

## 提交办证资料通知函

尊敬的吴颖晖女士/先生：

阁下与开发商（即广州东耀房地产开发有限公司）签署了《商品房买卖合同》及其附件（含补充协议，以下合称“买卖合同”，合同编号：20200717414X），购买星汇湾花园二期C1栋1212房（以下简称“该商品房”）。

鉴于该商品房所在楼栋已完成初始登记，具备办理不动产权转移登记手续的条件，为顺利办妥该商品房的不动产权转移登记手续，现我司受开发商委托特此通知阁下：

- 1、请于本函发出之日起7日内至 领取该商品房全款金额的增值税发票原件；
- 2、请于本函发出之日起30日内自行向政府有关部门申报并缴纳契税，并自取得该商品房《税收完税证明》后3个工作日内将《税收完税证明》原件及所有业权人身份证正反面复印件送至 广州市天河区天河北路239号广州环贸天地商场2层产权窗口；
- 3、根据房管部门要求，阁下需补交如下办证资料：详见下述温馨提示内容，请阁下于本函发出之日起/日内将前述缺项资料补齐。

若阁下逾期办理上述事宜，开发商有权顺延为该商品房办理《不动产权证书》的时间，由此产生的一切责任均由阁下自行承担。

若本函给予阁下任何宽容与宽限，并不意味开发商对买卖合同条款作出变更或任何权利作出放弃。

特此函告！

广州悦兴房产咨询有限公司

2023年5月9日

联系电话：83622187、83622262、83622241

联系地址：广州市天河区天河北路239号广州环贸天地商场2层产权窗口

咨询及办公时间：周一到周五上午9:00-12:00，下午14:00-18:00。逢法定节假日休息。

备注：如收到本函时已办妥相关事宜，则无需理会本函内容。

## 温馨提示:

- 1、产权办理窗口：广州市天河区天河北路 239 号广州环贸天地商场 2 层（需前台取号办理业务）
- 2、窗口收件时间：周一到周日上午 9：00-12：00，下午 14：00-17：30。逢法定节假日休息。
- 3、客服电话：38799888
- 4、办理不动产权证书咨询电话：83622187、83622262、83622241
- 5、财务及发票咨询电话：83622250（如有未领齐发票或关于发票问题请咨询）  
注：每月最后五个工作日为财务结算日，无法办理发票业务。

### 6、缴纳契税后需交回我司办证资料如下：

#### 一、《税收完税证明》

- ①参考附件二或附件三《缴税指引》先到指定税局窗口或微信自助缴交契税后开具。
- ②若以个人名义签署买卖合同(有公证书的除外)缴纳契税的单元，在微信缴税成功的客户可将《税收完税证明》保存下载 PDF 格式及所有业主身份证正反面的电子版通过“越秀房宝”微信公众号上传（具体操作详见附件一），（\*2 个工作日内我司会审核您的资料并通过越秀房宝推送审核结果，如未收到回复，请致电我司 83622215 查询\*）。
- ③在税务窗口现场缴税单元务必将完税证明原件送至天河北路 239 号广州环贸天地商场 2 层越秀签约中心产权窗口，否则无法递交至房管局办理不动产权证。

#### 二、《不动产登记证明》

- ①该《证明》是由房管部门出具的黄色 A4 大小的文件；
- ②交房管部门后不退回，请自行复印留底；
- ③还清贷款的客户，请联系银行办理涂销手续，取回不动产登记证明原件，再交回我司办证（需提供查册，查册需显示已无抵押信息）
- ④办理银行按揭贷款的业主不需理会，我司将自行向银行调取。

#### 三、业主身份证复印件

- ①业主身份证复印件；
- ②外籍人士需提供中国境内公证处出具的护照翻译公证书原件 1 份；
- ③港澳台业主需提供回乡证或台胞证复印件；
- ④业主为未成年人需提供未成年人户口本复印件、出生证复印件及监护人身份证复印件；
- ⑤以公司名义购买的，需提供公司营业执照复印件、法人委托书、委托人身份证复印件加盖公章和法人章等。

