



一网通办
GOVERNMENT ONLINE-OFFLINE SHANGHAI

企业间非居住 不动产转移登记 新建商品房买卖

操作指南

更新日期：2026/6

目录

- 1 购买方操作3
 - 1.1 用户发起申请.....3
 - 1.2 阅读办理须知，勾选之后，下方选择“办理新建商品房转移登记”5
 - 1.3 合同校验.....6
 - 1.4 上传材料.....8
 - 1.5 材料确认.....9
 - 1.6 提交申请.....11
 - 1.7 办理状态.....13
 - 1.8 我的申请单.....14
- 2 出售方操作.....15
 - 2.1 出售方授权入口.....15
 - 2.2 查看详情.....15
 - 2.3 授权确认.....16
 - 2.4 验证签署.....17

新建商品房买卖登记流程概述：



1 购买方操作

1.1 用户发起申请

购买方打开上海市一网通办网站，企业用户请选择法人登录，使用法人一证通登录上海市一网通办网站，登录成功后



在“政务服务”栏目中，点击不动产登记“全网通”



点击“我是企业”



不动产登记 REAL ESTATE REGISTRATION

1.2 阅读办理须知，勾选之后，下方选择“办理新建商品房转移登记”

- 1.全程网办适用情形：企业间非居住房屋不动产转移登记（包含购买新建非居住房屋、存量非居住房屋买卖）业务；不动产无地役权、居住权、查封、无他人预告登记。
- 2.法人通过法人一证通或电子营业执照身份认证登录。
- 3.相关当事人可以通过授权“一网通办”平台调取电子证照作为申请材料，一经确认，该类材料无需上传及线下提交。
- 4.如果申请材料需要提交原件，但又未调取到电子证照的，需要将真实有效的纸质材料拍照或扫描后在线提交。无法提供电子税务材料的，可将真实有效的纸质材料加盖企业公章拍照或者扫描后在线提交。
- 5.受理、缴费及审核状态以短信形式通知，申请人也可登录“一网通办”，在不动产登记办理的“我的申请单”查看办理和缴费状态。
- 6.由于本业务为全程网办业务，申请人缴清税费后，相关（预）申请将同时转为正式申请，并将审核结果予以登簿（即缴清税费后，相关申请不可再撤回，请谨慎操作！）。
- 7.纳税人、缴费人或扣缴义务人需通过电子缴税系统缴纳税费的，可与税务机关、开户银行签订委托代缴税款三方协议，经税务机关与银行信息互认后，即可在线缴纳税费、滞纳金及罚款。办理路径：登录新电子税局 → 我要办税 → 综合信息报告 → 三方协议签订。
- 8.出售方企业须为无欠税、纳税信用等级为A级或B级的正常状态企业，网上确认需缴纳税费的种类和金额后应尽快完成缴纳，以免因限缴期超期产生滞纳金。
- 9.出售方企业完成网上过户手续后，土地增值税尚未申报缴纳的，应在60日内至主管税务机关完成旧房转让土地增值税申报缴纳手续，逾期未缴的，将按规定征收滞纳金；同时，应及时办理已转让旧房的房产税、城镇土地使用税税源终止手续。
- 10.登记机构将申请登记事项记载于登记簿前，申请人可要求撤回，须由全体申请人共同申请。
- 11.登记完成后，申请人可在一网通办下载新颁发的电子证书证明，也可在随申办移动端“我的不动产”查看，电子证书证明与纸质证书证明具有同等法律效力。申请人也可选择申领纸质证书证明。
- 12.对有虚假材料等严重违法定义务行为的申请人，限制享受全程网办便利化措施，不适用告知承诺。

1.3 合同校验

校验内容包括：

- 1) 合同本身是否存在及有效
- 2) 申请用户是否是合同购买方
- 3) 合同买卖双方是否都是非自然人
- 4) 合同关联房屋是否是非居住房屋
- 5) 房屋是否存在对抗限制
- 6) 购买方是否是失信人
- 7) 目前只支持购购买方仅为一个企业操作

企业间非居住不动产转移全程网办

申请预约 我的申请单

合同校验

示例图



上海市商品房预售合同

合同编号: 202400070267

验证码: mjad

智能客服

上一步 校验

合同校验失败弹窗如下图：

申请预约 我的申请单

合同校验

示例图



上海市商品房预售合同

合同编号: 202324556767

验证码: 合同无效!

