

江阴市商品房合同网上备案系统

操作手册

适用对象： 开发公司

编写日期： 2017 年 12 月

版 本： 2017 v2.0 Beta

目 录

1、基础业务.....	1
1.1 项目管理.....	1
1.2 批文管理.....	2
1.3 预（销）售许可证.....	3
1.4 销售合同管理.....	8
1.5 合同模板.....	9
1.6 开发公司信息.....	10
2、系统服务.....	11
2.1 系统通知.....	11
3、注意事项.....	12

1、基础业务

1.1 项目管理

[项目]是指开发公司所开发的整体项目信息。项目信息建立在所有预售许可证之上，是申请预售许可证的必要条件。同一个项目信息可对应多个预售许可证申请，比如一期、二期开发时申请的预售许可证都应该登记在同一个项目信息之下。当开发不同的项目时应登记新的项目信息。

此功能列出了当前开发公司在系统中所有已登记的项目信息，可查询指定项目的详细情况。在登记项目信息前请先确认项目是否已经存在，否则在后续登记申请预售许可证时将引起数据冲突。

当项目下属的预售许可证申请被审批通过后，项目信息将被锁定，无法更新与删除，如下图：

The screenshot displays the 'Project Management' (项目管理) interface. The top section shows a 'List' (列表) view with a table of project entries. The bottom section shows a 'View' (查看) view for a specific project, 'Shangcheng International Garden' (尚城国际花园).


序号	行政区	项目名称	销售地址	销售经理	操作
100491	澄江街道	尚城国际花园	普惠路通富路口（长江国际西门对面）	许明	查看

共 1 条记录，每页 10 条

项目信息

项目名称：	尚城国际花园	板块：	城西
行政区：	澄江街道		
项目地址：	滨江西路南、普惠路西、通富路北侧		
总建筑面积：	145599.61 平方米	项目总投资：	80000.0 万元
总用地：	50100.0 平方米	总地价：	40000.0 万元
销售经理：	许明	联系电话：	0510-86031928
销售地址：	普惠路通富路口（长江国际西门对面）	销售电话：	0510-86973333
代售公司：	/	联系电话：	/
物业公司：	上海上实物业管理有限公司	联系电话：	/
物业费：	2.0 元 ~ 2.5 元		
节能说明：	/		
项目简介：	尚城国际花园由江苏新长江实业集团旗下的江阴市长盛置业发展有限公司开发，项目位于普惠路西侧通富路北侧，距离市中心约2.5公里。项目均为毛坯房。该楼盘业态分为高层，小高层和商铺。主力户型有110m ² 、120m ² 、135m ² 、142m ² 、178m ² 五个户型。11月2日尚城国际售楼处公开。尚城国际建筑面积29.56万m ² ，占地面积149.727亩，容积率2.2，绿地率37%，土地用途为商业+居住。		

返回

项目管理			
			
项目信息			
项目名称：	<input type="text"/>		
行政区：	<input type="text" value="请选择..."/>	板块：	<input type="text" value="请选择..."/>
项目地址：	<input type="text"/>		
销售经理：	<input type="text"/>	联系电话：	<input type="text"/>
销售地址：	<input type="text"/>	销售电话：	<input type="text"/>
代售公司：	<input type="text"/>	联系电话：	<input type="text"/>
物业公司：	<input type="text"/>	联系电话：	<input type="text"/>
物业费：	<input type="text"/> 元 ~ <input type="text"/> 元		
节能说明：	<input type="text"/>		
项目简介：	<input type="text"/>		
<input type="button" value="返回"/> <input type="button" value="提交"/>			

1.2 批文管理

[批文]是指开发公司已取得的相关行政批文或许可文件信息，如立项批文、规划许可证等。在系统中批文将被集中统一管理，不再在登记楼盘信息时单独输入。

此功能主要集中了立项批文、工程规划许可证、工程施工许可证、土地使用权证、用地规划许可证 5 种批文信息，分别单独列出了各类批文许可信息，当取得与项目或预售许可证相关的批文后，开发公司应及时登记相应批文信息，以便后续登记申请预售许可证时选择。

