

湖南省住房全生命周期管理一网通办 网签系统

用户操作手册

长沙兆吉信息科技有限公司

目 录

1 系统简介	1
1.1 系统结构	1
1.2 名词定义	2
2 系统框架	2
2.1 开发企业系统登录	3
3 系统管理	4
3.1 机构信息管理	4
3.2 企业用户管理	7
4 业务办理	8
4.1 在手业务	8
4.2 已办业务	8
5 业务受理	9
5.1 测绘成果备案	9
5.1.1 预测成果备案	9
5.1.2 预测变更成果备案	14
5.1.3 预测转实测成果备案	17
5.1.4 实测成果备案	21
5.1.5 实测变更成果备案	21
5.2 物管用房管理	21
5.2.1 期房物管用房核定	21
5.2.2 期房物管用房变更	23
5.2.3 现房物管用房核定	25
5.2.4 现房物管用房变更	25
5.3 预售资金监管	25
5.3.1 协议签订	25
5.3.2 协议变更	27
5.4 预售许可	30
5.4.1 初始审批（示例图根据当地数据显示）	30
5.4.2 变更审批	32
5.5 预售签约	34
5.5.1 预售签约	34
5.5.2 退房（V1.9）	43
5.6 现售许可	45
5.7 现房签约	45
5.8 一般资金支取（V1.9）	45
5.9 户室流水补录（V2.1.0）	47
5.10 预售资金监管协议补录（V2.1.0）	50
5.11 户室信息补录（V2.1.0）	53

1 系统简介

1.1 系统结构

系统总体划分为十大部分：测绘成果备案、物管用房管理、预售资金监管协议、预售许可证、预售签约、退房、在建工程抵押、退款、现售许可和现售签约。下面对每一个部分进行简单说明：

