



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）

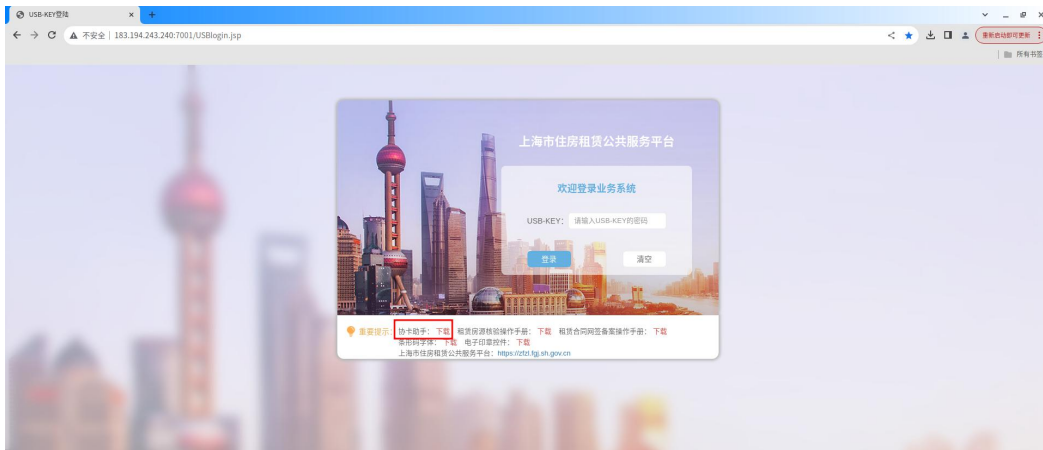
系统登录说明

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”。





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

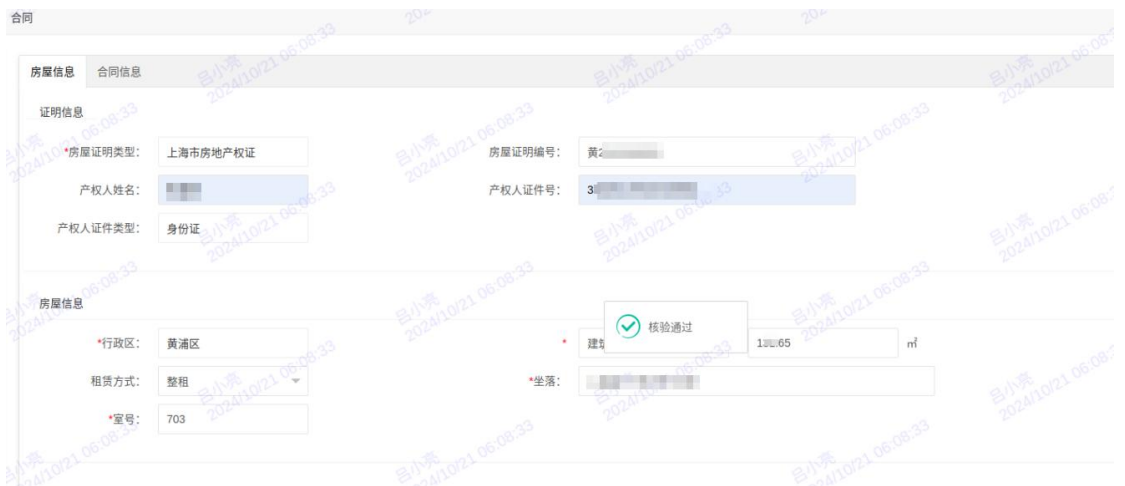
备案（一体化菜单），草稿页面，点击【签约】，进入备案（一体化）新增页面。



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。



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。

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。

序号	房间名称	坐落	房间面积
<input checked="" type="radio"/>	1 南1	...	30
<input type="radio"/>	2 南2	...	25
<input type="radio"/>	3 北3	...	25
<input type="radio"/>	4 北4	...	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。

出租人：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1		身份证		13511112222	

承租人：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1		身份证		15611112222	添加 删除

居住人：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
无数据					

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：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1	上海 蓝理有限公司	统一社会信用代码		13566699999	

承租人：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1	张三	身份证		15699998888	添加 删除

居住人：

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
无数据					

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）。

相关费用信息非必填，根据实际需要填写。

交付日期和租赁期限信息

*租赁期限: 2024-10-21 起 至 2028-10-21 止

*交付日期: 2024-10-21

相关费用 (温馨提示: 非必填, 提取公积金、申请廉租补贴, 需根据实际情况填写)

月租金: 人民币 元/月 大写:

保证金: 个月的租金, 即 元

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 止

操作当天 自动截取

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。

交付日期和租赁期限信息

*租赁期限: 2024-10-21 起 至 2028-10-21 止

*交付日期: 2024-10-21

相关费用 (温馨提示: 非必填, 提取公积金、申请廉租补贴, 需根据实际情况填写)

