

抵押权登记（首次登记）粤省事全程网办 操作指引

珠海市不动产登记中心

2023年10月

目录

目录	1
1.申办入口	1
1.1 微信小程序	1
2.办理业务	2
2.1 办理流程	2
2.2 实名认证	3
2.3 合同号校验	5
2.4 办事须知	5
2.5 办理业务	6
2.5.1 基本信息	6
2.5.2 抵押权信息	8
2.5.3 询问事项	11
2.5.4 上传材料	12
2.5.5 确认信息	12
2.5.6 提交签名	13
3.电子签名	13
3.1 “E 签宝” 电子签名	14
3.1.1 短信通知	14
3.1.2 文件盖章	15
3.1.3 视频认证	16
3.2 “粤信签” 电子签名	18

1. 申办入口

办理此业务，有两个入口，分别为：“粤省事微信小程序”和“粤省事 app”，接下来我们以“微信小程序”为例来说明办理此业务的流程。

1.1 微信小程序

打开手机微信，在搜索栏按钮，在搜索页面通过“小程序”来搜索“粤省事”小程序，如下图所示：



在搜索结果中，点击“粤省事”，进入“粤省事”小程序。进入粤省事小程序后，将所在城市切换为“珠海”后，点击“更多服务”按钮，进入更多服务页面，如下图所示：



然后在不动产页面，点击“不动产网上申办”，进入不动产网上申办页面，如下图所示：



2. 办理业务

进入到“不动产登记网上申办”页面后，选择需要办理的业务细项，进行办理，如下图所示：



这里以“抵押权登记（首次登记）”为例来说明网上申办的办理流程。

2.1 办理流程

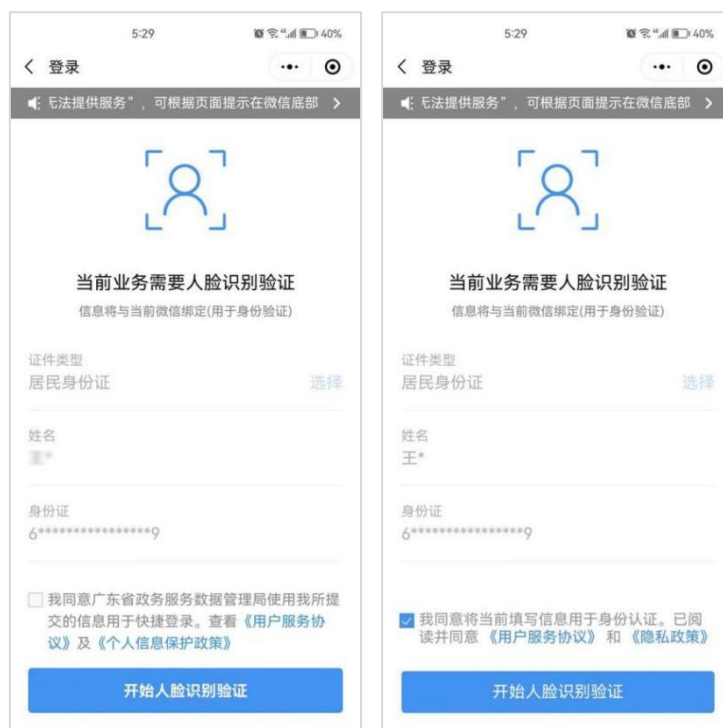
在“粤省事”小程序中办理“抵押权登记（首次登记）”业务，办理流程为：
①合同校验→②基本信息→③抵押权信息→④询问事项→⑤上传材料→⑥确认信息→⑦电子签名。

