

# 二手房“全程网办”操作指引

一、申请环节，申请人登录湖北政务网（http://zwfw.hubei.gov.cn/s/index.html），进入不动产登记，选择不动产所在地，进入不动产登记网上办事大厅



## 优化营商环境



## 政务公开



二、选择二手房过户，阅读须知，选择“我是卖房人”，由卖房人发起申请（若登录的买方的账号，就由买方人发起申请）



### 鄂州市不动产登记网上办事大厅

我要办 我要查 我要看 我要问

 <b>新房办证 (全款)</b> 个人全款从开发商购买商品房的转移登记(新房)	 <b>新房办证(企业)</b> 企业全款从开发商购买商品房的转移登记	 <b>二手房过户 (全款)</b> 个人全款买卖存量住宅的转移登记 (二手房)
 <b>企业间存量非住宅的转移登记</b> 企业间存量非住宅的转移登记	 <b>期房预告登记</b> 预购商品房预告登记	 <b>更名</b> 个人姓名、身份证号码发生变化的变更登记
 <b>房屋注销</b> 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记	 <b>期房抵押预告登记</b> 预购商品房抵押预告登记	 <b>抵押预告注销</b> 预购商品房抵押预告注销登记
 <b>个人房屋抵押</b> 个人国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权首次登记	 <b>企业房屋抵押</b> 企业国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权首次登记	 <b>抵押注销</b> 抵押权注销登记
 <b>夫妻增减名</b> 不动产证书夫妻增、减名的转移登记	 <b>新房办证 (贷款)</b> 个人贷款从开发商购买商品房的转移登记和抵押登记(新房)	 <b>期转现</b> 预购商品房抵押预告登记转抵押权首次登记
 <b>补办不动产证书</b> 补证登记	 <b>补办证明</b> 补证登记	 <b>预告变更登记</b> 预告登记的变更



### 二手房转移登记

#### 业务申请阅读须知

为确保鄂州不动产线上综合服务大厅（以下简称“综合服务大厅”）信息准确安全，配合做好不动产登记信息审核工作，本申请人做以下郑重承诺：

- 1、本申请人通过综合服务大厅申请办理不动产登记业务时，均为权利人和义务人双方真实意思表示，所录入信息均真实有效。
- 2、本申请人在综合服务大厅申请办理不动产登记业务提供有关申请人的信息，包括单位法人和购房人（抵押人）有效身份证件、合同、委托书、不动产证明或证书等信息及相关电子图片均真实、准确，无伪造、编造、隐瞒等虚假行为，确保网上填写的相关信息与纸质材料信息一致。
- 3、若出现网上填写的信息与纸质材料信息不一致，以本申请人在网上填写的信息为准。
- 4、因本申请人违反权利人和义务人真实意思表示、提供虚假材料或隐瞒真实情况等原因故意或过失导致登记无效或引起纠纷，造成登记机构损失的，本申请人依法承担全部责任，如需撤（注）销登记的，本申请人配合登记机构完成撤（注）销手续。
- 5、本申请人承诺遵守鄂州不动产线上综合服务大厅的业务处理规则，不违反相关查询、保密规定。

本承诺书自在鄂州不动产线上综合服务大厅提交确认之日起生效，具有法律效力。

我已阅读

我是买房人

我是卖房人

三、系统根据卖方身份信息，获取卖方名下所有房屋，只选择需要过户的那套房屋即可

国家政务服务平台 | 湖北省人民政府 | 鄂汇办APP | 无障碍阅读 | \*\* | 消息 | 退出

全国一体化政务服务平台 | 湖北政务服务网 | 主题集成服务/一事联办 | 返回首页

### 二手房转移登记

① 填写信息 — ② 询问记录 — ③ 上传附件 — ④ 完成

业务编号: EZ202410160001

#### 不动产数据检验

\* 产权证号  \* 原权利人名称

国家政务服务平台 | 湖北省人民政府 | 鄂汇办APP | 无障碍阅读 | \*\* | 消息 | 退出

全国一体化政务服务平台 | 湖北政务服务网 | 主题集成服务/一事联办 | 返回首页

### 二手房转移登记

#### 选择证书

序号	产权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积(㎡)	查封情况	抵押情况
<input checked="" type="checkbox"/> 1		鄂(2020)鄂州市	鄂州市	住宅	249.29	否	否
<input type="checkbox"/> 2		鄂(2020)鄂州市	鄂州市	商业	27.13	否	否
<input type="checkbox"/> 3		1	房屋坐落	商业	286.43	否	否

