







.

. 平台介绍

PART

2

平台登录

PART

3

整体流程

PART

步骤详情

PART









• • • • •



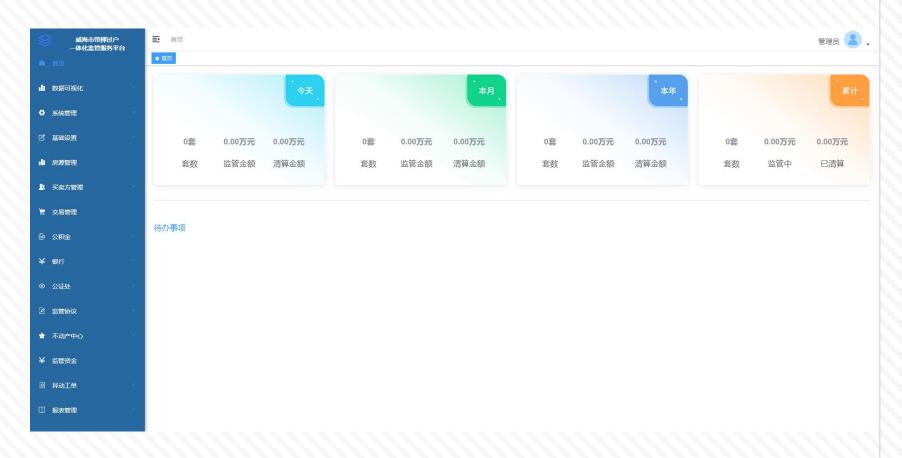


▶平台介绍



平台是数据处理的业务中台,关联的外围系统包括监管银行数据接口、贷款银行、公积金中心数据、公证处数据、不动产登记中心多方数据实时联动。

平台实现交易所需数据汇总,形成统一的业务流程,确保二手房"带押过户"登记服务顺利进行。











••••





▶平台登录



业务办理人员

https://dygh.weihai.cn

默认登录密码: Dygh@Mima789



交易者

微信小程序搜索"带押转移"







本资料		
	修改密码	
* 旧密码	清輸入旧密码	
*新密码	请输入新密码	
* 确认密码	请确认新密码	
	保存	
*确认密码		

首次登录会提示修改初始密码。

日常修改密码,依次点开【个人中心】、【修改密码】,在功能展示区会出现修改密码的界面。输入【旧密码】,在【新密码】一栏中输入你要设置的新密码,在【重复密码】中再次输入你要设置的新密码,点击【保存】即可完成密码的修改。







整体流程

••••



PART-03

▶整体流程



买卖双方注册 小程序 卖方登记房源,并向买 方发起交易协议签订 买卖双方在收到的 短信链接中签字 卖方贷款银行查询卖 方剩余贷款及息费

买方银行审批 贷款合同 买方缴纳首付 到监管户

双方监管账号及备注码

公证完成后,短信通知买卖

买卖双方向公证处 申请提存公证。

买方银行同买方 签订贷款合同 公积金贷款申请

买卖双方及贷款行 向不动产登记部门 申请转移登记及抵

押权登记

买方银行或公积 金放款到监管户。

平台以短信通知经办人监管账号及备注码

卖方银行查询卖方最 公证 终的剩余贷款本息 银

公证处清算 银行贷款 卖方银行提交抵 押注销工单 公证处清算买卖方





步骤详情

.

.

