

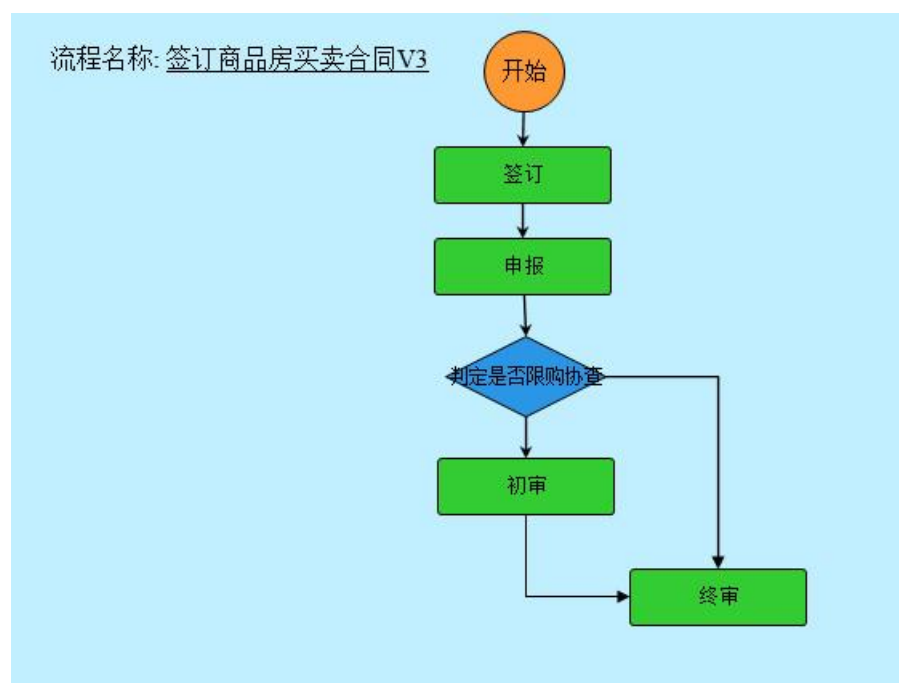
商品房买卖合同签订

注意：本次操作所签订的合同为测试数据，数据不可信。具体你们填的数据要根据你们公司自己的数据来。

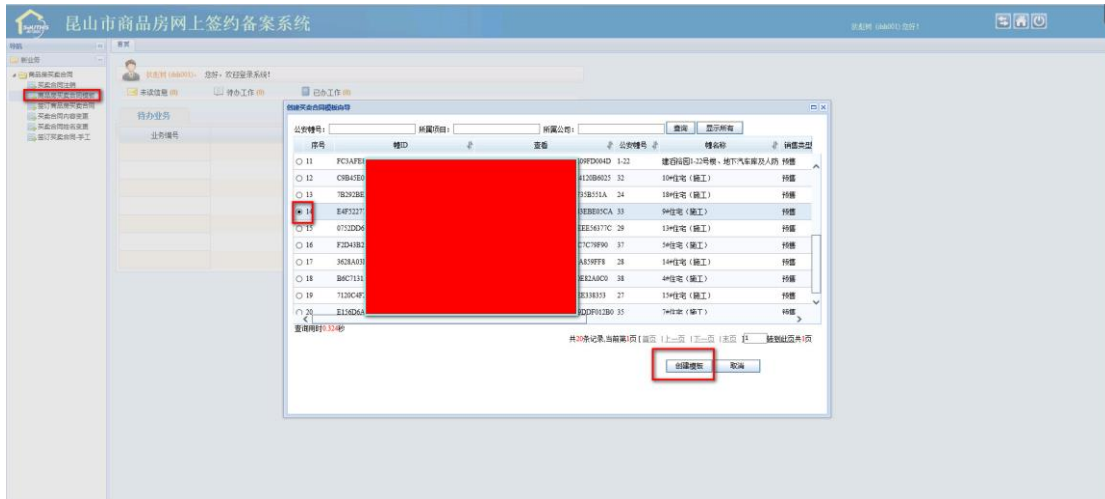
1.1 合同签订

一般签订合同是需要登录公司个人 CA 进行签订的，签订之后就提交到公司 CA 账户进行材料核对及数据审核，如果没问题就可以提交申报了。

具体流程：

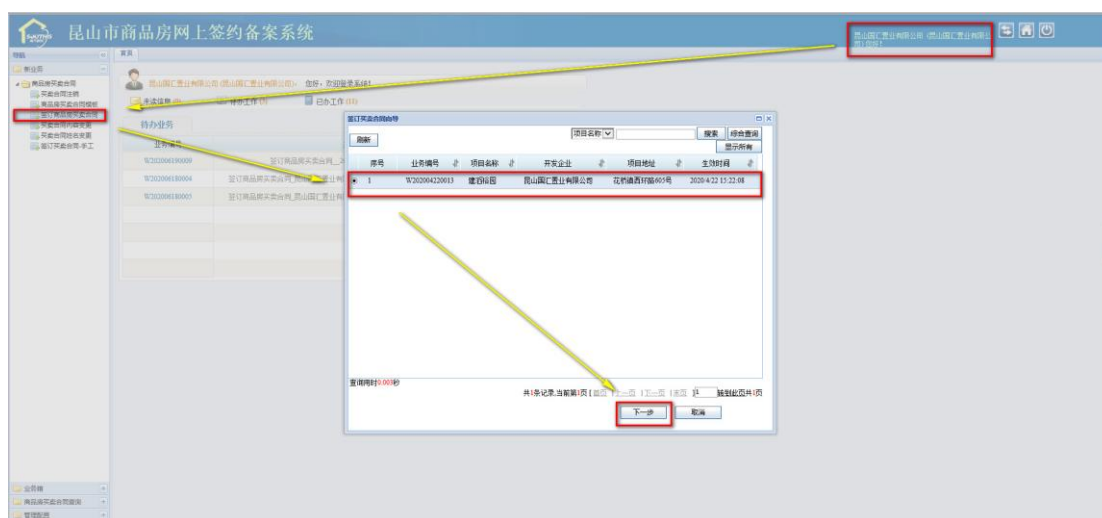


创建合同模板：

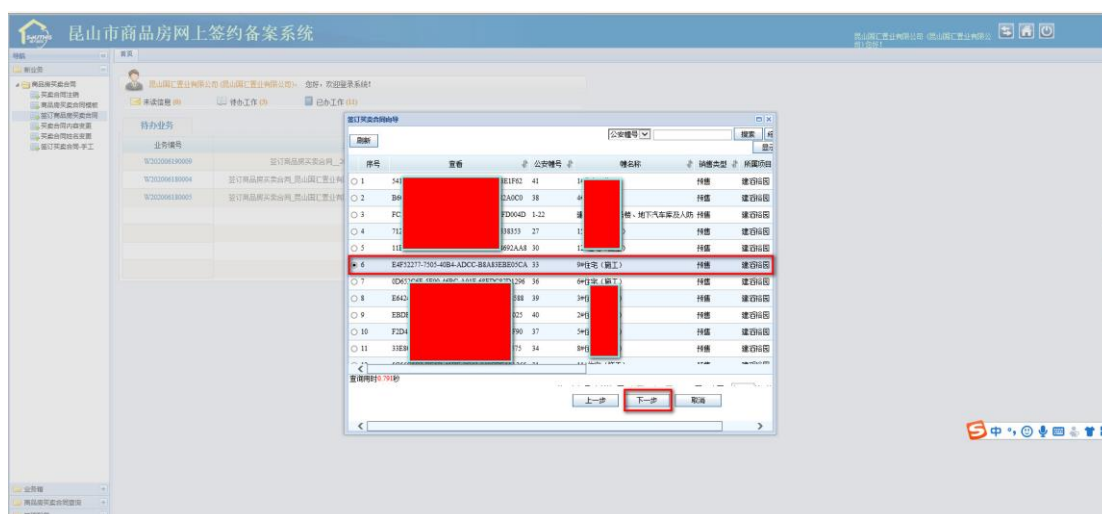


填写好内容然后点击归档就可以了。

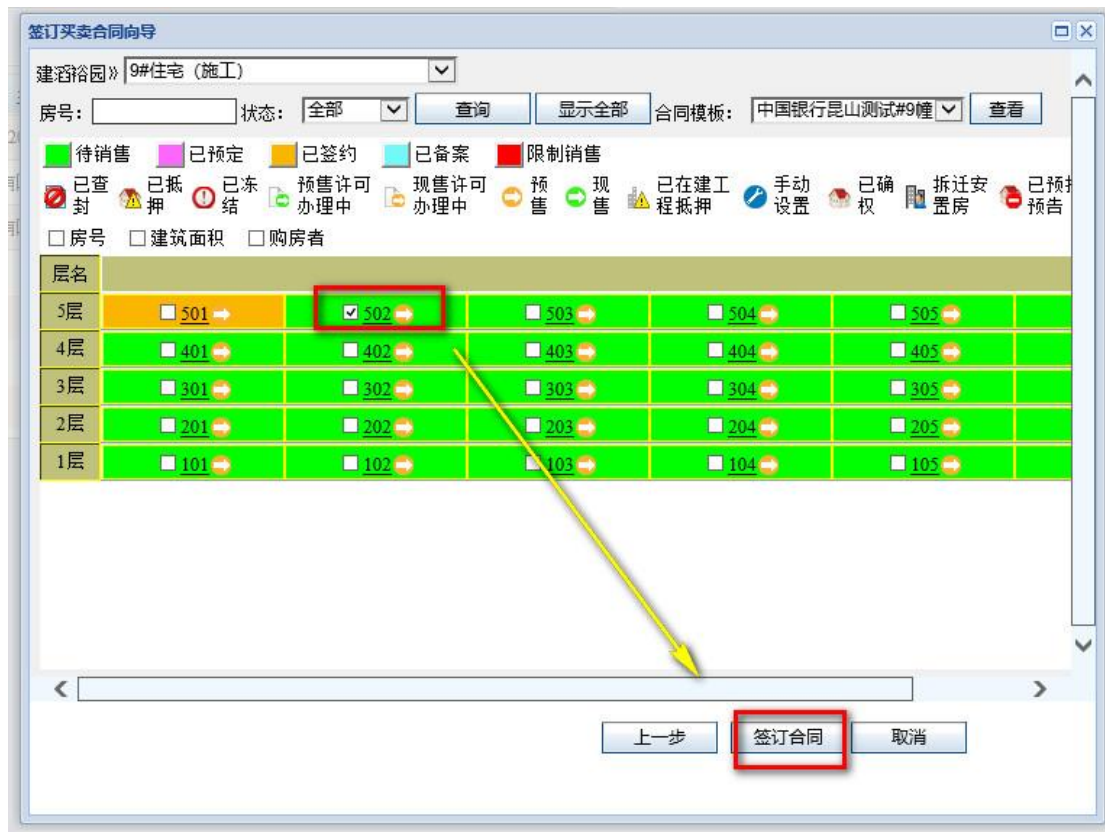
一：选择要签订的合同：（事先已经建好合同模板）



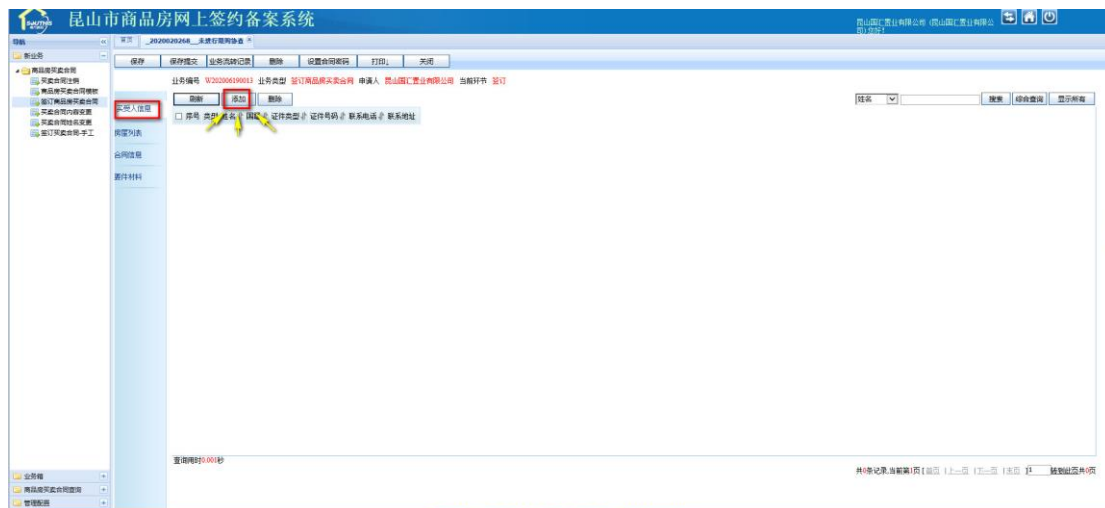
点击下一步



我们可以看到该公司的很多楼幢，选择对应要签的房屋所在幢，点击下一步：



如我们要签 502 这个房，我们勾选它，然后点下一步：



我们点击添加，

添加买方信息

买方名称: _____

买方类型: 本人

证件类型: 身份证

姓名: _____

证件号码: _____

性别: _____

民族: _____

出生日期: _____

签发机关: _____

有效起始日期: _____

有效终止日期: _____

联系电话: _____

国籍: 中国

户籍地址: _____

户籍: _____

联系地址: 请选择省/市/区、县 详细地址: _____

购买住房限购协查申请

读卡

| 姓名 | 关系 | 证件类型 | 证件号码 | 签发机关 | 户籍 | 操作 |
|----|----|------|------|------|----|----|
| | | | | | | |

保存 关闭

注意：我们如果选择的证件类型是身份证，那这里面的信息就只能点读卡才可以填入，自己手动填入是填不了的。
选择其他的证件类型是可以手动填写信息的。（最好是身份证）

添加买方信息

买方名称: 国阳

买方类型: 本人

证件类型: 临时身份证

姓名: 国阳

证件号码: 420101196810285632

性别: 男

民族: 汉

出生日期: 1968-10-28

签发机关: _____

有效起始日期: _____

有效终止日期: _____

联系电话: 13476387563

国籍: 中国

户籍地址: 湖北省 武汉市 市辖区

户籍: _____

联系地址: 湖北省武汉市市辖区 详细地址: 湖北省武汉市市辖区

