# 上海南康科技有限公司

WYCC:1.0

# 上海市住房租赁合同网签备案 信息系统(2024版) 操作手册(企业用户)

## 系统登录说明

#### 一、密钥用户

#### 浏览器: Google 浏览器

#### 网址: http://183.194.243.240:7001/USBlogin.jsp

打开协卡助手,插入密钥,打开谷歌浏览器输入网址。若未安装协卡助手,可在通 过该网页下载安装。



输入密码,点击登录,选择"住房租赁网签备案系统"进入操作页面。

#### 二、账密用户

## 浏览器: Google 浏览器 网址: https://zfzl.fgj.sh.gov.cn/

打开谷歌浏览器输入网址,右上角点击"登录"-"机构登录"。

<ul> <li>C de de</li></ul>					
Figure definition       Experied (Control of the control of the contro					
上海市住房租赁公共服务平台 Intrustor/ZEISZIARCGARSHIRCGOX/RENY       MehoBoxal "我要租店" 62       Office       Mail       Age         第 "一道宝诗"租房服务。一站式办理       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       ()       () <td< td=""><td>e - C a zizingi-singov.co</td><td></td><td></td><td></td><td></td></td<>	e - C a zizingi-singov.co				
今日旅遊     内环旅源     内外环间房源     外环外房源       22737<     室间     5526     室间     10318     室间     6893     室间       22737     室间         6893     室间                                                                                                                                      <		上海市住房租赁公共服务平台 HTTPS://ZFZLFGJ.SH.GOV.CN/	随申办移动端"我要租房"专题 房源"一课查询"租房服务"一站式办理"	<sup>単分批4:</sup> 962269 首点 服务指南	人登夏
今日原源     内环房源     内外环间房源     外环外房源       22737     室/间     5526     室/间     10318     査/间     6893     室/间       変担            6893     室/间       数相                  数相                                                                                                          <					
		<sup>今日房源</sup> 22737 套间	内环房源 内外环间房源 5526 套/间 10318 套	· 外环外房源 /问 6893 套/问	
		dr -			
整租 合租 个人族源 代理经租房源 经纪机构房源 长租公寓					
		整租合租	个人房源 代理经租房源	经纪机构房源 长租公寓	

机构用	户登录
机构用户登录	用户注册
▲ 请输入手机号	
➡ 请输入密码	ትተ
♥ 请输入验证码	获取短信验证码
	忘记/修改密码

输入手机号、密码,获取验证码后,点击登录,选择"住房租赁网签备案系统"进入操作页面。

## 第一部分 网签备案一体化权限

#### 一、 分散式备案(一体化)

持以下7类房屋证明的,通过该菜单发起申请:上海市房地产权证、不动产权证、 房屋所有权证、上海市房地产预告登记证明(预告登记)、不动产登记证明(预告登记)、 一手房合同、不动产登记簿。

#### 1.填写权属信息和房屋信息

备案(一体化菜单),草稿页面,点击【签约】,进入备案(一体化)新增页面。



填写房屋权属及产权人信息后,点击【核验】按钮,系统对房屋权属信息(含人房一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。注意:请正确选择房屋证明类型,按规则填写房屋证明编号。房屋证明类型与房屋证明编号匹配方可读取产权信息。详见附件:产权信息录入指南。

0.77					
房屋信息 合同信息					
证明信息					
*房屋证明类型:	上海市房地产权证 👻	房屋证明编号:		扫描条形码	
产权人姓名:		产权人证件号:		し しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょ	
产权人证件类型:	身份证			BUNA 10/21	

合同				
房屋信息  合同信息				
证明信息				
*房屋证明类型:	上海市房地产权证	房屋证明编号:	₹ Envite	
产权人姓名:		产权人证件号:	3	
产权人证件类型:	身份证			
房屋信息			81.5021.00.	
*行政区:	黄浦区	202	後遊通过     北65     13Ⅲ65     m <sup>2</sup>	
租赁方式:	整相	*坐落:		
*室号:	703			
		4		

校验通过后,系统自动获取房屋登记信息填充到房屋信息区。

校验不通过的,系统将给出具体原因提示,可根据实际情况决定是否继续操作,继续操作详见【第三部分 强制核验】。

租赁方式可选择"整租"或拆间。

房屋信息						
*行政区:	黄浦区		* 建筑面积	5 : 1 20	m²	
租赁方式:	整祖	*坐落	:			
*室号:	整租					
	拆间					
出租人:						

