

# 万年县房地产交易备案系统 用户手册

武汉光庭信息技术股份有限公司

目录

1、 系统登录 .....4

2、 系统角色介绍 .....6

3、 数据录入（开发企业、经济公司、数据录入员） .....7

4、 信息审核（审核员、领导） .....12

5、 二次审核（领导） .....12

6、 系统管理员（管理员） .....13

## 1、系统登录

打开浏览器（谷歌浏览器或者 360 浏览器），输入系统访问地址：  
`http://182.85.83.7:3001/#/login`，进入系统登录界面，如图 1-1 所示

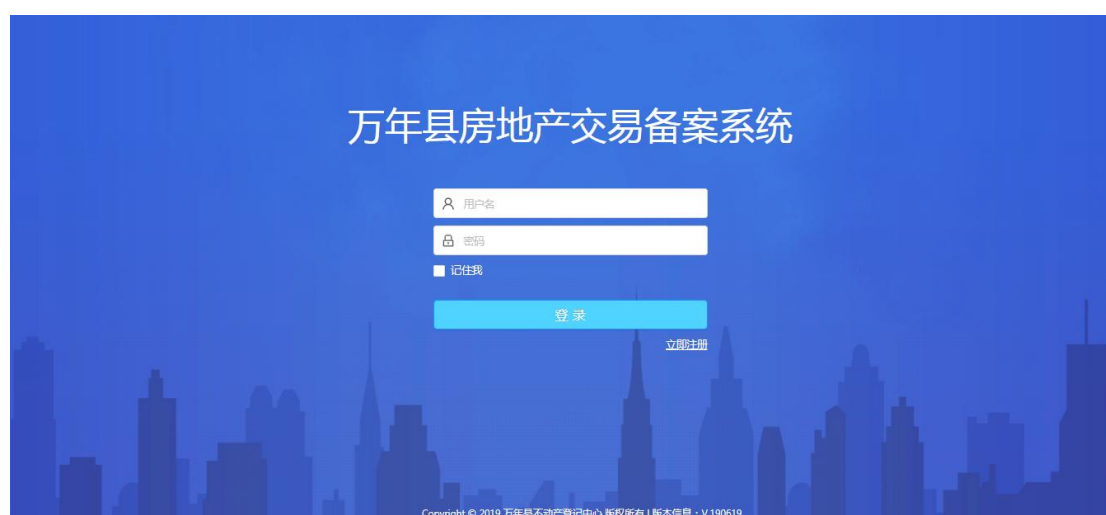


图 1-1

开发企业和经济公司人员需要注册用户后才可以登录系统，点击登录下方立即注册，进入注册页面，填写用户信息（注册用户名建议使用身份证或者企业名称），并点击下一步，如图 1-2 所示：

注册

X

1 账号信息

2 其他信息

3 完成

\*用户名：

万年旺达房地产开发有限公司

\*密码：

.....

\*确认密码：

.....

下一步

图 1-2

完成详细信息录入后，再点击下一步，如图 1-3 所示：

注册

X

✓ 账号信息

2 其他信息

3 完成

\*真实姓名：

张某某

\*身份证号：

422222199911227412

电话：

8738412

邮箱：

zhangsan@163.com

\*从业主体：

开发企业

\*开发企业名称：

万年旺达房地产开发有限公司

营业执照：

362331199001011234

社会信用代码：

362331199001011234

上一步

下一步

图 1-3

输入验证码，并点击注册完成账号注册操作。如图 1-4 所示：



图 1-4

进入系统后，会看到系统右上角有工具栏，如图 1-5

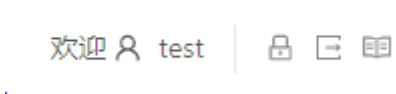





图 1-5

其中，“test”指系统当前用户名称，“”标志指可以修改当前登录用户密码，“”标志指选中后当前用户退出系统，“”标志选中后可以查阅当前系统用户手册。

## 2、系统角色介绍

开发企业、经纪公司是作为公众、企业，可以发起用户注册。

开发企业可以录入企业相关信息、从业人员信息，承建的项目信息，项目对应的楼盘表信息，以及针对商品房、二手房发起交易备案；

经纪公司也需要录入公司相关信息、从业人员信息，房屋租赁等，作为中间商对二手房发起交易备案，

录入员、审核员、领导都为不动产登记中心工作人员，服务于公众企业。

录入员在窗口受理开发企业、经济公司证件手续，录入企业或公司相关信息。

审核员负责账户注册、信息审核。

领导拥有对信息审核的一定否决权，可以二次审核企业、项目、楼盘表等内容。

管理员是系统后台维护人员，负责系统运维管理工作。

角色名称	相应权限	权限范围
开发企业	只能使用开发企业对应的项目、楼盘、合同等	企业
经纪公司	只能使用经济公司对应的合同备案、楼盘表、房屋租赁等	个人、企业
数据录入员	窗口受理业务登记企业信息，发起审批流程	工作人员
数据审核员	注册账户流程、合同备案流程等审核	工作人员
领导	二次审核	领导
系统管理员	权限分配及系统日常管理、系统设置	所有

3、数据录入（开发企业、经济公司、数据录入员）

用户登录系统之后,将企业基本信息填写后，点击保存，将信息录入系统。

如图 3-1 所示：

从业主体管理 / 开发企业管理

欢迎 test

开发企业信息

从业人员管理

基本信息

\*开发企业名称：李四房地产开发有限

营业执照：36233119900101123

社会信用代码：36233119900101123

企业类型：请选择

注册资本：请输入注册资本 万元

联系电话：13134567890

邮政编码：请输入邮政编码

成立日期：请选择日期

企业logo

营业期限：请输入营业期限

电子邮箱：1234@qq.com

+

上传

企业网址：请输入企业网址

主管部门：请输入主管部门

详细地址：请输入详细地址

法人信息

\*企业法人代表：李四

证件种类：请选择

\*证件号：36233119900101123

资质信息

资质证书号：请输入资质证书号

资质等级：请选择

资质有效时间：请选择日期

返回

保存

图 3-1

企业信息录入保存成功后，可以在从业人员管理分页中添加企业相关从业人员信息。如图 3-2、3-3：

开发企业信息

从业人员管理

姓名：请输入姓名

从业年限：请输入开发企业名称

服务机构名称：请输入开发企业名称

查询

重置

+ 添加

批量删除

<input checked="" type="checkbox"/>	姓名	性别	学历	联系电话	服务机构名称	职务	从业年限	操作
<div>暂无数据</div>								

返回

保存

图 3-2



从业主体管理 / 开发企业管理

欢迎 test

基本信息

\*姓名：

请输入姓名

性别：

请选择性别

学历：

请选择学历

专业：

请输入专业

证件种类：

请选择证件种类

证件号：

请输入证件号

\*联系电话：

请输入联系电话

电子邮箱：

请输入电子邮箱

服务机构名称：

李四房地产开发有限

详细地址：

请输入详细地址

资质信息

岗位证书名称：

请输入岗位证书名称

证书编号：

请输入证书编号

职务：

请输入职务

从业年限：

请输入从业年限

服务年限：

请输入服务年限

+ 上传附件

返回

保存

图 3-3

楼盘表信息的录入需要进去楼盘表管理页面，点击添加。如图 3-4：

万年县房地产交易备案系统

楼盘表管理

欢迎 test

项目名称：请输入项目名称

楼盘名称：请输入楼盘名称

审核状态：全部

保存

重置

+ 添加

	项目名称	楼盘名称	总套数	总面积 (㎡)	审核状态	操作
<input type="checkbox"/>	万达隆和家居广场	1#	719	61028.25		查看
<input type="checkbox"/>	黄金水岸	16#	19	6537.46		查看
<input type="checkbox"/>	黄金水岸	17#	60	9481.54		查看
<input type="checkbox"/>	黄金水岸	19#	12	1554.93		查看
<input type="checkbox"/>	黄金水岸	15#	12	1572.16		查看
<input type="checkbox"/>	万年青小区1#	2#	48	3689.28		查看
<input type="checkbox"/>	医药大厦	1#	13	4750.45		查看
<input type="checkbox"/>	万华小区	1#	48	2383.68		查看
<input type="checkbox"/>	万华小区	4#	66	3309		查看
<input type="checkbox"/>	康桥花园1区	5#	30	4486.26		查看

共5012条记录

<

1

2

3

4

5

...