购买住房限购协查申请

限购协查信息

是否苏州户籍居民家庭: 否

该家庭住房套数: _____

需核验婚姻关系: 否

非苏州户籍居民家庭核验材料: _____

核验材料编号 验证码: _____

非苏州户籍居民家庭核验材料: _____

核验材料编号: _____

| 姓名 | 关系 | 证件类型 | 证件号码 | 签发机关 | 户籍 | 操作 |
|----|----|------|------|------|----|-------|
| | 配偶 | 身份证 | | | | 读卡 删除 |

保存 关闭

我选的是临时身份证，如果勾选了“购买住房限购协查申请”就会出现下面几列信息填入。
家庭住房套数跟婚姻关系是房管局这边填的，不需要你们填写。关于是否勾选，可以咨询房管处这边。

家庭成员添加：如果选的是身份证，这个也是手写不了的。也是要读卡的。

买方信息

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------------------|------------|--------------------|------|----|-------|
| 买方名称 | 襄阳 | 姓名 | 展阳 | 读卡 | | |
| 买方类型 | 本人 | 证件号码 | 420101196810285632 | | | |
| 证件类型 | 临时身份证 | 性别 | 男 | | | |
| 出生日期 | 1968-10-28 | 民族 | 汉 | | | |
| 有效起始日期 | | 签发机关 | | | | |
| 联系电话 | 13476387563 | 有效终止日期 | | | | |
| 户籍地址 | 湖北省 武汉市 市辖区 | 国籍 | 中国 | | | |
| 联系地址 | 湖北省武汉市市辖区 | 户籍 | 外地 | | | |
| 详细地址 | 湖北省武汉市市辖区 | | | | | |
| 购买住房限购核查申请 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | |
| 限购核查信息 | | 该家庭住房套数 | | | | |
| 是否苏州户籍居民家庭 | | 需核验婚姻关系 | 否 | | | |
| 非苏州户籍居民家庭核验材料 | | 核验材料编号 验证码 | | | | |
| 非苏州户籍居民家庭核验材料 | | 核验材料编号 | | | | |
| 添加家庭成员 | | | | | | |
| 姓名 | 关系 | 证件类型 | 证件号码 | 签发机关 | 户籍 | 操作 |
| 李文亚 | 配偶 | 临时身份证 | 42052519800113430X | | 外地 | 读卡删除 |
| | | | | | | 保存 关闭 |

