

**“区块链+不动产登记”**  
**场景五：企业间存量非住宅买卖业务**  
**用户操作手册**

北京市测绘设计研究院

2020年02月

# 修订记录

---

---

序号	版本号	修订人	校核人	修订章节与内容	修订日期	审核人	审核日期
1	V1.0	李秀			2020.3.2		
2	V2.0	李秀			2020.6.19		
3	V3.0	李秀		涉税信息	2020.8.10		
4							
5							

# 目 录

1 网上申请.....	2
1.1 操作流程.....	3
1.2 网上填报.....	4
1.3 我的交易.....	17
2 网上缴费.....	18
2.1 税费缴纳.....	18
2.2 登记费缴纳.....	20
3 证书领取.....	23
3.1 纸质证书领取.....	23
3.2 手机端领取电子证照.....	23

# 1 网上申请

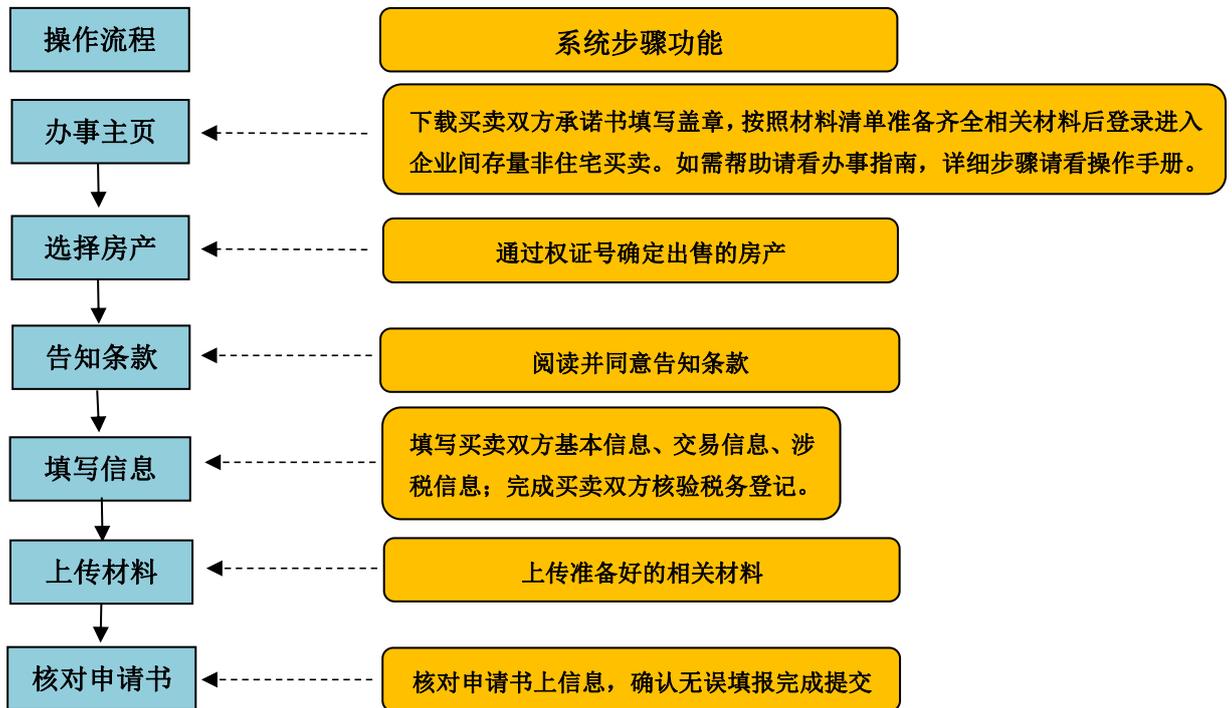
(1) 企业通过“首都之窗”点击“不动产登记”进入不动产登记领域网上办事服务平台，点击“登记办理”。