测绘备案：预测成果备案、预测变更成果备案、预测转实测成果备案、实测成果备案和实测变更成果备案五种业务类型。

物管用房：物管用房核定、物管用房变更、现房物管用房核定和现房物管用房变更四种业务类型。

预售资金监管：预售资金监管协议签订、预售资金监管协议变更、资金拨付、解除监管四种业务类型。

预售许可证：初始审批和变更审批

预售签约：预售签约

退房：退房

在建工程抵押：在建工程抵押设立、在建工程抵押注销和在建工程抵押签约授权。

现售许可：期房转现房之后，进行现房销售许可申请

现售签约：现售签约

1.2 名词定义

【业务受理】业务受理人员接受申请人员的申请，点击相应的业务类型，打开业务受理界面确定受理产生新业务。

【业务办理】业务办理人员继续完成已经受理或接件但尚未完成的在手业务，即业务办理。

【业务派工】业务一个办理阶段完成后，将该业务发送到下一阶段办理人员手中继续办理，即业务派工。

【业务退件】业务办理人员在办理过程中发现了前面办理阶段出错，将该笔业务退回给相应办理阶段去核实，即业务退件。

【业务接件】业务办理人员接收上一办理阶段业务办理人员派工过来的业务，即业务接件。

【取消受理】业务办理人员在受理界面取消受理该笔业务。

2 系统框架

2.1 开发企业系统登录

开发企业用户登录，点击第二个文本框下拉选择开发商角色，输入手机号码，图形验证码，获取验证码进行登录，可以勾选记住我，方便进行下次登录。



登录成功，显示首页，左上角顶部显示待处理业务数和最近业务处理数

待处理业务数：点击可以进入在手业务

平台应用：新增工作台应用管理，功能按子系统应用区分

版本更新记录：新增版本记录管理，上线时间达到后在新首页版本迭代记录中展示。

3 系统管理

3.1 机构信息管理

开发企业信息完善：

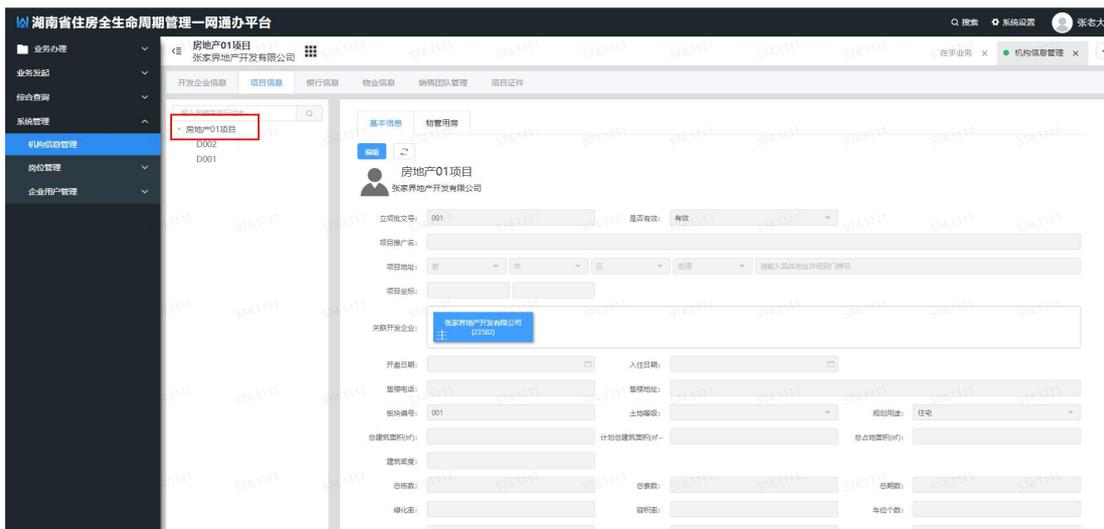
开发企业管理员登录进来之后，点击系统管理-机构信息管理，开发企业信息，点击编辑，针对公司信息进行完善后保存。

The screenshot displays the '开发企业信息' (Development Enterprise Information) form for '张家界地产开发有限公司' (Zhangjiabie Real Estate Development Co., Ltd.). The form is divided into several sections:

- Basic Information:** 统一社会信用代码 (Unified Social Credit Code): 9143000023582; 企业名称 (Company Name): 张家界地产开发有限公司; 企业类型 (Company Type): 其他 (Other).
- Representative Information:** 法定代表人 (Legal Representative): 张老犬; 法定代表人身份证号 (ID Card No.): 110101111111111111; 法定代表人联系电话 (Contact No.): 15211111111.
- Address and Status:** 所属地区 (Region): 张家界; 企业状态 (Status): 正常 (Normal); 是否有效 (Valid): 有效 (Valid); 成立日期 (Establishment Date): 2009-09-05.
- Registration and Contact:** 工商注册号 (Business Registration No.): 43070100760991020K; 注册资本 (Registered Capital): 100; 实缴资本 (Paid-up Capital): 100; 纳税人识别号 (Tax ID No.): 43070100760991020K; 纳税人识别号 (Tax ID No.): 43070100760991020K; 注册地址 (Registered Address): 湖南省张家界市永定区; 经营范围 (Business Scope): ; 备注 (Remarks): .

