

**中山市不动产登记“一窗办事”平台
二手房商品房交易登记发证全程网办
操作指南（个人版）**

中山市自然资源局

2026年6月

目录

1. 概述	3
1.1. 适用类型	3
1.2. 适用范围	3
1.3. 办理流程图	4
2. 准备工作	5
2.1. 个人登录	5
2.2. 账号等级核验	6
2.3. 材料准备	6
3. 我要办	8
3.1. 二手房转移登记（个人办理）	8
4. 用户中心	18
4.1. 我的申请	18
5. 我要查	20
5.1. 业务进度查询	20
6. 我要缴	21
7. 常见问题与解答	22

1.概述

本操作指南适用于不动产权利人自行办理二手房转移登记业务申请，即由卖方产权证权利人之一提交申请。

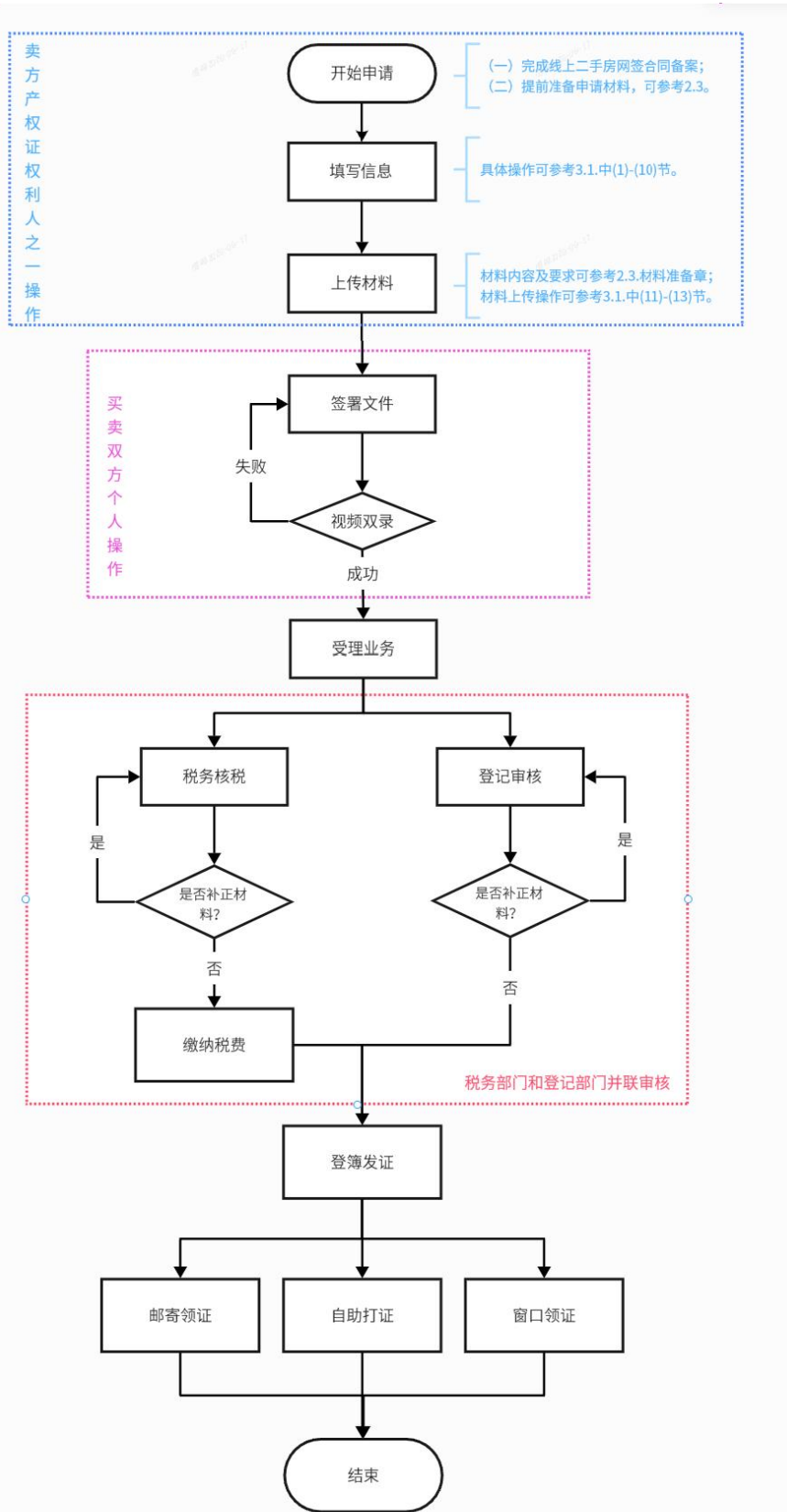
1.1. 适用类型

国有建设用地使用权/房屋所有权-二手房转移登记（非单家独户）。

1.2. 适用范围

- （1）买卖双方均为自然人（即个人）；
- （2）已在线上签订存量房买卖合同，并以境内有效身份证件提交申请（港澳同胞可使用港澳居民来往内地通行证，台湾同胞可使用台湾居民来往大陆通行证，外籍人士可使用居住证、居留证等境内机构颁发的证件）；
- （3）不动产无抵押、查封、预告及其他限制权利情形；
- （4）土地类型及性质为国有出让的非独用土地，房屋性质为市场化商品房，房屋用途为住宅、商业或车位。