502

>

10条/页

重置

页

图 3-4

进入楼盘基本信息录入界面，完成信息录入后，点击保存。如图 3-5 所示：

第 9 页 共 30 页

楼盘表

\*关联项目:

XX楼盘

\*楼盘名称:

xx小区

宗地代码:

建筑物基本用途:

幢占地面积:

m²

预测建筑物面积:

m²

地上层数:

地下深度:

房屋结构:

钢筋混凝土结构

用途名称:

\*自然幢号:

Z201912251652530931

不动产单元号:

总层数:

幢用地面积:

m²

实测建筑面积:

m²

地下层数:

规划用途:

住宅

总套数:

取消

保存

图 3-5

楼盘基本信息录入完成后，返回楼盘表管理页面。找到新添加的楼盘信息，点击编辑进行后续信息完善，如图 3-6 所示：

万年县房地产交易备案系统

楼盘表管理

系统 A test | 总 | 日 | 月

楼盘名称: 请输入项目名称

楼盘名称: 请输入楼盘名称

审核状态: 全部

新增

重置

+ 添加

<input type="checkbox"/>	项目名称	楼盘名称	总套数	总面积 (m²)	审核状态	操作
<input type="checkbox"/>	XX楼盘	xx小区	0	0	未提交	查看 编辑 删除 提交审核
<input type="checkbox"/>	XX楼盘	XX小区	2	170	审核	查看
<input type="checkbox"/>	XXX楼盘	XXX小区	2	0	审核	查看
<input type="checkbox"/>	东方小区	东方小区	6	0	审核	查看
<input type="checkbox"/>	万年县不动产登记中心	新花园路	5	5	初审	查看 初审
<input type="checkbox"/>	万年县不动产登记中心	黄金水岸	2	2	待审核	查看 审核
<input type="checkbox"/>	aaaaa	bbb	1	11	待审核	查看 审核
<input type="checkbox"/>	aaaaa	aaaa	0	0	审核	查看
<input type="checkbox"/>	万年县不动产登记中心	万年县不动产登记中心	1	13	未提交	查看 编辑 删除 提交审核
<input type="checkbox"/>	王博	测试	2	122	审核	查看

共5013条记录 < 1 2 3 4 5 ... 502 > 10条/页 翻页 页

图 3-6

进入编辑页面后点击添加，进行楼幢信息补充和测绘材料附件上传。如图 3-7、3-8、3-9 所示：

1幢

添加

删除

楼幢信息

\*逻辑幢号:

L2019121720581005

预测建筑面积:

㎡

\*实测建筑面积:

1

㎡

\*坐落:

坐落

\*门牌号:

1幢

\*总层数:

3

竣工日期:

请选择日期

房屋用途:

房屋结构:

用途名称:

地上层数:

地下层数:

建筑物状态:

楼盘表

添加层

添加户

返回

保存

图 3-7

楼盘信息

测绘材料

+ 上传附件

批量删除

批量下载

✓

附件名称

上传日期

操作

暂无数据

返回

图 3-8

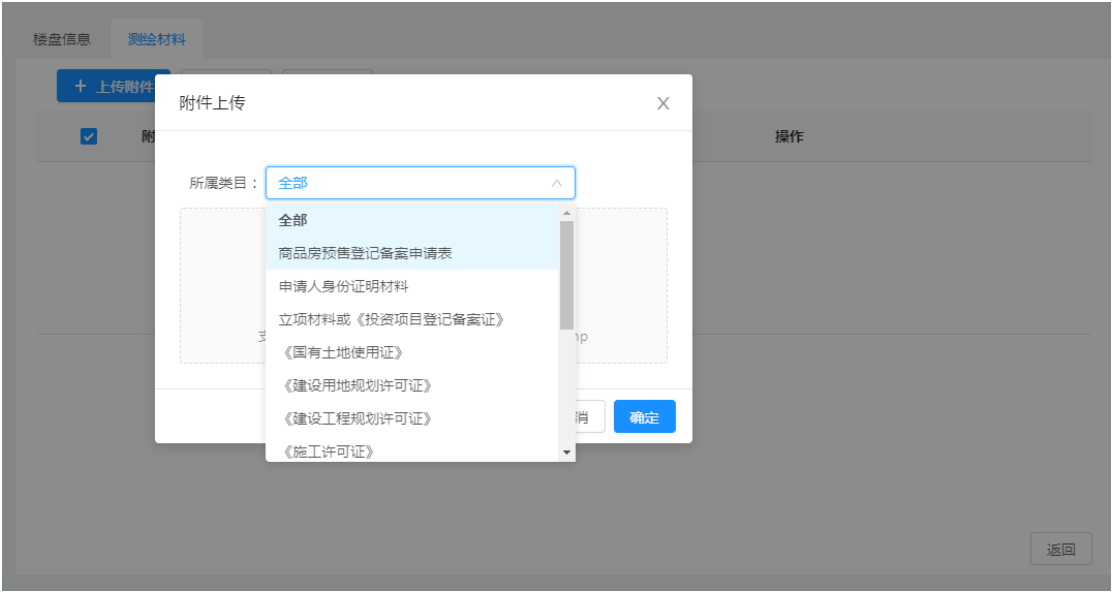


图 3-9

4、信息审核（审核员、领导）

信息添加完成之后，提交审核，由审核员点击审核进行流程变动，如图 4-1 所示：

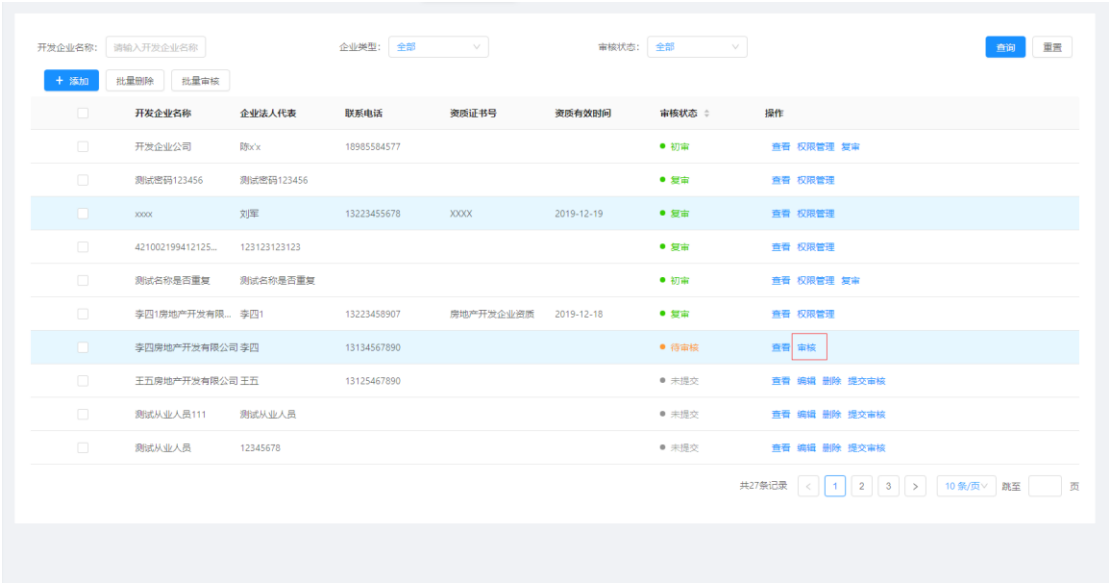


图 4-1

5、二次审核（领导）

初审完成后，领导岗位具有对所有管理界面通过初审的信息进行复审的流程

操作，如图 5-1 所示：

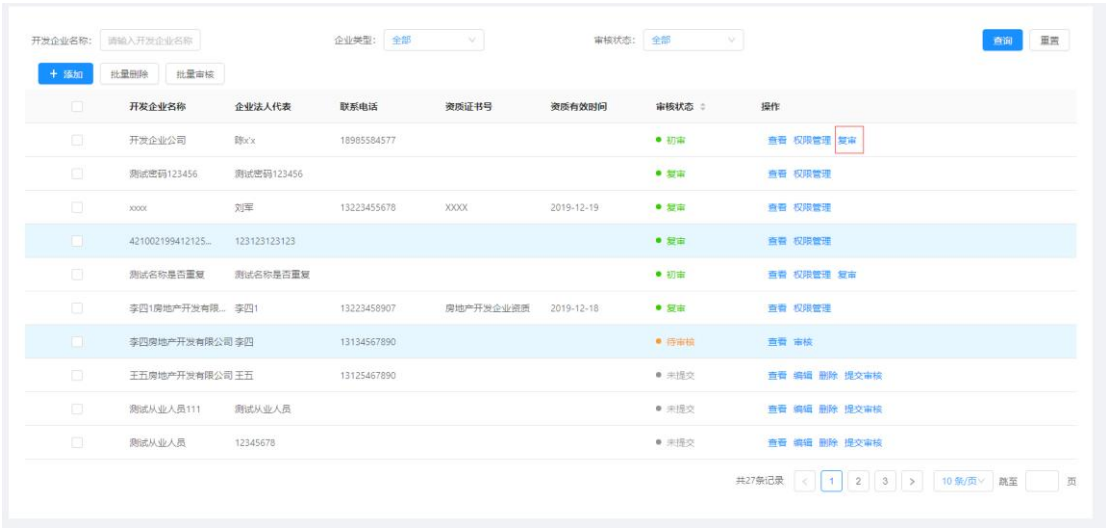


图 5-1

## 6、系统管理员（管理员）

系统管理员可以对组织机构，人员，岗位等信息进行维护操作。

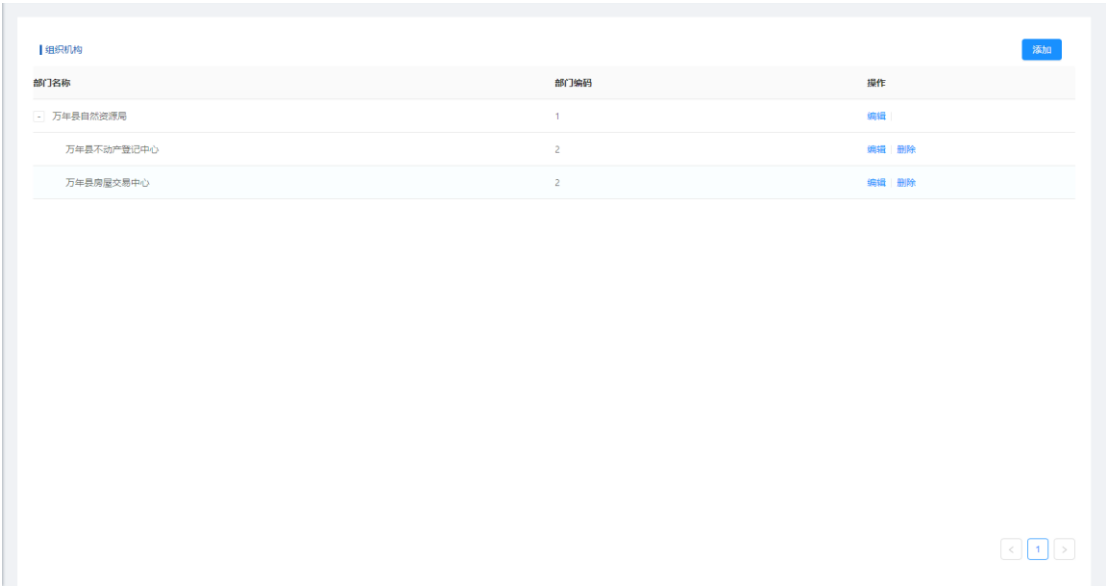


图 6-1

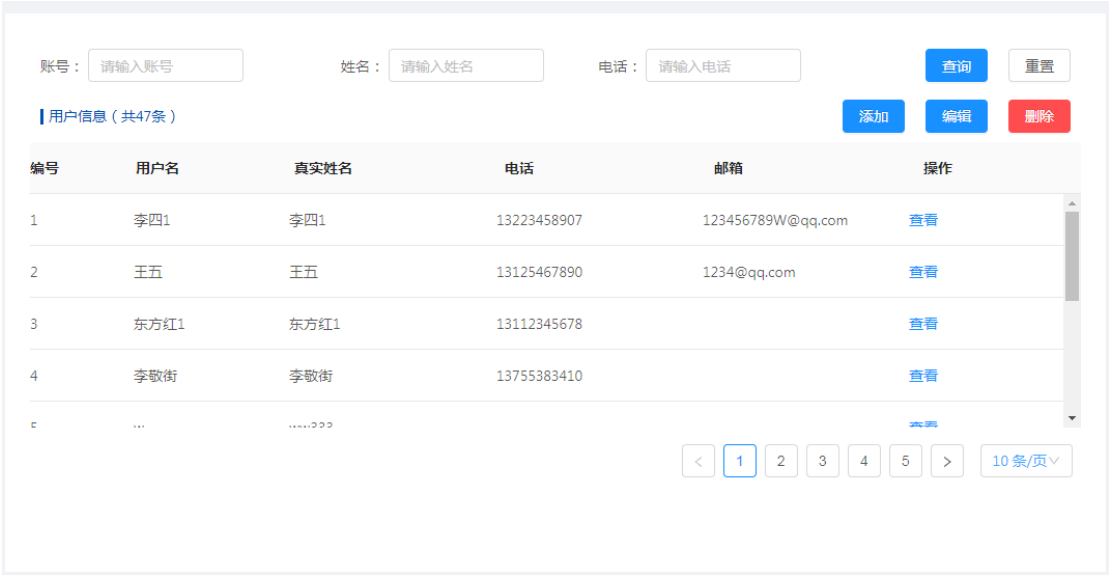


图 6-2

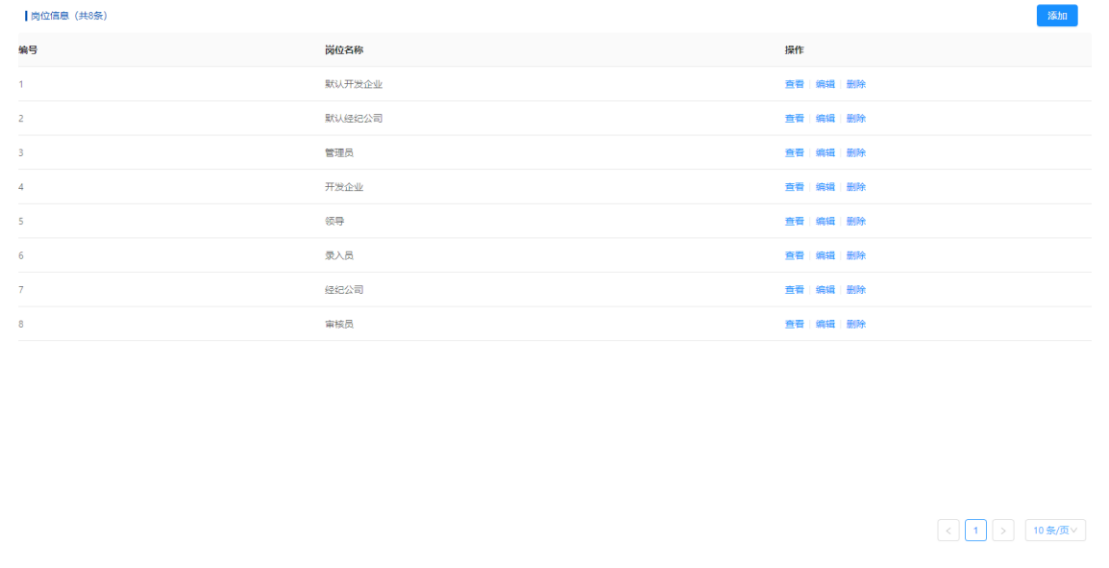


图 6-3

## 7、案例实践

### 7.1 如何实现存量房合同备案

进入楼盘表管理页面点击添加。如图 1-1 所示：

项目名称:

楼盘名称:

审核状态: 

全部

查询

重置

+ 添加

<input type="checkbox"/>	项目名称	楼盘名称	总套数	总面积 (㎡)	审核状态	操作
<input type="checkbox"/>	气象局	1幢	1	113.77		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	xxx测试楼盘	1	180	● 初审	<a href="#">查看</a> <a href="#">复审</a>
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	富城都市花园	1	180.31	● 初审	<a href="#">查看</a> <a href="#">复审</a>
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	富城都市花园小区	1	180.31	● 复审	<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场	234	16031.38		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场C区 (作废)	95	4652.46		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场C区 (作废)	81	3753.96		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场O区 (作废)	81	3804.99		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	神农时代广场	神农时代广场3幢	72	5381.5		<a href="#">查看</a>
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	测试楼盘	0	0	● 复审	<a href="#">查看</a>