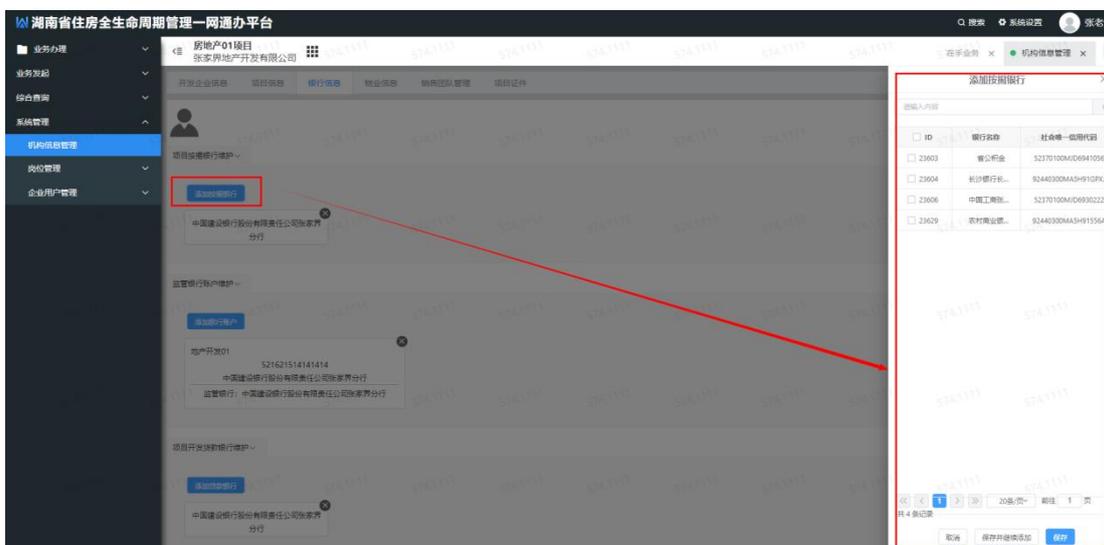
项目信息完善：

点击系统管理-机构信息管理，项目信息，点击编辑，针对相应的项目进行信息完善后保存。

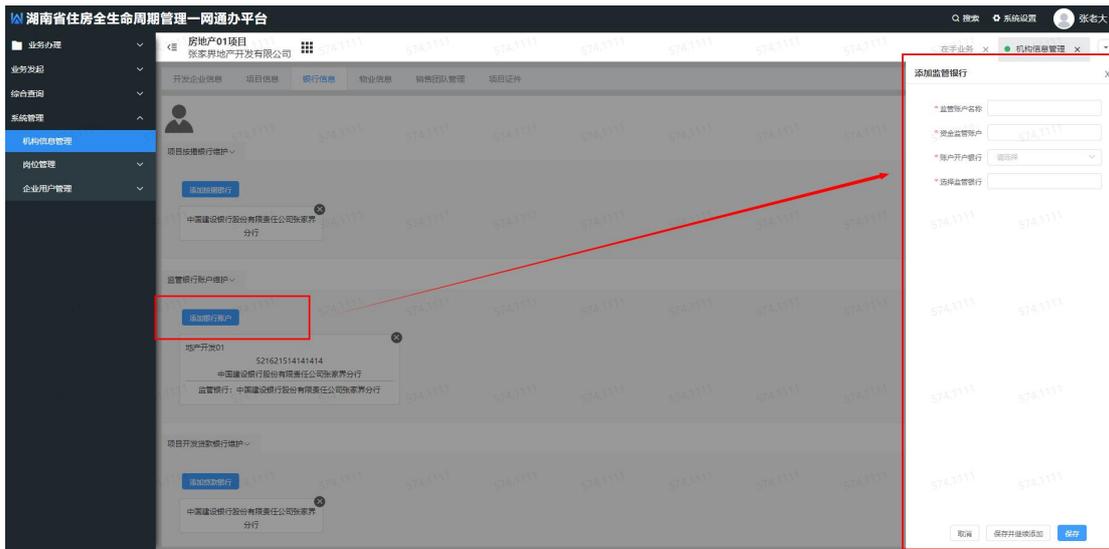


银行信息：

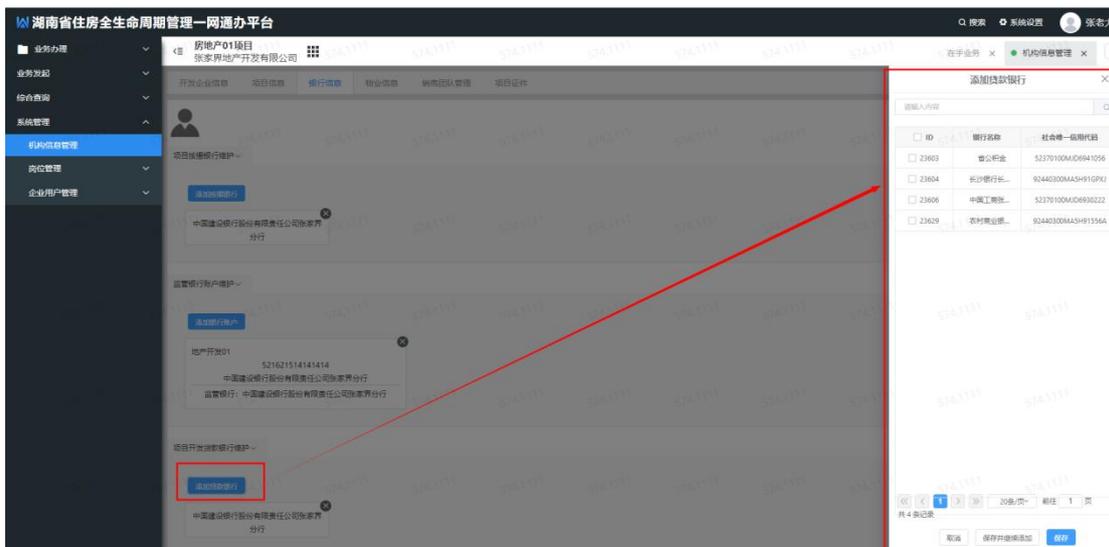
点击添加按揭银行，出来银行相应的数据，选中进行保存。数据用于预售签约抵押银行数据关联。



