

企业间存量非住宅买卖 常见问题解答

阅读对象： 申领电子营业执照的企业

适用平台： 网上服务平台企业间存量非住宅买卖模块

文档更新日期： 2021/1/20

温馨提示： 如遇到相关问题，可快速搜索关键词查看（windows 电脑快捷键为“Ctrl+F”），如文档中未体现相关问题，需按如下模板反馈至咨询运维人员：

企业名称：

企业证件号码：

企业间业务编号：

问题环节：

问题描述：（界面报错提示一定按照实际复述）

按照业务操作流程，本文档分为以下六个模块（点击 Ctrl+鼠标左键可快速查看）：

一、	登录.....	1
二、	信息填报.....	3
三、	其他问题.....	8

一、 登录

问：企业间存量非住宅买卖是否只能通过电子营业执照登录？

答：是的，目前北京市不动产登记领域网上办事服务平台的企业间存量非住宅买卖模块只能通过电子营业执照登录进行网上填报。

问：电子营业执照登录是否需要用户绑定？

答：企业首次登录只能是法人或证照管理员，系统默认首次登录的账号为企业管理员。企业管理员成功登录后，点击右上角的“我的一机构用户管理—本机构用户管理”，添加本机构下的用户信息（包括绑定的登录名和密码等），并给用户分配相应角色，添加完成后点击“保存”即可生效。办事人首次登录网上服务平台须进行用户绑定。扫码登录后跳转用户绑定界面，填写法人或证照管理员添加的用户信息（登录名和密码）完成绑定。其中，“持证人姓名”和“持证人身份证号”是指实际使用人的信息，此处不做校验，只为记录。绑定后下次可直接扫码登录。



问：电子营业执照与法人一证通的联系和区别

答：联系：如果已经备案并绑定过法人一证通，那么电子营业执照登陆的时候会显示绑定页面，绑定的账户密码与绑定法人一证通时候的一样，如果不知道或者忘记了，用已绑定的法人一证通登陆服务平台→系统管理→机构/用户管理→本机构用户管理，查看绑定的账户密码即可。

区别：如果没用法人一证通备案绑定并登陆过服务平台，那么电子营业执照在首次登陆服务平台的时候，系统会自动创建管理员账户，无需去大厅备案。

问：企业间存量非住宅买卖业务买卖双方企业是否任一方首先登陆都可以？

答：卖方企业首先通过电子营业执照扫码登录，输入权证号后选定交易房产，同意告知条款后填写申请信息，其中包括填写买方企业名称及证件号码信息。

卖方代买方填写企业名称、企业证件号码等信息后。买方企业在登录服务平台后在企业间场景“我的交易”界面会看到卖方企业草拟的填报业务，打开业务即可核对信息填报修改完善。

问：企业间存量非住宅买卖业务需要登录几次？

答：**两次**。卖方企业首先通过电子营业执照扫码登录，输入权证号后选定交易房产，同意告知条款后填写申请信息，其中包括填写买方企业名称及证件号码信息。

卖方代买方填写企业名称、企业证件号码等信息后。买方企业在登录服务平台后在企业间场景“我的交易”界面会看到卖方企业草拟的填报业务，打开业务即可核对信息填报修改完善。

买卖双方企业任一方确定填报信息无误、附件均已上传后可点击【填报完

成提交】，将业务提交审核。

二、信息填报

1、选择房产

问：在选择房产时如下拉选项没有与房本对应的选项怎么处理？

答：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【房产证信息补录】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！

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

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

不动产权证号 京(000)000不动产权证000号

其他形式房本
老房本
X京房本
不动产权证

温馨提示

一、权证输入方式

1. 老房本按照：京房权证000字第000号
2. X京房本按照：X京房权证000字第000号
3. 不动产权证按照：京(000)000不动产权证000号
4. 其他形式房本按照：房本权证号输入

二、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【房产证信息补录】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！