(2) 点击“企业间存量非住宅买卖”模块进入企业间存量非住宅买卖办事主页。



## 1.1 操作流程



操作步骤的每个界面都有帮助按钮



, 可点击查看



帮助

## 1.2 网上填报

### (1) 办事主页

请您下载授权委托书、卖方承诺书、买方承诺书填写盖章，按照材料清单准备齐全相关材料，如需帮助请看办事指南，详细步骤请看操作手册。

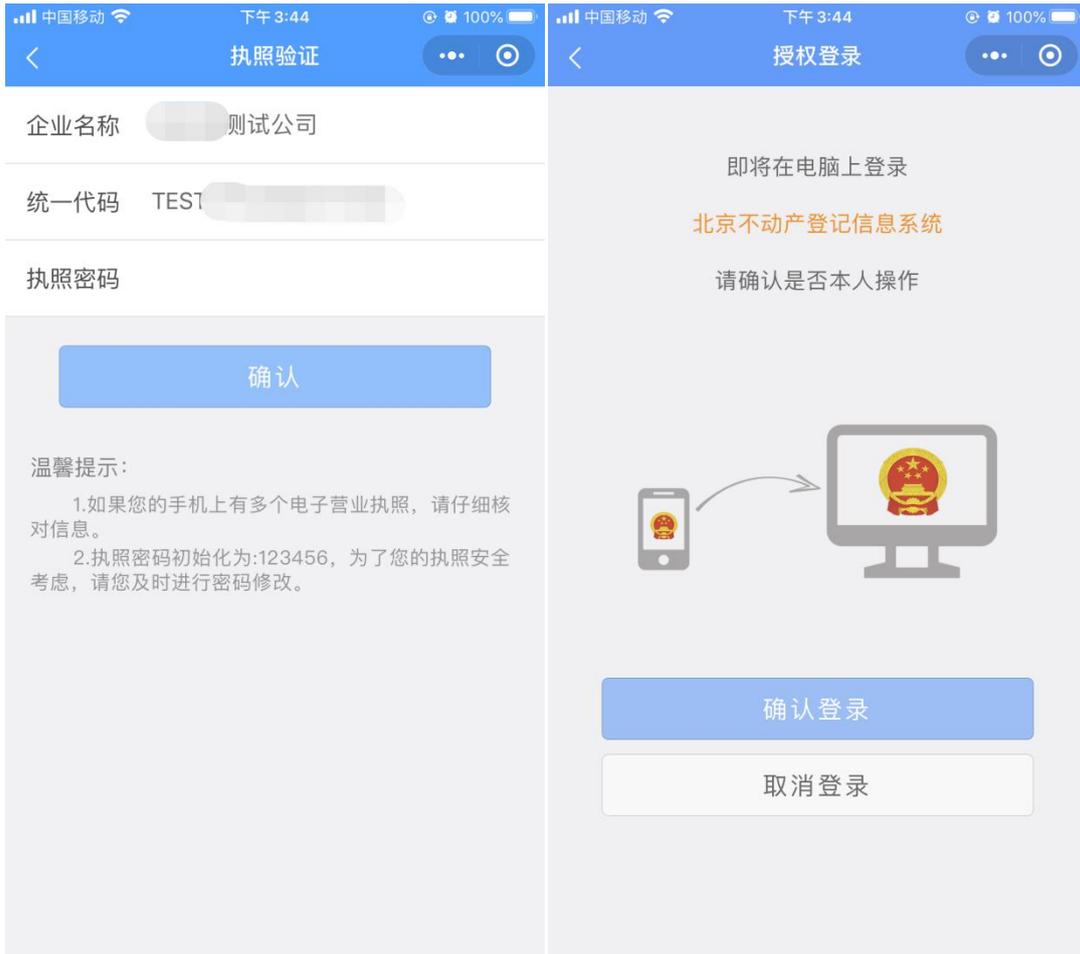
该业务场景需卖方企业先登录办理。通过电子营业执照的方式，扫描二维码登录，开始进行企业间存量非住宅买卖网上填报。



手机端微信小程序“电子营业执照”点击“扫一扫”，扫描网上办事服务平台电子营业执照登录二维码，点击执照列表中其中一个电子营业执照。



输入电子营业执照密码,点击“确认”后弹出授权登录界面,点击“确认登录”。



登录完成进入 XXX 企业欢迎您——点击“下一步”



“我的交易”有业务可点击“打开业务”进入业务跳转到上次结束草拟时步骤；没有业务——点击“下一步”



## (2) 选择房产

输入不动产权证上数字部分，通过房产证确定交易房产，点击“下一步”。

### 权证输入方式

- 1、老房本按照：京房权证 xxx 字第 xxx 号
- 2、X 京房本按照：X 京房权证 xxx 字第 xxx 号
- 3、不动产权证按照：京 (xxx) xxx 不动产权第 xxx 号
- 4、其他形式房本按照：房本权证号输全

企业下拉选择房本对应“京房”、“X 京”、“京”、“其他”四种形式，只需输入对应 xxx 代表数字部分即可，“其他”则需企业输全权证号信息。

请您先根据权证核对是否为 X 京或是不动产权证，如果是老房本请先前往【网上填报】模块，进行权证信息补录，待区不动产登记中心补录完成后再进行相关办理！

如有以下提示请按照提示在上传材料界面中的其他证明材料中上传变更证明。

提示：卖方证件号码\*\*\*与该不动产权利人证件号码\*\*\*不一致，请上传卖方取得权利时使用的证件号码与现证件号码变更关系证明或为同一企业的证明！



### (3) 告知条款

阅读【告知条款】告知条款，点击“同意”，进入到填写信息环节；点击“不同意”，则无法继续办理该业务。

买卖双方必须都同意【告知条款】方可继续办理业务。



### (4) 填写信息。

① 填写卖方相关信息。卖方信息填写完成后，点击“保存”，可点击“下一步”继续填写其他信息。

点击【核验税务登记】，核验成功。若提示：“未查询到 XX 纳税人在本市的税务登记记录，请前往不动产所在地税务机关完成跨区税源登记。”申请人需先办理跨区税源登记，再返回此页面，核验通过后，继续进行网上填报。

#### 【本次更新】关于“上报组织”字段填写规则

“上报组织”是指报给哪个区县预审审核办理业务。原则上房屋所在区县预

审审核，但通州、大兴、北京经济技术开发区三个区，由于行政区划发生过变化所以部分房屋的所在区县及业务上报组织也会发生变化。系统允许三个区可选择上报组织。具体操作如下：