如选择"拆间",系统将自动读取并展示房屋的拆间信息,在拆间列表中选择要办 理网签备案的房间。

房屋信	806.2								
	*13	政区:	黄浦区	2024	建筑面积	: 1 2024	m		
tria	相质	方式: 室号:	拆间 202	*£%:	202412				
Leint .	序号	房间名	称	20241012 坐落			房间面积		
۲	1	南1	06:13:34	1. Aug.	06.13.5		30	06.13.34	
0	2	南2	8/12/10/2	1.000	1012-		25	8/124/10/21	
	3	463		and the second s	1000		25		
	04	364		E-11-24/10/21 06-1	0.000		20		



若房屋尚未拆间,将提示请先办理房屋拆间。

#### 2.填写双方信息

**经纪机构权限**:房屋权属校验通过的产权人自动作为出租人之一,姓名、证件信息 不可修改,补充填写手机号码。根据实际情况,填写剩余的出租人、承租人和居住人基 本信息,如需增加,点击左下方【添加】按钮,如需删除,点击操作栏内的【删除】按 钮。证件类型为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的,系统将在网签备案提交 时进行姓名与证件号码二要素校验。



**租赁企业权限:**出租人默认为当前操作的租赁企业,不可修改、删除或新增其他出 租人,补充填写经办人手机号码。根据实际情况,填写承租人和居住人基本信息,如需 增加,点击左下方【添加】按钮,如需删除,点击操作栏内的【删除】按钮。证件类型 为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的,系统将在网签备案提交时进行姓名与 证件号码二要素校验。

出租人: 0000						
序号 姓名		证件类型 子子 的 2012	证件号码	手机号码		操作上号 10021
1 上流 管	理有限公司	统一社会信用代码	1000-01	13566669999	6.0	204
承租人:	E 9 00 10/21 01		E-5-0110121 C	11.0	F 30410/21 01.	
序号 姓名 6		证件类型	证件号码	手机号码		操作
1 张三		身份证		15699998888		读卡 審 翻除
() 添加						
居住人:						
序号 姓名		证件类型	证件号码	手机号码		操作
			51-0 <sup>6:06</sup> 无数扩	a 01.06.06		
<ul> <li>● 添加</li> </ul>						

#### 3.填写租赁合同备案期限、相关费用信息

根据实际情况,填写租赁期限和交付日期。日期范围需满足业务要求,如不满足要求,系统将提示重新填写。备案期限根据租赁期限自动生成(起:默认系统当天日期; 止:租赁期限结束日期且备案期限不少于 30 日,不超过 3 年)。

交付日期和租赁期限信息 2024-10-21 起至 2028-10-21 \*租赁期限: \*交付日期 2024-10-21 相关费用(温馨提示:非必填,提取公积金、申请廉租补贴,需根据实际情况填写) 元/月 月租金: 人民币 个月的租金,即 保证金: 备案信息(备案期限根据租赁期限,不少于30日,不超过3年) \*备案期限: 2024-10-21 起至 2027-10-21 操作当天 自动截取

相关费用信息非必填,根据实际需要填写。

#### 4.打印备案申请书

全部信息填写完整后,点击【保存】按钮,提示保存成功。点击【打印备案申请书】 按钮,打印备案申请书,请仔细核对申请书上的信息。确认无误后,点击页面上的【提 交】按钮,提交备案申请信息。

注意: 备案提交后将无法进行备案申请书的打印,请备案提交前确认已完成了备案 申请书的打印。



#### 5.实名认证

证件类型为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的出租人和承租人,需进行 实名认证。请租赁当事人使用微信扫描对应的二维码进行人脸识别,手机端显示认证成 功后,点击系统页面的刷新按钮。当事人全部认证通过后,点击提交。若实名认证未通 过,需要发起强制核验申请的,操作详见【第三部分 强制核验】。





## 6. 打印结果文件

提交成功后,可打印合同文本和备案通知书。

台问				×
() 潮	all the orthogram	天数据 2244 2020年1月		
交付日期	01 月和祖美期限信息			
	*祖族期限: 2024-10-21 起至 2028-10-26 止 *交付日期 2024-10-21			
相关费用	() ( 温馨提示: 非必填, 提取公积金、申请廉粗补贴, 需根据实际信况填写)			
	月租金: 人民币 元月	= 是小派的120122.44 大写:		
	01.22.M2	200		
备案信息	2 (备案期限根據相质期限,不少于30日,不超过3年)			
		BUSELORIA OT A	BINK DOZALOPIZ OT A	
		打印合同文本 打印备案通知书	121 01.22.44	

## 二、分散式备案(一体化-公房)

持租用公房凭证(红卡)的,通过该菜单发起申请。

备案(一体化-公房)菜单,草稿页面,点击【签约】,进入备案一体化(公房) 新增页面。

分散式备案 🔺	各家一休化(公房)							
备案 (一体化)	出来 叶瓜 (4万)							
备案(一体化·公房)	草稿 有效	历史						
强制核验查询			44.58 (1816) - A (10)	201		100 H H H H		
合同打印 注销	A SPORTER AND		10	49/11/1		2/8//J		2 (S) (2^A ~
备案打印   注销	201 坐落	出租人	承租人 201	租赁期限	租金	10 秋态	创建时间	操作
1. A. J. A. J.					无数据			