- 7、缴纳契税需全额房款发票，请阁下核对是否已领取全额房款发票，未领取发票的客户请尽快联系财务。
- 8、交回《税收完税证明》及办证资料，可由家人、朋友代交（需客户本人出具一份手写委托书并由业主本人签名）。
- 9、如有向财务借出按揭款发票原件缴税的业主，请交回完税证明当天，归还至财务窗口。（分期/一次性付款及办理按揭银行已放款单元无需理会）
- 10、如未办理该楼盘住宅的不动产权证则不能办理对应车位的不动产权证。

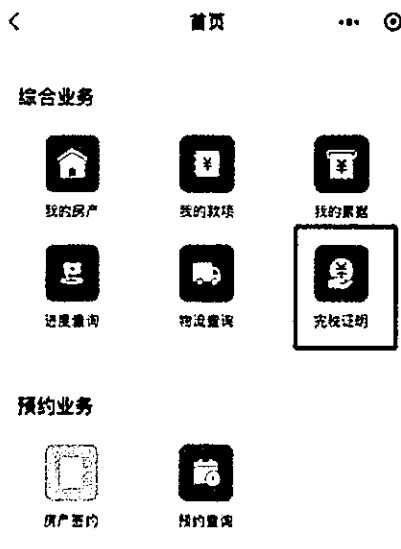
## 附件一【越秀房宝上传办证材料指引】

※关注“越秀房宝”微信公众号后，按照以下指引上传办证材料

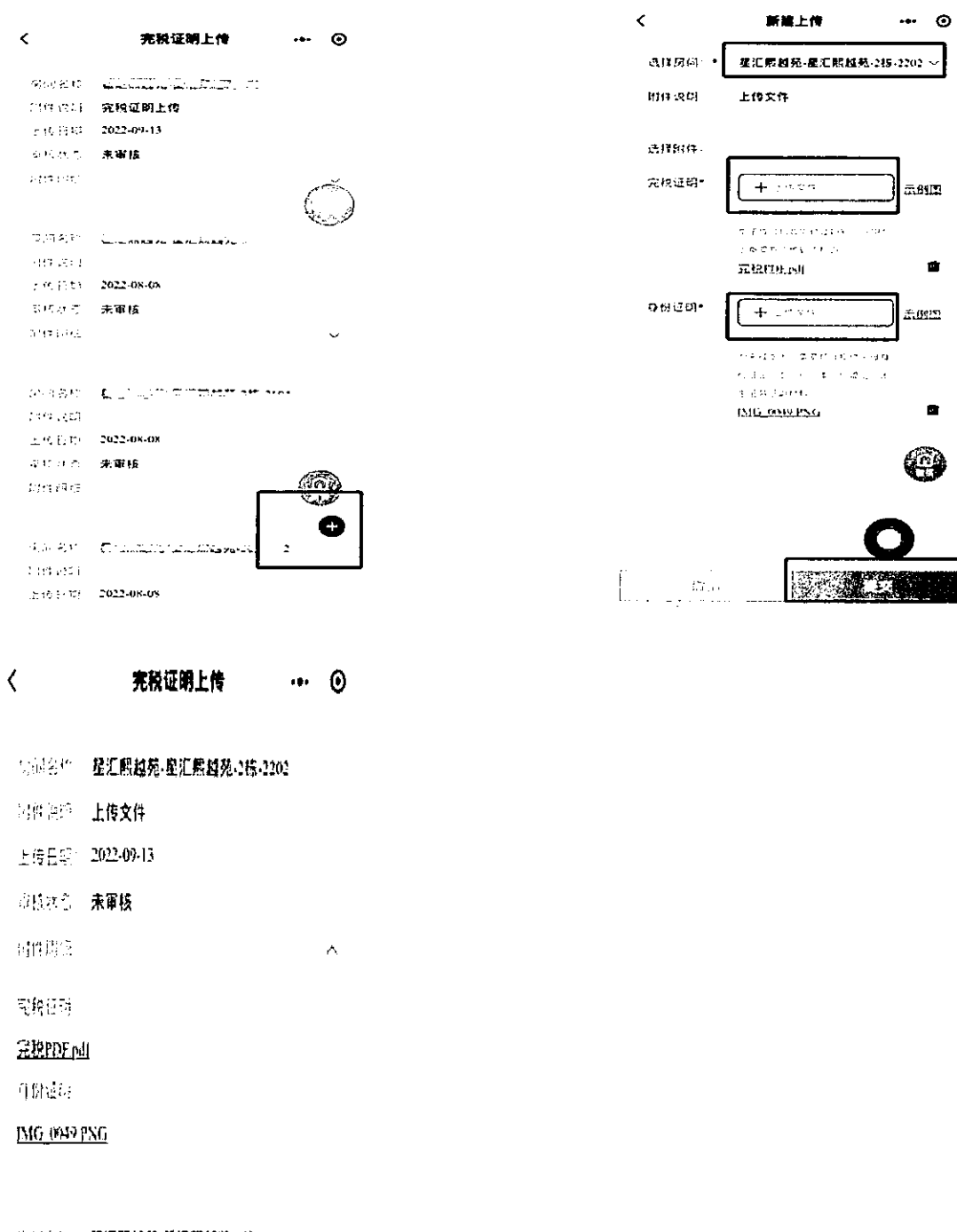
- 1、关注“越秀房宝”公众号，完成注册及登录后，在房宝首页进入“我的”-“签约办理”-“我的房产”，完善业主信息及绑定相关房产。