月租金: 人民币 元/月 大写: 元

保证金: 个月的租金, 即 元

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 止

保存成功

保存 打印备案申请书 提交 打印合同文本

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】。

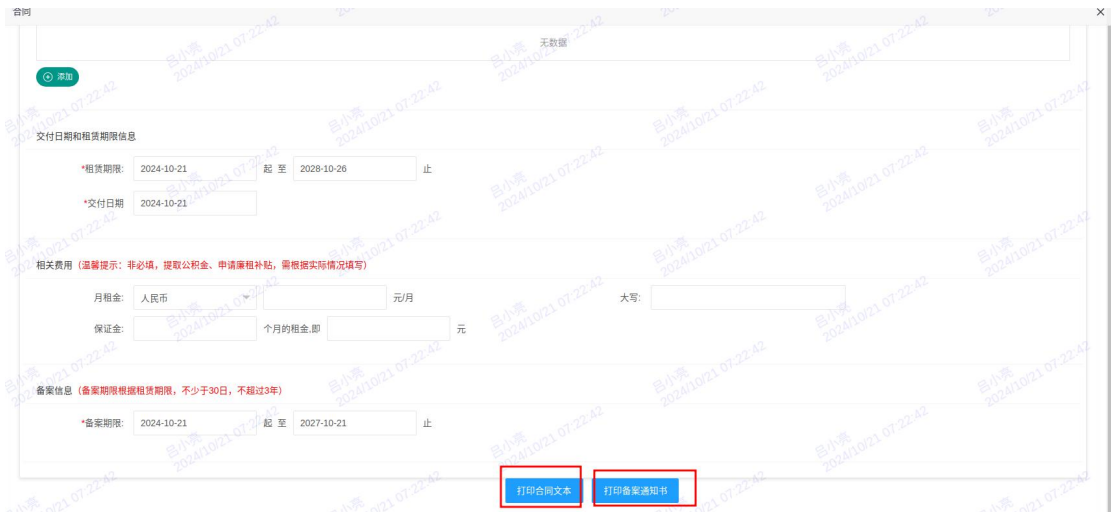
姓名	证件类型	证件号码	认证结果	认证码
(承租人)	身份证	3	未认证	
(出租人)	身份证	3	未认证	