点击监管银行账户维护，添加银行账户，填写监管银行信息后进行保存，数据用于资金监管协议签订关联。

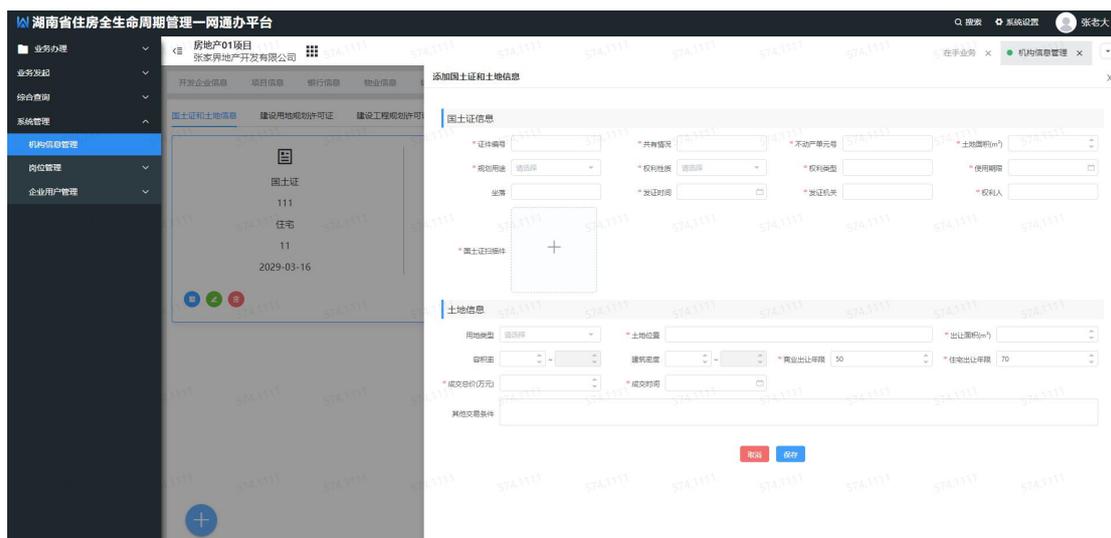


点击添加贷款银行，出来银行相应的数据，选中进行保存。数据用于在建工程抵押银行数据关联。



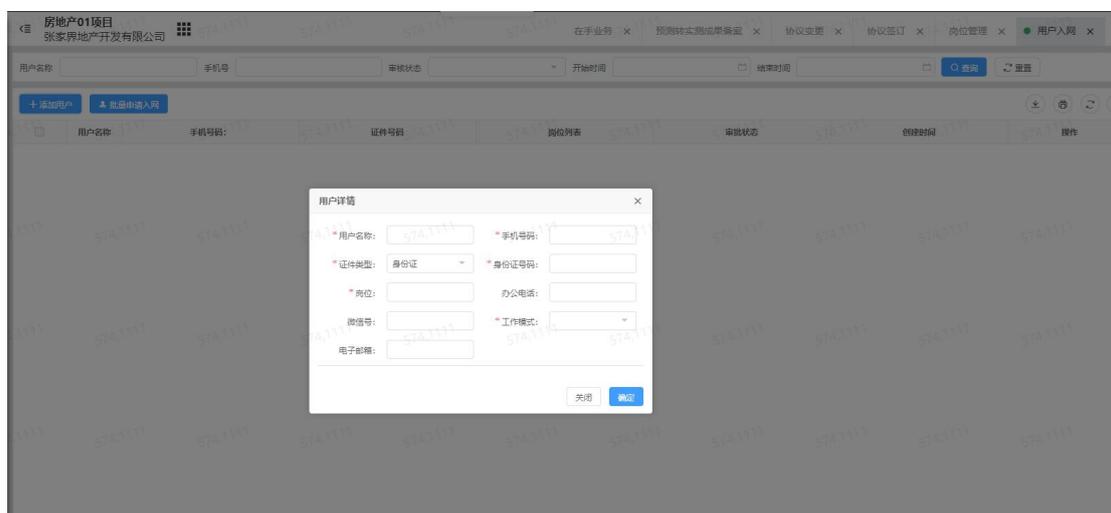
项目证件:

新增四证信息后保存，数据用于预售许可证生成。



3.2 企业用户管理

点击系统管理-企业用户企业-用户入网：添加用户填写必填信息后确定，用于网签操作人员入网。信息保存后，可以单个选择申请入网，也可以选择多个批量申请入网后，主管部门审核，审核通过后可以通过手机号码进行登录做相应的网签操作。

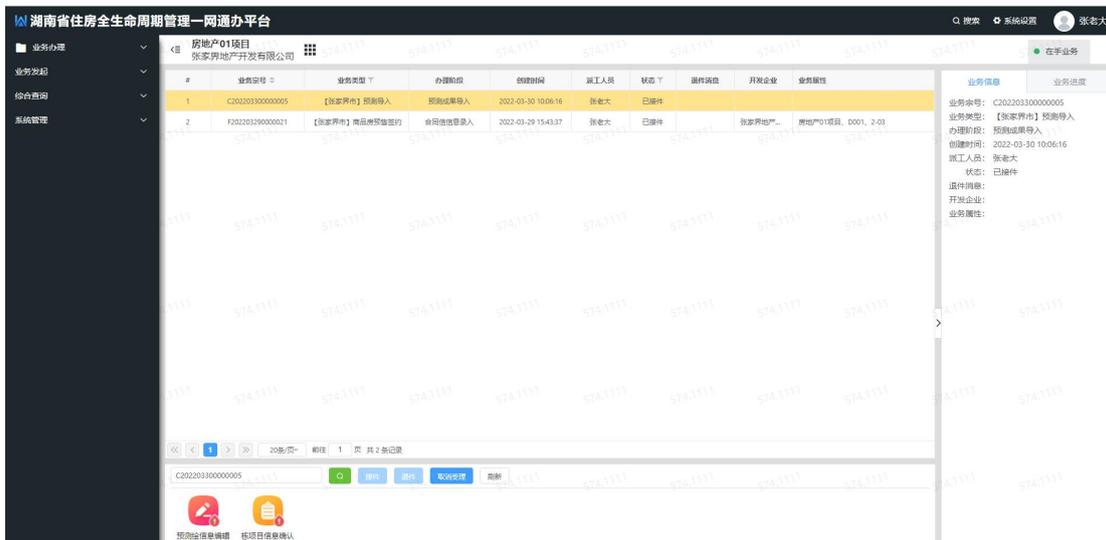




4 业务办理

4.1 在手业务

点击业务办理-在手业务，显示当前登录用户所有业务数据。



4.2 已办业务

点击业务办理-已办业务，显示当前用户办理过的所有

业务数据，可根据条件查询。右边业务进度显示当前业务流向。

#	业务序号	业务类型	办理阶段	操作时间	完成时间	上一派工人员	任务状态	业务状态
1	F202203290000015	【张家界市】商品房预售签约	合同盖章	2022-03-29 15:37:11	2022-03-29 15:38:17	张老大	正常完成	未办结
2	F202203290000015	【张家界市】商品房预售签约	签约环节	2022-03-29 15:32:20	2022-03-29 15:37:08	张老大	正常完成	未办结
3	F202203290000015	【张家界市】商品房预售签约	合同信息录入	2022-03-29 14:26:12	2022-03-29 15:32:14	张老大	正常完成	未办结
4	Y202203290000014	【张家界市】预售许可证	预售许可初始登记	2022-03-29 14:11:41	2022-03-29 14:20:25	张老大	正常完成	未办结
5	Z202203290000013	【张家界市】预售资金监管	签订协议	2022-03-29 14:08:31	2022-03-29 14:09:49	张老大	正常完成	已办结
6	W202203290000012	【张家界市】商品房预售确定	标的物预售确定	2022-03-29 14:05:47	2022-03-29 14:07:29	张老大	正常完成	已办结
7	C202203290000011	【张家界市】预测导入	预测成果导入	2022-03-29 13:58:10	2022-03-29 14:02:24	张老大	正常完成	已办结
8	F202203290000002	【张家界市】商品房预售签约	合同盖章	2022-03-29 10:41:07	2022-03-29 11:26:03	张老大	正常完成	已办结
9	F202203290000002	【张家界市】商品房预售签约	签约环节	2022-03-29 10:36:46	2022-03-29 10:41:04	张老大	正常完成	已办结
10	F202203290000002	【张家界市】商品房预售签约	合同信息录入	2022-03-29 09:57:52	2022-03-29 10:36:43	张老大	正常完成	已办结
11	Y202203290000001	【张家界市】预售许可证	预售许可初始登记	2022-03-29 09:35:09	2022-03-29 09:50:06	张老大	正常完成	已办结
12	Z202203280000058	【张家界市】预售资金监管	签订协议	2022-03-28 17:59:59	2022-03-28 18:01:53	张老大	正常完成	已办结
13	W202203280000057	【张家界市】商品房预售确定	标的物预售确定	2022-03-28 17:39:31	2022-03-28 17:47:20	张老大	正常完成	已办结
14	C202203280000054	【张家界市】预测导入变更	开发商	2022-03-28 17:31:16	2022-03-28 17:31:20	陆建1	正常完成	已办结
15	C202203280000054	【张家界市】预测导入变更	开发商	2022-03-28 17:16:53	2022-03-28 17:28:03	张老大	异常	已办结

