
存量房网签、资金监管 操作流程

第一部分

存量房网签操作流程

存量房签约

点击新建合同列表 录入房屋所有权证号（不动产权证号），房屋所有权人，房屋所有权人的证件号码，然后点击“提取信息”按钮，提取信息。

郑州存量房网上海备案及交易结算资金监管系统

资金监管
存量房签约

- 待办箱
- 待办箱(郑好办)
- 合同列表
- 新建合同**
- 删除
- 注销

合同信息 设置密码 打印 审核信息

合同基本信息

成交类型		合同编号
受委托房地产经纪机构		联系电话

权证信息

房屋所有权证号	<input type="text"/>	房屋所有权人
房屋所有权人证件号码	<input type="text"/>	

读取身份证 提取信息

办理房屋所有权证时，登记的证件号码；如果无法提取信息，请去掉证件号码

存量房签约

签约有4个页面。合同信息页面，设置密码页面，打印页面和审核信息页面。在点击审核信息页面中的“提交备案”按钮之前，所有的信息都可以修改，此时打印的合同为草稿合同，合同号为“XXXXX”。点击上报页面中“提交备案”按钮后，所有的信息都不可以修改，同时生成合同号，上传照片，等待审核。

合同信息	设置密码	打印	审核信息
合同基本信息			
成交类型	自行成交		
受委托房地产经纪机构	存量房交易合同、资金监管签约室（房地产大厦）		
权证信息			

一、合同信息页面

1、卖方信息的录入

- ◆卖方的姓名、证件类型和身份证号码是直接提取过来的，无需重新录入。只需录入通讯地址和联系方式。
- ◆卖方有代理人的，系统中需在卖方委托代理人栏中 录入代理人名字、身份证号码、证件类型、住址、联系电话。
- ◆卖方有共有人的共有人的信息是直接提取出来的，不需要录入，需要核对名字和身份证号码是否和提交的身份证上的内容一致。

卖方信息						
姓名(名称)	李光升					
国籍	<input type="text"/>	所属区域	<input type="text" value="市外"/>			
证件类型	<input type="text" value="身份证"/>	证件号码	41282819			
通讯地址	河南省新蔡县黄楼镇老培寨村委陈庄东					
邮政编码				联系电话	15838179	
卖方代理人						
姓名(名称)						
证件类型	<input type="text"/>	证件号码				
通讯地址						
邮政编码				联系电话		
其他卖方信息						
序号	姓名	国籍	所属区域	证件类型	证件号码	通讯地址

2、买方信息录入

- ◆买方信息：姓名、证件类型、身份证号码、住址、联系电话。
- ◆买方有代理人的，系统中需在卖方委托代理人栏中 录入代理人名字、身份证号码、证件类型、住址、联系电话
- ◆共有人信息需要在其他买方信息里面添加，有几个共有人添加几个。

买方信息						
姓名(名称)	张营冰					
国籍	<input type="text"/>		所属区域	市内 <input type="text"/>		
证件类型	<input type="text"/>		证件号码	4101211979081		
通讯地址	河南省郑州市豫龙镇南张寨村南张寨025号					
邮政编码			联系电话	13523466476		

买方代理人						
姓名(名称)						
证件类型	<input type="text"/>		证件号码			
通讯地址						
邮政编码			联系电话			

其他买方信息						
序号	姓名	国籍	所属区域	证件类型	证件号码	通讯地址

房屋信息						
房屋所有权证号	1301227431			房屋编号	218349	
房屋坐落	二七区长江东路2号院3号楼32层3202号					
建筑面积	35.05			套内面积	23.80	
所在层数	32			总层数	34	
建成年代	2012			规划用途	成套住宅	

3、需要录入成交价，选税费由谁支付，解决争议的方法，选择哪种付款方式进行处理。

经双方协商确定，该房屋成交价款(元)	上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。 <input type="text"/> *
甲方应于	<input type="text"/> 前将房屋正式交付乙方
甲方逾期交付房屋的，每逾期一天，按总房款的万分之	<input type="text"/> 支付违约金
甲方逾期交付房屋超过	<input type="text"/> 天的，乙方有权解除本合同
甲方应在乙方解除合同后	<input type="text"/> 天内将已收房款退还乙方并双
本合同生效后	<input type="text"/> 日内共同到房屋管理部门办理
在乙方领取《房屋所有权证》后	<input type="text"/> 日内，按有关规定向土地管理
应当缴纳的税、费	<input type="text"/> * ▼
该房屋合同签订之日起	<input type="text"/> 月内被有关部门依法拆迁的，
甲方应向乙方赔偿损失(元)	<input type="text"/>
如在履行本合同中发生争议， 双方应协商解决， 如协商不成，双方同意按	<input type="text"/> * 解决
双方约定，该房屋成交价款按照	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 一次性付款 进行处理 按揭付款 其他付款方式 </div> 房款的，则按下列约定承担违约责任：