- 2、进入“完税证明”界面，选择对应房产，按提示上传完税证明、身份证明等相关资料



### 3、上传手段可选择文件保存或照片形式。（优先推荐文件保存形式）



### 4、完成上传后留意“越秀房宝”公众号推送的审核信息，查核您上传的资料是否通过审核。

（我司2个工作日内会审核你的资料并通过越秀房宝推送审核结果）

## 附件二

### 契税缴纳指引（税务窗口）

一、缴纳契税咨询（详见第四点），办税服务厅暂不能提供复印服务，请您事先核对好申报资料，所有家庭成员户口本、结（离）婚证、离婚协议书、出生证、证件变更证明等容易遗漏，请注意检查，确保能一次性办税。

#### 二、购房人自行缴交契税申报资料：

资料名称	份数	资料说明
全部购房人身份证明	1	核对原件，提交复印件
《商品房买卖合同》	1	核对原件
全额房款发票（包括按揭款发票）	1	核对原件，提交复印件
报告（随本指引寄出）	1	提交原件
分户图或房屋实测报告（随本指引寄出）	1	提交原件或复印件盖公章
补充协议（若存在面积补差需提供）	1	提交原件
按目前政策仅限用途为住宅的可提供以下相关资料申请唯一住房契税优惠（以税局最终审核为准）		
如申请家庭唯一住房契税优惠的，除上述资料外还需提供以下资料：		
购房人家庭成员（业主本人、配偶、未成年子女）户口本首页及本人页；属于集体户口的，户口本首页复印件盖单位公章及本人页；	1	核对原件，提交复印件
未成年子女出生证	1	核对原件，提交复印件
结婚证/离婚证及离婚协议书或法院判决书	1	核对原件，提交复印件
家庭成员（包括夫妻及未满18岁未成年子女、曾用名、旧证件号）住房情况证明（即查册）	1	原件，查册三天内有效

