

目 录

1. 房地产经纪机构政务网备案操作手册.....1
2. 智慧房管一体化综合管理系统操作手册.....11

房地产经纪机构政务网备案操作手册

一、系统网址

在浏览器输入框中输入 <http://www.zjzfw.gov.cn>，进入浙江政务服务网对应设区市网站首页，以法人账号登录系统。如下图。（目前只能通过浙里办手机 APP 可正常办理该业务备案）



二、系统登录

在浙江政务服务网网站首页，右上角点击“登录”跳转到登录页面进行法人登入；若尚未申请浙江政务服务网法人账号，请点击“去注册”注册账号后再行登录。如下图。





三、房地产经纪机构设立备案

备案申报，可采用账号登录、扫码登录、法人证书、电子营业执照中的任一方式登录网站后，在浙江政务服务网网站首页，搜索框中录入“房地产经纪机构设立备案”、“房地产经纪机构变更备案”、“房地产经纪分支机构设立备案”、“房地产经纪分支机构变更备案”，点击“搜索”按钮，如下图（房地产经纪机构设立备案为例）。





在页面下方查找所需申报的事项名称，也可根据关键字搜索事项，点击“在线办理”按钮。如下图：



点击在线办理跳转到“房地产经纪机构设立备案”情况页面，经办人信息会自动获取，需要选择“受理地区”点击确定按钮。如下图。



房地产经纪机构相关事项，在原有的表单数据基础上新增了机构主要负责人信息，包括姓名、证件号码、联系电话这三个必填项，从业证范围要求如下图：

机构主要负责人、业务人员及其他人员情况

* 负责人	请输入
* 负责人身份证号	请输入
* 负责人电话	请输入
* 其中:有经纪人证的人数	请输入整数
* 其中:有协理证的人数	请输入整数
* 其中:有从业证的人数	请输入整数
* 从业人员总数	请输入

当地主管部门认可的从业资格证书

经纪机构从业人员至少需要填写 3 人，新增从业资格证和专业资格的信息，这两个信息可从下拉框选择，如下图所示：

* 从业资格	请选择
* 注册证号	请输入
* 专业资格	请选择
* 文化程度	请输入
* 身份证号码	请输入
+ 新增一条记录 (最多添加 100 条)	

填写好备案信息后，点击“下一步”按钮，跳转到上传资料页面，请点击“请上传”上传所需的材料。**社保与劳动合同等材料上传至从业人员身份证明一栏**，建议上传图片格式（jpg、png等）。如下图。