刷新 提交 关闭



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。



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。



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（舍人房

一致性)、重复反复网签备案(整租)进行校验。

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。

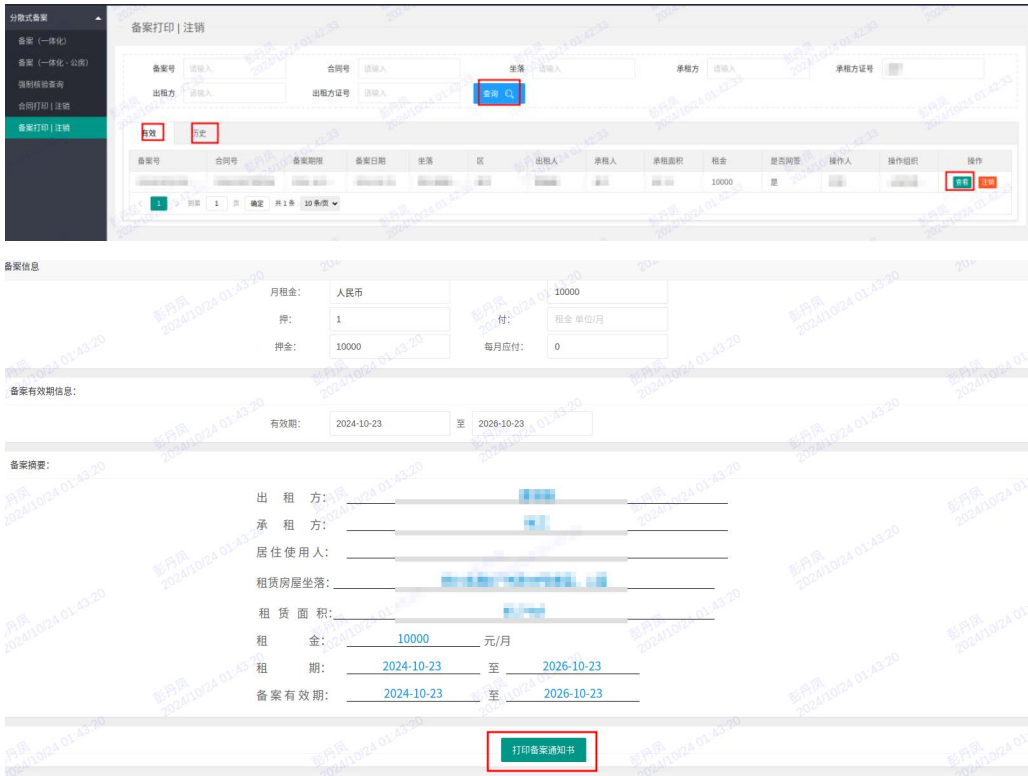
途径一:该途径查询范围为新系统新增的一体化网签备案。

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。



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。



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。

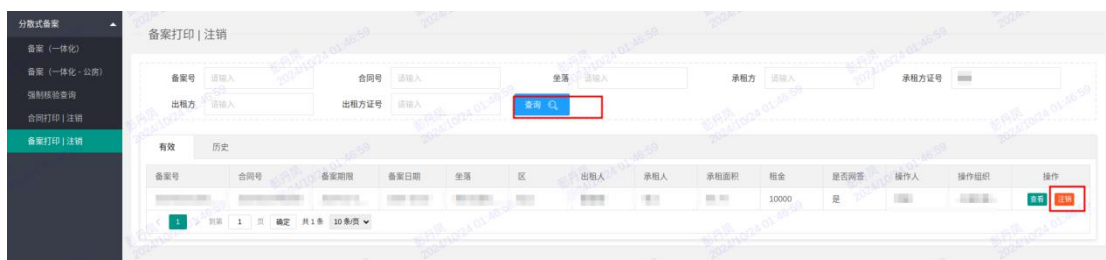


途径二：该途径注销范围包含原系统存量的网签/备案和新系统新增的网签/备案

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。



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。



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

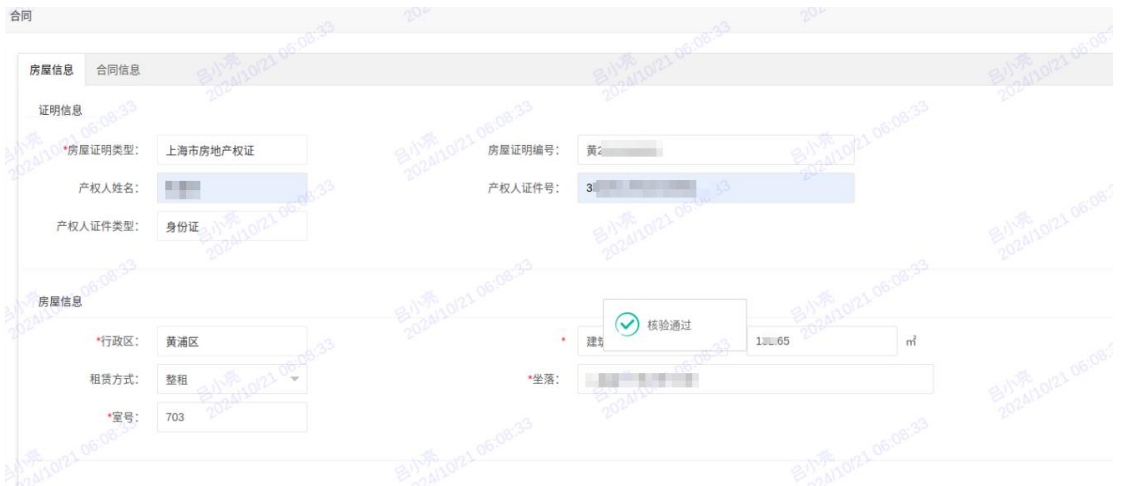
产权房签约菜单，草稿页面，点击【签约】，进入产权房签约新增页面。



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。



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。

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。

序号	房间名称	坐落	房间面积
<input checked="" type="radio"/>	1 南1	[Redacted]	30
<input type="radio"/>	2 南2	[Redacted]	25
<input type="radio"/>	3 北3	[Redacted]	25
<input type="radio"/>	4 北4	[Redacted]	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，系统将在网签提交时进行姓名与证件号码二要素校验。

出租人:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1		身份证		13511112222	
<input type="button" value="添加"/>					
承租人:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1		身份证		15611112222	<input type="button" value="添加"/> <input type="button" value="删除"/>
<input type="button" value="添加"/>					
居住人:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
无数据					
<input type="button" value="添加"/>					

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:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1	上海 蓝理有限公司	统一社会信用代码		13566699999	
承租人:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
1	张三	身份证		15699998888	<input type="button" value="添加"/> <input type="button" value="删除"/>
<input type="button" value="添加"/>					
居住人:					
序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
无数据					
<input type="button" value="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。

相关费用信息非必填，根据实际需要填写。

交付日期和租赁期限信息					
*租赁期限:	开始日期	起	至	结束日期	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		元/月	大写:	
保证金:			个月的租金,即		元

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。

合同

通知

居住人:

序号	姓名	证件类型	证件号码	手机号码	操作
无数据					

通知

交付日期和租赁期限信息

*租赁期限: 2024-10-23 起 至 2026-10-23 止

*交付日期: 2024-10-23

相关费用 (温馨提示: 非必填, 提取公积金、申请房租补贴, 需根据实际情况填写)

月租金: 人民币 元/月 大写: 元

保证金: 个月的租金, 即 元

保存 打印申请书 提交 打印合同文本

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】。

实名认证

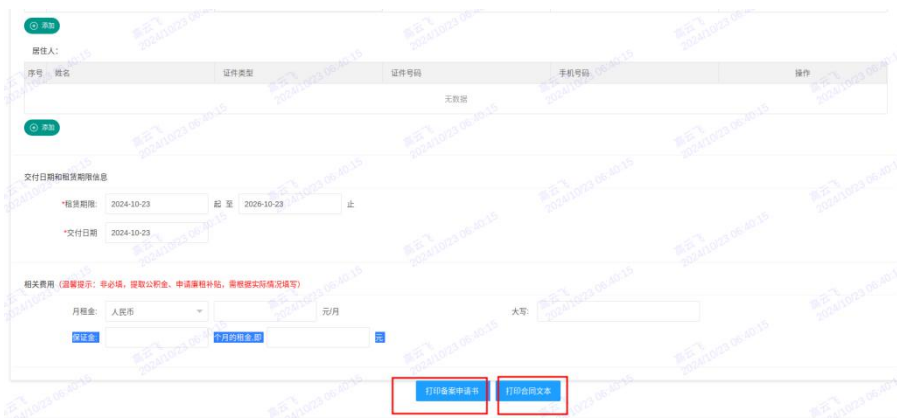
姓名	证件类型	证件号码	认证结果	认证码
■ (承租人)	身份证	3	未认证	
■ (出租人)	身份证	3	未认证	

