北海市不动产登记综合服务平台
用户操作手册

北海市不动产登记中心

目　录

1. 引言 3
1.1. 编写目的 3
1.2. 阅读对象 3
2. 软件概述 4
2.1. 概述 4
2.2. 功能 4
2.3. 性能 5
2.4. 运行环境 5
3. 使用指南 6
3.1. 软件安装 6
3.1.1. 网页版 6
3.1.2. 移动端 6
3.1.3. 用户信息 19
3.1.4. 办理业务 20
3.1.5. 我的业务 59
3.1.6. 办事指南 60
3.1.7. 机构查档 61
3.1.8. 查验查档结果 62
3.1.9. 企业用户管理 63

1. 引言

1.1. 编写目的

《北海市不动产登记综合服务平台用户手册》将向用户介绍北海市不动产登记综合服务平台软件，并帮助用户迅速安装和运行该软件。通过本手册，您将学会如何使用北海市不动产登记综合服务平台的崭新功能，并为您提供软件使用中遇到的问题的解决办法以及获得资源与帮助的渠道。

1.2. 阅读对象

本手册的编写对象为期望通过北海市不动产登记综合服务平台进行业务操作的用户。手册侧重讲解北海市不动产登记综合服务平台办理过程的操作方法，为不太熟悉平台业务办理的用户提供了基本的教程。

2. 软件概述

2.1. 概述

北海市不动产登记综合服务平台建设以当前我市不动产登记、房屋交易及税收征管等工作衔接水平为基础，加强部门协作联动，强化数据共享利用，简化优化服务流程，推行服务事项网上办理，注重智能化、人性化服务创新，强化实体不动产登记大厅与网上服务平台融合发展，实现房产过户登记、交易、纳税“一套材料、一窗受理、一网通办、一并缴费(税)、一站办结、立等可取”的工作目标，让企业和群众获得更优质的服务体验。

2.2. 功能

北海市不动产登记综合服务平台落实了国务院“放管服”改革“大幅精简审批，压缩办理时间”的要求，协同交易、不动产、地税等机构的数据跑路与业务协调，对外实现一站式的便民服务平台，对内实现多部门数据采集，部门办事服务的集成。本软件有如下功能和特点：

1. 用户可以使用平台进行一卡缴纳全部税费；
2. 用户可以足不出户，在家授权进行房屋的买卖、抵押等业务；
3. 用户可以使用平台进行业务办理进度的查询；
4. 用户可以在平台直接查看电子证照；
5. 用户可以核验、查看、下载不动产查档证明。

2.3. 性能

软件具有良好的易用性和可靠性，并保证信息的安全性和保密性。用户在使用过程中平台响应时间短，支持多用户同时使用平台。

2.4. 运行环境

北海市不动产登记综合服务平台网页版支持在谷歌浏览器上运行，移动端 APP 在 Android 机型上支持 4.4 以上版本，在 IOS 机型支持 9.3 以上版本运行。

3. 使用指南

本章将从本小节对本章需要介绍的内容进行简要介绍，并说明使用软件实现北海市不动产登记综合服务平台的基本操作使用方法。

3.1. 软件安装

3.1.1. 网页版

北海市不动产登记综合服务平台网页版无需安装。用户只需使用一台连接互联网的电脑，打开谷歌浏览器，在浏览器的地址栏中输入网址（https://bhsbdcdjzx.com）即可进入平台的首页。

3.1.2. 移动端

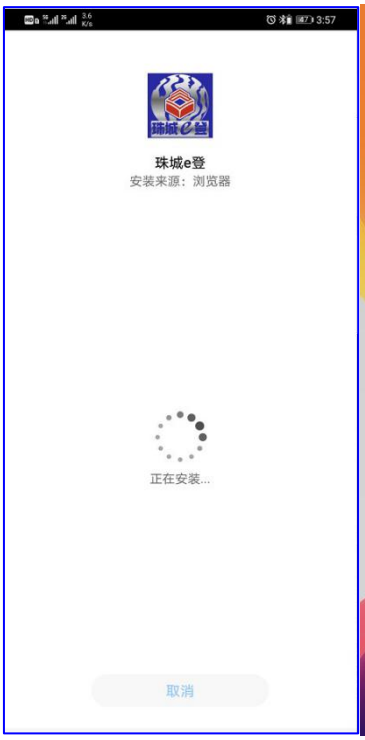
安卓手机和苹果手机的用户通过手机自带的“扫一扫”功能、QQ“扫一扫”功能或微信“扫一扫”功能，扫描以下二维码进行移动端 APP 的下载安装：

图 3-1 移动端 APP 二维码

将二维码/条形码放入框内即可扫描
使用以下方式打开
浏览器
使用其他应用
仅此一次
始终

珠城e登
珠城e登
版本：1.0 (build 4)
大小：27.3 MB
更新时间：18 小时前
安装
该应用来源于第三方产品，请甄别风险后进行下载

珠城e登
安装来源：浏览器
该应用安装来源未告知应用是否符合《华为终端质量检测和安全审查标准》。
新权限
全部权限
11
通过华为应用市场获取符合华为终端质量检测和安全审查标准的应用。
去华为应用市场查找
继续安装
取消


珠城e登
安装来源：浏览器
正在安装...
取消

10:59
FaceTime 通话
日历
照片
邮件
时钟
地图
工具
工具
股市
App Store
设置
天气
信息
珠城 e 登

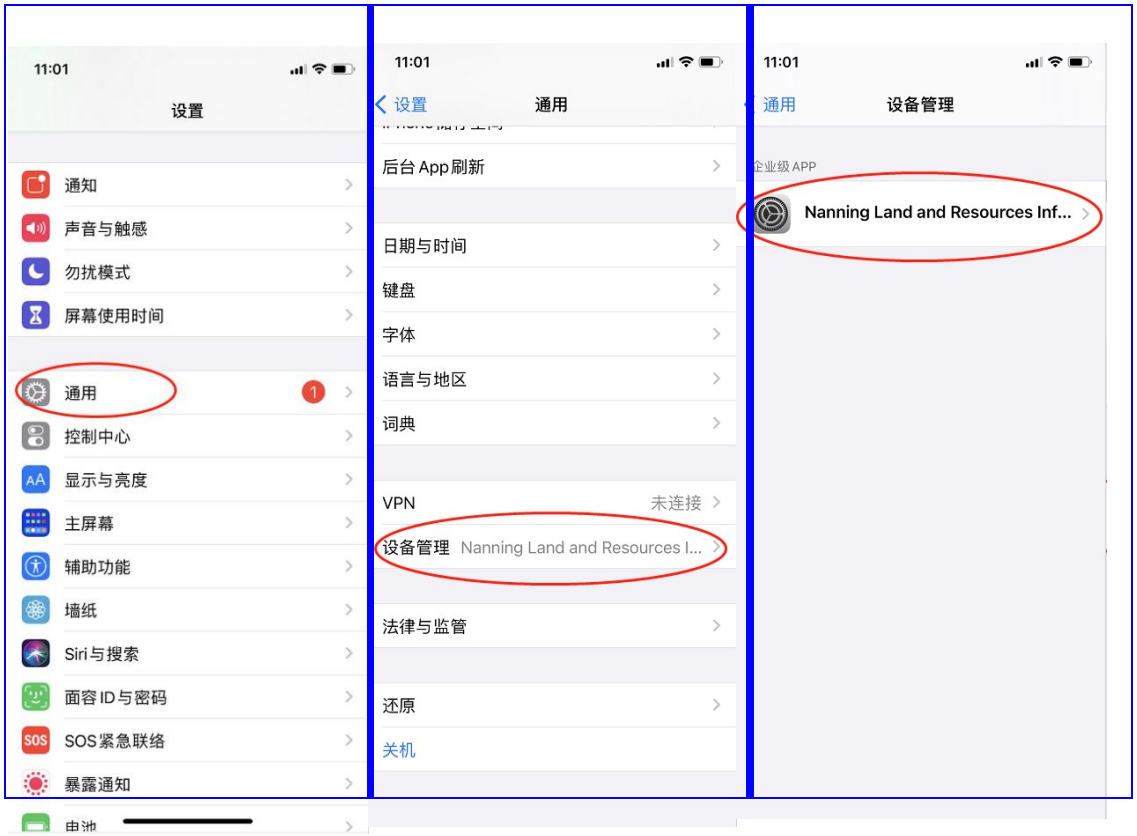
3.1.2.1. 软件授权

苹果手机用户在首次下载移动端 APP 点击应用图标，平台将弹出“未受信任的企业级开发者”的提示，该提示说明苹果手机用户需要在 IOS 平台中进行授权给该应用，授权步骤如下：

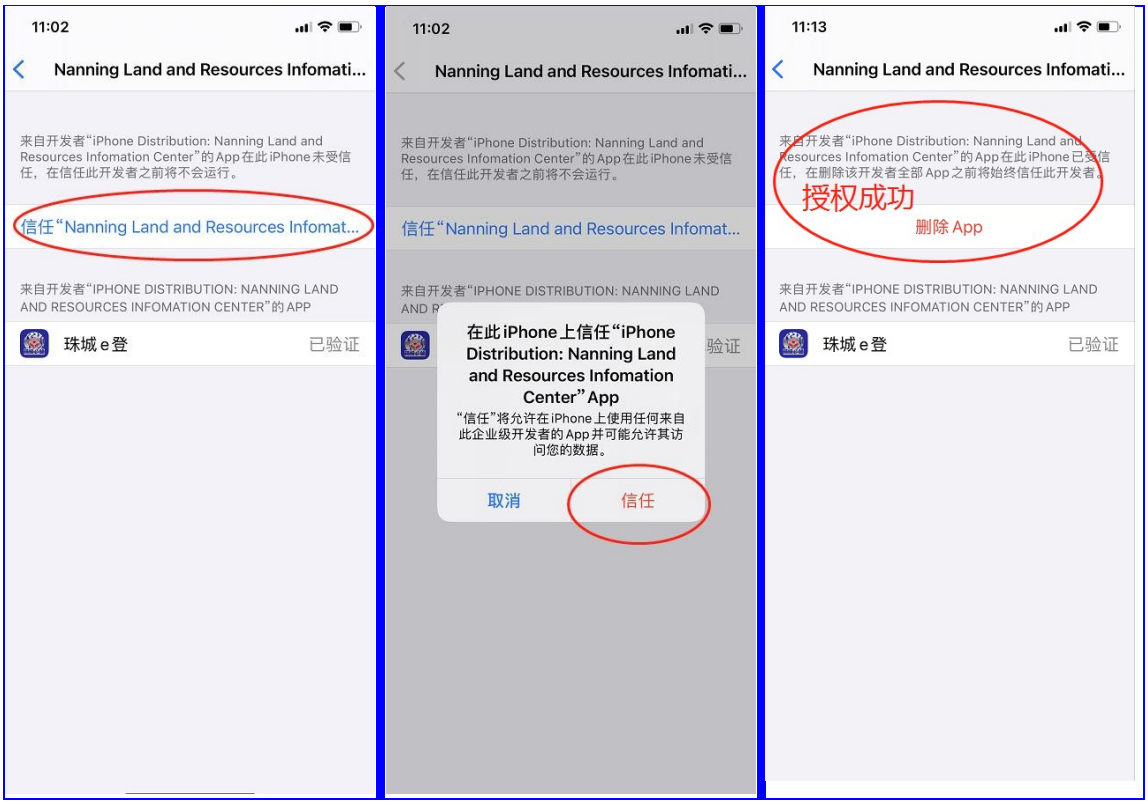
打开苹果手机的“设置”应用→选择“通用”选项→点击“设备管理”→点击“企业级应用”→选择信任的项目→确认信任项后授权成功。其具体的操作步骤如下图所示：

苹果手机会提示“未受信任的企业级开发者”。

设置——通用　　设备管理　企业级应用



信任项目　　确认信任　　授权成功



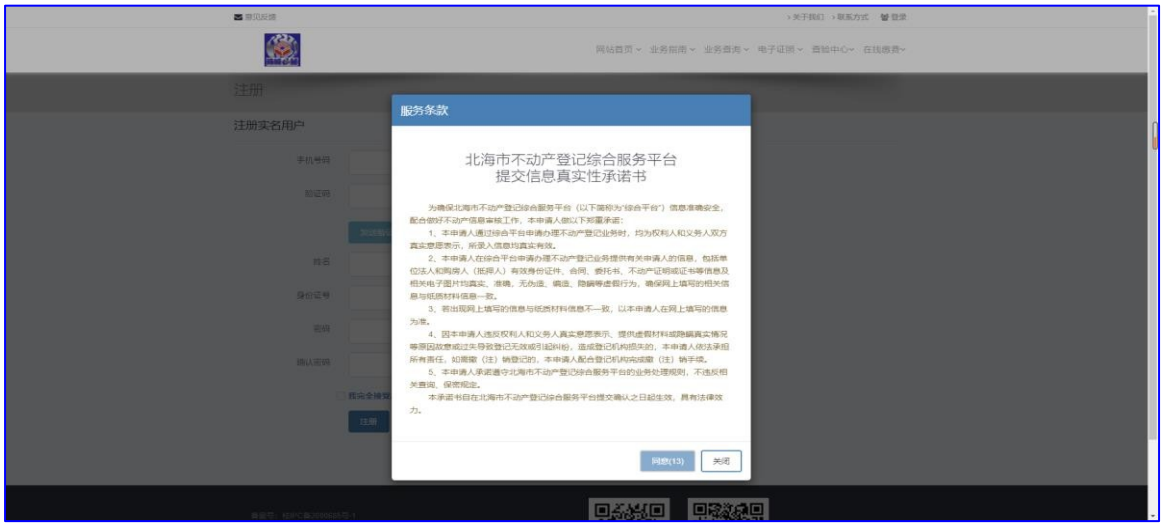
3.1.2.2. 用户注册

在谷歌浏览器的地址栏中输入网（https://bhsbdcdjzx.com）即可进入平台的首页。

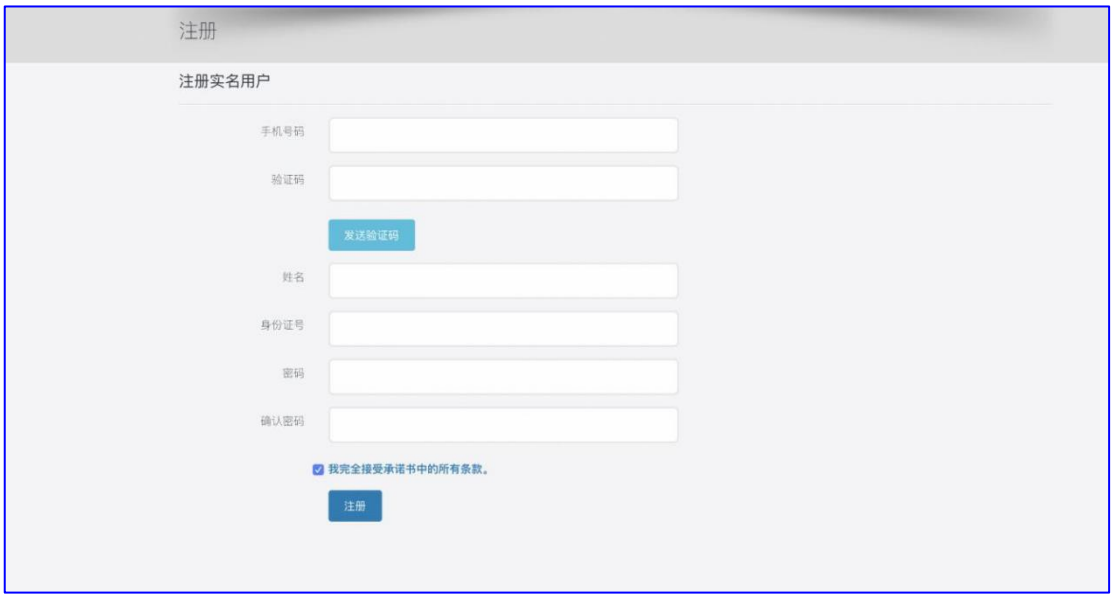
点击首页的用户注册按钮→阅读平台的服务条款，并同意条款→根据页面注册页填写注册所需的信息完成注册，操作步骤如下图所示：