填写房屋权属及产权人信息后,点击【核验】按钮,系统对房屋权属信息(含人房

一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。

房屋住息	
证明信息	
*房屋证明类型: 租房公用凭证 *房屋证明编号:	日描象形明
*产权人姓名: *产权人证件号: *产权人证件号:	(读卡) 核验
*产权人证件类型: 身份证 -	

校验通过后,系统自动获取公房房屋信息填充到房屋信息区。校验不通过的,系统 将给出具体原因提示,可根据实际情况决定是否继续操作,继续操作详见【第三部分 强 制核验】。

后续操作步骤同租赁分散式备案(一体化)。

#### 三、网签备案查询、打印与注销

#### 1. 网签备案查询与打印

业务管理员可查询、打印本机构操作的全部网签备案,业务操作员仅可查询、打印 本人操作的网签备案。

途径一:该途径查询范围为新系统新增的一体化网签备案。

在备案(一体化)或备案(一体化-公房)菜单,选择有效、历史页面,点击查询 【放大镜】,可以分别查询有效和历史的网签备案信息,点击【查看】,在详情页底部 可打印网签合同和备案通知书。





途径二: 该途径查询范围包含原系统存量的网签/备案和新系统新增的网签/备案。 通过"合同打印|注销"菜单,在有效、历史页面可以分别按条件搜索网签合同, 支持查看网签信息、打印网签合同文本。该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。



通过"备案打印|注销"菜单,在有效、历史页面可以分别按条件搜索备案,支持 查看备案信息、打印备案通知书。该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。



途径三:业务管理员权限,查询范围包含原系统存量的网签/备案和新系统新增的 网签/备案。

通过网签备案查询-"合同查询"菜单,在有效、历史页面可以分别查询网签合同, 支持查看网签信息、打印网签合同文本。该菜单支持精确查询及批量查询。

	合同查询											
	合同号			坐落	请输入	承租方	训练入	承租方证号	请输入		出租方	请输入
	出租方证号	请输入		精准查询 Q	20 02.12							
	0740241201											
备案查询 🔺	×	全部	¥	合同日期	开始日期	结束日期	239操作.	人 请输入		操作人组织	请输入。22.39	批量查询(
渣询	有效	历史										
	合同号	堂	落区	붠	相人 承租人	承租面积	相金	后增操作人 新增	操作组织	新增时间	合同开始日期	合同结束日期。
	1024 C	-			and the	100	1000	all Ho			1000.000	24120
	< 1 >	908 1	页 确定 共1条	10条/页 ~								

通过网签备案查询-"备案查询"菜单,在有效、历史页面可以分别查询租赁备案, 支持查看备案信息、打印备案通知书。该菜单支持精确查询及批量查询。

-	备案查询		10021355	2024				02.13.55	101m			0021356	10	101-
-	备案证号	唐输入 201 <sup>3</sup>	合同号	這输入		坐落	1941人		承租方	请输入		承租方证号	请输入	
-	出租方	and the second	出租方证号	请输入		精准查询 Q								
分散式备案 👻														
网签备案查询 🔺	×	全部	~ 备案日期	开始日期		结束日期		操作人	请输入		操作人组织	请输入5 <sup>55</sup>		批量查询 Q
合同查询														
备案查询	有效	历史												
•••••••	备案号 3	合同号	备案期限	备案日期	生活	×	出租人	承租人	承租面积	租金	是否阿签	操作人	操作组织	1915
	e partie	1. ( Internet	i anna i	THE R. L.		181	2.00	100	-	1000	100	10000	1.000	皇后
	< 1 >	918 1 A AZ	共1条 10条/页 🗸											

#### 2. 网签备案注销

业务管理员可注销本机构操作的全部网签备案,业务操作员仅可注销本人操作的网 签备案。

途径一:该途径注销范围为新系统新增的一体化网签备案。

在备案(一体化)或备案(一体化-公房)菜单的有效页面中,点击搜索【放大镜】, 在列表中选择需注销的网签备案,点击【注销】。



点击【打印备案注销申请书】,请当事人确认签名后,点击【确定注销】。



填写注销原因,点击【确认】。



请租赁当事人使用微信扫描对应的二维码进行人脸识别,手机端显示认证成功后, 点击系统页面的刷新按钮。当事人全部认证通过后,点击提交。



途径二:该途径注销范围包含原系统存量的网签/备案和新系统新增的网签/备案

通过"合同打印|注销"菜单,在有效页面可以按条件搜索网签合同,进行合同注销。该合同注销功能仅针对无备案的合同。若合同已备案,请至备案注销中注销备案(注销备案同时会将网签合同一并注销)。该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。

