改】后返回表单进行修改，如没问题点击【确认提交】后进入问询界面。

请确认下述表单是否有误

登记情形

* 转移登记情形: 转移 (法院判决) 继承 析产

申请人信息 (文本框带红色*号为必填项, 业务利害关系人在申请提交前进行确认与认证)

受让人

* 姓名 (名称)	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 联系电话	* 共有情况	添加
张三	其它	111	个人		<input checked="" type="radio"/> 单独所有 <input type="radio"/> 共同共有 <input type="radio"/> 按份共有	<input type="button" value="添加"/>

转让人

* 姓名 (名称)	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 联系电话	* 共有情况	* 是否申请人
	身份证		个人		<input checked="" type="radio"/> 单独所有 <input type="radio"/> 共同共有 <input type="radio"/> 按份共有	是

图 3-15 信息确认

3.4. 问询表填写

进入问询表后, 申请人按实际情况对问题进行回答, 完成后点击下一步进入所有申请人确认界面。

广州市不动产登记网上申请系统

在线申请 文书格式 办公地点 业务查询 用户中心

欢迎您, 张... 退出

选择不动产类型 选择登记类型 填写申请表 上传附件材料 申请表确认 问询信息填写 业务确认 内网预核 税费缴纳 办结

问 询 表

温馨提示: 本申请表填写内容和询问记录真实, 并且为申请人真实的意思表示; 所提交的登记申请材料真实、合法、有效。如有任何虚假, 由申请人承担法律责任。

被询问人 (申请人) 询问时间 2020-09-11 16:55:41

1.问: 是否存在未登记的共有人?
答: 否 是 (详细情况见申请书填报)

2.问: 申请登记的不动产是否存在共有人等优先购买情况? (办理二手房买卖转移登记业务需选择)
答: 否 是 (请具体说明)

3.问: 登记机构若有书面材料送达申请人的, 是否可按申请表填写的通讯地址邮寄送达?
答: 是 否 (请具体说明)

4.问: 申请登记的房屋是否灭失或发生扩建、加建、改建情况?
答: 否 是 (请具体说明)

5.问: 申请异议登记或利害关系人申请更正登记, 不动产登记簿记载的权利人是否同意更正? (办理更正登记业务需选择)
答: 是 否 (请具体说明)

图 3-16 填写问询表

3.5. 申请人确认

所有申请人扫描二维码进行粤信签确认问询内容。

填写问询表后，点击【确认提交】—【电子签名确认】—【确认】，进入【我的案件】中，可查看需要确认的案件。



图 3-17 电子签名确认页

3.5.1. 身份证申请人签章确认

1、 粤信签的操作过程说明：进入用户中心【我的案件】—使用手机微信扫描弹出二维码，【扫描二维码】—【登录粤信签】—【人脸识别验证】—【查看签署文件】—【手写签字】—【完成确认】。

