
预购商品房预告登记业务网上申办系统 操作指引（开发企业端）

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.....	4
第 2 章 企业注册与登录.....	7
2.1. 使用经办人账号登录.....	7
2.1.1. 企业账号注册指引.....	7
2.1.2. 经办人账号绑定.....	10
2.1.3. 经办人账号登录.....	12
2.2. 法人代表使用营业执照登录.....	14
2.2.1. 下载电子证照.....	14
2.2.2. 扫码登录.....	19
第 3 章 业务申请流程.....	20
3.1. 业务申请.....	20
3.2. 附件上传.....	25
3.3. 问询表填写.....	25
3.4. 提交至电子签章签名确认.....	26
3.5. 购房人、抵押权人代理人电子签名确认.....	27
3.6. 企业确认.....	27
3.6.1. 电子签章确认.....	27
3.6.2. 非签章确认.....	28
3.7. 完成网上申请.....	29
第 4 章 用户中心.....	29
4.1. 我的申请.....	29
4.1.1. 已申请.....	29
4.1.2. 待申请.....	30
4.2. 业务确认.....	30
4.2.1. 待确认.....	30
4.2.2. 我的案件.....	31
4.3. 开发商批量申请.....	31

4.3.1. 批量案件待申请.....	31
4.3.2. 批量案件待提交.....	32
第 5 章 电子印章制作.....	32
5.1. 签章平台地址.....	32
5.2. 签章平台登录.....	33
5.3. 电子签章申请.....	33
5.3.1. 印章申请.....	33
5.3.2. 授权经办人.....	34
5.4. 电子印章管理.....	35
5.4.1. 修改授权信息.....	36

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：

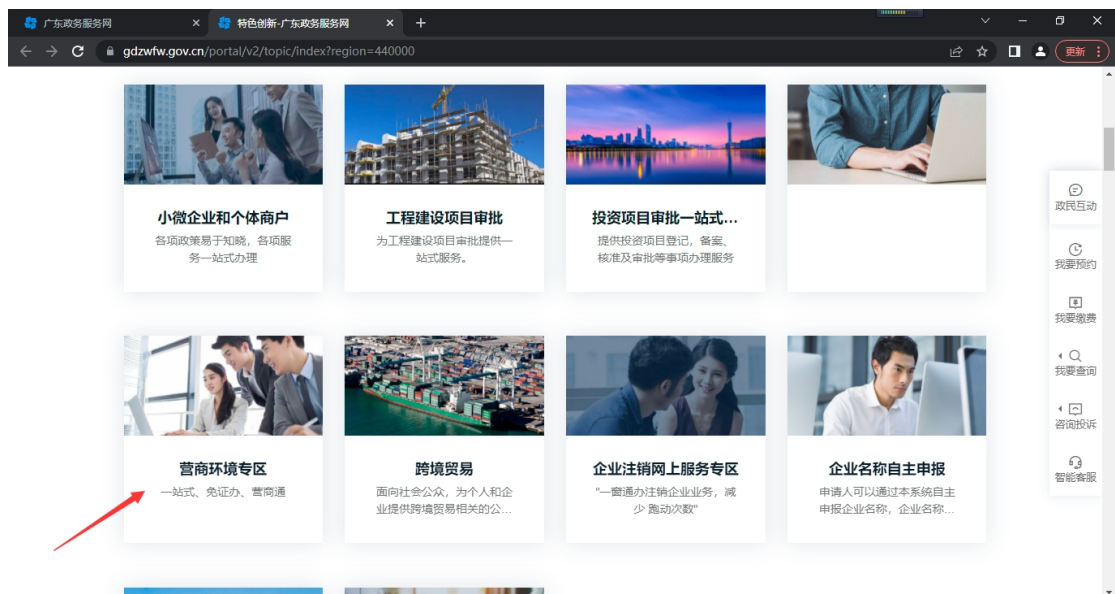
一、从广州市规划和自然资源局官网进入，访问

<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：



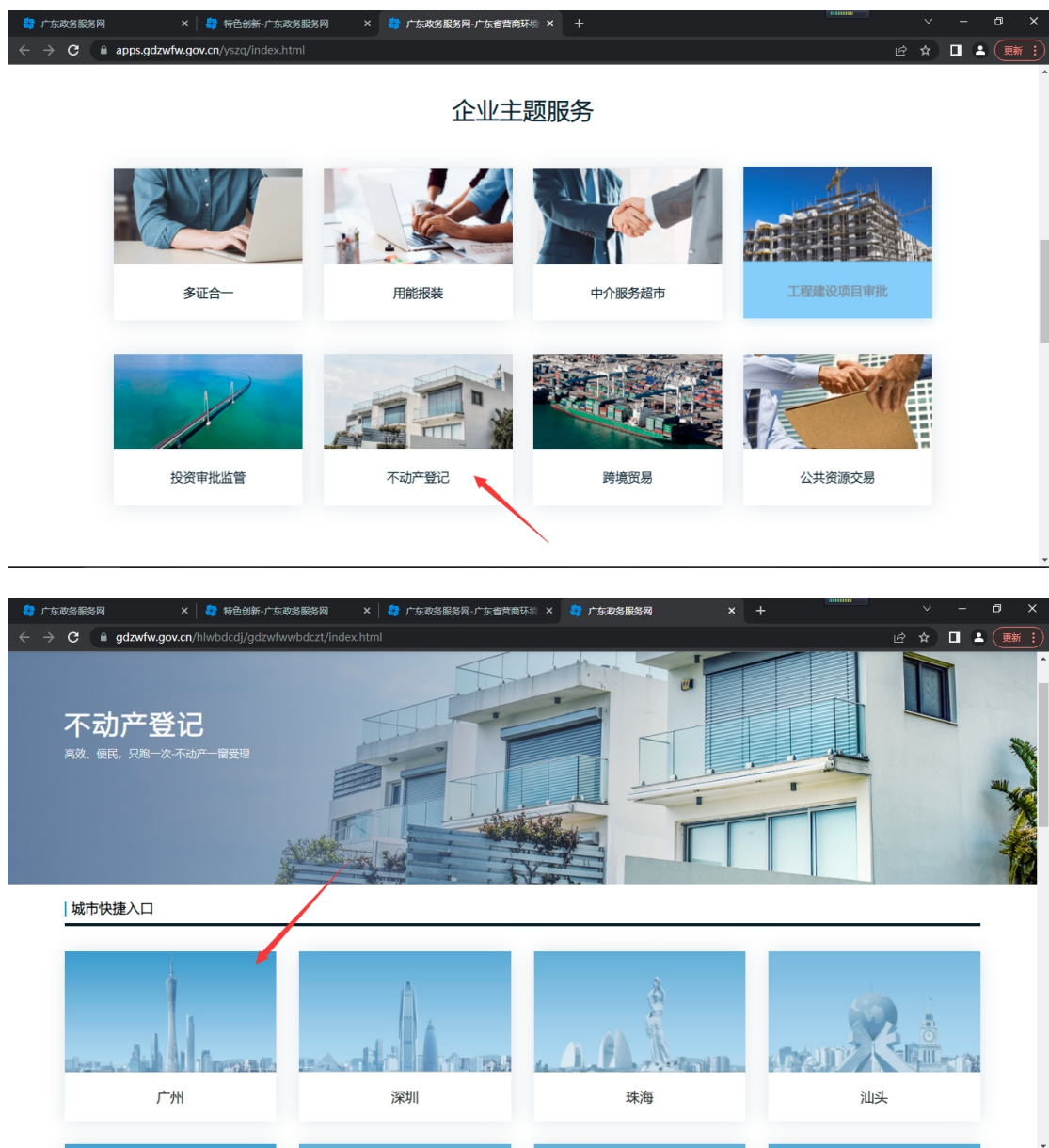


图 1- 2 广东省政务服务网

浏览器：谷歌 Chrome、微软 IE(使用 IE10 及以上)等。

第 2 章 企业注册与登录

2.1. 使用经办人账号登录

2.1.1. 企业账号注册指引

在【法人登录】下选择【立即注册】，即可进入省统一认证平台注册页面（此处可通过访问广东政务网 <https://www.gdzwfw.gov.cn/> 进行登录），企业注册流程分为【输入基础信息】-【实名核验】-【注册完成】。