填好之后保存。

如果买方是夫妻，我们在第一个买方中已经添加了家庭成员，下一个买方信息中就不能再添加了。

昆山市商品房网上签约备案系统

业务编号: W202008180033 业务类型: 签订商品房买卖合同 申请人: 昆山汇置置业有限公司 当前环节: 签订

买方信息

| | | | | | | |
|------------|--------------------------|--------|--------------------|------|----|-------|
| 买方名称 | 李文亚 | 姓名 | 李文亚 | 读卡 | | |
| 买方类型 | 本人 | 证件号码 | 42052519800113430X | | | |
| 证件类型 | 临时身份证 | 性别 | 男 | | | |
| 出生日期 | 1980-01-13 | 民族 | 汉 | | | |
| 有效起始日期 | | 签发机关 | | | | |
| 联系电话 | 13487394953 | 有效终止日期 | | | | |
| 户籍地址 | 湖北省 十堰市 市辖区 | 国籍 | 中国 | | | |
| 联系地址 | 湖北省十堰市市辖区 | 户籍 | 外地 | | | |
| 详细地址 | 湖北省十堰市市辖区 | | | | | |
| 购买住房限购核查申请 | <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 限购核查信息 | | | | | | |
| 姓名 | 关系 | 证件类型 | 证件号码 | 签发机关 | 户籍 | 操作 |
| | | | | | | |
| | | | | | | 保存 关闭 |

我们在房屋列表中可以看到房屋信息：

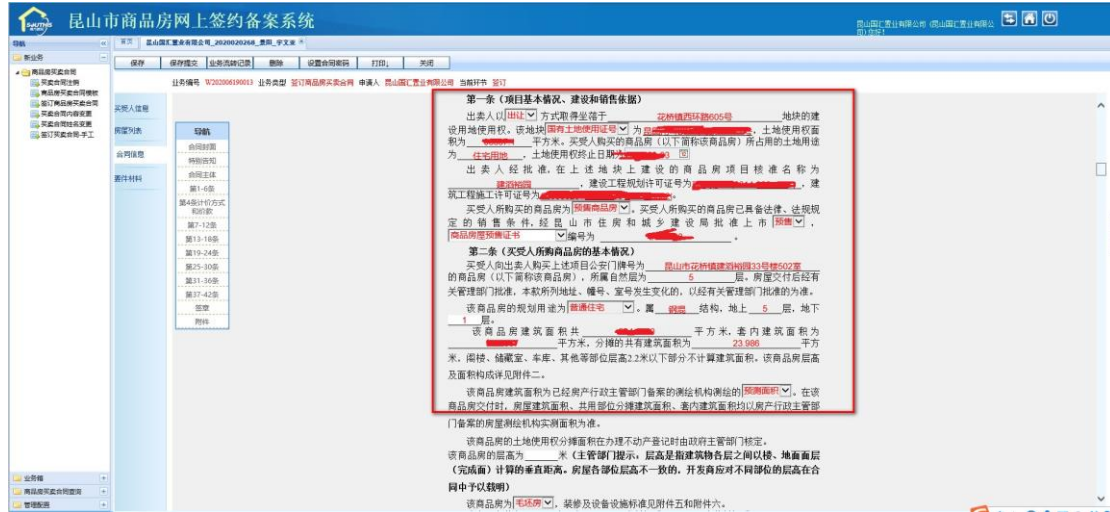
昆山市商品房网上签约备案系统

业务编号: W202008180033 业务类型: 签订商品房买卖合同 申请人: 昆山汇置置业有限公司 当前环节: 签订

| 序号 | 房屋编号 | 房屋坐落 | 项目名称 | 备案幢号 | 幢名称 | 房号 | 建筑面积 | 房屋用途 |
|----|------|--------------------|------|------|-----|-----|--------|------|
| 1 | 32 | 昆山市花桥镇建设西路11号幢302室 | 建设家园 | 33 | | 302 | 214.85 | 普通住宅 |

体按照你们公司实际信息填写。

蓝色是在签合同的时候写的。



这些都是系统录入的。

(元成面)计算的垂直距离。房屋各部位层高不一致的,并应向对应不同部位的层高在合同中予以载明)

该商品房为毛坯房,装修及设备设施标准见附件五和附件六。
该商品房共有 0 个阳台(0 个封闭式, 0 个非封闭式)。

该商品房建设工程规划许可文件载明的平面布局图见本合同附件一;该商品房平面图见本合同附件二。

本建筑区划的配套设施在本合同补充条款或附件中约定,未作约定的,按规划行政部门批准的图纸为准。其中:

- (1) 建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外;
- (2) 建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外;
- (3) 建筑区划内的物业服务用房,属于业主共有;
- (4) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。
- (5) 人防工程等根据相关法律、法规等处理。

第三条(抵押情况)与(出租情况)

1、与该商品房有关的抵押情况为未抵押。
抵押类型: / , 抵押人: / ,
抵押权人: / , 抵押登记机构: / ,
抵押登记日期: 2020-06-19, 债务履行期限: / 。
抵押类型: / , 抵押人: / ,
抵押权人: / , 抵押登记机构: / ,
抵押登记日期: 2020-06-19, 债务履行期限: / 。

出卖人保证在交付时已注销该商品房原由出卖人设定的抵押权。

2、该商品房的租赁情况为下列第 1 项。

- (1)、出卖人未将该商品房出租。
- (2)、出卖人已将该商品房出租,

买受人为该商品房承租人

这些可以在建合同模板的时候填写，也可以在签合同的时候填写。

这个总价款是根据下面填写的房屋每平方米多少钱算的，下面填写之后这里会自动填写。

第三部分 房价款和付款方式
第四条（计价方式和价款）

买卖双方同意按照下列第 **1** 种方式计算该商品房房价款（该商品房如是装修房的，总价款包含房屋装修款，下同）：

1、按照建筑面积计算，根据本合同第二条载明的建筑面积，该商品房的总价款暂定为 _____ 元整（_____ 元）。

2、按照套内面积计算，根据本合同第二条载明的套内面积，该商品房的总价款暂定为 _____ 元整（_____ 元）。

3、按照套计算，该商品房总价款为定为 _____ 元整（_____ 元）。

本合同约定的总房价款除面积差异的原因根据第八条处理外，不再作变动。

如买受人委托出卖人申办不动产权证书的，出卖人向买受人交付该商品房时，买受人应缴纳的其它费用见附件四。除买受人同意或出卖人代政府收取的税费项目、标准增加外，出卖人不再另行增收其它费用。

买受人交存的专项维修资金由附件四四明确，在交付该商品房之前交存。

第五条（付款方式）

买受人选择下列第 **分期付款** 种付款方式：

增加期数

| 期数 | 约定缴款日期 | 货币类型 | 缴款金额 | 缴款金额大写 | 操作 |
|----|--------|------|------|--------|----|
|----|--------|------|------|--------|----|

就是这个地方填写单价：合人民币也会自动算出来。

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

层高及面积构成：

1房屋：层高 _____ 米；编号 **502**，建筑面积 **214.85** 平方米。其中：套内建筑面积 **190.867** 平方米，分摊的共有建筑面积 **23.986** 平方米。**建筑面积** 每平方米人民币 **5000** 元，合计人民币 **1074250** 元。