## 四、核对不动产信息，并正确填写买方信息、水电气户号、交易价格等相关内容

### 二手房转移登记

① 填写信息 — ② 询问记录 — ③ 上传附件 — ④ 完成

业务编号: EZ202410160001

#### 不动产数据检验

\*原权证号: 鄂(2020)鄂州市不动... 号  
\*原权利人名称: [输入框] 选择证号

#### 权利人(买方)信息

买方有配偶或未成年子女且房屋用途为住宅, 需要填写家庭成员信息

序号	姓名	权利人性质	证件类型	证件号码	联系电话	操作
1	[输入框]	个人	身份证	[输入框]	[输入框]	编辑家庭成员 编辑 删除

#### 义务人(卖方)信息

卖方房屋用途为住宅, 登记(或购房)满五年且是家庭唯一住宅时, 需要填写家庭成员信息(配偶及其他成年子女)

序号	姓名	权利人性质	证件类型	证件号码	联系电话	操作
1	[输入框]	个人	身份证	[输入框]	[输入框]	编辑 编辑家庭成员

#### 不动产权信息

序号	不动产证号	纸质证书工本号	房地坐落	不动产单元	土地使用权面积(m²)	房屋建筑面积(m²)	土地用途	房屋用途
1	鄂(2020)鄂州市不动... 号	D42561737656	[输入框]	[输入框]	15.17	249.29	城镇住宅用地	住宅

#### 坐落

鄂州市 [输入框]

#### 共有情况

\*是否分别持证: [否] \*证书类别: 纸质证 \*领证方式: 自助打证

#### 登记原因

请选择

#### 水电气过户信息

水费户号: [选择供应商] [输入框] 电费户号: [选择供应商] [输入框] 燃气费用户编号: [选择供应商] [输入框]

有线电视用户编号: [选择供应商] [输入框] 网络用户编号: 中国移动 [选择] [输入框]

户籍地址: [输入框] 现户籍地址: [输入框] 现户籍社区: [输入框]

#### 附记

[输入框]

### 交易信息

\* 房地产交易价格 房地产交易价格(大写金额) 评估金额

万元   万元

评估金额(大写金额) \* 取得方式

## 五、依实际情况，正确勾选询问记录，

### 询问记录

1.问：提交的有关材料及本表是否为你本人自愿签署的，并自愿办理登记申请？

是  否

2.问：申请登记的不动产是否有共有人？

是  否

3.问：受让人为其他按份共有人以外的第三人时回答，申请转移登记时，其他按份共有人是否同意？

同意  不同意

4.问：是否代表委托人意愿、承担法律责任？

是  否

5.问：根据《民法典》第二百二十二条、《不动产登记暂行条例》第十六条、第二十九条规定，申请人对提交的申请材料真实性负责。当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

已知晓  未知晓

6.问：其他需要询问的事项：

我保证询问回答真实无误！

六、点击身份认证，买卖双方进行人脸识别，人脸识别通过后，双方签署电子申请书、合同，最后提交申请。

① 填写信息 ———— ② 询问记录 ———— ③ 上传附件 ———— ④ 完成

### 上传附件

[身份认证](#) [在线签署申请书](#) [一键获取流程附件](#)

**\* 不动产登记申请书（原件）**（支持格式：jpg、png、pdf、mp4、ofd） **单个附件限制大小为：10.00M**

上传数量/最大上传数量：0/99

 点击选择  
添加附件方式

**营业执照（原件）**（支持格式：jpg、png、pdf、mp4、ofd） **单个附件限制大小为：10.00M**

上传数量/最大上传数量：0/99999

 点击选择  
添加附件方式

**不动产权证书（原件）**（支持格式：jpg、png、pdf、mp4、ofd） **单个附件限制大小为：10.00M**

上传数量/最大上传数量：0/999

 点击选择  
添加附件方式

**授权委托书（原件）**（支持格式：jpg、png、pdf、mp4、ofd） **单个附件限制大小为：10.00M**

上传数量/最大上传数量：0/999

 点击选择  
添加附件方式

[上一步](#) [提交](#)



恭喜您, 申请成功!