图 2- 1 企业注册



图 2- 2 企业注册流程

所需要填写的信息如下图所示，最后需要通过人脸识别添加申请人实名信息：

广东省统一身份认证平台 | 注册

用户帮助 | 已有账号? 请登录

个人注册

法人注册

1

输入基础信息

2

实名核验

3

注册完成

账户信息

法人登录账号*

请输入6~20位字符, 仅包含数字、字母、下划线中的两种或以上的组合

登录密码*

请输入8~20位字符, 仅含数字、大写字母、小写字母、特殊字符中的三种及以上

确认密码*

请再次输入密码

法人信息

法人包括企业、个体工商户、政府机关、社会团体等

单位/企业名称*

请输入企业、个体工商户、政府机关、社会团体等的名称

单位/企业证件号

统一社会信用代码

请输入企业、个体工商户、政府机关、社会团体等的证件号*

证件地址*

请选择

请选择

请选择

请输入证件详细地址

法定代表人姓名*

请输入法定代表人姓名

法定代表人证件*

身份证

请输入法定代表人证件号码

申请人信息

申请人指该法人账户的当前操作人, 后续可通过账户信息页面变更

请账户申请人使用微信扫描以下小程序码, 通过人脸识别添加实名信息



刷新小程序码

☐ 我已阅读并同意遵守《用户服务协议》和《隐私政策》

下一步

二维码加载失败

点击刷新

无需注册, 微信扫码
使用电子营业执照直接登录

用户帮助

① 注意说明

1. 注册个人账户只能办理个人事项, 注册法人账号只能办理法人事项

2. 注册账号时, 需要通过手机接收短信验证, 请正确填写您的手机号码

3. 较多业务系统将使用填写的注册信息, 请如实填写

4. 请牢记注册的登录账号和密码, 切勿向他人泄露

5. 如有问题, 请前往 用户帮助 咨询电话: 12345

图 2- 3 企业注册填写信息

在网办系统申请案件，企业账号等级需要至少达到四级，可选择的实名核验方式：

三级(原L1) 通过法人基础库等有关部门基础库核验。



法人基础库核验

使用法人统一社会信用代码进行账户可信等级三级核验（支持全国范围内企业法人，支持广东省内的个体工商户、事业单位法人、机关群团、社会组织）。

①未核验

立即核验

四级(原L2) 通过已广泛应用的社会第三方资源核验。



网银证书核验

使用实名制的网银证书进行核验，核验成功后支持使用网银证书登录。

①未核验

立即核验



电子营业执照核验

使用“电子营业执照”小程序进行核验（支持全国范围内的企业法人）。① 用户帮助

①未核验

立即核验

五级(原L3) 通过有政府规章制度保障的核验方式或有法律法规保障的社会第三方资源核验。



CA证书核验

使用实名制的CA证书进行核验，核验成功后支持使用CA证书登录。

①未核验

立即核验



办事大厅现场核验

携带认证材料

1.法定代表人本人办理，以下两种方案选其一：
(1) 本人身份证原件、法人证件复印件(营业执照)加盖法人公章、实名账户（法人）业务办理表、实名账户业务办理协议；
(2) 本人身份证原件、法人证件原件(营业执照)、 法人公章。
2.非法定代表人本人办理：经办人身份证原件、法人证件原件(营业执照)、 法人授权委托书（需盖法人公章）、 实名账户（法人）业务办理表、实名账户业务办理协议。
下载材料：[法人授权委托书（需盖法人公章）](#) [实名账户（法人）业务办理表](#) [实名账户业务办理协议](#)