所有的批文信息只需登记一次，在登记申请预售许可证信息时只需要通过选择进行关联即可，请勿重复登记相同文号的批文。同时，在登记批文信息时，数据务必规范准确。

当相关批文在预售许可证申请中被引用，且预售许可证被审批通过后，批文信息将被锁定，无法更新与删除。查看批文时，系统同时列出了相关批文被关联的预售许可证数量，如下图：



1.3 预（销）售许可证

此功能主要完成预售许可证的登记申请，并列出现当前开发公司在系统中登记申请的所有预售许可证信息。

登记申请预售许可证时，应选择正确的项目信息，并通过加载对话框正确

关联系统中已登记的各类批文信息。

预售许可证的状态包括【尚未审核】、【一审完成】、【二审完成】三个阶段，当预售许可证申请信息登记成功后，系统将自动返回一个登记号（也称楼盘号），该编号在作为日后相关业务办理的依据，请务必牢记。

预售许可证登记申请信息确认无误后，需到房管信息部门完成房屋测绘数据导入并完成网备公示价格申报。价格申报时，输入每套房屋单价后将鼠标焦点移开文本框，系统即可实现自动递交价格并更新。完成数据申报后可在房屋明细中核对所有房屋信息。

预售许可证登记申请完成后，需进行送审操作，一旦送审完成，所有与该预售许可证相关的信息都将被锁定，用户无法再进行更新或删除。

当预售许可证通过二审后，需要对签约人员进行操作授权。在相应预售许可证操作项中进入签约人员列表，指定并选中相应的签约人员并递交即可授予该预售许可证下房屋的签约权限。如下图：



登记号	预(销)售许可证	推广名	状态	操作
101022		项目测试	尚未审核	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员 修改 价格申报 送审
101019	(2017)预销准字第003号	尚城国际花园2#、3#、8#、12#	二审完成	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员
101012	(2016)预销准字第030号	尚城国际花园1#、5#、9#、13#楼	二审完成	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员

预(销)售许可证

申请

预(销)售许可证信息			
所属项目:	<input type="text" value="请选择..."/>		
推广名:	<input type="text"/>		
合作方:	<input type="text"/>		
当期建筑面积:	<input type="text"/> 平方米	当期总投资:	<input type="text"/> 万元
当期用地:	<input type="text"/> 平方米	当期地价:	<input type="text"/> 万元
开工日期:	2017-12-20 <input type="text" value="17"/>	竣工日期:	2017-12-20 <input type="text" value="17"/>
预售总面积:	<input type="text"/> 平方米	公建配套面积:	<input type="text"/> 平方米
容积率:	<input type="text"/>	绿化率:	<input type="text"/> %
其他说明:	<input type="text"/>		
立项批文	<input type="text"/>		
<input type="button" value="加载"/>			
工程规划许可证	<input type="text"/>		
<input type="button" value="加载"/>			
工程施工许可证	<input type="text"/>		
<input type="button" value="加载"/>			
土地使用权证	<input type="text"/>		

系统提示

预(销)售许可证申请成功, 登记号为[101022]

房屋明细

列表

预售许可证登记号: 101022

房屋代码	坐落	幢号	单元号	层号	室号	建筑面积	用途	公示价	状态	操作
32028100100213221000101327	通富路234号	无	234	1~2	无	172.4	商业	45200.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101319	通富路236号	无	236	1~2	无	189.85	商业	45400.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101302	通富路238号	无	238	1~2	无	192.17	商业	45600.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101298	通富路240号	无	240	1~2	无	192.17	商业	45800.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101280	通富路242号	无	242	1~2	无	189.44	商业	46000.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101271	通富路244号	无	244	1~2	无	200.24	商业	46200.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101247	尚城国际花园8号	无	8	33	3302	130.09	高层住宅	14100.0	已售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101239	尚城国际花园8号	无	8	33	3301	126.59	高层住宅	14100.0	待售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101222	尚城国际花园8号	无	8	32	3202	139.73	高层住宅	14080.0	已售	<input type="button" value="查看"/>
32028100100213221000101214	尚城国际花园8号	无	8	32	3201	135.35	高层住宅	14080.0	待售	<input type="button" value="查看"/>

