

附件(5)

# 江门市房产管理局 江门市建设局 文件

江房〔2006〕177号

## 关于启用《江门市房屋交易网上登记系统》 (2006版)的通知

各区、市建设局、房产局，蓬江区、江海区域各房地产开发公司：

根据省建设厅统一部署，为增加我市房地产市场透明度，进一步规范市场秩序。决定启用《江门市房屋交易网上登记系统》(2006版)，现将有关事项通知如下：

一、首先在蓬江区、江海区域房地产开发公司所有新申请商品房预售许可证的项目除按原要求提交资料外，同时要通过《江门市房屋交易网上登记系统》(2006版)办理有关业务，实行网上预售证申请、网上预售项目备案、网上商品房买卖合同打印、网上合同备案、网上预售款申请等。已领取预售许可证的项目及办理新建商品房所有权初始登记取得权属证明书后才销售的项目待后才纳入系统管理。

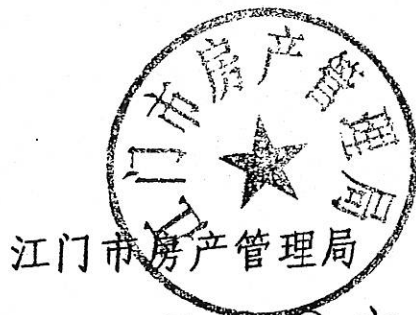
二、具体要求和操作办法按照我们公布的有关规范性文件

(见附件)执行。相关规范性文件可在公众网站下载 (市建设局网  
址: <http://www.jmjsw.gov.cn>. 和市房产局网址:  
<http://www.jmfcj.com.cn>)。

三、各市、新会区要按照省建设厅粤建房字[2005]114号文  
的要求, 结合实际, 尽快完善管理系统出台实施。

具体使用过程中遇到的问题以及关于系统或技术方面的建  
议、意见, 请联系市房产局计算机中心(电话: 3829871,  
3829872)、市建设局(电话: 3273816)、市房产局(电话:  
3829895)、市房地产交易登记所(电话: 3829860)。

- 附件: 1. 江门市商品房买卖合同网上备案办法  
2. 申办商品房预售许可证的操作规程  
3. 预售项目备案的操作规程  
4. 订立商品房买卖合同的操作规程  
5. 申请使用商品房预售款的操作规程  
6. 做好系统运行准备工作的要求



二〇〇六年十二月十九日

## 江门市商品房买卖合同网上备案办法

第一条 为了增加商品房交易信息的透明度,规范商品房销售行为,维护房地产市场的交易安全,提高房地产市场的管理水平,根据《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》,结合江门市实际,制定本办法。

第二条 本市新建商品房的销售(包括预售和现售),均应按本办法实施商品房买卖合同网上备案。

第三条 房地产开发企业(下称开发企业)进入江门市房屋交易网上登记系统(下称系统)之前,需申办电子加密钥,再按系统设置要求申请商品房预售许可证等业务。取得预售证及办理预售项目备案后,在网上进行销售,网上打印商品房买卖合同

商品房现售的,开发企业应当依照前款取得电子密钥,办理新建商品房所有权初始登记取得权属证明书后,在网上进行销售,网上打印商品房买卖合同。

第四条 开发企业应当通过网上操作系统,如实填写销售项目用地、报建情况及楼盘明细表中每单元(套)的情况。

第五条 开发企业应当按市房产测绘所对房屋预计算的预售面积在网上系统楼盘明细表中填写。楼盘地址、单元号须按地名办和公安部门批准的填写。

第六条 开发企业进行商品房预(销)售的,市建设局、房产局应当通过网上操作系统在网上及时公布下列信息:

- (一) 商品房预(销)售许可情况;
- (二) 商品房的楼盘明细表,包括总的单元(套)数以及每单元(套)的面积等;
- (三) 商品房可售、不可售等情况;
- (四) 商品房买卖合同的示范文本;
- (五) 商品房的成交数量、面积、金额及未销售等情况;
- (六) 其它需公布的信息。

第七条 取得商品房预售许可证前,开发企业不得以预订、预约等方式进行销售活动。凡已在网上公布的可供销售的商品房,购房人要求购买的,开发企业应当保证购房人的需求。

第八条 开发企业应公布预售项目的商品房买卖合同示范文本,买卖双方当事人根据示范文本,协商拟订合同条款。

商品房买卖合同经当事人双方确认后,由开发企业通过网上操作系统打印合同,拟订的商品房买卖合同会传送至房地产交易登记所办理网上备案。

第九条 开发企业必须在网上打印商品房买卖合同和房地产交易登记申请书,并与购房人共同签名(盖章)。

第十条 开发企业应当将双方签名盖章的商品房买卖合同不少于一份交于购房人收执。开发企业应当在预售商品房买卖合同网上打印之日起 10 个工作日内,持双方签名盖章的商品房买卖