在线填表 上传材料 取件方式

① 如无特别说明，文件支持 pdf、jpg、jpeg、bmp 和 png 格式。

• 房地产经纪机构营业执照 **仅电子材料** 复印件 支持 png、jpg、jpeg、bmp、pdf格式

+ 请上传

• 房地产经纪专业人员从业资格证明 **仅电子材料** 复印件 支持 png、jpg、jpeg、bmp、pdf格式

+ 请上传

• 全部从业人员身份证明 **仅电子材料** 复印件 支持 png、jpg、jpeg、bmp、pdf格式

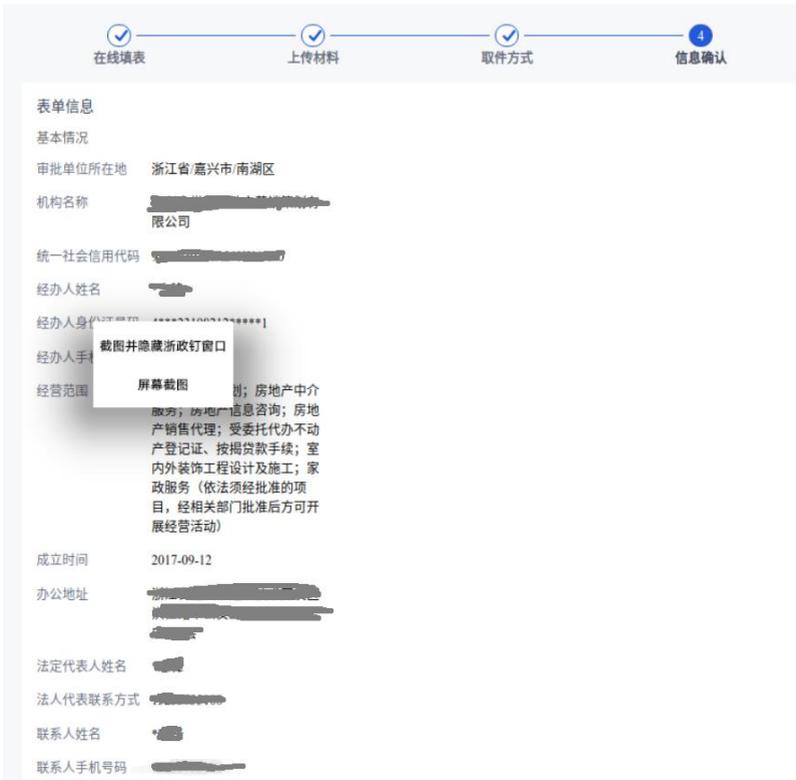
+ 请上传

上一步 下一步

完成上传材料，点击“下一步”按钮，跳转到选择取件方式页面，如下图。



选择取件方式，点击“下一步”按钮，跳转到信息确认页面，信息确认无误后，点击“提交”按钮，提交给主管部门审核。如下图。





申请提交成功

办件单号: [REDACTED]

申请事项: 房地产经纪机构设立备案

查看办件

评价

四、查看办件信息

在政务服务网上，点击右上角的“办事记录”超链接，跳转到“办事记录列表”页面，如下图。

个人中心 > 办事记录

办事记录 草稿记录

① 事项迁移正在逐步进行，如您申办无法在此处看到状态不正确，请点击“返回旧版”进行查看

全部 | 待受理 | 受理中 | 办理成功 | 办理失败

办事名称	收件部门	办理类型	申报时间	受理时间	状态	操作
房地产经纪机构...	区住房和城乡建...	其他行政权力	2020-09-09	-	待受理	详情评价
社会保障卡单位...	台州市天台县人...	公共服务	2020-09-09	-	待受理	详情评价

在“办事记录列表”页面，可以在搜索框中录入“办事名称”查询办事记录。点击列表中“详情”超链接，打开办事进展详情页面，如下图。

个人中心 > 办事记录

办事记录 草稿记录

① 事项迁移正在逐步进行，如您申办无法在此处看到状态不正确，请点击“返回旧版”进行查看

全部 | 待受理 | 受理中 | 办理成功 | 办理失败

办事名称	收件部门	办理类型	申报时间	受理时间	状态	操作
房地产经纪机构...	区住房和城乡建...	其他行政权力	2020-09-09	-	待受理	详情评价

页面，可以在搜索框中录入“办事名称”查询办事记录。点击列表中“补齐补正”超链接，可以根据修改意见重新上传材料，如下图。



五、查看办件结果

在政务服务网上，点击右上角的“办事记录”超链接，跳转到“办事记录列表”页面。可以在搜索框中录入“办事名称”查询办事记录。

点击列表中“办件结果”超链接，打开办事结果页面。点击列表中“详情”超链接，打开办件结果详情页面，房地产经纪机构设立备案证书可在办件的材料列表中下载。如下图。

办事记录 草稿记录

① 事项办理正在逐步进行，如您申请办理在此处名称或状态不正确，请点击“返回旧版”进行修正 退出旧版

全部 待受理 受理中 办理成功 办理失败

房地产经纪机构设立备案

办事名称	收件部门	办理类型	申报时间	受理时间	状态	操作
房地产经纪机构...	区住房和城乡建...	其他行政权力	2020-09-09	2020-09-10	已办结	办结详情 详细摘要

全国一体化在线政务服务平台 **浙江政务服务网** 请输入您要办理的事项 搜索 浙江省政府门户网站 浙江政务服务网应用程序

办事进展

房地产经纪机构设立备案

- 收件
 - 时间: 2020-09-10
 - 办理意见: 无
- 补齐补正通知
 - 时间: 2020-09-10
 - 办理意见: 无
- 补齐补正收件
 - 时间: 2020-09-10
 - 办理意见: 无
- 受理
 - 时间: 2020-09-10
 - 办理意见: 同意
- 办结
 - 时间: 2020-09-10
 - 办理意见: 同意

办事单号: 330212200910869410128 收件部门: 区住房和城乡建... (人经办)
 办理类型: 其他行政权力 办理状态: 已办结

浙江省房地产经纪机构备案证书
(编号: 嘉房经备字第... 号)



名称: 海宁... 有限公司	统一社会信用代码: ...
法定代表人: ...	负责人: ...
经营地址: 浙江省嘉兴市海宁市长安镇... 路... 号	全省统一备案编码: Z...
经营范围: 一般项目: 房地产经纪; 房地产咨询; 房地产评估; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 柜台、摊位出租; 市场营销策划; 会议及展览服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务) (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动)。	
备注:	