一次性付款界面

如在履行本合同中发生争议， 双方应协商解决， 如协商不成，双方同意按	依法向人民法院起诉 <input type="checkbox"/> 解决
双方约定，该房屋成交价款按照	一次性付款 <input type="checkbox"/> 进行处理
	乙方未按照约定支付房款的，则按下列约定承担违约责任
乙方逾期支付房款的， 自一天，按实际欠缴金额的万分之	支付违约金
乙方逾期支付房款超过	天，甲方有权解除本合
	甲方应于解除合同后三天内将已收房款退还乙方，所 如甲方不愿解除合同，则有权要求乙方按前款约定支

其他付款方式界面

元)	
议， 解决， 同意按	依法向人民法院起诉 <input type="button" value="v"/> 解决
次按照	其他付款方式 <input type="button" value="v"/> 进行处理
	乙方未按照约定支付房款的，则按下列约定承担违约责任：
款的， 百分之	支付违约金
款超过	天，甲方有权解除本合同
	甲方应于解除合同后三天内将已收房款退还乙方，所收定金不 如甲方不愿解除合同，则有权要求乙方按前款约定支付违约金
	付款方式 全部房款已付清

按揭付款界面

如协商不成，双方同意按		区人民法院处理
双方约定，该房屋成交价款按照		按揭付款 进行处理
乙方未按照约定支付房款的，则按下列约定承担违约责任：		
乙方逾期支付房款的， 每逾期一天，按实际欠缴金额的万分之		支付违约金
乙方逾期支付房款超过		天，甲方有权解除本合同
甲方应于解除合同后三天内将已收房款退还乙方，所收定金不予退还。 如甲方不愿解除合同，则有权要求乙方按前款约定支付违约金。		
乙方确认已充分了解银行贷款政策，并保证自己符合银行贷款条件。		
双方于签订本合同后		个工作日内共同到贷款银行办理相关按揭贷款手续。
应在签订买卖合同后		日内，
将首付款(元)	290000	* 贰拾玖万元整 存入存量房交易资金监管账户，
剩余房款(元)	300000	* 叁拾万元整 由贷款银行于放款之日存入存量房交易资金监管账户，
时间和方式	网签备案完成后，在申请转移登记之前，需要注销网签信息的，应由 <input type="radio"/> 买方 <input type="radio"/> 卖方 <input checked="" type="radio"/> 买卖双方 申请。	
<input type="button" value="保存"/>		

- ✘ 4 按照交易双方申请录入上面付款方式进行处理，点击下面保存按钮

如协商不成，双方同意按 [区人民法院] 进行处理

双方约定，该房屋成交价格按照 进行处理

乙方未按照约定支付房款的，则按下列约定承担违约责任：

乙方逾期支付房款的，每逾期一天，按实际欠缴金额的万分之 支付违约金

乙方逾期支付房款超过 天，甲方有权解除本合同

甲方应于解除合同后三天内将已收房款退还乙方，所收定金不予退还。如甲方不愿解除合同，则有权要求乙方按前款约定支付违约金。

乙方确认已充分了解银行贷款政策，并保证自己符合银行贷款条件。

双方于签订本合同后 个工作日内共同到贷款银行办理相关按揭贷款手续。

应在签订买卖合同后 日内，

将首付款(元) * 贰拾玖万元整 存入存量房交易资金监管账户，

剩余房款(元) * 叁拾万元整 由贷款银行于放款之日存入存量房交易资金监管账户。

网签备案完成后，在申请转移登记之前，需要注销网签信息的，应由

司和方式 买方 卖方 买卖双方 申请。

二、设置密码界面

- 5、按照交易双方申请录入上面付款方式进行处理，点击下面保存按钮，进入设置密码界面，录入买卖双方密码，点击下面的保存按钮。

合同信息		设置密码	打印	审核信息
签约密码(请填写6-100位任意字符作为签约密码,用于查询权属转移登记办理进程、办理注销网上信息手续)				
卖方密码				
密码	<input type="password"/>			
确认密码	<input type="password"/>			
买方密码				
密码	<input type="password"/>			
确认密码	<input type="password"/>			
<input type="button" value="保存"/>				