1.3. 办理流程图



中山市二手商品房交易全程网办流程图（个人版）

2.准备工作

2.1. 个人登录



图 2-1 个人登录入口

申请人访问中山市不动产登记网上“一窗办事”平台，点击首页右上角【用户登录】按钮，跳转到广东省统一身份认证平台登录界面，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、电子社保卡等。



图 2-2 查看用户须知

2.2. 账号等级核验

登录时若已进行粤信签人脸识别，即默认为四级账户，可正常进行后续操作。个人登录可选择的其他实名核验方式如下：



图 2-3 个人实名核验

2.3. 材料准备

2.3.1. 默认材料

(1) 原不动产权证书。需拍照上传日期盖章页和不动产信息页。

(2) 卖方身份证明。正反面都需要拍照上传。若为港澳人士，身份证与通行证的正反面都需拍照上传。

(3) 买家身份证明。正反面都需要拍照上传。若为港澳人士，身份证与通行证的正反面都需拍照上传。

(4) 不动产交易“一窗受理”涉税事项调查表（税务材料）。目前需要下载模版，打印签字后拍照上传。

(5) 税务材料。其他用于核税的材料，例如出生证、户口簿、结婚证、住房证明、原购房发票、原契税完税凭证、原装修发票、买卖双方税务证明事项告知承诺书等。

2.3.2. 其他材料

部分必要申请材料未在默认材料中列出，申请人可根据需要进行准备，例如约定的领证人身份证明材料、委托公证书、地址变更证明、同一人证明等。

3.我要办

3.1. 二手房转移登记（个人办理）

（1）进入系统首页后，选择【我要办】模块进行业务申请。



图 3- 1 我要办

（2）选择办理业务【我要办】-【进行人脸识别】。



图 3- 2 人脸识别

(3) 系统自动获取申请人个人名下的产权信息。点击【申请】进入登记业务界面，可以选择对应的产权信息进行办理。



图 3- 3 点击申请

(4) 点击【二手房转移登记】，进入【不动产登记申请表】界面，按照真实情况填写相关信息，完成不动产登记申请表信息录入（*为必填项）。



图 3- 4 选择不动产登记类型

(5) 保存后，点击下一步，进入【申请人信息】界面。此处需注意共有方式要与网签合同保持一致，如果不同需修改一致。联系电话要填写本人常用的电话，若该号码已经被他人使用过，可能无法进行最后的电子签名和视频双录。



图 3- 5 申请人信息界面

页面下拉，可看到【不动产情况】界面。该界面信息仅作为不动产信息的再次确认，若不动产坐落存在变更，请在后续上传材料时一并上传公安户籍部门出具的地址变更证明；若房屋产权面积或土地使用权面积有误，请前往线下窗口提交申请；若买卖双方成交价有误，请检查网签合同信息，必要时注销合同重新网签。

不动产情况(单位: 平方米、万元) 仅作为不动产信息确认。

镇街代码: 不动产单元号:

不动产坐落:

不动产权证书号(或房屋所有权证书号、共有权证号):

土地使用权证书号:

房屋产权面积: 土地使用权面积:

房屋买卖合同号: 买卖双方成交价(单位: 万元):

图 3- 6 不动产单元信息界面

(6) 继续下拉页面, 可看到【水、气、电、广电网络过户】民生服务界面, 可选择对应水电气网进行过户。

水、气、电、广电网络过户

是否办理用水过户: 是 否 是否办理用电过户: 是 否 是否办理燃气过户: 是 否

用水过户

区域: 户号: 新开户人名称:

新开户银行: 新银行账号:

备注:

用电过户

用户编号:

缴费银行账号: 缴费账号开户名:

缴费账号开户人身份证:

新业主产权证类型: 新业主产权证编号:

燃气过户

* 燃气公司: * 新业主接收短信手机: e_mail:

纳税人识别号或统一社会信用代码: 邮寄地址:

用气账户号码: 燃气表号:

* 联络电话(变更前): * 身份证号码(变更前):

* 银行账户号码(变更后): * 缴费方式: 银行代扣

其他情况: 暂不用气, 不用上门抄表, 直至用户通知 取消暂不估数, 可上门抄表

新旧业主确认燃气表读数(单位: 立方):

* 备注:

备注

图 3- 7 民生信息界面

(7) 保存后点击下一步，进入到【税务申请表】下载界面，手动下载税务材料模版，填写完成并签字，下载完成后可直接进入下一步。

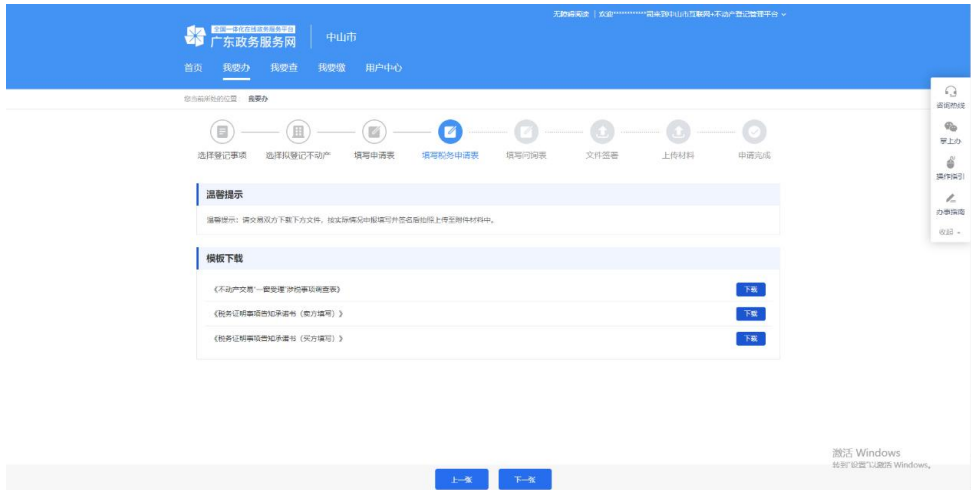


图 3- 8 税务信息界面

(8) 下一步为询问表填写。请根据询问内容按真实情况填写，此处需注意填写领证人信息，若需邮寄，请注意填写邮寄信息。注意：如选择不作废旧证书则必须前往线下窗口交还旧证书方能领取新证书。



3. 问：申请登记的不动产是否有登记簿以外的共有人？

* 答： 否 (是，详细情况见申请书填报)

4. 问：申请人是否属于小微企业(含个体工商户)？

* 答： 是 否

5. 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递送达？

* 答： 是 (否，请具体说明)

6. 问：是否约定领证人？

* 答： 否 是 (请填写领证人信息)

* 不动产权证属证书由 * 身份证号:

7. 问：是否选择邮政速递方式领取不动产权属证书 (不动产登记证明)？ (是，不动产登记批准后，不动产权证属证书可通过省统一物流服务领取)

* 答： 是 否

* 领件 (收件) 人名称 * 联系电话 * 邮寄地址-省份:

* 市: * 区县: * 邮寄详细地址:

8. 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？

* 答： 是 否

9. 问：申请登记的不动产是否存在共有人等优先购买权？

图 3- 9 问询表信息填写界面

(9) 若前方选择了水电气网联办，需在此处签署水电气网相关的材料，若未选择，可直接点击下一步跳过。

您当前所处的位置：我要办

相关文件 无需签署

序号	文件名称	操作
暂无文件		

注：1 文件模板无需下载。
2. 点击“签署文件”按钮后会弹出文件二维码，通过微信扫描二维码登录电子签名小程序进行文件签署。

图 3-10 水电气联办申请表签署

(10) 上传申请材料（可选择本地电脑材料或手机扫描二维码拍照上传）。



图 3- 11 收件材料界面



图 3- 11 材料上传界面

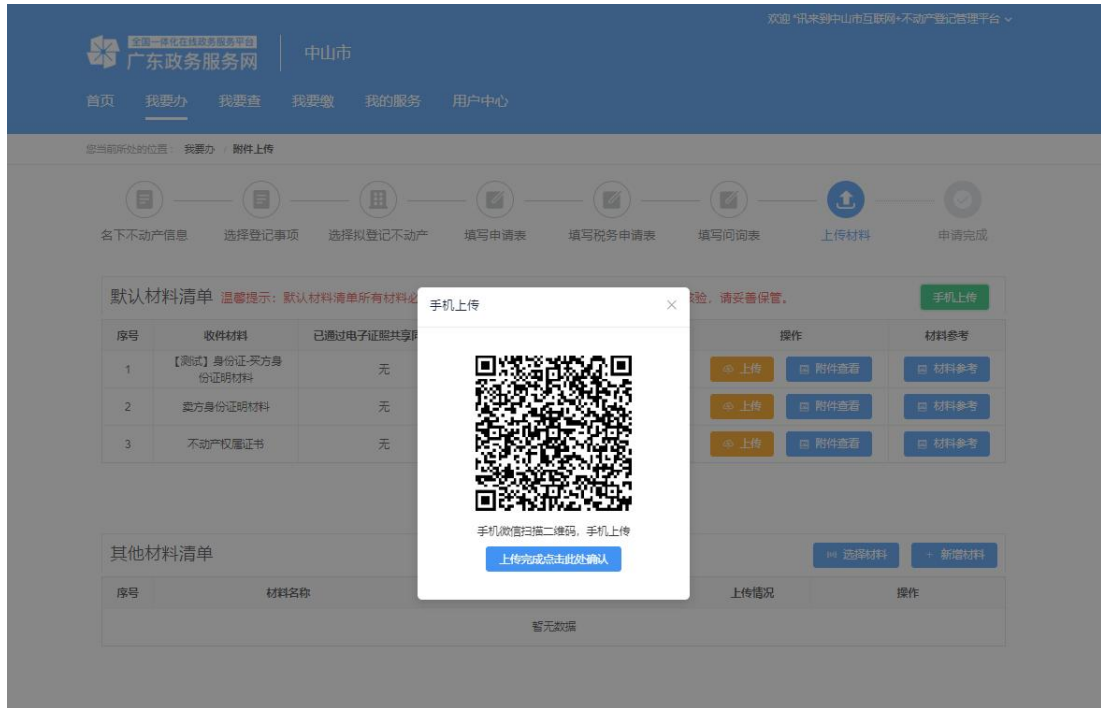


图 3- 12 手机扫码上传界面

(11) 上传完收件材料后进行保存，此处也可选择对申请表进行预览打印操作。

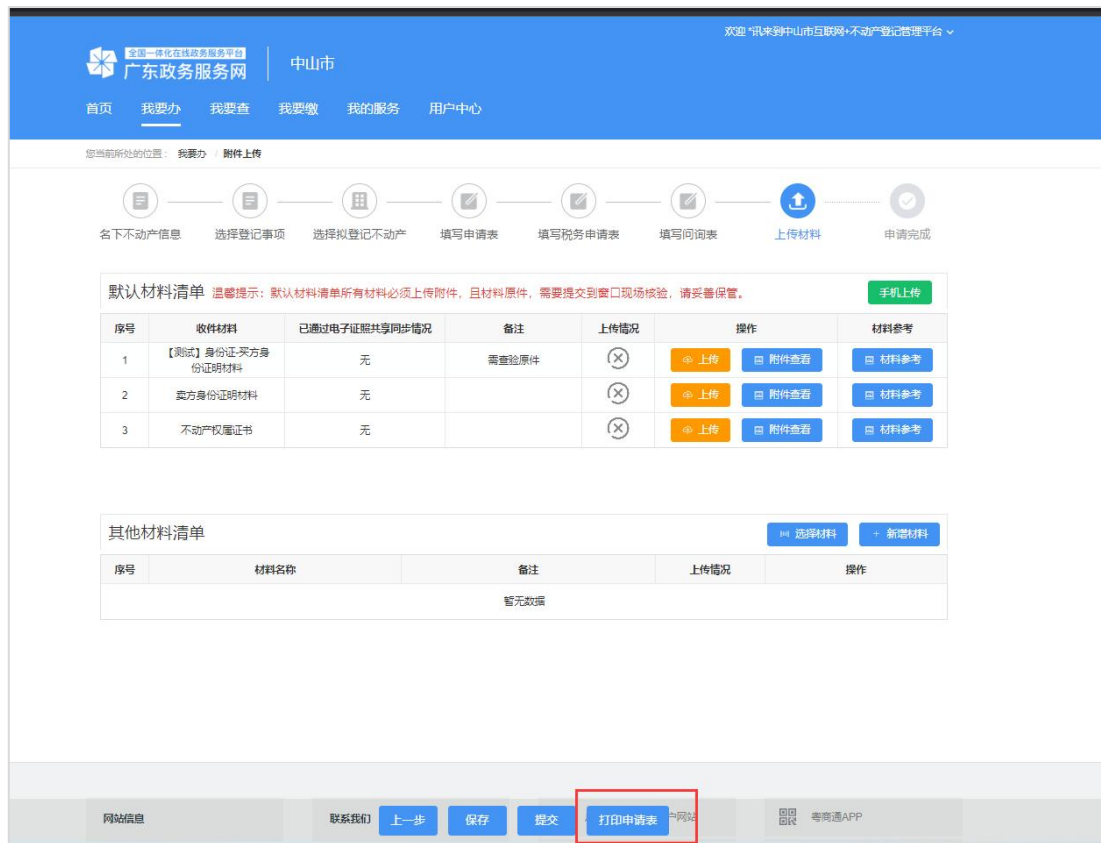


图 3- 13 打印申请表

不动产权属转移登记及房屋所有权（转移登记）

单位：●平方米 ○公顷(□亩)、万元

登记申请人						
姓名(名称)	证件类型	证件号码	共有情况	占有份额	通讯地址	联系电话
权利人	身份证	440101198001010011	共同共有			13600000000
代理人	身份证	390000198101130011	共同共有			13600000000
权利人	身份证	420902198001010011	单独所有	全部		
代理人						
其他权利人						
姓名(名称)	证件类型	证件号码	共有情况	占有份额	通讯地址	联系电话
权利人						
代理人						

不动产权属

不动产单元号	44200001010100000000000000000000	不动产类型	土地房屋
房屋面积	房屋... ..	用途	城镇住宅用地 商业/车位
土地权利面积	分摊土地面积 7.13	权利性质	
	独用土地面积	产权来源	
	共有土地面积	房屋类型	
土地权利期限			
不动产单元编号	粤(2023)01010100000000000000000000000000	取得途径	
不动产单元编号			