交易者/公积金中心/银行/不动产登记中心/公证处



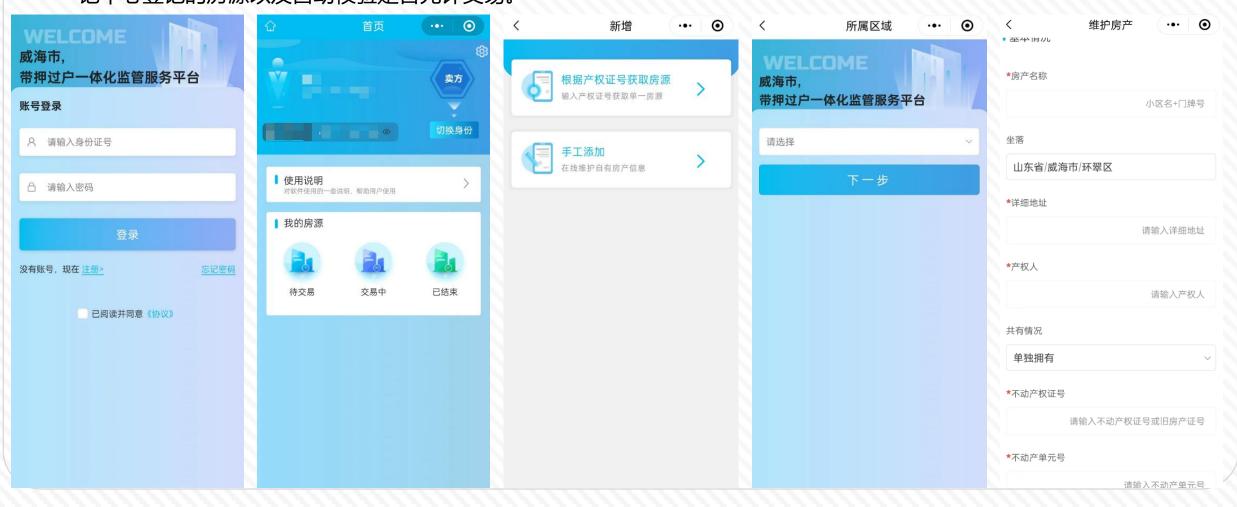


▶交易者-房源登记



打开微信小程序后,首先进行注册,注册完成后,登录小程序。

以卖方的身份在【待交易】中增加房产,可以根据产权证号一键获取,也可以手工添加;房产信息会自动查询在不动产登记中心登记的房源以及自动校验是否允许交易。





PART-04 ▶交易者-协议发起和交易查看



房产添加完成,可以在【待交易】,房屋详情中选择【房屋买卖】,确认交易金额,输入买方的联系方式,并且完善 交易信息,点击生成协议,买卖双方即可收到签约短信提醒。点击短信中的链接,按照步骤签字即可。 如果买方是公积金贷款或组合贷款,无法在交易时确认贷款银行,需要公积金申请时确认。

<	房产明细	•••	•	<
2023-12-12				诘
附属物 保値 储	藏室			*
其他				3
				ŭ
				ù
■拟销售情况				Б
*面积				f
		1.2	m²	*
*单价				ì.
		0.25	元	和
*金额				*
		0.3	元	
修改		房屋买卖		

<	信息补充	•••	•
请补充交易相关	信息		
*买方手机号		请输入买方手	机号
买方姓名			
证件类型			
证件号			
成交金额	0.30		元
付款方式	请选择		~
*定金 ⑦		0.00	元
税费承担方	出卖方		~
*监管银行	请选择		~
		生成协议	
		<u> </u>	





<		交易明细		•
I	幸福小区1	-1-101		
	美* 189****8288 Ø		陈*梦 152****8869 Ø	
0	交易合同签 JY-202402: 2024-02-21	210002	● 法	ŧ行中



▶卖方抵押银行-尾款协查



交易双方签订合同后,卖方银行即会收到尾款协查的待办事项,同时平台会向系统中设置的经办人发送办理短信提醒,经办人登录系统在首页即可看到待办工单,或在【银行】-【待办工单】列表中查看,打开办理即可。办理完成后,工单需要提交才可生效。

į	● 待办工单	×								
	房源名称: 请输入房源名称		买方: 请输入买方		卖方: 请	輸入卖方	状态: 全部 🔻			
	交易合同号:	请输入交易台	計同号	交易的	间: = 开始日期 · 结束日期	Q 搜索	○重置			
	交易时	间	房源行	呂称	卖方	买方	交易合同号	阶段	交易状态	操作
	2023-09-14 1	14:39:19	公积金尾	款协查	安 *	周*涛	JY-202309140003	贷款合同审核	交易中	详情
	2023-09-14 (09:04:13	测试小区1栋	1单元100号	/]*	刘*—	JY-202309140001	贷款签订	交易中	详情
	2023-09-14 0	09:04:13	测试小区1栋	1单元100号	/]/*	刘*—	JY-202309140001	尾款协查	交易中	详情