打开微信扫一扫  
随时随地查看进度

办件编号

S4211420700011217600W3000715001007202410160001

感谢您对湖北政务服务网的关注和应用, 我们将竭诚为您服务!

前往个人空间 返回办事指南

**联系我们**  
12345  
您可以咨询、建议、投诉

网站声明 >>

**网站介绍**  
湖北政务服务网是公安、户政、教育、交通、不动产等领域于一体的在线政务服务平台, 是人民群众和企业办事的首选窗口。让数据多跑路, 让群众少跑腿, 是我们的宗旨, 努力提升群众的满意度是我们不懈追求的目标。

- 鄂汇办APP
- 鄂汇办微信公众号
- 鄂汇办抖音号
- 湖北政务服务视频号
- 鄂汇办支付宝生活号

- 不良信息举报中心
- 党政机关
- 政府网站 找错

七、缴税环节，由卖方先登记，卖方登录“鄂汇办”APP，进入存量房线上缴税，点击“卖方登记”，核对相关信息，并提交登记





## 存量房线上缴税

服务适用范围：鄂州市



卖方登记



买方登记



卖方缴税



买方缴税



本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

### 登记列表

请选择地区

鄂州

取消



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

### 登记列表

不动产业务受理编号：EZ202410160001  
不动产业务名称：二手转移登记（网办）  
不动产单元号：  
不动产坐落：  
不动产登记申请时间：2024-10-16 15:06:41

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

卖方信息

买方信息

不动产信息

### 卖方信息

卖方姓名：  
卖方身份证号码：  
联系电话：  
不动产权证号：鄂(2020)鄂州市不动产权第号  
通讯地址：鄂州市光小区号房  
共有方式：

上一步

下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

卖方信息

买方信息

不动产信息

### 买方信息

买方姓名：[REDACTED]  
 买方身份证号：[REDACTED]  
 联系电话：[REDACTED]  
 共有方式：单独所有

上一步

下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

买方信息

不动产信息

交易信息

### 不动产信息

不动产单元号：[REDACTED]  
 产权证号：鄂(2020)鄂州市不动产权第[REDACTED]号  
 权利性质：市场化商品房  
 坐落：[REDACTED]号房  
 权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权  
 建筑面积 (m<sup>2</sup>)：249.29  
 实测套内建筑面积 (m<sup>2</sup>)：200.06  
 实测分摊建筑面积 (m<sup>2</sup>)：49.23  
 分摊土地面积 (m<sup>2</sup>)：15.17  
 房屋用途：住宅  
 不动产类型：房屋  
 土地用途：城镇住宅用地

上一步

下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

不动产信息

交易信息

合同信息

### 交易信息

房屋坐落地行政区划：

鄂城区

房屋坐落地区县行政区划：

国家税务总局鄂州市鄂城区税务局

房屋坐落地街道乡镇：

凤凰街道

交易价格(元)：

房屋交易时间：

付款方式：

违约责任：

上一步

下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 卖方登记

服务适用范围：鄂州市

合同信息

承诺委托

房屋信息

### 承诺

本人 身份证号或证件号：

就办理申报享受减征契税法政策事项，作出以下承诺：本人现购买位于鄂州市汇

1号房产作为家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）房屋，符合如下条件：

本房产属于个人购买家庭唯一住房（“唯一住房”是指除本套住房外，家庭无其他已办理不动产登记的住房以及在本合同签订之前无其他网签购买住房合同）；

本房产属于个人购买家庭第二套住房（“第二套住房”是指除本套住房外，家庭拥有一套已办理不动产登记的住房或在本合同签订之前已办理其他购买住房合同的网签）；

本房产属于个人购买家庭第三套住房（“第三套住房”是指除本套住房外，家庭拥有两套已办理不动产登记的住房、其他在本合同签订之前签订的住房合同的网签）；

家庭总套次：

1

### 委托

是否委托申报缴税等涉税事项

是  否

上一步

下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



八、卖方登记完成后，再由买方登记，买方登录“鄂汇办”APP，进入存量房线上缴税，点击“买方登记”，核对相关信息，并提交登记



10:17 HD1 5G 59%

鄂汇办

## 买方登记

服务适用范围：鄂州市

卖方信息 买方信息 不动产信息

### 卖方信息

卖方姓名: [REDACTED]

卖方身份证号码: [REDACTED]

联系电话: [REDACTED]