以上资料仅供参考，最终以征收部门规定为准。

- 身份证明指：身份证（境内自然人）、来往大陆通行证（港澳台人士）、护照（外籍人士）等；
- 如购房者为单位，需提供营业执照、税务登记证、法定代表人证明书及授权委托书、法定代表人身份证复印件、代理人的身份证（原件核对，复印件加盖公司公章）；
- 由于曾用名、军官证换证、护照更换等情况造成的身份证明材料前后不一致的情况，需提供不同身份证明为同一人的证明，曾用名相关证明可提供户口本原件及复印件，军官证相关证明需由发证机关出具，护照更换相关证明需由大使馆出具；
- 业主需全部到达现场。业主为夫妻双方的，可由其中一人前来办理，需提供结婚证原件及复印件；无法亲自办理的可委托办理，需提供公证委托书或手写委托书（委托人签名加按指模）、委托人身份证复印件、受托人身份证原件及复印件。
- 如申请家庭唯一住房契税优惠的，业主需全部到达现场签署具结书说明是全国唯一住房。

### 三、契税现行缴纳标准：

根据《广东省契税实施办法》规定，现行契税税率为3%，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），最终税率以征收部门核定为准。

类型	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	契税标准（按实际成交总价计）
住宅	建筑面积≤90	1.0%（属家庭唯一住房）
		3.0%（非家庭唯一住房）
	建筑面积>90	1.5%（属家庭唯一住房）
		3.0%（非家庭唯一住房）
非住宅	契税税率为3%	

四、先缴纳契税，再将资料交回环贸天地商场2层越秀签约中心产权窗口办理不动产权证。

缴税请到指定税局现场窗口缴税或微信缴税，详细咨询：12366

### 五、现场缴税注意事项

1、未领齐房款发票的业主，请业主本人带齐身份证原件、收据先到签约中心财务窗口领取发票，否则无法缴税。或致电财务咨询：83622250。

2、契税缴纳方式仅支持刷卡缴纳，不支持现金办税。

3、办税材料需自行复印，办税服务大厅不提供复印服务。

### 办税地址：

海珠区税务局：

地址：海珠区宝岗路65号3楼

办公时间：周一至周五9：00-11:30、13:30-16:30，周六9:00-11:30。（实际以税务局办公时间为准。）

## 附件三：

# 契税自助办税流程

## 微信办税的范围

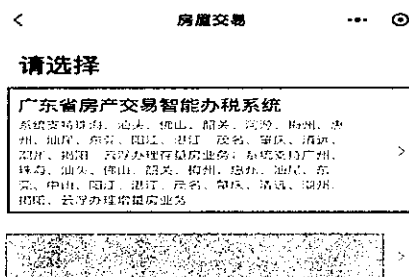
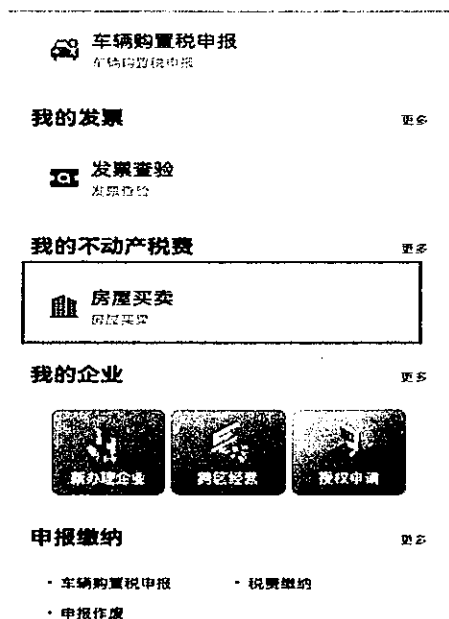
优惠类，非优惠类（3%税率）的非家庭类唯一住房、非住房类（未缴印花税）房屋交易契税以及印花  
税申报及缴费。

## 微信办税的步骤

### 一、通过手机登录微信小程序进入“粤税通”办理



纳税人通过微信小程序搜索“粤税通”，点击“请登录”进行实名认证后，选择“个人业务”，在“我的不动产税费”找到“房屋买卖”并点击进入，找到“广东省房产交易智能办税系统”。



### 二、实名认证

按照国家税务总局实名办税要求，纳税人需先进行实名认证，认证通过后才能使用相应功能。目前广东省电子税务局、粤税通等渠道均提供了房产交易智能办税的税费清缴和电子税票、电子发票等功能。