▶卖方抵押银行-尾款协查



■ 首页 / 银行	/ 待办详情					管理员 💄 🔻
首页 ● 待办详情	×					
物查尾款办理 实方信息	返回					
姓名:	/Jv/Jv	证件类型: 身份证	· · · iii	件号:		
手机号:		性別: 男				
买方信息						
尾款信息						
* 代理人:	请选择 ~	贷款到期日:	🛗 选择日期	剩余期数:		
* 总贷款金额:	9000 π	* 剩余贷款:	元	* 息费:	元	
* 户名:		① 开户行:	工商银行吴泰闸路支行 (高新	* 账号:	•	

星号标记的为必填项目

不能跨行偿还贷款的,协查时的户名和贷款账号需要填写银行用于结清贷款的内部户



PART-04 \ 公积金办理-公积金申请



买卖双方签订交易协议后,如果买方为公积金贷款或组合贷款,系统会在平台中推送公积金申请办理工单,办 理人员登录平台在首页或【公积金】-【待办工单】中查看待办详情,打开办理即可。 办理完成后,需要提交才可生效。

如果买方是商业贷款或一次性付款,此步骤将自动跳过。

首页 ● 待	协工单 ×								
房源名称:	请输入房源	买方: 请输入买方姓名		卖方: 请输入卖方	姓名 状态	请选择状态 >			
合同号:	请输入合同号	交易时间:	开始日期 - 结束日期	Q 搜索	重置				
	交易时间	房源名称	卖方	买方	交易合同号	类别	阶段	交易状态	操作
	2024-01-26 17:08				100	公积金工单	公积金申请	交易中	◎详细
	2023-11-20 15:33					公积金工单	公积金申请	交易中	◎详细
							共2条	10条/页 ~) 前往 1 页



▶公积金办理-公积金申请



		证件类型: 身份证	~	证件号:		
房屋信息		原不动产登记号:		共有情况:		
权利人: 坐落:		成交金额:	元			
公积金信息 * 贷款银行:	请选择贷款银行	* 贷款金额:	元	贷款利率:	%	
贷款期限:	· 括束日期 · 结束日期	期数:		还款方式:	请选择还款方式	

星号标记的为必填项目。

公积金申请时确认的贷款银行必须是入驻平台的银行, 保持支行或网点一致。



PART-04 × 买方贷款银行-贷款合同合同签订



如果买方是公积金或组合贷款,在公积金管理中心办理公积金申请工单后,买方贷款银行方可在平台中进行贷 款合同签订,在首页待办事项或【银行】-【待办列表】中查看详情,打开办理即可。

如果买方是商业贷款,买卖双方签订交易协议后,买方贷款银行即可进行贷款合同签订。

办理完成后, 需要提交才能生效。

如果买方是一次性付款,将自动跳过此步骤。

首页 ● 待办工单	×							
房源名称:	请输入房源名	3称	2方: 请输入买方姓名	卖方:	卖方: 请输入卖方姓名		~	
交易合同号:	请输入交易合	交易 的	间:	Q 搜索	♡ 重置			
交易时间	间	房源名称	卖方	买方	交易合同号	阶段	交易状态	操作
2024-02-21 1	5:28:34	幸福小区1-1-101	吴*	陈*梦	JY-202402210002	贷款签订	交易中	详情
2024-02-21 0	9:42:40	公对公 (不含其他贷)	周*萌	孔*美	JY-202402210001	抵押注销申请	交易中	详情



▶买方贷款银行-贷款合同合同签订



贷款签订办理 卖方信息	返回											
姓名:			证件类型:	身份证	~	证件号:						
手机号:	1		性别:	女								
买方信息												
商业贷款信息										-	增加	贷款信息
商业贷款期限	:	- 📋 结束日	期	期数:		0 ^	还款方式:	请选择	~			
* 贷款金额	i:		元	*商业贷款合同号:			* 贷款类别:	房款	~			

如果是公积金贷款,不需要增加商业贷款信息;如果是商业贷款或组合贷款,需要增加贷款信息。星号标记的为必填项目。

PART-04 ▶交易双方-签订提存(监管)协议



买方银行的贷款合同签订完成后,平台会以短信通知买卖双方签订提存协议。

根据公证处要求,目前提存协议只能线下签订,需要买卖双方到公证处签订协议。

公证处在交易双方线下公证完成后,需要登录平台在【交易管理】中找到相关交易,查看详情,在界面中确认 【线下签订公证事项】。至此交易双方公证并签订提存协议完成。

首页 ● 交易详情	×									
相关资料 线	相关资料									
卖方信息										
姓名:		证件类型:	身份证	证件号:						
手机号:		性别:	女	地址:						
买方/借款人信	息									
姓名:		证件类型:	身份证	证件号:						
手机号:		性别:	女	地址:						