A. 扫描二维码：使用微信扫一扫，扫描电脑上的二维码。



图 3-18 粤信签小程序二维码

B. 登录粤信签:



图 3-19 粤信签小程序

C. 人脸识别验证:



图 3-20 刷脸认证

D. 查看签署文件：

人脸识别成功即可进入到【签署文件】界面，可以看到需签署的文件及该文件的签署情况， 点击【确认签署】。

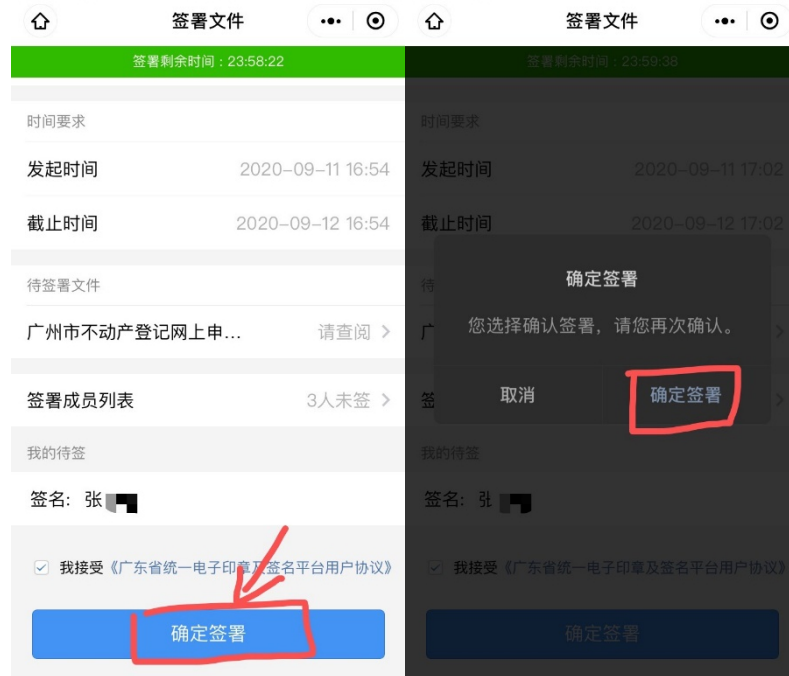


图 3-21 签署文件界面

E. 手写签字

手写签字后，点击【确认签署】。



图 3-22 手写签字界面

F. 完成确认

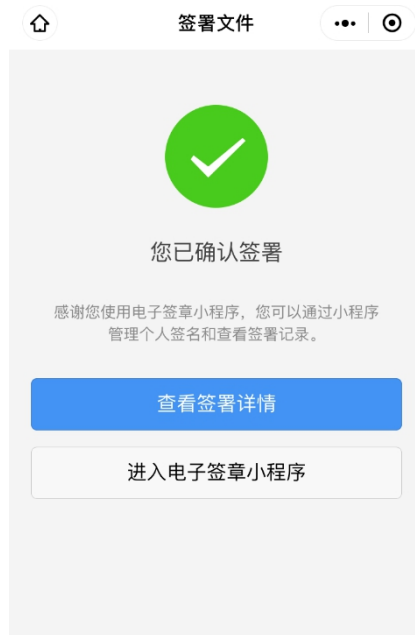


图 3-23 完成签署

3.5.2. 非身份证申请人确认

注：身份证申请人确认，提交后。

非身份证申请人确认可通过企业签章确认或者

3.5.2.1. 企业签章确认

目前仅用于【企业非住宅间交易】业务，企业签章确认需买卖企业双方进行签章确认。

1、 卖方企业签章确认

完成业务申请，对需要进行电子签章的文件展示出来，多份文件查看的话可进行左右两边按钮进行上下翻页操作，点击【确认】按钮进入签章步骤。



图 3-24 电子签名确认页

A. 在【我的案件】箱下查看到需要进行签章确认的业务。



图 3-25 我的案件箱

B. 进入到【待确认】箱进行企业签章确认。



图 3-26 待确认箱

C. 点击【企业签章】按钮进行签章。



图 3-27 签章页面

D. 签章成功后查看签章文件。

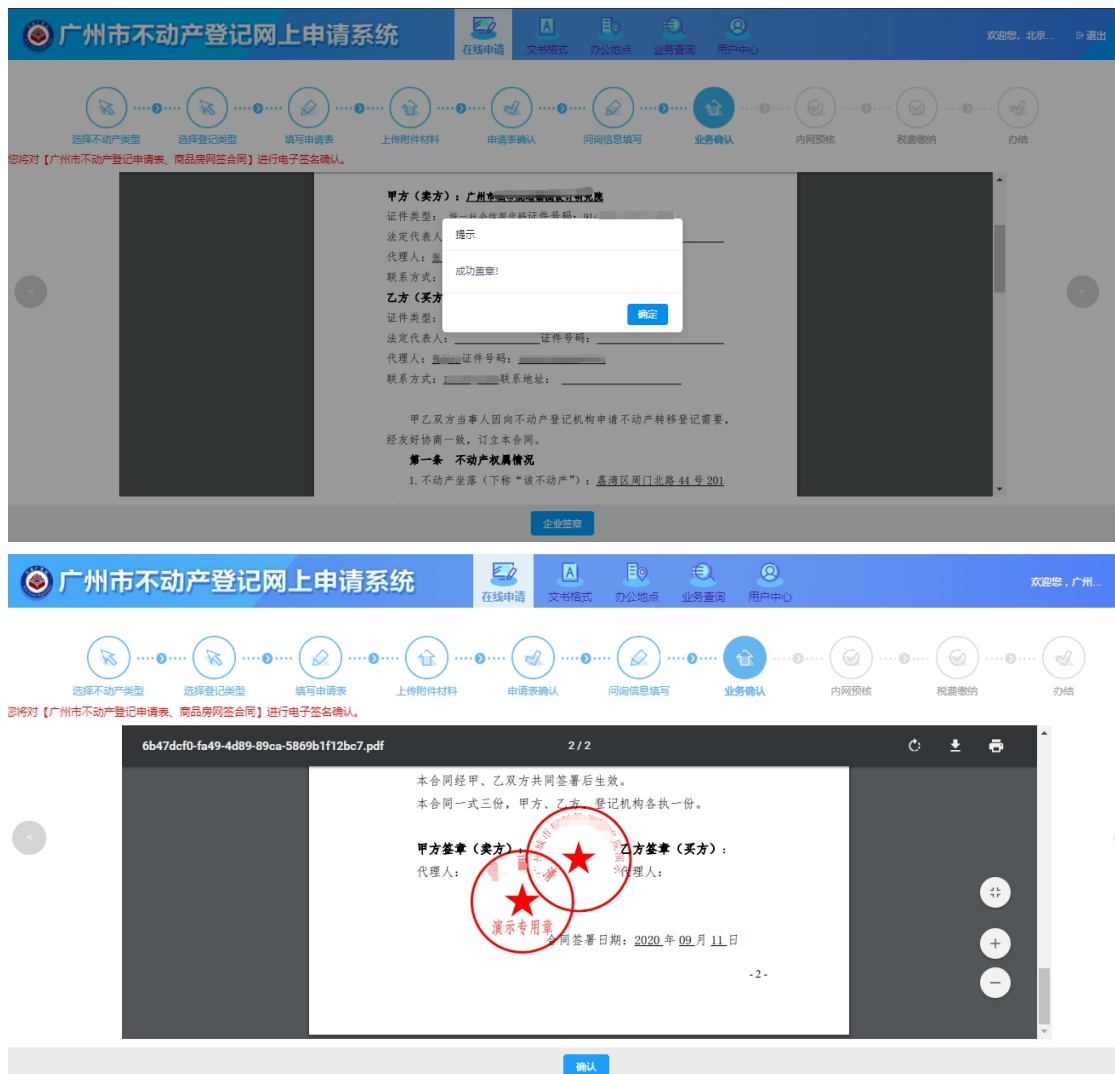