备案机关: 海宁住房和城乡建设局
 发证日期: 2024-05-06

浙江省住房和城乡建设厅制



智慧房管一体化综合管理系统操作手册

一、网站地址

<https://zhfg.jsj.jiaxing.gov.cn:8011/fcgy/#/login>

二、经纪企业注册备案

1. 经纪企业注册，登录页点击【企业注册】。



2. 企业类别选择房地产经纪企业，录入企业信息。



3. 录入密码、经办人信息，用户名默认为统一社会信用代码，勾选同意注册网络协议后点击【提交】完成注册。

4. 注册成功。

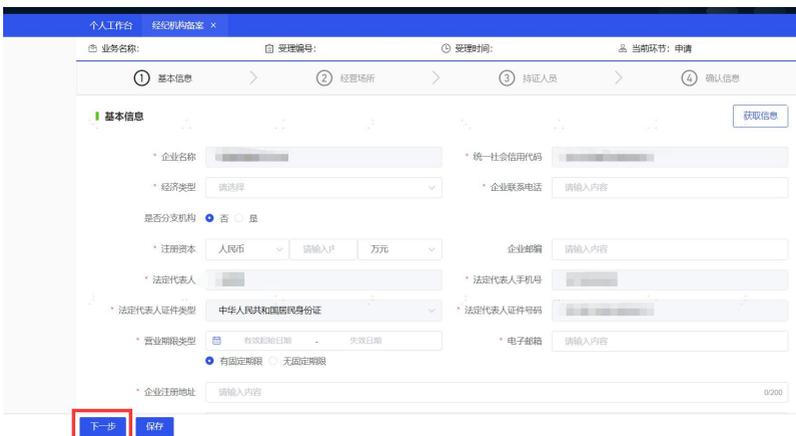


三、经纪企业备案申报

1. 使用注册企业的统一社会信用代码和密码进行登录，点击【去备案】。



2. 录入企业基本信息，点击【下一步】。



3. 录入经营场所，至少需要新增 1 条数据，点击【下一步】。



4. 录入持证人员，至少需要 3 名持证人员，点击【下一步】。



5. 录入持证人员，填写相关信息（带星号项为必填项）。

注：证件照大小不超过 200KB，可以上传到微信，预览截图保存，照片会自动变小。

姓名 请输入内容

手机号码 请输入内容

性别 请选择

民族 请选择

证件类型 请选择

证件号码 请输入内容

证件地址 请输入内容 0/200

文化程度 请选择

专业 请输入内容

资质证书类型 请选择

资质证书编号 请输入内容

从业资格 请选择

专业资格(职称) 请输入内容

资质证书有效期 开始日期 结束日期

登记部门 请选择

劳动合同 +

社保证明 +

职称证 +
支持格式: JPG/JPEG/PNG/PDF, 大小不超过2M

身份证扫描件 +
支持格式: JPG/JPEG/PNG/PDF, 大小不超过2M

身份证人像面 +
支持格式: JPG/JPEG/PNG/PDF, 大小不超过2M

其他 +
支持格式: JPG/JPEG/PNG/PDF, 大小不超过2M

人员证件照 +
支持格式: JPG/JPEG/PNG/PDF, 大小不超过2M

取消 确定

6. 信息都填写完整后，确认填写的所有信息，确认无误后提交审核。

个人工作台 经纪机构档案 <

企业办公地址: [模糊]

经营范围: [模糊]

持证人员: 3人

经营场所

序号	房屋坐落	建筑面积(m²)	房屋取得方式	租赁期限起止	出租方姓名	操作
1	[模糊]	233	自有	/	/	详情

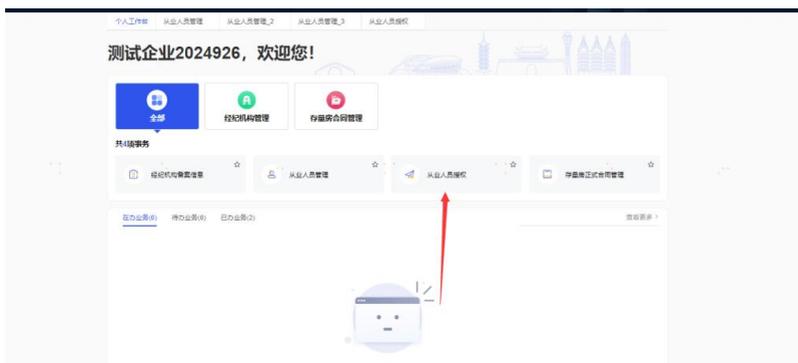
持证人员

序号	姓名	手机号	证件信息	证书信息	附件
1	[模糊]	[模糊]	证件类型: 中华人民共和国居民身份证 证件号码: [模糊]	证书编码: [模糊] 证书有效期: 2020-10-01至2024-11-29	查看
2	[模糊]	[模糊]	证件类型: 中华人民共和国居民身份证 证件号码: [模糊]	证书编码: [模糊] 证书有效期: 2020-10-01至2024-11-28	查看
3	[模糊]	[模糊]	证件类型: 中华人民共和国居民身份证 证件号码: [模糊]	证书编码: [模糊] 证书有效期: 2020-10-01至2024-11-21	查看