业务选完权证后填写卖方信息界面会自动带出该字段信息。一般区县例如朝阳等，上报组织系统自动带出且不可编辑。

## 北京市不动产登记领域网上办事服务平台

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织 朝阳区不动产登记中心

申请编号 2020061700013

卖方（京外企业应先在不动产所在地税务机关完成跨区域税源登记） 核验税务登记

权利人名称 北京市

法定代表人名称

法定代表人联系电话（手机号） 011

法定代表人联系地址

代理人名称

代理人证件号码 23090

上一步 保存 下一步

通州、大兴、北京经济技术开发区三个区“上报组织”字段信息可修改。下拉选择相应房产所属区县。

选择完“上报组织”后，该字段变灰不可编辑，若有问题，可删除业务重新草拟；若提交至预审，审核发现上报组织填写错误，回退的可修改该字段信息后再次提交预审。

## 北京市不动产登记领域网上办事服务平台

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织 通州区不动产登记事务中心

申请编号

卖方（京外企业应先在不动产所在地税务机关完成跨区域税源登记） 核验税务登记

权利人名称 通州区不动产登记事务中心

法定代表人名称 大兴区不动产登记事务中心

法定代表人联系电话（手机号） 延庆区不动产登记事务中心

法定代表人联系地址 密云区不动产登记事务中心

代理人名称 平谷区不动产登记事务中心

代理人证件号码 顺义区不动产登记事务中心

昌平区不动产登记事务中心

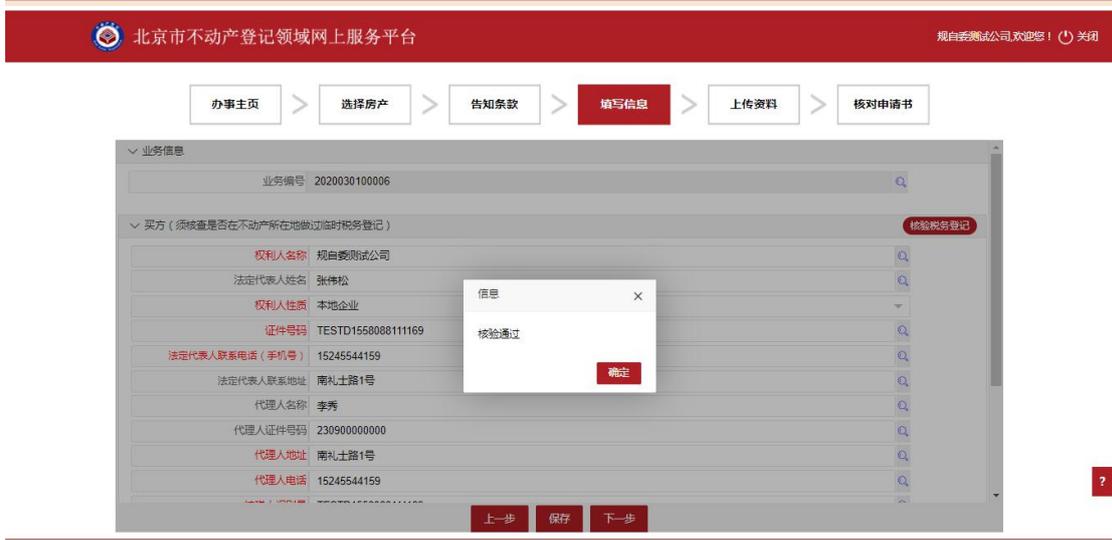
怀柔区不动产登记事务中心

上一步 保存 下一步

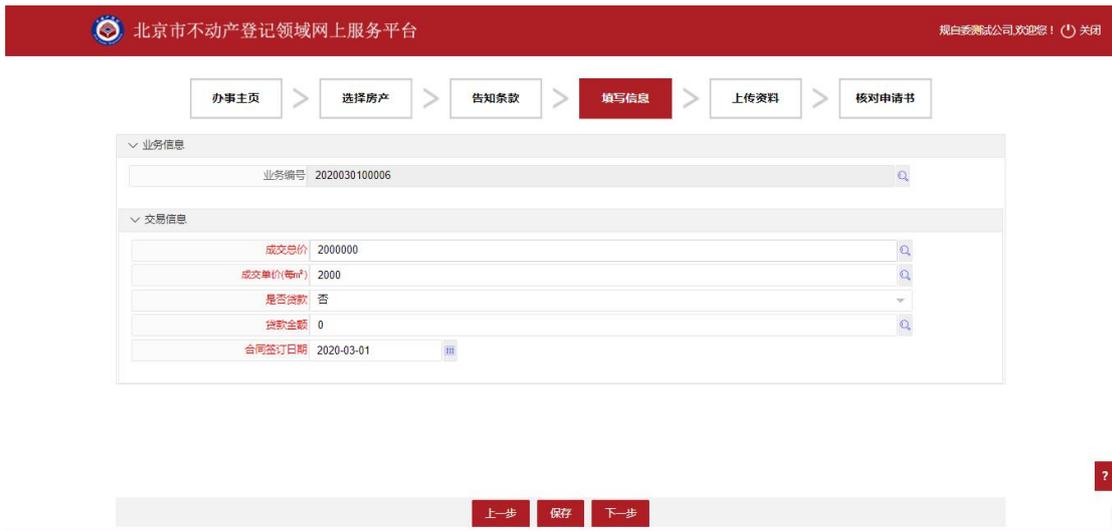


② 填写买方相关信息。需要卖方企业录入买方企业名称、证件号码。以便买方企业登录时可在“我的交易”中查看到该笔交易业务信息。填写完成后，点击“保存”，可点击“下一步”继续填写其他信息。

点击【核验税务登记】，若提示：“未查询到 XX 纳税人在本市的税务登记记录，请前往不动产所在地税务机关完成跨区税源登记。”申请人需先办理跨区税源登记，再返回此页面，核验通过后，继续进行网上填报。



③ 填写交易相关信息。填写完成“保存”，点击“下一页”。



④ **【本次更新】** 填写买卖双方相关涉税信息。填写完成“保存”，点击“下

一步”。

卖方填写相关涉税信息。

北京市规划和自然资源委员会  
Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织 海淀区不动产登记事务中心

申请编号 2020081400003

涉税申报信息 (\*\*以下信息为必填项\*\*)

房屋所属街道乡镇 海淀区西北旺镇街道

是否属于转让方自开增值税发票 是

土地增值税抵扣凭证类型 提供评估价格和原购房发票

原购房发票金额或原购房契税... 23789

房产实际持有年数 1

原购房契税 5000

发票加计抵扣金额 (保存以后自...) 1189.45

建成年代 1963

上一步 保存 下一步

➤ “房屋所属街道乡镇” 根据交易房产下拉选择

北京市规划和自然资源委员会  
Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织 海淀区不动产登记事务中心

申请编号 2020081400003

涉税申报信息 (\*\*以下信息为必填项\*\*)