智能客服

上一步 校验

校验完成后进入信息填报页面

购买方填写：

- 1) 共有方式默认单独所有，份额 100
- 2) 购买方填报 适用增值税税率、纳税人类型、单位类型、是否小微企业、联系人、联系手机、证件类型、证件号码
- 3) 上传材料，其中如果合同是预售合同则必须要上传房屋交接书
- 4) 可选择填写 EMS 收纸质权证的地址和收件人信息
- 5) 检查信息和材料都完备后，可点击“提交申请”，提交后则不能修改之前信息，提交之后登记系统可查看上述申请内容
- 6) 登记系统受理之后若发现材料问题，会选择发起退件，外网申请收到之后，可查看退件原因，可删除及上传新的电子材料，点击“完成补正”，可同步最新结果给登记系统

基本信息		
产证收件编号：	产证号：	登记类型：
房屋1		
坐落：	室号部位：	面积：
实际用途：	合同编号：	合同金额：
出售方信息		
出售方：	统一社会信用代码：	
购买方信息		
购买方1：	统一社会信用代码：	是否主申请人：
* 共有方式：	产权份额：	* 纳税人类型：
单位类型：	* 购买方联系人：	* 联系人手机：
联系人证件类型：	联系人证件号码：	
联系人地址：		
是否小微企业：	【税务部门小微企业政策】	
证照领取方式		
关于不动产权证，系统会自动生成电子不动产权证，可在申请表下载		
☐ 大厅自助领证 ☒ 需要寄送纸质不动产权证 (EMS邮寄费本市15元，货到付款)		
* 收件人姓名：	* 联系电话：	* 收件地址：

1.4 上传材料

信息填报完成后按照业务要求上传必需材料，上传材料格式可选择上传图片或 PDF。上传文件只允许上传类型全部是图片或全部是 pdf，不允许混合。

企业间非居住不动产转移全程网办

申请预约 我的申请单

上传材料
申请编号: 24101400001

基本收件

收件名称	上传状态	上传	查看
*新建商品房预售/出售合同	未上传	上传	查看
*房屋交接书	未上传	上传	查看
*购房发票	未上传	上传	查看
*预告登记证明	未上传	上传	查看
维修资金交款凭证	未上传	上传	查看
*登记申请书	已上传	上传	查看
*材料清单	已上传	上传	查看

出售方1 [上海奥耀置业有限公司 91310113588677513M]

收件名称	上传状态	上传	查看
*营业执照	未上传	上传	查看

购买方1 [奥耀置业(宁波)有限公司 91330201MA7FGGJL72]

收件名称	上传状态	上传	查看
*营业执照	未上传	上传	查看
*委托书	未上传	上传	查看
*承诺书	已上传	上传	查看

上一步 上传检查

若选择图片，则可以添加多张图片（图片需保证正向彩色清晰可读）

企业间非居住不动产转移全程网办

申请预约 我的申请单

上传材料
申请编号: 24101400002

基本收件

收件名称	上传状态	上传	查看
*新建商品房预售/出售合同	未上传	上传	查看
*房屋交接书	未上传	上传	查看
*购房发票	未上传	上传	查看
*预告登记证明	未上传	上传	查看

信息

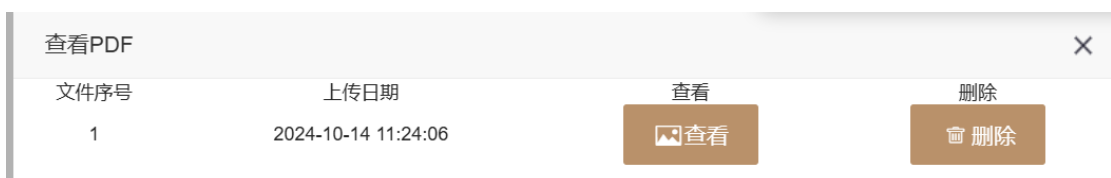
请选择上传文件类型

图片 PDF

若选择 PDF，也可以选择多个 PDF 文件



可以通过“查看”功能，修改已上传的材料



注意：

上传文件只允许上传类型全部是图片或全部是 pdf，不允许混合；

1.5 材料确认

上传检查通过后，在核验确认页面需要对申请书、材料清单、承诺书和登记簿进行确认，其中申请书、承诺书和材料清单需要利用法人一证通或电子营业执照获取电子签章。



点击“确认”系统将展示材料，并在下方确认后会弹出窗口让用户选择用何种方式进行签章



- 1) ukey 签章，即法人一证通密钥进行签章，点击后允许人工选择盖章位置
- 2) 电子营业执照签章，则需要在确认盖章位置后，利用手机端在 电子营业执照小程序 中确认已经申领电子签章的基础上进行操作。