2.2 实名认证

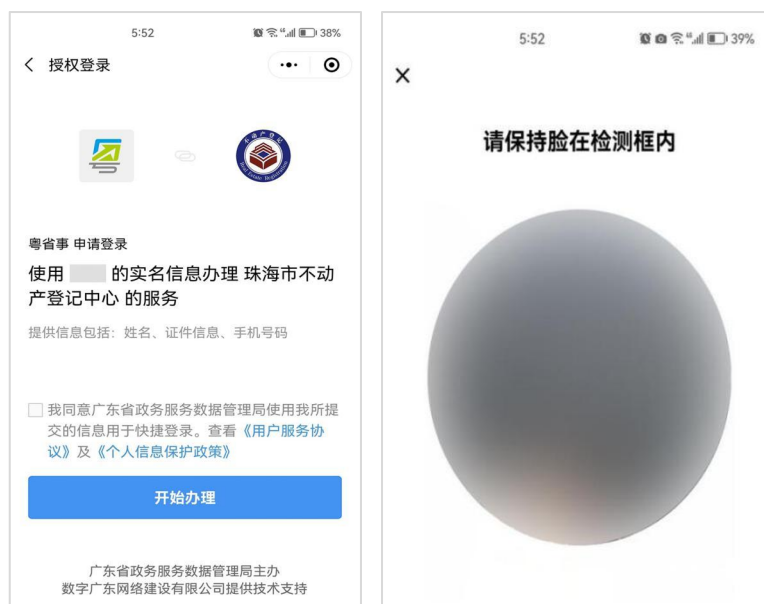
点击“抵押权登记（首次登记）”业务，系统弹窗提示“本次操作需要您进行人脸登录验证”，如下图所示：



点击“确定”按钮，开始进行人脸登录验证，如下图所示：



在人脸识别页面，勾选“我同意将当前填写信息用于身份认证。已阅读并同意《用户服务协议》和《隐私协议》”后，开始人脸识别认证。人脸认证时请保持脸在检测出框内，认证成功后，页面自动跳转到“授权登录”页面，如下图所示：



人脸认证时请保持脸在检测出框内，认证成功后，页面自动跳转到“授权登录”页面，如下图所示：



在“授权登录”页面，勾选“我同意广东省政务服务数据管理局使用我所提交的信息用于快捷登录。查看《用户服务协议》及《个人信息保护政策》”，点击“开始办理”按钮，进入“申请页面”页面，在此页面，开始办理此业务，如下图所示：



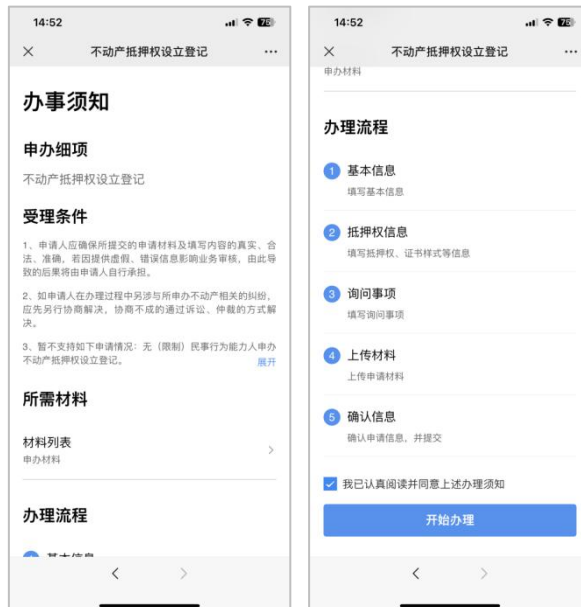
注：没有合同号的需要先签订房屋抵押备案合同。

2.3 合同号校验

在“申请信息”页面，点击“合同号”输入框，系统根据申请人名称自动查询出申请人名下的合同号号码，可自行选择，也可点击输入框输入权证号码；合同号号码选择或者输入完毕后，点击校验进行校验，校验通过后，进入“办事须知”页面。