刷新 提交 关闭



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。



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。



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。

上海市住房租赁合同备案申请书

(新增)

含合同编号信息

网签合同编号：2024

房屋坐落		部位	全部	
出租人	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
		其他机构证件		1365559999
承租人		身份证		1759998888
共同居住人				
租赁面积	(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 0 元/月			
出租人：	(签章)	网签机构 (盖章)	盖章	
		上海	经纪有限公司	
承租人：	(签章)	申请日期：	年 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。



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。

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。

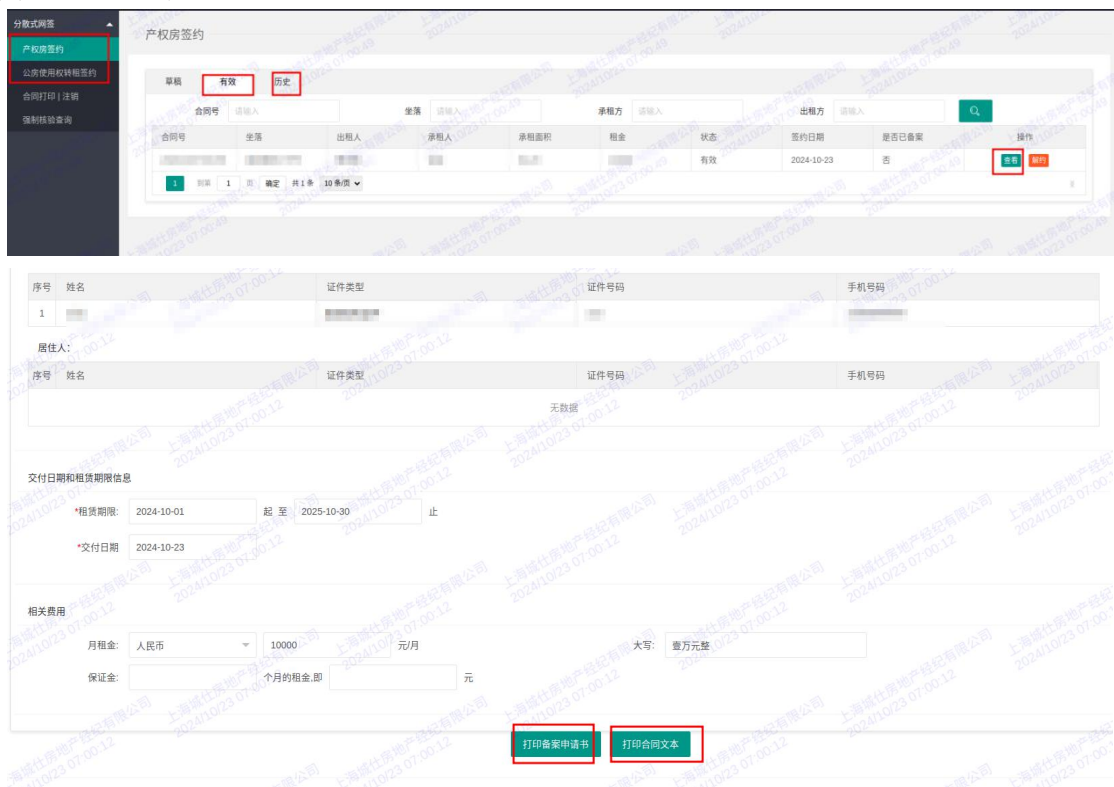
三、网签查询、打印与注销

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。





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

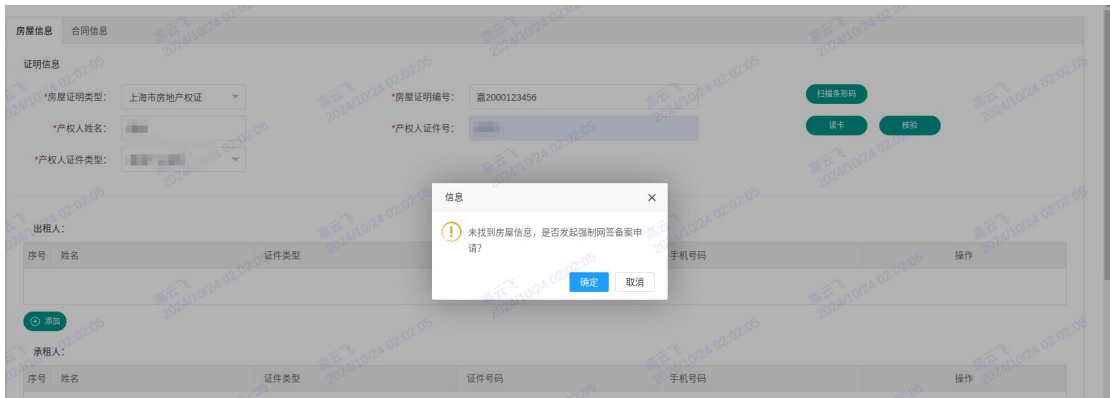
可申请强制核验的情形包括：房屋权属核验不通过、重复反复备案情形、其他需要强制核验的情形。