不动产权证号: 鄂(2020)鄂州市不动产权号 [REDACTED]

通讯地址: [REDACTED]  
[REDACTED]

共有方式:

上一步 下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供

10:17 HD1 5G 59%

鄂汇办

## 买方登记

服务适用范围：鄂州市

卖方信息 买方信息 不动产信息

### 买方信息

买方姓名: [REDACTED]

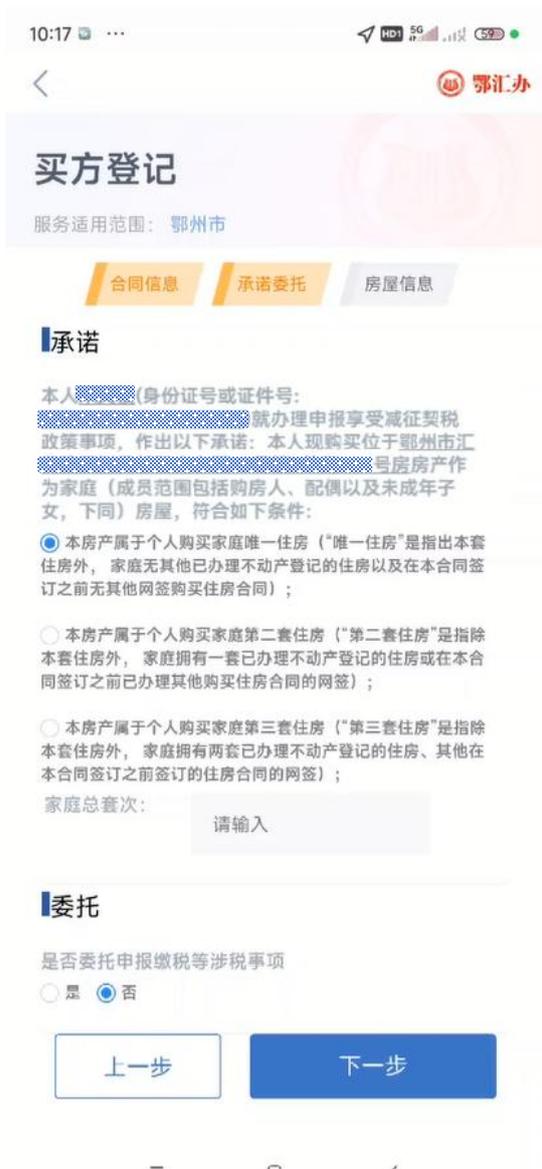
买方身份证号: [REDACTED]

联系电话: [REDACTED]

共有方式: 单独所有

上一步 下一步

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 九、买、卖双方都登记完之后，再由卖方进行申报缴税



本服务由鄂州市不动产登记中心提供

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

请您选择要办理产权转移登记的房屋

鄂州市

下一步

说明：

选择房屋类别确定交易功能。

### 房屋交易信息

合同编号	EZ202410160001
签订时间	2024-10-16
卖方	
买方	
交易价格	
房屋面积	249.29 平方
房屋坐落	号楼1单元 201号房

确认房屋信息无误



## 存量房交易缴税

### 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

#### 说明：

根据财税【2010】105号文件规定，您本次转让房屋交易价格为 [ ] (不含税) 元，核定最低计税价格为 [ ] 元，按照孰高原则确定最终计税价格为 [ ] 元，请确认！

请与购买方沟通后确认是否使用评估价格！

同意使用评估价格

有异议

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

### 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

#### 说明：

根据财税【2010】105号文件规定，您本次转让房屋交易价格为 [ ] (不含税) 元，核定最低计税价格为 [ ] 元，按照孰高原则确定最终计税价格为 [ ] 元，请确认！

请与购买方沟通后确认是否使用评估价格！

#### 提示

请与买方沟通后再进行确认！

已沟通

取消

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

请选择个人所得税（个人房屋转让所得）征收...