2.4 办事须知

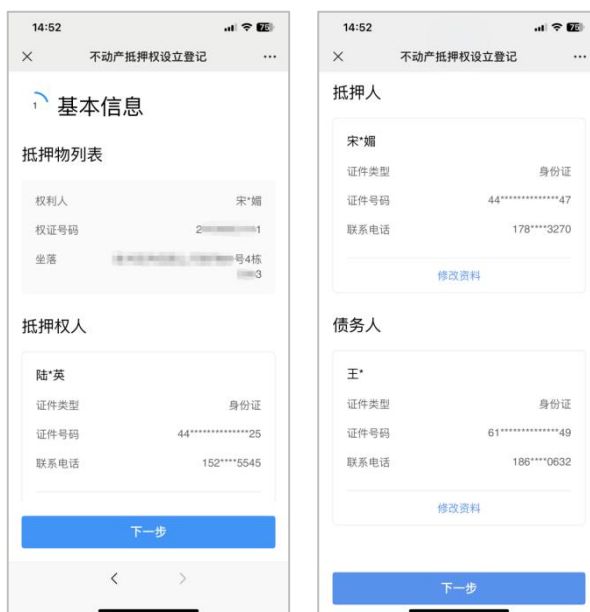
系统会自动跳转到“办事须知”页面，阅读后可滑动至页面最下方，勾选“我已认真阅读并同意上述办理须知”，点击“开始办理”即可，如下图所示：



2.5 办理业务

2.5.1 基本信息

点击“开始办理”后，系统会跳转到“基本信息”页面，该页面展示了“抵押物列表”、“抵押权人”、“抵押人”和“债务人”信息，如下图所示：



2.5.1.1 抵押权人

在抵押权人列表下方点击“修改资料”，进入“抵押权人”信息页面，在此页面，核对抵押权人信息。如下图所示：



抵押权人信息，是从合同信息中自动提取过来的，只允许对“联系电话、国家/地区”进行编辑保存。

2.5.1.2 抵押人

在抵押人列表下方点击“修改资料”，进入“抵押人”信息页面，在此页面，核对抵押人信息。如下图所示：



抵押人信息，是从合同信息中自动提取过来的，只允许对“联系电话、国家/地区”进行编辑保存。

2.5.1.3 债务人

在债务人列表下方点击“修改资料”，进入“债务人”信息页面，在此页面，核对债务人信息，如下图所示：



The screenshot shows a mobile application interface for editing debtor information. The title bar at the top reads '房屋抵押备案' (Real Estate Mortgage Registration) with a close button on the left and a menu icon on the right. Below the title bar, the section is titled '债务人' (Debtor). The form contains several input fields: '姓名/名称' (Name/Name) with a placeholder '请输入债务人姓名/名称'; '证件类型' (Document Type) with '身份证' (ID Card) selected and a '选择' (Select) button; '证件号码' (Document Number) with a placeholder '请输入证件号码'; '联系电话' (Contact Number) with a placeholder '请输入联系电话'; '国家/地区' (Country/Region) with '中华人民共和国' (People's Republic of China) selected and a '选择' (Select) button; and '地址' (Address) with a placeholder '请输入债务人地址'. At the bottom of the form is a blue '保存' (Save) button.

债务人信息，是从合同信息中自动提取过来的，只允许对“联系电话、国家/地区”进行编辑保存。如果合同中没有填写债务人，那么抵押设立是不会显示债务人信息。

2.5.2 抵押权信息

在“抵押权信息”页面，需要核对“抵押权情况”，填写“申请内容”和“联系人信息”。

2.5.2.1 抵押权情况

在抵押权情况栏中，点击“查看全部”按钮，查看抵押权情况，如信息有误则手动选择修改并保存，如下图所示：



2.5.2.2 登记原因

抵押权情况核对无误后，在“申请内容”栏中，点击“选择”按钮，选择登记原因，如下图所示：



2.5.2.3 权证样式

登记原因填写完毕后，在“证书信息”栏中，点击“选择”按钮，选择权证样式，如下图所示：



权证样式选择“电子”样式则无需填写邮递信息，如选择“纸质”样式则需如实填写邮递信息，如下图所示：



证书信息

* 权证样式
纸质 选择

邮递信息

* 收件人姓名
宋'编

* 联系电话
178***3270

* 邮递地址
广' 区 填写

2.5.2.4 邮递信息

证书信息填写完毕后，在“邮递信息”栏中，填写“收件人姓名”、“联系电话”和“邮递地址”，如下图所示：



邮递信息

* 收件人姓名
请输入收件人姓名

* 联系电话
请输入收件人联系电话

* 邮递地址 填写

2.5.2.5 联系人信息

邮递信息填写完毕后，下一步需要填写“联系人信息”，将联系人如实信息填写完毕后，将图片验证码填写正确后，点击“获取验证码”的按钮，收到短信，输入验证码；确认无误后，可以点击“下一步”按钮进行下一步操作。如下图所示：