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。



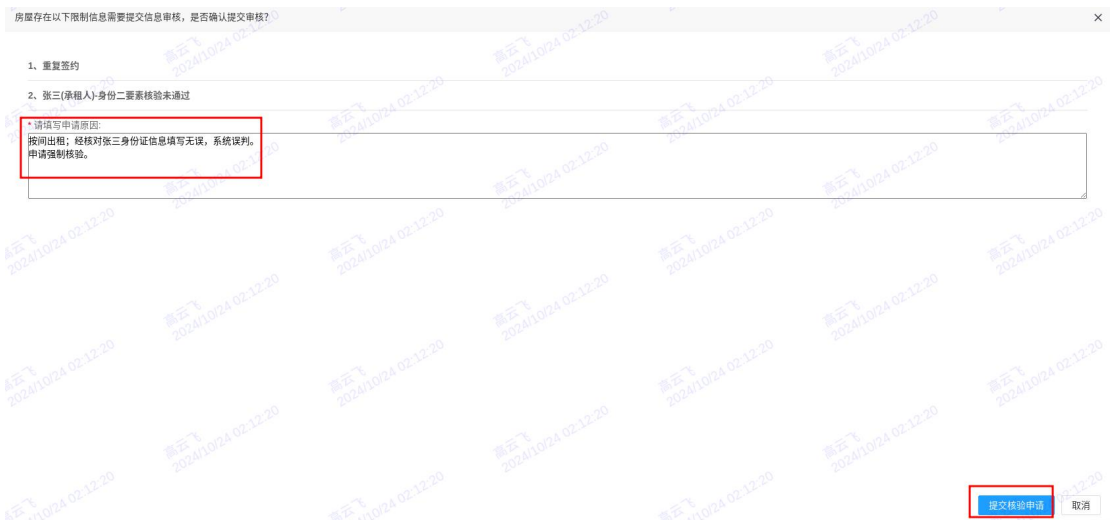
如因“未找到房屋信息”发起强制核验申请的，需自行填写房屋信息。

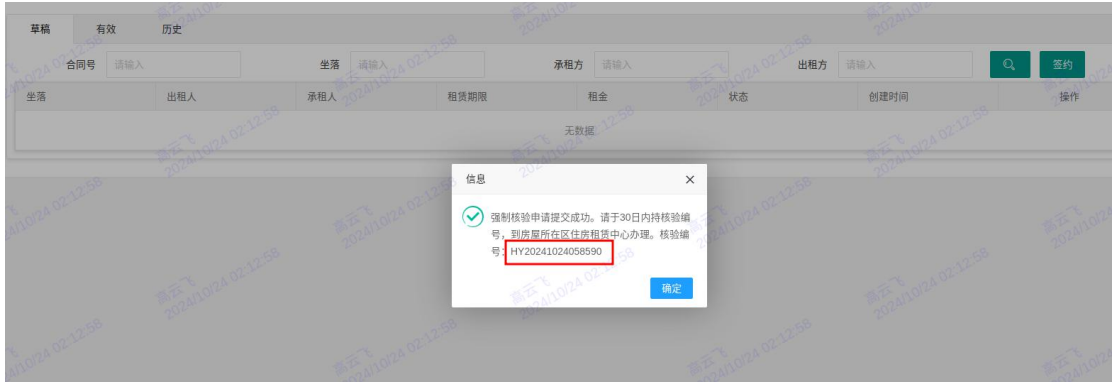


继续填写双方信息、租赁合同备案期限、相关费用信息等申请信息。

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。





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。



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。



合同详情

房屋信息 合同信息 强制核验审核情况

审核结果: 通过

1. 重复签约

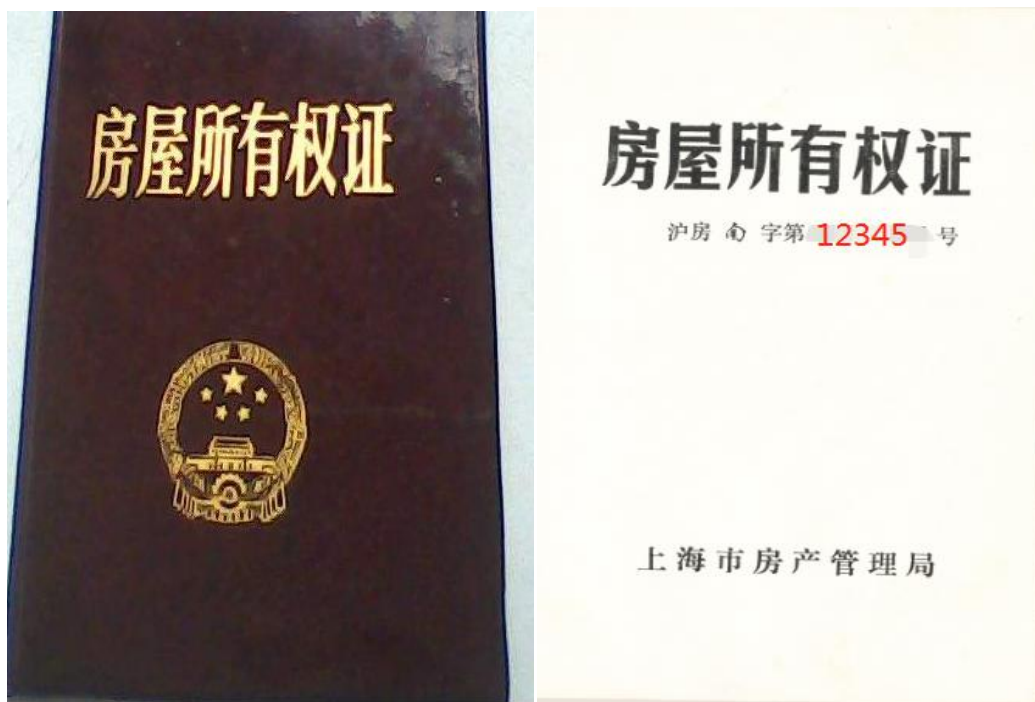
2. "张三(承租人)身份二要素核验未通过"