1. 点击用户注册按钮：

2. 仔细阅读平台的服务条款，阅读完成后点击“同意”按钮：



3. 填写注册信息后点击界面中的“注册”按钮，即可完成注册：



3.1.2.3. 用户登陆

登陆北海市不动产登记综合服务平台后，输入用户的账户信息点击“登录”按钮，账户密码无误的即可登录成功：

3.1.2.4. 网站首页

用户在谷歌浏览器地址栏中输入平台网页版地址 https://bhsbdcdjzx.com，北海市不动产综合服务平台首页提供业务查询、电子证照、查验档案、在线缴费、用户中心、APP 安装指南、系统操作手册、谷歌浏览器下载的快速办理与查询模块。

3.1.2.5. 业务查询

业务查询：提供不动产业务办理进度查询。支持通过受理编号和权利信息组合的方式查询业务的办理进度。业务涉及的权利双方可查，权利人为个人时，支持输入身份证后 4 位查询；权利人为机构时，支持输入单位全称进行查询。

个人查询进度：

机构查询进度：

3.1.2.6. 电子证照

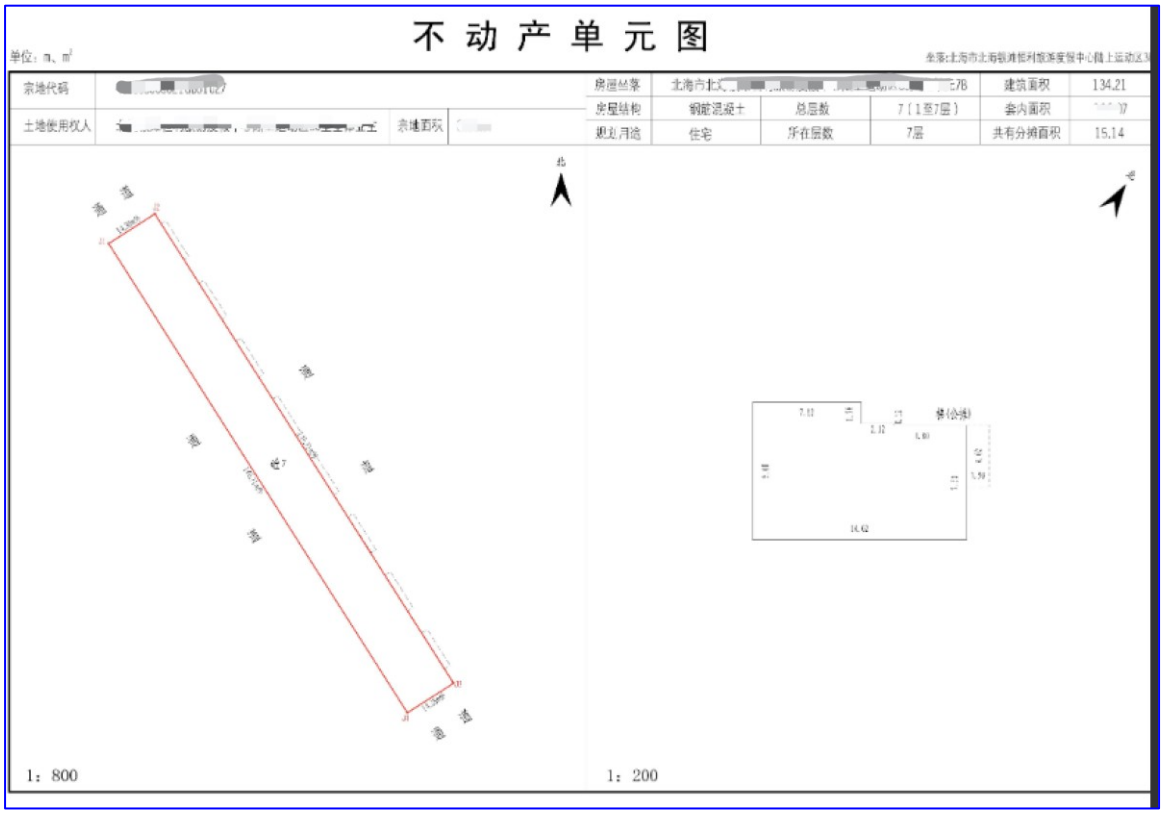
1. 查看电子证照：通过姓名+身份证+权证号进行电子证照的查看；

2. 下载电子证照：以 PDF 格式下载数据；提供查验网址：https://bhsbdcdjzx.com；

3. 下载不动产单元图：以 JPG 格式下载数据，下载的单元图信息与查看到的一致；

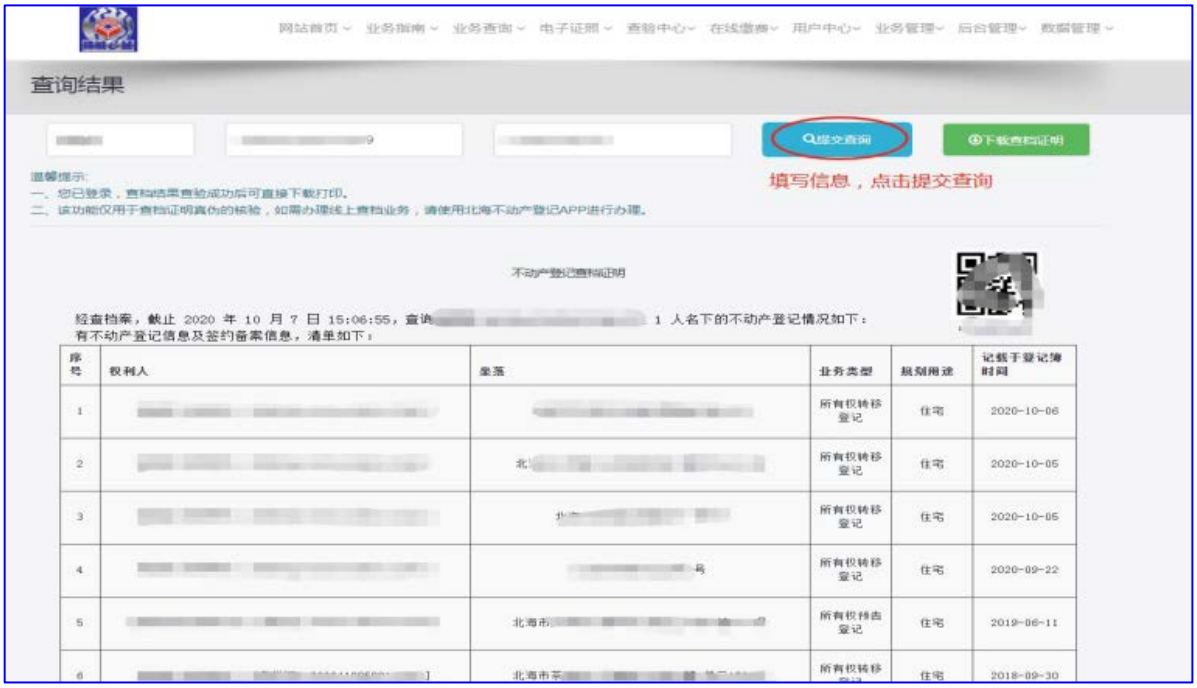
4. 电子证照内容：第一页，也就是证书的封面页，包含唯一的二维码，作为不动产证书核验的唯一标识。第二页主要包含不动产登记主要权利信息，与之前的纸质证书信息页一样。第三页显示的是房屋不动产单元图。

电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
北海市不动产证明第
号
查询
清除
扫码
下载电子证照
不动产登记电子证明
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。
登记机构（章）
该查询结果由:
北海市不动产登记中心提供数据支持


不 动 产 单 元 图
单位：m、m²
宗地代码
土地使用权人
宗地面积
房屋坐落
房屋结构
钢筋混凝土
总层数
7（1至7层）
建筑面积
134.21
规划用途
住宅
所在层数
7层
共有分摊面积
15.14
北
1：800
1：200

3.1.2.7. 查验档案

查档证明利用部门自行使用北海珠城 e 登 APP 查验查档功能扫描本查档证明上的二维码或登录综合平台（网址：https://bhsbdcdjzx.com）使用查验档案功能核验本查档证明真伪。

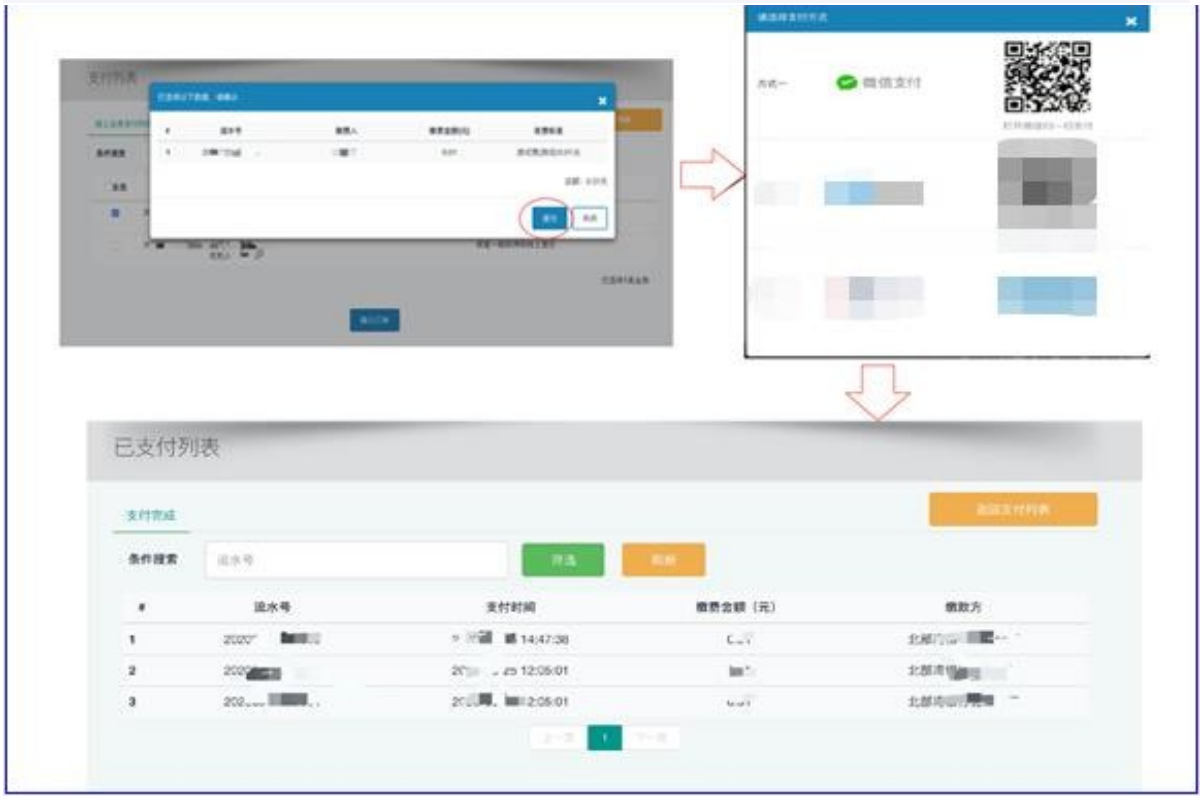


下载查档证明：以 PDF 格式下载数据

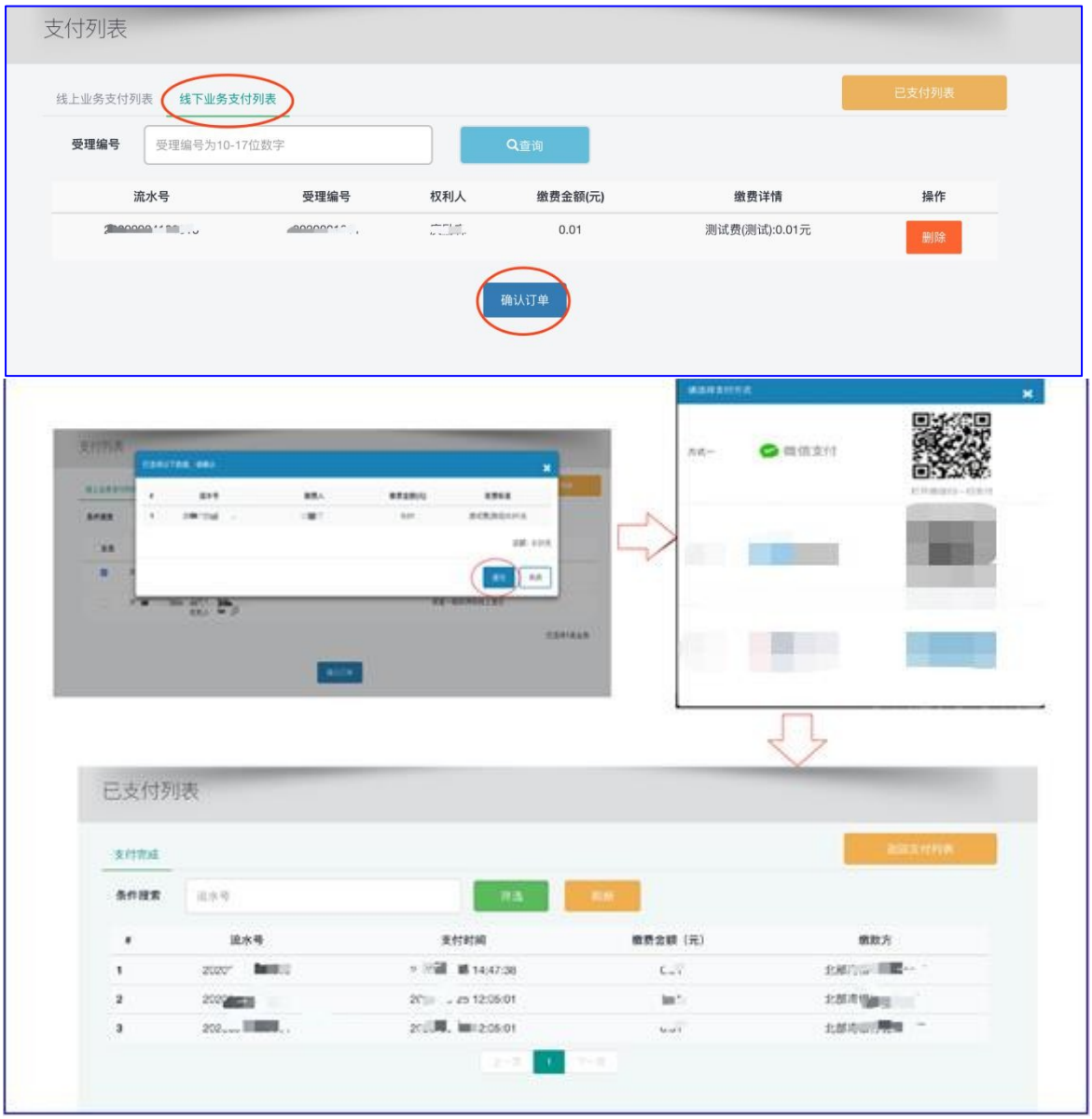
3.1.2.8. 在线缴费

通过业务号可进行在线缴费。可选择线上支付和线下支付方式进行缴费。

线上支付列表：在综合服务平台中选择在线缴费，点击在线缴费按钮，进入缴费界面，选择线上业务支付列表，根据权利人、义务人、流水号查询出缴费业务，勾选缴费项点击确认订单，点击提交按钮弹出缴费方式框选择缴费方式完成缴费。缴费完成后可点击已缴费按钮进行查看已完成缴费业务。



线下业务支付列表：在综合服务平台中选择在线缴费，点击在线缴费按钮，进入缴费界面，选择线下业务支付列表，根据受理编号查询出缴费业务，点击确认订单，点击提交按钮弹出缴费方式框选择缴费方式完成缴费。缴费完成后可点击已缴费按钮进行查看已完成缴费业务。