### 三、增量房申报

#### （一）选择办理类型

纳税人进入“广东省房产交易智能办税系统”后，点击“增量房”选项，选择“所属行政区划”，仔细阅读“办理须知”，点击“已经阅读，确认办理”。

增量房

01 02 03 04 05 06 07 08

请选择所属行政区划

请选择所在城市

请选择所在区县

下一步

办理须知

1. 纳税人必须对所提交资料数据的真实性、合法性、有效性和完整性负责。
2. 如纳税人申报的本次合同转让价格明显偏低，税务部门将依据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条规定对该价格进行调整并计税。
3. 纳税人应一次提供所有计税资料数据，如资料数据不准确或临时变动的，须重新网上预约申请或自行携带资料办理，不予现场更正。
4. 申报的资料数据分为交易数据和图片资料两种，税务部门主要以交易数据作为计税依据，图片资料为相关证明材料。
5. 申报的资料数据部分涉及个人隐私或商业秘密，请自行做好安全防范工作，防止泄密。
6. 完成填写提交申报数据不视为已做好房地产交易申报，请耐心等待税务部门的短信提醒通知。
7. 纳税人或其委托代理人在收到税务部门的短信通知后，申请时选择到办税服务厅缴税的可进入“预约办税”功能模块预约上门缴税。需要在收到通知后三天内完成预约并上门缴纳税费；申请时选择网上缴税的，需要在收到通知后三天内完成网上缴纳税费。

已经阅读，确认办理

纳税服务热线 12366

#### （二）选择办理模式

请选择“自行申报”（广州市暂不支持“代理申报”模式），输入手机号码获取验证码进行下一步。

增量房

01 02 03 04 05 06 07 08

办理模式

☒ 自行申报 ☐ 代理申报

请填写购房人(任一购房人)信息

姓名

证件类型

请填写办理人联系电话

联系电话

获取验证码

下一步

### （三）合同查询

输入本次申报房屋的网签合同编号后点击查询，如合同编号存在即可获取相关房屋信息，如提示“未查询到该合同号的开发商导入数据，请确认开发商导入数据后再办理！”，请联系开发商进行信息采集后再办理。

### （四）房屋基本信息确认

纳税人核对房屋基本信息，选择“共有方式”后点击“确认无误”。（温馨提示：若系统提示上传《房地产分户图》，则需要 在后面第七步中的“其他资料”栏目上传房屋分户图的照片即可。）

## （五）交易双方信息确认

1. 点击 “买方信息” 中的 “编辑” 进入信息填写页面。

2. 如本房屋属于购房人家庭唯一住房的，在 “是否申请 优惠” 中选择 “是”，选择 “婚姻状况”，填写 “家庭成员” 信息，勾选“已阅知承诺内容”，最后点击“确认”，进入“下一步”。

注意：请纳税人仔细阅知承诺内容，点击 “确认” 后所作承诺与纸质书面承诺具有同等效力。

01 02 03 04 05 06 07 08

买方配偶信息

姓名: \*

曾用名:

证件类型: \*

请选择

证件号码: \*

买方其他家庭成员信息 如有未成年子女下列为必填项, 如无请直接

确认

姓名: \*

曾用名:

与购房者关系: \*

请选择

联系电话: \*

联系地址: \*

联系电话: \*

是否申请优惠: \*

☒ 是 ☐ 否

申请优惠说明

家庭首次: \*

家庭唯一住房

婚姻状况: \*

未婚

是否委托他人办理: \*

☐ 是 ☒ 否

☐ 本人郑重承诺: 本人已全面如实填报购买住房、家庭成员情况。本次所购住房在[ ]签订网签合同, 同时为本人家庭唯一住房, 建筑面积为[ ]平方米。如有违反《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条规定, 本人愿意承担由此产生的一切法律责任。同时, 本人明确知道税务机关今后如有证据证明本次购房非本人家庭唯一住房住房, 建筑面积为[ ]平方米, 税务机关有追缴少缴税款、加收滞纳金, 并处罚少缴税款百分之五十以上五倍以下罚款的权力。