申请核验原因:
按间出租; 经核对张三身份证信息填写无误, 系统误判, 申请强制核验。

打印合同文本 打印备案通知书

附件 产权信息录入指南

1. 房屋所有权证



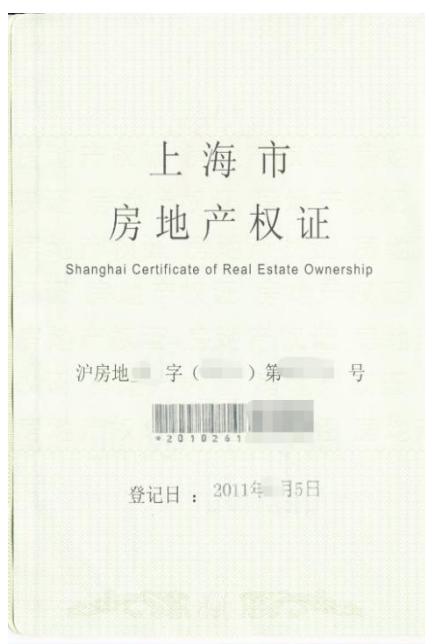
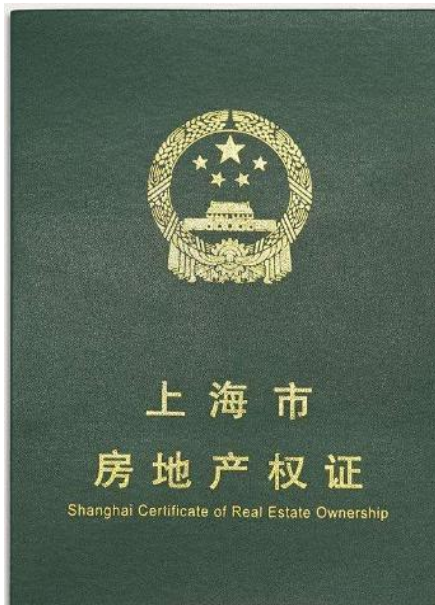
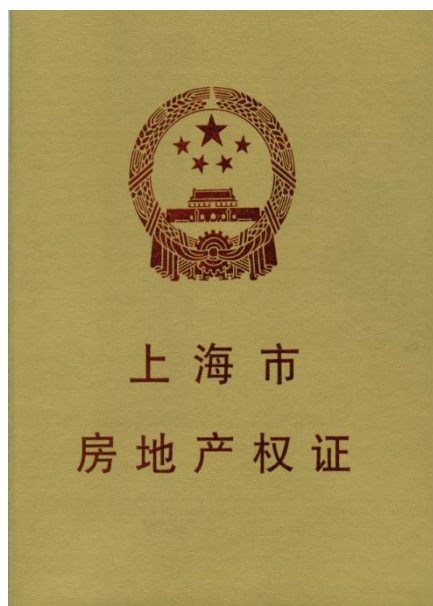
所有权人	[Redacted]					所有权性质	私有
共有人及共有份额	[Redacted]						
房屋座落	[Redacted]						
房屋状况	幢号	室号或部位	结构	层数	间数	建筑面积(平方米)	
		全幢	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	77.8	
附记	[Redacted]						

房屋状况	幢号	室号或部位	结构	层数	间数	建筑面积(平方米)
附记	[Redacted]					