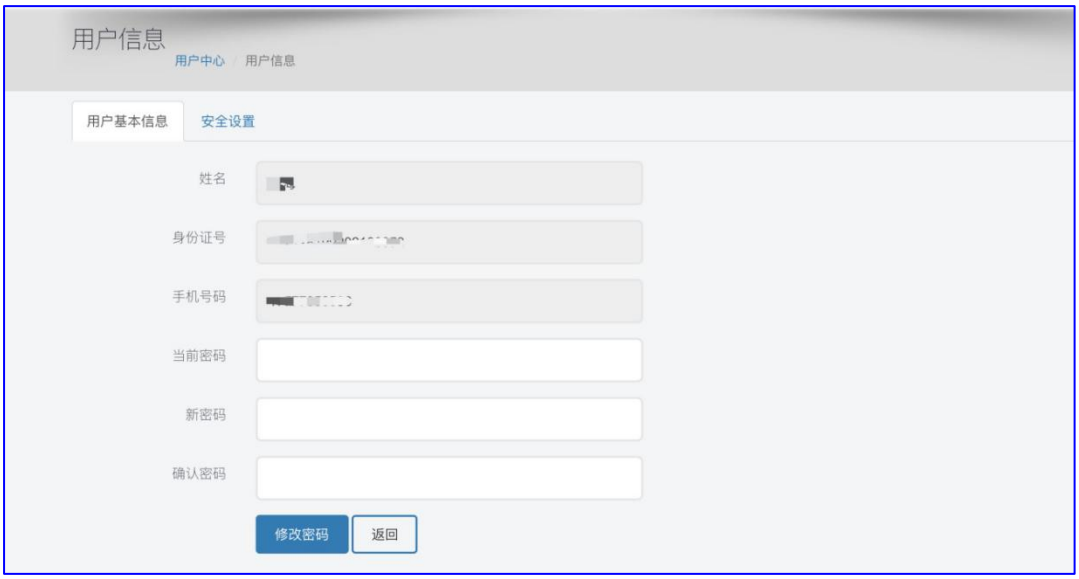


3.1.2.9. 用户中心

用户中心含用户信息、办理业务、我的业务、办事指南、机构查档、查验查档结果、企业用户管理模块。

3.1.3. 用户信息

用户信息：提供用户基本信息修改、密码修改功能。

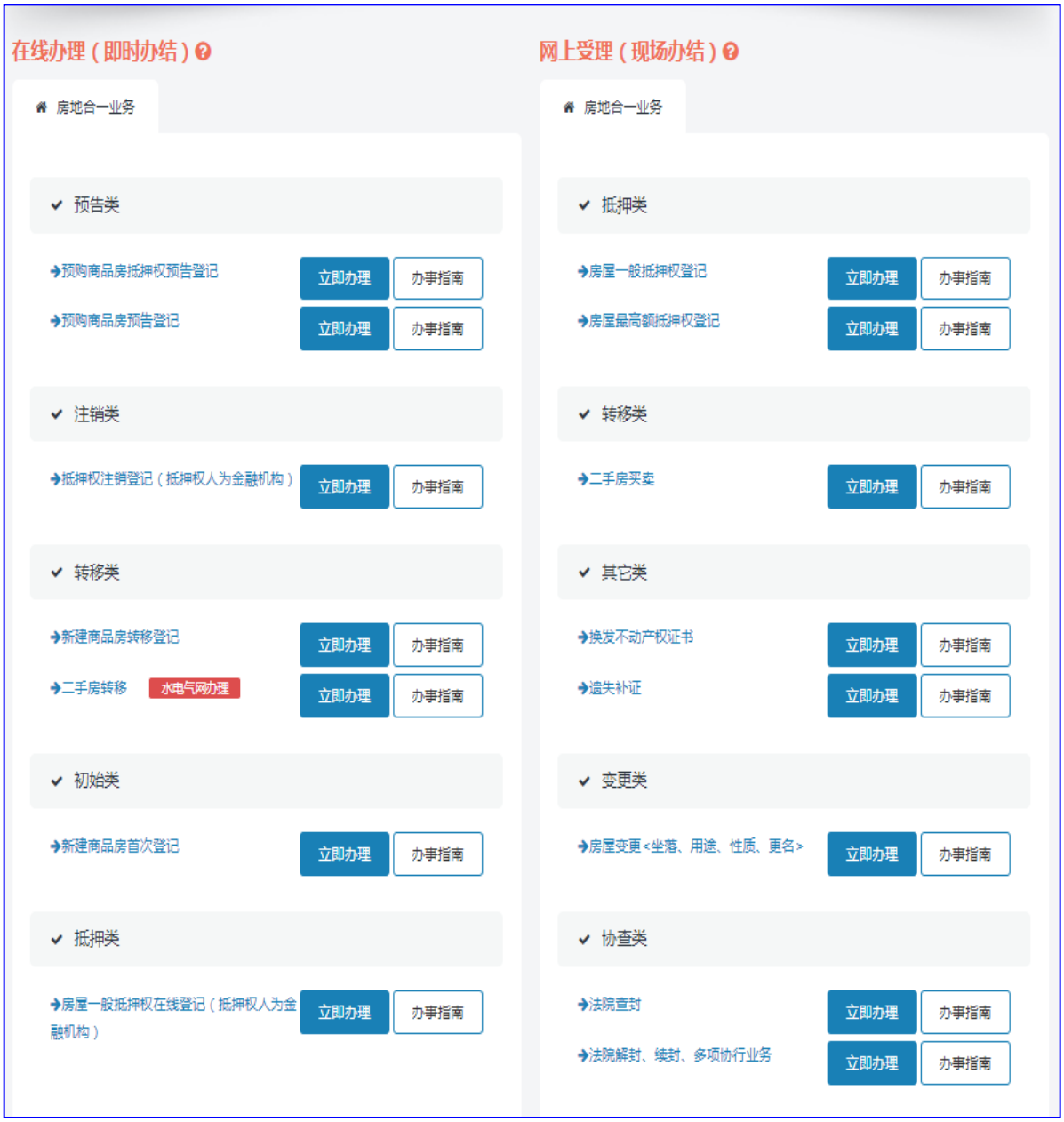


3.1.4. 办理业务

办理业务：提供在线办理不动产登记业务功能，实现用户“网上申请，即时办结”的一站式服务。

目前北海市不动产综合服务平台在线业务办理大类：预告类、注销类、转移类、初始类、抵押类等。

网上预审办理大类：抵押类、转移类、其他类、变更类、协查类等。



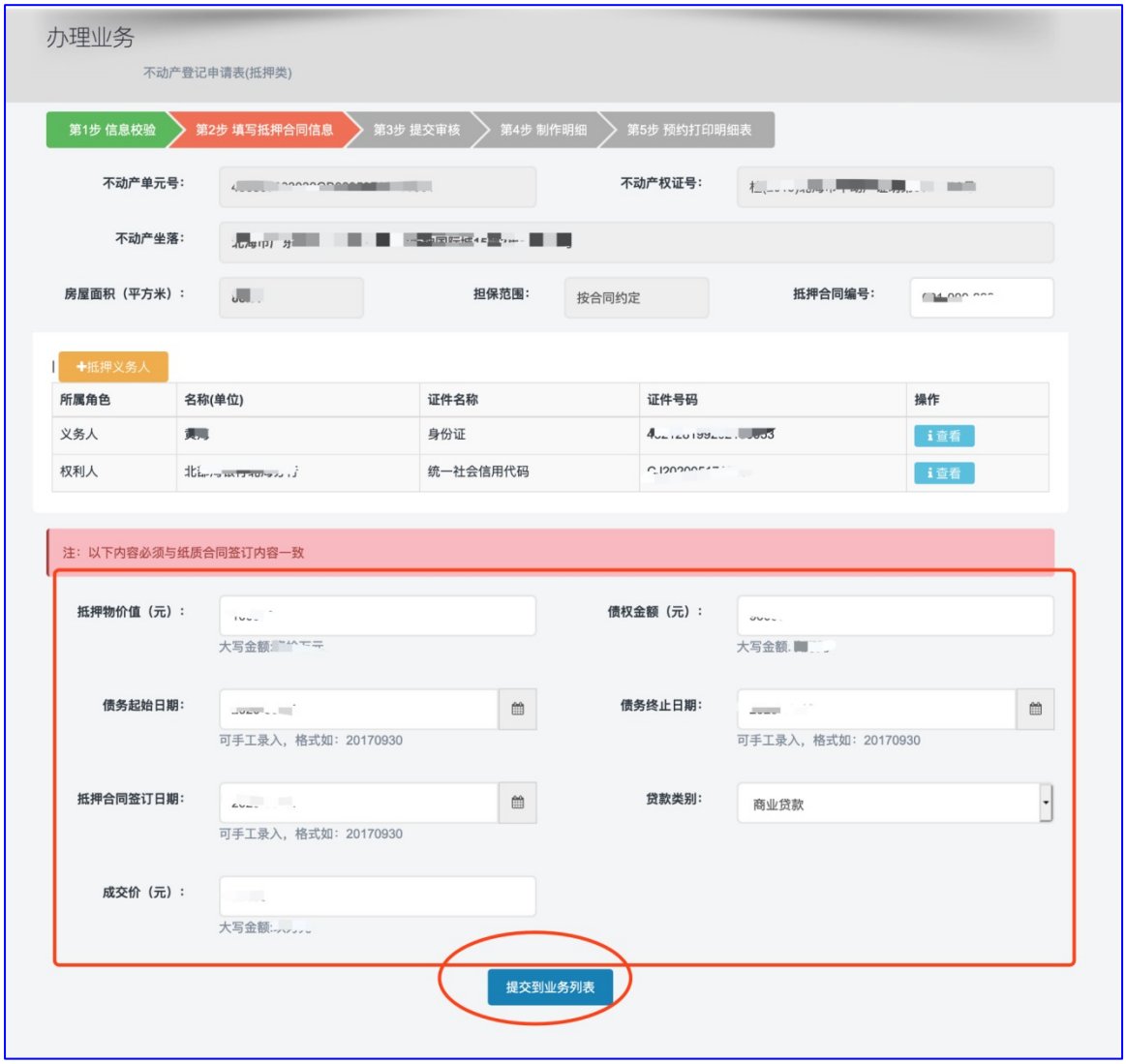
3.1.4.1. 预告类

3.1.4.1.1. 预购商品房抵押权预告登记

业务办理流程：信息校验→填写抵押合同信息→提交审核→制作明细表→预约打印登记结果

第一步：信息校验输入“不动产权证号”+“权利人”的信息，选择经办人直属的备案企业名称；核对信息无误后，点击“下一步”按钮，进行数据信息的校验：

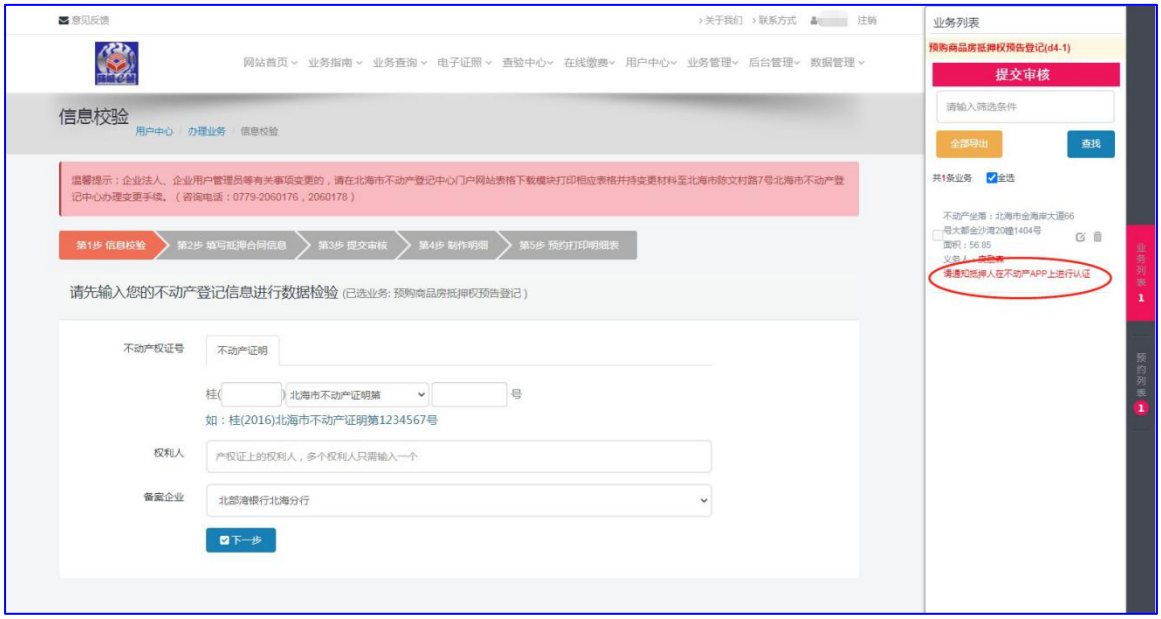
第二步：填写抵押合同信息填写此次交易的主要业务信息，含抵押物价值、债权金额、债务起始日期、债务终止日期、贷款类别等，业务信息采集完毕后，点击“提交到业务列表”的按钮，进行业务的提交操作。



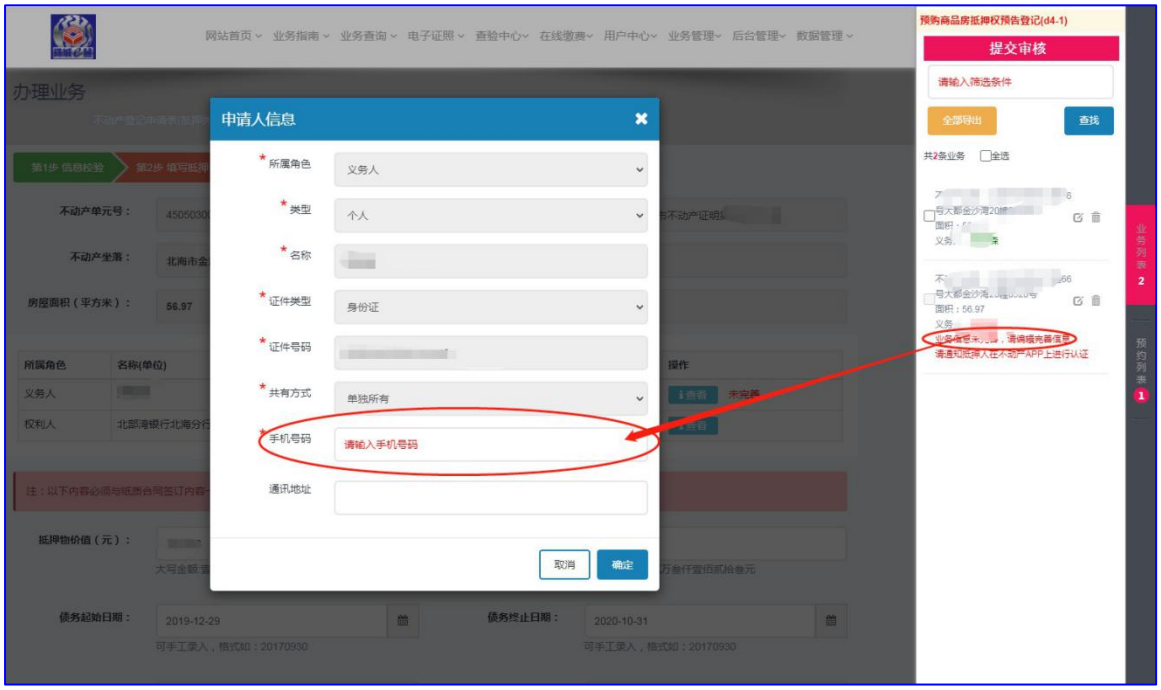
第三步：提交审核提交审核前，在系统界面最右端，展开“业务列表”模块，查看之前提交到业务列表中业务记录，按照提示完善业务信息，一般需完善业务信息和完成通知抵押人在珠城 e 登 APP 上进行认证的操作。