线下签订公证实现无法在平台中查看提存(监管)协议。

▶交易双方-缴纳监管资金(首付款)



交易双方签订提存协议后,系统会以短信通知 买方缴纳首付款至监管户。

缴纳金额为提存协议中约定的金额。

由于银行对入账规则的要求,同时满足平台的监管需求,对买方的通知短信中会告知监管账户账号以及转账时需要填写的备注码(10位数字)。

通过网银转账时, 备注码必须填写。





バエス m 女 バ 生 , 内 及 凹 豆 本 以 亚 监管 平 台 查 看 并 处 理

2023年12月28日 15:54

【银联商务山东分公司】温馨 提示:您交易的房源的提存(监管)协议已签署完成,监管账户 户名:山东省威海市威海卫公证 处,请买方前往公证处缴纳监管 资金或通过网银转账至监管账户 15560501040009143,或前往银 行柜台缴纳,转账时请务必填写备注 码:0000110047

【银联商务山东分公司】温馨提示: 您交易的房源的不动产登记和 抵押转移完成,请等待监管资金拨 付

2023年12月29日 09:27

【银联商务山东分公司】温馨提示: 您有新的(尾款二次协查)待办业务需要办理,请及时登录资金监管平台查看并处理



短信

M



PART-04 ►公证处-补录资金流水



由于买方、银行、公积金在向监管户付款时,没有填写通知的备注码或备注码填写错误,由公证处经办人查询 银行网银后在平台中补录流水,以便进程流畅。

在【异动工单】-【银行流水补录】中补录平台接收不到的流水

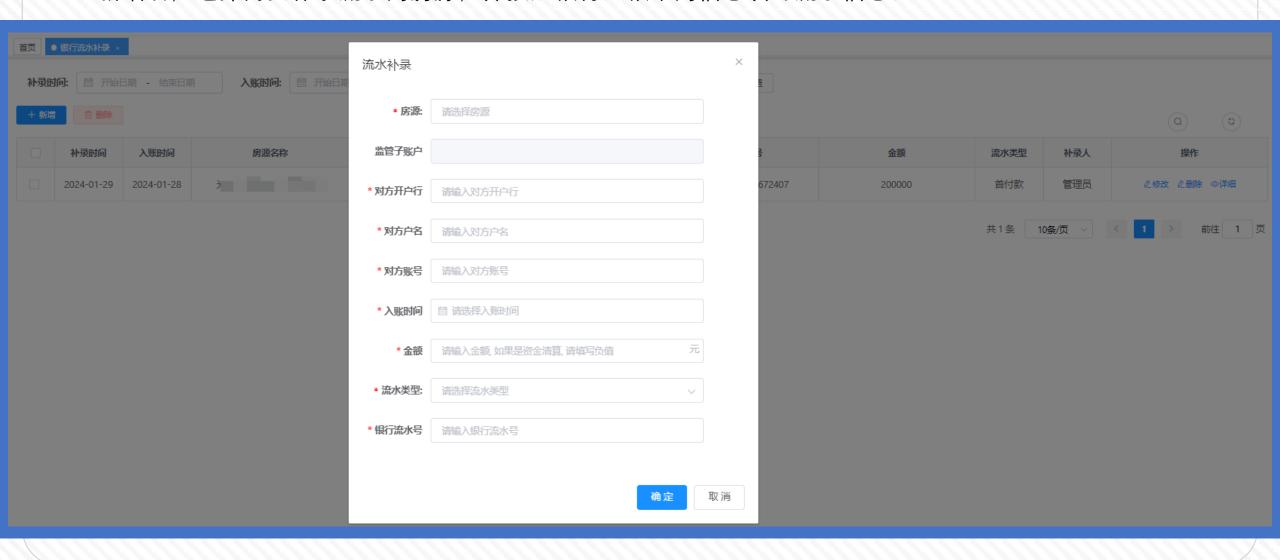




PART-04 ►公证处-补录资金流水



新增后,选择需要补录流水的房源,并按照银行网银中的信息填写流水信息。





PART-04 ►公证处-查询资金明细



公证处查询资金明细时,可通过平台中的【监管资金】或【报表管理】-【交易流水报表】查询。

首页	首页 ■ <u>监管资金</u> ×											
监管银行	· 丁 : 请输入监管银行	房源:	请输入房源	买方: 请输入列	污姓名	卖方:	状态:	请选择状态	○煙茶			
	监管银行	监管协议号		后	 子源		买方	卖方	监管金额	状态操作		
	中国	JGYX-FK-20240228000	02	-			[is	孔 1)	2500.00	监管中 ◎交款明细		
	中	JGYX-FK-20240228000	01				周)	31	2500.00	监管中 ◎交款明细		
								······	······			
首页)交易流水报表 ×											
	Q 宣询 时间区间:											
	主账户		子账户	房源	对方账户名	对方账号	交易时间	交易金額(元)	收支方向	来源		
			ç		7 ¹	621*******5668	2024-02-28 10:41	2500.0	收入	POS机		
					_	621*******5668	2024-02-28 10:36	2500.0	收入	POS机		