合同到房地产交易登记所申请办理商品房买卖合同备案确认手续，办理备案确认手续后才完成备案。超过30日不办理备案确认手续的，该楼盘的销售打印商品房买卖合同功能会自动锁定，开发企业需向房地产交易登记所申请开通手续。

合同打印后未办理合同备案确认手续，需要解除网上备案的，由买卖双方持商品房买卖合同、解除合同书面协议和申请书，到房地产交易登记所申办解除网上备案手续。

商品房现售的，网上打印商品房买卖合同、房地产权交易登记申请书签名盖章后，购房人应自订立合同30日内持房地产权交易登记申请书、商品房买卖合同和其它规定的登记申请材料，到房地产交易登记所申办房地产权交易登记。网上打印商品房买卖合同到产权交易登记之前，需要解除网上合同的，由买卖双方持商品房买卖合同、解除合同书面协议和申请书，到房地产交易登记所申办解除网上合同手续。

第十一条 办理预售商品房买卖合同备案确认后，出现当事人一方有违约责任的情况，经双方当事人协商一致，需要解除商品房买卖合同的，由买卖双方持商品房买卖合同、经公证解除合同的书面协议等材料，到房地产交易登记所申办注销合同备案手续。

一方当事人委托另一方当事人办理注销合同备案的，除应当提供前款规定的材料外，还须提供经公证的委托书、受托方身份证件原件和委托方身份证件复印件。

发生本条所列情形的，房地产交易登记所应当通过网上操作系统，2个工作日内在网上商品房楼盘表内注明该单元(套)商品房买卖合同已解除，该单元(套)商品房应消除已售状态。

第十二条 商品房预售的，开发企业应当将预售许可证上确认的预售款专用账户提交给预购人，不得提供其它银行账户，一经发现存在违规行为的，根据《广东省商品房预售管理条例》第四十一条规定处理。

第十三条 开发企业不如实申报，有意隐瞒有关情况、提供虚假材料或者以欺骗等不正当手段取得商品房销售许可证的，由城市建设局根据《城市商品房预售管理办法》等法律、法规进行处理。

第十四条 建设、房产行政主管部门工作人员应当根据法律、法规要求及系统赋予的权限办理各项业务；不得公开开发企业内部管理人员、财务信息；不得违反本办法于系统外办理相关业务。违反本办法的，依据有关规定给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十五条 本办法的具体应用操作规程另行制定。

## 申办商品房预售许可证的操作规程

商品房预售许可证业务采取网上申请的方式。开发企业通过互联网将审核预售许可证所需信息输入系统。所输信息齐备，经预审通过后，即可到市建设局收件窗口递交书面材料，经审核符合条件的，缴交商品房预售款监管服务费，到江门日报社办理刊登预售公告；领取《商品房预售许可证》。

一、开发企业进入建设局网址：<http://www.jmjsw.gov.cn> (江门房屋交易网上登记系统-预售证申请)，通过电子加密钥、密码进入申请商品房预售许可证页面，填报网上申办资料：

1. 项目名称：填写公安门牌号。
2. 在何部门报建：填写施工报建单位。
3. 建筑面积：兴建一栏应填写房产建筑面积计算答复书计算出来的面积；销售一栏填写预售面积数，如开发单位有“自用面积”，须扣除出来。
4. 所有证书编号、批文及开户银行须填写全称。

填写完毕，经确认后用 A4 纸张打印申报表，其结构、字体、字号不予改变。

二、网上申请后，向建设局收件窗口递交书面材料有（提供原件验证后，收存复印件）：

1. 营业执照；

2. 房地产开发企业资质证书;
3. 建设工程规划许可证及规划平面图(标明该项目位置);
4. 国有土地使用证;
5. 批准立项文件;
6. 建设工程施工许可证;
7. 与专用账户银行签订商品房预售款专用账户监管协议书(原件)及其账户印鉴;
8. 物价部门核定的江门市商品房价格备案凭证(含商品房价格构成计算表)(原件);
9. 市房产测绘所出具的房产建筑面积计算答复书(原件);
10. 网上打印的江门市预售商品房申报表(盖章)、签发预售商品房许可证前现场勘测表;
11. 供电施工合同(协议书)。