分散式备案 🔺	合同打印 注销				
备案 (一体化)	and the second sec				
备案(一体化 - 公房) 强制核验查询	合同号 遗读入	坐落 活油入	承租方 法输入	承租方证号	出租方 吉祉入
合同打印 注销	1000 000 000 000 000 000 000 000 000 00				
备案打印   注销	有效 历史				
	合同号 生活 人名美国	山租人 承租人	承租置积 租金 开	始日期 结束日期 是否备案	新增操作人 新增操作 新增时间 操作
	concernes, manager, ma	100 10.	21	2024-10-23 2026-10-23 是	2024-10-2 😢 🕎
	< 1 > HH 1 页 确定 共1	1条 10条/頁 マ			CASE OF A OF

通过"备案打印|注销"菜单,在有效页面可以按条件搜索备案,进行备案注销。 该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。

分散式各案 ▲	备案打印	注销													
★ (一体化) 香案 (一体化 - 公房) 强制核治查询 会同打印↓注:	备案号 出租方	道镜入 5 <sup>9</sup> 语输入		合同号 出租方证号	适输入 适输入		坐落 查询 Q	of thes		承租力	5 IBRA A 01-46-59		承租方证号		
备案打印 注销	有效	历史													
	备案号	ť		备案期限	备案日期	坐落	× ,	出租人	承租人	承租面积	租金	是否网签	操作人	操作组织	操作
		0.57	1 87 8	1.6 10.6/5 -			-	100	11	1.1	10000	是 1024	1981	-1818-	2 <b>1</b>
	Company of the second	-	A NC A	10 10 00 1											

## 第二部分 仅网签权限

#### 一、分散式网签(产权房签约)

持以下7类房屋证明的,通过该菜单发起申请:上海市房地产权证、不动产权证、 房屋所有权证、上海市房地产预告登记证明(预告登记)、不动产登记证明(预告登记)、 一手房合同、不动产登记簿。

#### 1.填写权属信息和房屋信息

产权房签约菜单,草稿页面,点击【签约】,进入产权房签约新增页面。

分数式网络	Ŧ	和房签组	5	1.12	25 1	52 <sup>34</sup>		and the	20200		202.04
公房使用权转租签约		草稿	有效	历史							
合同打印   注明 强制核验查询		102309	6 <b>65</b> (392)		坐落	HHA 20022		<b>承租方</b> 1810人		出租方。這個人	Q. Eth
		坐落		出租人	录租人		租赁期限	租金	· S · 秋志	创建时间	操作

填写房屋权属及产权人信息后,点击【核验】按钮,系统对房屋权属信息(含人房 一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。注意:请正确选择房屋证明类型,按 规则填写房屋证明编号。房屋证明类型与房屋证明编号匹配方可读取产权信息。详见附 件一:产权信息录入指南。

合同					20 <sup>2</sup> ×
房屋信息 合同信息					
证明信息					
*房屋证明类型:	上海市房地产权证 🔹	房屋证明编号:		扫描象形码	
产权人姓名:		产权人证件号:		(法市) 枝油	
产权人证件类型:	身份证			B11-78-10121	

校验通过后,系统自动获取房屋登记信息填充到房屋信息区。

ы					
房屋信息  合同信息					
证明信息					
*房屋证明类型:	上海市房地产权证	房屋证明编号:	黄2		
产权人姓名:	-	产权人证件号:	3		
产权人证件类型:	身份证				
房屋信息					
*行政区:	黄浦区		建筑	132.65 200 m <sup>2</sup>	
租赁方式:	整租	*坐落:			
*室号:	703 202				

校验不通过的,系统将给出具体原因提示,可根据实际情况决定是否继续操作,继续操作详见【第三部分 强制核验】。

租赁方式可选择"整租"或拆间。

房屋信息								
*行政区:	黄浦区		•	建筑面积	: 1	2024	m²	
租赁方式:	整租 2002100	*坐到	落:	- All and a series				
*室号:	整租							
	拆间							
出租人:								

如选择"拆间",系统将自动读取并展示房屋的拆间信息,在拆间列表中选择要办

理网签的房间。

房屋信	806-×								
	*行	政区:	黄浦区		* 建筑面积	: 1 2022	m		
	租赁	方式:	拆间 2100	*坐到	落:				
		室号:	2020						
拆间									
	序号	房间名	3称	20241 坐落		2024	房间面积		
۲	1	南1	× 106:13:34	1.000	0613'5	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	30	× 1.06.13.34	
0	2	南2	E1100412012	- 34	1012		25	8/10/21	
	3	4t3					25		
	04	北4		012106.1			20		