监管资金列表是按照交易显示,可直观的显示交易明细查看缴纳和拨付情况。

交易流水报表主要是按照时间区间查询资金流水状况。



▶买方贷款银行-贷款合同审核



买方缴纳监管资金完成后, 系统会向银行默认经办人推送贷款合同审核的通知。

银行在各自信贷系统中审核完成后, 在登录此平台记录审核结果。

在首页待办事项或【银行】-【待办列表】中查看详情,记录审核结果。





PART-04 ▶买方贷款银行-贷款合同审核



首页 ● 待办详情 ×						
资款审核办理 返回 卖方信息						
姓名:	证件类型:	身份证	证件号:	25		
手机号:	性别:	女				
						上向取门】 ▼
● 贷款审核办理 ×				×		
审核 返回	* 审核结果:	通过 拒绝		-		
工单号:	* 审核通过时间:	茴 选择 日期				
创建时间:	说明:			-		
卖方信息	附件:	▲ 上传文件				
姓名:				3		
手机号:			取消	确定		
tib til-:						

贷款合同审核通过后,流程将会进行到下一步-办理产权转移及抵押。

贷款合同拒绝,交易流程将终止,交易将以失败处理,公证处将会收到交易失败的退款清算,将买方缴纳的首付款退还给买方的预留账号。



▶交易双方、银行-抵押权登记及产权转移



买方贷款银行审核合同后,银行同交易双方根据当地政策要求,办理抵押权登记及产权转移登记。 办理完成后,系统会根据不动产登记中心的办理情况自动登记办理结果。

登记信息					
登记结果:	● 成功 ○ 失败				
* 现不动产登记号:		现不动产单元号:	共有情况:	请选择	~
权利人:		权利性质:	用途:		

平台已经同不动产登记业务系统对接,如按照流程进程办理,无需不动产登记业务人员手工处理此事项。



PART-04 ▶买方贷款银行-贷款发放



不动产抵押权登记及产权转移登记办理完成后,平台会通知买方银行经办人处理贷款发放事项。

买方银行及公积金中心可以将贷款发放至通知的监管户中,同时在发放贷款时需要填写通知的备注码。

并同时在系统中记录贷款发放情况。

在首页待办事项或【银行】-【待办列表】中查看详情,办理贷款发放情况 办理完成后,需要提交才能生效。

首页 ● 待办工	単×								
房源名称:	: 测试101		买辽	5: 请输入买方姓名	卖方: 请输	入卖方姓名	状态: 全部 ✓		
交易合同号:	请输入交易	合同号	交易时间	1:	Q搜索	重置			
交易	时间	房源名	3称	卖方	买方	交易合同号	阶段	交易状态	操作
2024-01-2	2 13:40:15	测试1	01	周*萌	孔*美	JY-202401220001	贷款发放	交易中	详情



PART-04 ▶买方贷款银行-贷款发放



首页 ● 待办详情	×					
贷款发放 支方信息						
姓名:		证件类型: 身	份证	证件号: 4		
手机号:	1	性别: 男	3			
贷款发放信息						
* 发放时间	:	监管主账户名称:		监管主账户开户行:		
到账账户		金额:	5000.00	元		