房屋所属街道乡镇 海淀区西北旺镇街道

是否属于转让方自开增值税发票 请选择

土地增值税抵扣凭证类型 海淀区八里庄街道

原购房发票金额或原购房契税... 海淀区西北旺镇街道

房产实际持有年数 海淀区北下关街道

原购房契税 海淀区甘家口街道

发票加计抵扣金额 (保存以后自...) 海淀区海淀街道

建成年代 海淀区花园路街道

海淀区青龙桥街道

上一步 保存 下一步

➤ “是否属于转让方自开增值税发票” 根据卖方企业自开增值税发票时选“是”，卖方企业申请税务机关代开发票时选“否”。

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织: 海淀区不动产登记事务中心  
申请编号: 2020081400003

涉税申报信息 (\*\*以下信息为必填项\*\*)

房屋所属街道乡镇: 海淀区西北旺镇街道

是否属于转让方自开增值税发票: **是**

土地增值税抵扣凭证类型: 请选择

原购房发票金额或原购房契税: 否

房产实际持有年数: 是

原购房契税: 1189.45

发票加计抵扣金额 (保存以自...): 1963

建成年代: 1963

上一步 保存 下一步

### ➤ 土地增值税抵扣凭证类型

填报人下拉可选:

- (1) “提供评估价格”
- (2) “提供原购房发票”
- (3) “提供原购房契税票”
- (4) “提供评估价格和原购房发票”
- (5) “提供评估价格和原购房契税票”
- (6) “提供原购房发票和原购房契税票”
- (7) “提供评估价格和原购房发票和原购房契税票”

选择不同的土地增值税抵扣凭证类型需在上传材料中上传相应材料的 PDF 文件

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

申请编号: 2020081400003

涉税申报信息 (\*\*以下信息为必填项\*\*)

房屋所属街道乡镇: 海淀区西北旺镇街道

是否属于转让方自开增值税发票: **是**

土地增值税抵扣凭证类型: **提供评估价格和原购房发票**

原购房发票金额或原购房契税: 请选择

房产实际持有年数: 提供评估价格

原购房契税: 提供原购房发票

发票加计抵扣金额 (保存以自...): 提供原购房契税票

建成年代: 提供评估价格和原购房发票

提供评估价格和原购房契税票

提供原购房发票和原购房契税票

提供评估价格和原购房发票及原购房契税票

上一步 保存 下一步

(1) 土地增值税抵扣凭证类型选择**提供评估价格**：不需要填写信息，上传材料中需上传需提供房地产评估机构按照重置成本法评定的房屋及建筑物价格评估报告。应包含“信息审核表”。

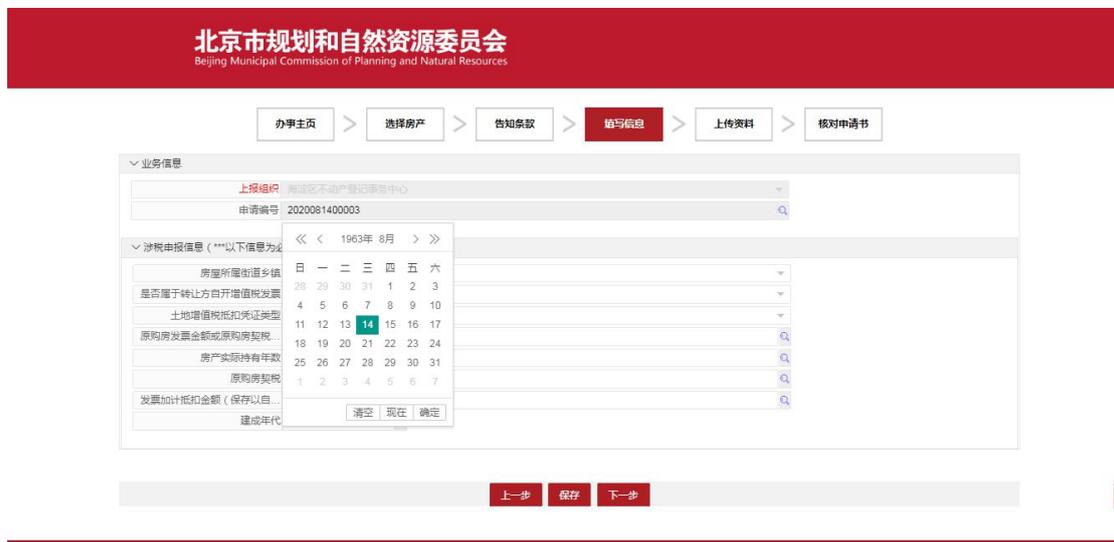
(2) 土地增值税抵扣凭证类型选择“**提供原购房发票**”、“**提供原购房契税票**”、“**提供评估价格和原购房发票**”、“**提供评估价格和原购房契税票**”、“**提供原购房发票和原购房契税票**”、“**提供评估价格和原购房发票和原购房契税票**”

填写以下信息：

- 1)、原购房发票金额或原购房契税票计税金额：**按原发票或原契税票填写**
- 2)、房产实际持有年数：**按购房发票所记载日期或原契税票填发日期起，至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年；总年数未满 12 个月则为零。**
- 3)、原购房契税：**按原购房契税票填写**
- 4)、发票加计抵扣金额（保存以自动计算）：**=原购房发票金额\*5%\*房产实际持有年数**

➤ 建成年代

填报人可点击  按钮选择建成年代时间



办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > **填写信息** > 上传资料 > 核对申请书

业务信息

上报组织: 海淀区不动产登记事务中心  
申请编号: 2020081400003

涉税申报信息 (\*\*以下信息为必填项\*\*)

房屋所屬街道乡镇: 海淀区西北旺镇街道  
是否属于转让自开增值税发票: 是  
土地增值税抵扣证件类型: 提供评估价格和原购房发票  
原购房发票金额或原购房契税: 23789  
房产实际持有年数: 1  
原购房契税: 5000  
发票加计抵扣金额 (保存以自): 1189.45  
建成年代: 1963

上一步 保存 下一步

信息填写完成保存，点击“下一步”。

若想回到上一步可点击“上一步”或是上方步骤按钮。

#### (5) 上传材料

上传材料应为 pdf 格式，要求内容完整、页面整齐、图像清晰，分辨率不低于 300dpi。页面中有红头或印章的纸质材料，应采用彩色模式进行扫描。

买卖双方分别上传材料。

① 上传卖方材料。点击“上传”按钮，上传事先按照材料清单准备好的材料。上传完成，显示上传成功后点击“下一页”。

北京市不动产登记领域网上服务平台 现自委测试公司,欢迎您! (关闭)

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > 填写信息 > **上传资料** > 核对申请书

请上传卖方材料!

