附件4

房屋买卖合同网签备案业务（线下）

办事指南

一、适用范围

买卖双方进行存量房交易，签订《房地产买卖合同》后，应当办理合同备案。存在买卖一方或双方为企事业单位法人、境外人士、无民事行为能力人或限制民事行为能力人，以及存在委托办理等无法使用电子签章情形的，可通过线下办理买卖合同备案业务。

二、办理依据

（一）经国务院同意印发的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房﹝2018﹞128号）；

（二）《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规﹝2020﹞4号）。

三、不予办理情形

（一）房屋存在查封、抵押、按政策未满足上市交易条件等限制交易或者权利负担的情形；

（二）买受人不具备购房资格。

四、办理主体

买卖双方共同办理。

五、办理材料

（一）申请人身份证明材料（核原件，留存电子扫描件;委托他人办理的提交复印件；企业法人免提交营业执照）；

（二）《房地产买卖合同》（由窗口工作人员协助打印一式两份，由买卖双方现场签订，备案时窗口工作人员留存电子扫描件）；

1. 法定代表人身份证明材料（由法定代表人代表企业法人办理的提交原件核对，窗口工作人员留存电子扫描件；企业法人委托他人办理的提供复印件，窗口工作人员留存电子扫描件）；

（四）监护关系证明材料（由监护人代为申请的提交；核原件，留存电子扫描件）；

（五）监护人身份证明材料（由监护人代为申请的提交；核原件，留存电子扫描件）；

（六）监护人为被监护人利益而处分房地产的书面保证（处分被监护人名下房地产的需提交；核原件，留存电子扫描件）。

（七）纳税、社保、工作证、学生证、单位证明等证明材料任一（境外个人购买限购区域外商品住房的需提供；核原件，留存电子扫描件）

（八）购买商品住房用于自住自用的具结书（境外个人购买限购区域外商品住房的需提供；核原件，留存电子扫描件）；

委托他人代为办理的，还需提供以下材料：

（九）经公证或经窗口工作人员见证的授权委托书（核原件，留存电子扫描件）；

（十）受托人身份证明材料（核原件，留存电子扫描件）。

六、业务流程

市民可选择自行交易或委托房地产经纪机构交易两种方式办理。具体业务流程如下：

（一）自行交易

买卖双方需先在“东莞市二手房个人交易平台”完成以下步骤1-3后再前往窗口办理。

1.产权验证：由卖方登录“东莞市二手房个人交易平台”，选择“个人网签-线下”业务，输入产权人姓名、产权人证件号、产权证号等信息，进行产权登记情况验证；

2.买受人购房资格验证（属限购政策范围内房产交易的需核验）：输入限购查询证明收件编号及校验码进行购房资格核验；

3.创建买卖合同文本：买卖双方完成买卖合同内容填写，创建买卖合同文本；

4.申请：买卖双方携带业务办理所需材料到东莞市民服务中心或镇街（园区）政务服务中心综合窗口发起申请；

5.买卖合同签订：窗口工作人员打印买卖合同文本一式两份，核对买卖双方身份信息无误后，由买卖双方现场签订。

6.备案：窗口工作人员利用配备的摄像设备，留存申请人面部影像，并将已签字确认的买卖合同（其中一份）和买卖双方身份证明等办理材料扫描或拍照上传至一体化平台，确认提交后完成合同备案。

7.业务状态查询：买卖双方可在“东莞市二手房个人交易平台”—“我的合同”模块查看业务办理状态及合同文本信息。

**（二）委托房地产经纪机构交易**

买卖双方及房地产经纪机构需先在“东莞市房产交易平台”完成以下步骤1-4后，由买卖双方前往窗口办理。

1.产权验证：经房地产经纪机构人员个人账号登录“东莞市房产交易平台”的“存量房网上签约备案”子系统，选择“房屋买卖合同-线下”业务，输入产权人姓名、产权证号等信息，进行产权登记情况验证；

2.创建居间合同文本：买卖双方及房地产经纪机构三方完成居间合同内容填写，创建居间合同文本，线下自行完成签订；

3.买受人购房资格验证（属限购政策范围内房产交易的需核验）：输入限购查询证明收件编号及校验码信息进行核验；

4.创建买卖合同文本：买卖双方完成买卖合同内容填写，创建买卖合同文本；

5.申请：买卖双方携带业务办理所需材料到东莞市民服务中心或镇街（园区）政务服务中心综合窗口发起申请；

6.买卖合同签订：窗口工作人员打印买卖合同文本一式两份，核对买卖双方身份信息无误后，由买卖双方现场签订。

7.备案：窗口工作人员利用配备的摄像设备，留存申请人面部影像，并将已签字确认的买卖合同（其中一份）和买卖双方身份证明等办理材料扫描或拍照上传至一体化平台，确认提交后完成合同备案。

8.业务状态查询：点击“东莞市房产交易平台”的“存量房网上签约备案”子系统中的“存量房合同查询”可查询所签订买卖合同的详细信息情况。

七、办理平台

(一)自行交易：“东莞市二手房个人交易平台”（https://dggezf.dg.cn/ibasem/secondHouse/index.html#/）；

（二）委托房地产经纪机构交易： “东莞市房产交易平台”（https://dggezf.dg.cn/zhfc/ibasem/web/page/login/login.html）。

八、办理机构

东莞市民服务中心或镇街（园区）政务服务中心综合窗口。

九、办理时限

现场办结。

1. 咨询电话

0769-27384780。