如按照流程进程办理,此步骤一般无需人工处理,系统会自动根据银行或公积金放款时填写的备注码自动判定。 在放款时,如果没有填写备注码,需要银行或公积金业务人员登录平台手工标记。



▶卖方贷款银行-尾贷结清申请



银行或公积金放款完成后,平台会通知卖方银行经办人需要在线提交尾贷结清(二次尾款协查)申请事项。公证处将根据银行提交的申请拨付相应款项。

如果卖方存在公积金剩余贷款,平台同样会通知公积金中心经办人提交尾贷结清(二次尾款协查)申请事项。在首页待办事项或【银行】-【待办列表】中查看详情,办理申请事项。





▶卖方贷款银行-尾贷结清申请



首页 ● 待办详情	×					
物查尾款办理 卖方信息	返回					
姓名:		证件类型:	身份证	证件号:		
手机号:		性别:	男			
二次协查						
协查日期:	2024-02-28	* 剩余贷款:	元	* 息费:	元	
* 户名:	٤	① 开户行:	I	* 账号 :	0	

尾贷结清申请(二次尾款协查)是公证处给银行拨款的唯一依据,在提交前给仔细确认,提交后,公证处将按照提交的剩余贷款+息费的金额拨款。 单据中的户名和账户需要填写银行的内部户,拨款至内部户,由银行通过内部户偿还卖方剩余贷款。

公证处拨款时,由于户名或账号导致拨付失败,公证处将退回二次尾款协查,由银行更正后再次提交。



PART-04 \Cù正处-拨付银行申请的款项



银行和公积金提交二次尾款协查后,平台会通知公证处经办人对卖方银行及公积金提交的款项拨款。 在首页待办事项或【公证处】-【待办列表】中查看详情,办理申请事项。 办理完成后,需要提交才能生效。

首页	待办工单 ×							
房源名	称: 请输入房源名称	买方: 请输入买方姓名	卖方:	请输入卖方姓名	状态: 请选择状态	v		
合同号	清輸入合同号	交易时间:	- 结束日期	搜索の重置				
	交易时间	房源名称	卖方	买方	交易合同号	阶段	交易状态	操作
	2024-01-30 11:46:17		40.00			监管资金清算	交易中	◎详细



▶公证处-拨付银行申请的款项



10.00								
首页 ● 行	护详情	×						
办理	返回							
卖方信息	息							
5	性名:			证件类型:	身份证	~	证件号:	
手	几号:			性别:	男			
	abili.							
,	也址:							
卖方贷款银	衍							
		12312		开户行:	工商银行吴泰闸路支行(高	新	银行卡号:	213213511253112531512312
Ė	名:		=					
	名:	12312 2533.00	元	开户行: 息费:	工商银行吴泰闸路支行(高部	五	银行卡号:二次协查时间:	213213511253112531512312 2024-02-01
户居	名:		元					
户居	名:	2533.00	元	息费:	36.00			
户居	名: 贷: 计:	2533.00	元	息费:	36.00			
户属	名: 贷: 计:	2533.00	元	息费:	36.00	元		
户属合	名: 贷: 计:	2533.00 2569.00 4135241523145234		息费: 金额大写: 开户行:	36.00 或仟伍佰陆拾玖元整 工商银行吴泰闸路支行(高	元	二次协查时间: 银行卡号:	2024-02-01
户 尾 合 公积金中心	名: 贷: 计:	2533.00 2569.00	元	息费: 金额大写:	36.00 贰仟伍佰陆拾玖元整	元	二次协查时间:	2024-02-01
户 尾 合 公积金中心	名: 贷: 计:) 名: 贷:	2533.00 2569.00 4135241523145234		息费: 金额大写: 开户行:	36.00 或仟伍佰陆拾玖元整 工商银行吴泰闸路支行(高	元	二次协查时间: 银行卡号:	2024-02-01