图 3-28 电子签章成功

2、 买方企业签章确认

A. 买方企业通过广州市不动产登记网上申请系统，使用经办人账号登录或者法人代表使用电子营业执照登录，步骤同 2.1、2.2 章节。

B. 登录系统进入到用户中心下的【待确认】箱进行企业签章确认。

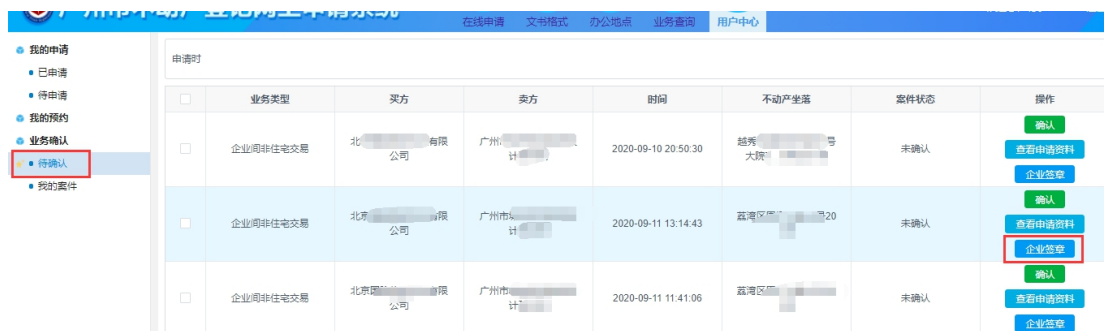


图 3-29 待确认箱

C. 点击【企业签章】按钮进行签章。



图 3-30 签章页面

D. 签章成功后查看签章文件。

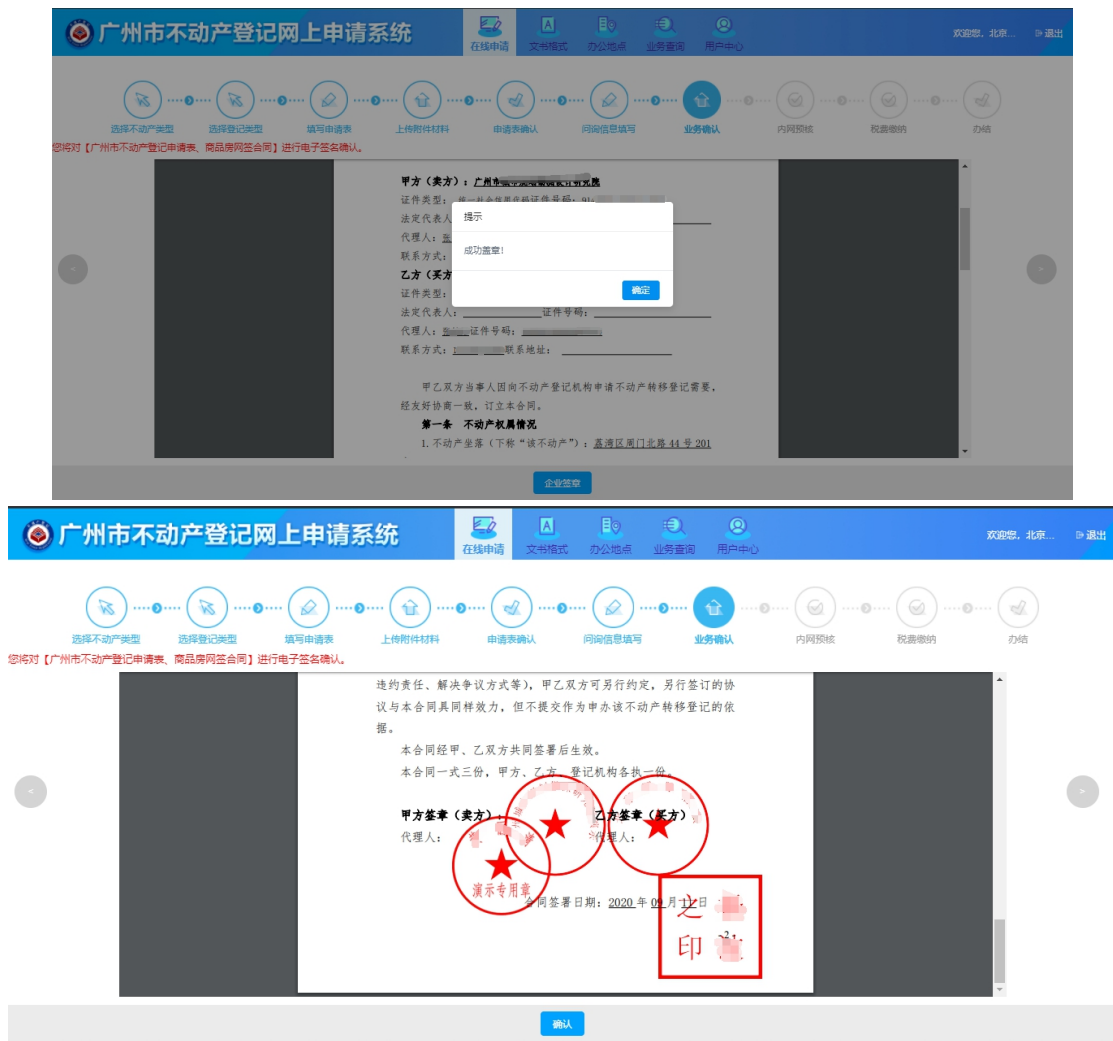


图 3-31 电子签章成功

3.5.2.2. 非签章确认

操作流程说明：【选择待确认案件】—【填写询问表】—【完成确认】。

A. 在【待确认】箱中选择要确认的记录，点击【确认】按钮。

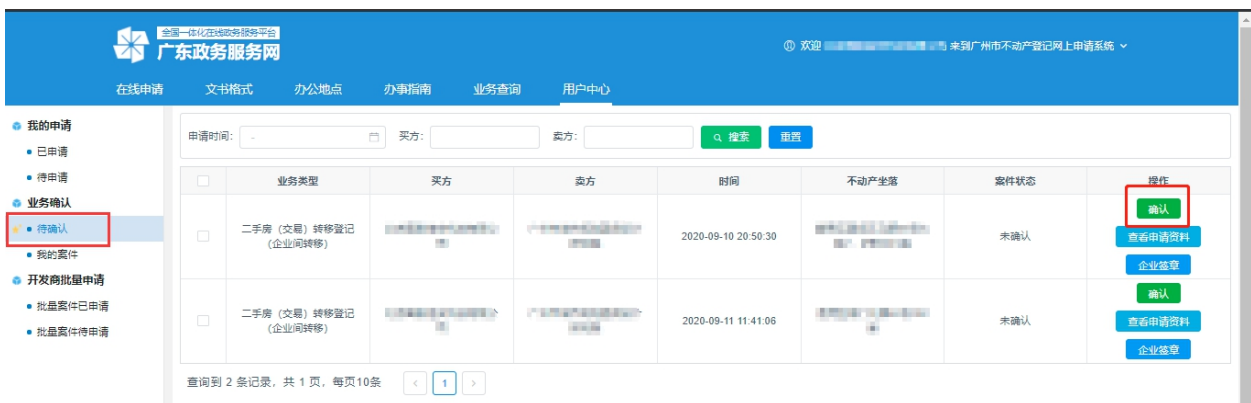


图 3-21 用户中心【待确认】箱界面

B. 进入到询问表界面，填写完成后，选择点击【确认通过】或者【确认不通过】按钮。

注：【确认通过】表示双方都已确认通过；【确认不通过】表示不通过问询，需申请人撤回修正后再重新提交。

The screenshot displays a web-based inquiry form with the following questions and options:

- Question 1: Answer options are 是 (Yes) and 否 (请具体说明) (No, please specify). A text box for details is provided.