若房屋尚未拆间,将提示请先办理房屋拆间。

房屋信息  合同個	息			
证明信息				
*房屋证明类	型: 不动产权证	房屋证明编号: 沪(2	S OLALON CONTRACTOR	
产权人姓	名: 1	产权人证件号:		
产权人证件类	型: 其他证件			
and the second second				
房屋信息		4US(0) 0251.20	10251 2V	
。 *行政	区: 宝山区	信息 * 建:	202 <sup>M</sup> ×	
租赁方	式: 整租	*坐落: 海;	刘未拆间,请先办理房屋拆间	
*室	号: 303 <sup>254</sup>	10 2024	确定	
AFRS 02.51				

## 2.填写双方信息

**经纪机构权限**:房屋权属校验通过的产权人自动作为出租人之一,姓名、证件信息 不可修改,补充填写手机号码。根据实际情况,填写剩余的出租人、承租人和居住人基 本信息,如需增加,点击左下方【添加】按钮,如需删除,点击操作栏内的【删除】按 钮。证件类型为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的,系统将在网签提交时进 行姓名与证件号码二要素校验。



**租赁企业权限:**出租人默认为当前操作的租赁企业,不可修改、删除或新增其他出 租人,补充填写经办人手机号码。根据实际情况,填写承租人和居住人基本信息,如需 增加,点击左下方【添加】按钮,如需删除,点击操作栏内的【删除】按钮。证件类型 为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的,系统将在网签提交时进行姓名与证件 号码二要素校验。

出租人: 0600								
序号 姓名		证件类型 人名 1002	1	证件号码	手机号码	9		操作 5 5 6 10 22 0
1 上浩 音	理有限公司	统一社会信用代码	1		135666	59999	30.30	200
承租人:	E956-1012101.			I 56 -1 0121 01		Ŧ	54102101	
序号 姓名		证件类型	30.06	证件号码	手机号码	1		操作
1 张三		身份证	round - :		156999	98888	1	** 新聞除
<ul> <li>(1) 添加</li> </ul>								
居住人:								
序号 姓名		证件类型	1	证件号码	手机号码	9. E		操作
				无数据				
● 添加								

#### 3.填写租赁合同备案期限、相关费用信息

根据实际情况,填写租赁期限和交付日期。日期范围需满足业务要求,如不满足要求,系统将提示重新填写。

交付日期	和租赁期限信。	- <u>221</u> 息				
	*租赁期限:	开始日期 起	至 结束日期2024100	止		
	*交付日期					
相关费用	(温馨提示: :	非必填,提取公积金、申请廉租补贴	,需根据实际情况填写)			
	月租金:	人民币	202411012元	/月	大写: 2024101	
	保证金:	1,10123 06-34 A	月的租金,即	元		

相关费用信息非必填,根据实际需要填写。

#### 4.打印申请书

全部信息填写完整后,点击【保存】按钮,提示保存成功。点击【打印申请书】按钮,打印网签申请书,请仔细核对申请书上的信息。确认无误后,点击页面上的【提交】

按钮,提交网签申请信息。



注意:提交后将无法进行申请书的打印,请提交前确认已完成了申请书的打印。

#### 5.实名认证

证件类型为身份证、港澳通行证、台湾通行证、永居证的出租人和承租人,需进行 实名认证。请租赁当事人使用微信扫描对应的二维码进行人脸识别,手机端显示认证成 功后,点击系统页面的刷新按钮。当事人全部认证通过后,点击提交。若实名认证未通 过,需要发起强制核验申请的,操作详见【第三部分 强制核验】。





## 6.打印结果文件

提交成功后,可打印备案申请书和合同文本。

● 承知 居住人:				
序号 姓名	证件类型 200 200	证件号码	手机号码。	Here and a solution
		无数据		
() <del>a</del> n				
交付日期和租赁期限信息				
*租赁期限: 2	1024-10-23 起至 2026-10-23	i£		
•交付日期 2	024-10-23			
日关費用(温馨提示: 非必	頃,提取公积金、申请廉租补贴,需根据实际情况境写)			
月程金: )	А.Е.Б	Я	大写: 20000000	
保证金、	*月的租金.即	a states		
		打印备案申请书	170±R文本	

也可在"有效"标签页,输入查询信息,点击操作栏的【查看】按钮,在详情页面 底部点击【打印备案申请书】【打印合同文本】按钮打印相关文件。

分散式网签	产权定签约									
产权房签约	1 12037523									
公房使用权转租签约	草槓	有效 历史								
合同打印   注明 强制核验查询	合同	号 遗输入		坐落 時に入っつの		承租方 语语入		500 出租方 动脉	N	1
	合同号	坐落	出租人	承租人	承租面积	租金	秋态	签约日期	是否已备案	操作
	202		and a second	100	6		有效	2024-10-23	The Market	<b>主日</b> (新行)
	1 2133	1 页 确定 共1条	10条/页 🗸							1
	and the state	3								