已开通办理窗口

①未核验

深圳市

佛山市

珠海市

图 2- 4 企业注册实名核验

如有其他问题，可访问广东省政务服务网（<https://www.gdzwfw.gov.cn>）
查看对应的用户帮助：

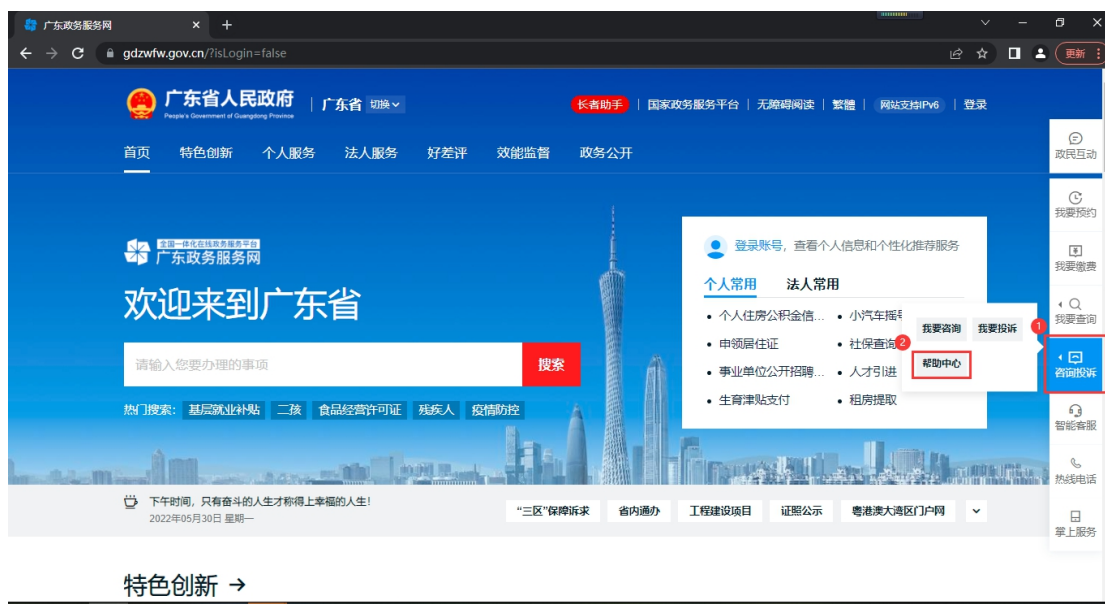


图 2- 5 查看帮助

2.1.2. 经办人账号绑定

访问广东省政务服务网 (<https://www.gdzwfw.gov.cn>), 登录已注册的企业账号, 进入【账号管理】。



图 2- 6 广东政务网登录

2、在【我的经办人】-【立即添加】，添加对应经办人（即对应个人账号）。

注：需先注册经办人的个人账号且经办人账号需达到四级。

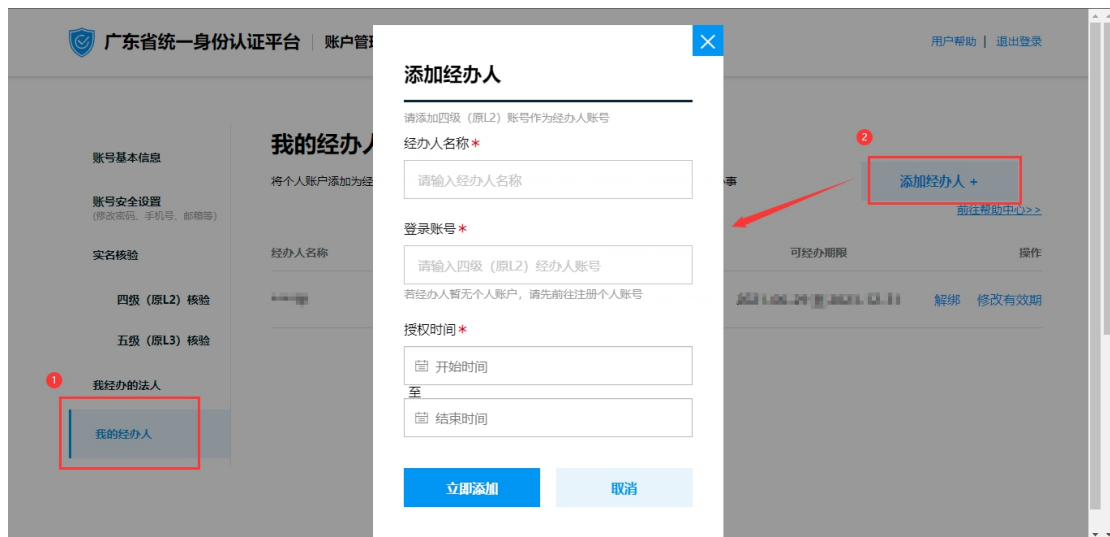


图 2- 7 添加我的经办人

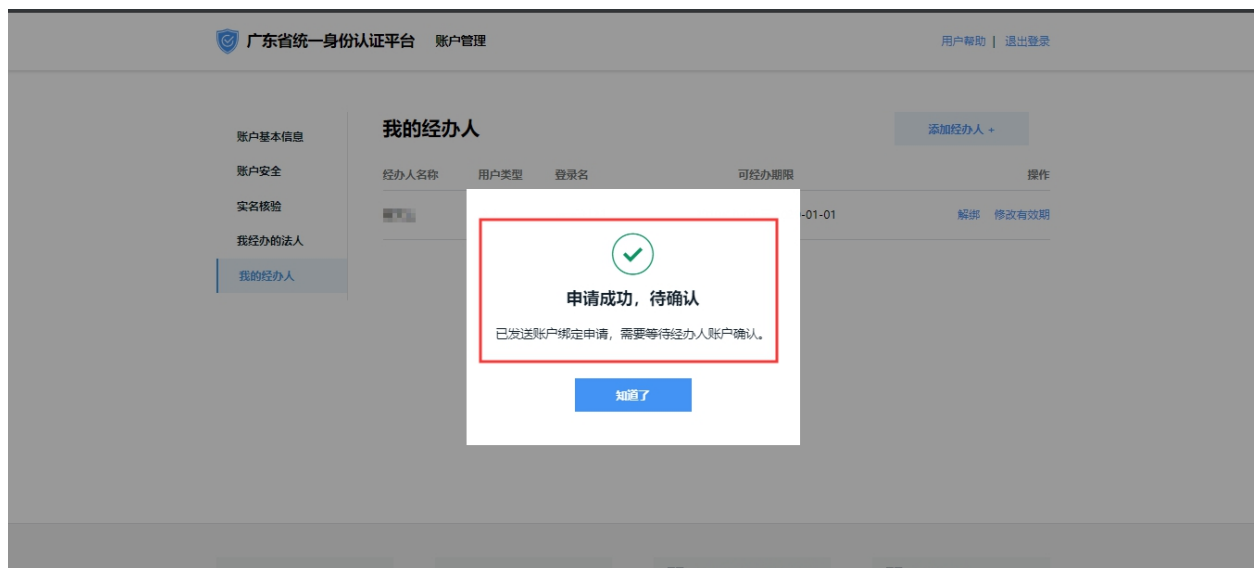


图 2- 8 点击添加后

3、到对应经办人账号下进行验证



图 2- 9 点击绑定



图 2- 10 绑定成功

2.1.3. 经办人账号登录

经办人通过广州市规划和自然资源局官网或广东省政务服务网跳转至广州市不动产登记网上申请系统，选择个人登录，使用经办人的账号进行登录，选择经办的企业信息进行登录。



图 2- 11 登录方式选择



图 2- 12 选择对应账号



图 2- 13 确定账号

2.2. 法人代表使用营业执照登录

2.2.1. 下载电子证照

1、选择【电子营业执照】。



图 2- 14 电子营业执照登录

2、使用手机微信扫一扫。



图 2- 15 电子营业执照登录 2

3、下载执照。手机版电子营业执照的首次领取只能由法定代表人通过手机等移动终端完成。法定代表人领取手机版电子营业执照后，可自行或授权证照管理人员保管、持有、使用电子营业执照。