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）

层高及面积构成：

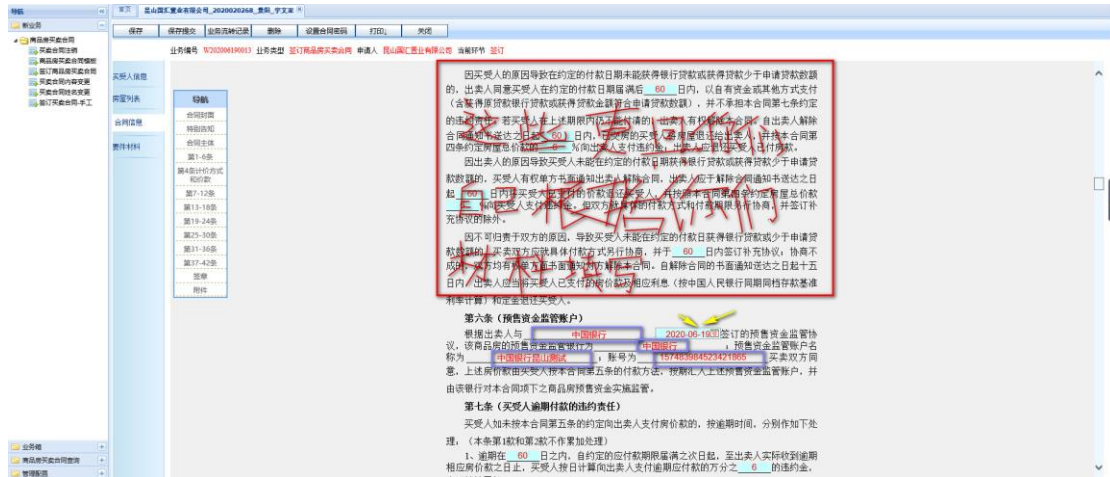
1.房屋：层高 _____ 米；编号 **502**，建筑面积 **214.85** 平方米。其中：套内建筑面积 **190.867** 平方米，分摊的共有建筑面积 **23.986** 平方米。**建筑面积** 每平方米人民币 **5000** 元，合计人民币 **1074250** 元。

关于下面的监管账户和银行是你们在办预售许可的时候填的，日期这个我们取消了。

如果你们公司不办资金监管或者有线下的资金监管，在你们办预售许可的时候就不用关联监管账号。

如果你们有监管账户，是线下监管，那么你们可以把账户添加到里面，但是不

要点关联。(千万不要点关联), 如果有问题就来房管局。



下面的内容也可以在建合同模板的时候填写。也可以在签合同的时候填写。

附件五 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

一、共用设施与设备

- 交通设施: 主干道路幅 20 米, 次干道路路幅 20 米, 交通组织 人车分流;
- 排污: 生活垃圾收集方式 垃圾房;
- 污、废水处理方式: /;
- 安保设施: 小区安装: 监视系统;
- 电梯: 品牌 eewr; 型号 gfddd; 台数 30; 其他 30;
- 供水: 变频;
- 供电: 地埋电缆;
- 变电所: 位置 /; 台数 20; 容量 30; 型式 2220;
- 消防设施: /;
- 避雷装置: /;
- 电视天线: /;
- /;

二、车位:
规划地面车位 40 个; 规划地下车位 30 个;

三、自用设备

- 开关: /;
- 插座: /;
- 灯具: /;
- 电话接口: /;
- 有线电视接口: /;
- 宽带接口: /;
- 用电负荷: /;
- 主卫生间洁具: /;
- 次卫生间洁具: /;
- 厨房设备: /;
- 其他: /;

四、室内外装修

- 地面: /;

刚刚计算出的总价也会自动显示在这里。下面的付款方式根据客户的材料填

写。

买卖双方同意按照下列第 种方式计算该商品房价款（该商品房如是装修房的，总价款包含房屋装修款，下同）：

1、按照建筑面积计算，根据本合同第二条载明的建筑面积，该商品房的总价款暂定为 **壹佰零柒万肆仟贰佰伍拾元整** 元整（ **1074250** 元）。

2、按照套内面积计算，根据本合同第二条载明的套内面积，该商品房的总价款暂定为 _____ 元整（ _____ 元）。

3、按照套计算，该商品房总价款为定为 _____ 元整（ _____ 元）。

本合同约定的总房价款除面积差异的原因根据第八条处理外，不再作变动。

如买受人委托出卖人申办不动产权证书的，出卖人向买受人交付该商品房时，买受人应缴纳的其它费用见附件四。除买受人同意或出卖人代政府收取的税费项目、标准增加外，出卖人不再另行增收其它费用。

买受人交存的专项维修资金由附件四明确，在交付该商品房之前交存。

第五条（付款方式）

买受人选择下列第 种付款方式：

| 期数 | 约定缴款日期 | 货币类型 | 缴款金额 | 缴款金额大写 | 操作 |
|----|----------------------|----------------------------------|----------------------|--------|-----------------------------------|
| 1 | <input type="text"/> | <input type="text" value="人民币"/> | <input type="text"/> | | <input type="button" value="删除"/> |
| 2 | <input type="text"/> | <input type="text" value="人民币"/> | <input type="text"/> | | <input type="button" value="删除"/> |
| 3 | <input type="text"/> | <input type="text" value="人民币"/> | <input type="text"/> | | <input type="button" value="删除"/> |
| 4 | <input type="text"/> | <input type="text" value="人民币"/> | <input type="text"/> | | <input type="button" value="删除"/> |

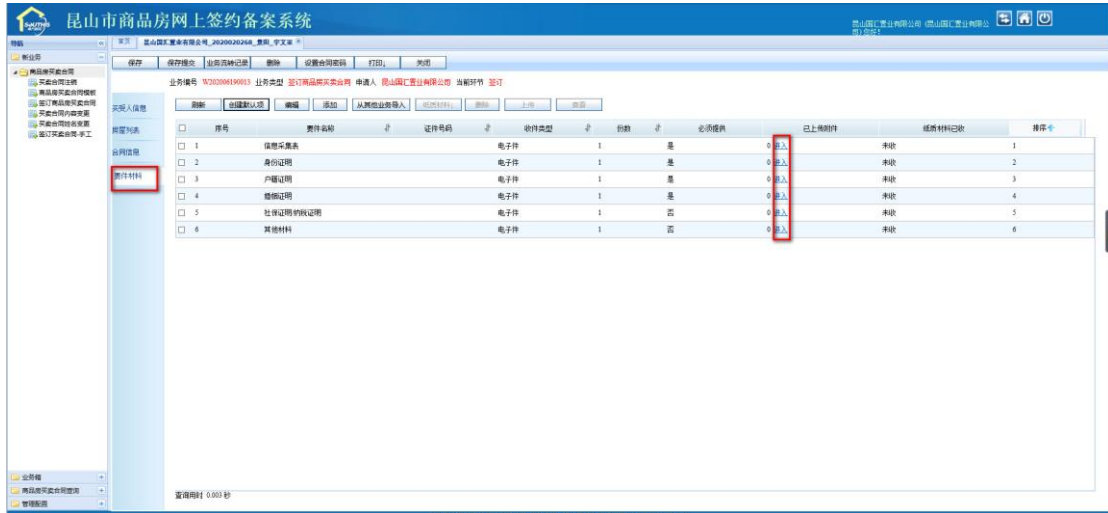
第五条（付款方式）

买受人选择下列第 种付款方式：

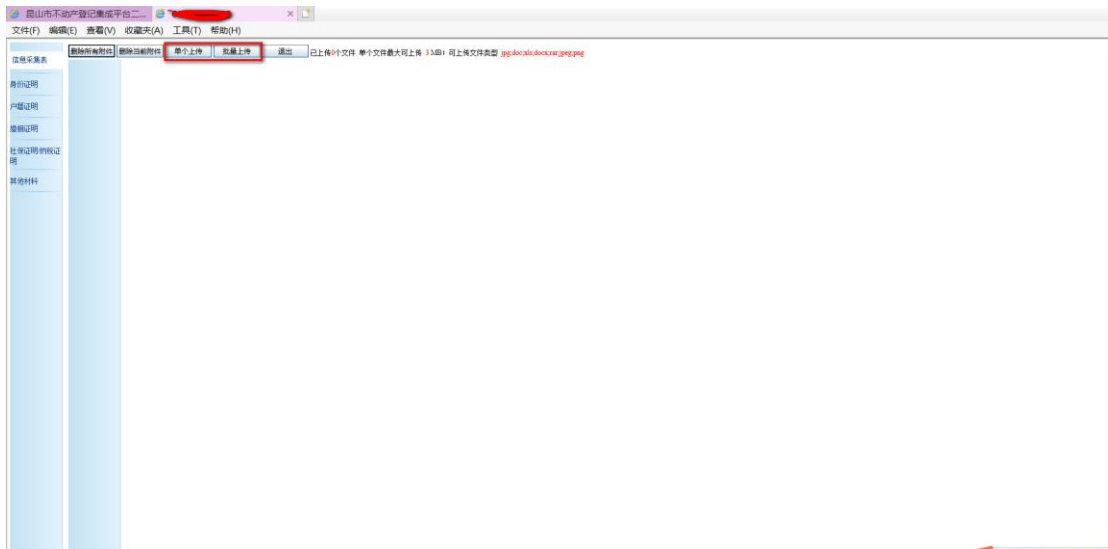
| 期数 | 约定缴款日期 | 货币类型 | 缴款金额 | 缴款金额大写 | 操作 |
|----|------------|----------------------------------|--------|--------------|-----------------------------------|
| 1 | 2020-06-20 | <input type="text" value="人民币"/> | 300000 | 叁拾万元整 | <input type="button" value="删除"/> |
| 2 | 2021-06-20 | <input type="text" value="人民币"/> | 200000 | 贰拾万元整 | <input type="button" value="删除"/> |
| 3 | 2022-06-20 | <input type="text" value="人民币"/> | 374250 | 叁拾柒万肆仟贰佰伍拾元整 | <input type="button" value="删除"/> |
| 4 | 2023-06-20 | <input type="text" value="人民币"/> | 200000 | 贰拾万元整 | <input type="button" value="删除"/> |