共 387 条记录, 每页 10 条

第 1 页 / 共 39 页

检索

房屋代码:

单元号:

室号:



列表

预售许可证登记号： 101022

房屋代码	坐落	幢号	单元号	层号	室号	面积	用途	公示价		状态
32028100100213221000101327	通富路234号	无	234	1~2	无	172.4	商业	45200.0	√价格申报完成	待售
32028100100213221000101319	通富路236号	无	236	1~2	无	189.85	商业	45400.0		待售
32028100100213221000101302	通富路238号	无	238	1~2	无	192.17	商业	45600.0		待售
32028100100213221000101298	通富路240号	无	240	1~2	无	192.17	商业	45800.0		待售
32028100100213221000101280	通富路242号	无	242	1~2	无	169.44	商业	46000.0		待售
32028100100213221000101271	通富路244号	无	244	1~2	无	200.24	商业	46200.0		待售
32028100100213221000101247	尚城国际花园8号	无	8	33	3302	130.09	高层住宅	14100.0		已售
32028100100213221000101239	尚城国际花园8号	无	8	33	3301	128.59	高层住宅	14100.0		待售
32028100100213221000101222	尚城国际花园8号	无	8	32	3202	139.73	高层住宅	14080.0		已售
32028100100213221000101214	尚城国际花园8号	无	8	32	3201	135.35	高层住宅	14080.0		待售

预测数据 实测数据

共 387 条记录, 每页 10 条

第 1 页 / 共 39 页

返回



列表

申请许可证

登记号	预(销)售许可证	推广名	状态	操作
101022		项目测试	尚未审核	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员 修改 价格申报 送审
101019	(2017)预销售字第003号	尚城国际花园2#、3#、8#、12#	二审完成	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员
101012	(2016)预销售字第030号	尚城国际花园1#、5#、9#、13#楼	二审完成	查看 幢信息 房屋明细 概览图 统计信息 签约人员

Windows Internet Explorer

送审后许可证申请信息将被锁定无法修改, 确实要送审该许可证申请吗?

确定 取消

预(销)售许可证送审成功, 登记号为[101022]

确定

概览图

预售许可证登记号：101019 (高城国际花园2#、3#、8#、12#)

图例 待售 已售 保留 抵押 限制

无幢 10单元

301	401	501	601	701	801	901	1001	1101	1201
1301	1401	1501	1601	1701	1801				
302	402	502	602	702	802	902	1002	1102	1202
1302	1402	1502	1602	1702	1802				

无幢 11单元

301	401	501	601	701	801	901	1001	1101	1201
1301	1401	1501	1601	1701	1801				
302	402	502	602	702	802	902	1002	1102	1202
1302	1402	1502	1602	1702	1802				

无幢 13单元

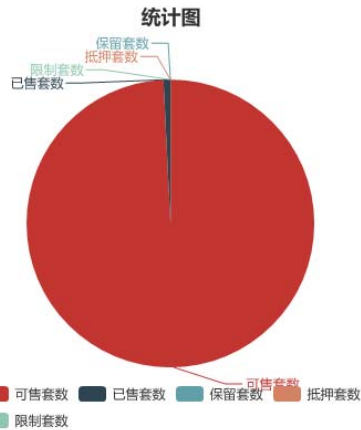
201	301	401	501	601	701	801	901	1001	1101
1201	1301	1401	1501	1601	1701	1801			
102	202	302	402	502	602	702	802	902	1002
1102	1202	1302	1402	1502	1602	1702	1802		

无幢 15单元

101	201	301	401	501	601	701	801	901	1001
1101	1201	1301	1401	1501	1601	1701	1801		
302	402	502	602	702	802	902	1002	1102	1202

按用途分类

低层住宅：	0套	0.0平方米
多层住宅：	0套	0.0平方米
小高层住宅：	0套	0.0平方米
高层住宅：	355套	46262.0平方米
别墅：	0套	0.0平方米
商业：	32套	5565.78平方米
办公：	0套	0.0平方米
其它：	0套	0.0平方米



按状态分类	可售		已售		保留		抵押		限制		查封(包含在前)	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
低层住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
多层住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
小高层住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
高层住宅	352	45856.83	3	405.17	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
别墅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
商业	32	5565.78	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
办公	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
其它	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