备案申请书经网签机构盖章后,提供给当事人。当事人可持备案申请书和身份证明 至线下窗口办理租赁备案。

	上海市信	房租赁合同	日备案申请	书		
		(新增)			含合同编号	
			网签合	同编号: 2	024	
房屋坐落	1			部位	全部	
11.50	姓名或名称	证件类型	证件号码	3	联系电话	
出租入		其他机构证件			13655559999	
承租人	÷	身份证		-	17599998888	
共同居住人						
租赁面	i积		100	(平方米)		
租赁期	限	2024年10月23日 至 2026年10月23日				
租金(非	必填)	人民币元/月				
出租人: 承租人:	(3	登章) 签章)	网签机 上海 <sup>」</sup> 申请日	构 (盖章) 1 3 期: 年	<mark>産 盖章</mark> <sub>26有限公司</sub> 月 日	

## 二、分散式网签(公房使用权转租签约)

持租用公房凭证(红卡)的,通过该菜单发起申请。

公房使用权转租签约菜单,草稿页面,点击【签约】,进入新增页面。

分散式网签 🔺	公房使田权转租签约					
产权房签约	AUX 0101010111111111					
公房使用权转租签约	草稿 有效 历史					
合同打印 注销	会問号 活动)	#3 200 - 00 <sup>00</sup>	承知方 (200)	出版方 (20)	0 =	10 x6 x6 25
强制核验查询	金箔 出租人	承租人的公司	期限租金	状态	创建时间	操作
			无数据。10			

填写房屋权属及产权人信息后,点击【核验】按钮,系统对房屋权属信息(含人房 一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。

房屋信息 合同信息					
证明信息					
*房屋证明类型:	租房公用凭证 🔻	*房屋证明编号:	- Conservation (Conservation)	扫描条形码	
*产权人姓名:	3.09	*产权人证件号:	13:09	し しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょ	
*产权人证件类型:	身份证			ES 8110/21 01	

校验通过后,系统自动获取公房房屋信息填充到房屋信息区。校验不通过的,系统 将给出具体原因提示,可根据实际情况决定是否继续操作,继续操作详见【第三部分 强 制核验】。

后续操作步骤同分散式网签(产权房签约)操作。

#### 三、网签查询、打印与注销

#### 1. 网签查询与打印

业务管理员可查询、打印本机构操作的全部网签,业务操作员仅可查询、打印本人操作的网签。

途径一:该途径查询范围为新系统新增的网签。

在产权房签约或公房使用权转租签约菜单,选择有效、历史页面,点击查询【放大镜】,可以分别查询有效和历史的网签信息,点击【查看】,在详情页底部可打印备案 申请书和合同文本。



途径二:该途径查询范围包含原系统存量的网签和新系统新增的网签。

通过"合同打印|注销"菜单,在有效、历史页面可以分别按条件搜索网签合同, 支持查看网签信息、打印网签合同文本。该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。

ng 🔺	合同打印 注销													
使用权转租签约 打印   注销	合同号	<b>0</b>	]	全落 ià li 向 Q,			承租方		承租方证	9 300 10 19		出租方	请输入	
AREN	有效历史	Ł												
	合同号	坐落	X	出租人	承租人	承租面积	相全	开始日期	结束日期	是否备案	新增操作人	新增操作	新增时间	操作
	20	in the second second	-	-	1001	100.00		2024-10-01	2027-10-22	a	diam'r.		2024-10-2	<u>21</u>
		1 页 确定	共1条 10 条	₩д •										1,023.00



**途径三:**业务管理员权限,查询范围包含原系统存量的网签和新系统新增的网签。 通过网签备案查询-"合同查询"菜单,在有效、历史页面可以分别查询网签合同, 支持查看网签信息、打印网签合同文本。该菜单支持精确查询及批量查询。

		LI 1-132.1-1										
	1	合同号	请输入		坐落	请输入	承租方	諸編入	承租方证号	请服入	出租方	请输入
		出租方证号			精湛蓝油 0、	0.02						
散式网签 👻	10											
签备案查询 🔺		K	全部	Ť	合同日期	开始日期	括東日期	ALBAN H	作人 前领入	操作人	组织 原油入 5500	批量查询 Q,
		有效	历史									
		合同号	坐派	8	E b	出租人 承租人	岸相面积	相金	新增操作人 新步	曾操作组织 新增时间	合同开始日期	合同结束日期 操作
	100							100				