2.5.3 询问事项

抵押权信息填写完毕后，点击“下一步”按钮，进入到“询问事项”界面，阅读并选择“是否/有无”，随后勾选“我已阅读上述事项，已选择的事项是我的真实意愿”，选择完毕后即可点击“下一步”按钮进行下一步操作，如下图所示：



2.5.4 上传材料

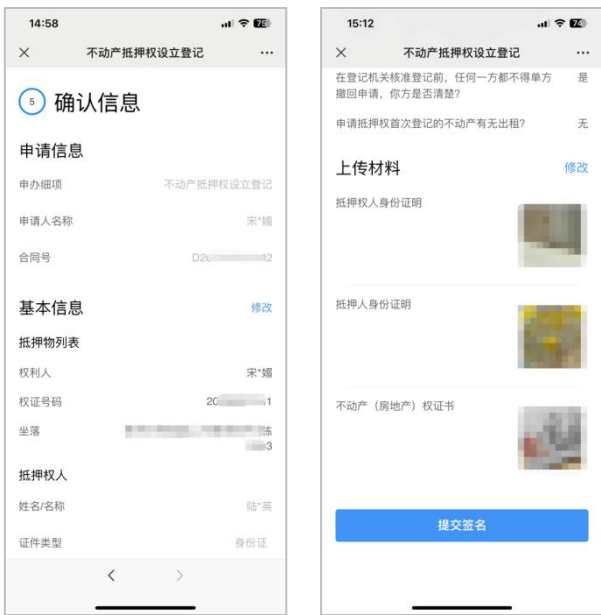
询问事项填写完毕后，进入到“上传材料”界面，需要上传“抵押权人身份证明”、“抵押人身份证明”、“不动产（房地产）权证书”和“债务人”，点击“+”的图标，弹出“上传本地照片”和“获取电子证照”，可以选择其中一个方式上传，上传完毕后可点击“下一步”按钮，进入下一个阶段，如下图所示：



2.5.5 确认信息

材料上传完毕后，点击“下一步”进入到“确认信息”页面。

如果信息有误，可点击对应标题后的“修改”按钮，进入到相应的页面进行修改；如果信息核对无误，可点击“提交签名”按钮，提交申办信息，如下图所示：



2.5.6 提交签名

申办提交后，界面显示“提交签名成功”字样，表示该申办已成功创建签名签署任务，接下来需要留意手机短信，并采用电子签名（章）方式完成相关文件的签署，当全部申请人都收到全部签署成功短信后方为提交申办成功。当界面显示“提交失败”字样，表示本次提交失败，可以重新提交试试看，如有疑问可拨打电话咨询相关工作人员，如下图所示：