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



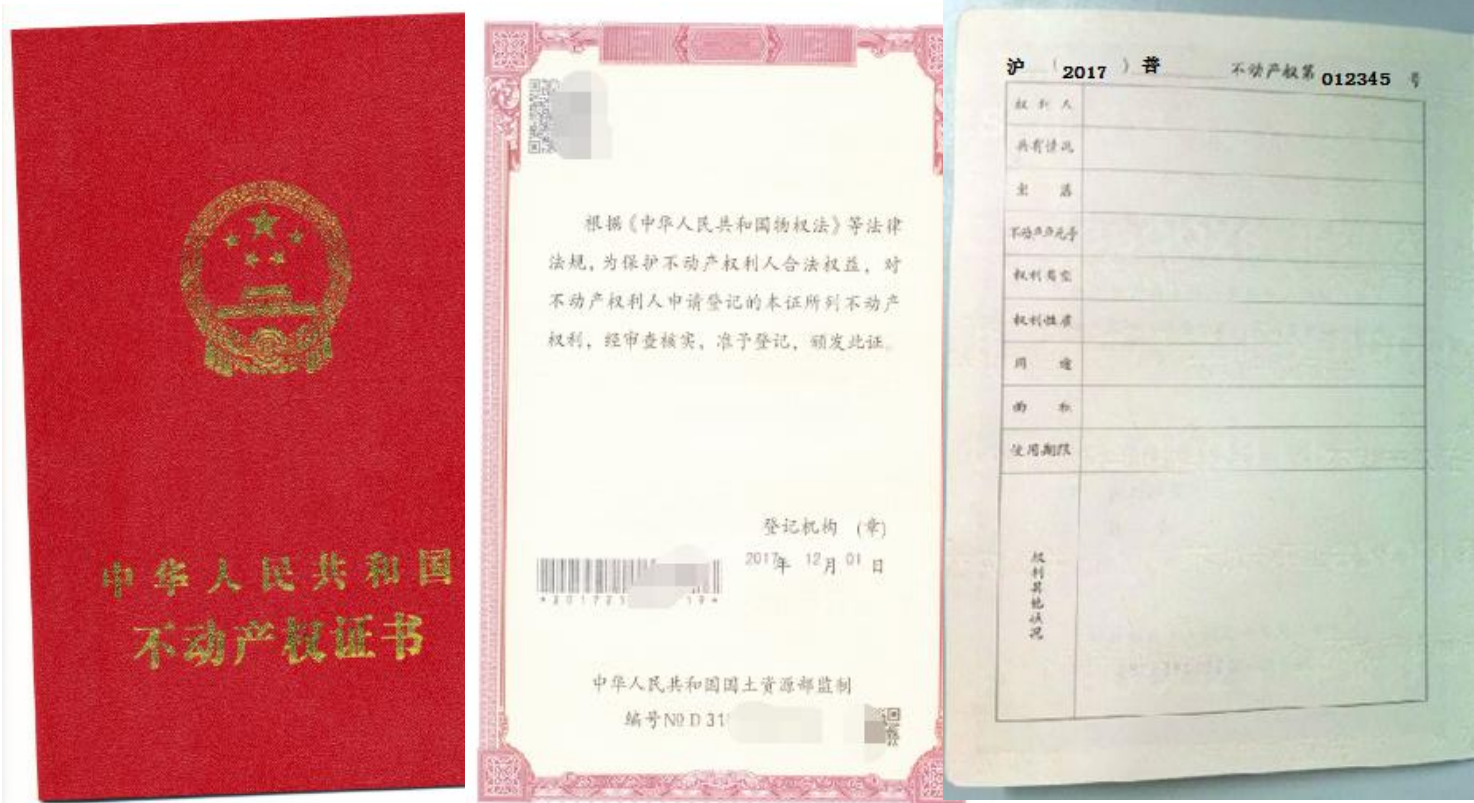
颁发机关：上海市房屋土地管理局

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理局

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

4.上海市房地产登记证明（预告登记）

12-104

2012-014

上海市房地产登记证明
Certificate of Registration of Real Estate of Shanghai Municipality

登记

登记日：2014

登记证明号：**浦201401234567**

本证明记载的事项已经房地产登记机构登记，相关事项是否变动，应当查阅房地产登记簿。
The matters specified in this certificate have been registered with the real estate registration authority and it shall be referred to the registration book of the real estate to identify whether the items thereon have been modified.