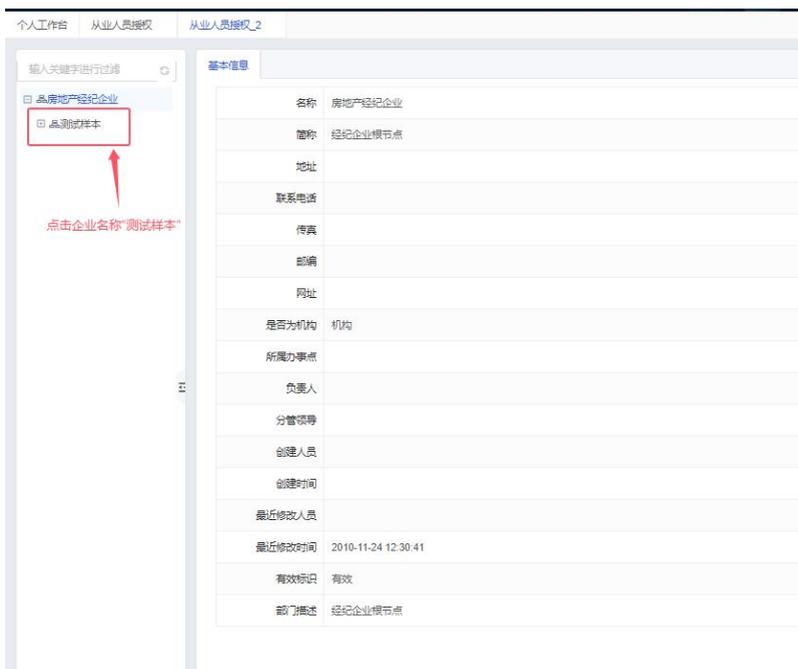
上一步 提交审核 删除 编辑跟踪

四、中介人员授权

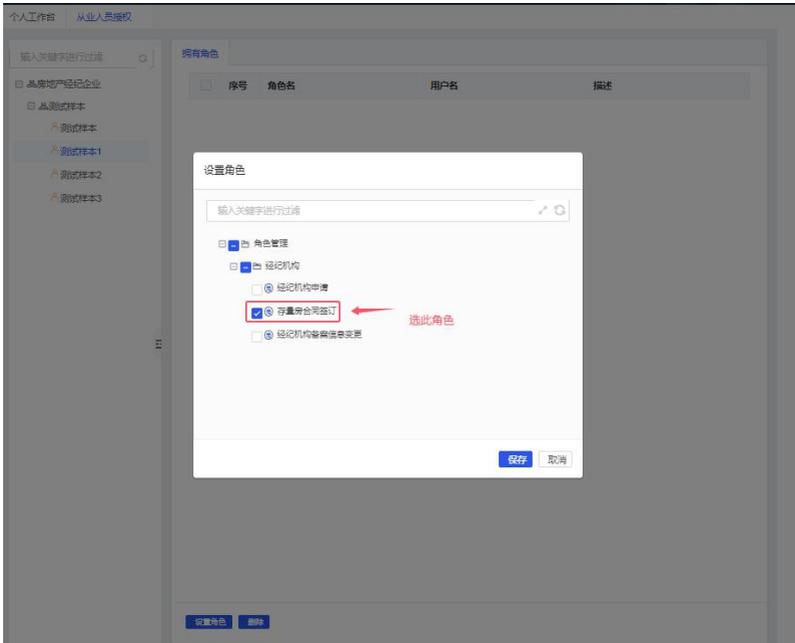
1. 登入公司账号操作，选择从业人员授权。



2. 选择企业人员——设置角色。



3. 选存量房签订——保存。



五、经纪机构人员账号查看

1. 选择从业人员授权。

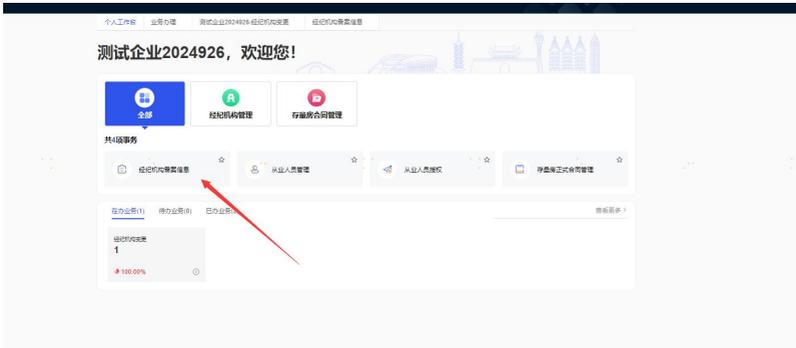


2. 点击企业名称，显示具有职员，点击登入账号和进行密码重置。

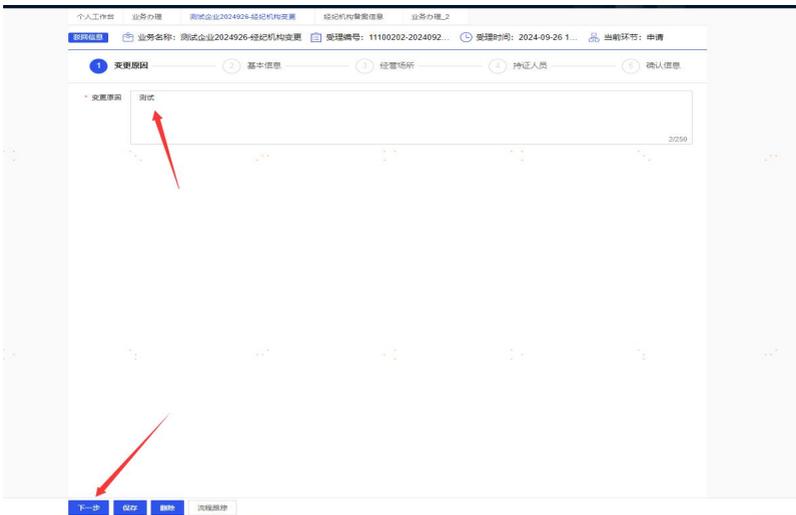


六、经纪机构变更

1. 企业账号登录点击经纪机构备案信息。



2. 填写变更原因。



3. 填写基本信息，其中**经纪机构统一编号**，为**政务网上**申请的**资字证书**上的“**企业省统一编号**”，填写信息进入下一步。

个人工作台 业务办理 测试企业2024926-经纪机构变更 经纪机构备案信息 业务办理_2

提示信息 业务名称: 测试企业2024926-经纪机构变更 受理编号: 11100202-2024092... 受理时间: 2024-09-26 1... 当前环节: 申请

1 变更原因 2 基本信息 3 经营场所 4 持证人员 5 确认信息

I 基本信息

获取信息

* 企业名称: 测试企业2024926

* 统一社会信用代码: 510004210029566MM8C

* 经济类型: 有限责任公司

* 企业联系电话: 860000001782

是否分支机构: 否 是

* 注册资本: 人民币 1 万元

企业邮编: 请输入内容

* 法定代表人: 测试人员

* 法定代表人手机号: 000000000007

* 法定代表人证件类型: 中华人民共和国居民身份证

* 法定代表人证件号码: 0004444444444444

* 营业期限类型: 2024-10-03

有固定期限 无固定期限

* 电子邮箱: 114****@qq.com

* 企业所在区: 经开区

* 经纪服务类型: 存息库

* 发证机构: 嘉兴市住房和城乡建设局

* 经纪机构管统一编号: ZJ000000000000

* 企业注册地址: 测试注册地址 8200

* 企业办公地址: 企业办公地址 8200

* 经营范围: 经营范围 4500

* 营业执照及备案登记情况:

支持格式: JPG|JPEG|PNG, 大小不超过2M

企业logo:

支持格式: JPG|JPEG|PNG, 大小不超过2M

变更登记情况:

支持格式: JPG|JPEG|PNG, 大小不超过2M

上一步 下一步 保存 删除 流程跟踪

4. 填写经营场所信息。

1 变更原因 2 基本信息 3 经营场所 4 持证人员 5 确认信息

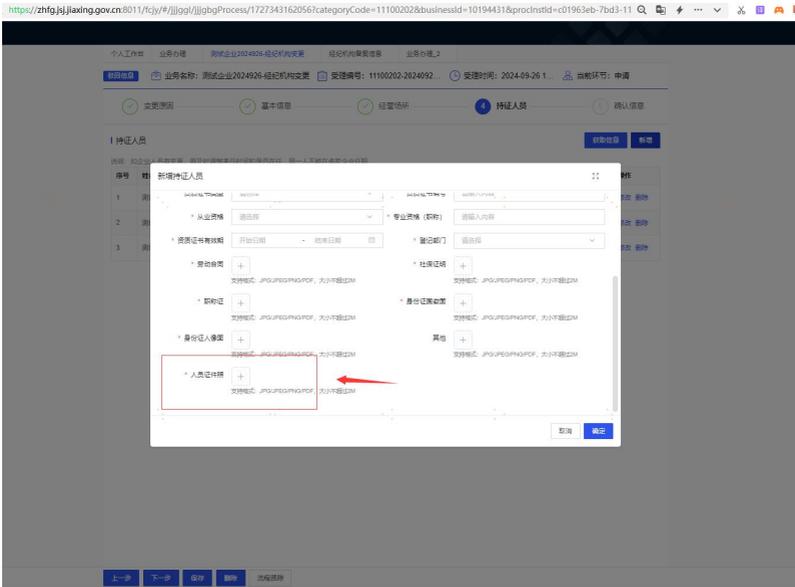
I 经营场所

获取信息 新增

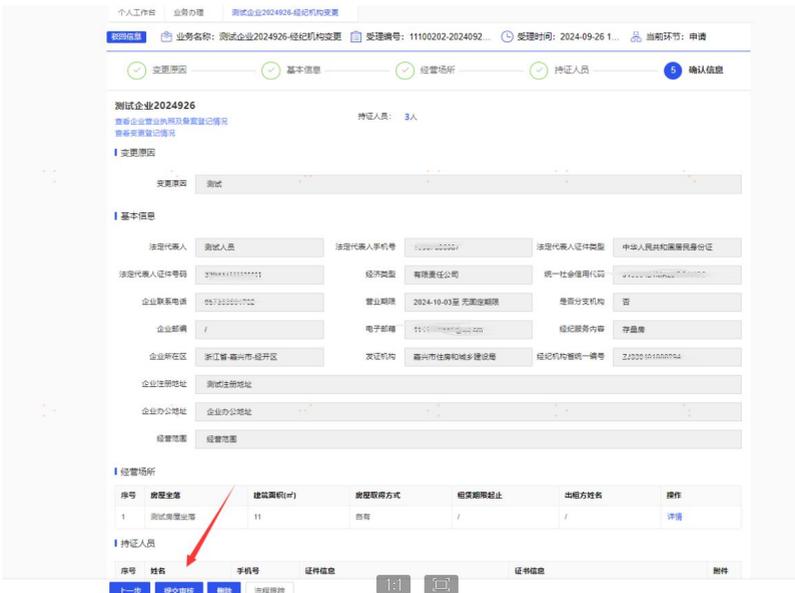
序号	房屋坐落	建筑面积(m²)	房屋取得方式	租赁期限起止	出租方姓名	操作
1	测试房屋坐落	11	自建	/	/	详情 编辑 删除

新增

上一步 下一步 保存 删除 流程跟踪



7. 填写完毕请确认信息后，提交房管部门审核。



七、存量房合同管理

经纪人员发起存量房合同签订、变更（原短信签名业务）申请。
撤销业务需要去窗口受理。

1. 存量房合同签订（经纪人员）

● 经纪人员登录系统后点击【存量房合同签订】或【存量房合同管理】中右上角【存量房合同签订】。



● 输入不动产证号、姓名、身份证号，查询房屋，选择完房屋后点击【下一步】。



选择房屋

不动产证号 产权人姓名
 产权人证件号码 所在区域

房屋坐落	幢号	房号	建筑面积(m²)	所属区域	房屋状态
暂无数据					

- 添加购房人，添加完成后点击【下一步】。

个人工作台 存量房合同签订

业务名称: [模糊] 受理编号: 15220001-20221028-100... 受理时间: 2022-10-28 20:14:57 当前环节: 合同签订

选择房屋 >
 ② 添加买卖双方信息 >
 ③ 填写合同重要信息 >
 ④ 填写合同文本信息 >
 ⑤ 确认信息 >
 ⑥ 合同签订

卖方信息

姓名	证件类型	证件号码	家庭关系	手机号码	操作
>	[模糊]	[模糊]	[模糊]	[模糊]	修改 受托监护人(0)