1. 业务信息通常指的是义务人的信息未完善，如电话号码的信息如图。

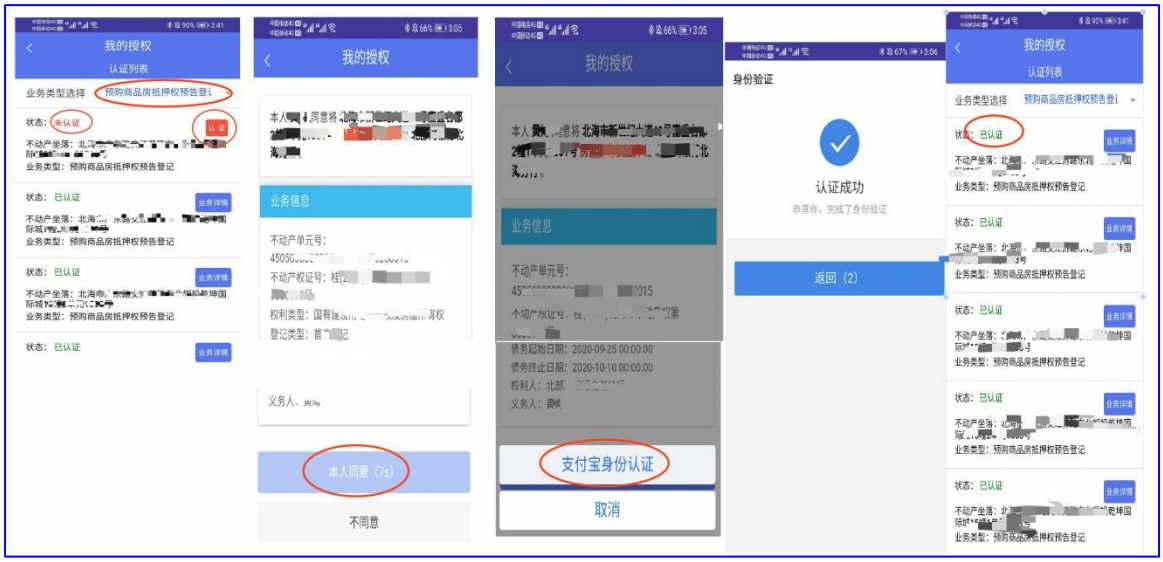
2. “请通知抵押人在珠城 e 登 APP 上进行认证”指的是需要用户进行授权，同意单元作为抵押物抵押给银行，用户登陆珠城 e 登 APP 后，在“我的授权”模块找到对应的业务，进行认证操作即可。



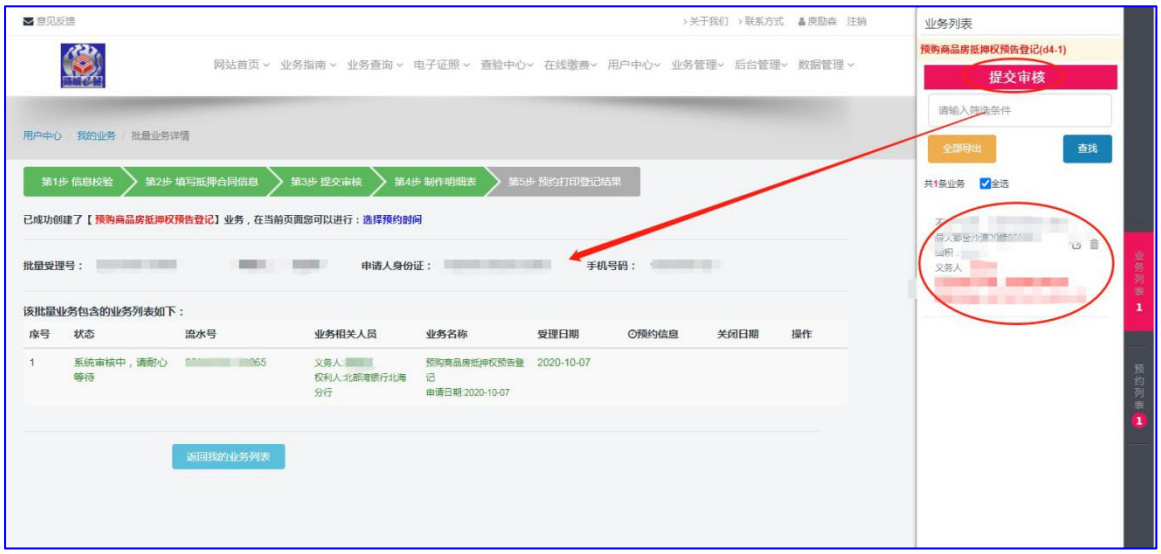
①业务信息完善，点击【业务列表】中的相应业务记录的“编辑”按钮，跳转到业务信息界面，根据“未完善”标识，完善相应的业务信息，如补充填写义务人的手机号码。



②通知抵押人在珠城 e 登 APP 上进行认证，预抵押业务需要获取抵押人的授权，通过身份证匹配，引导抵押人使用珠城 e 登 APP 的【我的授权】模块进行刷脸认证操作，完成授权步骤。



③【业务列表】中以“绿色”标识显示的姓名代表义务人完成认证操作，列表中的业务无红色字体提示语时，“勾选”相应业务进行“提交审核”，页面跳转到业务详情页，显示业务状态为“系统审核中，请耐心等待”。



第四步：制作明细表

1. 点击“请先制作登记明细表”的按钮，进入明细表制作页面；

①在【可打印业务】列表中，勾选需要制作明细的业务；

②核对明细表的具体内容，点击“保存”按钮，保存业务明细信息。明细记录的保存，最少需要有 10 条业务记录才能保存成功；

③保存成功的明细，在【登记结果明细】列表中可以查看到所有已保存成功的明细记录，通过此模块可以核对业务是否到受理点打印明细表；

④明细表保存成功代表制作成功，点击“返回详情页”可跳转到业务办理进度的详情页面；

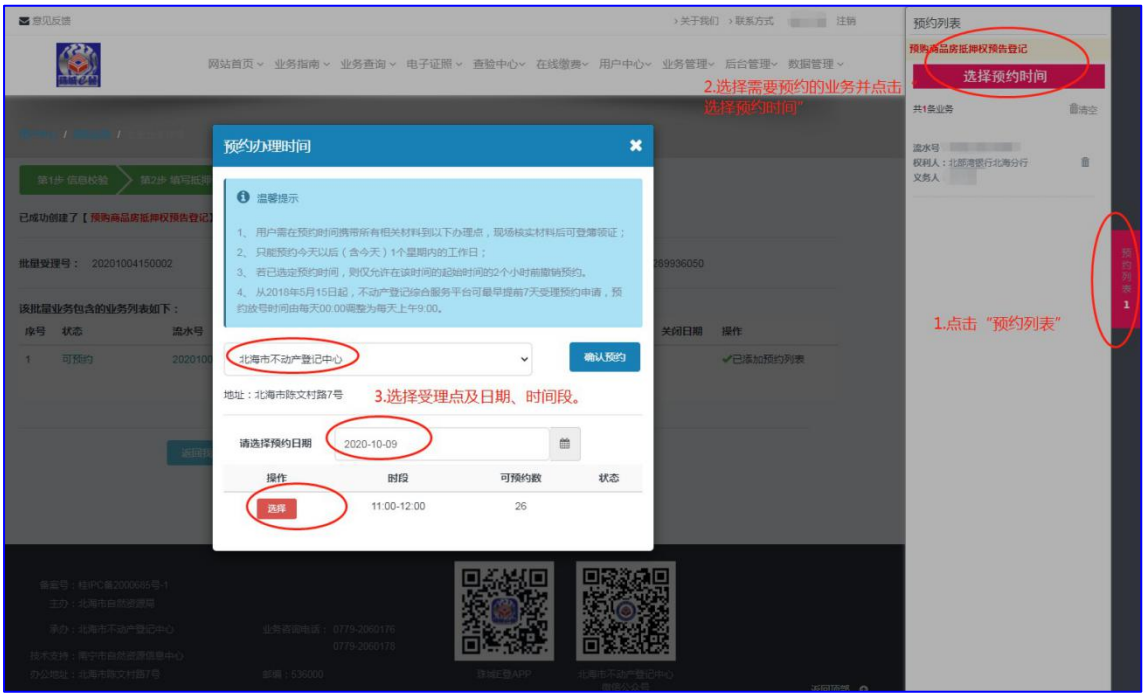
第五步：预约打印登记结果

1. 点击“加入预约列表”按钮，将业务添加至预约列表中；

2. 展开【预约列表】，根据业务“选择预约时间”；

3. 选取“受理点”“办理日期”“时段”信息，进行“确认预约”操作；

4. 确认预约后，返回业务办理详情界面，业务“预约信息”一栏直接显示成功预约的信息，根据预约信息按时自行到受理点进行打印登记结果。



第六步：在线下载/打印预抵押证明方式一：

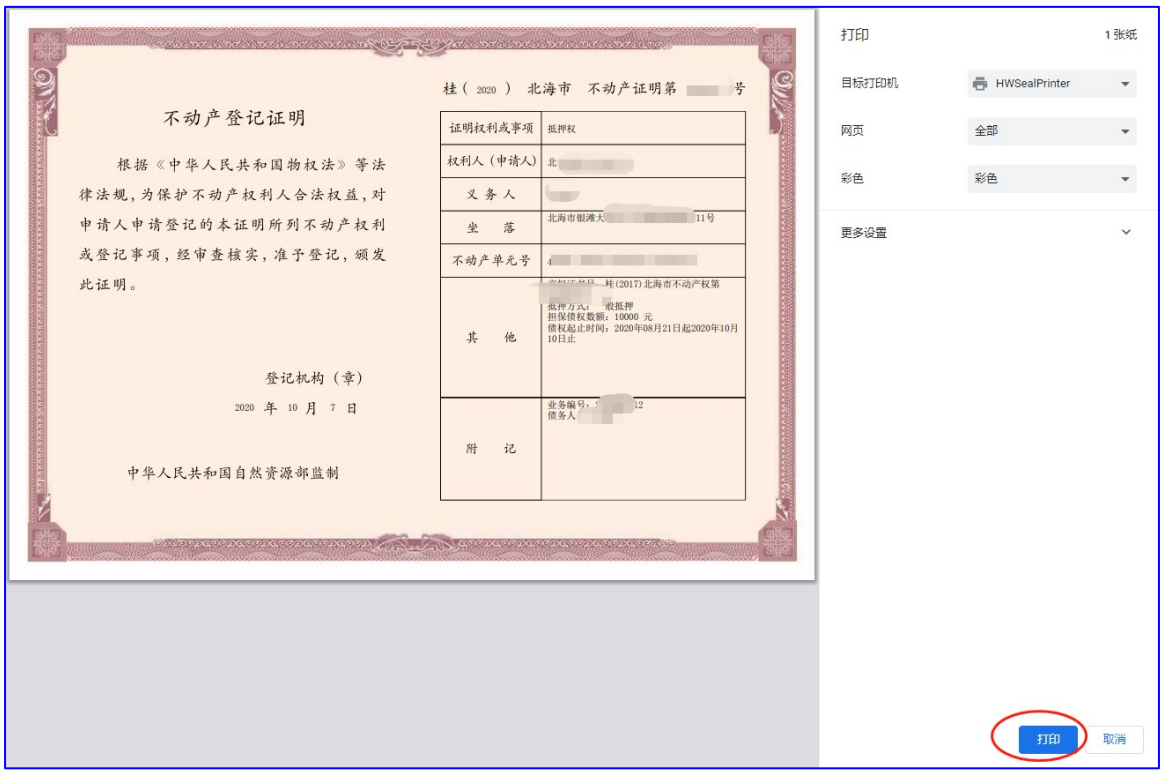
预抵押业务办结后，抵押权人可登录北海市不动产登记综合服务平台（https://bhsbdcdjzx.com）在【电子证照】模块自行查看、下载、打印不动产抵押证明。

通过输入抵押权人名称、证件号、抵押证明号即可在线查看、下载抵押证明：

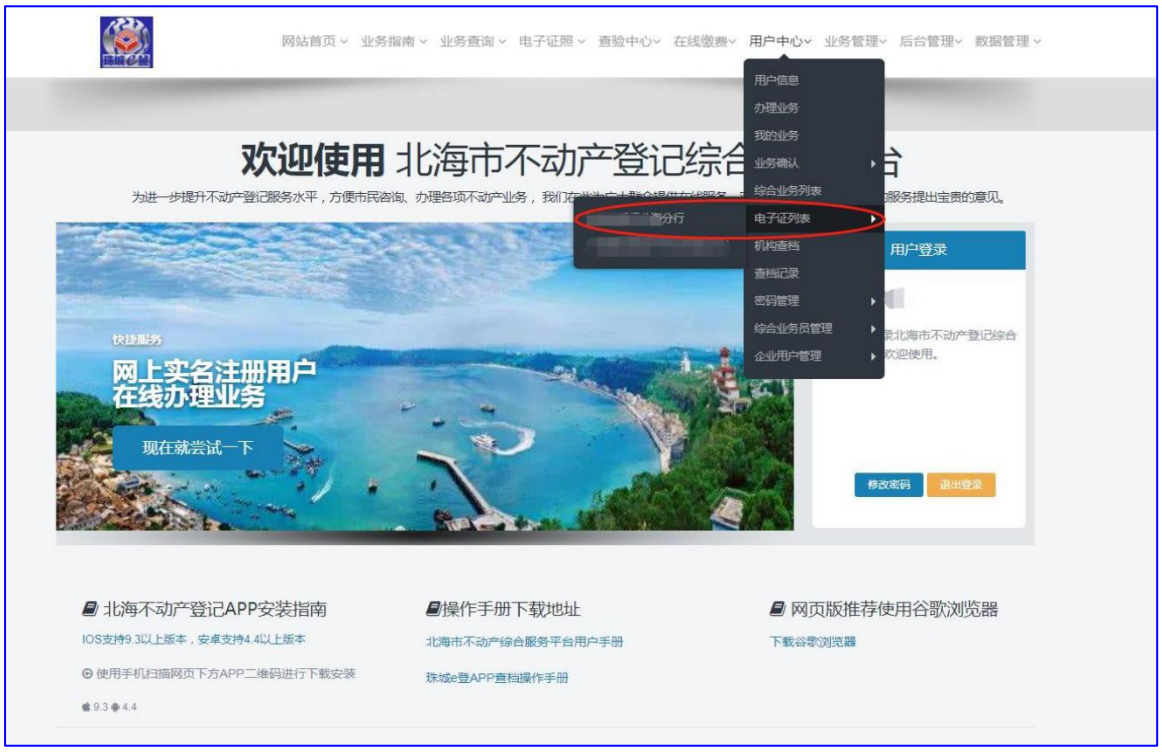
电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
北海市不动产证明第
查询
清除
扫码
下载电子证照
珠城不动产
不动产登记电子证明
电子证明二维码
欢迎使用不动产登记电子证明！
扫码查验不动产权利信息
该查询结果由:

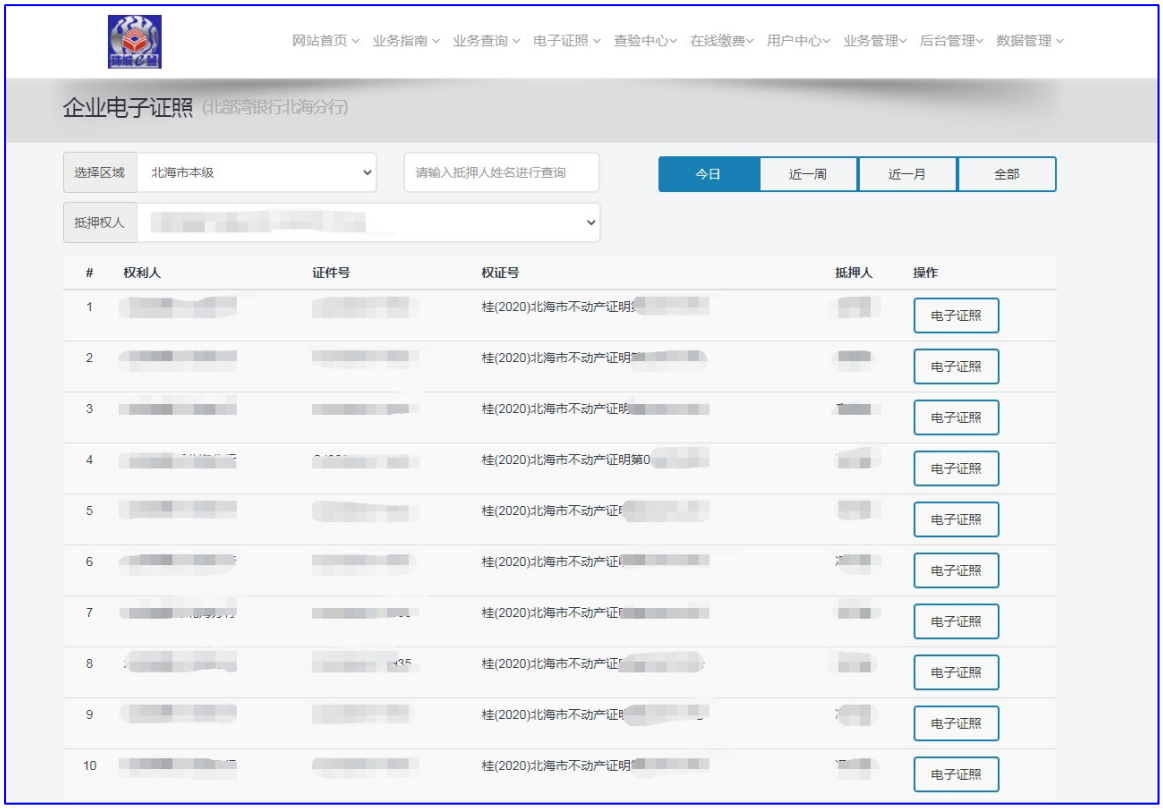
电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
北海市不动产证明第
查询
清除
扫码
下载电子证照
不动产登记电子证明
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。
该查询结果由:
北海市不动产登记中心提供数据支持