下一步

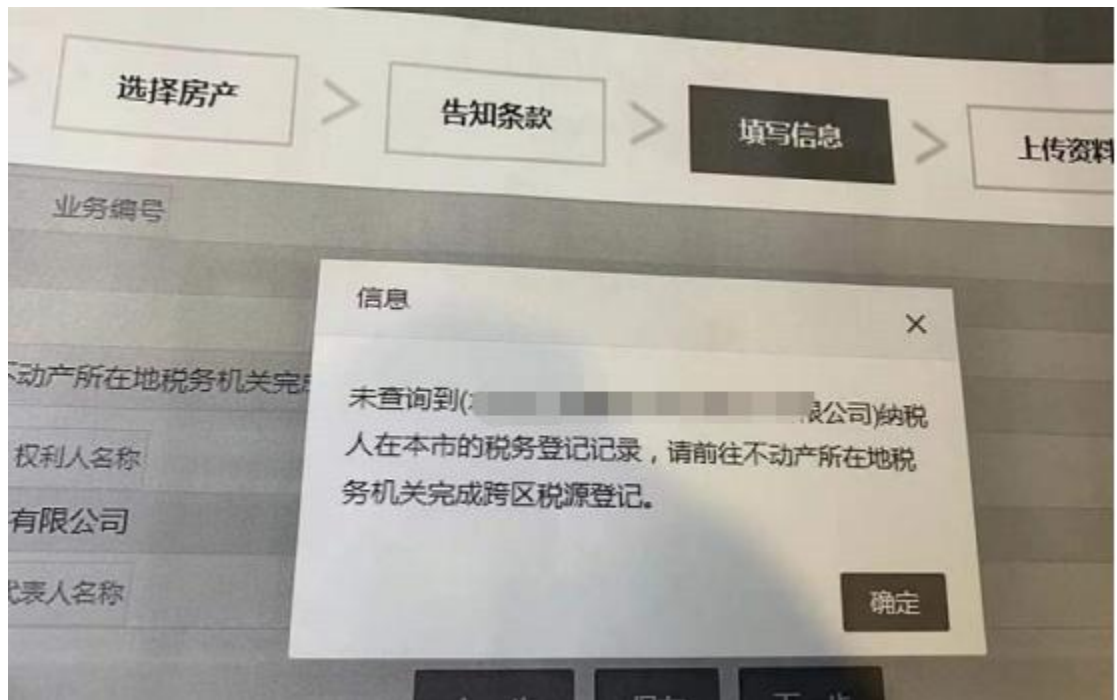
问：如果取得房本时企业的证件号码是旧的，后来企业的证件号码又进行过变更，但对应的不动产未做过“三证合一”业务这种应如何处理？

答：在【选择房产】环节系统会提示：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！卖方企业在上传材料中需上传“营业执照变更证明”。

2、填写信息

问：买卖双方企业若点击【核验税务登记按钮】未提示核验成功如何处理？

答：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，再继续填报。



问：买卖双方企业在填报时遇下拉选项无内容显示“请选择”如何处理？

答：保存好其他填写界面信息，刷新该界面或清除浏览器缓存后在登录打开业务继续填报，若以上方式都未解决该问题请拨打首页咨询电话【010-63967113,010-55595499】反馈后台处理。



问：买卖双方企业在填报时遇保存信息报错如何处理？

答：首先根据报错找到提示的信息项检查是否未填写信息。其次如下图提示的信息项不在填报界面的情况保存好其他填写界面信息，刷新该界面或清除浏览器缓存后在登录打开业务继续填报，若以上方式都未解决该问题请拨打首页咨询电话【010-63967113,010-55595499】反馈后台处理。



3、上传材料

问：网上服务平台上传材料的文件是否有什么要求文件大小是否有控制？

答：1) 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。这样有助于登记和税务部门业务人员进行审核。2) 上传材料大小应在 50g 以下。例如“评估报告”整本上传文件过大请耐心等待。如果上传过程中系统提示上传出错了，有可能超时，企业可以刷新该界面后查看已上传的文件，文件过大的需要等待（例子：70MB 的文件上传报错后，再次查看需要等待 15 分钟左右）