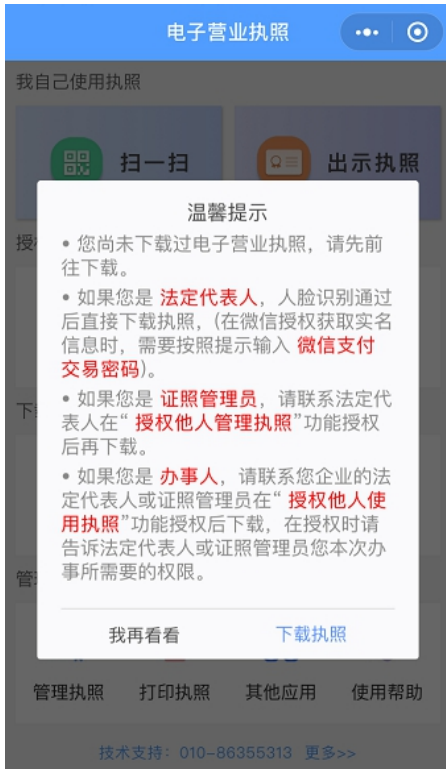


图 2- 16 下载执照

其下载流程主要分为以下几步：

1) 进行实名认证，只有通过实名认证才可以下载执照；如果实名认证不通过，需要到当地的市场监督部门下载电子营业执照。

微信小程序：

先输入微信支付密码，获取微信账号的实名信息，包括姓名和证件号码。



图 2- 17 获取信息

进行人脸识别，完成实名认证。



图 2- 18 人脸识别验证

2) 通过实名认证后，选择企业所在的登记地，显示该登记地的所有可下载和已下载的执照记录，在“可下载执照记录”中选择企业名称，下载该企业的电子营业执照。



图 2- 19 获取营业执照

3) 下载电子营业执照前，需要阅读并同意《执照下载声明》。如果本 APP 上修改过密码，下载时需要输入修改后的密码。

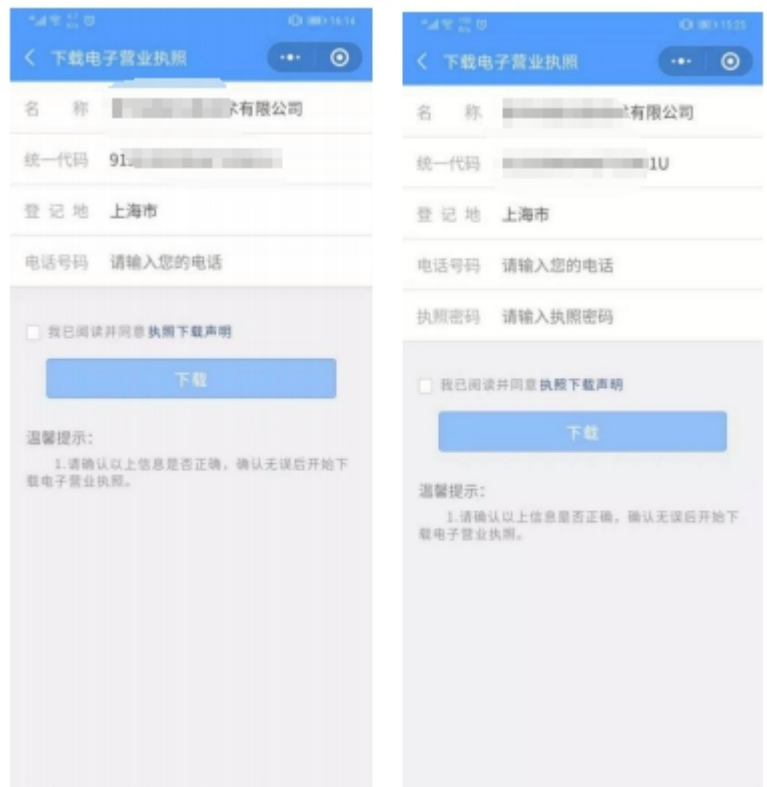


图 2- 20 需要阅读并同意《执照下载声明》

4) 执照下载成功后，可以继续下载其他的执照；也可以修改本手机当前 APP 已经下载的所有执照的密码，或者返回主页进行其他的操作。



图 2- 21 下载营业执照

2.2.2. 扫码登录

- 1、使用微信扫一扫电子营业执照登录二维码进行登录。



图 2- 22 电子营业执照登录

- 2、选择电子营业执照进行验证，验证通过后，点击“授权登录”，即可在电脑端登录该企业。

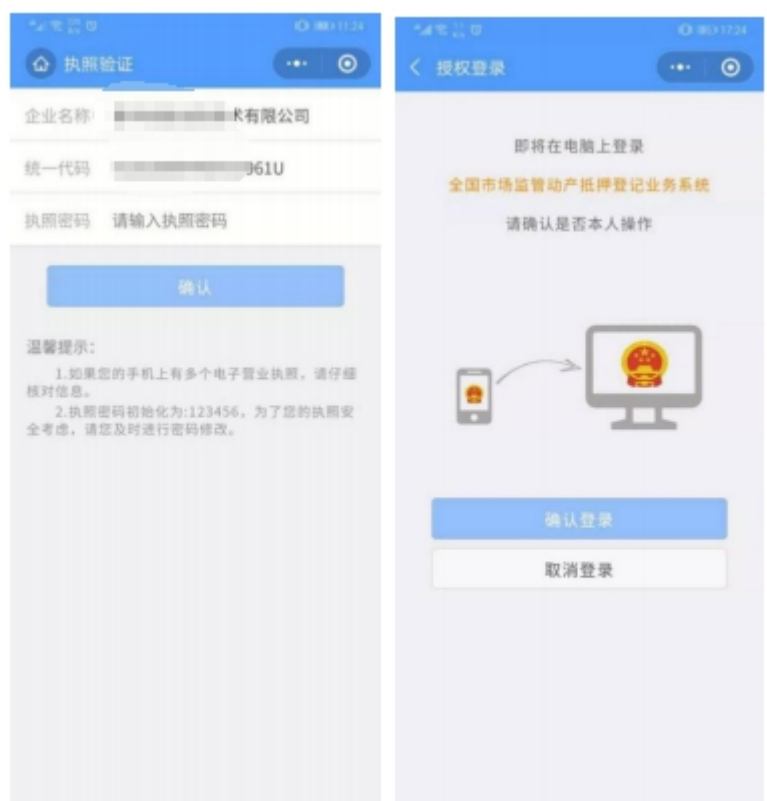


图 2- 23 授权登录

3、登录成功后，进入广州市不动产登记网上申请系统。

第 3 章 业务申请流程

3.1. 业务申请

登录系统后，查看用户须知。



图 3- 1 查看用户须知

选择对应单位组织类型后进入系统，申请增量房转移登记业务，需要选择为【开发商】。

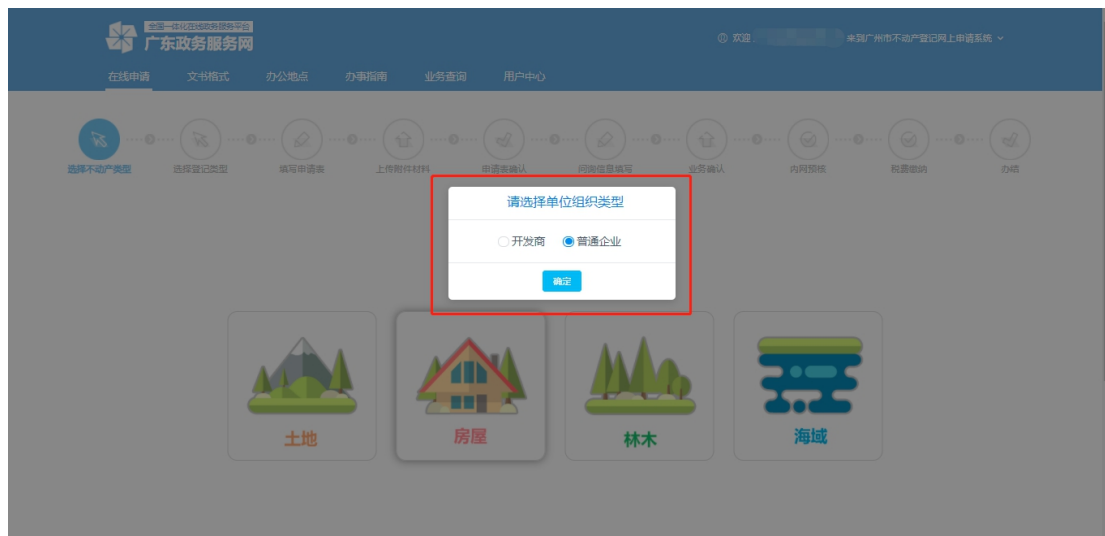


图 3- 2 选择用户类型

申请操作流程：

1、选择【选择不动产类型】，点击【下一步】，界面如下：

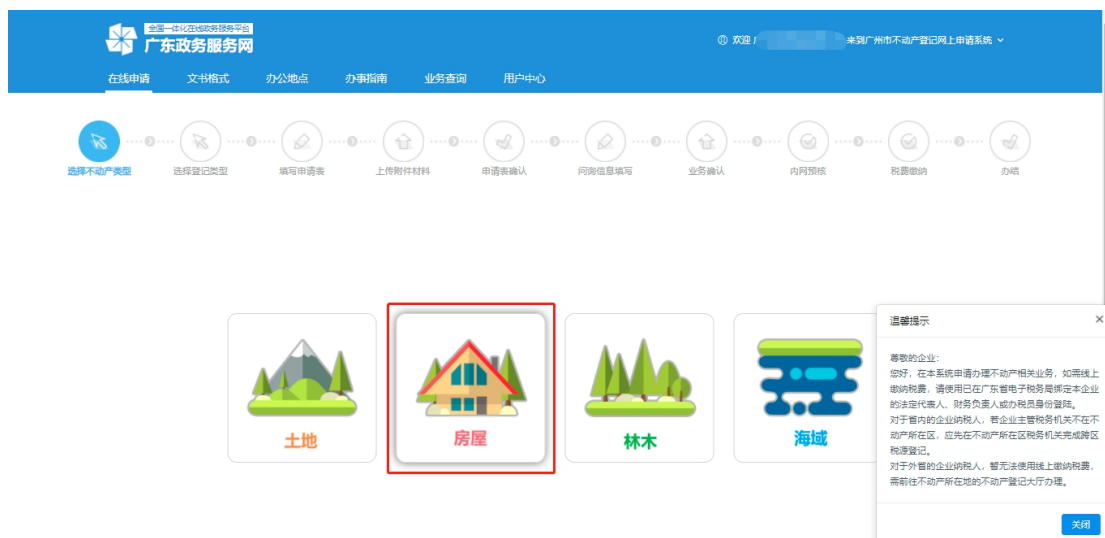


图 3- 3 选择不不动产类型

2、选择所需申请的【网上申办】登记业务类型。



图 3- 4 选择不动产登记类型

3、选择项目

系统根据登录账号名称及证件号码，查询开发商名下项目。



图 3- 5 项目列表

4、选择单元，创建业务

A. 勾选需要申请的单元，点击【查看已选定的不动产单元列表】。

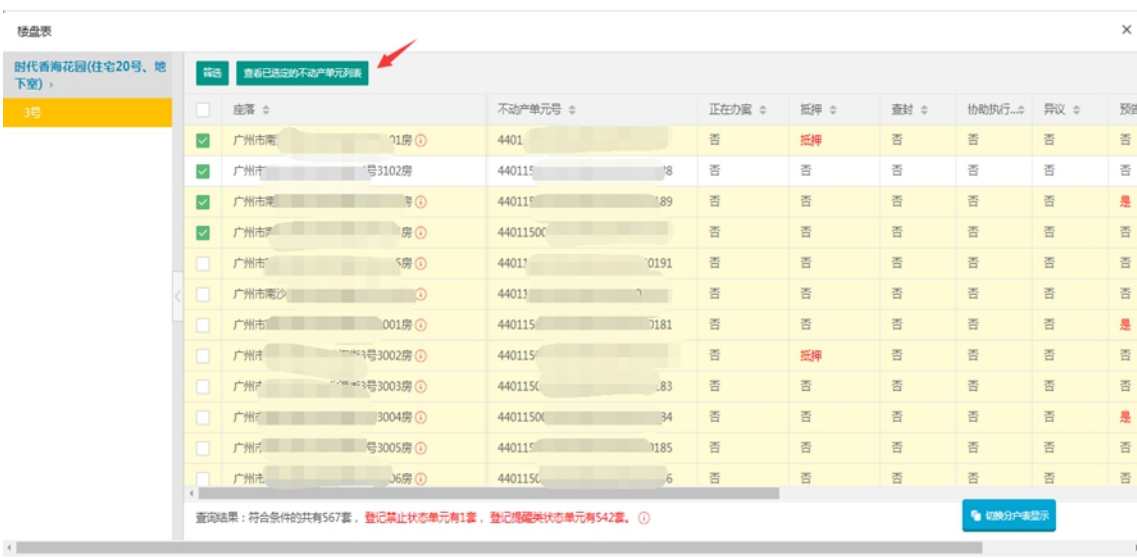


图 3- 6 楼盘表界面

B. 点击【确定】创建业务，或点击【移除】将单元移除。

楼盘表

已选定的不动产单元列表

移除所有单元

确定

座落	不动产单元号	正在办案	抵押	查封	协助执行...	异议	预告	操作
厦门市思明区... 4号	厦门市思明区...	否	否	否	否	否	否	移除
厦门市思明区... 5号	厦门市思明区...	否	否	否	否	否	否	移除