不动产登记电子证明
打开(O)
使用系统查看器打开
始终使用系统查看器打开
在文件夹中显示(S)
取消(C)
certbodyd96287....pdf
cert54c94782-d8....jpg
不动产登记证明
不动产登记电子证明
欢迎使用不动产登记电子证明!
扫码查验不动产权利信息



方式二：抵押业务办结后，管理员或综合业务员可登录北海市不动产登记综合服务平台（https://bhsbdcdjzx.com）在“用户中心——电子证列表”模块自行查看、下载、打印不动产抵押证明。



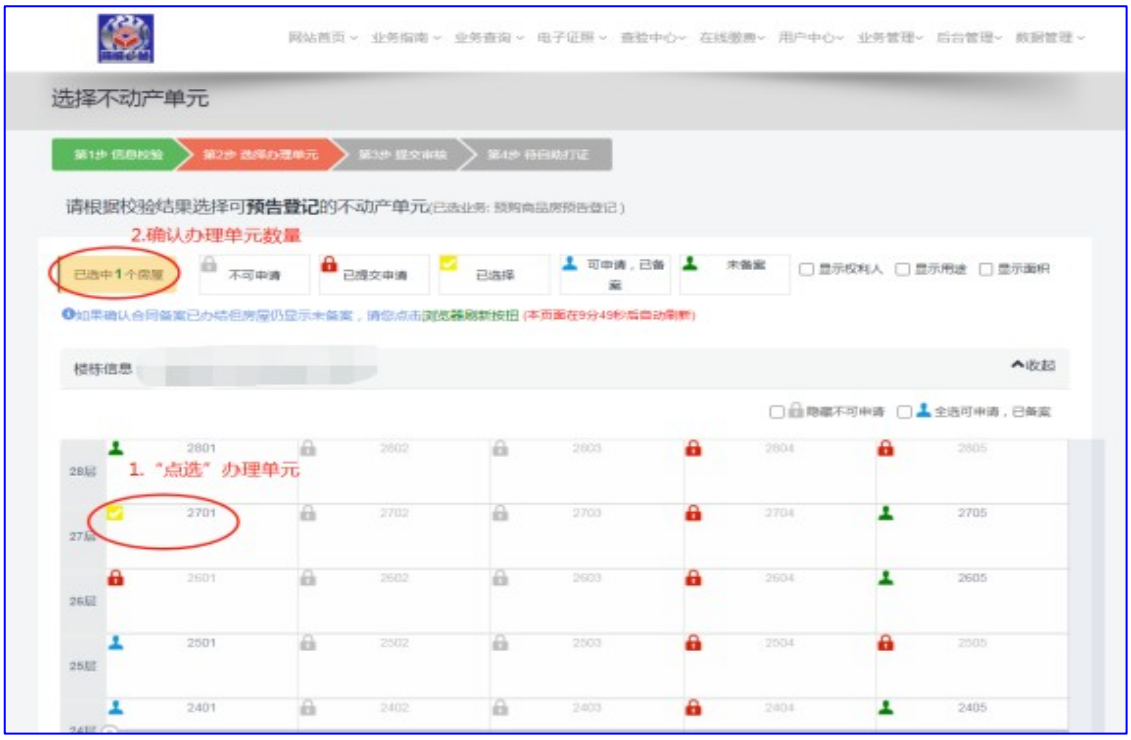

网站首页
业务指南
业务查询
电子证照
查验中心
在线缴费
用户中心
业务管理
后台管理
数据管理
企业电子证照 (北部湾银行北海分行)
选择区域
北海市本级
请输入抵押人姓名进行查询
今日
近一周
近一月
全部
抵押权人
#
权利人
证件号
权证号
抵押人
操作
1
桂(2020)北海市不动产证明
电子证照
2
桂(2020)北海市不动产证明
电子证照
3
桂(2020)北海市不动产证明
电子证照
4
桂(2020)北海市不动产证明第0
电子证照
5
桂(2020)北海市不动产证
电子证照
6
桂(2020)北海市不动产证
电子证照
7
桂(2020)北海市不动产证
电子证照
8
桂(2020)北海市不动产证
电子证照
9
桂(2020)北海市不动产证
电子证照
10
桂(2020)北海市不动产证明
电子证照

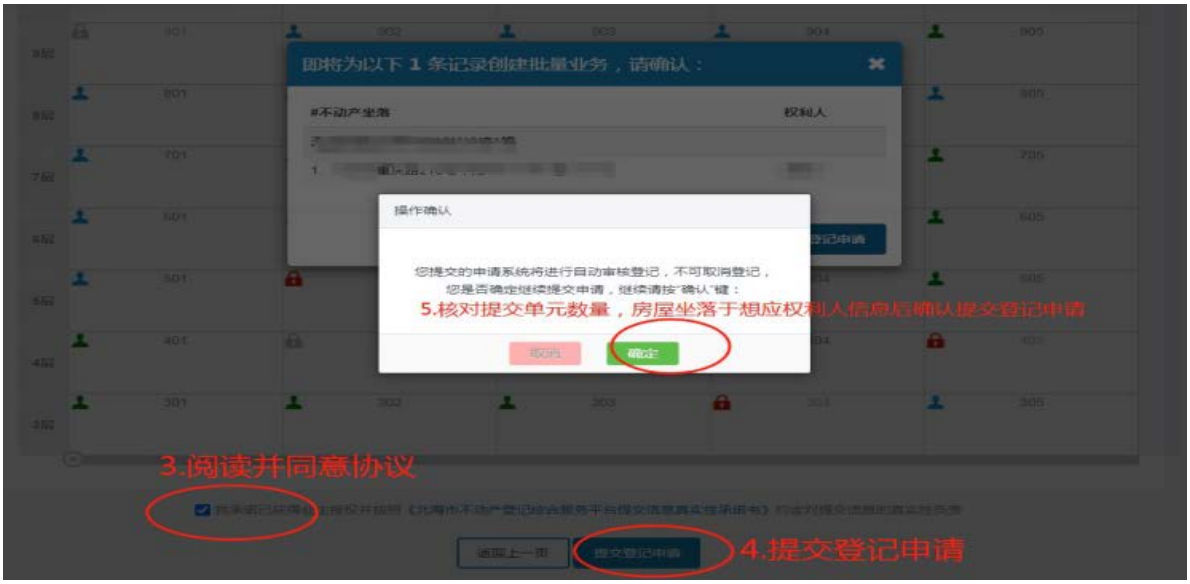
3.1.4.1.2. 预购商品房预告登记

业务办理流程：信息校验→选择办理单元→提交审核→自助打证

第一步：信息校验

第二步:选择办理单元





第三步:提交审核

第四步：自助打证

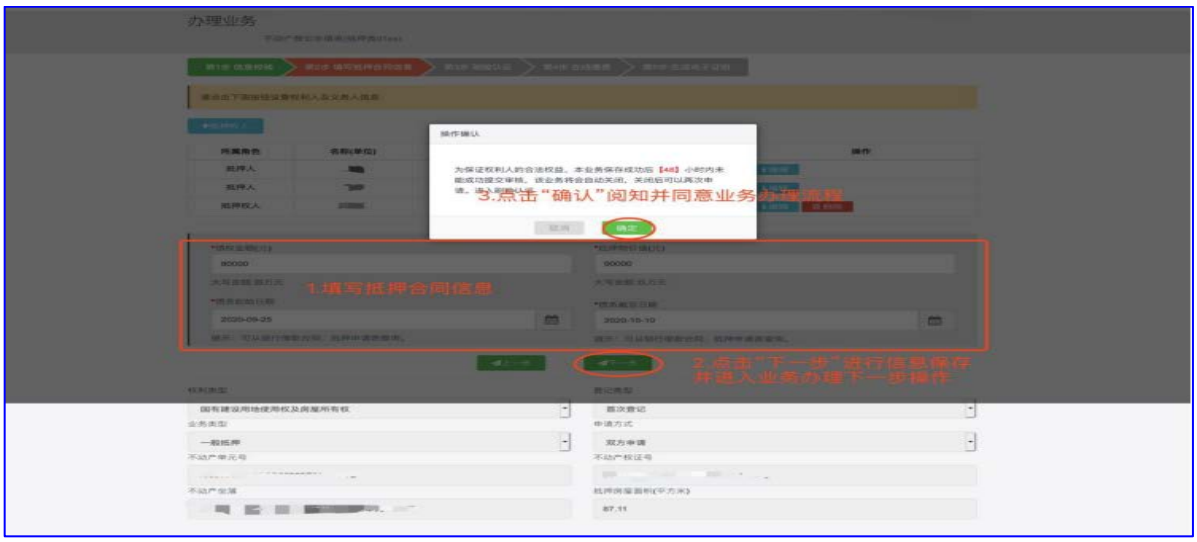
3.1.4.2. 抵押类

3.1.4.2.1. 房屋一般抵押权在线登记

业务办理流程：信息校验→填写抵押合同信息→刷脸认证→在线缴费→生成电子证明

第一步：信息校验通过“不动产权证号”+“权利人”进行信息校验。

第二步：填写抵押合同信息采集抵押合同信息，含债权金额、抵押物价值、债务起始日期、债务截至日期，信息采集完毕，点击“下一步”按钮进入认证界面。

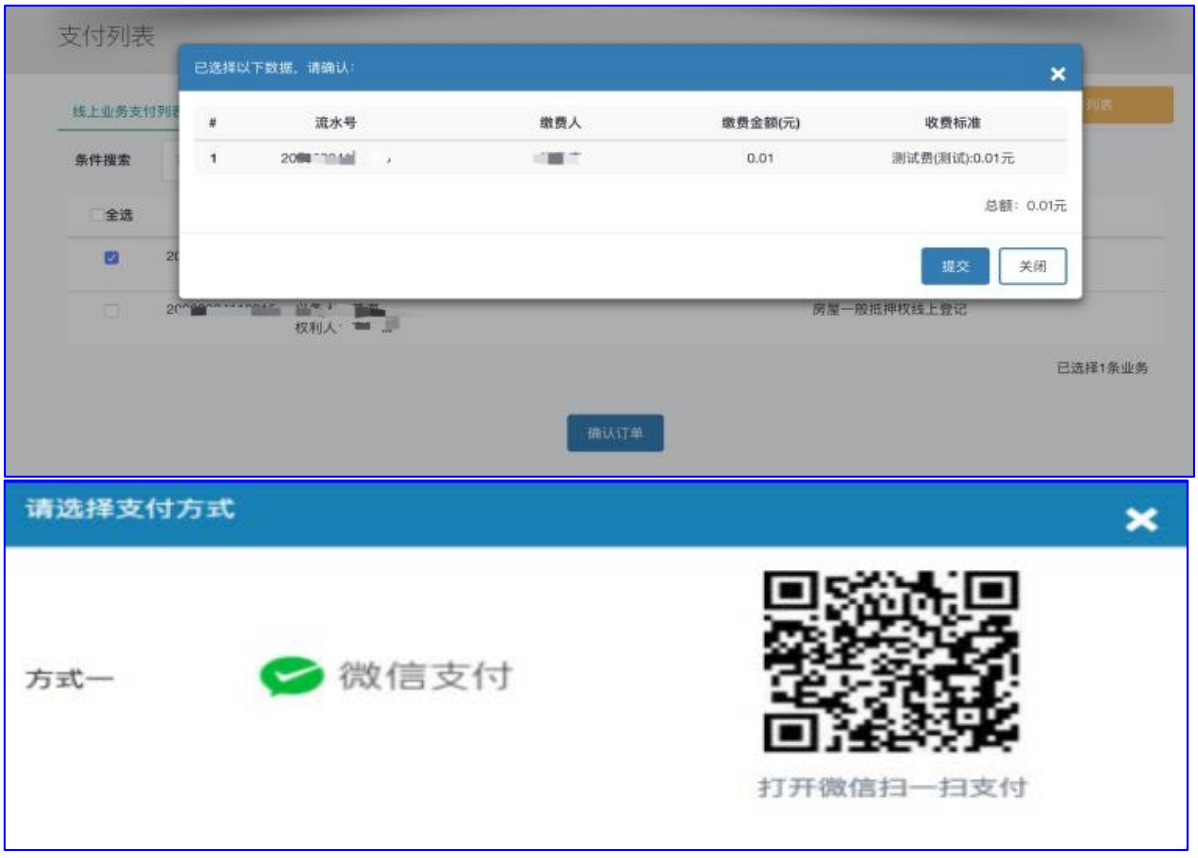


第三步：刷脸认证

1. 确认或修改领证人信息；

2. 抵押人现场或异地进行认证操作。

第四步：在线缴费提供“微信”支付方式。



第五步：生成电子证明缴费完成后业务自动跳转到“生成电子证明”的界面，在此界面可查看电子证明号和业务信息，支持电子证明的下载。

3.1.4.2.2. 预抵押转一般抵押登记

业务办理流程：信息校验→检验数据→批量提交审核→在线缴费→待自助打证

第一步：信息校验

金融机构的经办人可通过“预购商品房抵押权预告登记证明

号”+“抵押权人”进行信息校验办理业务；也可以点击可转现列表，选择符合办理条件的单元。

第二步：校验数据对采集的信息进行校验，校验成功的进行批量提交审核。

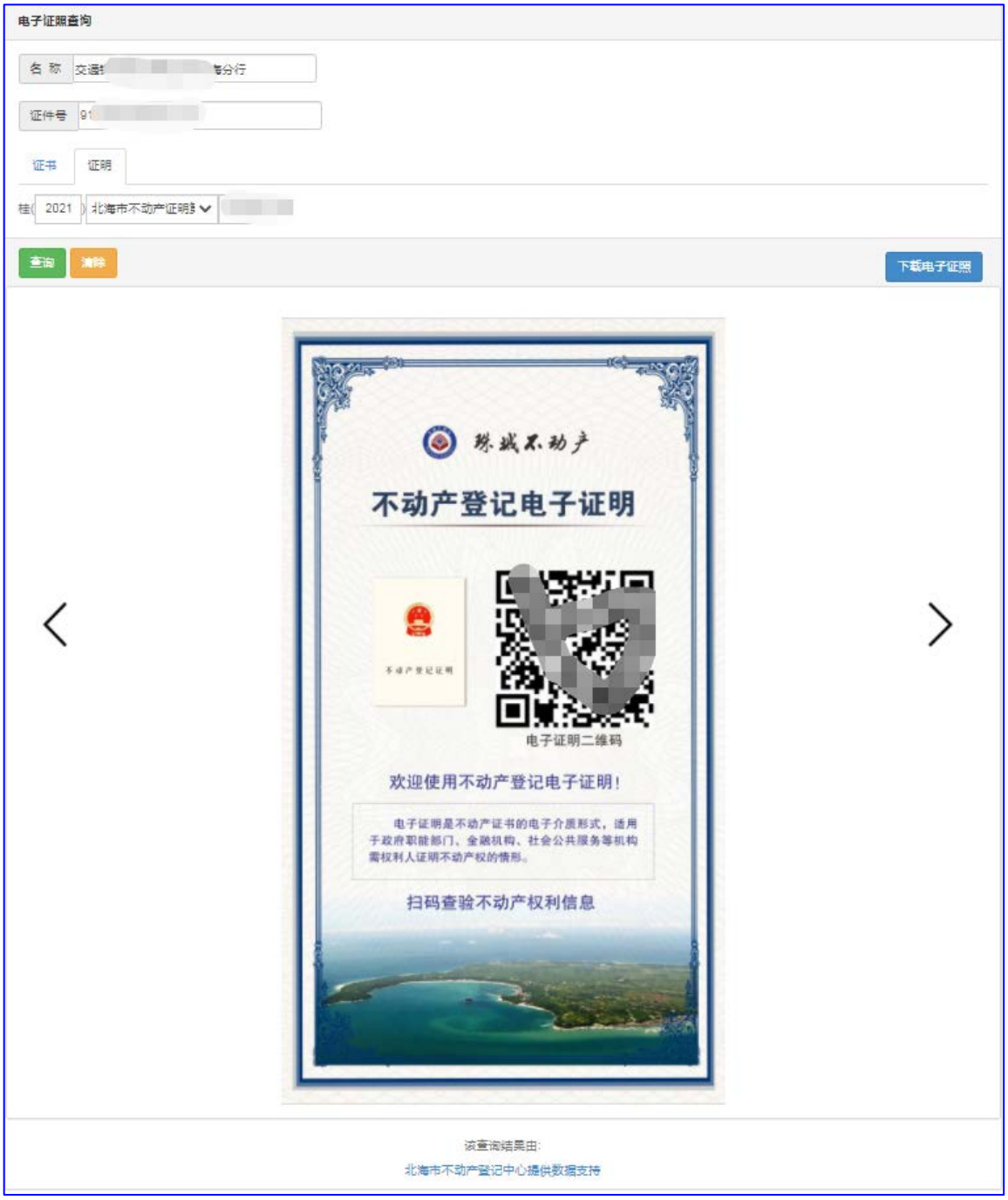
第三步：在线缴费在线使用“支付宝”、“微信”支付两种种方式之一进行登记费的缴款。缴款成功，业务办结，需要纸质版证书的到受理点进行打证即可。