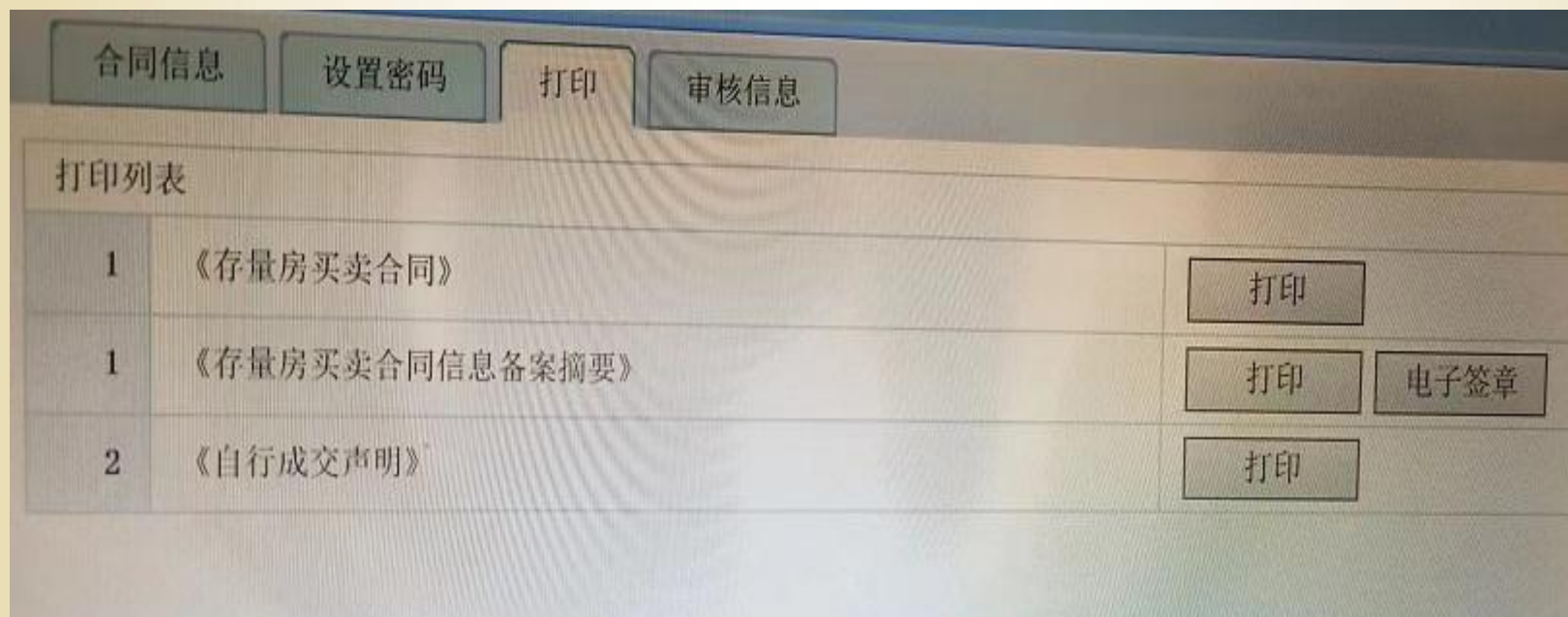
三、审核信息界面

6、设置密码后进入审核信息界面，点击页面中“提交备案”按钮后，所有的信息都不可以修改，同时生成合同号

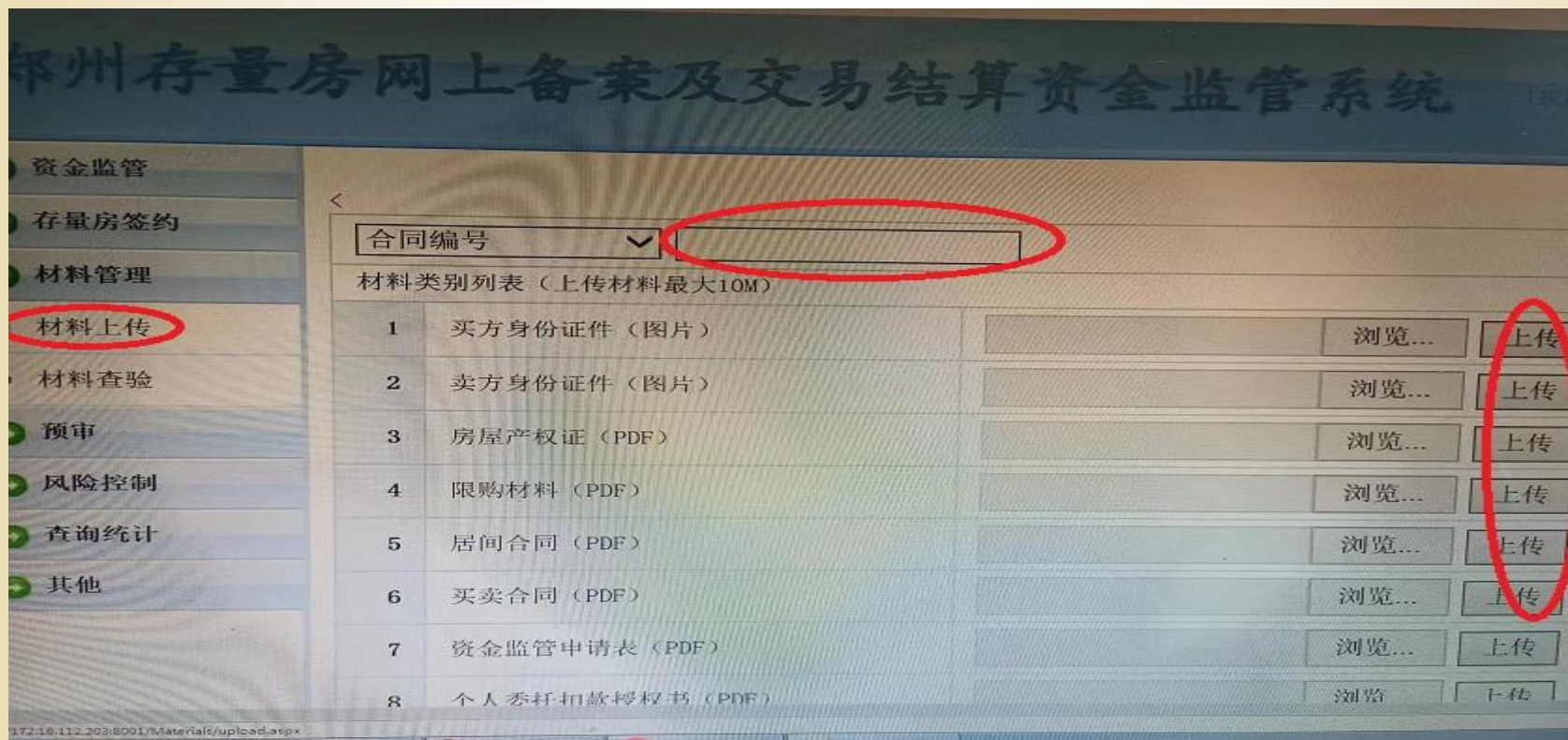
合同信息				设置密码		打印		审核信息	
基本信息									
业务类型	存量房签约	创建时间		审核状态	未审核	审核时间		注销状态	未注销
		当前阶段	签约						
				提交备案					
序号	办理阶段	办理人	本阶段开始时间						
1	签约								