只是我填写的测试数据。

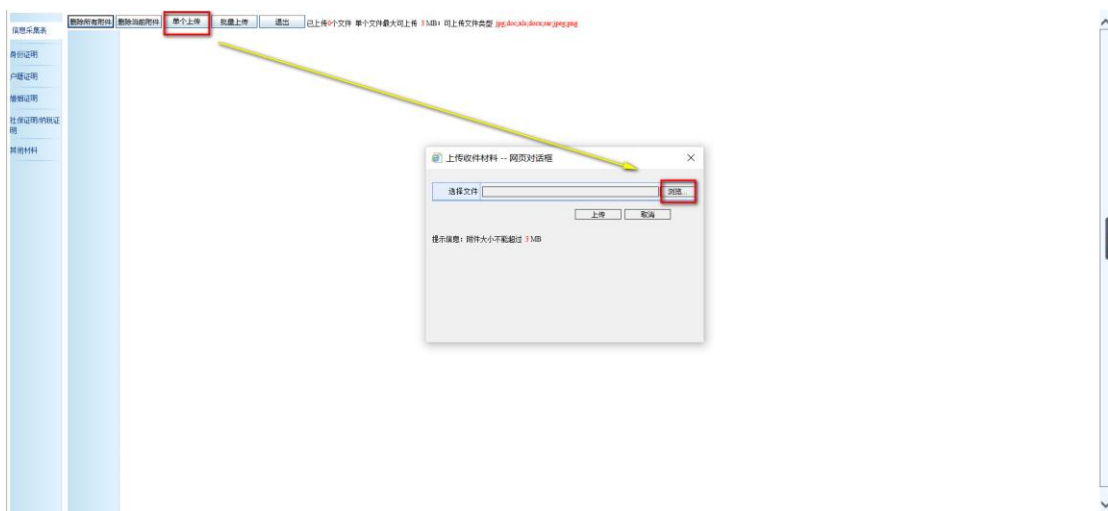
合同签完之后就到了添加材料了：



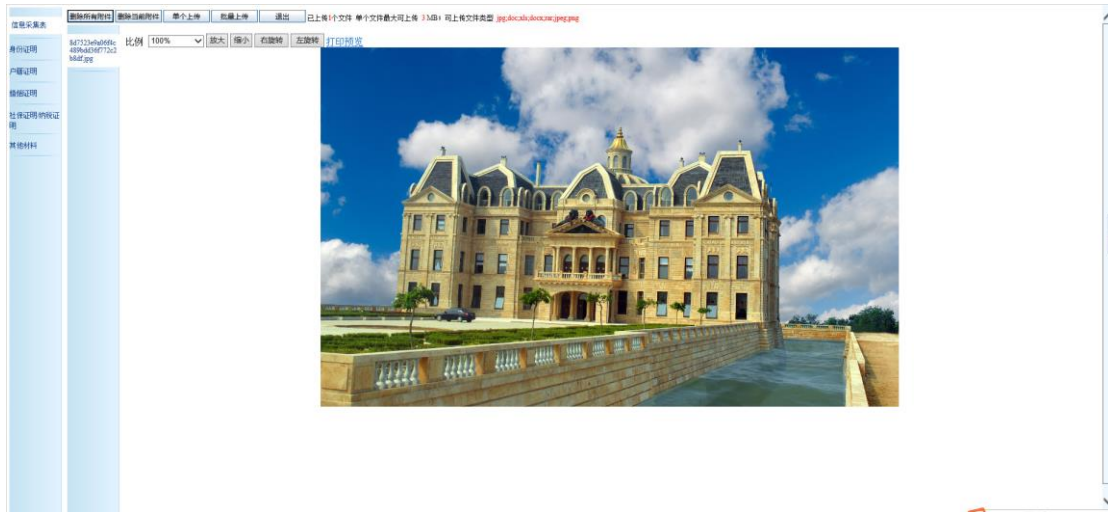
我们点击右边对应的材料，点击进入：



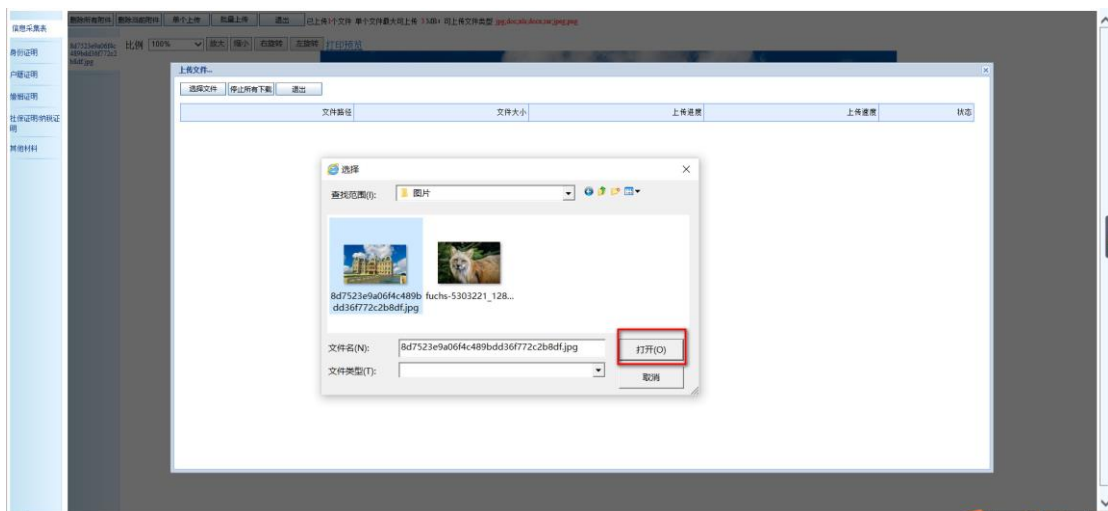
里面可以单个上传，也可以多个上传：



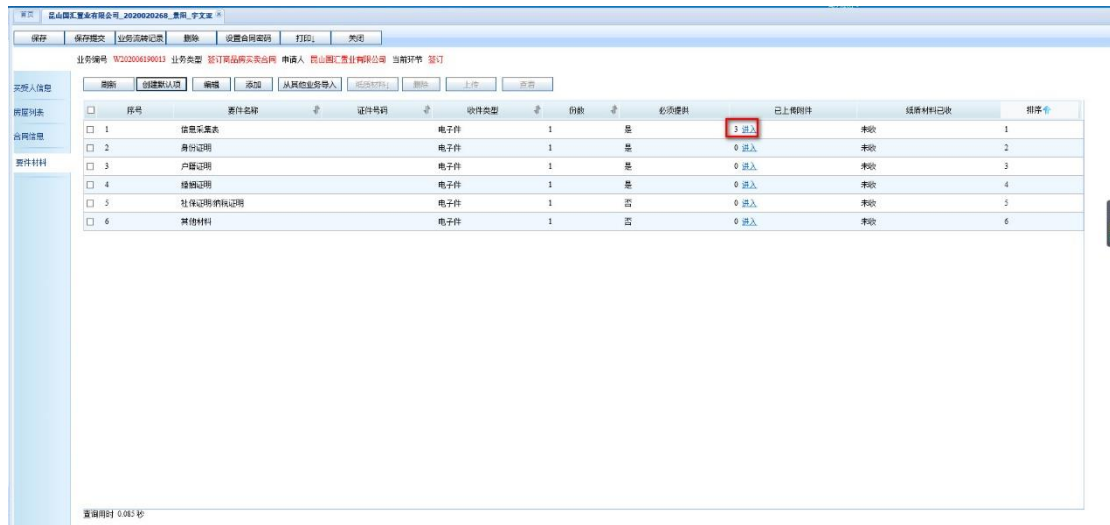
单个上传:



多个上传:



上传之后可以看到对应的材料分数：注意我们在添加上传材料时，路径不能含有特殊字符“*”“#”“_”



其他材料上传也是一样的。

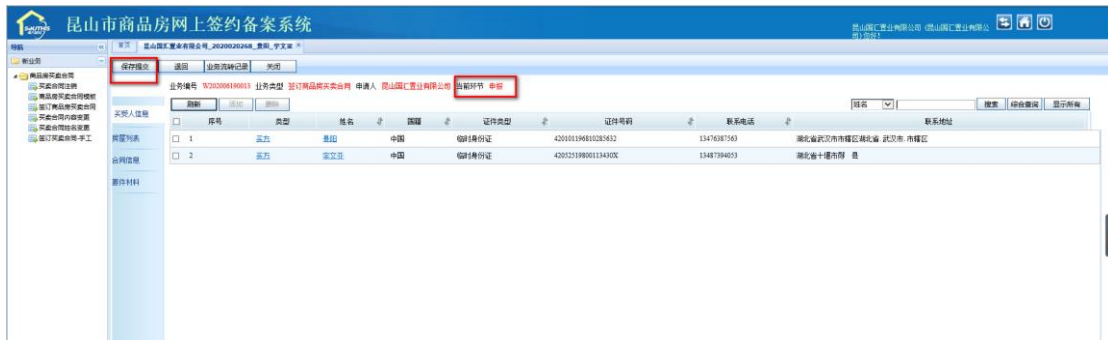
我们填写好所有该填的内容后就可以提交了。如果有一些不确定可以先保存下来，下次还可以继续编写这个合同。



提交之后，公司这边会看到合同，点击接办：



然后该合同的状态就变为申报了，公司这边检查之后如果有问题，可以退回到签订人手中，如果没问题就可以提交了。



退回到签订人手中，签订人也需要点接办才可以修改合同，根据退回意见修改。

2.1 初审(房管处这边审核)，进行限购协查

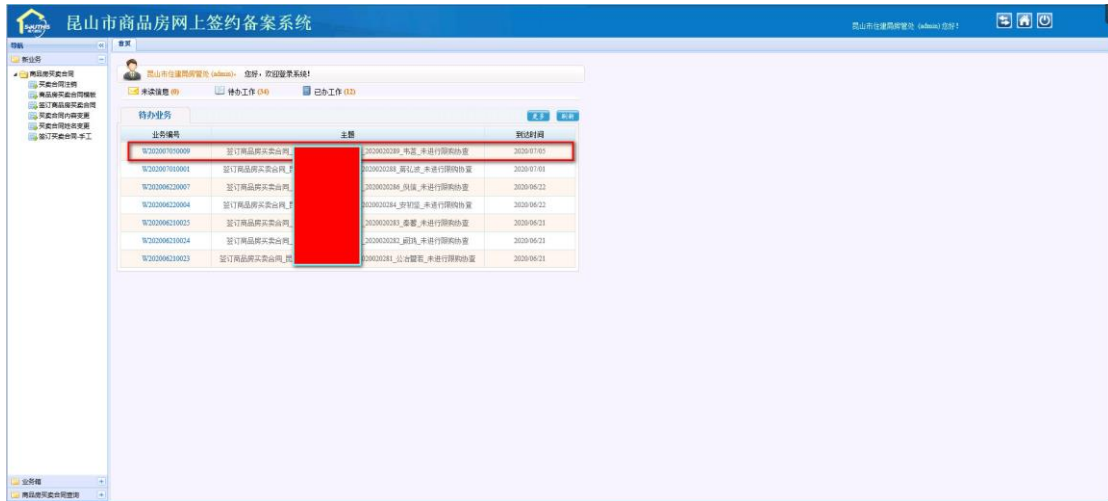
进行限购协查需要经过：初审——》协查——》终审

在签合同同时添加买受人时勾选进行限购协查。

协查通过之后，最后也是终审阶段。

受人缴款达到总款的 30%才可以把合同备案

2.2 终审(房管处这边审核), 不进行限购协查



点击对应的业务编号, 对合同进行审核:

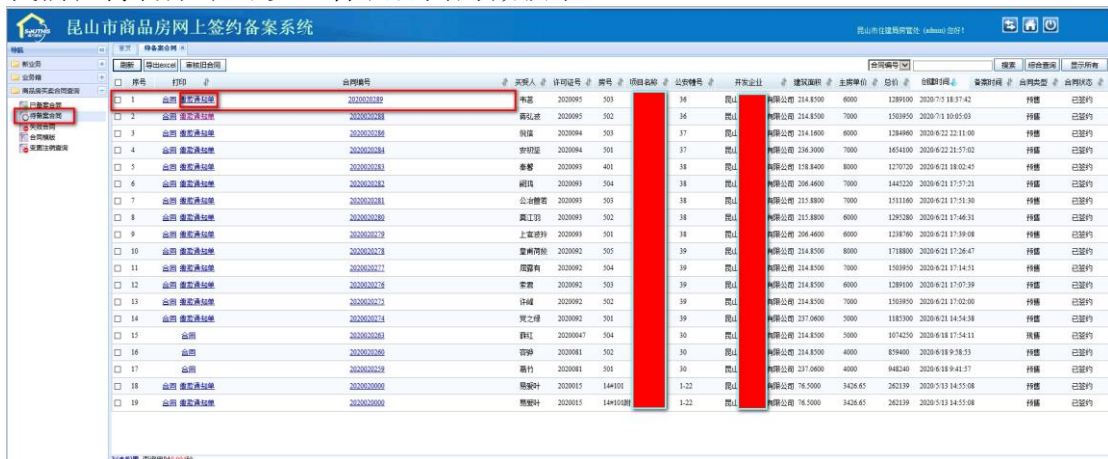
点击接办



接办之后可以对“买受人信息”, “房屋列表”, “合同信息”, “要件材料”进行核对, 如果存在问题, 可以把合同退回, 并提示要改哪些信息。

审核无误之后就可以等买受人缴款达到总款的 30%就可以把合同备案了。

我们在待备案中可以查看该合同的缴款单:



点击缴款通知单：

昆山市商品房预售款缴款通知书



分期付款共3期 第1期 编号：20200705001

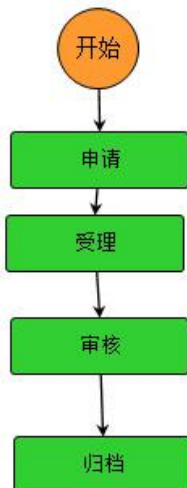
| | | | |
|--|-------|-----------|-------|
| 承购人韦叁： 你已购买由我公司开发的 <u>蓬溪裕园</u> 项目，第 <u>503</u> 号房，用途为 <u>普通住宅</u> ，建筑面积为： <u>214.85</u> 平方米。根据合同约定，请您于 <u>2020年07月05日</u> 之前将合同支付的，人民币 <u>400000</u> 元，（大写） <u>肆拾万元整</u> 。存入有房地产行政主管部门监管的预收款专用账户。预售款监管账户开户银行为： <u>中国银行</u> ；账号为： <u>463772493854</u> 。您将购房款存入预售款监管专用账户后，凭银行出具的存款凭证与2日内向我公司换取购房票据。 | | | |
| 开发企业 签章 | 年 月 日 | 承购人 签章 | 年 月 日 |
| 银行 签章 | 年 月 日 | | |