3. 电子签名

申办提交成功后，进入电子签名阶段。有两种电子签名方式，分别为：e 签宝、粤信签。

系统会根据申办的申请人类型进行判断，如果申请人为大陆居民，则使用“e

签宝”进行签署，如果申请人为港澳居民，则使用“粤信签”进行签署。

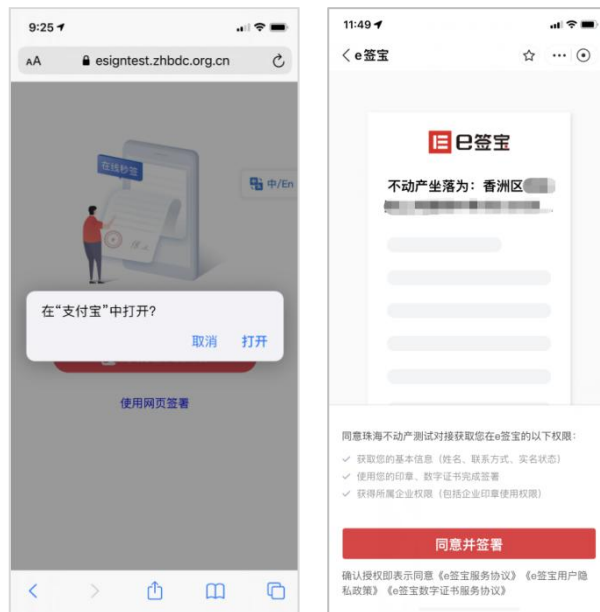
3.1 “E 签宝” 电子签名

3.1.1 短信通知

申办提交成功后，如果申请人为大陆居民时，即可收到来自“e 签宝”发送的短信通知。点击短信中的连接，进行签署，如下图所示：



点击“支付宝快捷签署”按钮后，弹窗选择“打开”按钮，进入“支付宝”中“e 签宝”页面，如下图所示：



认真阅读相关授权信息，点击“同意并签署”进入到“文件签署”的页面，点击“确认”按钮，进入“文件签署”页面，如下图所示：



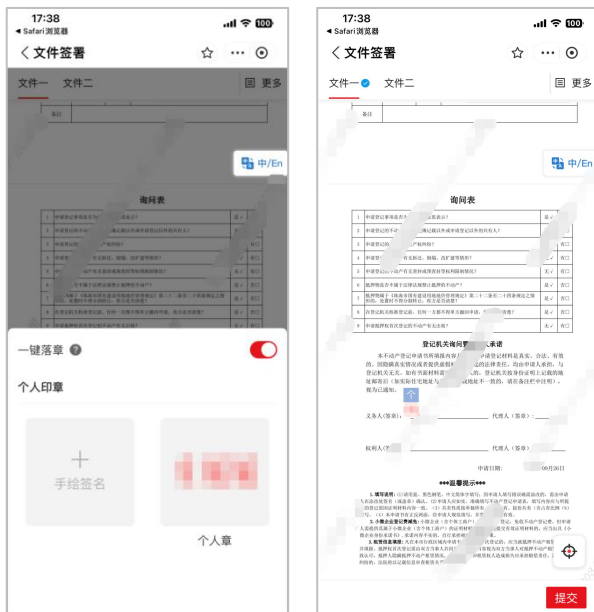
3.1.2 文件盖章

在签署页面，系统提示“点击文件上想要盖章的位置添加印章”，根据提示找到相对应的地方，点击“点击盖章”，如下图所示：



点击“点击盖章”后，个人印章有两种签名样式，分别为：手绘签名、系统自动生成的签名。

（一）可选择系统自动生成的印章，进行签署，如下图所示：



(二) 点击“手绘印章”，进入手绘页面，通过手绘方式，在签名区，绘制签名印章，点击“确定”按钮生成手绘签名，如下图所示：



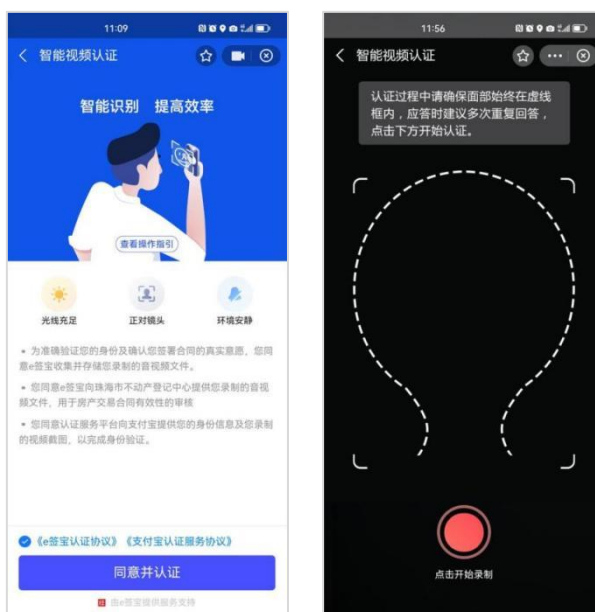
如签名有问题需要更改印章，点击“换章”按钮，可进行换章，在“个人印章”页面，可重新选择个人印章，选择完毕后，重新进行签署。文件二的签署方式，同上所述。