业务进度

银行抵押审核
个人中心1操作
2022-03-29 15:38:37
张老大派工
2022-03-29 15:38:17

合同盖章
张老大操作
2022-03-29 15:37:11
张老大派工
2022-03-29 15:37:09

签约环节
张老大操作
2022-03-29 15:32:20
张老大派工
2022-03-29 15:32:14

合同信息录入
张老大操作
2022-03-29 14:26:12

开始
张老大发起业务
2022-03-29 14:26:12

5 业务受理

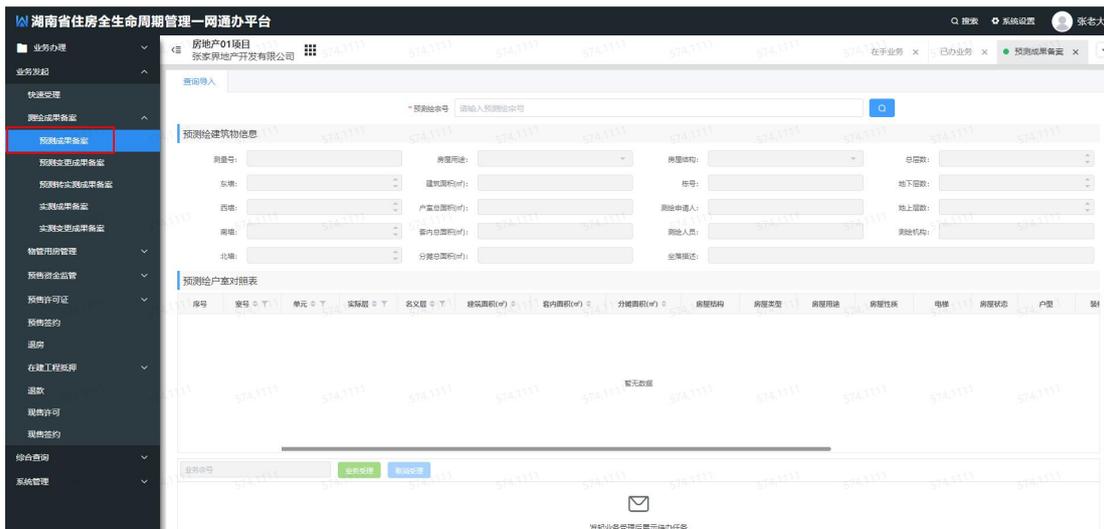
5.1 测绘成果备案

5.1.1 预测成果备案

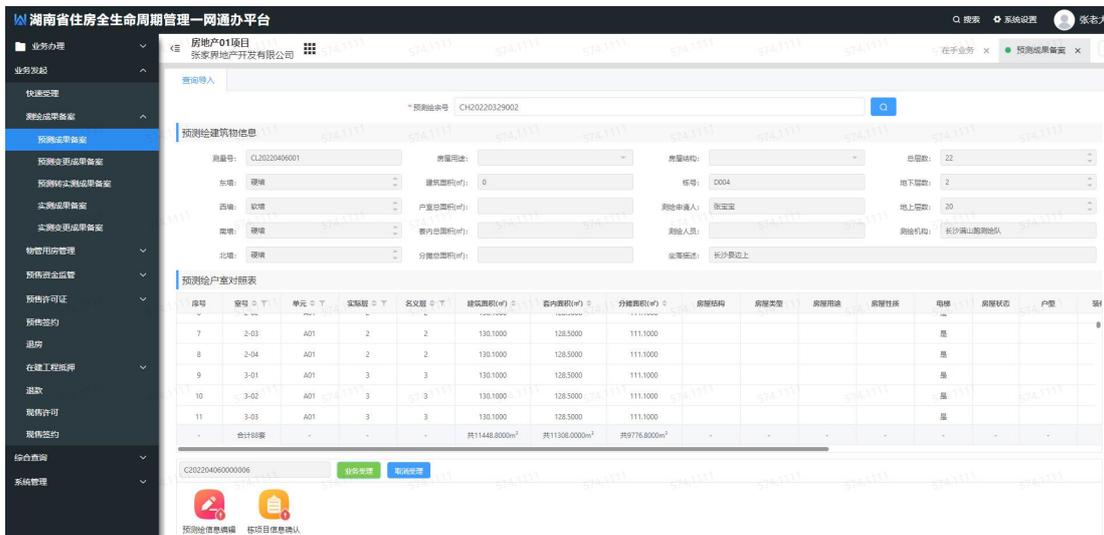