这些信息都是从合同中来的。分几期相应的就有几个缴款通知单。买受人凭缴款通知单到监管银行缴钱。

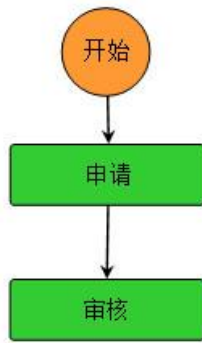
3.1 买卖合同内容变更

在审核过程中，**房管处这边会根据你的要求变更内容进行修改。**

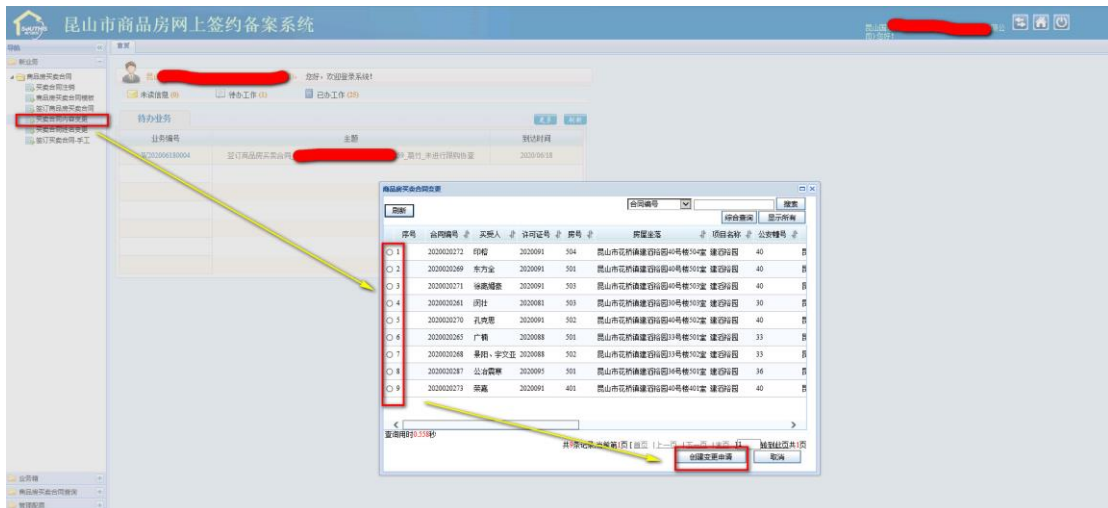
业务流程 v1 版本：



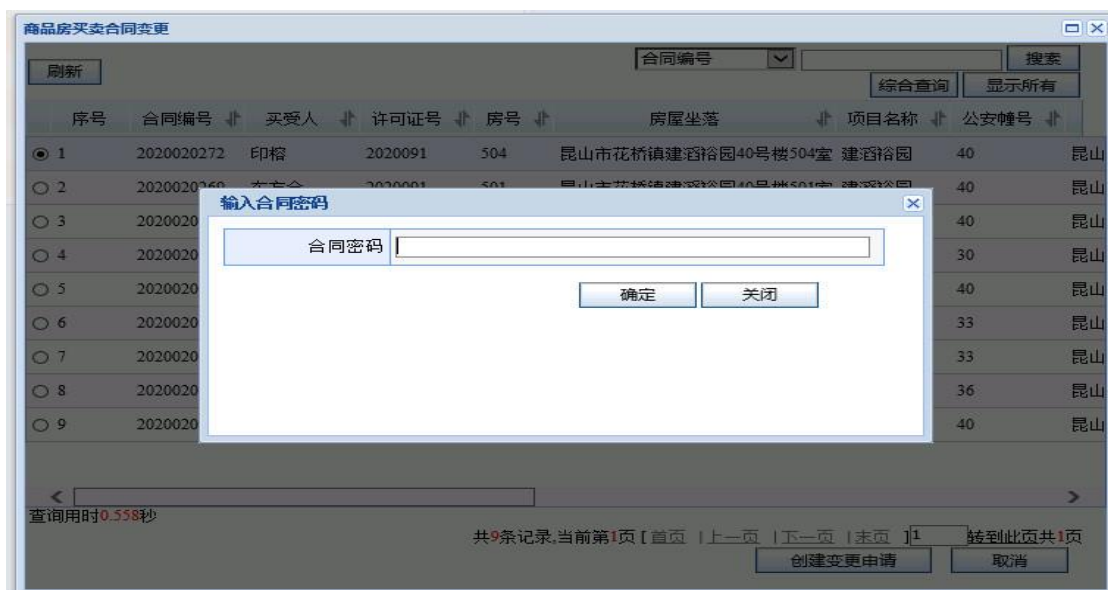
业务流程 V2, V3 版本:



这三种方式都有合同在用，具体的业务形式是一样的。



我们点击买卖合同变更，然后已备案的合同就会显示在右边，选择要变更内容的合同，然后点击创建变更申请，输入合同密码：（老版本的是有这一步的，新的没有）。



输入后点击确定

| | | | | | | | |
|--------|---------------|------|----------|------|------------|------|--------|
| 业务编号 | W202007060009 | 业务类型 | 买卖合同内容变更 | 申请人 | 昆...公司 | 当前环节 | 申请 |
| 合同编号 | 2020020268 | 项目名称 | 建百花园 | 开发企业 | 昆... | 买受入 | 景阳、宇文菲 |
| 房屋坐落 | | 类型 | 内容变更 | 申请时间 | 2020-07-06 | 开发企业 | 昆... |
| 申请原因 | | | | | | | |
| 审核结果 | 待审核 | 审核时间 | | | | | |
| 审核意见 | | | | | | | |
| 增加变更内容 | | | | | | | |
| 合同条款序号 | 变更内容 | 操作 | | | | | |

输入相关的申请原因，然后添加变更内容。确认无误就可以保存提交了。

受理

| | | | | | | | |
|---------|---------------|------|----------|------|------------|------|--------|
| 业务编号 | W202007060009 | 业务类型 | 买卖合同内容变更 | 申请人 | 昆...公司 | 当前环节 | 受理 |
| 合同编号 | 2020020268 | 项目名称 | 建百花园 | 开发企业 | 昆... | 买受入 | 景阳、宇文菲 |
| 房屋坐落 | | 类型 | 内容变更 | 申请时间 | 2020-07-06 | 开发企业 | 昆... |
| 申请原因 | | | | | | | |
| 审核结果 | 已受理 | 审核时间 | | | | | |
| 审核意见 | | | | | | | |
| 增加变更内容 | | | | | | | |
| 合同条款序号 | 变更内容 | 操作 | | | | | |
| 附件四 | 122321321 | 删除 | | | | | |
| 自拟义务单盖章 | | | | | | | |

管理人员对申请进行审核，如果跟材料对的上就可以保存提交了。

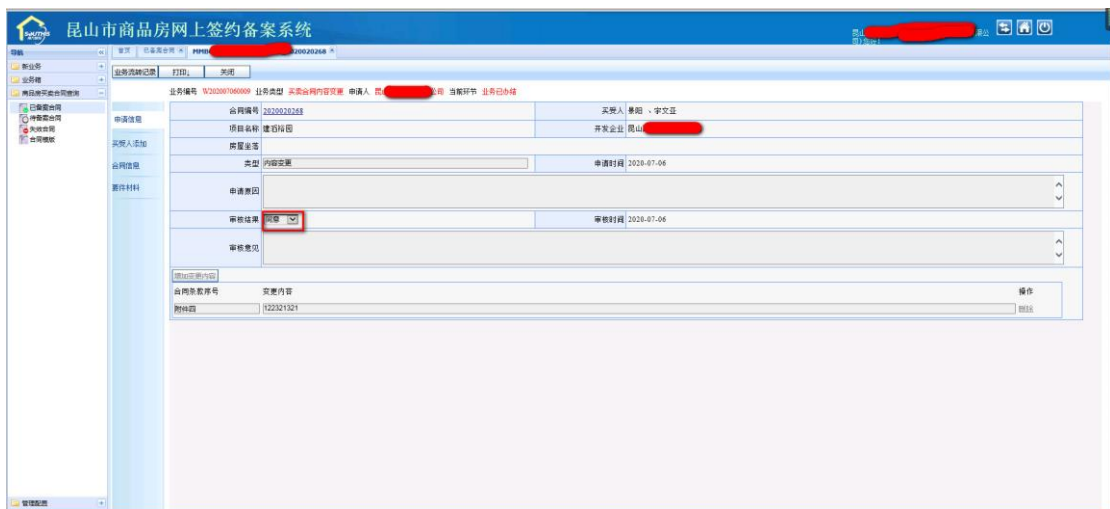
审核

| | | | | | | | |
|---------|---------------|------|----------|------|------------|------|--------|
| 业务编号 | W202007060009 | 业务类型 | 买卖合同内容变更 | 申请人 | 昆...公司 | 当前环节 | 审核 |
| 合同编号 | 2020020268 | 项目名称 | 建百花园 | 开发企业 | 昆... | 买受入 | 景阳、宇文菲 |
| 房屋坐落 | | 类型 | 内容变更 | 申请时间 | 2020-07-06 | 开发企业 | 昆... |
| 申请原因 | | | | | | | |
| 审核结果 | 待审核 | 审核时间 | | | | | |
| 审核意见 | | | | | | | |
| 增加变更内容 | | | | | | | |
| 合同条款序号 | 变更内容 | 操作 | | | | | |
| 附件四 | 122321321 | 删除 | | | | | |
| 自拟义务单盖章 | | | | | | | |