- Question 4: 4.问：申请登记的房屋是否灭失或发生扩建、加建、改建情况？ Answer options are 否 (No) and 是 (请具体说明) (Yes, please specify). A text box for details is provided.
- Question 5: 5.问：申请异议登记或利害关系人申请更正登记，不动产登记簿记载的权利人是否同意更正？（办理更正登记业务需选择） Answer options are 是 (Yes) and 否 (请具体说明) (No, please specify). A text box for details is provided.
- Question 6: 6.问：申请第几次抵押。（办理抵押登记时需填写） Answer: 第 次抵押
- Question 7: 7.问：抵押人已将本次抵押告知所有在前的抵押权人，现抵押权人知晓抵押。（办理抵押登记时需填写） Answer options are 是 (Yes) and 否 (请具体说明) (No, please specify). A text box for details is provided.
- Question 8: 8.问：是否选择邮政 EMS 快递不动产权证（证明）？ Answer options are 是 (Yes) and 否 (请具体说明) (No, please specify). A text box for details is provided.
- Question 9: 9.问：是否同意授权不动产登记机构通过共享途径获取申请人相关信息？ Answer options are 是 (Yes) and 否 (No).

At the bottom of the form, there are two buttons: **确认通过** (Confirm Pass) and **确认不通过** (Confirm Not Pass).

图 3-22 询问表界面

3.6. 完成网上申请

所有申请人都确认过问询后，点击提交，即完成网上申请步骤。



图 3-23 完成申请

第 4 章 用户中心

4.1. 我的申请

4.1.1. 已申请

外网提交申请后，可在【已申请】里查看业务基本信息及办理情况（包括：已提交、网上预处理、不予受理、需补正、税务需补正、网上预核验通过、已撤回），也可查看申请材料、申请清单、线上缴费缴税等。



图 4-1 进度查询界面

1. 根据申请业务办理状态，可进行对应的操作：

A. 已提交状态：可以查看申请资料、撤回、查看收件材料清单。



图 4-2 申请已提交状态

B. 网上预处理状态：可以查看申请资料、收件材料清单。



图 4-3 网上预处理状态

C. 不予受理状态：可以删除、查看申请资料。

<input type="checkbox"/>	2021030001	继承登记	2021-03-11	继承登记	不予受理	不予受理(非涉税)	删除 查看申请资料
--------------------------	------------	------	------------	------	------	-----------	-----------