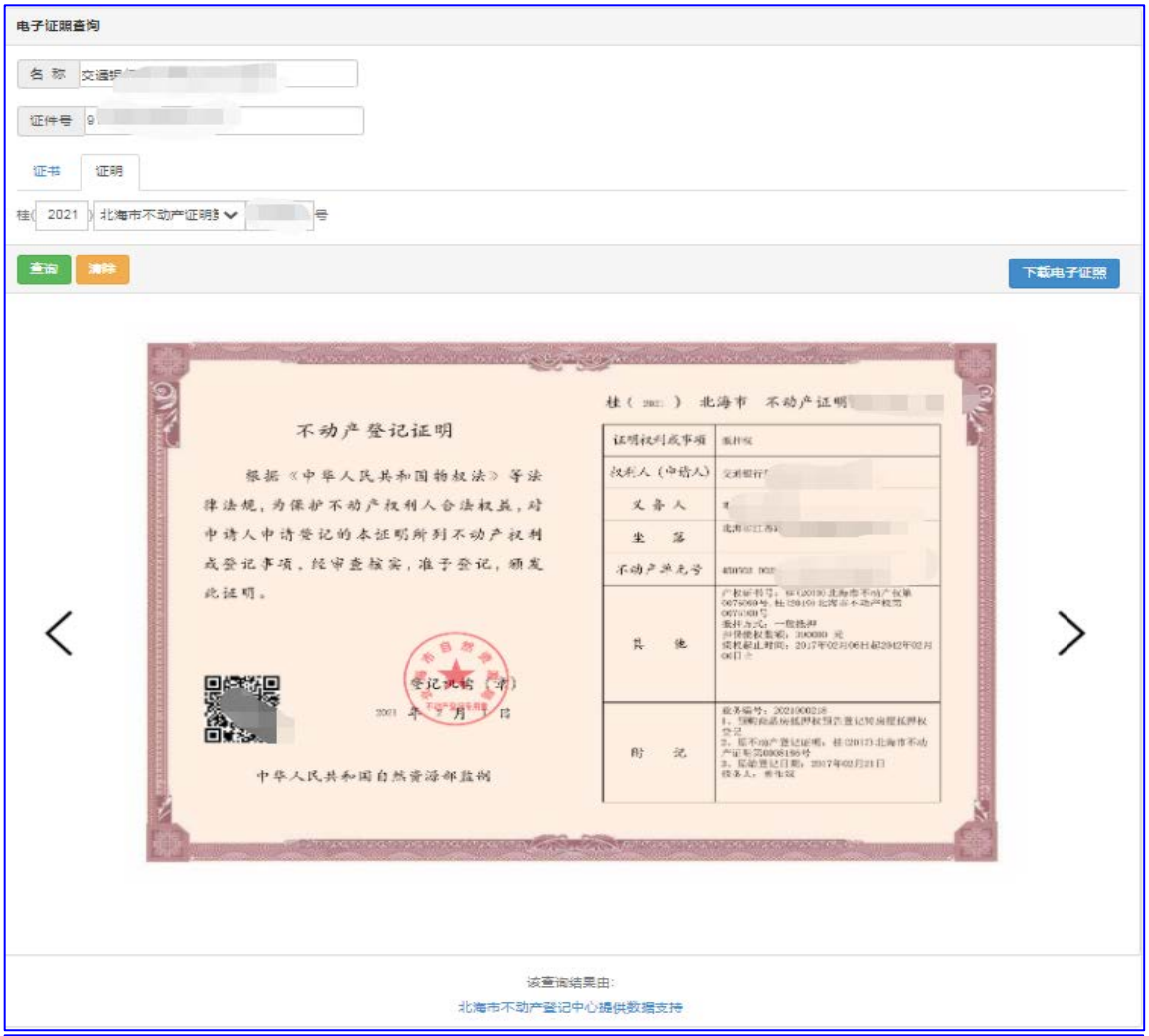
第四步：在线下载/打印抵押证明

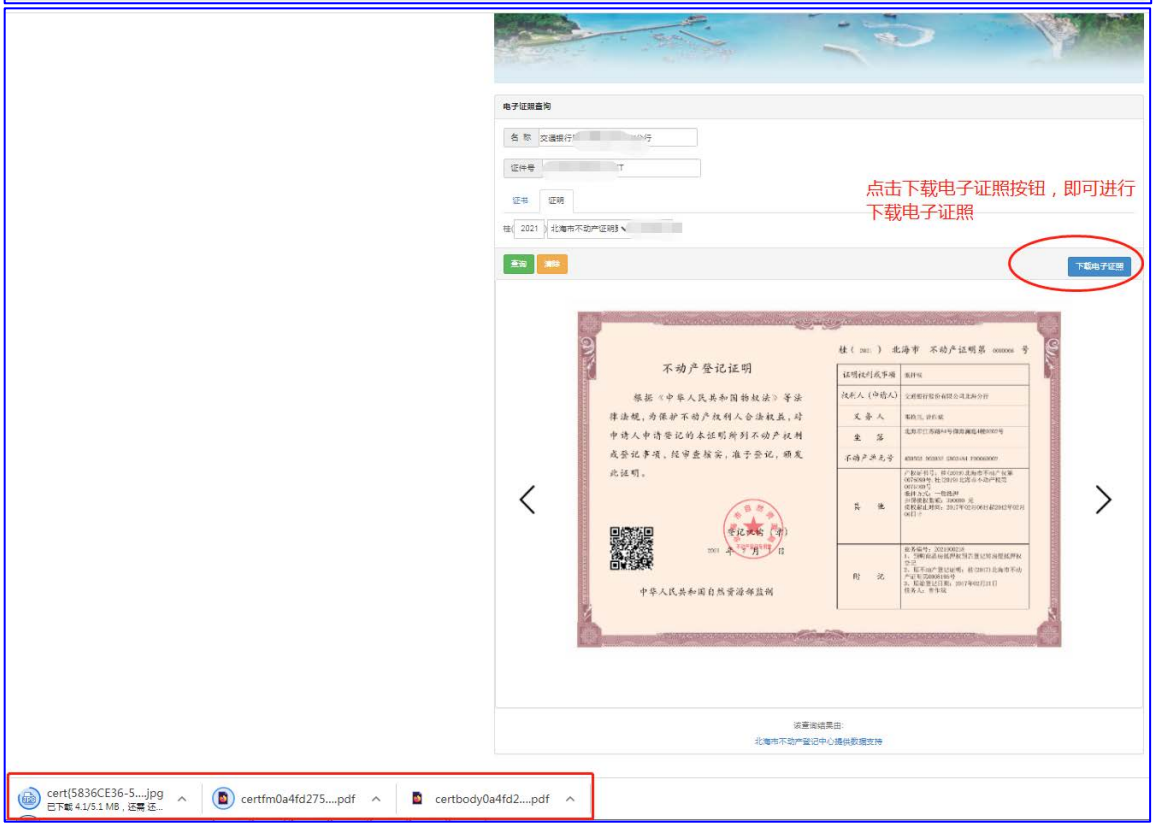
方式一：

抵押业务办结后，抵押权人可登录北海市不动产登记综合服务平台（https://bhsbdcdjzx.com）在【电子证照】模块自行查看、下载、打印不动产抵押证明。

通过输入抵押权人名称、证件号、抵押证明号即可在线查看、下载、打印抵押证明：


电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
2021
北海市不动产证明
查询
清除
下载电子证照
珠城不动产
不动产登记电子证明
电子证明二维码
欢迎使用不动产登记电子证明！
电子证明是不动产证书的电子介质形式，适用于政府职能部门、金融机构、社会公共服务等机构需权利人证明不动产权的情形。
扫码查验不动产权利信息
该查询结果由:
北海市不动产登记中心提供数据支持


电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
桂(2021) 北海市不动产证明
查询
清除
下载电子证照
不动产登记证明
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。
登记机构（章）
中华人民共和国自然资源部监制
桂（ 2021 ） 北海市 不动产证明
证明权利或事项
权利人（申请人）
义 务 人
坐 落
不动产单元号
其 他
附 记
该查询结果由:
北海市不动产登记中心提供数据支持


电子证照查询
点击下载电子证照按钮，即可进行下载电子证照
下载电子证照
不动产登记证明
中华人民共和国自然资源部监制
cert(5836CE36-5....jpg
已下载 4.1/5.1 MB，还需 还...
certfm0a4fd275....pdf
certbody0a4fd2....pdf

方式二：抵押业务办结后，管理员或综合业务员可登录北海市不动产登记综合服务平台（https://bhsbdcdjzx.com）在“用户中心——电子证列表”模块自行查看、下载、打印不动产抵押证明。

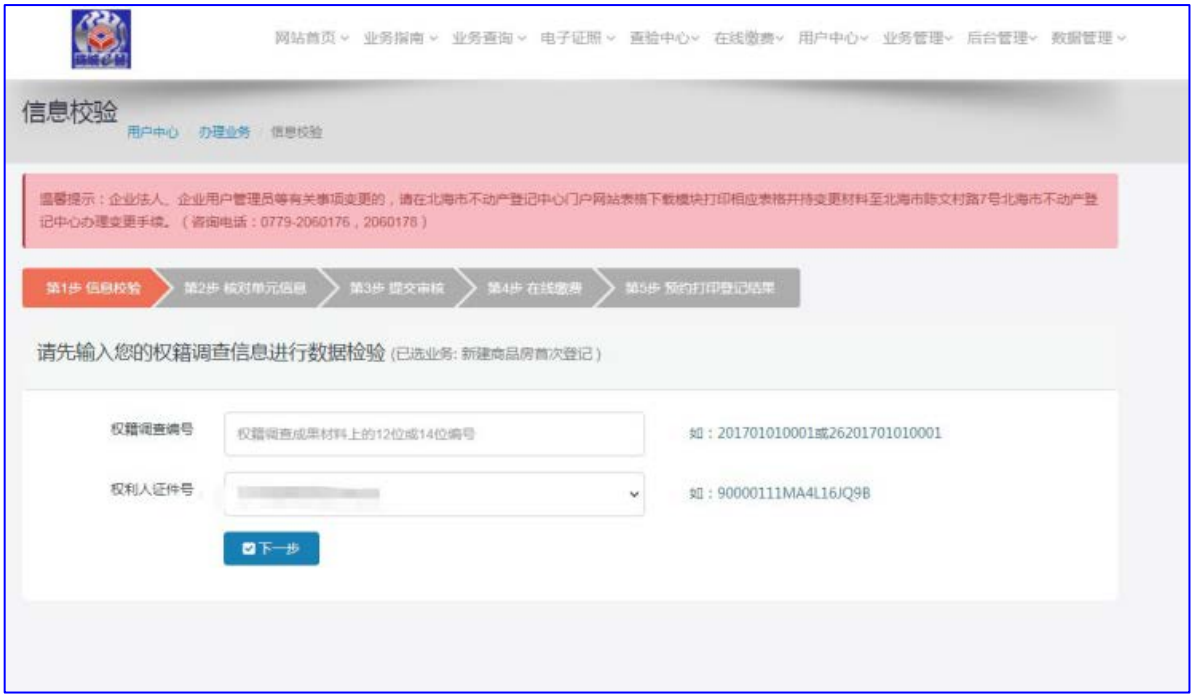
电子证照查询
名 称
证件号
证书
证明
2021
北海市不动产证明
查询
清除
下载电子证照
珠城不动产
不动产登记电子证明
电子证明二维码
欢迎使用不动产登记电子证明！
电子证明是不动产证书的电子介质形式，适用于政府职能部门、金融机构、社会公共服务等机构需权利人证明不动产权的情形。
扫码查验不动产权利信息
该查询结果由：
北海市不动产登记中心提供数据支持