图 3- 7 创建业务

5、填写申请表

A. 填写申请人信息，涉及抵押的业务，需要填写抵押权人信息。

申请人信息（文本框带红色*号为必填项，带“？”号标记为填写示例）

预购人（买受人）

* 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	身份证		个人		☒ 单独所有 ☐ 共同共有 ☐ 按份共有	添加

预售人（开发商）

* 姓名（名称）	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 代理人姓名	* 代理人证件类型
	营业执照		企业	周实	身份证

抵押权人（银行）

* 姓名（名称）	* 证件类型	* 证件号码	* 权利人性质	* 代理人姓名	* 代理人证件类型
	营业执照		企业		身份证

图 3- 8 申请人信息

B. 点击保存后，点击【更多】按钮，可进行批量编辑。

批量业务申请表>>

更多（3条）

查看详情	不动产单元号	坐落	网签状态	房屋性质	房屋类型	规划用途	建筑面积	套
查看详情			未签订合同	市场化商品房	商业用房	商业、金融、信息	300.727	288
查看详情			正式合同	市场化商品房	商业用房	商业、金融、信息	299.948	287
查看详情			已过户	市场化商品房	商业用房	商业、金融、信息	292.559	280

图 3- 9 批量申请表

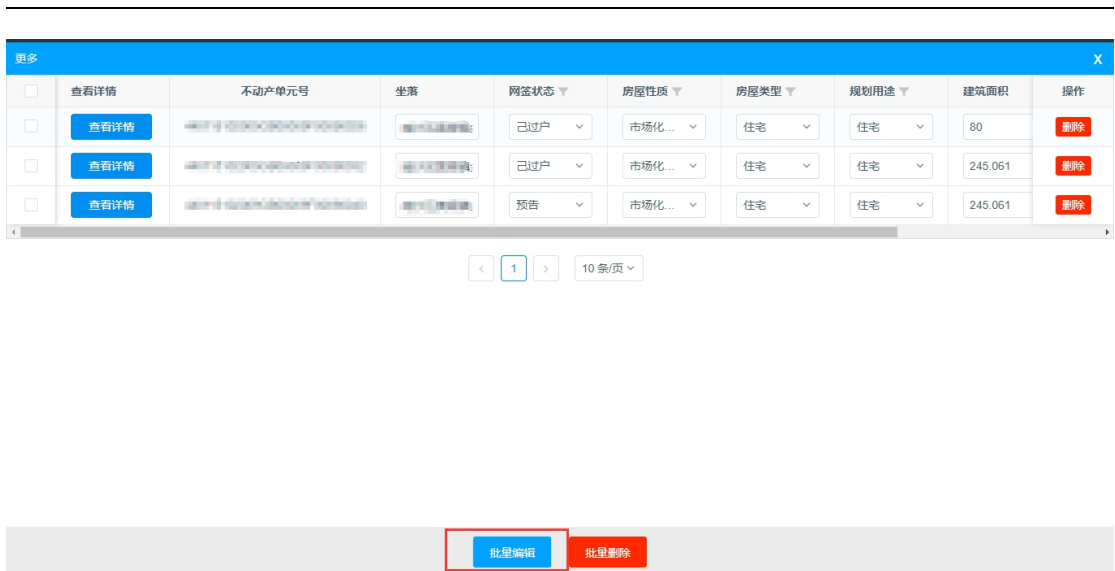


图 3- 10 批量编辑

C. 点击【查看详情】，完善申请信息。



图 3- 11 批量申请表

抵押情况 (单位: 平方米、万元)

抵押情况

* 是否最高额抵押 ☐ 是 ☒ 否

* 主债权数额 (万元) 30

* 债权起始时间 2024-06-28

* 债权结束时间 2024-06-30

* 抵押面积

* 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 否

* 担保范围

不动产情况 (单位: 平方米、万元)

不动产单元号

不动产坐落

* 房屋产权面积

规划用途

* 不动产所属区

无障碍版

图 3- 12 详细信息界面

带*号的为必填项，填写信息后点击【保存】按钮，点击右上角按钮关闭当前页面回到主案页面，点击【下一步】进入附件上传模块。

3.2. 附件上传

附件上传分为两部分，【共享材料清单】部分，上传材料之后，可点击【共享】按钮，将材料共享给每个子案；【业务清单】部分，可点击【编辑】按钮，进入子案的上传材料页面，可使用手机扫描二维码上传，也可在电脑端上传。

注：材料清单以实际情况为准。

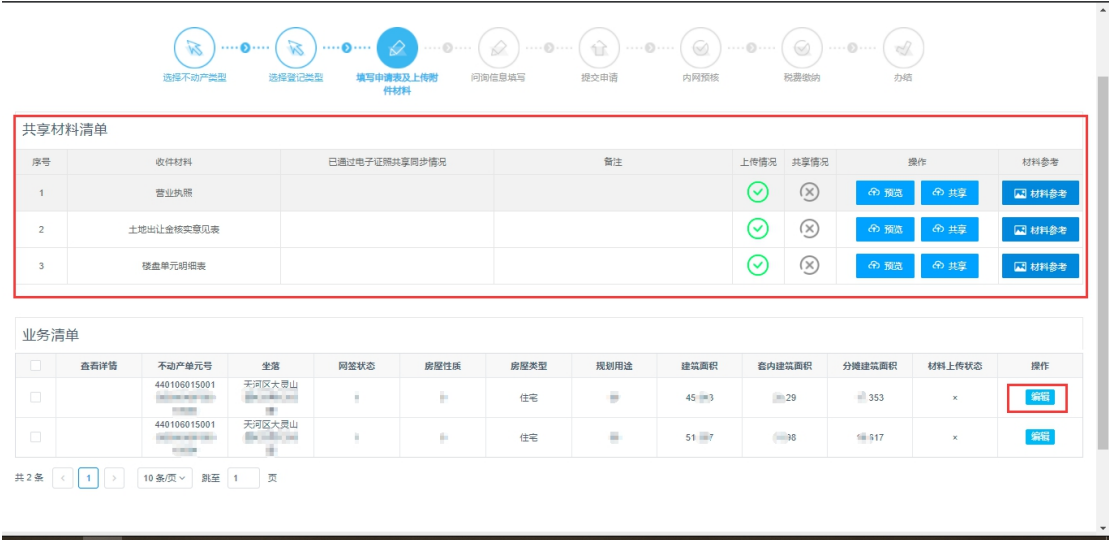


图 3- 13 材料上传页面



图 3- 14 上传子案材料

3.3. 问询表填写

选择要填写的子案，点击【编辑】按钮进入到问询表页面，填写后点击保存。

提示【请求成功】后，点击右上角关闭按钮，回到主案页面，点击【提交】按钮，案件进行提交。



图 3- 15 案件问询列表

Figure 3-16 shows an 'Inquiry Form' (问询表) interface. The form contains several questions and a 'Save' button at the bottom. The questions are: 4.问: 申请登记的房屋是否灭失或发生扩建、加建、改建情况?; 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?; 6.问: 申请第几次抵押。; 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。; 8.问: 是否选择邮政 EMS 快速不动产权证 (证明)?; 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? The 'Save' button is highlighted in red.