图 3- 14 申请表界面

(12) 最后完成业务申请。所有申请人确认过相关材料后，点击提交，即完成材料提交。此处注意业务申请未完成，需点击【去用户中心】，由申请人对业务材料进行签署。



图 3- 15 完成申请

点击用户中心，选择【用户中心】-【我的案件】进行申请书电子签名和业务确认。

点击用户中心，选择【用户中心】-【我的案件】进行申请书电子签名（e 签宝）和业务确认。



图 3- 16 我的案件签署页面

买卖双方扫码根据提示完成签署确认。

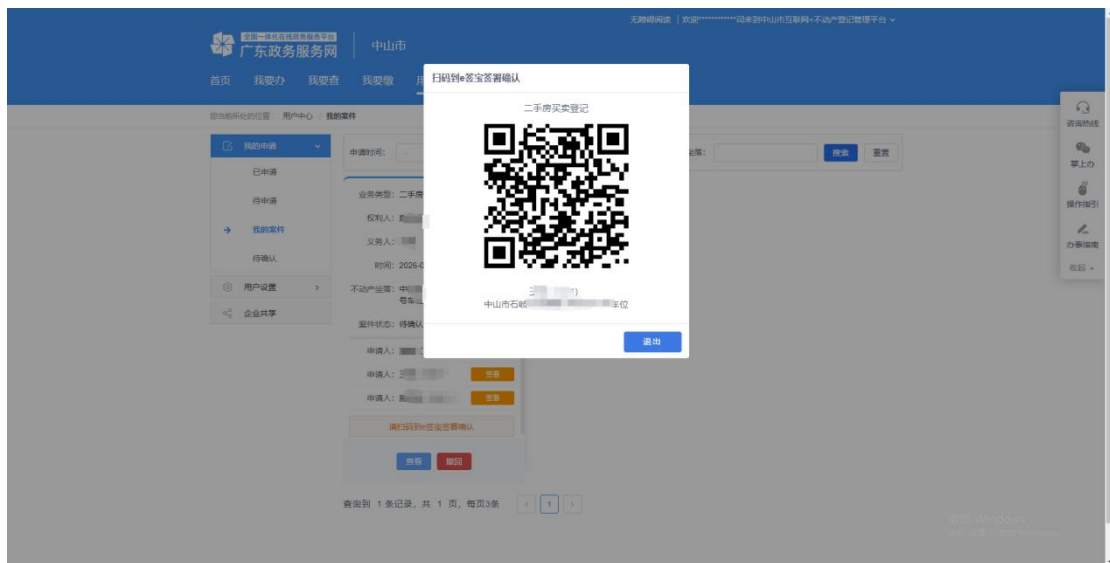


图 3- 17 电子签名确认

4.用户中心

4.1. 我的申请

4.1.1. 已申请

(1) 互联网提交申请后，可在【已申请】里查看业务基本信息及办理结果、办理状态，也可查看进度、撤回申请等。



图 4- 1 已申请页面

(2) 查看业务办理进度。



图 4- 2 业务办理流程图

4.1.2. 待申请

【待申请】界面可查看业务基本信息和进行编辑、删除等操作。

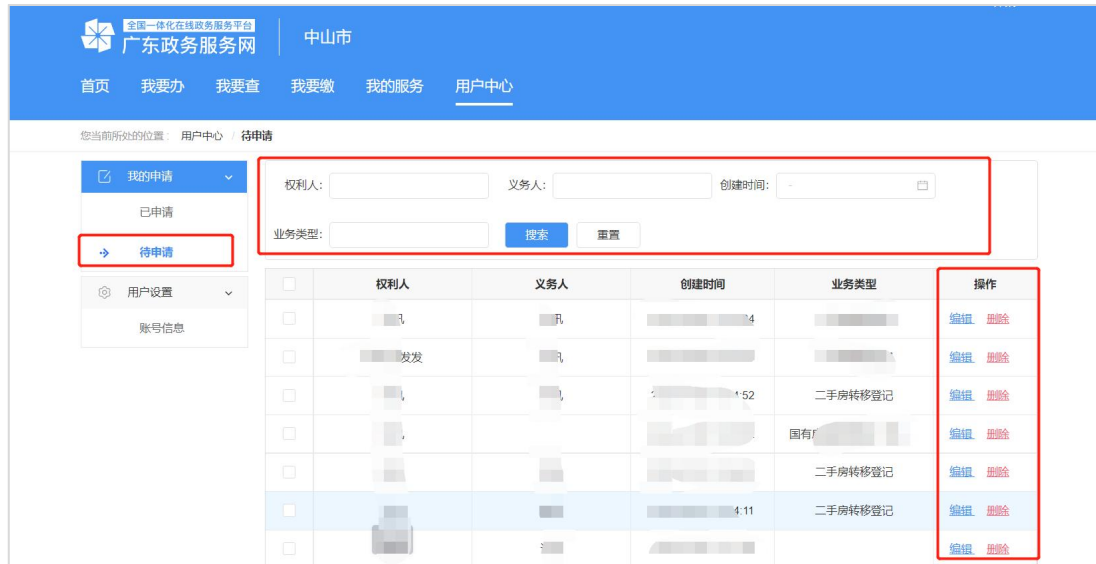


图 4- 3 待申请页面展示

5.我要查

5.1. 业务进度查询

【业务进度查询】界面选择【不动产登记业务进度查询】，输入业务号及申请人可查询业务办理信息。

The screenshot displays the 'Business Progress Query' page on the Zhongshan City Real Estate Registration Platform. The page header includes the logo of the Guangdong Integrated Online Government Service Platform and the text '中山市'. The main navigation bar contains '首页', '我要办', '我要查', '我要缴', and '用户中心'. The current page is '我要查 / 业务进度查询'. The search form is highlighted with a red box and contains the following elements:

- 查询类型:** Radio buttons for '不动产登记业务进度查询' (selected) and '权籍调查业务进度查询'.
- 业务号:** Text input field with placeholder '请输入业务号'.
- 申请人:** Text input field with placeholder '请输入申请人'.
- 查询:** Blue button to submit the query.