图 4-4 不予受理状态

D. 需补正状态：可进行补正、查看申请资料

<input type="checkbox"/>	2021030000	继承登记	2021-03-11	继承登记	补正031	需补正(非涉税)	补正 查看申请资料
--------------------------	------------	------	------------	------	-------	----------	-----------

图 4-5 需补正状态

E. 税务需补正：可进行材料补正、查看申请资料。

<input type="checkbox"/>	2021040000	继承登记	2021-04-01	继承登记	税务意见:	税务材料需补正	查看申请资料 材料补正
--------------------------	------------	------	------------	------	-------	---------	-------------

图 4-2 税务补正状态

F. 网上预核验通过：可查看申请资料、收件材料清单，需要邮寄材料的可输入快递单号，需要缴交登记费等的可点击缴费按钮，进行线上缴费，需要缴纳税费的，可点击税款缴纳，通过登录税务小程序进行线上缴税，也可打印税票证。

<input type="checkbox"/>	2021030000	继承登记	2021-03-12	继承登记	网上预核验通过(涉税)	查看申请资料 输入邮寄单号 收件材料清单 缴费 税款缴纳 税票证打印 预约
--------------------------	------------	------	------------	------	-------------	---

图 4-6 网上预核验通过状态

4.1.2. 未申请

未提交业务，可在【未申请】里进行删除及重新编辑、删除、查看申请清单、查看申请资料，如下图：



图 4-10 缓办箱界面

4.2. 业务确认

4.2.1. 待确认

待确认询问业务，可在【待确认】里进行确认及查看申请资料，如下图：

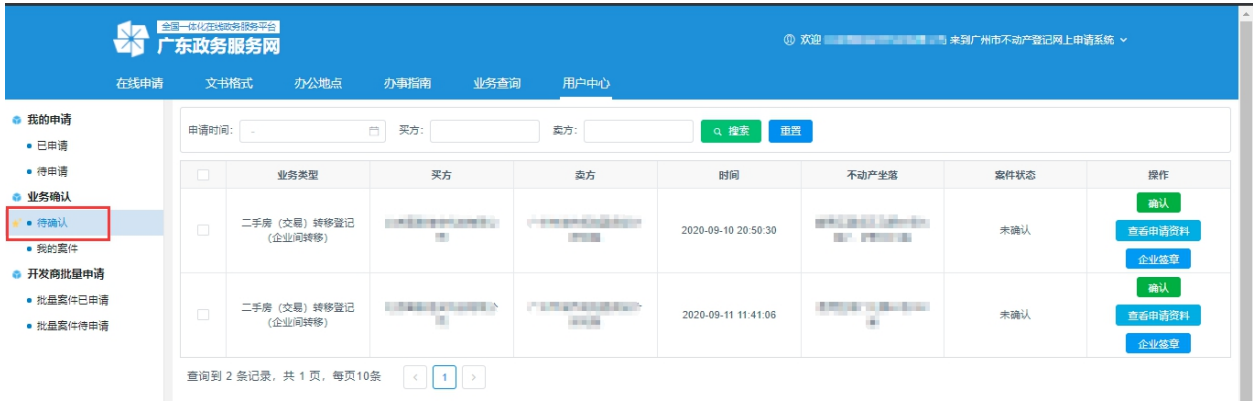


图 4-11 待确认箱界面

4.2.2. 我的案件

申请人已确认问询并提交，待企业方确认的业务，可在【我的案件】里进行查看申请资料、查看确认情况、确认提交、撤回。

注：确认提交操作，需在企业方确认通过后才能进行，如下图：

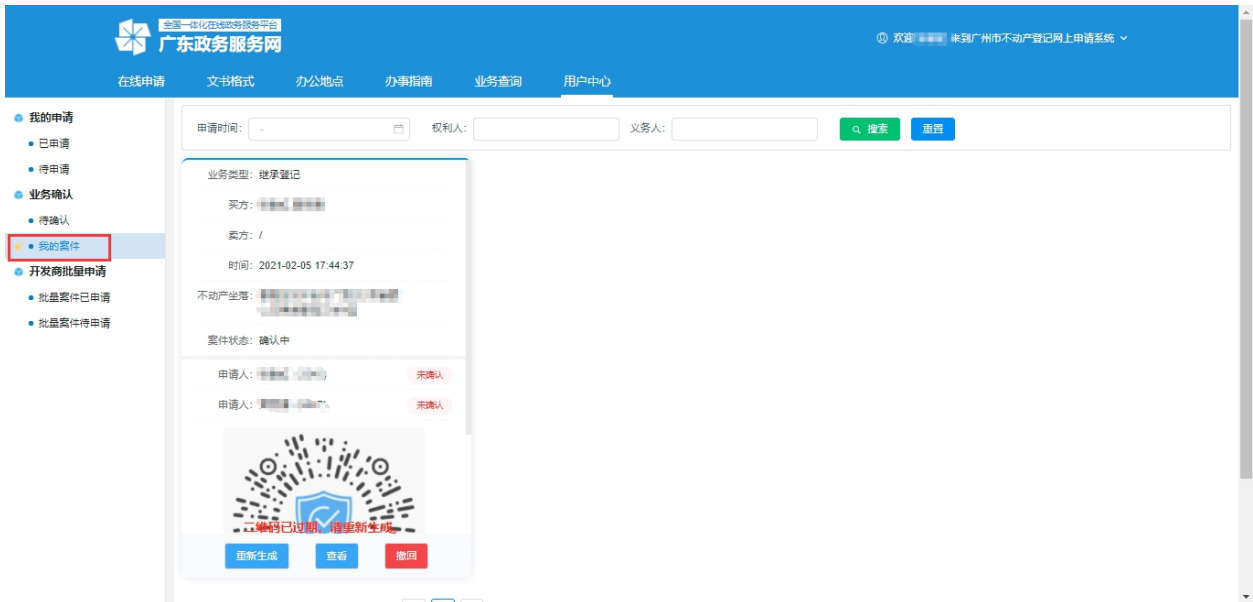


图 4-12 我的案件箱界面

第 5 章 文书格式

在【文书格式】的模块下，提供系统操作手册，及一些需上传文件的模板供申请人下载。

操作过程：【文书格式】-选择下载的模板如：【申请表】-点击【下载】-下载完成。



图 5-1 文件格式下载界面

第 6 章 办公地点