所有文件签署完毕后，点击“提交”按钮，进行提交。

3.1.3 视频认证

提交签署文档时，需要进行身份验证。在身份验证时，需要通过视频进行认

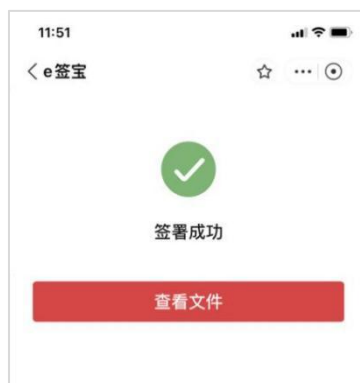
证，点击“同意协议并认证”，进入到“智能视频认证”页面，点击“开始”按钮，进行视频认证，如下图所示：



拿起手机，镜头对着自己的脸，根据手机提示，回答相应问题，回答完毕后，等待视频上传后自动进行认证，认证成功后，页面显示“认证成功”，如下图所示：



认证通过后显示“认证成功”，点击返回，显示“签署成功”，如下图所示：

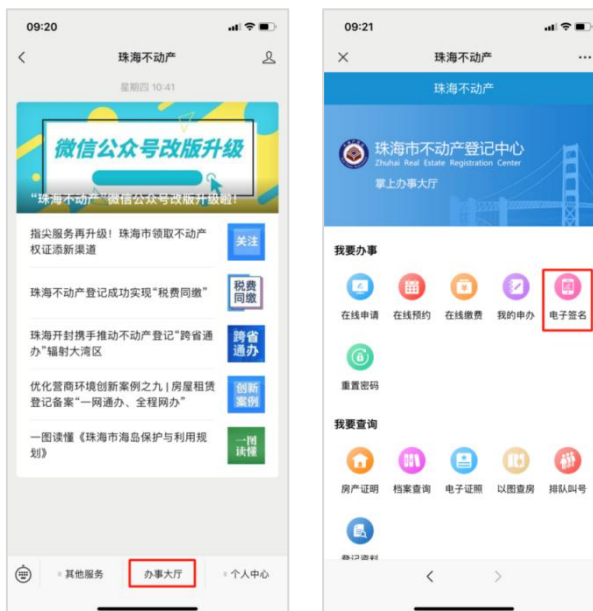


点击“查看文件”，查看签署成功的文件，如全部申请人都签署完成后，会收到签署完成短信，如下图所示：



3.2 “粤信签” 电子签名

当申请人为港澳人士时，则使用“粤信签”签署文件，打开珠海不动产公众号，点击“办事大厅”，选择“电子签名”，如下图所示：



点击“电子签名”后，进入到“电子签名”页面。阅读温馨，勾选“我已阅知上述提示内容”，点击“下一步”按钮，如下图所示：



电子签名前，需要通过“粤信签”小程序，对申请进行人脸认证。点击“点击进行电子签名认证”按钮，进入“粤信签”小程序，如下图所示：



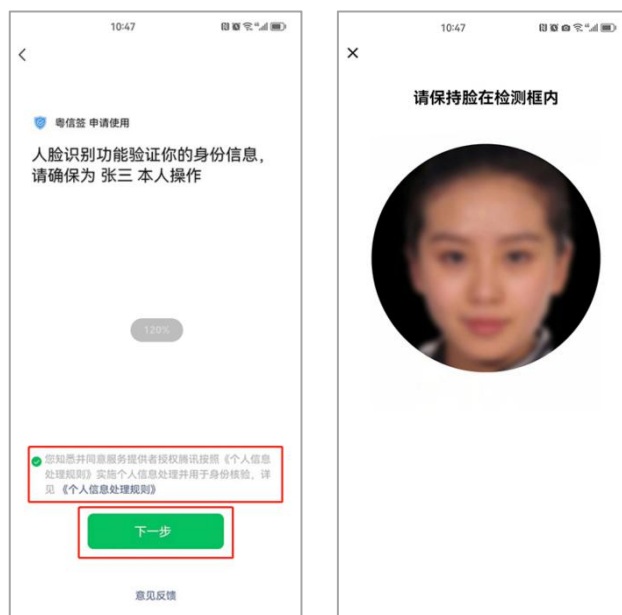
在“粤信签”小程序，点击“人脸识别登录”按钮，跳转到人脸识别验证界面，如下图所示：