▶公证处-拨付银行申请的款项



首页 ● 已办详情 ×		清算银行/公积金	全 2	×			
上 整子:	回退二次协查 返回	请确认本次清算内	内容以及是否执行线上清算!	024-02-28 10:18	提交时间:		
产权登记信息		姓名					
登记结果:	成功	账号					
24:20:H2.	0 2024 04 40 42 52	开户行	工商银行。	22.422.4			
登记时间:	◎ 2024-01-18 13:52 新	金额	2569.00	234234			
共有情况:	单独拥有	姓名					
		账号	234212354123541523145				
监管协议		开户行	工商银行				
协议签订时间:	© 2024-02-01 15:24	金额	2034.00	0.00	监管类别:	房款	
协议签订时间:			返回 线上清算 线下已付讫	222.00	监管类别:	其他款	
贷款计数信息							

在保存界面或办理界面,点击提交时,再次确认本次清算的对象及金额是否正确。

拨付款项时可选择线上清算,也可选择线下付款:线上清算是通过平台经过银行银企直连直接付款,并接受银行返回的付款状态;线下已付讫仅标记付款成功状态,不执行真正的付款

如果付款失败,平台会通知公证处经办人,经办人可在【公证处】-【已办列表】中找到清算失败的工单,点击详情后可查看失败原因,如果是银行填写的账户或账号问题,可操作【回退二次协查】,将协查工单退回至清算失败方重新提交。



PART-04 C证处-拨付银行申请的款项



_							
卖方征	贷款银行						
	户名:			开户行:	:	银行卡号:	2
	尾贷:	2222.00	元	息费:	55.77 元	二次协查时间:	2024-01-30
	合计:	2277.77	元	金额大写:	贰仟贰佰柒拾柒元柒角柒分		
	清算状态:	处理成功	v]	清算异常信息:			
公积金	金中心						
	户名:			开户行:	1	银行卡号:	
	尾贷:	1111.00	元	息费:	12.11	二次协查时间:	2024-01-30
	合计:	1123.11	元	金额大写:	壹仟壹佰贰拾叁元壹角壹分		
Г				**************************************			
	清算状态:	处理成功	~	清算异常信息:			



▶卖方贷款银行-抵押权注销



公证处拨付成功后,平台会通知银行经办人办理抵押权注销申请的事项。

银行和公积金偿还完卖方剩余贷款后,卖方银行向不动产登记部门提交抵押权注销申请,申请办理完结后,由银行经办人在平台提交抵押权注销工单。

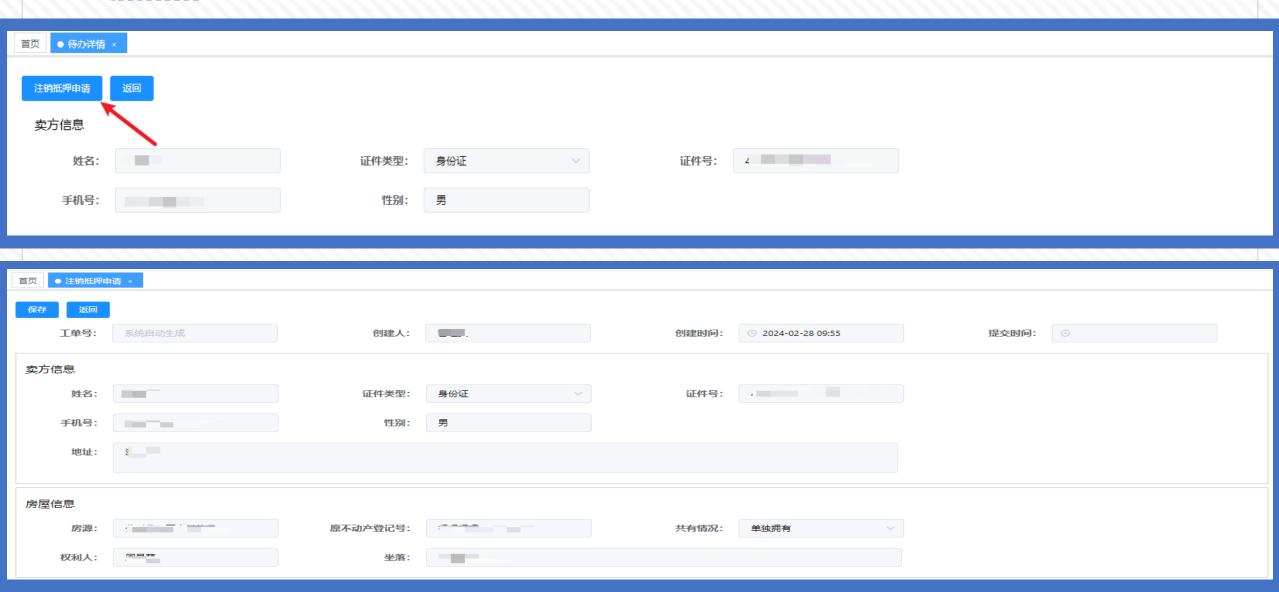
在首页待办事项或【银行】-【待办列表】中查看详情,办理申请事项。 办理完成后,需要提交才能生效。