#### 2. 网签注销

1.业务管理用户可注销本机构操作的全部网签,业务操作用户仅可注销本人操作的 网签。2.本机构仅可注销未无备案的网签。操作时请注意确认该网签合同是否已备案。 若网签已备案,则需至线下窗口(街镇/区中心)注销备案(注销备案同时会将网签合同一并注销)。

#### 途径一:

在产权房签约或公房使用权转租签约菜单,在有效页面,点击查询【放大镜】,在 列表中选择需注销的网签,点击【解约】。

分散式网签	产权房签约									
产权房签约 公寓使田和装服等的	草稿 有效	历史 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)								
合同打印 注制	合同号 结能入		坐落 请输入		承租方 1818入		出租方 请输入		Q	
强制核验查询	合同号 坐落	出租人	承租人	承租面积	租金	状态	签约日期	是否已备案	操作	0.10
	Commission in the local division in the loca	and the second	-	100.001	10000	有效	2024-10-23	Ŧ	26 83	
	1 HH 1 R &	Ê 共1条 10条/页 ♥							0	- ×

点击【打印注销网签申请书】,请当事人确认签名后,点击【解约】。



#### 填写注销原因,点击【确认】。



请租赁当事人使用微信扫描对应的二维码进行人脸识别,手机端显示认证成功后, 点击系统页面的刷新按钮。当事人全部认证通过后,点击提交。

该途径注销范围为新系统新增的网签。

**途径二:**通过"合同打印|注销"菜单,在有效页面可以按条件搜索网签合同,进行合同注销。该菜单仅支持精确查询,不支持批量查询。



该途径注销范围包含原系统存量的网签和新系统新增的网签。

## 第三部分 强制核验

#### 一、强制核验申请

可申请强制核验的情形包括:房屋权属核验不通过、重复反复备案情形、其他需要 强制核验的情形。

### 1.填写强制核验申请信息

在新增申请时,输入房屋权属及产权人信息后,点击页面上的【核验】按钮,系统 对房屋权属信息(含人房一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。校验不通过 的将弹出失败原因,并给出提示。根据实际情况判断,如需继续操作的可点击【申请强 制核验】,系统自动获取房屋登记信息填充到房屋信息区。



如因"未找到房屋信息"发起强制核验申请的,需自行填写房屋信息。



继续填写双方信息、租赁合同备案期限、相关费用信息等申请信息。

#### 2.提交强制核验申请

全部信息填写完成后,点击【提交】按钮,系统对房屋权属(含人房一致性)、重 复反复网签备案(整租和拆间)、二要素(证件类型为身份证、港澳通行证、台湾通行 证、永居证的)进行再次校验,弹框显示全部限制信息,输入强制核验申请原因,点击 【提交核验申请】,完成强制核验申请的提交,弹框提示后续办理指导并自动生成强制 核验编号。



草稿 有效	历史		2	2024	7012		4	202a11010 202a11010	
合同号 请输入		坐落			承租方 请输入		出租方请	输入	Q. 签约
坐落	出租人	承租人	224124	1赁期限	租金	状态		创建时间	操作
					无数据				
				信息 200		×			
AN0124 02:24			24110124 02:14	✓ 强制核验申请 号,到房屋所	是交成功。请于30日内持 <u>生区住房租赁</u> 中心办理。	转弦验编			
				号: HY20241	024058590				
88				2024	1012	開定			
A110124 02:12.2		161	SALO124 02:12.			TE TANOIZA'	52.72		The ALLOR

相关当事人持房源核验编号及强制核验申请材料,至房屋所在区住房租赁中心进行 强制核验审核。

## 二、强制核验查询

强制核验查询菜单,搜索点击查询按钮,可查看强制核验申请状态及详情。

	由連行為								
核验查询	をおしま 枝独嶋号 1010	x]	9						
	核验编号	申请人	申请人组织	出租人	承租人	坐落 202202	申请时间	状态	操作
		85.9	press and the	808	WE SOUND	Design of the local division of the	2024-10-24 10:12:54	待审核	童石
	1 F(R 1 /	确定 共1条 10条/页	~					A TONIOCO	

分散式网签	合同详情	100m	252.00		1010
产权房签约	1	A REAL PROPERTY	and the second s	1923 <sup>10</sup>	
	居住人:				
	序号 姓名 3 1	证件类型 2020年	证件号码 2432	手机号码	
强制核验查询	======================================		无数据		
	交付日期和租赁期限信息				
	*租赁期限: 2024-10-24 *交付日期 2024-10-24	最重 2025-10-23 止。			
	相关费用				
	月租金: 人民币 ~ 保证金:	10000         元/月           个月的租金.即         元	大写: 重万元整		
	at an and a set		打印备案中请书		