序号	证件名称	备注	证件预览
1	不动产权属证书	PDF格式。	
2	购房合同	PDF格式。	
3	卖方授权委托书	PDF格式。	
4	卖方原购房契...	PDF格式。1.若卖方申请按照差额计征增值税及附加,需提供原购...	
5	卖方原购房发...	PDF格式。若卖方申请以发票金额作为土地增值税扣除项目金额的,...	
6	房地产评估机...	PDF格式。若卖方申请以评估报告金额作为土地增值税扣除项目金...	
7	取得土地使...	PDF格式。若卖方申请以取得土地使用权所支付的金额作为土地增...	
8	本次评估费用...	PDF格式。若卖方申请以评估费用作为土地增值税扣除项目之一,需...	
9	营业执照变更...	PDF格式。	
10	卖方承诺书	PDF格式。	

第 1 页 (共 1 页) 每页记录: 20 显示第 1 到 11 条, 总共 11 条数据

上一步 下一步

② 上传买方材料。点击“上传”按钮，上传事先按照材料清单准备好的材料。上传完成显示上传成功后点击“下一页”。

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > 填写信息 > 上传资料 > 核对申请书

请上传买方材料!

序号	上传	证件名称	备注	证件预览
1	<span style="background-color: red; color: white;">上传</span>	买方授权委托书	PDF格式。	
2	<span style="background-color: red; color: white;">上传</span>	买方承诺书	PDF格式。	

上一步 下一步

授权委托书：需要在“办事主页”下载，填写盖章完成上传。授权委托书打勾参考如图

1.7 授权委托书

### 授权委托书

委托人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

身份证明类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

受托人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

身份证明类型：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

现委托人委托\_\_\_\_\_为合法代理人，代表委托人办理坐落于\_\_\_\_\_之不动产的以下事项：

土地所有权  国有建设用地使用权  集体建设用地使用权  房屋所有权  国有农用地使用权  构筑物所有权  森林、林木所有权  抵押权  地役权  其他\_\_\_\_\_

首次登记  转移登记  变更登记  注销登记  更正登记  异议登记  预告登记  查封登记  补证登记  换证登记  其他\_\_\_\_\_

代理权限为：  
 提出不动产登记申请  办理相关不动产登记手续  接受询问  撤回登记申请  领取不动产权属证书（或登记证明）或其他办理结果。

委托期限：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

受托人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受询问的行为及签署的一切文件，委托人均予以承认。

委托人签名（或盖章）：\_\_\_\_\_ 受托人签名（或盖章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 月 日 \_\_\_\_\_年 月 日

(6) 核对申请书。买卖双方核对查看不动产登记申请书信息，确认无误后由卖方点击“填报完成提交”按钮。

办事主页 > 选择房产 > 告知条款 > 填写信息 > 上传资料 > 核对申请书

1 / 2

### 不动产登记申请书

收件编号	2020030100006	收件人	
日期	2020-03-01	单位:	<input checked="" type="checkbox"/> 平方米 <input type="checkbox"/> 公顷 ( <input type="checkbox"/> 亩)



申请登记事由

土地所有权  国有建设用地使用权  集体建设用地使用权  房屋所有权  
 国有农用地使用权  构筑物所有权  森林、林木所有权  抵押权  地役权  
 其他 \_\_\_\_\_

首次登记  转移登记  变更登记  注销登记  更正登记  异议登记  
 预告登记  查封登记  补证登记  换证登记  其他 \_\_\_\_\_

登记申请人

填报完成提交

日期: 2020-02-28

提交预审成功, 请耐心等待预审结果!

申请登记事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 国有农用地使用权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 补证登记 <input type="checkbox"/> 换证登记 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
	登记申请人		
权利人姓名(名称)	规自委测试企业2		
身份证件种类	营业执照	证件号	TESTD1559794138613

填报完成提交

提交前可点击流程步骤按钮, 分别对各个步骤填写的信息进行检查, 有问题可编辑修改确认无误保存。

### 1.3 我的交易

(1) 在“我的交易”, 可以查看所有未提交和提交完成的业务。点击“打开业务”按钮, 查看业务信息, 未提交的业务可以点击下一步继续填报。买方登录后可在“我的交易”查看到卖方草拟的业务并进行核对修改完善。

(2) 在“我的交易”, 可查看业务登记预审税务预审状态。

企业间存量非住宅买卖业务状态

序号	登记预审情况	税务预审情况	综合情况	是否可编辑	情况说明
1	登记预审中	税务预审中	登记、税务预审中	否	业务初次提交, 登记、税务预审中。
2	登记预审不通过	税务预审已通过	登记预审不通过, 税务预审已通过	是	该业务登记预审不通过, 业务回退至外网, 申请人可根据登记回退意见修改后提交。
3	登记预审中	税务预审已通过	登记预审中, 税务预审已通过	否	该业务申请人再次提交后不推送税务预审, 登记预审中, 登记部门可再次预审取件审核。
4	登记预审已通过	税务预审不通过	登记预审已通过, 税务预审不通过	是	该业务税务预审不通过, 申请人可根据税务不通过意见修改后再次提交。
5	登记预审已通过	税务预审中	登记预审已通过, 税务预审中	否	该业务申请人再次提交后不推送登记预审, 推给税务再次预审。
6	登记预审不通过	税务预审不通过	登记、税务预审不通过	是	该业务两部门预审均不通过。业务可删除, 也可按照两个部门意见修改后再次提交, 并推送给两个部门预审。
7	登记预审已通过	税务预审已通过	登记税务预审均已通过	否	该业务两部门预审均已通过。业务不可删除。