首页 ● 待办工单	. ×								
房源名称:	请输入房源名	3称	买方:	请输入买方姓名	卖方:	请输入卖方姓名	状态: 全部 🗸		
交易合同号:	请输入交易台	治同号	交易时间:	 	○ 搜索	♡ 重置			
交易时	间	房源名	3 称	卖方	买方	交易合同号	阶段	交易状态	操作
2024-02-21	09:42:40	:				4000	抵押注销申请	交易中	详情



▶卖方贷款银行-抵押权注销





▶公证处-清算买卖方



10:40

【银联商务山东分公司】温馨提示:房源经济开发区求是路1号华嬉庄园1区1号楼1单元1层101号注销抵押登记已办结,需要清算买卖方张三,李四剩余资金,请登录资金监管平台-已办工单列表-原清算工单详情,点击清算买卖方,完成资金清算

银行提交抵押权注销申请工单后,平台会向公证处经办人以短信的形式发送清算买卖方的通知。

公证处经办人根据短信中描述方式找到原清算工单,点击清算买卖方。



PART-04 ▶公证处-清算买卖方



• 已办工单 ×							
单状态: 全部	人: 请输入创建人	申请人: 请输入申请人	房源: 清輸入房源				
理时间:	Q 搜索	S I					
か理时间	创建人	工单号	申请人	房源	工单状态	交易状态	操作
2024-02-01 16:16:48					已提交	交易中	◎详细
		清算买卖方		×			
		清算买卖方		×			
		清算买卖方 本次清算信息如下,请确认!		× 024-02-01 16:16	提交班	简: ② 2024-02-0	1 16:16
算买卖方 返回					提交服	简: ② 2024-02-0	1 16:16
海 汉文方 返回 工单号: GZC-202402010003 中权登记信息		本次清算信息如下,请确认!			提交所	间: ② 2024-02-0	1 16:16
海来卖方 返回		本次清算信息如下,请确认!			提交班	前: ⊙ 2024-02-0	1 16:16
工单号: GZC-202402010003 =权登记信息		本次清算信息如下,请确认! 姓名 账号 66			提交的	前: ⑤ 2024-02-0	1 16:16
海共安方 返回 工单号: GZC-202402010003 中权登记信息 登记结果:		本次清算信息如下,请确认! 姓名 账号 66 开户行 中国		024-02-01 16:16	提交取	伸: ② 2024-02-0	1 16:16
技學素方 返回 工单号: GZC-202402010003 *权登记信息 鼓记结果: 成功 登记时间: *共有情况: 共同拥有		本次清算信息如下,请确认! 姓名 账号 66 开户行 中国 金额 2000000.00		024-02-01 16:16	提交所	间: ② 2024-02-0	1 16:16
(京天安方 返回		本次清算信息如下,请确认! 姓名 账号 66 开户行 中国 金额 2000000.00 姓名 月 账号 6		024-02-01 16:16 5222233555665656565			1 16:16
描字表方 返回 I单号: GZC-202402010003 和登记信息 登记结果: 成功 登记时间: © 2023-10-12 11:47 共有情况: 共同拥有	新·	本次清算信息如下,请确认! 姓名 账号 66 开户行 中間 金额 2000000.00 姓名 月 账号 6		024-02-01 16:16 5222233555665656565	提交的		1 16:16

点击清算买卖方后,系统会再次提示确认清算对象和金额,确认无误后,可选择线上清算或线下已付讫。 清算买卖方失败,系统会短信通知公证处经办人,同时平台会生成异动工单,可在首页待办事项或【异动工单】-【待办列表】中查看。





感谢倾听