4、核对申请书

问：核对申请书无误，点击【填报完成提交】按钮系统报错如何处理？

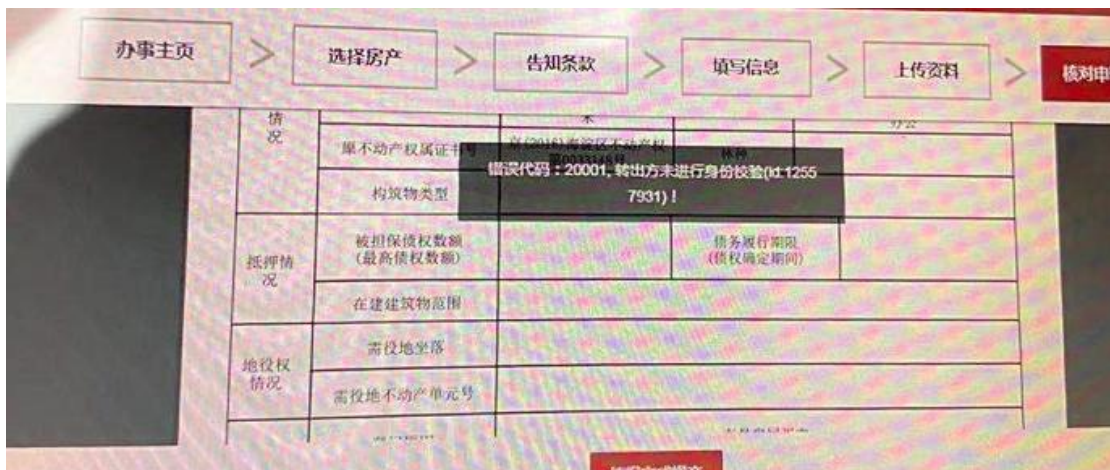
答：图一填报提交报错提示：转入方的跨区税源标识为空，请单击“核验税务登记”进行校验！转入方即为“买方企业”需要登录系统在买方企业填写信息页点击【核验税务登记】核验成功后，卖方企业在提交该笔业务。

需役地不动产单元号	
登记原因	存量房屋买卖
登记原因 证明文件	1. 转出方不动产权属证书(房产证) 错误代码: 20001, 转入方的跨区税源标识为空, 请单击“校验税务登记”进行校验!
	2. 买方授权委托书
	3. 网签合同签字页
	4. 买方承诺书
	5. 购房合同
	6. 存量房买卖合同信息表(纳税)等16项

图二填报提交报错提示：转入方未进行身份校验！转入方即为“买方企业”需要登录系统在买方企业填写信息页点击“保存”按钮后，卖方企业在提交该笔业务。

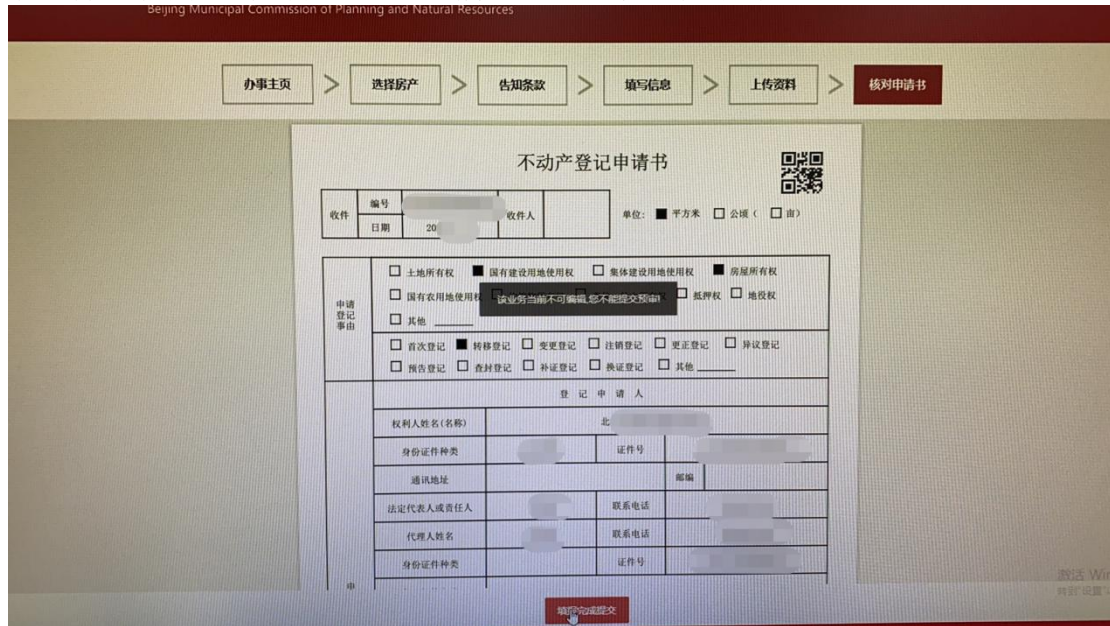


图三填报提交报错提示：转出方未进行身份校验！转出方即为“卖方企业”需要检查在卖方企业填写信息页纳税人识别号(企业统一社会信用代码证号)填写的是否有误修改点击“保存”按钮后，卖方企业在提交该笔业务。