下一步

返回

证件类型: \*

请选择

证件号码: \*

买方其他家庭成员信息 如有未成年子女下列为必填项, 如无请直接

确认

姓名: \*

曾用名:

与购房者关系: \*

请选择

证件类型: \*

请选择

证件号码: \*

添加家庭成员信息

01 02 03 04 05 06 07 08

卖方信息

姓名: \*

身份证号: \*

查询不动产项目信息:  \*必须点击查询选择项目

项目名称 项目编号 项目地址

买方信息 \* 必须进入填写

纳税人名称 证件号码 操作

纳税人识别号

纳税

退税

温馨提示: 已婚的需要先选择婚姻状态再填写家庭成员。

3. 如本次申报房屋不属于购房人家庭唯一住房或属于非住宅类房屋的, 只需填写“联系电话”即可。最后点击“确认”, 进入“下一步”返回“补充信息”页面。

（六）补充信息确认

1. 纳税人需要确认 “是否按业主名称分别开具税票”和“是否存在有开发商开具的房款 、 面积差异的说明和报告”， 如为“非住宅”， 则还需要确认 “是否已缴纳印花税”。

<

信望号

01 02 03 04 05 06 07 08

请选择是否提供补充信息

1、是否按业主名称分别开具税票？ 是。 否

2、是否有开发商开具的房款、面积差异的说明或者报告？ ☐ 是 ☐ 否

请输入发票信息

发票代码

发票号码

操作

扫一扫

新增

下一步

<

信望号

01 02 03 04 05 06 07 08

请选择是否提供补充信息

1、是否按业主名称分别开具税票？ 是。 否

2、是否已缴纳该合同的印花税（产权转移书据）？ ☒ 是 ☐ 否

请上传已缴纳印花税的税票凭证，若找不到印花税票，请前往大厅办理。

3、是否有开发商开具的房款、面积差异的说明或者报告？ ☐ 是 ☐ 否

请输入发票信息

发票代码

发票号码

操作

123

921

扫一扫

新增

下一步

（住宅类界面）

（非住宅类界面）

2、纳税人可以选择自行填写购房发票的发票代码和发 票号码，或通过 “扫一扫” 扫描购房发票的二维码自动填充 发票代码和发票号码。如提示 “发票查验不通过”， 请核对 相关信息，确认无误后可点击 “确认” 继续操作。