14:32
5G 98

电子签章

您将在

上海市电子政务一网通办平台

对下面材料做电子签章，请仔细核对，如果不是上海市电子政务一网通办平台，可能存在信息安全风险或相关法律风险，请勿点击“确认签章”

企业名称

统一代码

系统名称 上海市电子政务一网通办平台

印章类型 单位公章

内容说明

确认签章

取消签章

1.6 提交申请

上传完成后

1) 若出售方完成授权可提交申请

企业间非居住不动产转移全程网办

申请预约
我的申请单

申请信息

申请编号: 24101400001

合同编号:	202400070267	签约日期:	2024-04-19	登记类型:	新建商品房转移登记
所在区:	宝山区	当前申请还未获得开发企业授权，无法提交			
室号部位:	312	合同面积 (m²):	82.78	签约金额 (元):	910580.0
出售方:	上海吴耀置业有限公司	统一社会信用代码:	91310113588677513M		
购买方:	吴耀能化 (宁波) 有限公司	统一社会信用代码:	91330201MA7FGGJL72		

上一步

提交申请

企业间非居住不动产转移全程网办

申请类型

我的申请单

申请信息

申请编号: 24101400001

合同编号:	202400070267	签约日期:	2024-04-19	登记类型:	新建商品房转移登记
所在区:	宝山区	坐落:	友谊路<<亿博大厦>>2970号楼3层312室		
室号部位:	312	合同面积 (m ²):	82.78	签约金额 (元):	910580.0
出售方:	上海昊耀置业有限公司	统一社会信用代码:	91310113568677513M		
购买方:	昊耀能化(宁波)有限公司	统一社会信用代码:	91330201MA7FGGJL72		

审核状态

核税状态	登记办理状态
待受理	待受理

缴纳税费状态

缴税状态	缴费状态
应缴纳税额 (元): 完税时间:	登记费 (元): 缴费时间: 扫码支付登记费

上一步



2) 若出售方没授权不允许提交申请

出售方没有授权提交申请将弹窗如下提示

企业间非居住不动产转移全程网办

申请预约 我的申请单

申请信息
申请编号: 24101400001

合同编号:	202400070267	签约日期:	2024-04-19	登记类型:	新建商品房转移登记
所在区:	宝山区	<i>i</i> 当前申请还未获得开发企业授权, 无法提交			
室号部位:	312	合同面积 (m ²):	82.78	签约金额 (元):	910580.0
出售方:	上海昊耀置业有限公司	统一社会信用代码:	91310113588677513M		
购买方:	昊耀能化(宁波)有限公司	统一社会信用代码:	91330201MA7FGGJL72		

上一步 提交申请

1.7 办理状态

提交申请后:

- 1) 本页面可查看登记及税务当前审核状态
- 2) 当登记计费完成并核审通过后, 可进行扫码支付登记费, 点击显示二维码, 手机扫码支付。
- 3) 当税务核税完成后, 可显示核税状态和应缴税金额

审核状态

核税状态

待受理

登记办理状态

待受理

缴纳税费状态

缴税状态

应缴纳税总额 (元) :

完税时间:

缴费状态

登记费 (元) :

缴费时间:

扫码支付登记费

上一步

缴税温馨提示:

1) 若企业已签订《银行代扣代缴税款三方协议》，后续可实现在线扣款。

2) 企业可以立即在线签订三方协议，以便后续线上缴税。点击【在线签订】将跳转至电子税务局线上签约页面。签订完成后可实现在线扣款。

3) 若企业无法在线签订三方协议，建议线上填报完成后选择至电子税务局通过银行端（查询缴款）、第三方支付等方式缴税，或至线下缴税（需携带相关材料至各区不动产登记大厅税务窗口）。

关于缴税方式，若企业尚未与税务部门签订三方协议，则可点击下方“在线签订”跳转税务系统进行操作

1.8 我的申请单

申请用户可在全程网办“我的申请单”列表查看申请的案件，通过区县、申请编号、申请状态、申请时间查询案件。申请列表展示申请编号、登记类型、不动产坐落、提交时间、申请状态、办理状态。其中，申请状态分为初始、未提交、已提交，登记办理状态包括待受理、审核中、已登记。同时在完成登记办理之后，可下载电子缴款书及电子权证。

申请列表										
区县	请选择	申请编号		申请状态	请选择	申请时间				查询
	申请编号	登记类型	提交时间	申请状态	收件编号	登记状态	不动产坐落	电子缴款书	电子权证	办理状态
☐	500008		2025-10-01 10:00:52	买方已提交	2025-10-01 12:12	审核中	南京市鼓楼区1室	查看	查看	
< 1 > 到第 1 页 确定 共 1 条 10 条/页										
继续办理			取消申请			返回				

