商品房预售资金监管流程

**商品房预售资金监管流程**

**一、 资金账户开立**

在办理商品房预售许可证前，房地产开发企业要选择一

家商业银行作为预售资金监管银行，开立预售资金监管专用

账户，一个预售许可证对应一个资金账户，该账户不得支取

现金。

**-办理流程**

房地产开发企业向开发科提出账户开立申请——提交

资料——受理审核——开发科向监管银行出具开户通知书

——开立监管账户——监管银行反馈监管账户确认书

**-提交的资料**

1、预售资金监管账户开立申请表

2、房地产房地产开发企业营业执照及资质证书

3、房地产房地产开发企业委托书及房地产房地产开发

企业经办人身份证明

4、监管银行营业执照、介绍信及银行工作人员身份证明

**二、 签订监管协议**

开立预售资金监管账户后，房地产开发企业、监管银行、

监管单位（房管局）三方应及时签订《上饶市商品房预售资

金监管协议》，《资金监管协议》是申请办理商品房预售许可

证的必备要件之一。

**-办理流程**

房地产开发企业到房管局领取《上饶市商品房预售资金

监管协议》——提交资料——受理审核——签订监管协议

**-提交的资料**

1、《上饶市商品房预售资金监管协议》

1

2、施工合同及建筑材料、设备购销合同等

3、资金使用计划表

4、项目成本概算

5、银行经办人员委托书及身份证明

6、与资金监管相关的其他资料

施工合同及建筑材料、设备购销合同发生变更的，房地

产房地产开发企业应当自变更之日起15个工作日内向开发

科提供变更后的相关资料。

**三、 监管账户变更**

商品房预售资金监管账户开立后，因特殊情况确需变更

的，应当征得原监管银行和监管单位书面同意。

**-办理流程**

房地产开发企业向开发科提出账户变更申请——提交

资料——受理审核——开发科向监管银行出具变更通知书

——办理变更

**-提交的资料**

1、《上饶市商品房预售资金监管账户变更申请表》

2、证明监管账户需要变更的相关材料

3、原监管银行出具同意变更监管账户的证明材料

4、新监管银行营业执照、介绍信及银行工作人员身份

证明

要求变更监管账户时，已签订了《监管协议》的，房

地产开发企业还应当交回《监管协议》原件，解除原《监

管协议》，并与新监管银行签订三方《监管协议》。

**四、 购房款交存和监管资金入账**

监管项目办理了商品房预售许可证后，房地产房地产开

发企业出售商品房所取得的所有购房款必须交存到监管账

2

户，开发科见购房款已交至监管账户的证明材料后，对商品

房买卖合同予以备案。

**-办理流程**

购房人向监管账户缴交购房款——签订商品房买卖合

同——房地产房地产开发企业向开发科申请商品房买卖合

同备案—提交资料——办理商品房买卖合同备案

**-提交的资料**

经监管银行和房地产房地产开发企业盖章确认购房款

已进入监管账户的商品房买卖合同备案申请表

**-缴款方式**

1、银行柜台缴款

2、专用POS机缴款

如发现购房款不是直接缴交到预售资金监管专用账户，

而是先缴交至其他账户后转至监管账户，或除首付款外其他

购房款不缴交到预售资金监管专用账户的，房管局将责令房

地产房地产开发企业限期整改，不整改到位的，将暂停该房

地产房地产开发企业网签备案及资金拨付。

**五、 监管资金的申请和拨付**

监管项目取得商品房预售许可证后，建成的房屋进度达

到总层数三分之一以上的，房地产房地产开发企业可以开始

申请使用预售资金。

**-使用节点**

1、施工进度达到规划设计总层数三分之一以上不到一

半的，可以申请不超过已收到商品房预售监管资金35%的资

金额度；

2、施工进度达到规划设计总层数一半的，可以申请不

超过已收到商品房预售监管资金50%的资金额度；

3

3、主体已封顶的，可以申请不超过已收到商品房预售

监管资金70%的资金额度；

4、完成室外基础配套设施的，可以申请不超过已收到

商品房预售监管资金85%的资金额度；

5、已办理房屋所有权首次登记并达到购房人可单方办

理房屋转移登记条件的，解除资金监管。在解除监管前，监

管账户余额不得少于已交存资金总额的15%。

为保证房地产房地产开发企业正常开展业务，可以向监

管单位申请不超过已收存预售资金余额10%的备用金，备用

金申请应在监管项目施工进度达到规划设计总层数三分之

一以上时。需要补充备用金的，房地产房地产开发企业应当

提供已使用的备用金用途证明。

预售资金申请金额为：（所有已交存监管账户的资金-所

有已使用的资金）\*可使用额度

达到使用节点的预售监管资金，房地产房地产开发企业

每个月向开发科申请一次拨付。

**-使用节点**

房地产开发企业向开发科提出资金使用申请——提交

资料——受理审核——查看施工现场--开发科向监管银行

出具拨付通知书——银行拨付资金

**-提交的资料**

1、《上饶市商品房预售监管资金使用申请表》

2、委托书、经办人身份证明

3、资金使用节点证明材料，以监管项目现场照片及监

理公司出具的施工进度说明为准

4、根据不同申请款项提供下列材料

①申请使用工程款的，提供监理公司出具的造价证明

4

②申请使用材料款、设备款、设计、监理费用的，以

签订三方监管协议时提供的合同为准

③ 申请法定税费的，提供相关通知证明

④ 申请支付保证金的，应当提供按揭贷款保证金支出

的相关证明

⑤ 申请拨付不可预见费用的，提供相关用途证明

⑥ 申请归还银行贷款的，应当提供银行要求还款的证

明材料

4、银行盖章确认的监管账户资金余额明细表

为减化程序，房地产房地产开发企业在申请使用50%的

监管资金前，每次申请用款只需要向开发科提供《上饶市商

品房预售监管资金使用申请表》、监理公司出具的施工进度

证明材料和银行盖章确认的监管账户资金余额明细表。在申

请使用50%以上的监管资金时，还需要根据不同使用款项提

供相应材料，在每次申请用款时要提交上一次用款事项的收

款票据。房地产房地产开发企业用自有资金购置土地又未进

行项目贷款的，在主体封顶后，可申请拨付土地购置款，但

监管帐户余额不得少于已交存资金总额的15%。

**六、 监管账户的解除**

**-办理流程**

房地产开发企业向开发科提出解除申请——提交资料

——受理审核——开发科向银行出具解除监管通知书

**-提交的资料**

1、《解除预售资金监管申请表》

2、委托书及经办人身份证明

3、监管项目已完成首次登并已缴纳销售税款的凭据

4、银行盖章确认的监管账户资金余额明细表

5

6

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

/root/apache-tomcat-baidu_catch/baiduwenkutmp/2/24152b3b00f69e3143323968011ca300a6c3f60c.pc/5c6176fde9e44fa0834694acec7030ec.png

版权说明：本文档由用户提供并上传，收益归属内容提供方，若内容存在侵权，请进行举报或认领

**相关推荐**

商品房预售资金监管流程

商品房预售资金监管流程

商品房预售资金监管流程

商品房预售资金监管流程-整理版

商品房预售资金监管流程-整理版

**猜你想看**

商品房预售资金监管流程

商品房预售资金监管流程

商品房预售资金监管办事指南及表格

商品房预售资金监管业务操作规程(修订版)

商品房预售资金监管作业流程

**相关好店**

智阳文库

「其它」

南海南山南

「综合」

大壮说育儿

「综合」

清风芦苇

「综合」

中标书局

「综合」

鱼丸琼

「综合」

店铺

工具

收藏