共5677条记录 

1

2

3

4

5

...

568

10条/页

 跳至  页

图 1-1

进入楼盘基本信息录入界面，完成信息录入后，点击保存。如图 1-2 所示：

楼盘表

X

\*关联项目: 

测试开发项目

用途名称:

\*楼盘名称: 

万年测试楼盘

\*自然幢号: 

Z201912261312560104

宗地代码:

不动产单元号:

建筑物基本用途:

总层数:

幢占地面积:  ㎡

幢用地面积:  ㎡

预测建筑物面积:  ㎡

实测建筑面积:  ㎡

地上层数:

地下层数:

地下深度:

规划用途: 

住宅

房屋结构: 

钢筋混凝土结构

总套数:

取消

保存

图 1-2

楼盘基本信息录入完成后，返回楼盘表管理页面。找到新添加的楼盘信息，点击编辑进行后续信息完善。如图 1-3 所示：

+ 添加

<input type="checkbox"/>	项目名称	楼盘名称	总套数	总面积 (㎡)	审核状态	操作
<input type="checkbox"/>	气象局	1幢	1	113.77		查看
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	万年测试楼盘	0	0	● 未提交	查看 编辑 删除 提交审核
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	xxx测试楼盘	1	180	● 初审	查看 复审
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	富城都市花园	1	180.31	● 初审	查看 复审
<input type="checkbox"/>	测试开发项目	富城都市花园小区	1	180.31	● 复审	查看
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场	234	16031.38		查看
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场E区 (作康)	95	4652.46		查看
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场C区 (作康)	81	3753.96		查看
<input type="checkbox"/>	万年春小商品市场	万年春小商品市场D区 (作康)	81	3804.99		查看
<input type="checkbox"/>	神农时代广场	神农时代广场3幢	72	5381.5		查看

共5678条记录 < 1 2 3 4 5 ... 568 > 10条/页 跳至 页

图 1-3

进入编辑页面后可以进行楼幢信息补充和测绘材料附件上传等操作。楼幢信息需要点击添加弹出楼幢信息填写窗口。如图 1-4 所示：

楼盘信息

测绘材料

基本信息

\*关联项目

不动产单元号

幢占地面积

实测建筑面积

地下层数

总套数

添加

点击后弹出楼幢信息填写窗口

楼幢信息

\*楼栋编号: L2019122613210703

预测建筑面积: ㎡

\*实测建筑面积: ㎡

\*坐落:

\*门牌号:

\*总层数:

竣工日期: 请选择日期

房屋用途:

房屋结构:

用途名称:

地上层数:

地下层数:

建筑物状态:

取消

保存

返回

保存

图 1-4

填写好楼幢后保存会生成可视化楼盘表部分。如图 1-5 所示：



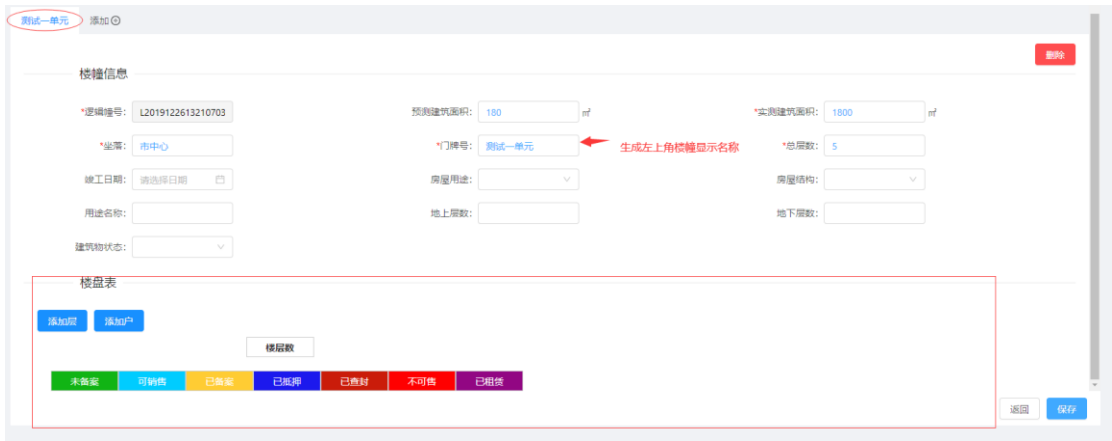


图 1-5

点击楼盘表部分的添加层可以为可视化楼盘表增加层级。楼层数必须一层层添加生成多层高度。如图 1-6、1-7、1-8 所示：

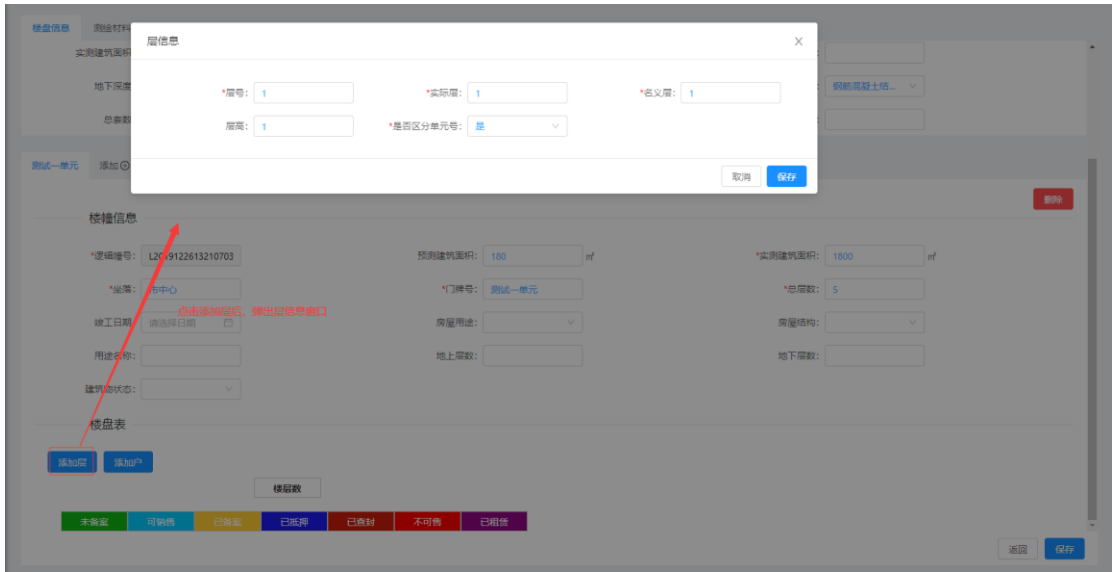


图 1-6

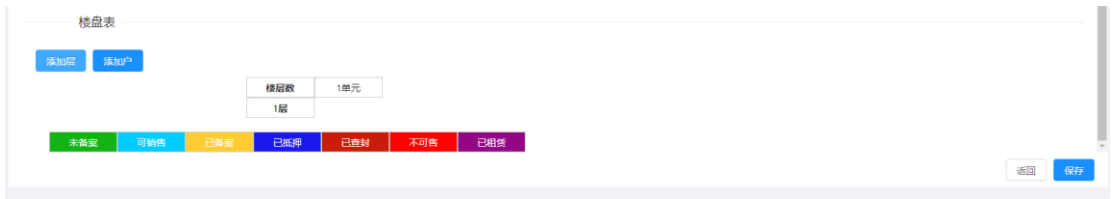


图 1-7

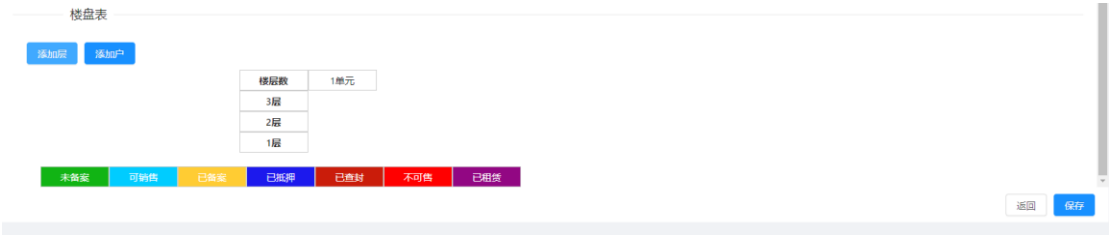


图 1-8

进入存量房管理页面后，添加存量房信息点击保存后。如图 2-1 所示：



图 2-1

在关联户分页找到需要关联的楼盘信息，点击查看。如图 2-2 所示：

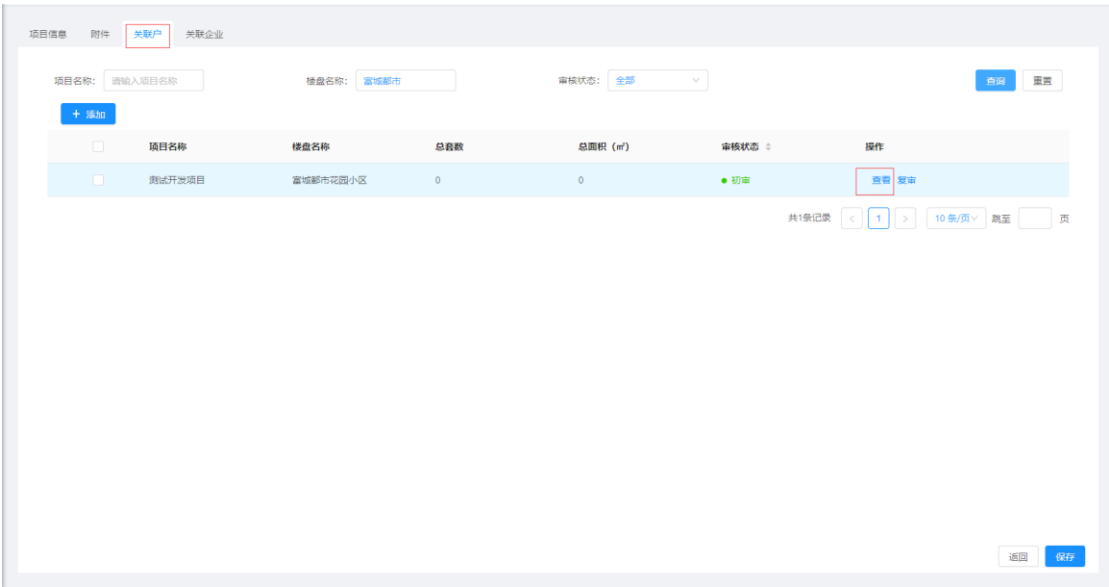


图 2-2

进入楼盘信息后，点击右下角关联户进行存量房与楼盘信息的关联。如图 2-3、2-4 所示；

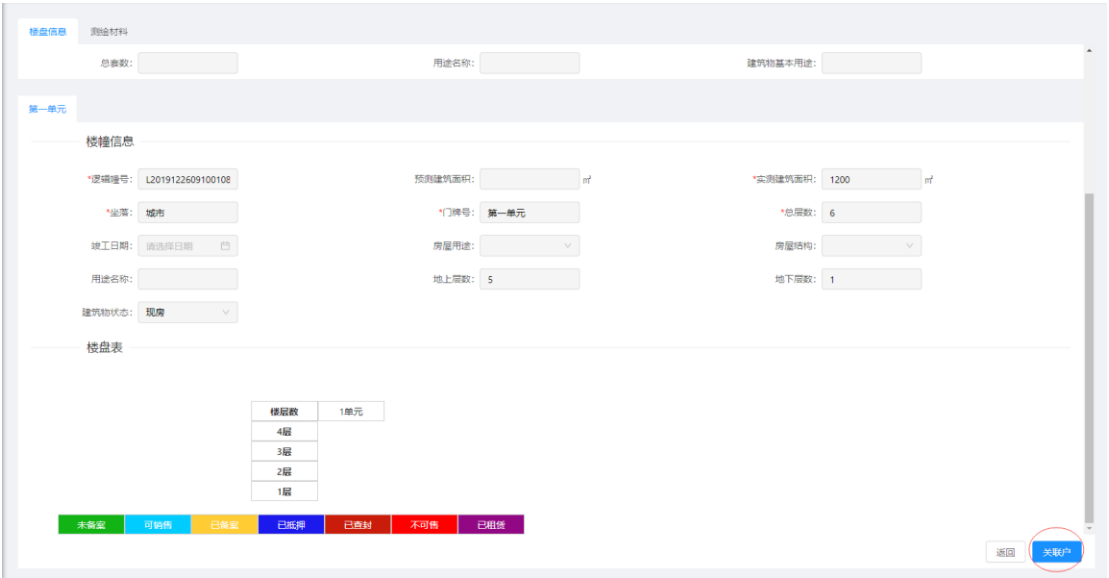


图 2-3



图 2-4