四、打印界面

7、提交备案后所有的信息都不可以修改，同时生成合同号，在打印信息界面打印《存量房买卖合同》。交易双方签字按手印。



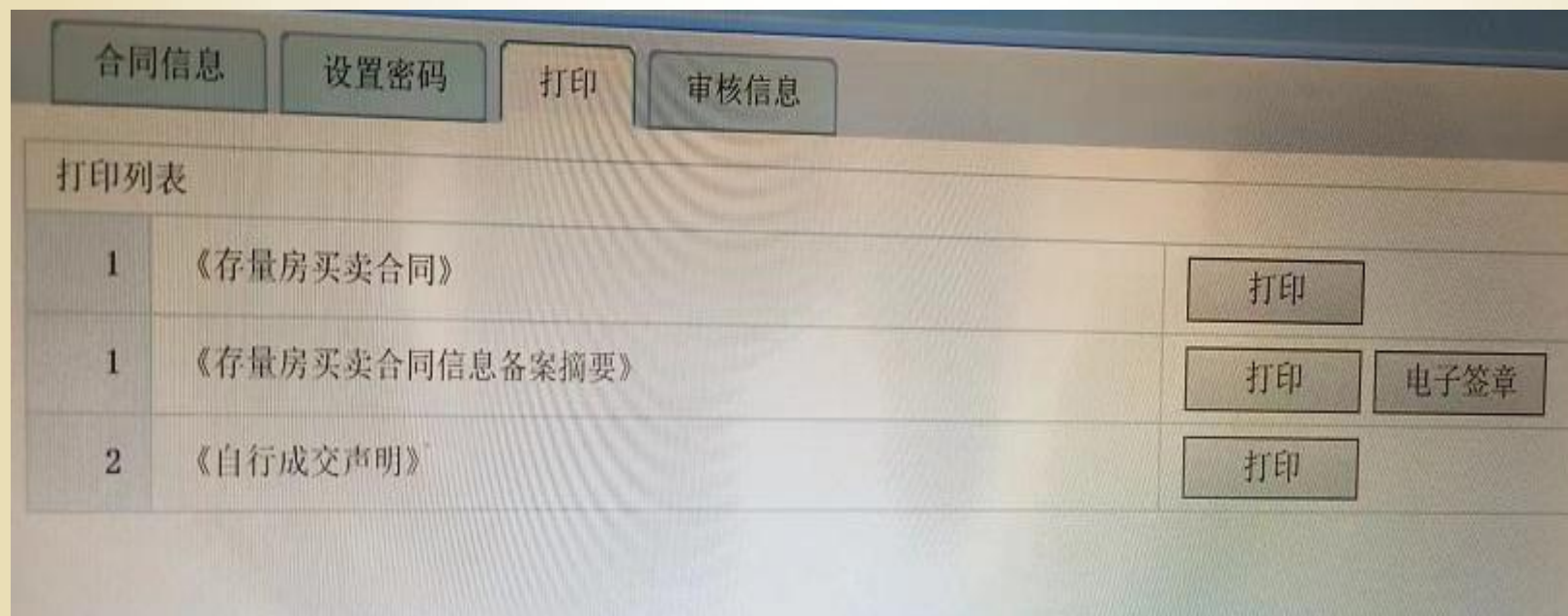
- ✘ 8、生成合同号之后，需要上传的照片上传到该合同编号下面对应的列表中。



上传照片要求：

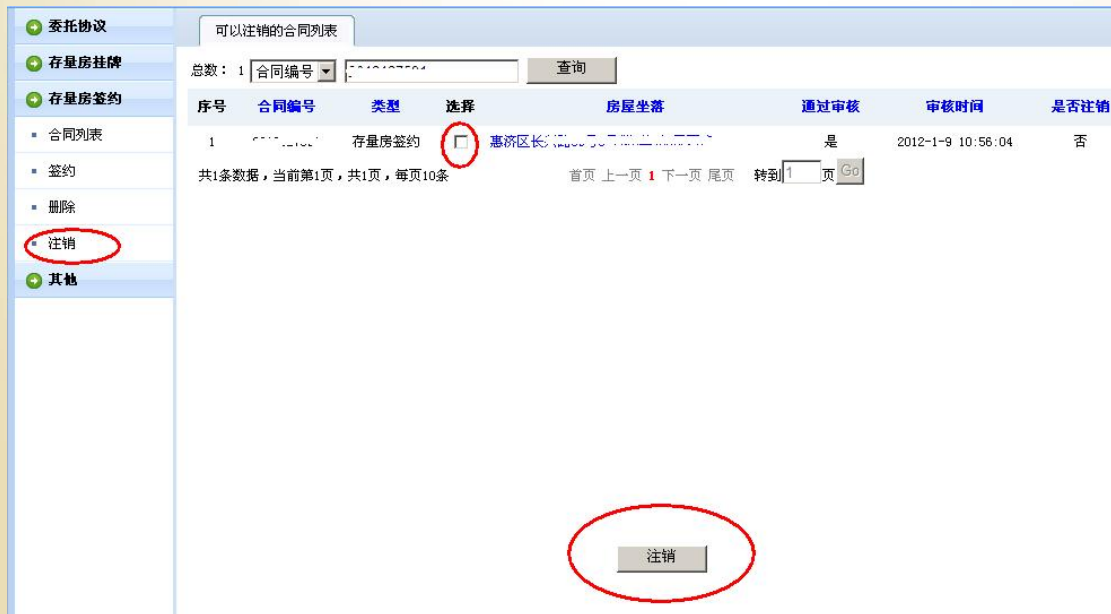
- ✘ 身份证上传照片即可，房产证，限购资料和合同均是PDF格式。把房产证的产权证号页及房屋坐落拍照之后合成PDF；然后把买方夫妻双方户口本首页，户主页，本人页，未成年子女页，结婚证及相应的购房资格（承诺书或置换表或居家养老承诺书）单独拍照之后合成PDF；合同的每一页单独拍照之后合成PDF格式（最后一页需要买卖双方签字按手印）