3.1.4.3. 初始类

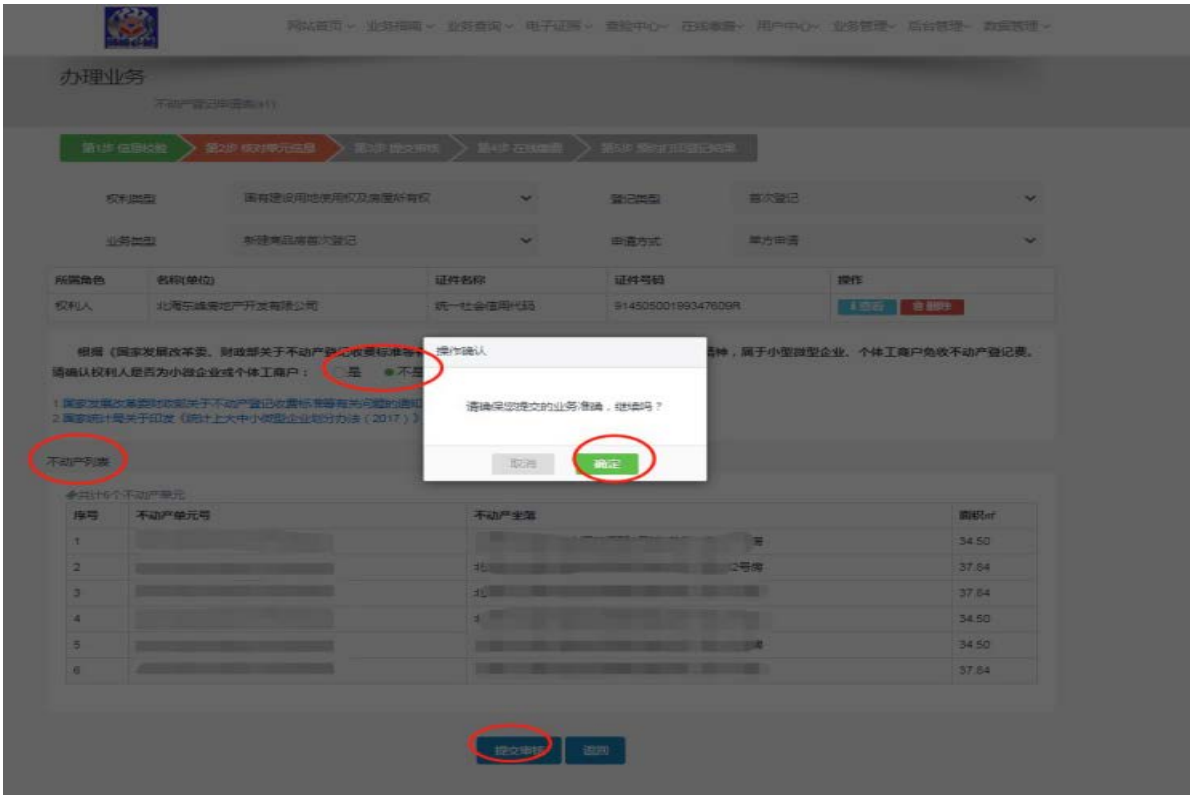
3.1.4.3.1. 新建商品房首次登记业务

办理流程：信息校验→选择办理单元→提交审核→预约打印登记结果

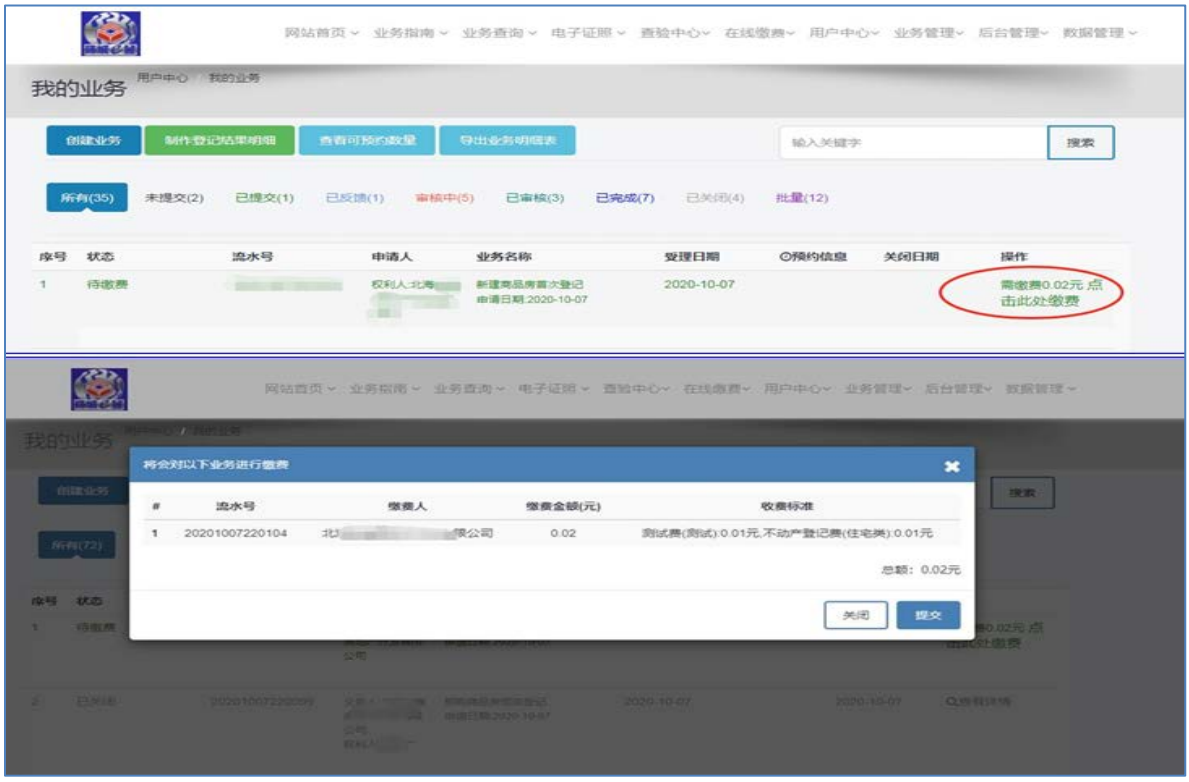
第一步“信息校验输入“权籍调查编号”+“权利人”进行信息校验。



第二步：选择办理单元在校验返回得到“登记列表”列表信息，确认是否为工商企业，核对登记的单元数量和单元信息，点击“提交审核”按钮提交业务申请。



第三步：在线缴纳登记费提交审核通过的业务，支持在线使用“微信”支付方式进行登记费的缴款。



第四步：预约打印登记结果

按系统提示操作，完成预约操作。

3.1.4.4. 转移类

3.1.4.4.1. 新建商品房转移登记

业务办理流程：信息校验→选择单元→完税信息校验→在线缴费→生成电子证书

第一步：信息校验

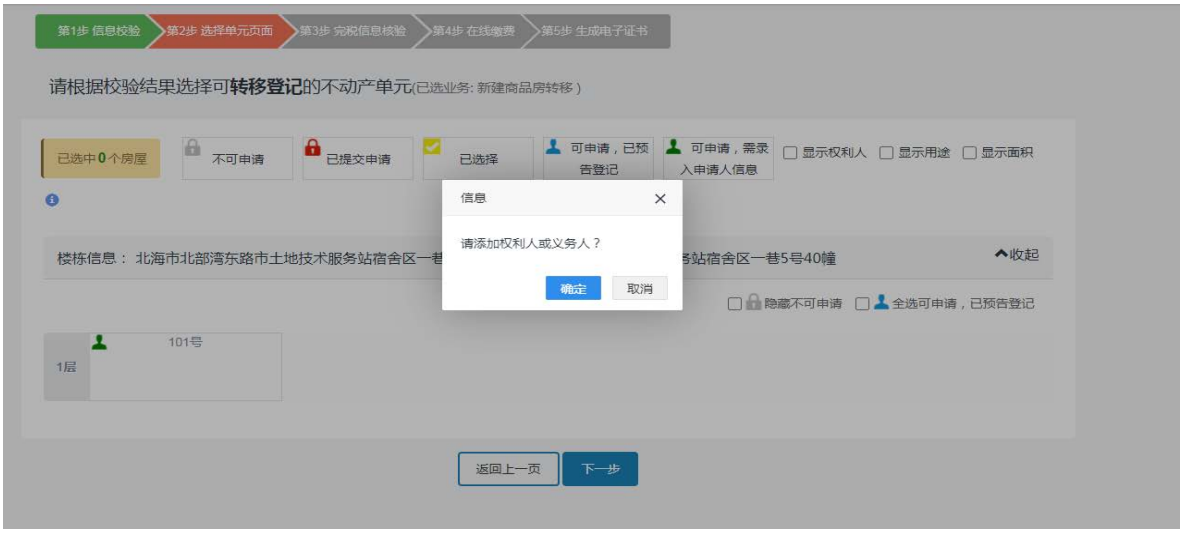
通过“首登业务号” +“首次登记权利人证件号”进行信息校验。

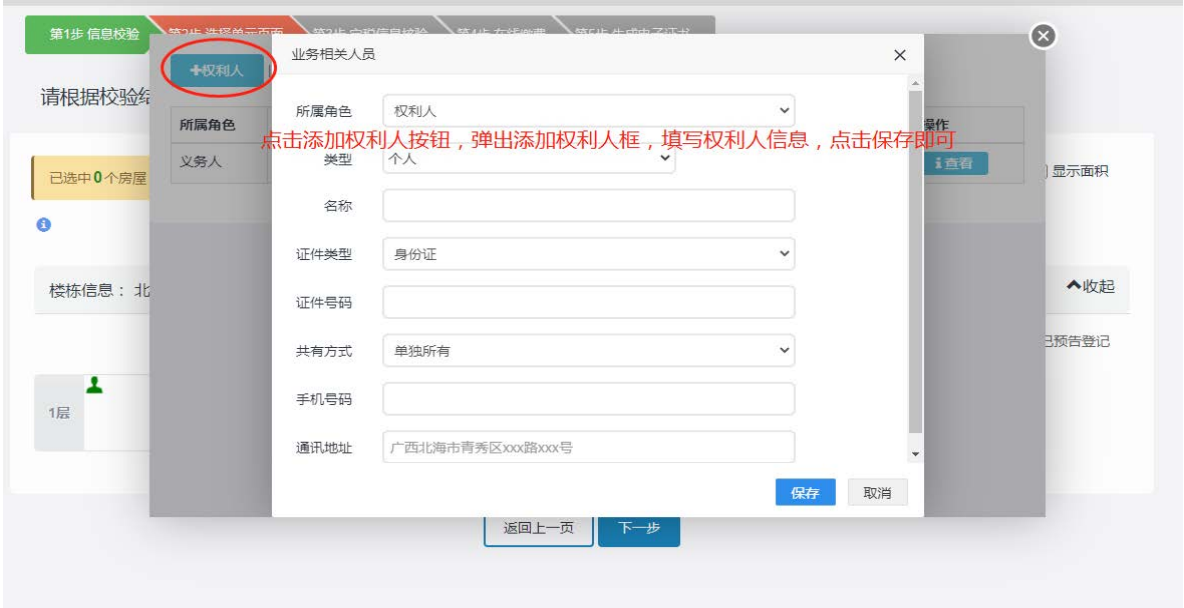
第二步：选择单元

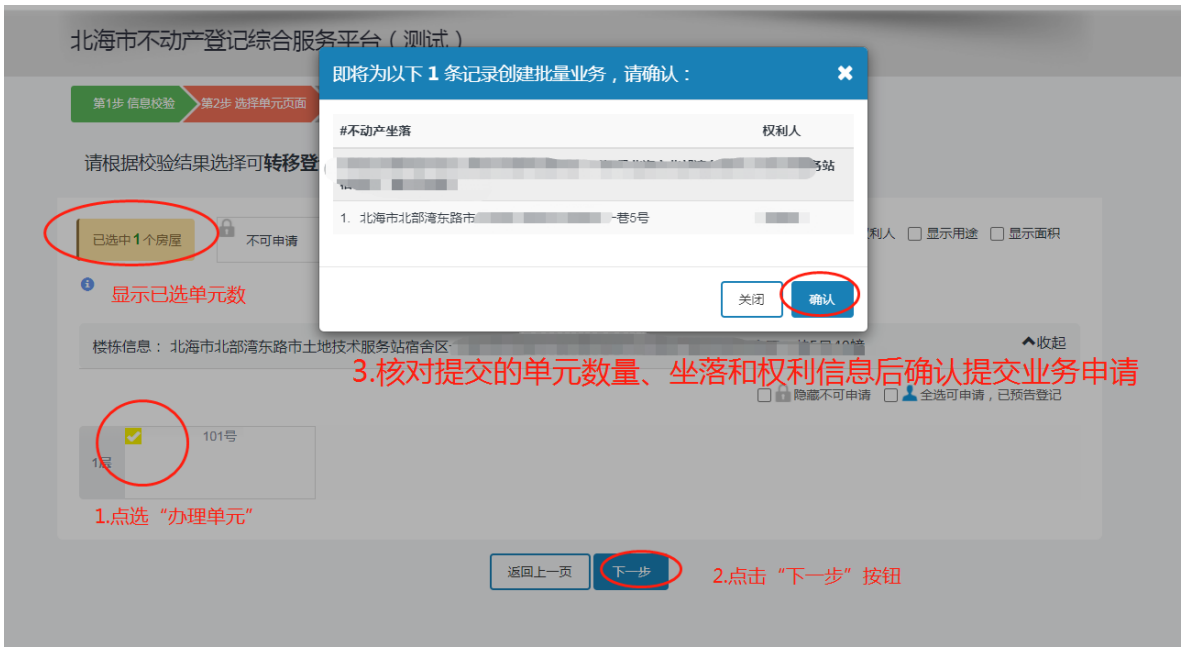
1. 直接勾选楼盘表中符合办理条件的单元；

注：(1). 已完成预告登记的可直接勾选房屋进行办理业务。

(2). 未完成预告登记的业务需手动新增权利人信息。


第1步 信息校验
第2步 选择单元页面
第3步 完税信息校验
第4步 在线缴费
第5步 生成电子证书
请根据校验结果选择可转移登记的不动产单元(已选业务: 新建商品房转移)
已选中0个房屋
不可申请
已提交申请
已选择
可申请，已预告登记
可申请，需录入申请人信息
显示权利人
显示用途
显示面积
信息
请添加权利人或义务人？
确定
取消
楼栋信息：北海市北部湾东路市土地技术服务站宿舍区一巷5号40幢
收起
隐藏不可申请
全选可申请，已预告登记
101号
1层
返回上一页
下一步


第1步 信息校验
+权利人
业务相关人员
所属角色
义务人
点击添加权利人按钮，弹出添加权利人框，填写权利人信息，点击保存即可
所属角色
权利人
类型
个人
名称
证件类型
身份证
证件号码
共有方式
单独所有
手机号码
通讯地址
广西北海市青秀区xxx路xxx号
保存
取消
已选中0个房屋
楼栋信息：北
收起
1层
返回上一页
下一步


北海市不动产登记综合服务平台（测试）
即将为以下 1 条记录创建批量业务，请确认：
#不动产坐落
权利人
1. 北海市北部湾东路市
-巷5号
关闭
确认
第1步 信息校验
第2步 选择单元页面
请根据校验结果选择可转移登
已选中1个房屋
不可申请
显示已选单元数
楼栋信息：北海市北部湾东路市土地技术服务站宿舍区
收起
3.核对提交的单元数量、坐落和权利信息后确认提交业务申请
隐藏不可申请
全选可申请，已预告登记
101号
1层
1.点选“办理单元”
返回上一页
下一步
2.点击“下一步”按钮

第三步：完税信息校验

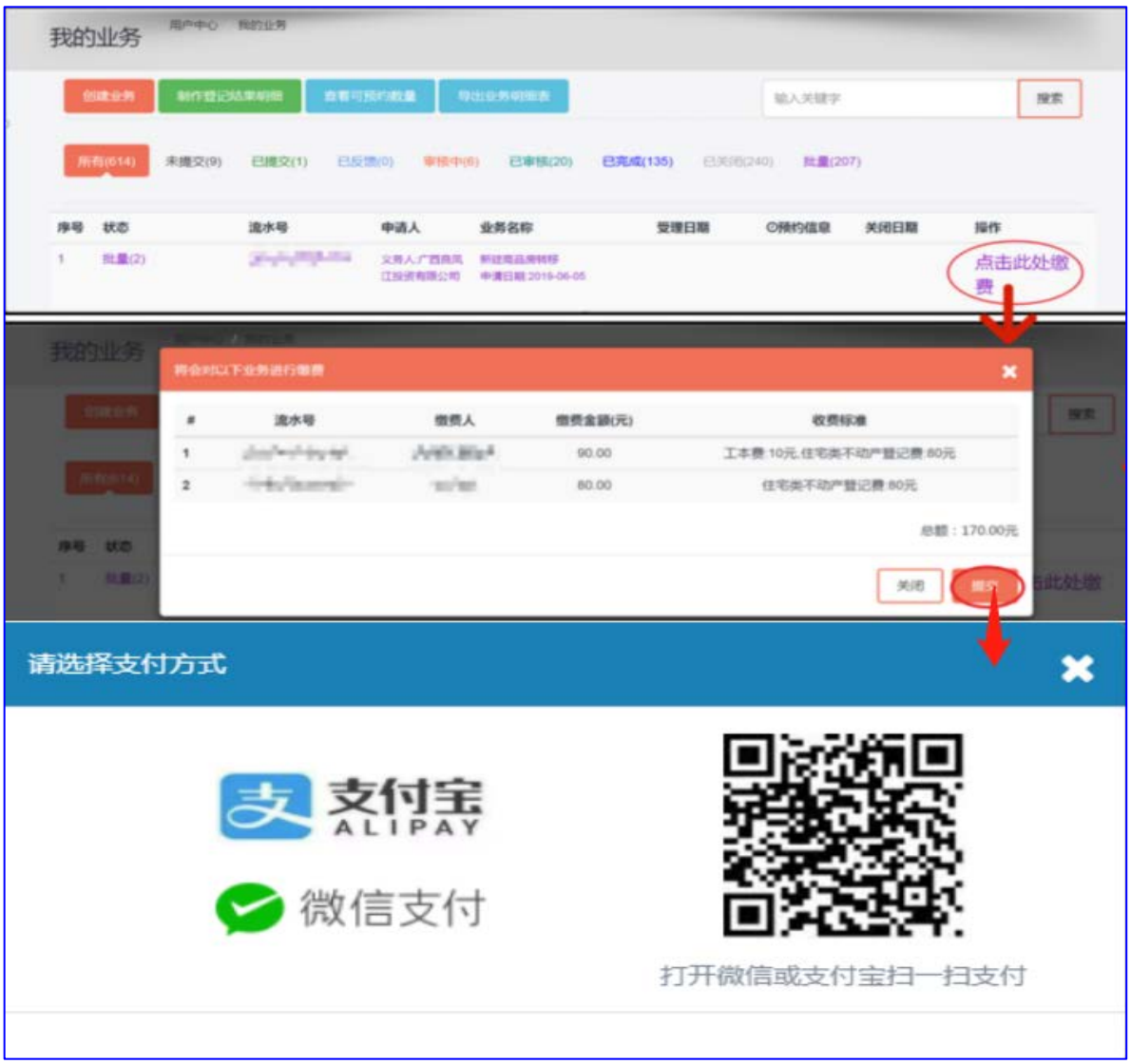
1. 点击操作中“线上核税”按钮，进入税票核税界面通过“完税证明号”“发票代码”“发票号码”进行线上核税。