图 3- 16 问询表

3.4. 提交至电子签章签名确认

上传附件并填写问询表后，提交到电子签章签名确认。

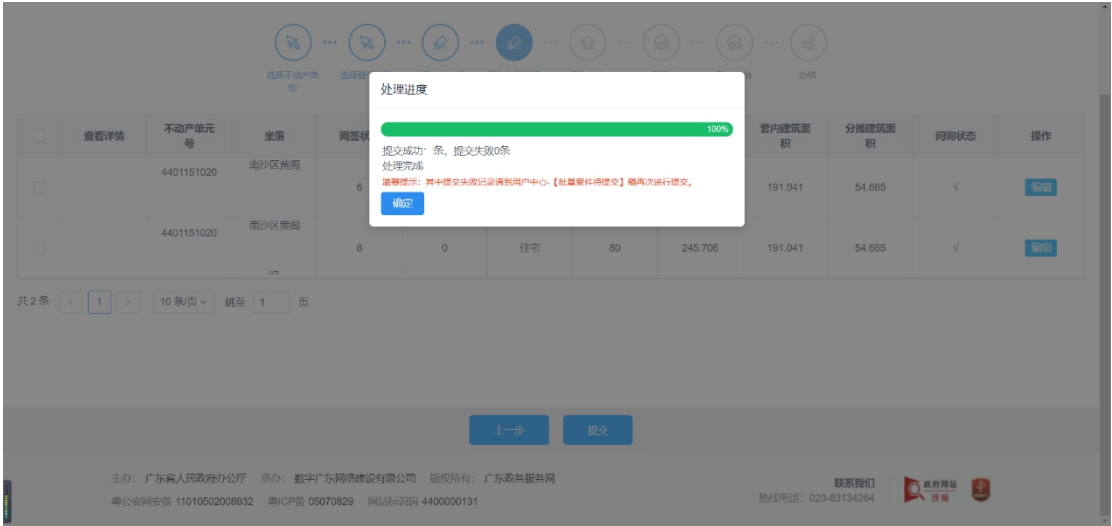


图 3- 17 提交成功提示

3.5. 预购人、抵押权人代理人电子签名确认

预购人、抵押权人扫描二维码做电子签名确认。

注：由于电脑分辨率的问题，部分电脑可能出现二维码显示不全的问题，可缩小浏览器的显示比例，按住 ctrl 键同时滚动鼠标；或将二维码保存下来。



图 3- 18 我的案件页面

3.6. 企业确认

3.6.1. 电子签章确认

在【待确认】箱中进行企业电子签章确认。选择要签章的案件，点击【企业签章】按钮进行签章。

需要注意的是，如果案件中需要申请人做粤信签确认，需要先做完粤信签，再做企业签章。

电子签章制作流程，详见第 5 章。

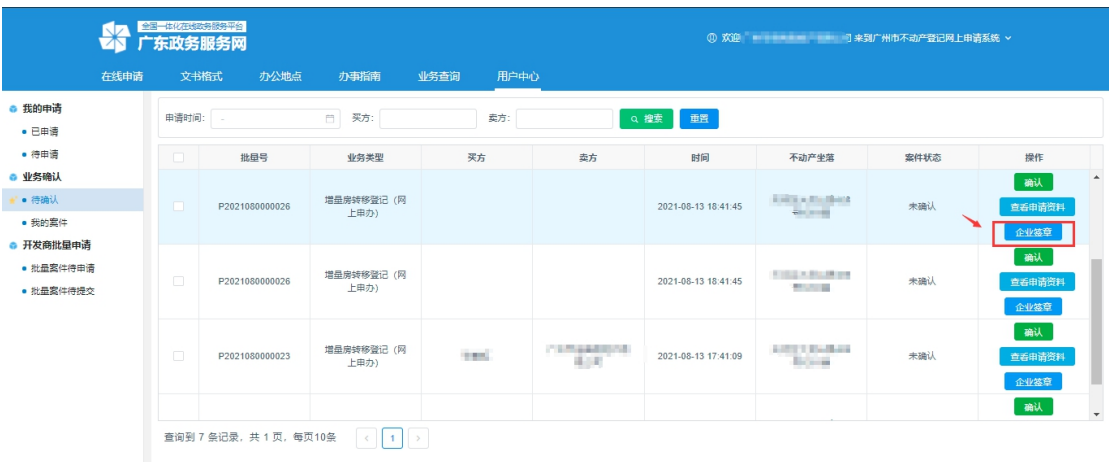


图 3- 19 待确认页面

三 f2055123-1d46-4e6c-b933-659ff080d04b.pdf 2 / 2 75% + -

问：是否选择邮政 EMS 快速不动产证（证明）？
答：□是 ☒ 否

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

10 审核人员认为确有必要询问其他问题的，可另行调查、询问。

申请人承诺
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，特此承诺。

申请人：  代理人：
申请日期：

重要提示：
1. 申请人和代理人
身份证明文件须为有效的法定证明文件，包括居民身份证、营业执照、护照等。
姓名（名称）、代理人填写身份证明文件记载的姓名或名称；证件类型及号码填写身份证明文件的类别名称及其证件号码；
联系人及地址、联系电话需为申请人本人或代理人，并填写真实的联系地址和联系电话。（**特别提示：**因联系人信息不实造成的后果，由申请人自行承担）
2. 不动产
已颁发不动产权属证书（登记证明）的，按其记载的相关内容填写；
未颁发不动产权属证书（登记证明）的，不动产坐落（名称），按公安部门核准的门牌号码填写。
申请地役权登记的，需同时填写需役地和供役地信息。

企业签章

图 3- 20 签章页面

3. 6. 2. 非签章确认

在【待申请】箱中进行企业确认，点击【确认】按钮进入问询表页面，点击【确认通过】按钮即可完成确认；

若点击【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。

广东政务服务网

在线申请 文书格式 办公地点 办事指南 业务查询 用户中心

我的申请
• 已申请
• 待申请

业务确认
• 待确认

我的案件

开发楼盘申请
• 批量案件待申请
• 批量案件待提交

申请时间: 买方: 卖方: 搜索 重置

	楼盘号	业务类型	买方	卖方	时间	不动产坐落	案件状态	操作
☐	P2021080000040	增量房转移 (网上申办) +抵押	李国辉	广州市住房和城乡建设局	2021-08-18 10:05:45	增城经济技术开发区... 01房	未确认	确认 查看申请材料 企业签章
☐	P2021080000040	增量房转移 (网上申办) +抵押		广州市住房和城乡建设局	2021-08-18 10:05:46	增城经济技术开发区... 601房	未确认	确认 查看申请材料 企业签章
☐	P2021080000040	增量房转移 (网上申办) +抵押		广州市住房和城乡建设局	2021-08-18 10:05:46	增城经济技术开发区... 301房	未确认	确认 查看申请材料 企业签章
☐	P2021080000020	增量房转移登记 (网上申办)	李国辉	广州市住房和城乡建设局	2021-08-13 09:59:27	增城经济技术开发区... 01房	未确认	确认 查看申请材料

查询到 5 条记录，共 1 页，每页10条

图 3- 21 待确认页面

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)

6.问: 申请第几次抵押。(办理抵押登记时需填写)

答:

第 次抵押

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)

答:

☐ 是

☐ 否 (请具体说明)

8.问: 是否选择邮寄 EMS 快速不动产权证 (延期)?

答:

☐ 是

☐ 否 (请具体说明)

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?

答:

☒ 是

☐ 否

确认通过

确认不通过

图 3- 22 确认页面

3.7. 完成网上申请

所有子案都做完电子签章签名确认后, 并且所有子案已经完税, 案件将自动提交。

第 4 章 用户中心

4.1. 我的申请

4.1.1. 已申请

提交申请后, 可在已申请箱中查看提交成功的案件。可跟踪案件办理情况, 办理状态包括已提交、网上预处理、待核验确认、已核验确认、已办结、不予受理, 以及完税状态等。