核定征收

确定

## 说明：

根据国税发【2006】108号文件规定，如您不能提供完整、准确的房屋原值凭证，将按照核定征收方式计征个人所得税；如您能够提供购房发票、契税发票、公共维修基金票据、贷款合同及利息清单、装修合同及发票等资料，将按照查账征收方式[(计税价格-购房价款-契税-公共维修基金票据-贷款利息-装修价款)×20%]计征个人所得税。

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

## 交易信息摘要

合同编号 EZ202410160001  
签订时间 2024-10-16  
卖方 [REDACTED]  
买方 [REDACTED]  
合同价格 [REDACTED]  
房屋面积 249.29 平方米  
房屋坐落 [REDACTED] 号楼1单元

## 转让方税款信息

## 增值税--建筑物（11%、10%、9%、5%）-二...

应纳税额 63590.26 元  
减免税额 63590.26 元  
实缴税额 0.00 元

## 个人所得税--个人房屋转让所得

应纳税额 12718.05 元  
减免税额 0.00 元  
实缴税额 12718.05 元

## 城市维护建设税--市区（增值税附征）

申报

作废

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

### 印花稅--产权转移书据

应纳税額 635.90 元  
减免稅額 **635.90** 元  
实繳稅額 0.00 元

### 土地增值稅--旧房转让（核定方式）

应纳税額 63590.26 元  
减免稅額 **63590.26** 元  
实繳稅額 0.00 元

### 教育費

应纳税額  
减免稅額  
实繳稅額

### 地方教

应纳税額  
减免稅額  
实繳稅額

### 合计

应纳税額 140534.47 元  
减免稅額 127816.42 元  
实繳稅額 12718.05 元

说明:

不动产交易申报后，数据将不可修改，请谨慎操作!

尊敬的纳税人您好：您此次的不动产交易申报已发起申报复核流程，请耐心等待税务部门复核，复核完成后，我们将告知您复核结果。申报信息复核期间，您也可以到办税服务厅办理，感谢您的使用。

确定

申报

作废

十、提交至税务系统审核，税务审核完成后，由卖方先行缴纳税款



本服务由鄂州市不动产登记中心提供

本服务由鄂州市不动产登记中心提供



## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

请您选择要办理产权转移登记的房屋

鄂州市

下一步

说明：

选择房屋类别确定交易功能。

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

### 交易信息摘要

合同编号 E2202410160001  
签订时间 2024-10-16  
卖 方  
买 方  
合同价格  
房屋面积 249.29 平方米  
房屋坐落 楼1单元

### 转让方税款信息

#### 增值税--建筑物（11%、10%、9%、5%）-二...

应纳税额 63590.26 元  
减免税额 63590.26 元  
实缴税额 0.00 元

#### 个人所得税--个人房屋转让所得

应纳税额 12718.05 元  
减免税额 0.00 元  
实缴税额 12718.05 元

#### 城市维护建设税--市区（增值税附征）

申报

作废

本服务由湖北省税务局提供



# 十一、卖方缴完税款后，再由买方进行缴税





## 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

请您选择要办理产权转移登记的房屋

鄂州市

下一步

说明：

选择房屋类别确定交易功能。

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

### 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

#### 交易信息摘要

合同编号 EZ202410160001  
签订时间 2024-10-16  
卖方  
买方  
合同价格  
房屋面积 249.29 平方米  
房屋坐落 号楼1单元

#### 承受方税款信息

##### 印花税--产权转移书据

应纳税额 635.90 元  
减免税额 **635.90 元**  
实缴税额 0.00 元

##### 契税--存量房买卖（住房买卖）

应纳税额 38154.16 元  
减免税额 0.00 元  
实缴税额 38154.16 元

#### 合计

申报

本服务由湖北省税务局提供



## 存量房交易缴税

### 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省

#### 您本次应缴纳税款合计

38154.16元

缴款

作废

#### 说明：

因受银联在线支付限额限制，如果您的银行卡支付限额不足，请联系您的开户银行调整网上支付限额后再进行缴费或到办税大厅办理！

★国家税务总局湖北省电子税务局



## 存量房交易缴税

### 存量房交易缴税

服务适用范围：湖北省



下载

本服务由湖北省税务局提供

十二、最后，买方点击“待缴费”，缴纳不动产登记费，双方缴纳的税费、登记费回传至不动产登记平台，工作人员核实完信息后提交审核并登簿出证。



10:58

HD 5G



鄂汇办

## 缴费业务

服务适用范围：鄂州市

### 业务详情

业务号：EZZW202409290012

业务名称：二手转移登记（网办）

缴费金额：80.0

缴费状态：未收费

缴费

支付成功

鄂州市财政局

¥ 80.00

为乡村孩子上优质体育课 >

本服务由鄂州市不动产登记中心提供

返回商家