The left sidebar contains a list of search options:

- 业务进度查询
- 个人名下不动产查询
- 不动产登记资料查询
- 住房证明查询
- 不动产登记查询验证
- 不动产网上授权查询 >
- 不动产自然属性查询
- 监护人代开无住房证明
- 电子证照查询 >
- 证书核验

图 5- 1 业务进度查询

6.我要缴

业务系统、税务系统审核完成并进行计费后，申请人收到短信或微信公众号消息通知，可在【我要缴】模块中缴纳登记费，点击【缴费】扫描缴费二维码即可完成登记费缴纳。税金缴纳请按照税局指引操作完成。

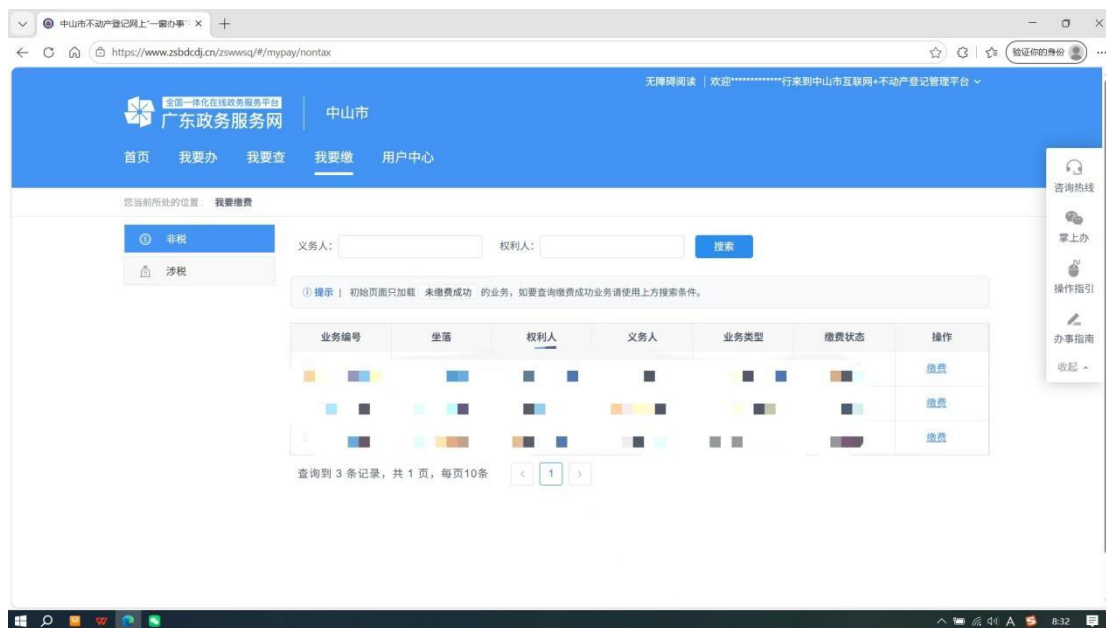


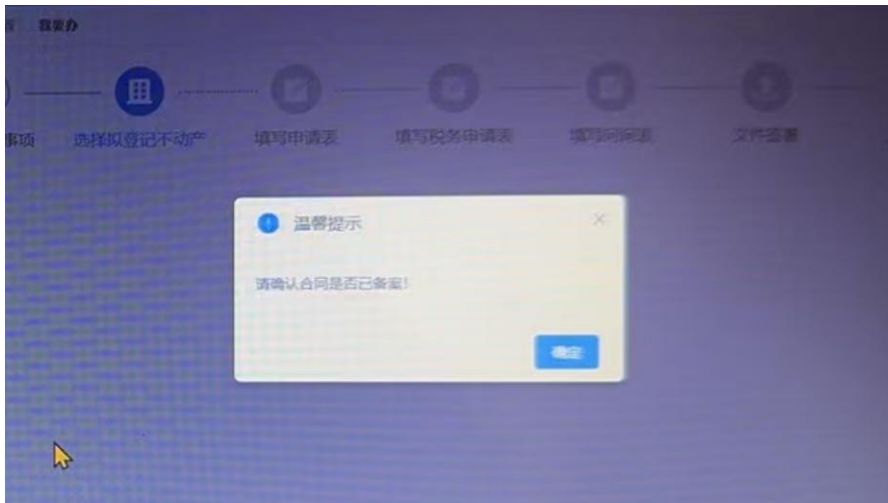