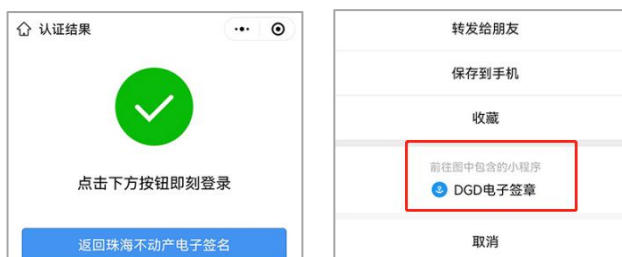
勾选“我已阅读并同意遵循《用户服务协议》和《个人信息保护政策》”，点击“开始人脸识别验证”按钮，进入到粤信签申请使用界面，如下图所示：



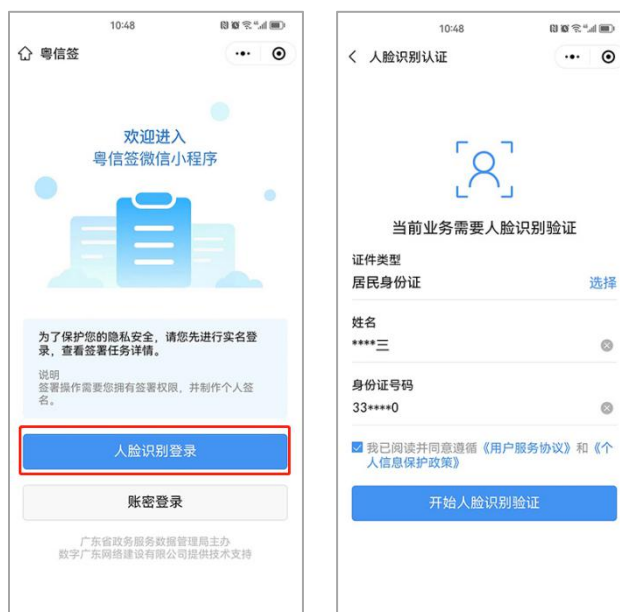
选中“您知悉并同意服务提供者授权腾讯按照《个人信息处理规则》实施个人信息处理并用于身份核验，详见《个人信息处理规则》”后，点击“下一步”按钮，进行人脸识别，如下图所示：



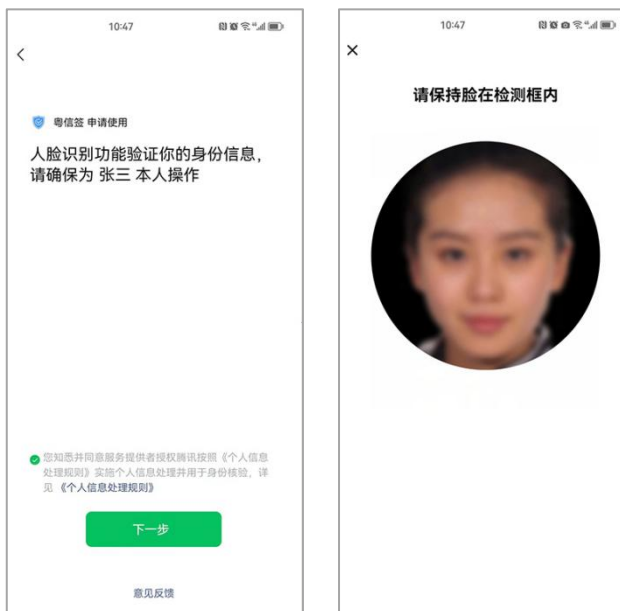
人脸识别认证成功后，点击“返回珠海不动产电子签名”，即可看到待签署粤信签二维码，长按二维码，点击“DGD 电子签章”小程序，如下图所示：