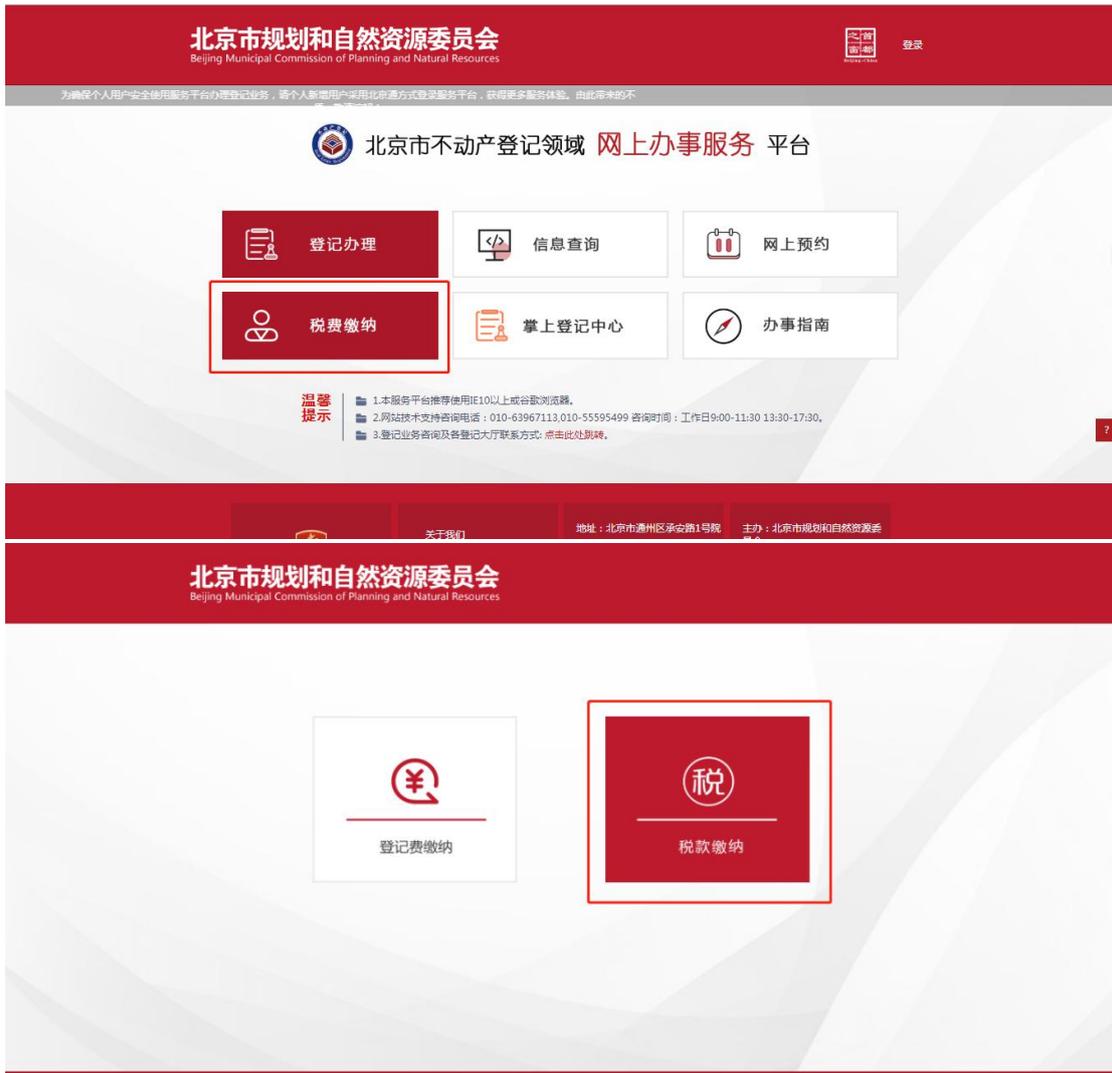
(3) 在“我的交易”，税务预审通过后，点击网上支付按钮，买卖双方进行缴税。买卖双方先后点击【转出方网上支付】和【转入方网上支付】按钮，有两种支付方式可选：一种是第三方协议扣款，进行网上直接支付税款；一种是银行端缴款凭证，须下载凭证前往银行柜台在限缴截止日期之前缴纳税款。完成缴税后，可下载完税证明。