附件(5)+3

## 预售项目备案的操作规程

商品房预售项目备案业务采取网上申请的方式。开发企业通过互联网将项目备案所需信息输入系统。所输信息齐备后，即可到房地产交易登记所收件窗口递交网上打印的楼盘表(盖章)及申请商品房预售项目备案书面材料，《商品房预售许可证》发放后，经审核录入的资料符合该项目实际情况的，网上即可显示该备案项目的商品房可售、不可售等情况，开发企业才可进行预售网上打印商品房买卖合同等操作。

一、开发企业进入建设局网址：<http://www.jmjsw.gov.cn> (江门房屋交易网上登记系统-预售证申请)，填写申请商品房预售许可证资料后，并按下列要求填写网上申办商品房预售项目备案的楼盘表资料：

### 1. 添加门牌的填写

(1) 街区、区域：按行政区域的划分填写。如：“蓬江区”或“江海区”。

(2) 路别、住宅小区：按市地名办批准的名称填写。如：“江海花园江琴居”，“东华一路”等。

(3) 号数：按市公安部门批准的资料填写。

(4) 关联门牌号：同一幢楼有两个以上门牌号，应连续输入完，然后按“关联门牌”将其关联。

例如公安门牌：聚德街 10 号、聚德街 10 号之一、聚德街 10 号之二。

录入门牌时，聚德街为路别，10 号、10 号之一、10 号之二为号数，育德山庄为住宅小区，录入完门牌后，再将三个门牌作关联。

## 2. 建筑物信息的填写

(1) 建成年份：按竣工验收备案表备案机关同意备案时间填写，只填年份。（申请预售备案时免填）

(2) 土地面积、土地来源等土地情况：按土地管理部门发放的土地使用证所记载的情况填写。

(3) 基底面积：按房产建筑面积计算答复书结果填写。

(4) 其他相关面积、套数信息根据单元信息资料的录入自动统计，免录入。

## 3. 单元信息的填写

(1) 房号：按公安部门批准的门牌号输入，房号如用单位数表示应在数字前加“0”并在数字后加“室”。如输入“02 室”，生成相对应层数的单元为“102 室、202 室、302 室……”；房号如用字母表示应直接输入字母并在字母后加“室”。如输入“A 室”生成相对应层数的单元为“1A 室、2A 室、3A 室……”。

(2) 单元号：按公安部门批准的门牌号输入，并根据规划意见，属住宅、商铺、办公类的应在门牌号后输入“室”，如 102 室、111 室、223 室；属车房、小车库等的单元应在门牌号后输入“车

位”、“小车库”，如 X101 车位、102 小车库。属独立别墅的，直接在单元号内输入“全部”。

(3) 四墙归属：属自有墙的填自墙，如独立别墅等；与邻户共用的墙填共墙，如联体别墅或分单元登记的房屋等；属他人的墙填借墙。

(4) 建筑面积、套内面积等：按市房产测绘所出具的房产建筑面积计算答复书对应单元的计量结果填写。

(5) 建基面积：独立式房屋按首层外墙勒脚以上的建筑面积填写，以市房产测绘所出具的房产建筑面积计算答复书结果为准；公寓式楼房的单元填共用。

(6) 房屋用途：专供居住用途的为住宅，其余为非住宅。

(7) 户型：按单元居室的数量确定户型。

(8) 销售状态设置：生成单元后所有单元默认为可售状态，如与项目实际情况不符的，应直接点击单元前“售”字按钮选定为售、拆迁补偿、自用、公共配套设施。

(9) 自用地面积：是独立式房屋占用土地使用证所记载的土地面积数，如独立别墅等。

(10) 共用地面积：是多个单元、房屋共同使用土地使用证所记载的土地面积数，如公寓式楼房、未经分割的独立别墅用地等。

填写完毕，经确认后用 A4 纸张双面打印楼盘表，其结构、字体、字号不予改变。

二、网上申请后，向房地产交易登记所收件窗口递交商品房

· 预售项目备案书面材料有：

1. 网上打印的商品房预售项目备案楼盘表(盖章)；
2. 预售单位的证件：(1)营业执照复印件。(2)法定代表人身份证件或授权委托书及受托人身份证件；
3. 商品房预售款专用账户监管协议书(原件)；
4. 市房产测绘所出具的房产建筑面积计量答复书。