可对案件进行查看申请资料、查看材料收件清单等操作。

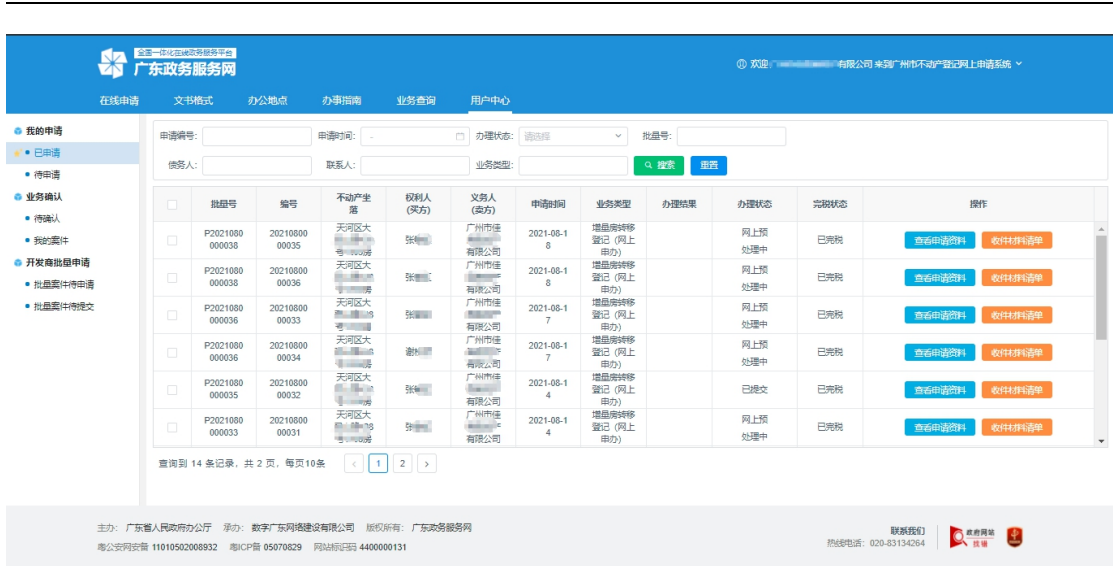


图 4- 1 已申请列表

4. 1. 2. 待申请

在【我的案件】中撤回的案件，会变成单案，显示在【待申请】箱中，可进行编辑、删除等操作。

4.2. 业务确认

4. 2. 1. 待确认

待确认箱存放需企业进行确认案件，可进行查看申请资料、企业签章、确认等功能。

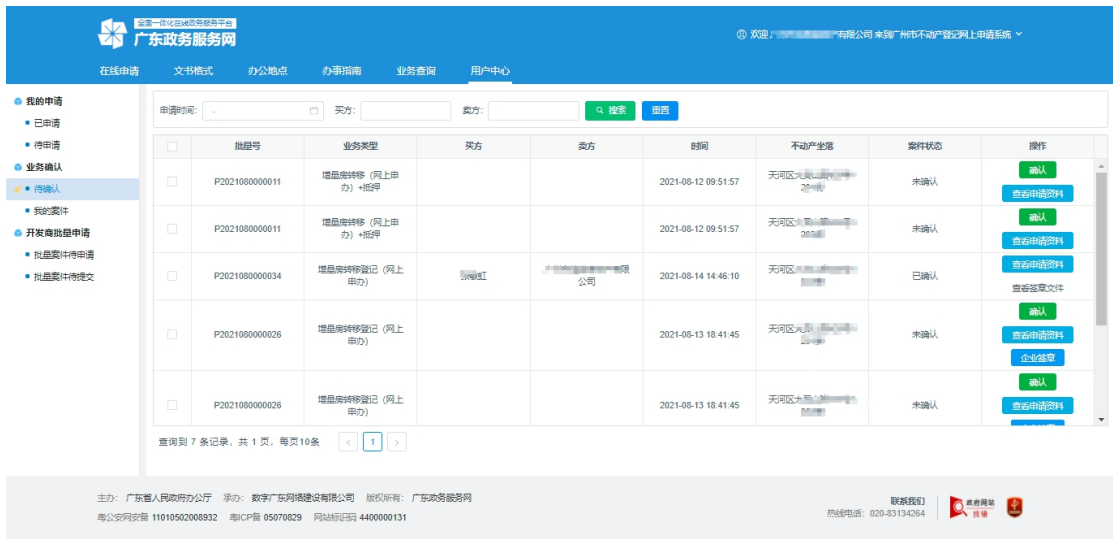


图 4- 2 待确认箱列表

4.2.2. 我的案件

提交确认案件存放在我的案件箱中，可进行扫描二维码进行粤信签、撤回、查看、重新生成二维码操作。

注：粤信签二维码有效期为 24 小时，超期可点击【重新生成】按钮生成新的二维码，重新生成后需所有申请人再次做粤信签。



图 4- 3 我的案件箱

4.3. 开发商批量申请

4.3.1. 批量案件待申请

已保存未申请的业务，存储在批量案件待申请箱中，可进行编辑、删除等操作。

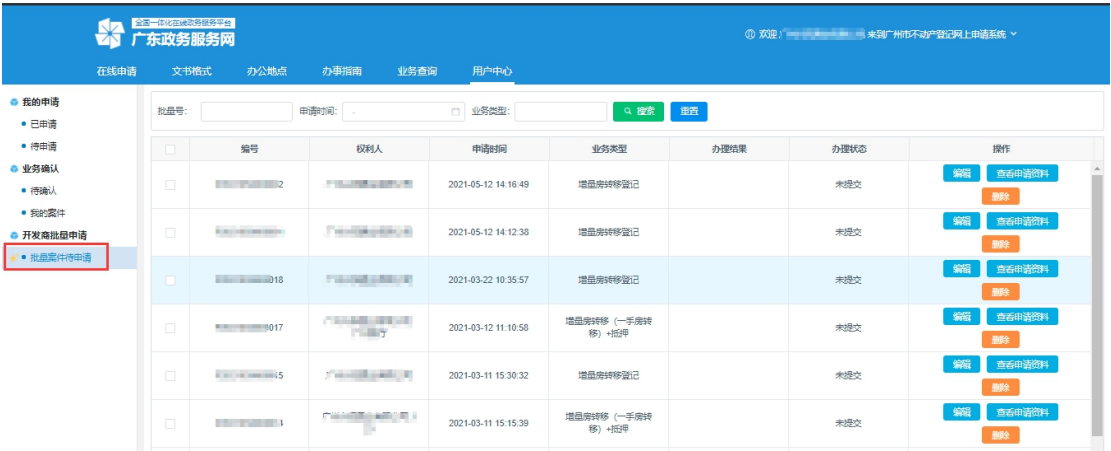


图 4- 4 批量案件待申请列表

4.3.2. 批量案件待提交

填写问询表后，若提交失败，可在批量案件待提交箱重新提交。

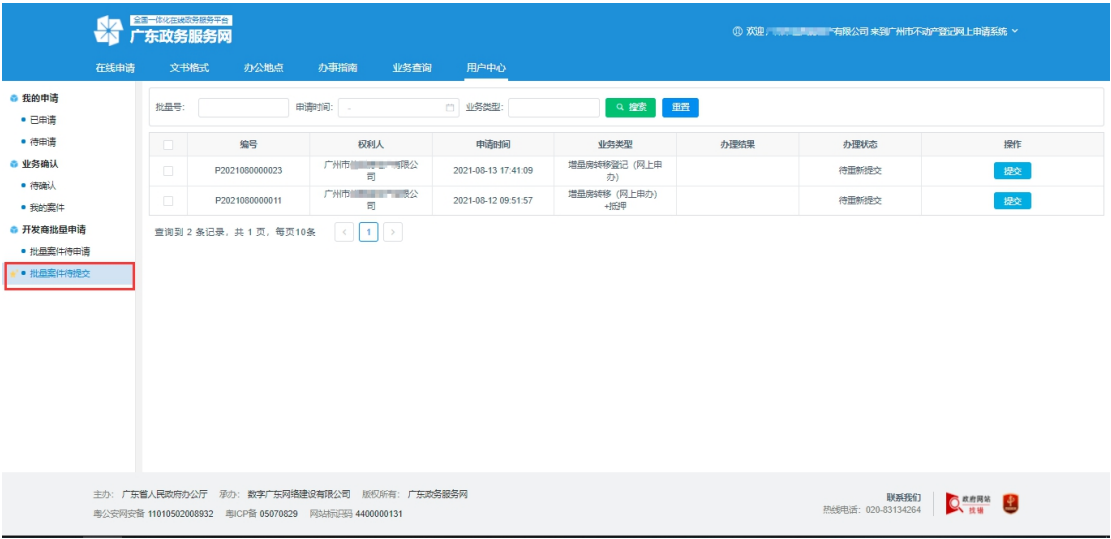


图 4- 5 批量案件待提交列表

第 5 章 电子印章制作

5.1. 签章平台地址

签章平台访问地址：<https://szg.gz.gov.cn/Guomai/ElectronicSeal/>



图 5- 1 签章平台首页

5.2. 签章平台登录