预售成果备案支持两种测绘数据导入方式：查询导入/文件导入，根据当地情况显示。

● 查询导入

点击业务发起-测绘成果备案-预测成果备案，查询导入，输入预测绘宗号查询即可。

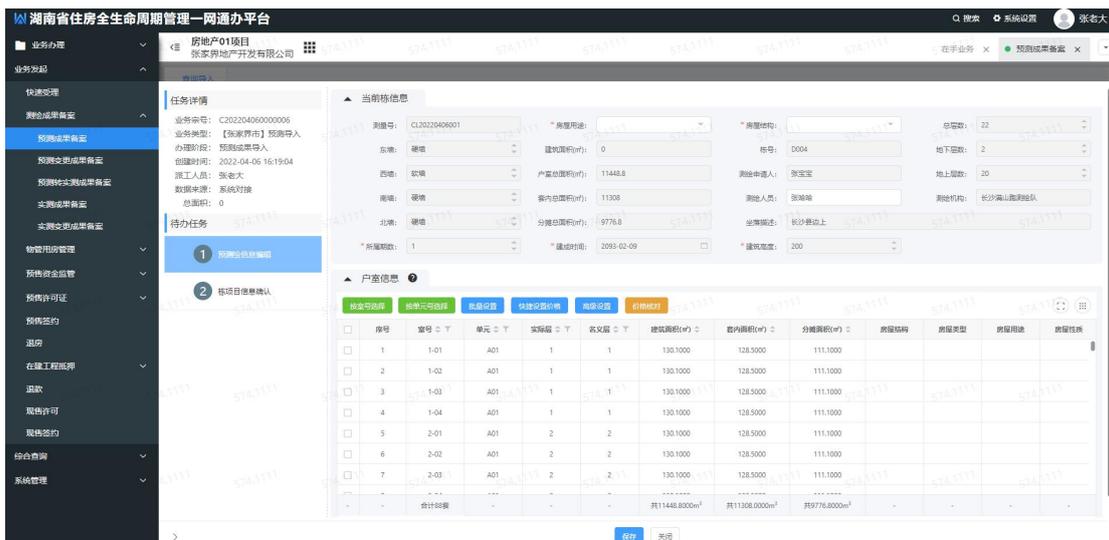


输入预测绘宗号查询，显示建筑物信息和户室对照表。
 点击“业务受理”：系统受理新业务，产生一笔新业务数据和业务宗号。



预测绘信息编辑：

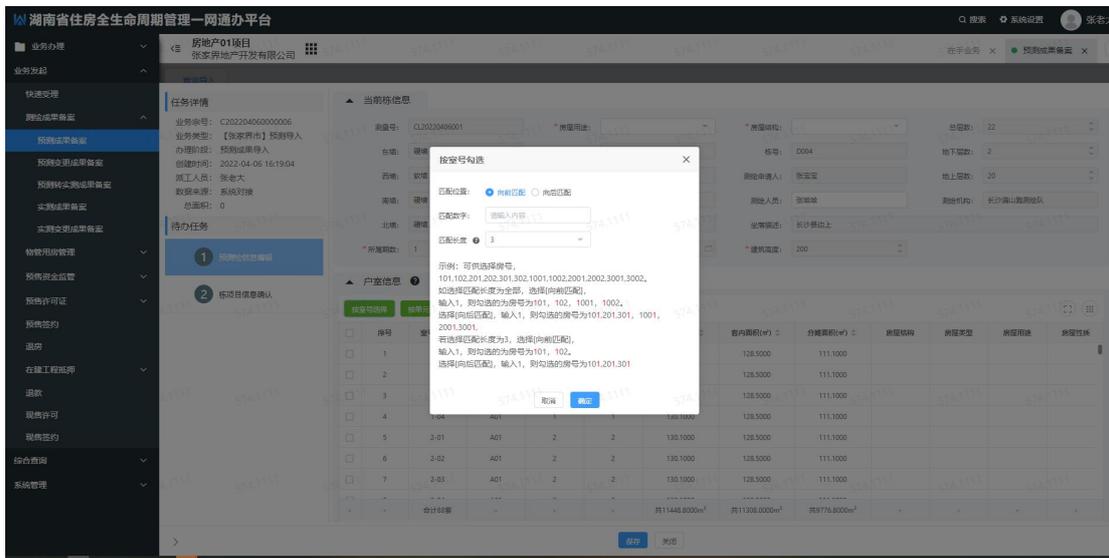
完善当前栋信息，原来测绘带出来的数据不可编辑，为空的
 数据完善。



完善户室信息

按室号选择：可以选中全部户室，匹配位置：向前/向后匹配，匹配数字和长度自行选择。

按单元号选择筛选。



批量设置：可以设置单元、名义层、房屋类型、房屋用途、房屋性质、电梯、户型、装修情况、层高、阳台描述、销售单价、装修单价、毛胚单价。