三、商品房预售项目备案后，因路别门牌号码发生变更、单元合并或分割等，开发企业需到市房产测绘所办理手续。

## 订立商品房买卖合同的操作规程

商品房买卖合同采取网上打印后订立的方式。开发企业通过互联网的商品房买卖合同示范文本填写有关约定内容,并打印商品房买卖合同后与购房人共同在合同上签名(盖章)。开发企业在预售商品房买卖合同网上定稿打印之日起 10 个工作日内,持不少于三份合同向房地产交易登记所申请办理订立的预售商品房买卖合同备案确认手续。打印合同后一并打印房地产权交易登记申请书,供购房人到房地产交易登记所申办房地产权交易登记用。

一、开发企业进入房产局网址: <http://www.jmfcj.com.cn> (江门房屋交易网上登记系统-订立合同),通过电子加密钥、密码进入订立商品房买卖合同页面,双方当事人应当遵循自愿、公平的原则填写双方商定的内容。

关于“导入”功能的使用:是指开发企业可将已拟好的该楼盘特定条款复制到要填写的合同上。使用该功能可以节省填写合同时间。

商品房买卖合同定稿后,用 A4 纸张双面印制,其结构、字体、字号不予改变。双方当事人在合同上签名(盖章)。打印出来的商品房买卖合同应当装订整洁、美观。

房地产登记申请书用 A4 纸张打印,其结构、字体、字号不

予改变。

二、申请办理签订的预售商品房买卖合同备案确认手续，应向房地产交易登记所收件窗口递交书面材料有：

1. 订立的商品房买卖合同；
2. 预售款项已进入专用账户的缴款凭证；
3. 买受人身份证件复印件。

## 申请使用商品房预售款的操作规程

申请使用商品房预售款业务采取网上申请的方式。开发企业通过互联网将申请使用商品房预售款所需信息输入系统。所输信息齐备，经预审通过后，网上通知开发企业5日内到房地产交易登记所递交书面材料，经核对提交资料与网上申请资料一致、符合手续的，加具意见到银行划款。核对提交资料与网上申请资料不一致的，应重新进行网上申请。

一、开发企业进入房产局网址：<http://www.jmfcj.com.cn> (江门房屋交易登记系统-预售款申请)，通过电子加密钥、密码进入申请使用商品房预售款页面，并按下列要求填写网上申办资料：

1. 填写预售款申请时，可调用要申请预售款项目的预售许可证资料，并根据实际情况填写空格部份。
2. 存款余额：按实时银行出具的预售款余额单据情况填写。
3. 申请拨付理由：只能是购买建设建筑材料、设备，支付施工进度款及法定税费。

填写完毕，经确认后用A4纸张打印申请使用商品房预售款表，其结构、字体、字号不予改变。

二、网上申请经预审通过后，向房地产交易登记所收件窗口递交申请使用商品房预售款书面材料有：

1. 前一次预售款划出监管账户回单;
2. 网上打印的申请表使用商品房预售款表(盖章);
3. 预售款余额单据;
4. 受托人身份证件;
5. 授权委托书。



附件(5)-6

## 做好系统运行准备工作的要求

## 一、网络准备

开发企业须开通能访问 Internet 的网络连接。为提高系统性能、保证数据正确传输，建议最好使用宽带连接。

## 二、计算机准备

## 1. 硬件要求

台式机：

处理器  $\geq$  Intel Pentium4 2.8G内存容量  $\geq$  512M硬盘容量  $\geq$  80G

激光打印机：

打印幅面  $\geq$  A4打印速度  $\geq$  21ppm

建议使用双面激光打印机

## 2. 操作系统及应用软件要求

Windows 2000 或 Windows XP

Internet Explorer 6.0 以上版本

Office 2000 以上版本

为保证系统性能、提高工作效率，建议尽量使用 Windows2000 操作系统及高配置的计算机系统。

### 3. 计算机安全要求

建议安装一套正版杀毒软件，如江民、瑞星等杀毒软件

建议安装天网软件防火墙

三、首次使用系统的开发企业，要先到江门市安信网络通讯有限公司(迎宾大道五邑大学陈伯宏楼首、二层, 电话: 3973000), 根据需要购买一个以上 USB 加密钥, 然后到房产大厦二楼办证大厅办理信息植入加密钥的手续, 才能使用电子密钥进入系统。

### 四、合同打印要求

网上打印出来的商品房买卖合同应当装订整洁、美观, 建议使用热熔装订机。