图 6- 1 我要缴费

7.常见问题与解答

(1) 在办理过程中遇到问题该如何寻求帮助？

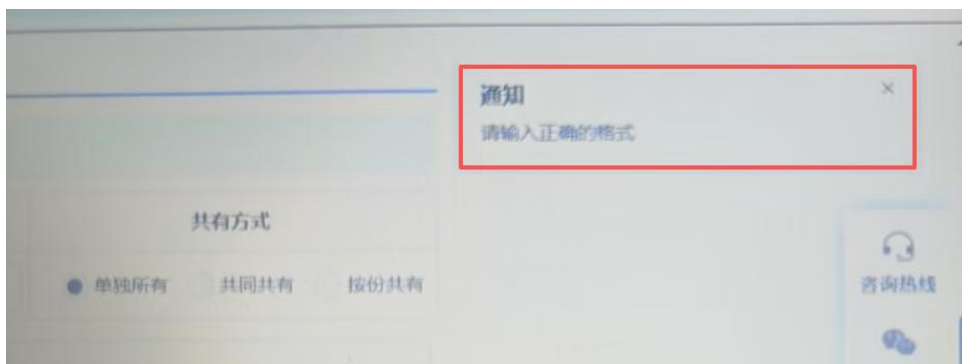
可拨打我局咨询电话 0760-88880484 与工作人员联系。

(2) 选择拟登记不动产，输入合同号后提示“请确认合同是否备案”。



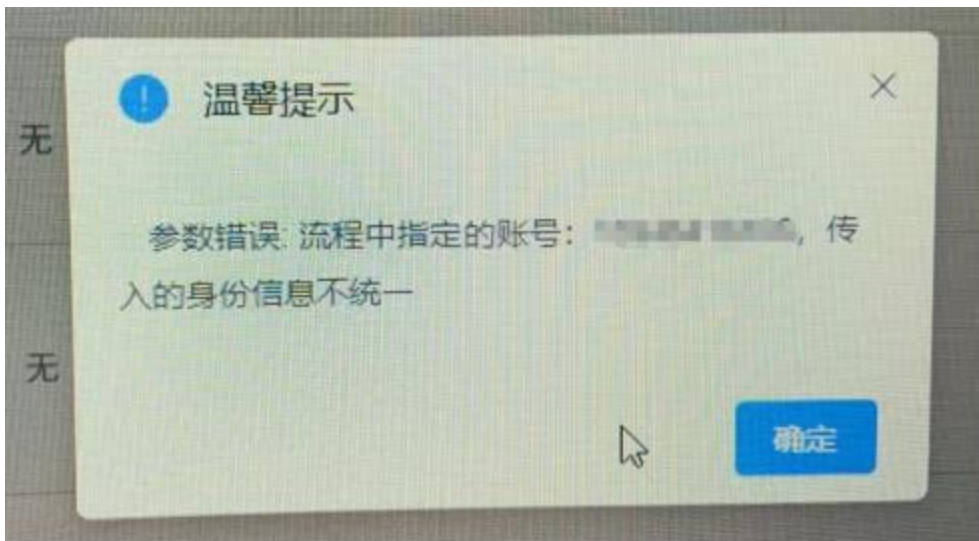
请登录住建部门的存量房网签备案系统，查看网签合同是否已提交，当前状态是否为“已办结”。

(3) 输入身份证件号码时提示“请输入正确的格式”。



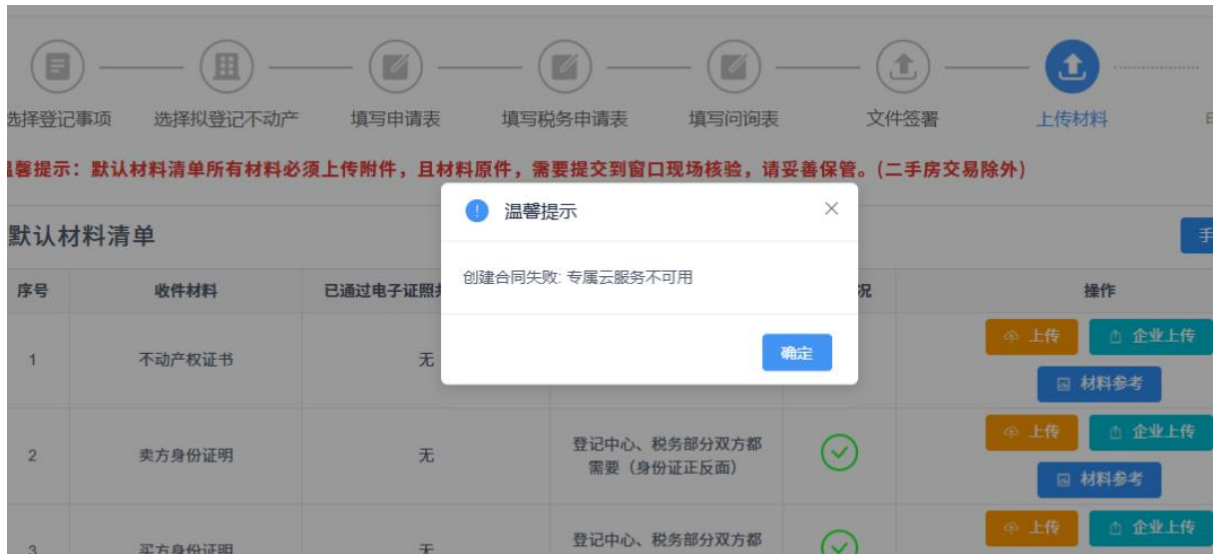
出现此种情况是在网签合同备案时录入的是一代身份证号码，此处修改为二代身份证号码即可。