## 2 网上缴费

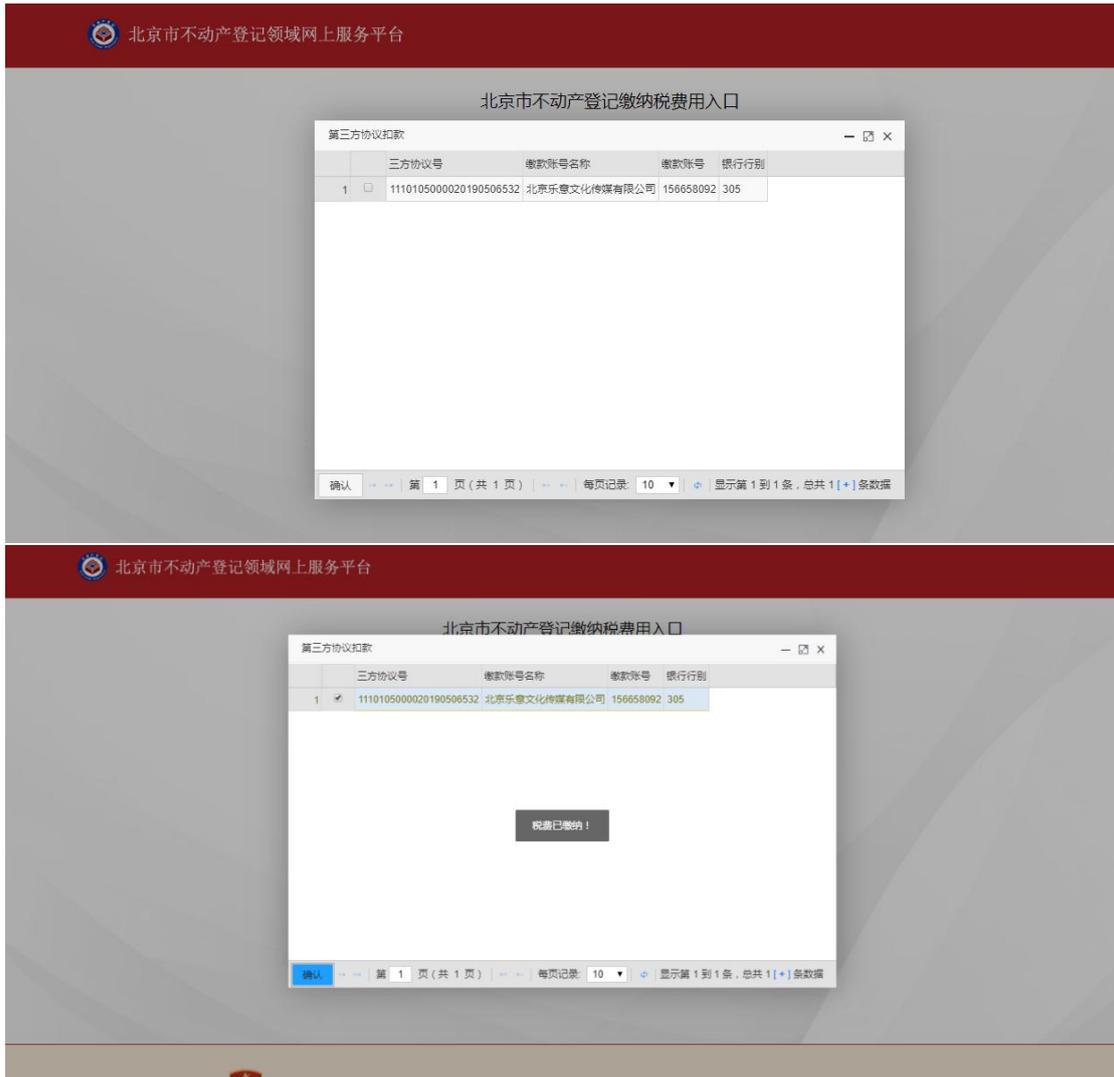
### 2.1 税费缴纳

(1) 税务预审通过后，买卖双方代理人或收到税务预审通过及时缴纳税费的信息，买卖双方可通过不动产登记领域网上办事服务平台，点击缴费入口，点击税费缴纳。



(2) 输入外网填报业务编号，进行买卖双方税费缴纳。





## 2.2 登记费缴纳

(1) 登记记载登记簿后根据短信提示缴纳登记费，可通过手机短信链接进行缴费，也可通过不动产登记领域网上办事服务平台，点击缴费入口，点击登记费缴纳。



(2) 输入短信提示登记业务编号，进行登记费缴纳。



1 缴款通知书确认

2 选择缴费通道

3 在线支付

4 缴款结果

## 北京市非税收入缴款通知书

日期: [REDACTED]

电子缴款码: [REDACTED]

金额单位: (元)

执收单位名称	[REDACTED]	执收单位编码	0022332	
缴款单位(个人)	[REDACTED]			
缴款项目编号	缴款项目名称	标准	数量	金额
160014001001	不动产登记费(住宅)	80-80	1	80.00
<b>合计</b>				<b>80.00</b>
备注				
缴款截止日期				

打印预览

缴费

返回

(3) 缴纳登记费完成后可以点击查看凭证，查看“北京市非税收入电子缴款凭证”。

## 北京市非税收入缴款通知书

缴费日期: 2020-07-28 11:26:04

电子缴款码: 000000020039311091

金额单位: (元)

执收单位名称	北京市规划和自然资源委员会海淀分局	执收单位编码	0022327	
缴款单位(个人)	北京[REDACTED]公司			
编号	缴款项目名称	标准	数量	金额
160014001002	不动产登记费(非住宅)	550-550	1	550.00
<b>合计</b>				<b>550</b>
备注				
缴款截止日期				

查看凭证

返回

电子缴款码: 000000020039311091

### 北京市非税收入电子缴款凭证

No. 11010120000067073

收款日期 2020年07月28日 执收单位编码: 0022327 征收大厅编码: 减 征

填制日期 2020年07月28日 执收单位名称: 北京市规划和自然资源委员会海淀分局

付 全 称	北京德宝金泉文化有限公司	收 全 称	北京市财政局
付 账 号		收 账 号	01090520500120111027544
付 开 户 银 行		收 开 户 银 行	北京银行国际新城支行