- ✘ 按照要求上传照片之后，等待审核，审核通过后，点击电子签章，自行打印《存量房买卖合同信息备案摘要》，结束。



注销签约

- ◆ 录入需要注销的合同编号或者房屋坐落，选中需要注销的记录，点击“注销”按钮，然后等待审核，通过审核后，签约才被正式注销。



第二部分

资金监管操作流程

资金监管

代扣适用于剩余12家银行，包括一次性和贷款

1、在买卖合同编号后面录入存量房买卖合同号、点击提取信息按钮。如下图



The screenshot displays a web-based interface for financial supervision. On the left is a navigation menu with the following items: 资金监管 (highlighted), 办理箱, 新建监管(老), 新建监管(新), 新建非监管, 撤销监管, and 存量房抵押. The main content area has a top navigation bar with buttons for 资金监管协议, 财务到帐, 打印, and 审批信息. Below this is a section titled 买卖合同信息. It contains a form with the following fields and buttons:

买卖合同信息	
买卖合同编号	<input type="text"/> <input type="button" value="提取信息"/> <input type="button" value="查看合同"/>
房屋所有权证号	<input type="text"/>
房屋坐落	<input type="text"/>
建筑面积	<input type="text"/>
成交价格(元)	<input type="text"/>

存量房买卖合同里面的信息直接就提取到资金监管系统里面

2、录入监管金额、选择监管银行及开户行、录入卖方收款银行及卡号、买方扣款银行卡及账号。有贷款的选择是否贷款，录入贷款银行。点击下面的保存按钮。点击按钮后出现按钮。等待审核扣款。

资金监管信息			
资金监管协议编号			
监管资金(元)	<input type="text"/>	*	
首付款(元)	<input type="text"/>	*	
是否贷款	<input type="checkbox"/>		
存款方式	<input type="text"/>	*	
乙方于本协议签订之日起	<input type="text"/>	个工作日内，将监管资金存入“专用帐户”	
资金监管银行	<input type="text"/>	*	
资金监管帐户	<input type="text"/>	*	
甲方			
甲方原贷款银行	<input type="text"/>		
甲方结算银行	<input type="text"/>		
甲方结算开户行	<input type="text"/>		
甲方结算账号	<input type="text"/>		
	<input type="button" value="读取"/>		
委托收款人			
姓名	<input type="text"/>	联系方式	<input type="text"/>
证件类型	<input type="text"/>	证件号码	<input type="text"/>
			<input type="button" value="读取身份证"/>
结算银行	<input type="text"/>		
开户银行	<input type="text"/>		
开户账号	<input type="text"/>		
	<input type="button" value="读取"/>		
乙方			
乙方贷款银行	<input type="text"/>		
乙方结算银行	<input type="text"/>		
乙方付房款开户行	<input type="text"/>		
乙方结算账号	<input type="text"/>		
	<input type="button" value="读取"/>		
其他			
甲、乙、丙三方约定的其他事项	<input type="text"/>		
是否到账			

保存

-
- ✘ 3、待审核扣款后，点击电子签章，打印监管证明、监管协议、扣款授权委托书及存款凭证。需要签字的客户签名，按手印。

注意事项：

★卖方公证书：

- 1、需提供公证书原件，委托人身份证复印件，代理人身份证原件和复印件
- 2、公证书需核对委托人名字、身份证号码，受托人名字、身份证号码，房屋坐落和产权证号码是否与原件一致，看委托事项中有没有办理网签及资金监管手续，看是本人收款还是代理人收款。
- 3、卖方受托人收款的，公证书内容须注明“受托人代为收取房款”并显示收款人的户名、开户银行名称（详细到支行）、收款银行账号。
- 4、系统中需在卖方委托代理人栏中录入代理人名字、身份证号码、证件类型、住址、联系电话。（合同中需录入，监管直接提取）

注意事项：

购房人（买方）本人有效银行卡（交行、建行、郑州银行、光大银行、中信银行、邮政银行、农业银行、华夏银行、兴业银行、中原银行、中国银行、民生银行）里足额的监管资金；售房人（卖方）本人同购房人一致的银行卡（公证书显示其他人收款的除外）。

谢谢大家