**商品房预售资金监管流程（初稿）**

## 网银开户

使用预售资金监管系统前，规划资源局需要和合作银行提交网银开通申请，银行为规划资源局开设网银账户后，系统后台配置网银账户后，即可在线查询该网银账户下所有的追加账户信息、账户资金以及账户资金的拨付审批操作。

## 资金账户开立

在申报商品房预售许可证前，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监管账户，该账户不得支取现金、不能通过非预售资金监管系统进行转账。

### 办理流程

开发企业向商业银行提出预售项目的监管账户开立申请－－开立监管账户－－商业银行追加监管账户到规划资源局的网银账户下

### 提交的资料

1. 预售资金监管账户开立申请表
2. 房地产开发企业营业执照及资质证书
3. 房地产开发企业委托书及房地产开发企业经办人身份证明

## 预售项目申报

开立预售资金监管账户后，开发企业登录智慧不动产系统进行预售项目的在线申报。

### 办理流程

开发企业登录智慧不动产平台－－在商品房交易服务系统销售管理菜单中新增预售方案－－填写方案信息、监管账户信息并上传合同要件－－受理审核－－查看施工现场－－审批通过后出具预售许可证

### 提交的资料

1. 《朔州市商品房预售资金监管协议》
2. 监管项目（按幢或多幢）的工程形象进度表
3. 监管项目工程预算清册
4. 投标文件、中标通知书
5. 监理公司营业执照

## 工程进度申报

开发企业在工程进度达到重要节点时，通过系统进行工程进度申报，以核减重点监管额度。

### 办理流程

开发企业登录预售资金监管系统－－在工程进度管理菜单进行工程进度申报－－选择申报项目－－填写楼栋申报信息－－受理审核－－查看施工现场－－审批通过后调整楼栋重点监管额度

### 提交的资料

1. 《朔州市工程进度申请表》
2. 《主体分部工程验收记录表》
3. 《装饰装修分部工程验收记录表》
4. 《房屋建筑工程和市政基础设施工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》
5. 《施工进度证明》
6. 楼体外立面施工彩色照片

## 网签合同资金管理

在合同网签备案环节中增设了监管资金是否足额（全款资金/首付款资金）到账确认环节，房地产开发企业出售商品房所取得的所有购房款资金必须直接存入预售资金监管账户中。开发企业需要将银行推送的资金流水进行分解，入账至对应的网签合同中。规划资源局通过系统确认资金足额到账后，对商品房买卖网签合同予以备案。

### 办理流程

购房人和开发商签订商品房买卖合同－－开发商登录智慧不动产系统进行买卖合同网签－－购房人向监管账户存入购房款－－开发商分解资金至网签合同－－资金足额到账自动进行备案申请－－受理审核

### 缴费方式

1. 银行柜台缴存/转账
2. 专用POS机缴费
3. 电子银行
4. 银行发放贷款

## 监管资金支用的申请和拨付管理

预售监管资金仅可拨付给白名单用户，开发企业通过系统进行白名单申报业务，审核通过的白名单，在白名单管理菜单可以申请使用监管资金，拨付的金额不能超过非重点资金余额、白名单可支用余额、楼栋可支用余额。

### 办理流程

开发企业登录预售资金监管系统*－－*在白名单管理菜单中申报白名单－－选择所需要申报的项目及关联的楼栋－－填写申报信息并提交相关资料－－受理审核（核准可支用资金）－－申请拨付

### 提交的资料

1. 《朔州市商品房预售监管资金使用申请表》
2. 交易合同原件/影印件

## 最低留存额度的申请

开发企业申请临时突破预售资金监管最低限额（重点监管限额），只能用于已审核的白名单的拨付款。原则上在春节、中秋、春收、秋收等急需拨付工程款的时间节点申请，且每年不得超过6次。

### 办理流程

开发企业前往政务服务中心进行最低留存额度的申请－－规划资源局受理申请－－选择受理项目－－录入申报信息后提交－－查看施工现场－－审批通过后降低每个楼栋的最低留存额度

### 提交的资料

1. 《朔州市最低留存额度申请表》
2. 《主体分部工程验收记录表》
3. 《装饰装修分部工程验收记录表》
4. 《房屋建筑工程和市政基础设施工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》
5. 《施工进度证明》
6. 楼体外立面施工彩色照片