币种: 人民币 金额 (大写) 伍佰伍拾元整 (小写) ¥550.00

收入项目编码	收入项目名称	单 位	数 量	收缴标准	金 额
160014001002	不动产登记费(非住宅)		1	550-550	550.00

仅作为缴款凭证, 不能作为报销凭证使用; 如需报销凭证, 请至执收单位换取纸质票据。

## 3 证书领取

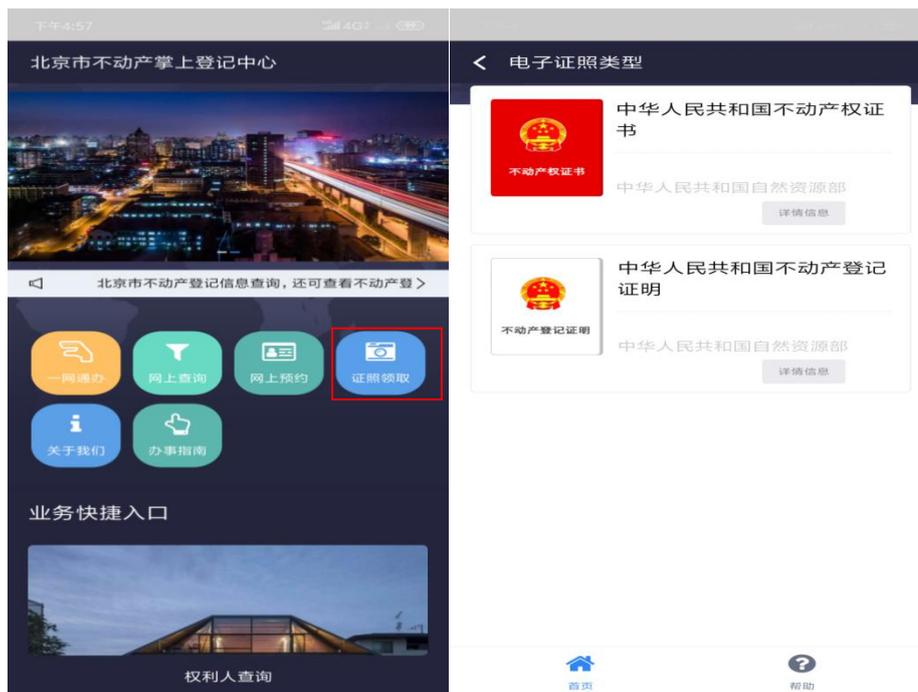
### 3.1 纸质证书领取

对于需要纸质证书的企业, 登记人员会根据外网填报的快递联系人姓名、联系电话、联系地址, 采取邮寄的方式, 快递接收纸质证书。

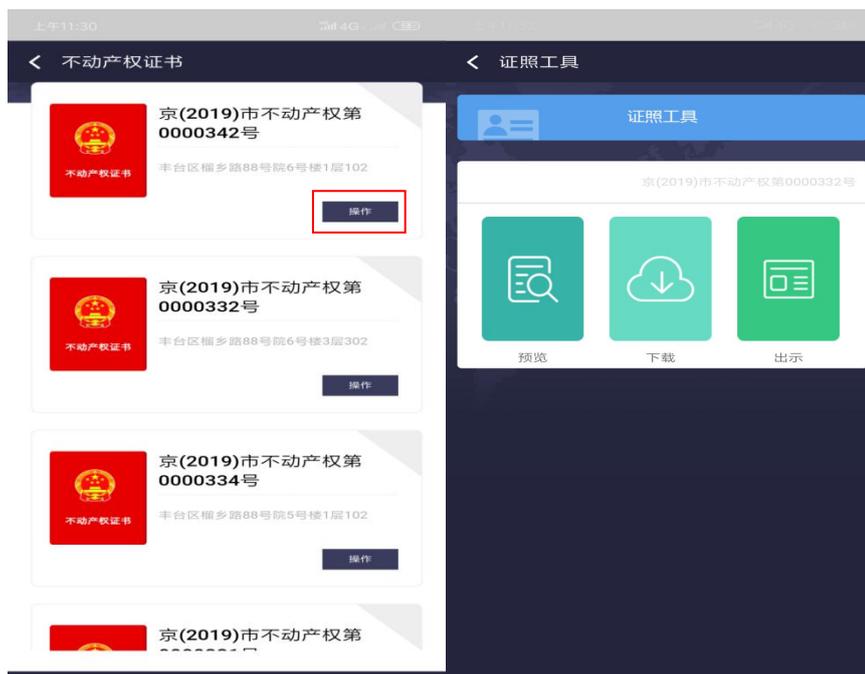
### 3.2 手机端领取电子证照

申请人可在缴纳登记费完成后, 在手机端通过“北京市不动产掌上登记中心”APP或微信公众号“北京市不动产登记”领取、查看权利人的不动产登记电子证照。

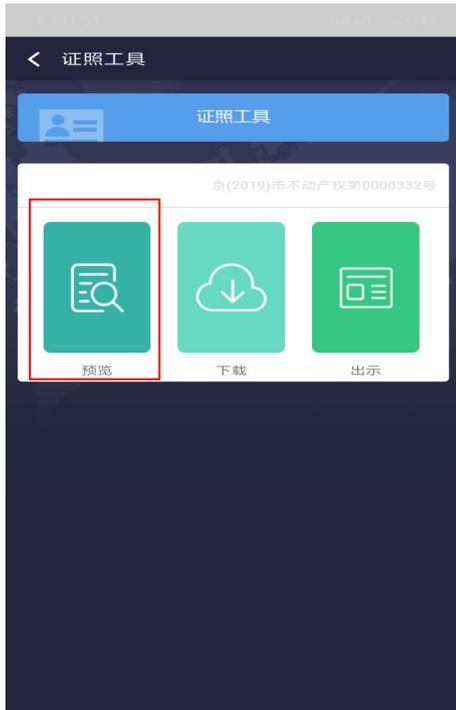
(1) 登录“北京市不动产掌上登记中心”APP或微信公众号“北京市不动产登记”, 点击“证照领取”。



(2) 点击“操作”，进入证照工具界面，可用于预览、下载、出示不动产登记电子证照。



(3) 点击“预览”，进入证书预览界面



本证照已通过区块链技术进行防伪存证