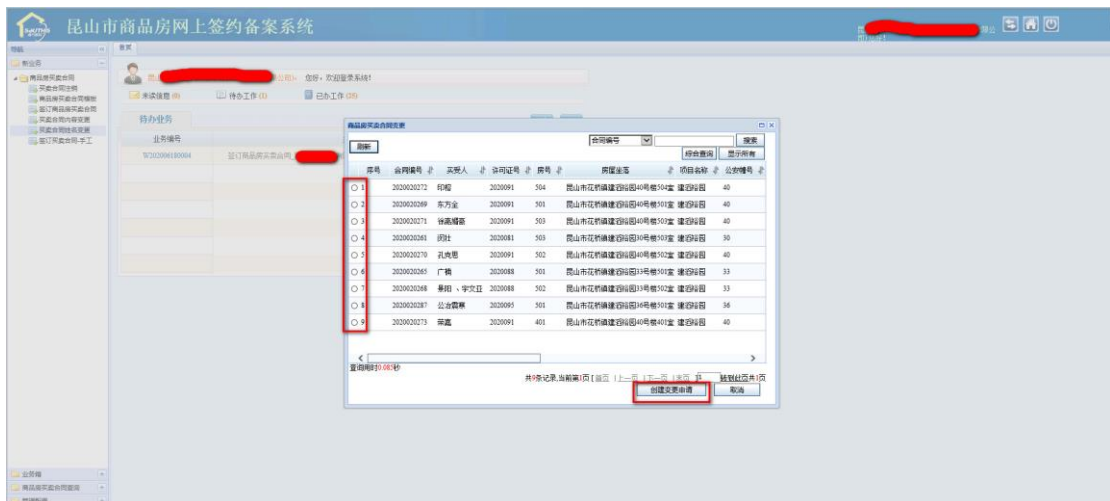
归档



登录企业用户查看更改结果



3.2 买卖合同姓名变更



选择要变更姓名的合同，点击创建变更：

商品房买卖合同变更

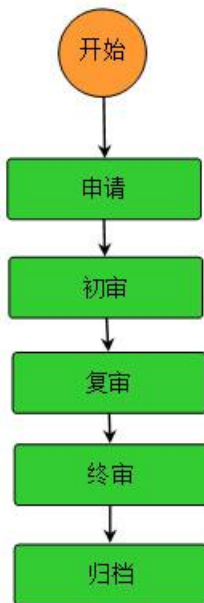
保存 保存提交 业务流转记录 删除 打印 关闭

业务编号: W202007060011 业务类型: 买卖合同能在变更 申请人: [redacted] 当前环节: 申请

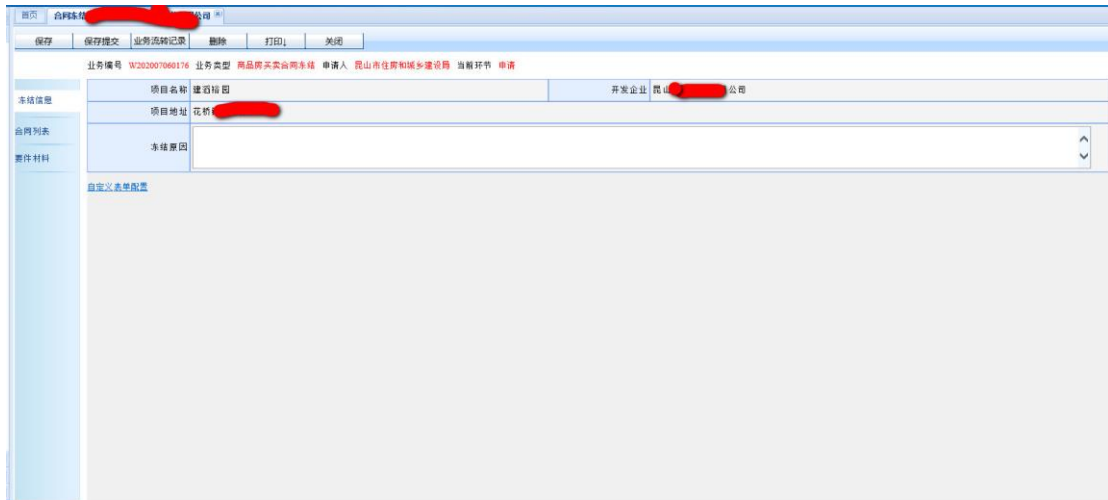
| | | |
|--------|-------------------|------------------------|
| 申请信息 | 合同编号: 2022020243 | 买受人: 景阳、李文廷 |
| 合同名称 | 建香园 | 开发企业: 昆山 [redacted] 公司 |
| 房屋坐落 | | |
| 合同信息 | 类型: [dropdown] | 申请时间: 2020-07-06 |
| 附件材料 | 申请原因: [text area] | |
| | 审核结果: [dropdown] | 审核时间: [text area] |
| | 审核意见: [text area] | |
| 增加变更内容 | 合同条款序号 | 变更内容 |
| | | 操作 |

审核流程跟内容变更一样。

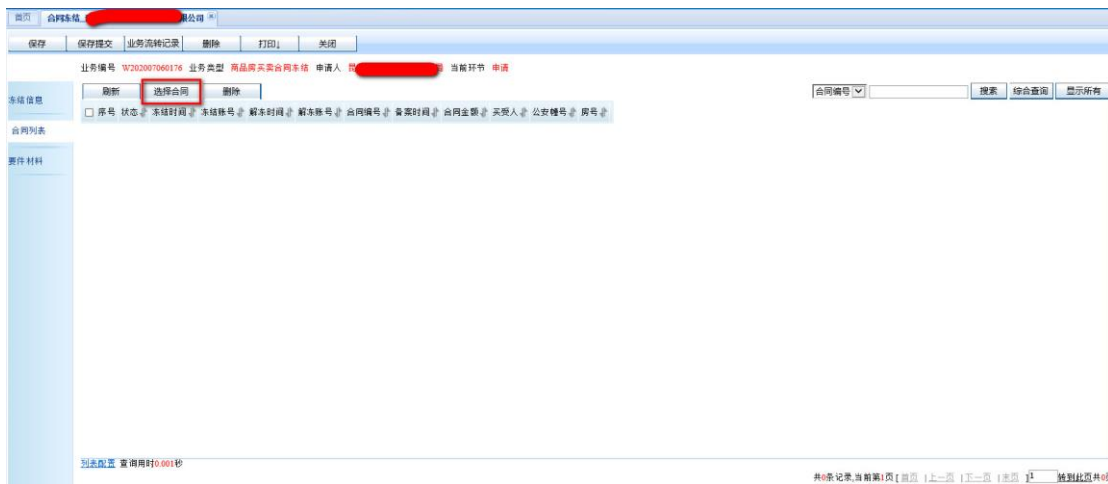
3.3 商品房买卖合同冻结（房管处用户） 业务流程：



点击商品房买卖合同冻结，选择要冻结合同所属开发商，点击确定



填写一下冻结原因，然后在合同列表选择合同



选择合同，然后点击关联。



最后就可以点击保存提交了。