可查看各个登记中心的办公地点、联系电话，点击可查看该登记中心在地图上的具体位置，如下图：

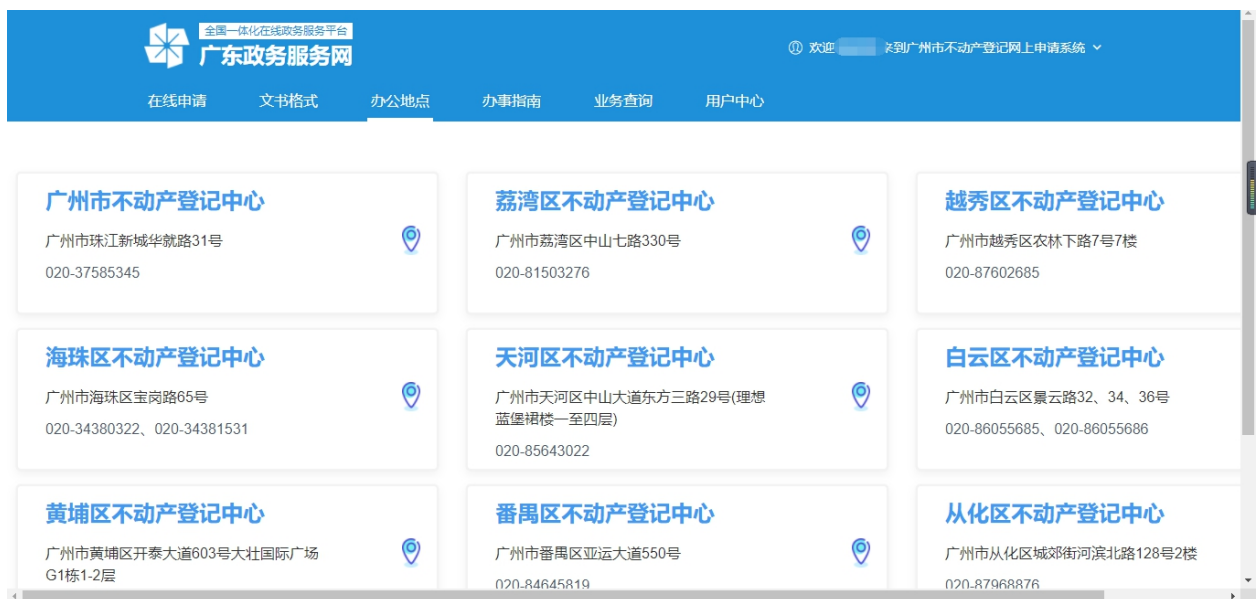


图 6-1 办公地点

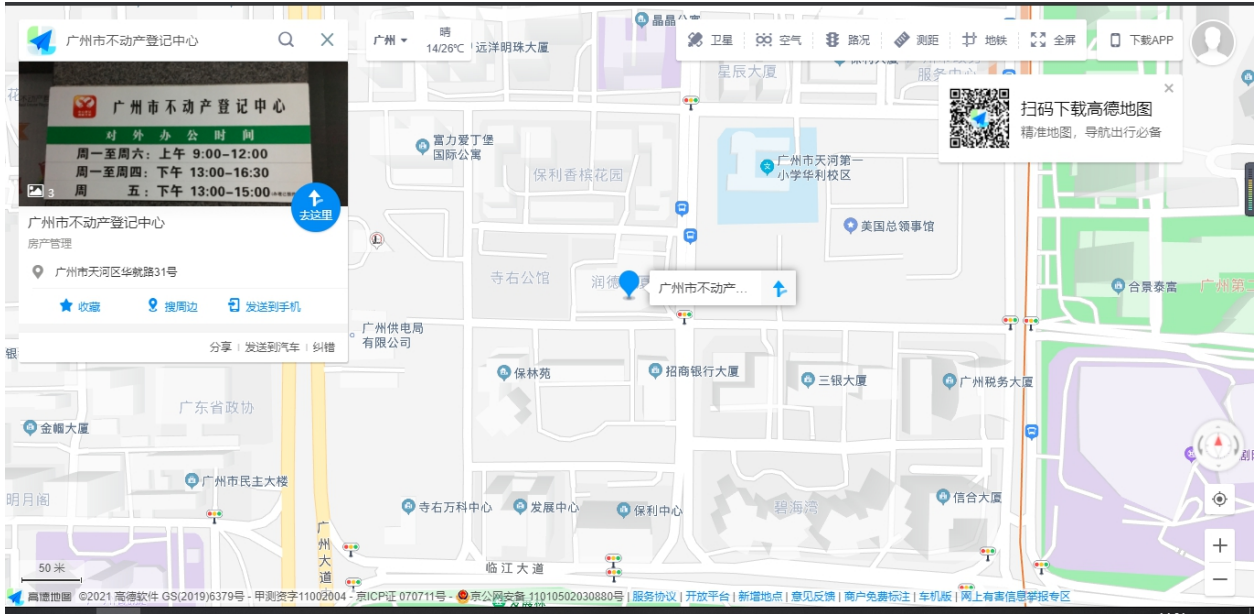


图 6-2 具体位置

第 7 章 办事指南

点击【办事指南】将跳转到广州市规划和自然资源局官网的办事指南模块，可查看各个业务类型的办理时间及所需材料等，如下图：



图 7-1 办事指南

第 8 章 业务查询

【业务查询】模块可查询不动产登记电子证明、不动产权电子证书，打印税票证及缴

纳税款，如下图：

全国一体化在线政务服务平台
广东政务服务网

欢迎：[用户名] 转到广州市不动产登记网上申请系统

在线申请 文书格式 办公地点 办事指南 业务查询 用户中心

我的电子证照查询

- 不动产登记电子证书查询
- 不动产权电子证书查询

税务查询

- 税票证打印
- 税款缴纳

证照号码: [输入框] 坐落: [输入框] 搜索

序号	证照名称	证照号码	权利人	坐落	不动产单元号	发证日期	操作
1	不动产登记电子证明	粤(2019)广[模糊]	广州银行股份有[模糊]	[模糊] 1房	[模糊]	2019-[模糊]	查看 手机查看

查询到 1 条记录, 共 1 页, 每页 10 条 < 1 >

图 8-1 业务查询