签约人员

预售许可证登记号：101019

	序号	Key编号	姓名	性别	身份证号码	联系电话	状态
<input checked="" type="checkbox"/>	100454	C10	曹	女			✓

返回

提交

1.4 销售合同管理

此功能可查看当前开发公司所有已签约备案的销售合同，系统默认列出当天签约合同，也可通过设置检索条件查找指定的签约合同信息，如下图：

销售合同管理					
列表					
合同备案登记号	备案时间	买受人	房屋信息	签约人员	操作
201708110004	2017-08-11 06:33:55.4			薛莉	封面 合同文本
201707100004	2017-07-10 01:38:33.047			薛莉	封面 合同文本
201703160071	2017-03-16 16:52:12.903			薛莉	封面 合同文本
201703160038	2017-03-16 12:57:36.98			薛莉	封面 合同文本
201703160036	2017-03-16 12:40:13.217			薛莉	封面 合同文本
201703160029	2017-03-16 11:14:15.17			薛莉	封面 合同文本
201703160001	2017-03-16 09:00:33.093			薛莉	封面 合同文本
201703150066	2017-03-15 15:40:27.153			薛莉	封面 合同文本
201703140001	2017-03-14 08:58:47.39			薛莉	封面 合同文本
201703130050	2017-03-13 13:55:59.89			薛莉	封面 合同文本

共 74 条记录，每页 10 条 第 1 页/共 8 页

检索					
合同备案日期：	2017-01-01 - 2017-12-20	合同备案登记号：	<input type="text"/>	买受人：	<input type="text"/>
房屋代码：	<input type="text"/>	幢号：	<input type="text"/>	单元号：	<input type="text"/>
					室号： <input type="text"/>

[返回](#) [检索](#)

销售合同管理	
查看	
销售合同信息	
<h3>商品房买卖合同</h3> <p>(注：本合同已通过江阴市商品房买卖合同网上备案系统备案)</p> <p>合同备案号：201708110004 合同备案日期：2017年8月11日 房屋代码：32028100100213221000101222 合同签约日期：2017年8月11日 (合同编号：123123)</p> <p>合同双方当事人：</p> <p>出卖人：江阴市长盛置业发展有限公司 注册地址：江阴市滨江西路950号 营业执照注册号：913202813312115822 企业资质证书号：无锡KF14114 法定代表人：朱永方 联系电话：0510-86031928 邮政编码：214400</p> <p>委托代理人：2 地 址：2 邮政编码：2 联系电话：2</p> <p>委托代理机构：2 注册地址：2 营业执照注册号：2 法定代表人：2 联系电话：2 邮政编码：2</p> <p>买受人：12123</p>	
返回 打印	

1.5 合同模板

此功能可对当前开发公司制定的各类合同模板进行统一管理。合同模板的制定主要是为了避免每次签约过程中重复输入相同的条款内容。

合同模板中部分条款在合同签约过程中将自动引用经房管部门审核确认的信息，因此可能存在与模板设定内容不一致的情况，此为正常现象。

合同模板不需经过审核，开发公司可自由添加、编辑、删除，如下图：

合同模板		
列表		新建模板
序号	模板名称	操作
101706	2222	查看 更新 删除
101699	尚城国际13#、12#	查看 更新 删除
101698	尚城国际1#、5#、9#、2#、3#、8#	查看 更新 删除