14

2 出售方操作

2.1 出售方授权入口

一手房登记需要买卖双方一起对申请信息确认，当购买方开始申请后，一手房的出售方即开发企业需要完成授权确认，对一手房转移登记的申请书、承诺书等材料进行签章确认。

一手房出售方登录一网通办打开“不动产一网通”>“一手房合同全程网办授权”。



列表将会显示购买方已发起申请的一手房转移登记案件，此时可选择需授权案件，查看申请详情、进行授权确认及验证签署。

一手房合同申请确认列表

申请编号	区县	坐落	合同号	授权状态	查看	操作	验证签署
26072380000	松江区		20260001	未授权	查看	授权	验证签署

<1>

到第

1

页

确定

共 1 条

10 条/页

上一步

2.2 查看详情

点击“查看”，可看到购买方申请的详细内容。

业间非居住不动产转移全程网办

申请信息

申请编号: 26072380000

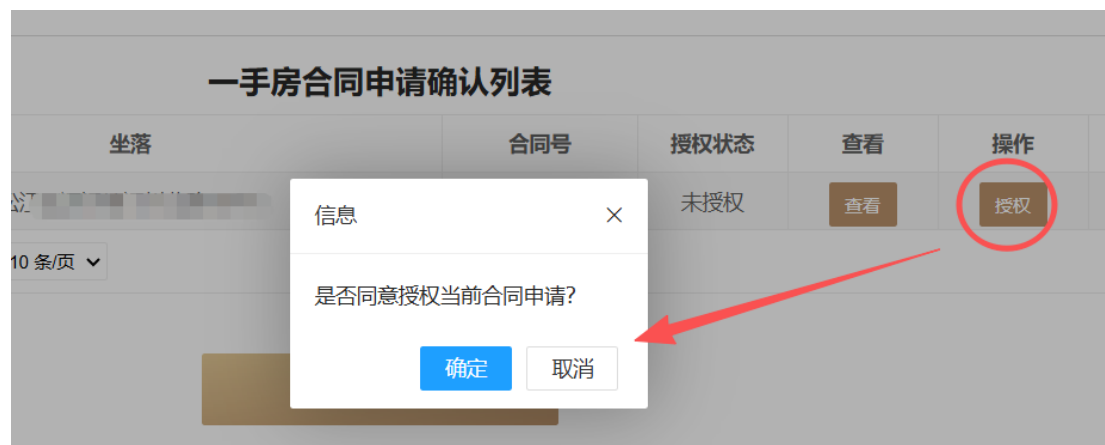
合同编号:	202610000001	签约日期:	2026	登记类型:	新建商品房转移登记	
所在区:	松江区	出售方:	上	统一社会信用代码:	3M	
坐落:					室号部位:	全幢
合同面积 (m²):		签约金额 (元):		* 适用增值税税率:	5%	

购买方信息

购买方姓名:		统一社会信用代码:	0C	共有方式:	单独所有
产权份额:	100	* 纳税人类型:	☐ 个人 ☒ 单位	* 单位类型:	本区单位 (一般)

2.3 授权确认

开发商点击“授权”，表示同意购买方通过全程网办办理一手房转移登记。



点击“确定”后即显示已授权。

一手房合同申请确认列表

	合同号	授权状态	查看	操作
路164号	202610000001	已授权	查看	

上一步

2.4 验证签署

点击“验证签署”，展示 申请书、材料清单、承诺书和登记簿

申请编号：26072380000

申请书确认状态：

未确认

确认

材料清单确认状态：

未确认

确认

承诺书确认状态：

未确认

确认

登记簿确认状态：

未确认

确认

上一步

申请书

文件 < 2 /2 > 100% + AI翻译 PDF转word ...

* 2 6 0 7 2 3 8 0 0 0 *

上海市不动产登记申请书

登记种类：新建商品房买卖(含预转销) 面积单位：■平方米 □公顷 □亩

坐落	信息
受让人	

申请人签名：

请选择对应签章方式进行签章

Ukey签章 电子营业执照签章 关闭

义务人签名：

需要依次完成相关材料签章及确认，只有当以上 4 类材料都完成签章确认，购买方才允

许正式提交申请。

签章方式与购买方签章方式一样，需要通过法人一证通 UKEY 或者 电子营业执照小程序对该材料进行签章。可参考《1.5 材料确认》