买方信息

家庭1

姓名	证件类型	证件号码	是否购房人	家庭关系	操作
>	[模糊]	[模糊]	是	本人	修改 受托监护人(0) 删除

- 填写合同重要信息，包含房屋信息、成交价格、付款方式等，填写完整后点击【下一步】。

业务名称: 存量房合同签... 受理编号: 1522001-20221028-100... 受理时间: 2022-10-28 20:14:57 当前环节: 合同签订

选择房屋 > 添加买卖双方信息 > 填写合同重要信息 > 填写合同文本信息 > 确认信息 > 合同签订

合同房屋信息 说明: 按面积计算为单元为元/m², 按套计算单元为元/套

房屋坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	计价方式	单价(元)	总价(元)
		380.73	301.97	按套(单元)计算		请输入内容

合同重要信息

* 合同面积(m²): 380.73 * 合同金额(元): 0.00

* 转让方式: 请选择 * 大写金额: 请输入内容

* 付款方式: 请选择 * 首付款金额: 请输入内容

* 合同签订地点: 请输入内容

资金监管信息

* 是否资金监管: 是 否

上一步 **下一步** 保存 流程删除 流程跟踪

- 补充完善合同文本信息，完成后点击【下一步】。

房产交易系统-V3.0.2022.1025

个人工作台 存量房合同签订

律、法规的规定，双方经协商一致，就二手房买卖相关内容达成一致意见，签订本合同。

第一节 房屋基本情况

1. 买卖房屋

房屋坐落	建筑面积(m ²)	房屋用途	房屋结构	层号
	380.73		砖混结构	

甲方持有该房屋的[]，建设用土地使用权取得方式为[]，使用期限至[]年[]月[]日止。

2. 该房屋[]建筑主体和承重结构的拆除、变动情况，具体如下：

3. 该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品具体情况。(附件1)

4. 甲方对该房屋权利状况作如下承诺：
 (1) 知悉房屋内除甲方以外的其他人，甲方已经取得占份额三分之二的按份共有人或者全体共同共有人同意，或者依据共有人的约定享有处分买卖标的的权利；
 (2) 知悉房屋存在共有人、承租人等优先购买权人，甲方已经书面通知优先购买权人，优先购买权人已经书面同意放弃优先购买权。

上一步 **下一步** 保存 合同预览 流程删除 流程跟踪

- 核对本次合同的相关信息，确认无误后点击【下一步】。

个人工作台 存量房合同签...

业务名称: 存量房合同签... 受理编号: 1522001-20221028-100... 受理时间: 2022-10-28 20:14:57 当前环节: 合同签订

选择房屋 > 添加买卖双方信息 > 填写合同重要信息 > 填写合同文本信息 > **确认信息** > 合同签订

合同房屋信息 说明: 按面积计算为单元为元/m², 按套计算单元为元/套

房屋坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	计价方式	单价(元)	总价(元)
		380.73	301.97	按套(单元)计算		

卖方信息

姓名	证件类型	证件号码	家庭关系	手机号码	操作
					查看 受托监护人(0)

购房人信息

家庭1

姓名	证件类型	证件号码	是否购房人	家庭关系	操作
			是	本人	查看 受托监护人(0)

合同重要信息

* 合同面积(m²): 380.73 * 合同金额(元):

上一步 **下一步** 保存 流程删除 流程跟踪

- 选择本次合同的签字类型，买卖双方签字完成后提交。

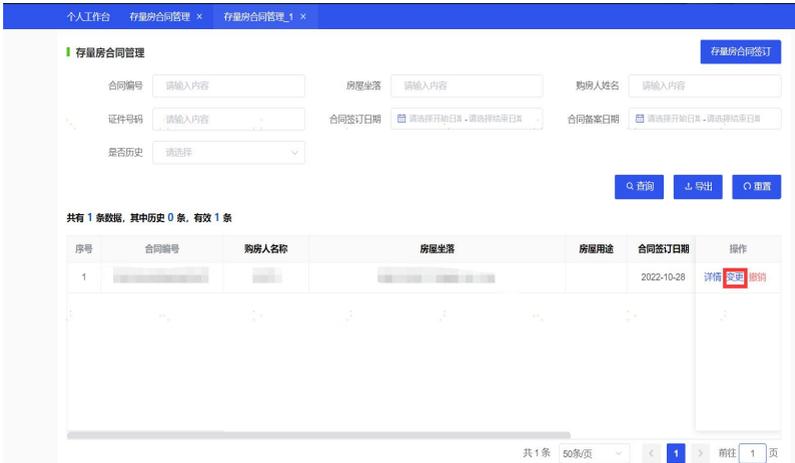
- 提交完成后进入【存量房合同管理】查找对应业务，点击详情，打印合同。

序号	合同编号	购房人名称	房屋坐落	房屋用途	合同签订日期	经纪人	产权人姓名	合同备案日期	是否历史	操作
1	ZJ22330401M40000024			成套住宅	2022-11-09			2022-12-02	是	详情
2	ZJ22330401M40000024			成套住宅	2022-11-09			2022-12-02	是	详情
3	ZJ22330401M400033094			住宅	2022-11-09			2022-12-05	否	详情