共 3 条记录，每页 10 条 ⏪ ⏩ 第 1 页 / 共 1 页

合同模板	
新建-步骤一	
注意事项	
1、	合同模板仅在合同签约时提供快捷方式，其中部分内容将在合同签约时根据具体房屋信息及项目批文自动调整且不可修改。
2、	模板内涉及到数字时，请在英文半角下输入标准的阿拉伯数字
3、	文字较多时，可连续输入，请勿使用回车换行，并确保不超过限定字数
4、	模板中应避免反斜杠(\)，单引号(')等特殊字符的输入
5、	您可通过点击  图标打开对话框，通过选择快速输入
出卖人信息	
出卖人：	<input type="text" value="江阴市长盛置业发展有限公司"/>
注册地址：	<input type="text" value="江阴市滨江西路350号"/>
营业执照号：	<input type="text" value="913202813312115822"/>
企业资质证书号：	<input type="text" value="无锡KF14114"/>
法定代表人：	<input type="text" value="朱永方"/>
联系电话：	<input type="text" value="0510-86031928"/>
邮政编码：	<input type="text" value="214400"/>
委托代理人信息	
委托代理人：	<input type="text"/>
联系地址：	<input type="text"/>
邮政编码：	<input type="text"/>
联系电话：	<input type="text"/>
委托代理机构信息	
委托代理机构：	<input type="text"/>

1.6 开发公司信息

此功能显示当前开发公司在系统中登记的基本信息，因合同签约过程中系统将自动引用部分企业信息，如发现存在信息不符或需要变更信息的，应及时联系房管相关部门办理信息变更手续，如下图：

开发公司信息			
 查看			
开发公司信息			
开发公司全称：	江阴市长盛置业发展有限公司	审核：	✓
开发公司简称：	长盛置业		
营业执照注册号：	913202813312115822	组织机构代码：	331211582
资质等级：	贰级		
法定代表人：	朱永方	联系电话：	0510-86031928
总经理：	朱永方	联系电话：	0510-86031928
联系地址：	江阴市滨江西路350号	邮政编码：	214400
公司传真：	0510-86031928		
网址：	无	电子邮件：	无
企业简介：	无		
备注：	无		
返回			

2、系统服务

2.1 系统通知

此功能主要用于浏览当前系统的各类通知信息。

序号	标题	发布时间	状态	操作
102385	关于系统维护的通知	2017-01-23 09:07:31.53	✓	查看
100018	关于合同条款变更的通知	2010-05-10 17:01:44.0	✓	查看
100016	关于备案合同申请变更注销的注意事项	2008-10-28 09:19:57.0	✓	查看
100015	关于补充协议和合同同步时间注销与变更的说明	2008-11-11 09:29:41.0	✓	查看
100014	请各开发公司注意	2008-01-21 16:37:24.0	✓	查看
100013	**关于签订补充协议的注意事项	2008-11-07 09:47:16.0	✓	查看
100011	关于建立合同模板的注意事项	2008-08-12 14:25:22.0	✓	查看
100009	关于签订预销售合同的注意事项	2007-05-21 11:00:35.0	✓	查看
100008	关于签订补充协议的通知	2009-02-19 10:47:50.0	✓	查看
100006	请各开发企业注意	2006-11-30 11:58:43.0	✓	查看

共 12 条记录，每页 10 条 第 1 页/共 2 页

通知信息
<p>标题：关于系统维护的通知</p> <p>各单位：</p> <p>为进一步稳定系统运行，我中心将于2017年1月26日16:00至2017年2月2日16:00 对商品房备案系统进行维护，届时系统将暂停服务，请各单位提前做好准备。</p> <p>内容：</p> <p style="text-align: center;">江阴市房屋交易管理中心</p> <p style="text-align: center;">2017年1月23日</p>

[返回](#)

3、注意事项

- 1) 在确实需要建立新项目时再登记项目信息，如仅仅是申请同一项目的不同批次的预售许可证时，请勿重复登记项目信息，否则将引起数据冲突。
- 2) 各类批文信息将由系统自动加载到合同文本中，因此请严格按照批文内容进行登记，请勿重复登记批文信息。
- 3) 合同签约所有项都为必填项，如确实没有内容可填，请填写“无”或“/”。涉及到基础信息的文本框为不可编辑，如发现有不可编辑框内无数据时请及时联系管理部门查实数据有效性。合同签约时请注意每个文本框的字数不要过长，如果超过字数限制，系统将给出提示，请根据系统给出的提示（将以红色背景表示）调整各文本框的内容。
- 4) 系统中所有文本框输入信息时，请务必保持以下规范：
需要填写数字时，请将输入法设置在英文半角状态下输入
需要输入文本时，请勿输入星号（*）、单引号（'）等特殊字符；系统严禁在任何地方输入反斜杠（\），否则将导致合同无法浏览与打印。