<

信望号

01 02 03 04 05 06 07 08

请选择是否提供补充信息

1、是否按业主名称分别开具税票？ 是。 否

2、是否有开发商开具的房款、面积差异的说明或者报告？ ☐ 是 ☐ 否

请输入发票信息

发票代码

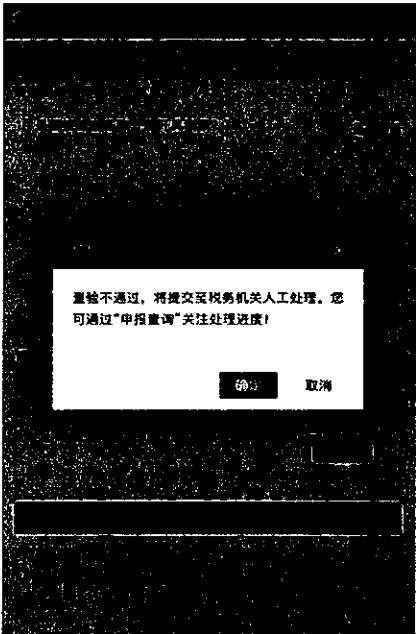
发票号码

操作

扫一扫

新增

下一步



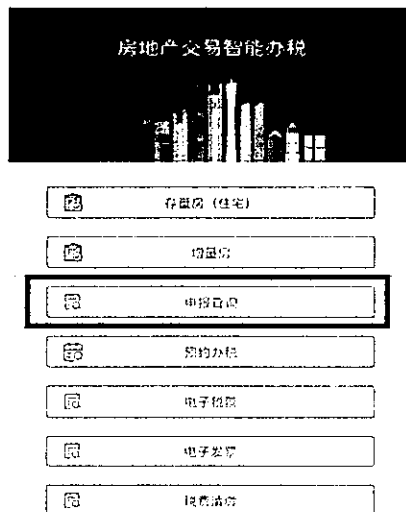
## （七）上传附列资料和提交审核

纳税人按照资料项目分别逐项上传。对点击“电子证照”能够自动获取电子证照文件可免于上传；对无法自动获取或存在共有人的，则需要自行上传（详细需上传资料参照附件税务窗口指引第二点）。上传完毕后点击“确定”，提交税务机关审核。

增量房								存量房								房地产交易智能办税											
01 02 03 04 05 06 07 08								01 02 03 04 05 06 07 08								申请回执											
买方身份证件（原件正反面拍摄） <b>电子证照</b>								委托代办，受托人身份证件及委托书								提交成功！ 申请编号：22010566413532											
+								+																			
购房发票（必须上传）								买方本人及其家庭成员户口本（军人上传军官证、身份证，外籍人员上传护照，港澳台人员上传相关证件） <b>电子证照</b>																			
+								+																			
委托代办，受托人身份证件及委托书								其他材料																			
+								+																			
买方本人及其家庭成员户口本（军人上传军官证、身份证，外籍人员上传护照，港澳台人员上传相关证件） <b>电子证照</b>								纳税服务热线 12366																			

## （八）审核流程

提交审核后，请留意税务机关发送的审核结果通知短信。如收到税务机关退回资料补正通知的，重新进入“房地产交易智能办税”页面，补正相关材料，即可再次提交。在提交申请到税务机关审核时，纳税人可通过“申报查询”功能，查询申请的审核状态。



#### (九) 审核完成

税务机关审核完成后，将会发送短信告知纳税人办理结果，若是审核通过的，纳税人即可通过“税费清缴”功能进入清缴页面进行缴款，通过“电子税票”功能，打印或下载电子税票。

#### 四、税费清缴

纳税人收到税务机关审核通过的短信后，即可通过“税费清缴”功能进入清缴页面进行缴款。







电子税费

合同编号/产权证号

证件号码

温馨提醒: 请填写完整的合同编号/产权证号。

电子税票	
发票号码: 00000000000000000000	开票日期: 2021-11-01
查询结果共有3条,当前为第1条,可滑动滚动显示	
姓名: 张三	
证件号码: 11010119900101000X	
合同编号: 11010119900101000X	
税票号码: 00000000000000000000	
税款期限: 2021-11-01	
税款截止: 2021-11-30	
实缴金额: 500000.00	
打印凭证	

3、下载到本地：该功能支持在电脑使用，点击可直接下载文件。“粤税通”暂未支持直接下载到手机本地

## 温馨提醒

1. 外籍人士暂未能使用微信端进行申报缴款。
2. 微信缴税时，如遇限额(五万以上)导致无法缴纳，请自行重新设置微信支付额度或绑定无限额的银行卡，或通过“广东省电子税务局网页端”（电脑操作）—登录后—我要办税—申报征收—清缴税款—修改实缴金额【进行分次缴费】，实在仍无法支付，请移步到税局窗口现场缴交。
3. 如进行实名或缴款时使用招商银行卡出现错误，建议更换其他银行卡进行申报缴税。
4. 如发现房产信息或金额有误，请到契税办税服务厅进行手动填报修改。
5. 如需进一步了解增量房智能办税，可拨打12366纳税服务热线或到办税厅现场咨询。
6. 如遇到微信不能缴税，请到税务窗口现场缴交。

注：如遇税局微信缴税系统更新或变更流程，以税局最新指引为准，详情请拨打12366进行了解！