2. 存量房合同变更

登录后，点击【存量房合同管理】。

- 进入存量房合同管理列表，查找相应业务，点击【变更】。



- 录入变更原因，后续按流程发起变更业务操作。



- 变更买卖双方信息



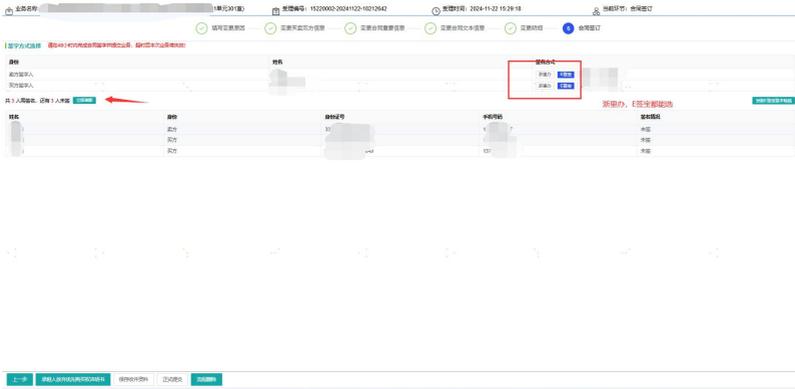
● 变更合同重要信息



● 变更合同文本信息



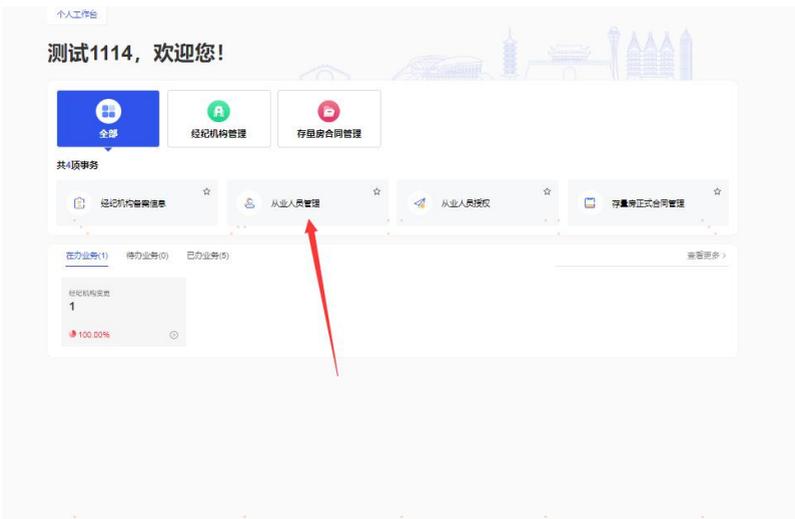
● 签字完成后，提交完成后重新进入【存量房合同管理】查找对应业务，点击详情，打印合同。



八、从业人员证件照获取

1. 企业账号—首页从业人员管理。

注：第一次获取需要由房管获取，否则会提示“请使用浙证订登入”



2. 点电子证照，下载后使用 WPS 等工具打开预览。

个人工作区 从业人员管理

从业人员管理 添加人员

名称 证件号码 有效期限 开始日期 结束日期

状态 类型 查询 重置

序号	名称	证件号码	手机号	有效期限	发证证书号	发证证书类型	发证证书日期	状态	操作
1	内 厨	32041...	18367...	2024-11-14 至 永久				正常	详情 更新管理员
2	厨师3	12122...	181111...	2024-11-13 至 2025-12-10	4545	嘉兴市...	2024-11-13 至 2025-12-10	正常	详情 电子证照
3	厨师平	33041...	15008...	2024-11-09 至 2025-12-18	ZJ123...	台州市...	2024-11-09 至 2025-12-18	正常	详情 电子证照
4	厨师人...	12121...	18311...	2024-11-14 至 2026-12-17				过期	详情
5	厨师21...	33041...	18311...	2024-11-14 至 2024-12-03	J1232...	台州市...	2024-11-14 至 2024-12-03	正常	详情 电子证照
6	厨师9	1212	18362...	2024-11-14 至 2025-01-02				过期	详情