问：已经提交预审的还可以再次点击【填报完成提交】吗？

答：若已经提交预审，登记和税务部门有一方或两方都未返回预审结果的情况下该业务当前是不可编辑的状态，所以不能再次提交预审。



三、 其他问题

问：已经发起预审的业务是否可以删除？

答：发起预审的业务暂不可删除。有两种情况可以删除业务

情况一：登记和税务部门预审都不通过时企业可以选择删除业务或是按登记和税务部门的审核意见打开业务修改完善再次提交预审。

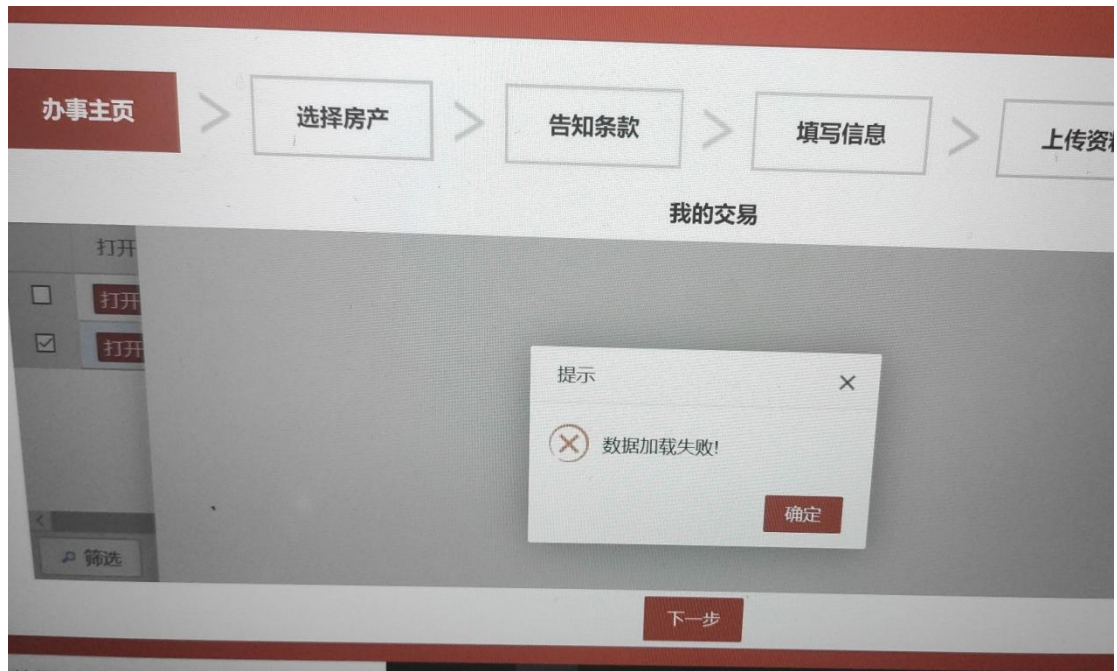
情况二：若登记和税务部门审核都通过后，但是买卖双方企业未按照提示在三个工作日内完成缴税的，业务被退回至网上服务平台，企业如准备好税款可再次提交业务也可删除业务重新填报。



问：遇到如图报错如何处理？

答：图一：数据加载失败，首先检查网络环境，确认网络无问题刷新界面重新加

载等待一会儿,若以上方式都未解决该问题请拨打首页咨询电话反馈运维人员处理。



图二：表单数据获取失败，首先检查网络环境，确认网络无问题刷新界面重新加载等待一会儿,若以上方式都未解决该问题请拨打首页咨询电话反馈运维人员处理。



问：买方登录看不到业务怎么处理？

答：首先卖方企业确认填写的买方企业名称、企业证件号码等信息是否正确。若有误修改确认无误后点击“保存”，买方在登录查看业务。