2. 核税通过系统会提示“核税通过”，核税通过后，勾选核税通过房屋，点击“提交登记申请”或“批量提交申请”按钮进行业务的提交。

3. 提交核税申请后待核税情况返回可查看核税详情，核税通过状态处也会变化成已核税。

第四步：在线缴费

支持“微信”、“支付宝”两种便民支付方式。



第五步：生成电子证

业务办结，实时生成电子证，权利人可登录珠城 e 登 APP 进行实名注册后，在【我的不动产】模块查看电子证。

3.1.4.4.2. 二手房转移登记

业务办理流程：信息校验→交易信息采集→完税情况校验→刷脸认证→在线缴费→水电气网过户→生成电子证书

第一步：信息校验

通过“不动产权证号”+“权利人”进行信息校验，校验通过后同意声明中的内容进入第二步。

第二步：交易信息采集

添加买房信息，填写交易信息完成后点击‘下一步’。

第三步：完税情况校验

1、合同号校验方式一：可直接输入备案合同号进行校验；方式二：点击‘住建线上备案地址’进行线上备案，备案地址成功后点击【刷新】按钮更新备案状态。

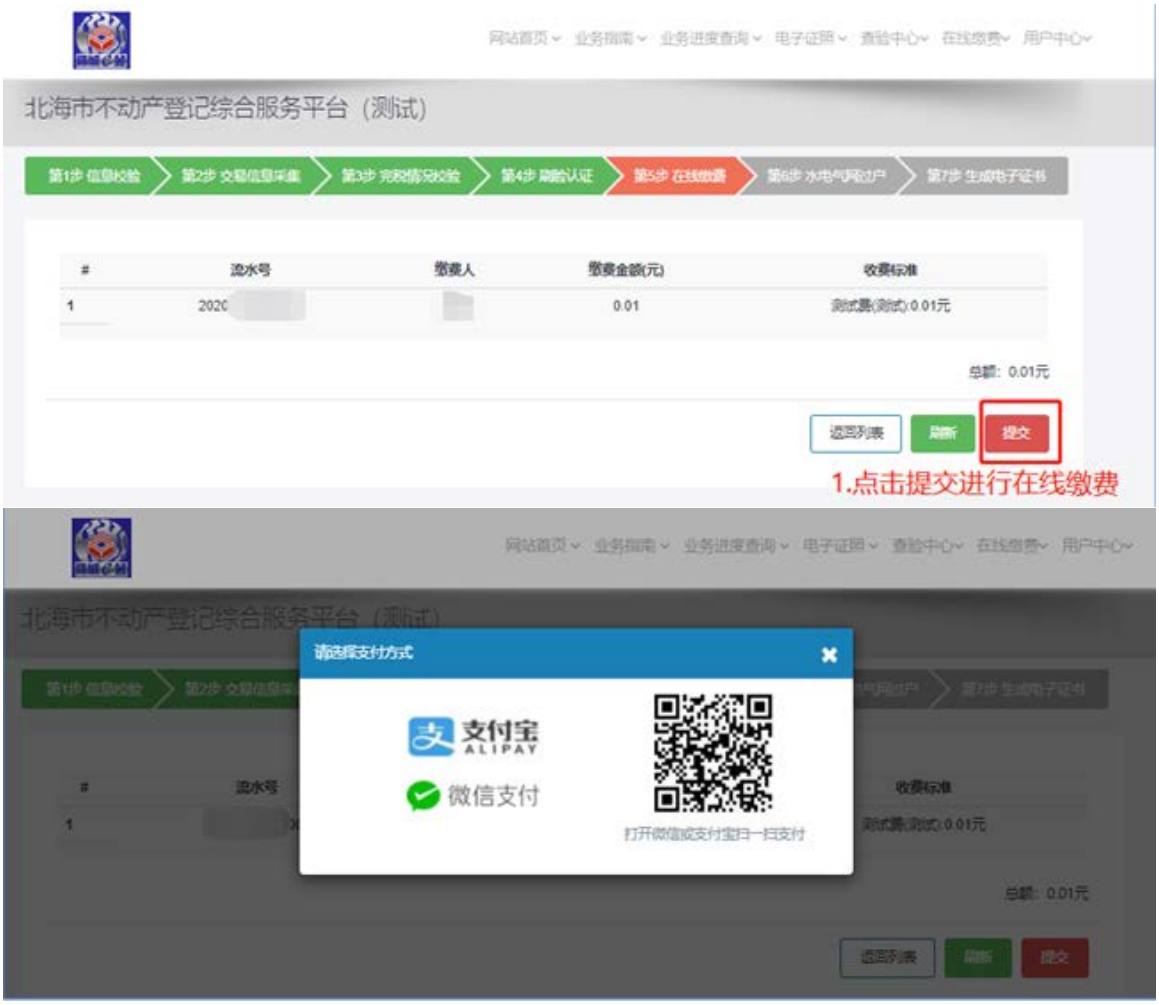
2、完税情况校验输入完税证明号进行核税校验，通过后可点击下一步。

第四步：刷脸认证

点击【点击认证】按钮提交给买房、卖房进行刷脸认证，买卖双方使用‘珠城 e 登’完成授权认证后，点击【确定】提交系统审核，系统审核通过后进入自动进入在线缴费界面。

第五步：在线缴费

点击【提交】进行在线缴费，可以通过微信或支付宝进行缴费，缴费成功后页面自动跳转到生成电子证书界面。

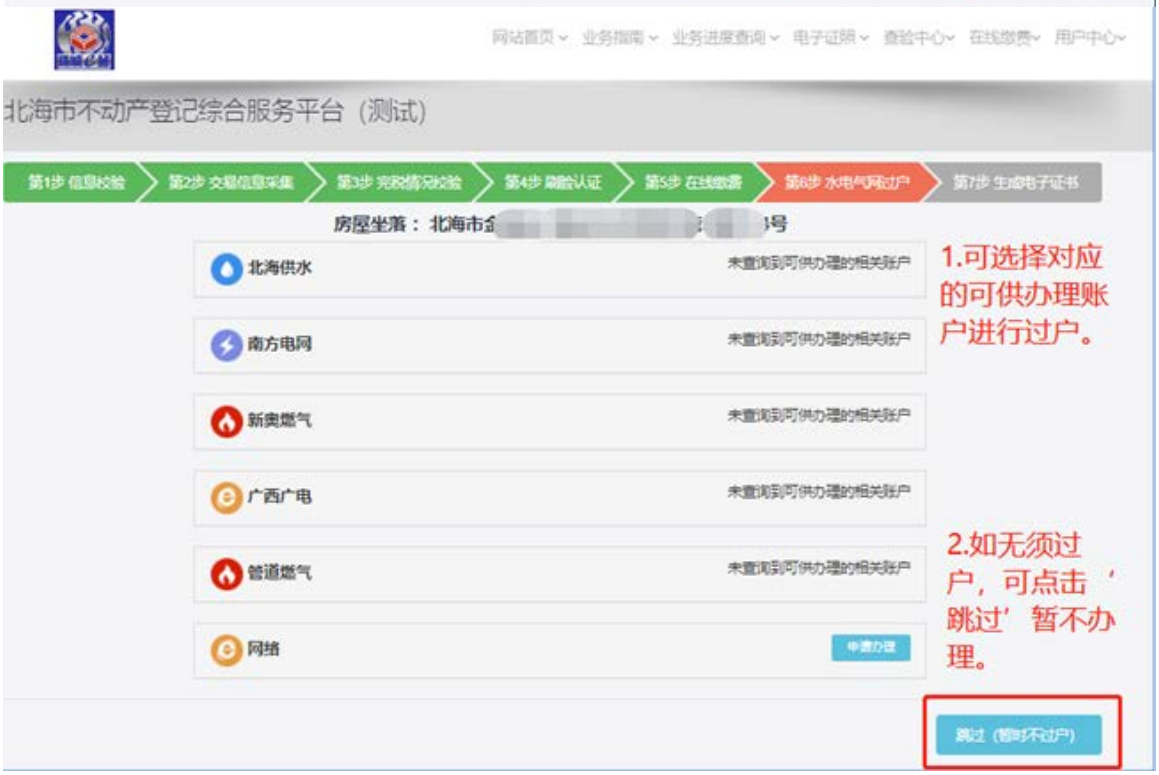


第六、七步：水电气网过户、生成电子证书

1、查看电子证照可通过点击‘查看电子证照’查看已生成的电子证照；

2、水电气网过户点击【查看水电气网过户】进入水电气网过户操作，选择对应的可供办理账户进行过户，如无须过户可点击【跳过（暂时不过户）】

3、完成点击生成电子证书界面的【关闭】按钮完成流程。



3.1.4.5. 注销类

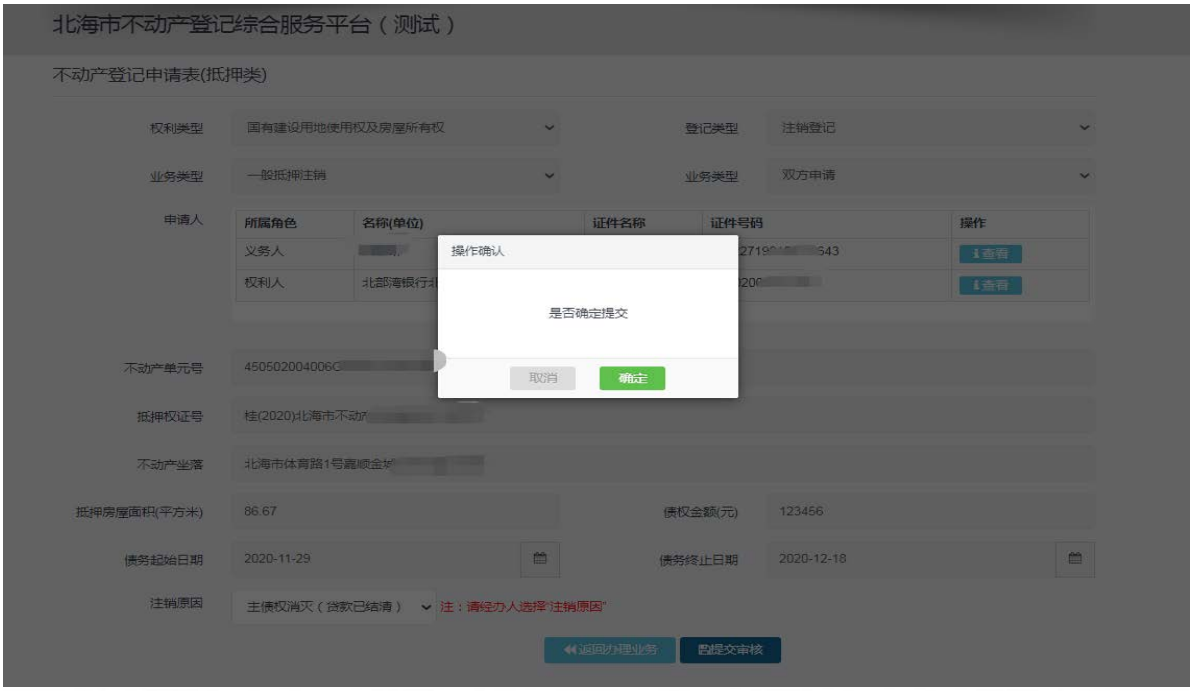
3.1.4.5.1. 抵押权注销登记（抵押权人为金融机构）

业务办理流程：信息校验→填写抵押注销原因→提交审核

第一步：通过“抵押证明号”进行校验。（权利人需与他项证

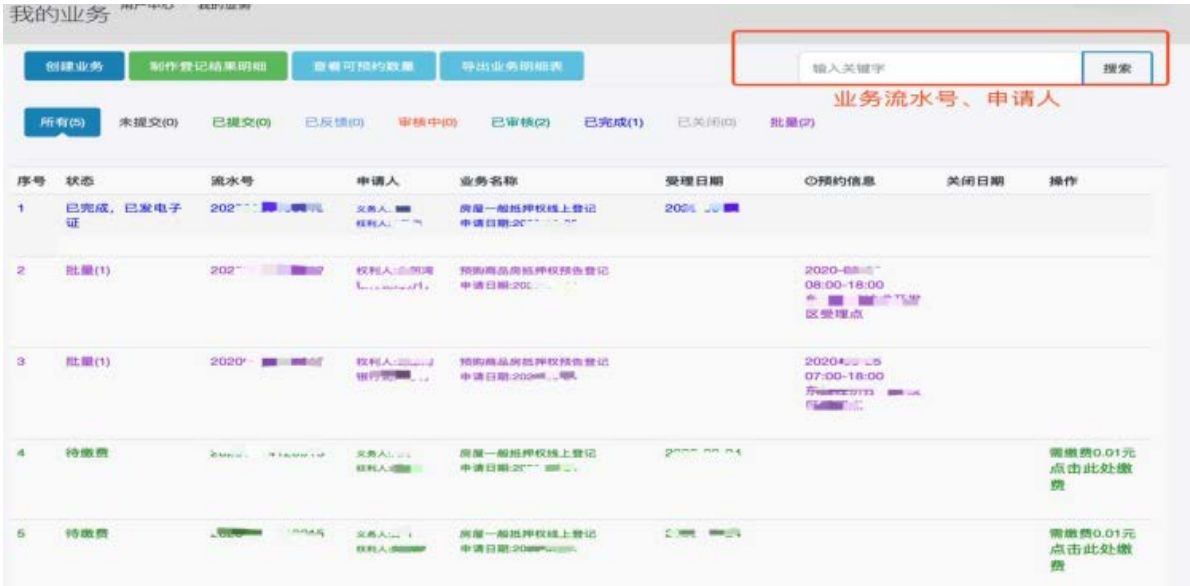
明上的抵押权人完全一致才能进行线上注销）

第二步：校验通过后，填写“注销原因”后确认信息点击提交审核即可。



3.1.5. 我的业务

我的业务：提供当前用户办理业务详情，查看业务办理进度、业务办理详情。



3.1.6. 办事指南

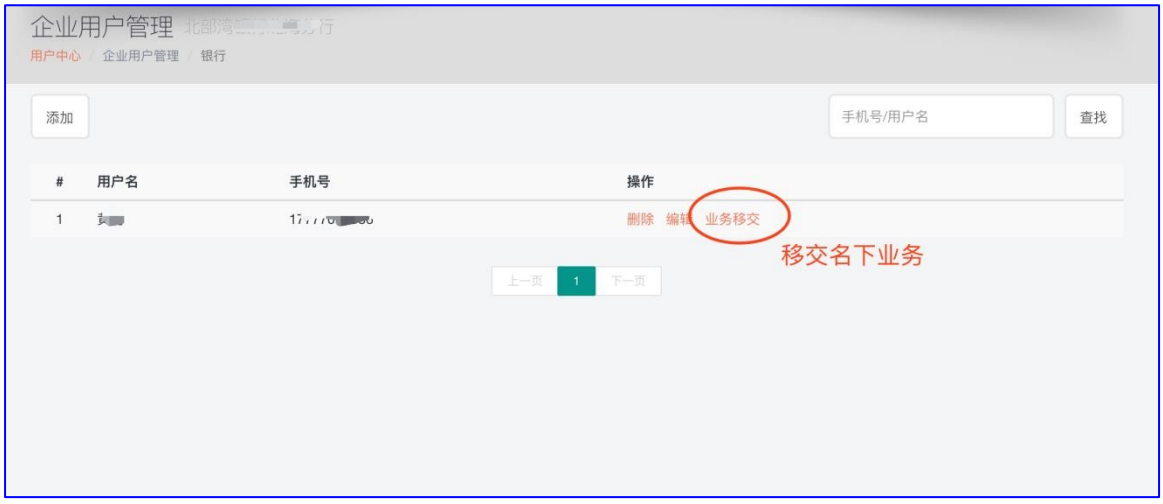
办事指南：提供不动产业务办事指南。业务办理过程的材料或登记信息可在此模块进行查询与查看。

3.1.7. 机构查档

可进行不动产登记业务机构查档。支持提交查档申请，可查询公开档（需与北海市不动产登记中心签订查档协议开通权限）或个人档（需被查询人刷脸认证）信息。

3.1.8. 查验查档结果

可查看和下载（PDF 版）个人或机构在珠城 e 登 APP 上查询的公开档、家庭档、名下档的信息。输入姓名、身份证号码、校验码可提交不动产登记查档申请和查看查档结果。

3.1.9. 企业用户管理

提供管理备案企业的用户功能。对本企业的员工权限进行管理，支持离职员工未办结业务移交操作。