进入到“粤信签”界面，点击“人脸识别登录”按钮，跳转到人脸识别验证界面，如下图所示：



选中“您知悉并同意服务提供者授权腾讯按照《个人信息处理规则》实施个人信息处理并用于身份核验，详见《个人信息处理规则》”后，点击“下一步”按钮，进行人脸识别，如下图所示：



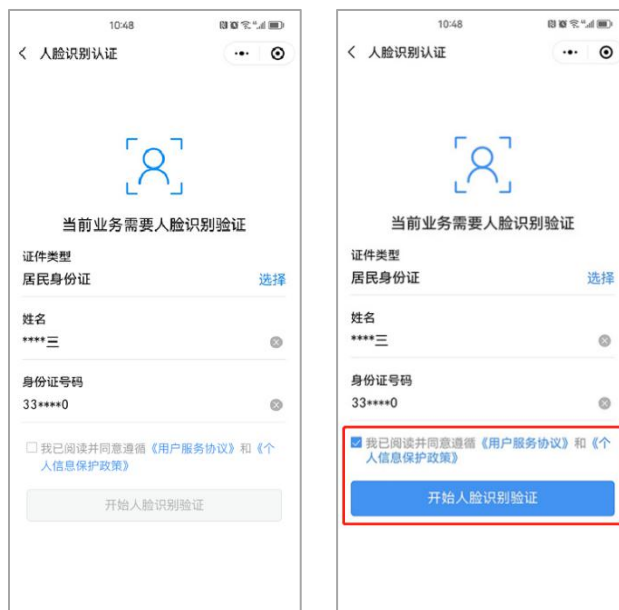
人脸识别后，进入到签署文件界面，查看签署相关信息后，点击“确认签署”，查看签署文件详情，如下图所示：



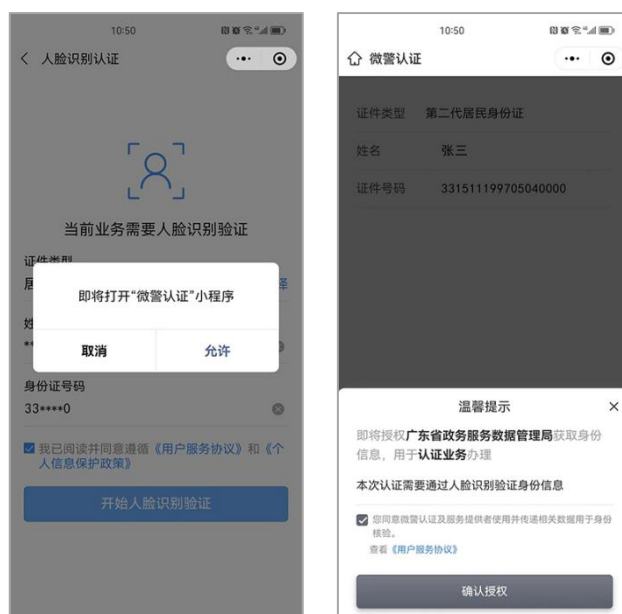
确定签署信息无误后，勾选“我接受《广东省统一电子印章及签名平台用户协议》”后，点击“确定签署”按钮，弹窗中再点击“确定签署”按钮，如下图所示：



进入到人脸识别认证界面，勾选“我已阅读并同意遵循《用户服务协议》和《个人信息保护政策》”，点击“开始人脸识别验证”按钮，如下图所示：



弹窗中点击“允许”进入到微警认证程序，温馨提示中点击“确认授权”按钮，如下图所示：



勾选“您知悉并同意服务提供者授权腾讯按照《个人信息处理规则》实施个人信息处理并用于身份核验，详见《个人信息处理规则》”，点击“下一步”按钮，如下图所示：



进行人脸识别后，自动跳转到已确认签署界面，点击“查看签署详情”按钮，点击已签署文件，“房地产抵押权设立登记申请书”，即可查看已签署成功后的申请书，如下图所示：