在楼盘表管理页面中，找到通过审核的楼盘，点击查看。如图 3-1 所示：

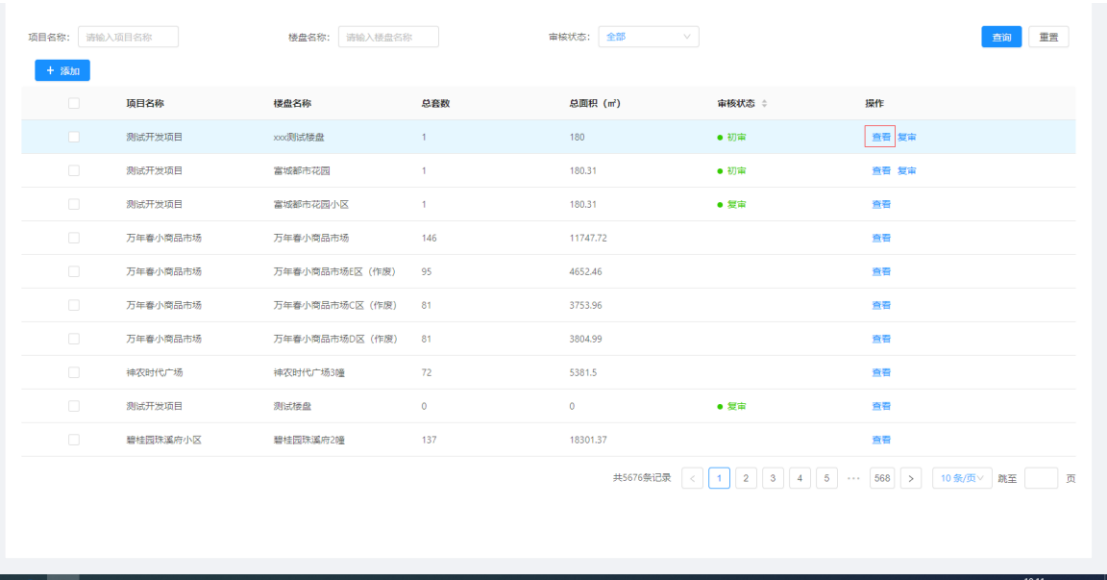


图 3-1

进入楼盘信息中，找到下方楼盘表中的关联户选中，并选中合同备案进行一步操作。如图 3-2 所示：

楼盘信息

测绘材料

总套数:用途名称:建筑物基本用途:

第一单元

楼栋信息

\*逻辑编号:

L2019122609100108

预测建筑面积:㎡

\*实测建筑面积:

1200

㎡

\*座落:

城市

\*门牌号:

第一单元

\*总层数:

6

竣工日期:

请选择日期

用途名称:

房屋结构:

建筑物状态:

现房

地下层数:

1

楼盘表

房屋用途:

门牌号:

302

层数:

3

单元号:

1

面积:

180

不动产登记号:

坐落:

市中心

合同备案

楼层数	
4层	
3层	
2层	
1层	

未备案可销售已备案已抵押已查封不可售已出租

返回

图 3-2

进入合同备案页面后，填写完整合同信息保存后，就能生成存量房合同备案信息。如图 3-3 所示：

合同信息

附件

关联户信息

不动产产权证号:

0321

登记时间:

2019-12-26

共有方式:

单独共有

共有比例:

交易方式:

一次性付清

甲方

\*姓名

联系地址

证件种类

证件号码

联系电话

添加

删除

乙方

\*姓名

联系地址

证件种类

证件号码

联系电话

添加

删除

楼盘表

楼层数	1单元
4层	
3层	
2层	
1层	

未备案可销售已备案已抵押已查封不可售已出租

返回保存关闭户

图 3-3

保存成功后，返回存量房合同备案页面点击提交审核。如图 4-1 所示：



图 4-1

经过一系列审核后，进行登簿后，可以进行合同预览或导出。如图 4-2、4-3 所示：

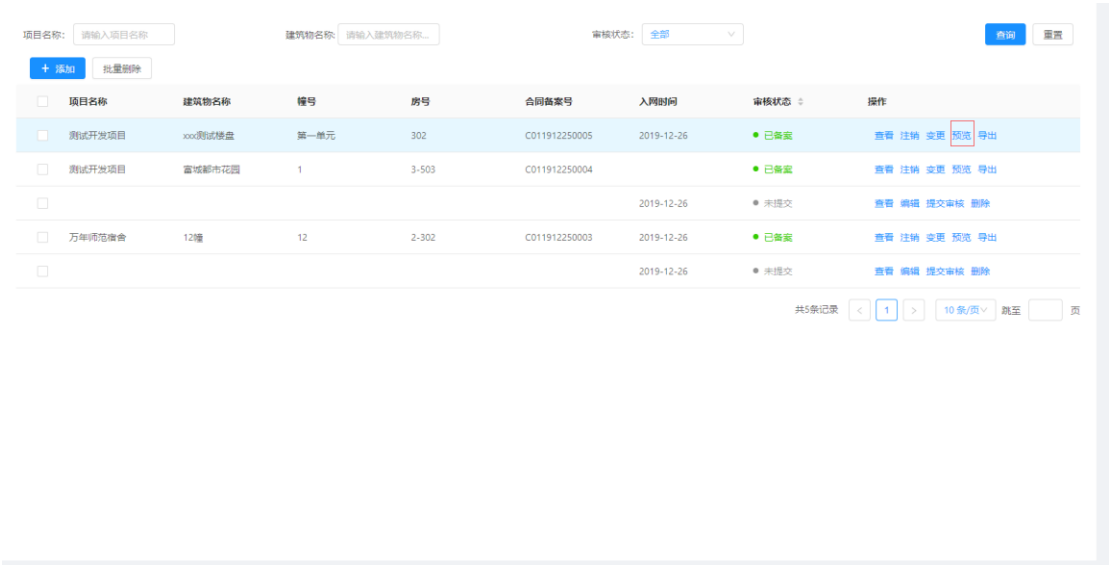


图 4-2



图 4-3

7.2 如何实现商品房合同备案

进入楼盘表管理页面中，找到需要添加商品房信息的楼盘，点击编辑。

如图 5-1 所示：

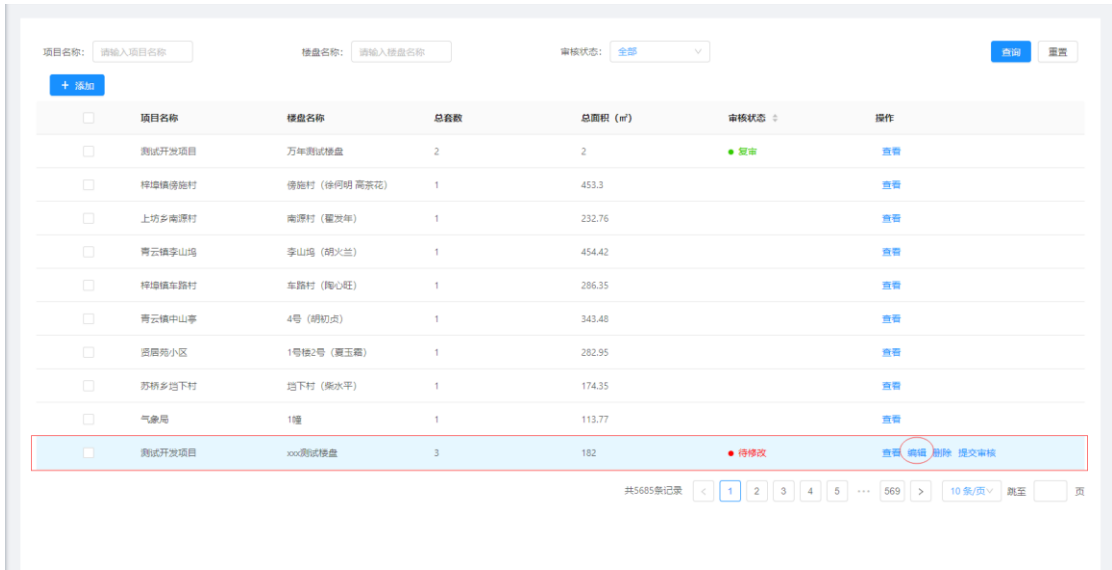


图 5-1

进入编辑页面，选中楼幢信息中楼盘表部分的“添加户”按钮，并将弹出窗口中的户信息填写完后保存。如图 5-2、5-3 所示：

楼盘信息

楼盘材料

第一单元

添加

楼栋信息

删除

\*逻辑编号: L2019122609100108

\*座落: 城市

竣工日期: 请选择日期

用途名称:

建筑物状态: 现房

预测建筑面积: m²

\*门牌号: 第一单元

房屋用途:

地上层数: 5

\*实测建筑面积: 1200 m²

\*总层数: 6

房屋结构:

地下层数: 1

楼盘表

添加楼栋

添加户

商品房信息通过添加户进行

楼层数	1单元
4层	
3层	301302
2层	
1层	

未备案

可销售

已售完

已抵押

已售封

不可售

已租赁

返回

保存

图 5-2

户信息

不动产单元号: bd221

房屋编码:

\*状态: 待定

\*自然幢号: Z2019122609093205

\*逻辑幢号: L2019122609100108

\*层号: 2

\*坐落: 小区

\*面积单位: 平方米

\*实际层数: 2

\*户型: 201

\*室号部位: 201

户型:

户型结构:

房屋用途1:

房屋用途2:

房屋用途3:

预测建筑面积: m²

预测套内建筑面积: m²

预测分摊建筑面积: m²

预测地下部分建筑面积: m²

预测其它建筑面积: m²

预测分摊系数:

\*实测建筑面积: m²

实测套内建筑面积: m²

\*实测分摊建筑面积: m²

实测地下部分建筑面积: m²

实测其它建筑面积: m²

实测分摊系数:

共有土地面积: m²

\*分摊土地面积: m²

独用土地面积: m²

\*房屋类型: 商品房

房屋性质: 请选择

房产分户图:

\*门牌号: 商品房

备注:

用途名称:

房屋类型名称: 存量房

房屋性质名称:

\*单元号: 1

\*单元名称: 1

\*户编号: 1

取消

保存

图 5-3

保存商品房信息后，返回楼盘表管理列表页面。将商品房的楼盘信息提交审核。如图 5-4 所示：



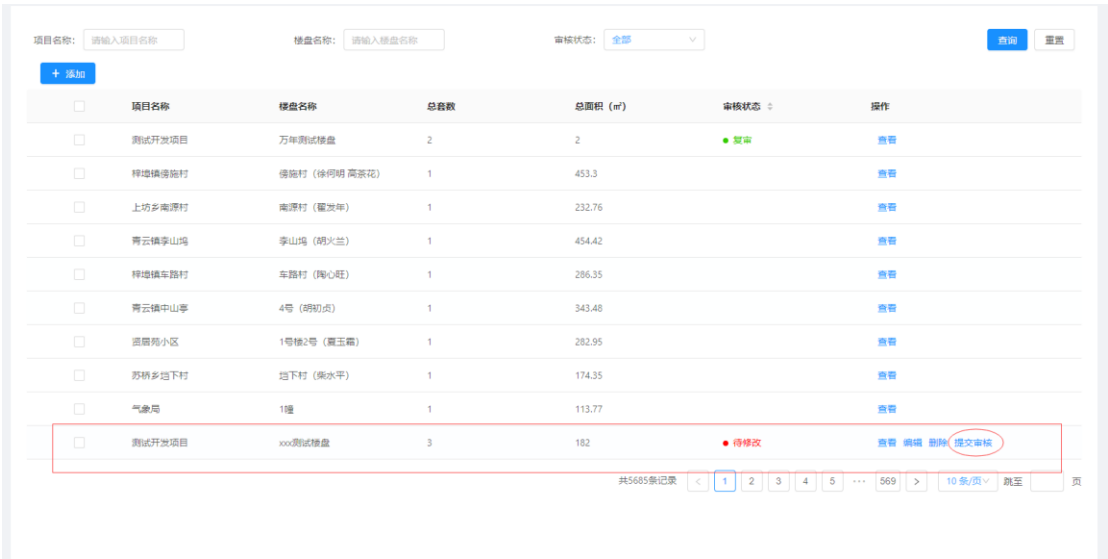


图 5-4

楼盘信息通过审核后，点击查看并找到刚刚添加的商品房信息。选择合同备案。如图所示 5-5、5-6 所示：

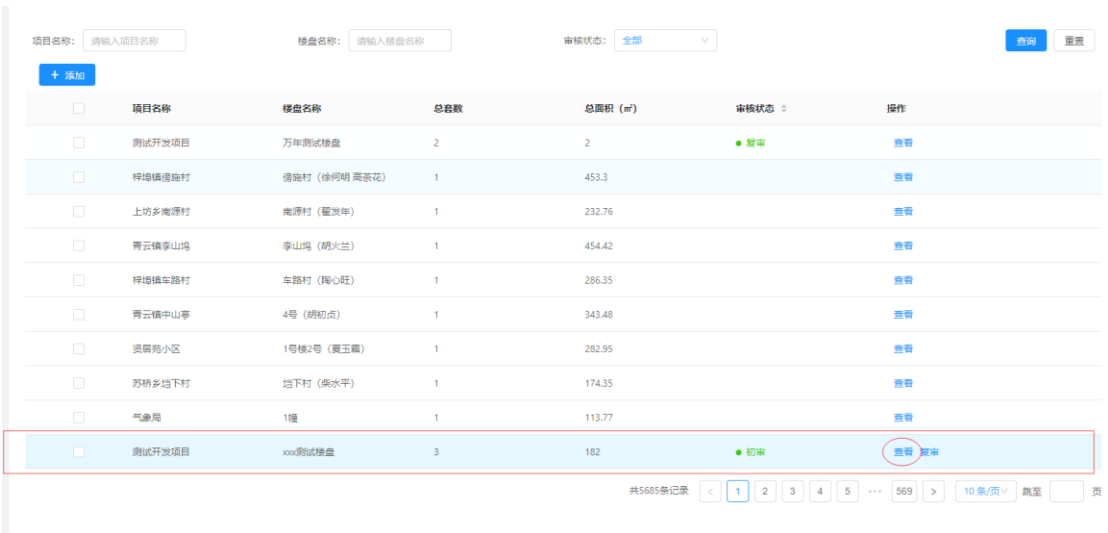


图 5-5

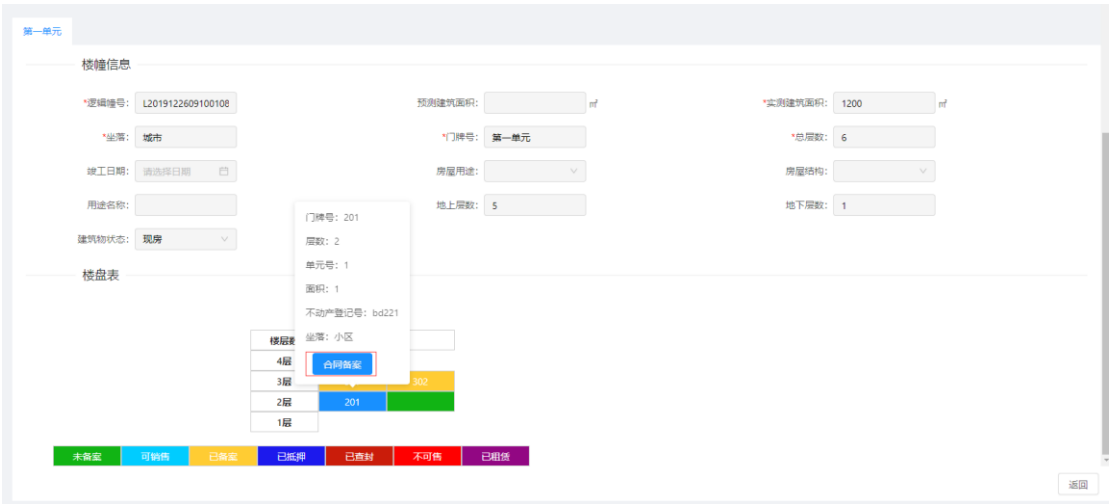


图 5-6

进入合同备案页面后，填写完整合同信息保存后，就能生成商品房合同备案信息。如图 5-7 所示：

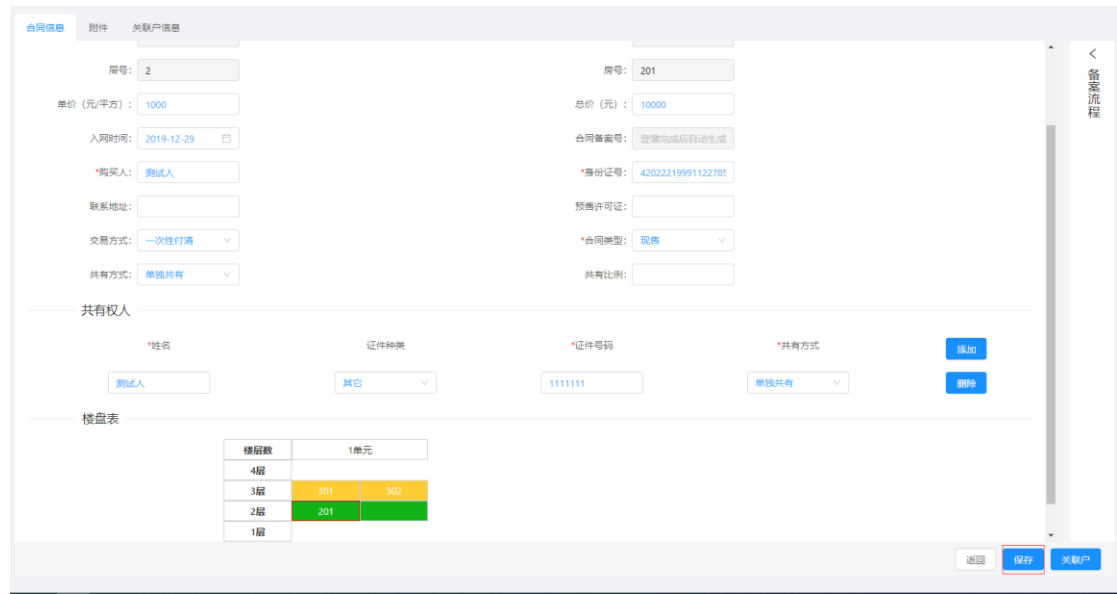


图 5-7

保存后，出现关联企业分页。选中关联企业分页，并找到出卖人的企业信息进行关联。如图 5-8、5-9、5-10、所示：

合同信息

附件

关联户信息

关联企业

基本信息

项目名称：

测试开发项目

建筑物名称：

xxx测试楼盘

幢号：

第一单元

单元号：

1

层号：

2

房号：

202

单价（元/平方）：

1000

总价（元）：

10000

入网时间：

2019-12-29

合同备案号：

011912290003

\*购买人：

测试购买人

\*身份证号：

4222219881122784

联系地址：

预售许可证：

交易方式：

一次性付清

\*合同类型：

现房

共有方式：

单独共有

共有比例：

<

备案流程

图 5-8

合同信息

附件

关联户信息

关联企业

关联类型：

开发企业

开发企业名称：

请输入开发企业名称

企业类型：

全部

查询

重置

开发企业名称	企业法人代表	联系电话	营业执照	社会信用代码	审核状态	操作
江西弘翔置业有限公...王水金	18879391959				● 初审	关联
江西万年国际珍珠城...陈黎明	0793-3888999				● 待审核	关联
万年县乐居房地产中...黄冰	15879387667				● 未提交	关联
江西东立房地产开发...陈立	0793-3838888				● 待修改	关联
万年县正能置业有限...应永武	0793-6026666				● 待修改	关联
万年县锦天房地产开...谈建平	13857986686				● 初审	关联
万年县祥和置业有限...王国益	13979335806				● 待修改	关联

共25条记录

<

1

2

3

>

10条/页

跳至

页

图 5-9

合同信息

附件

关联户信息

关联企业

开发企业名称	企业法人代表	联系电话	营业执照	社会信用代码	操作
江西弘翔置业有限公司	王水金	18879391959	E291004147	91361129MA388E9M95	取消关联

关联类型：

开发企业

开发企业名称：

请输入开发企业名称

企业类型：

全部

查询

重置

开发企业名称	企业法人代表	联系电话	营业执照	社会信用代码	审核状态	操作
江西弘翔置业有限公...王水金	18879391959				● 初审	关联
江西万年国际珍珠城...陈黎明	0793-3888999				● 待审核	关联
万年县乐居房地产中...黄冰	15879387667				● 未提交	关联
江西东立房地产开发...陈立	0793-3838888				● 待修改	关联
万年县正能置业有限...应永武	0793-6026666				● 待修改	关联

共25条记录

<

1

2

3

>

10条/页

跳至

页

返回

图 5-10

保存成功后，返回存量房合同备案页面点击提交审核。如图 5-11 所示：



图 5-11

经过一系列审核后，进行登簿后，可以进行合同预览或导出。如图 5-12、5-13 所示：



图 5-12



图 5-13

7.3 如何实现移动端进行楼盘信息相关查询

手机通过微信或浏览器扫描登录页下方二维码，访问页面。并登录系统可进行楼盘信息相关查询。如图所示 6-1、6-2、6-3 所示：



图 6-1



图 6-2



图 6-3