签章平台对接省统一身份认证平台，需要使用企业账号登录，可通过微信扫码使用电子营业执照登录，或通过账号密码登录。



图 5- 2 省统一身份认证平台

5.3. 电子签章申请

签章申请流程如下：



图 5- 3 签章申请流程

5.3.1. 印章申请

A. 进入【印章申请】模块；



图 5- 4 印章申请

B. 填写印章制作信息，包括用章单位信息和经办人信息；

图 5- 5 填写印章相关信息

C. 点击【新增印章】按钮，填写印章信息后点击【确认】按钮，再点击【提交】按钮完成印章申请。

注：申请企业印章，印章类型需选择“电子法定名称章”；申请个人印章，印章类型需选择“电子名章”。

图 5- 6 印章申请

5.3.2. 授权经办人

使用签章平台的印章，需要先将印章授权给经办人。

注：签章平台默认将所有印章授权给所有已授权的经办人，可以在【电子印章管理】模块进行修改，详见 5.4.1。

A. 进入【授权经办人】模块；



图 5- 7 授权经办人

B. 点击【授权经办人】按钮，填写经办人信息，点击【确认】按钮即可完成授权。



图 5- 8 填写经办人信息

5.4. 电子印章管理

电子印章管理模块显示当前账号下所有的电子印章，可查看印章信息、查看和修改授权信息、停用和启用印章等。

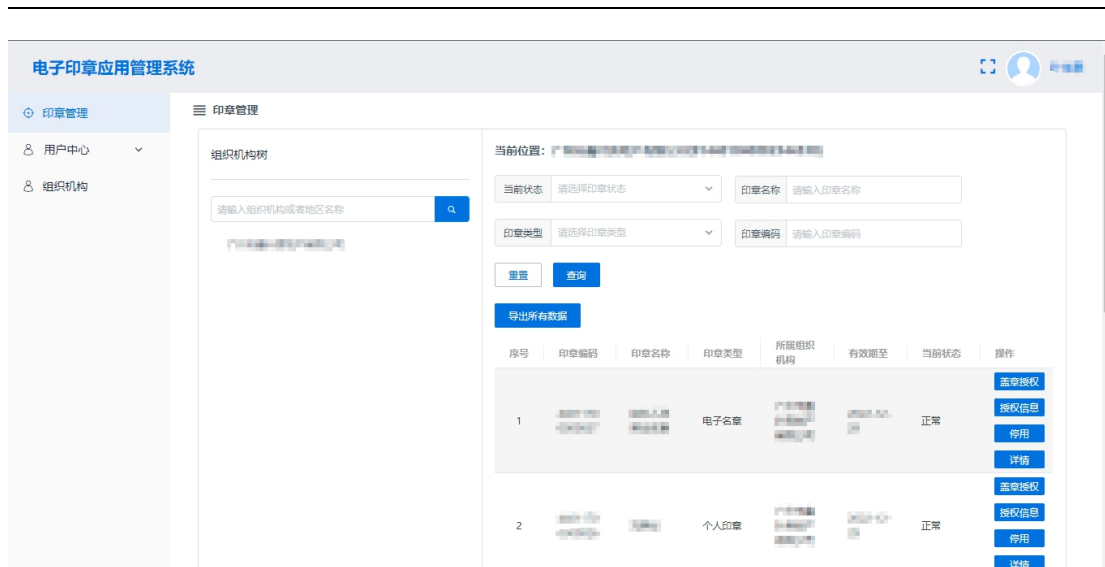
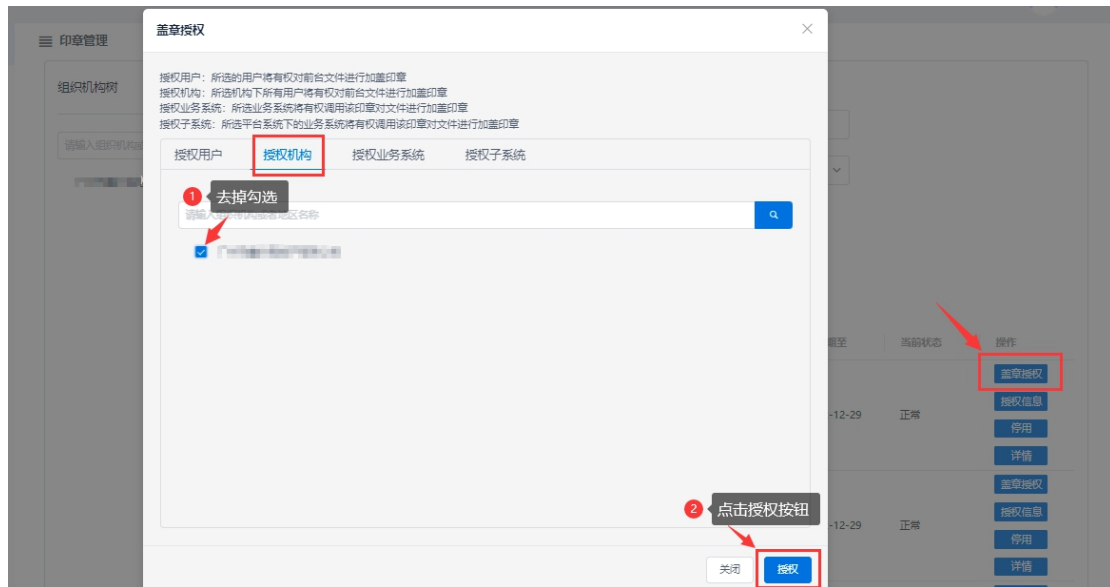


图 5- 9 电子印章管理

5. 4. 1. 修改授权信息

点击【盖章授权】按钮，首先需要取消对机构的授权，再取消对经办人的授权，最后再对机构进行授权，具体操作如下：



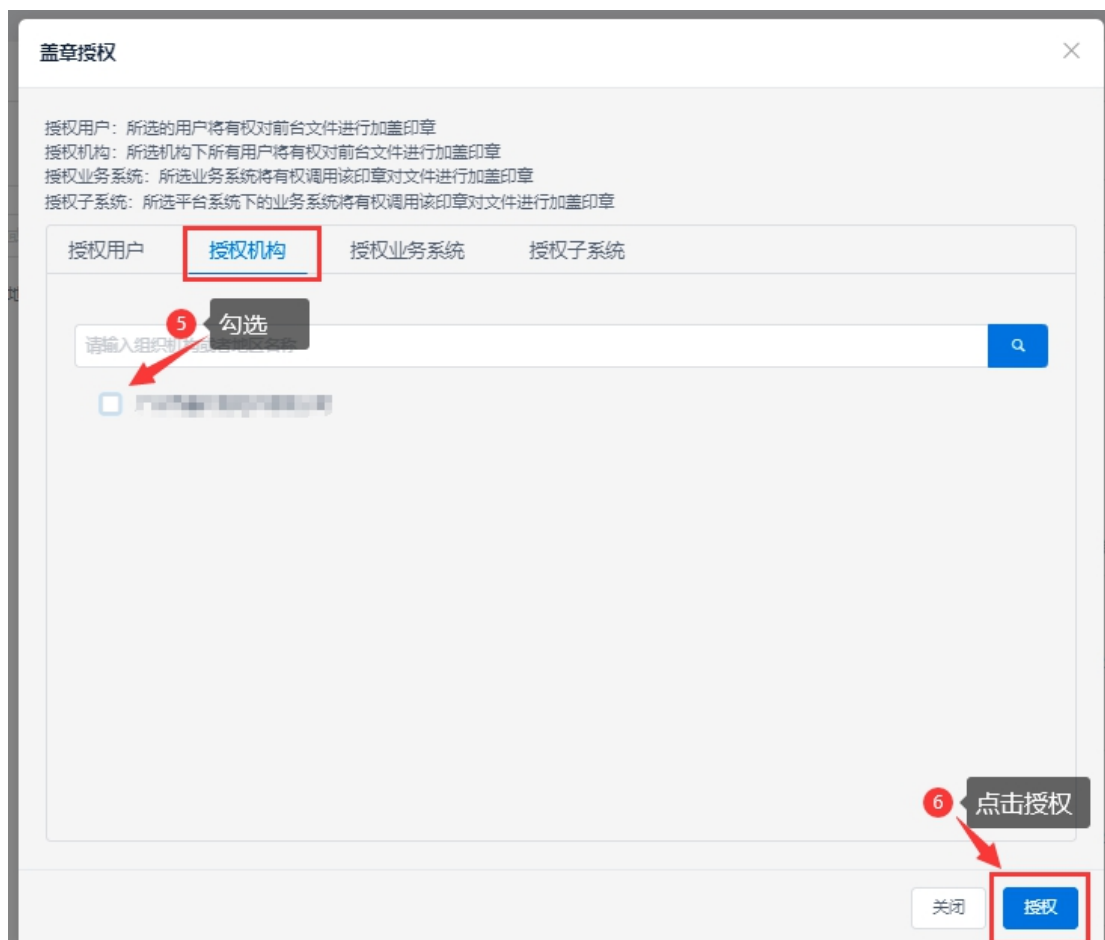


图 5- 10 修改授权信息