填证单位：浦东新区房地产登记处

上海市房地产登记处
Shanghai Municipality Registrar of Real Estate

12-104

房地产人：公司上海

房地产权利人：上海公司

房地产坐落：御利路

部位或室号：

建筑面积：平方米

土地面积：相应土地使用权面积

债权数额：元

债务履行期限：

附

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

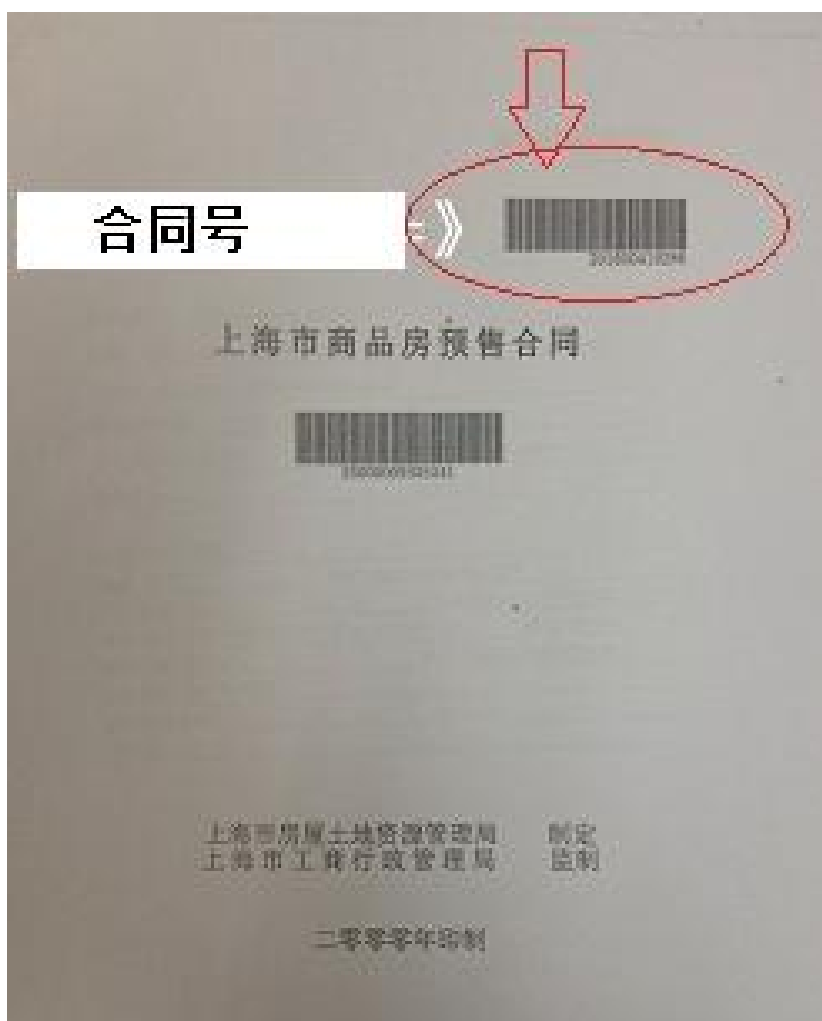
5.不动产登记证明（预告登记）



不动产登记证明		(2017)浦 不动产登记证明第 01234567 号
<p>根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。</p> <p style="text-align: right;">登记机构(章) 年 月 日</p> <p>中华人民共和国国土资源部监制 编号NO. 00123456789</p>		证明权利或事项
		权利人(申请人)
		义务人
		坐落
		不动产单元号
		其他
		附 记

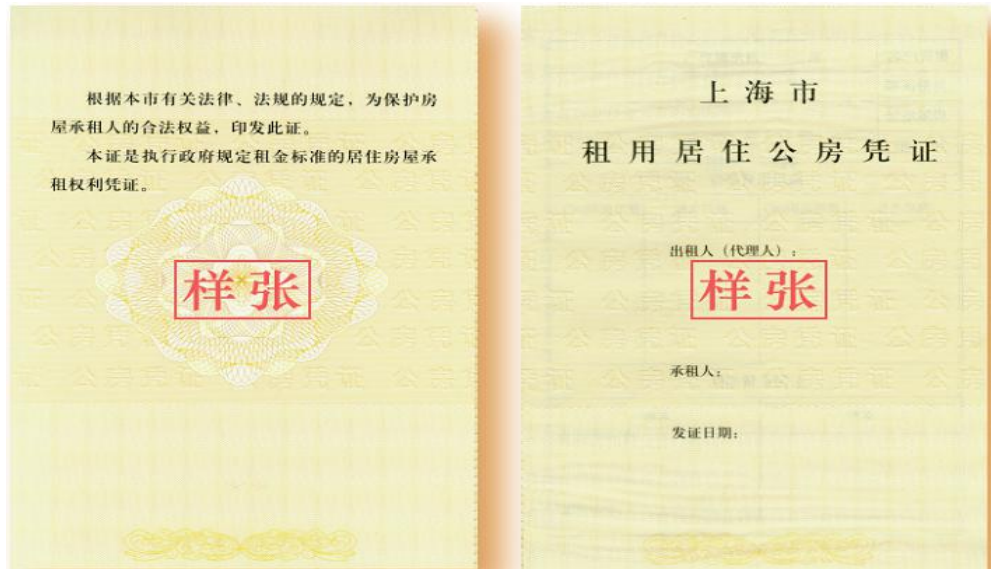
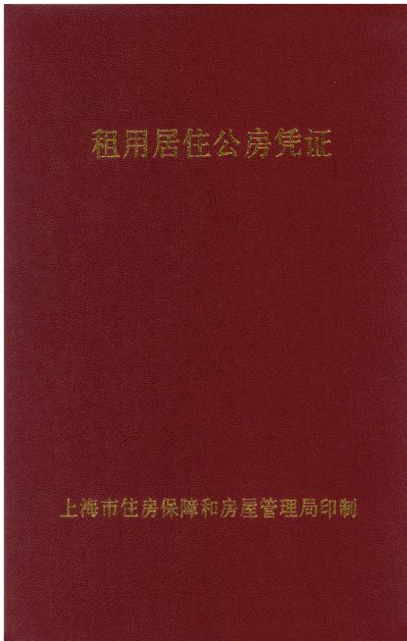
录入时房屋类型证明选择**不动产登记证明**，录入：沪(<年份>)<区县简称>字不动产登记证明第<8位编号>号。

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			
身份证号			
房屋地址			
月租			
独用租赁部位			
独用名称	使用面积(m ²)	独用名称	使用面积(m ²)
样张			
公用租赁部位			
名称		名称	

产权属承租户的搭建	
附注	
条形码编号:	24 位数字
填写单位:	

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: 2021-5-26
房屋坐落	[REDACTED]		
幢号	[REDACTED]	部位	[REDACTED]
建筑面积	[REDACTED]	其中地下建筑面积	[REDACTED]
房屋类型	[REDACTED]	房屋结构	[REDACTED]
所有权来源	[REDACTED]	竣工日期	[REDACTED]
房屋用途	[REDACTED]	总层数	[REDACTED]
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	[REDACTED]		
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	[REDACTED]		

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。