(4) 提交时提示“该签署人账号（手机号码）已存在个人信息……”或“流程中指定的账号：（手机号码）传入的身份信息不统一”。



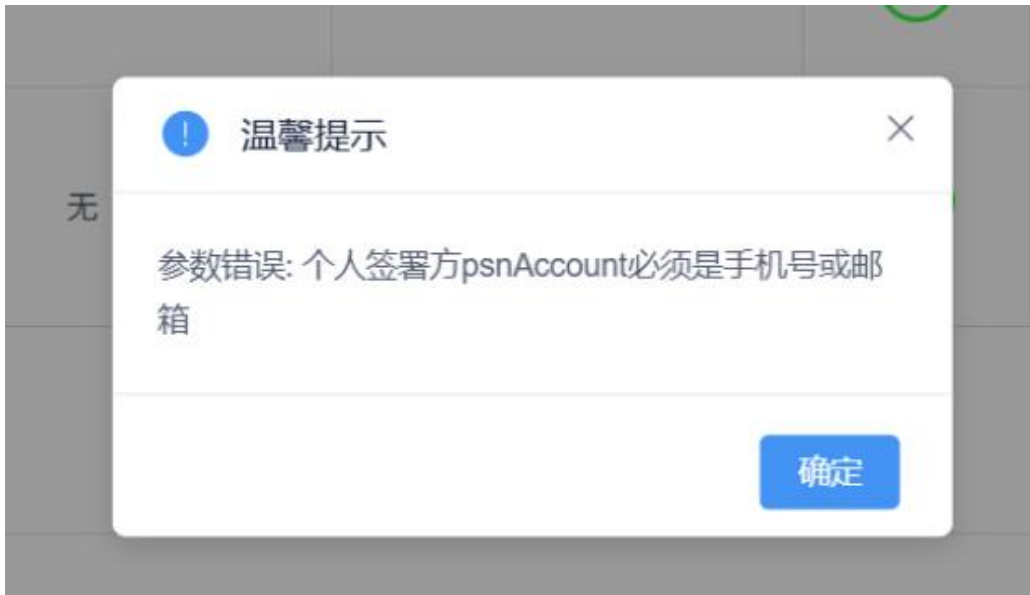
目前系统使用了 e 签宝平台的电子签名和视频双录模块，若输入的手机号码已被他人注册过 e 签宝平台，则无法跳转签署。建议更换个人常用未注册过 e 签宝平台的手机号码，或前往解绑该手机号的原身份信息（解绑地址：<https://h5.esign.cn/usercenterFront/unbind>）。

(5) 提交时提示“创建合同失败……”。



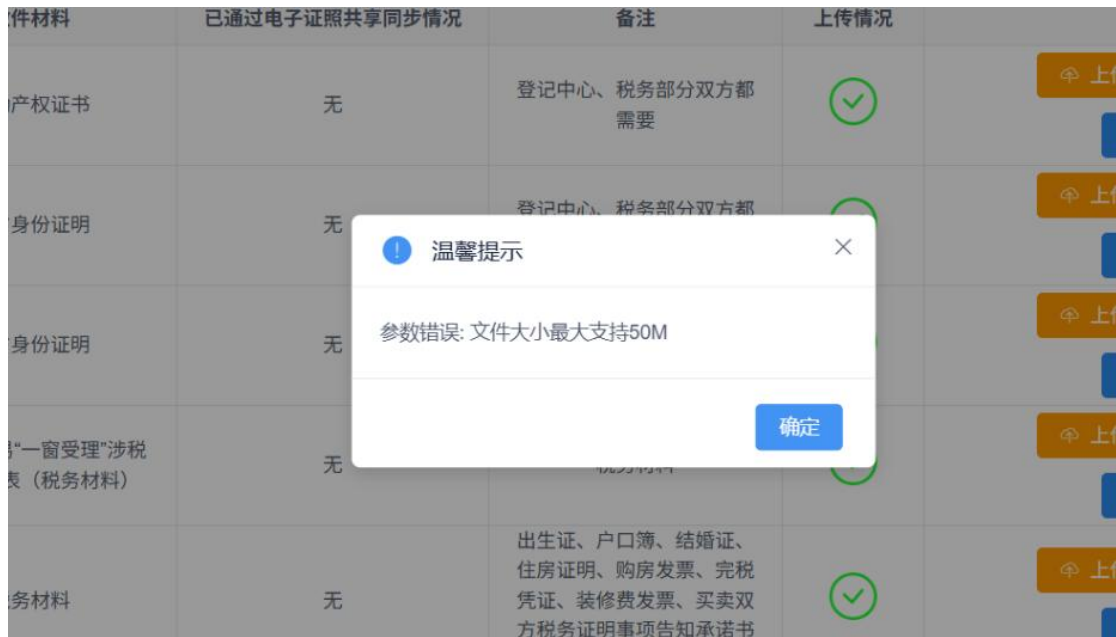
出现该提示时请拨打我局咨询电话 0760-88880484，向工作人员反馈后处理。

(6) 提交时提示“个人签署方必须是手机号或邮箱”。



请检查手机号码是否输入错误。

(7) 提交时提示“文件大小最大支持 50M”。



目前上传的附件总大小不能超过 50MB，建议压缩图片分辨率后重新上传并提交材料。