仅网签权限的机构,可点击【查看】,在页面底部打印备案申请书。

强制核验完成后,状态栏会自动更新办件状态。审核通过的,可打印合同文本和备 案通知书;审核不通过的,将显示不通过的原因。

申请记录								
核验编号	请输入	Q						
核验编号	申请人	申请人组织 2020	出租人	承租人	坐落	申请时间	状态	操作
	100	179	100	张三 222	.29	2024-10-24 10:12:54	通过 0228-29	查看
1 到第 1	页 确定 共1条 1	10条/页 🖌					102A11012A	×



# 附件 产权信息录入指南

## 1.房屋所有权证





颁发机关:上海市房产管理局 或 上海市房屋土地管理局

录入时房屋类型证明选择房屋所有权证,按照"沪房<区县简称>字第<年份><6 位编号>号"录入(注:编号一般为6位,不足6位的需在编号前加0凑够6位),上 图示例录入为:南1991012345

## 2.上海市房地产权证



颁发机关:上海市房屋土地管理局

或 上海市房屋土地资源管理局

或 上海市住房保障和房屋管理局 上海市规划和国土资源管局

录入时房屋类型证明选择上海市房地产权证,按照"沪房地<区县简称>字(<年份>)第<6位编号>号"录入,上图示例录入为:沪房地南字(2005)第012345号

## 3.不动产权证



录入时房屋类型证明选择不动产权证,按照:"沪(<年份>)<区县简称>不动产权 第<6位编号>号"录入,上图示例录入为:沪(2017)普字不动产权第012345号

2012 -	art	
		房地产 人: 同时 日本
A 上海市	房地产登记证明	
Certificate of Registra	ation of Real Estate of Shanghai Municipality	房地产权利人: 上海 公司
	日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日	房地产坐落: 伽利幸
(		AND LA PROPERTY
	DISTANCE AND ADDRESS	1012或至う: 建筑而刻。 平方来
登记日: 2014		上地面积, 组成土地使用权面积
登记证明号:	401024567	
浦201	401234567	He has Marken The
本证明记载的事项已	经房地产登记机构登记,相关事项	德名爾行道面.
走省支制,应当宣风厉地 The matters specified in this	I 至 Ю 再。 I certificate have been registered with the	
eal estate registration author ition book of the real estate to	rity and it shall be referred to the registr- o identify whether the items thereon have	附
een modified.	a the se	
*区房台	to the the set	h. in
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	8 法市中部在祭订月	6 23
海北半洋市へで	Sbangha Manopality Registrar of Pinal Es	

4.上海市房地产登记证明(预告登记)

录入时房屋类型证明选择上海市房地产登记证明,按照"区县简称+年份+8位编号" 录入,上图(样例是租赁登记证明)示例录入为: 浦 201401234567

## 5.不动产登记证明(预告登记)



录入时房屋类型证明选择不动产登记证明,录入:沪(<年份>)<区县简称>字不动产证明第<8位编号>号。

## 6.一手房合同号



录入时房屋类型证明选择一手房合同,直接录入数字即可。

## 7.租用公房凭证



	租赁户名		a sa sa ba		产权属承租户的搭建
	身份证号	the M	Berthuman		
	房屋地址				and the state of the second provide and the state of the
	月租	AN UPPLA	為不課 理	18-25	1044 521
		独用租	I货部位	<b>注</b> 注:	PD 22
	鏡用名称	: 使用面积(m <sup>2</sup> )	独用名称 使用	[前] 祭马(m²)	the lot of the second state of the second state of the
			Martin St. Mart		
		++	JL	10 10 10	14 <del>14</del>
		1千	江	公元日日	1千 51
			A THE PARTY	(2.15 T	A STREET AND A STREET
-	1		1 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
	6	公用租	以前位	0.5	
		名称	名称		
					余形時編号: 24 位数字
					and a second sec
					填写单位;
		Contraction of	ALL REPORT		
				- 10 T	

录入时房屋类型证明选择租用公房凭证,直接对应录入红色线框内条形码编号即可。

8.不动产登记簿

上海市不动产登记簿			
特别告知: 1.申请人本次申请查阅房屋1类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。 2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起 行政诉讼或于60日内提起行政复议。 房屋状况及产权人信息 No:2022 0			
房屋坐落	Łā ,		
幢号		部位	
建筑面积		其中地下建筑面积	-
房屋类型		房屋结构	
所有权来源		竣工日期	
房屋用途	0	总层数	
权利人			
共有人及共有 情况			
房地产权证号	沪(2021)浦字不动产权第112345号		
受理日期	2021-5-26	核准日期	2021-5-27
备注			

部分机构调阅登记簿的,录入时可根据登记簿记载的权证号录入,录入时房屋类型 证明可选择不动产登记簿,录入红色线框内的房地产权证号即可。