快速设置

单元:

名义层:

套内面积(m²):

房屋结构:

房屋用途:

电梯:

装修情况:

阳台描述:

装修单价(元/m²):

实际层:

建筑面积(m²):

分摊面积(m²):

房屋类型:

房屋性质:

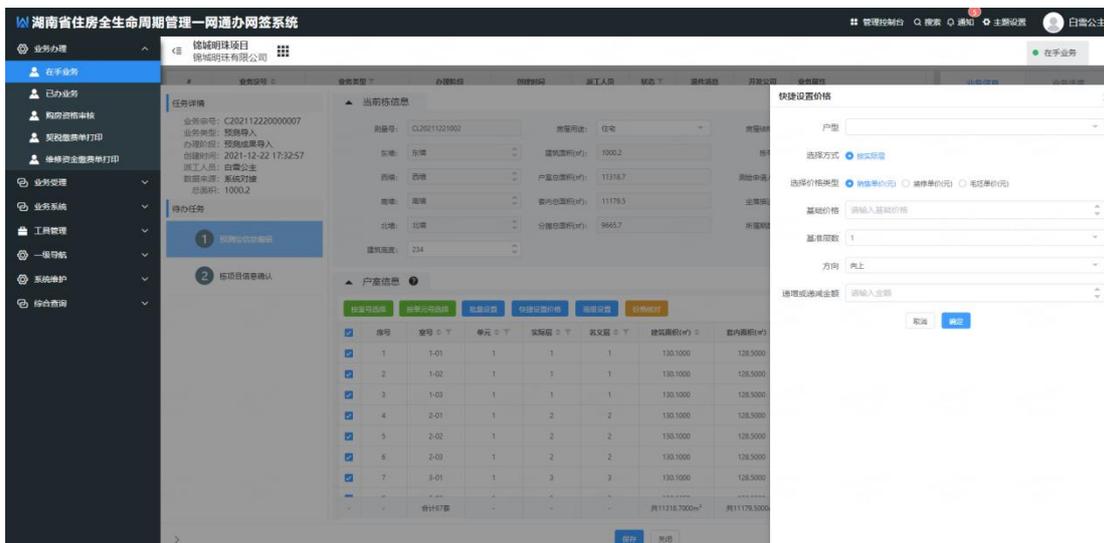
户型:

层高:

销售单价(元/m²):

毛坯单价(元/m²):

快捷设置价格：通过户型，按实际层，选择相应的价格类型，基础价格、基准层数，向上还是向下、递增或递减金额多个条件来设置价格。



价格核对：可对每个户室价格做核对和修改确认。

价格面积核对

实际层: 单元号: 请选择单元 名义层: 请选择名义层 用途: 请选择用途 户型: 请选择户型

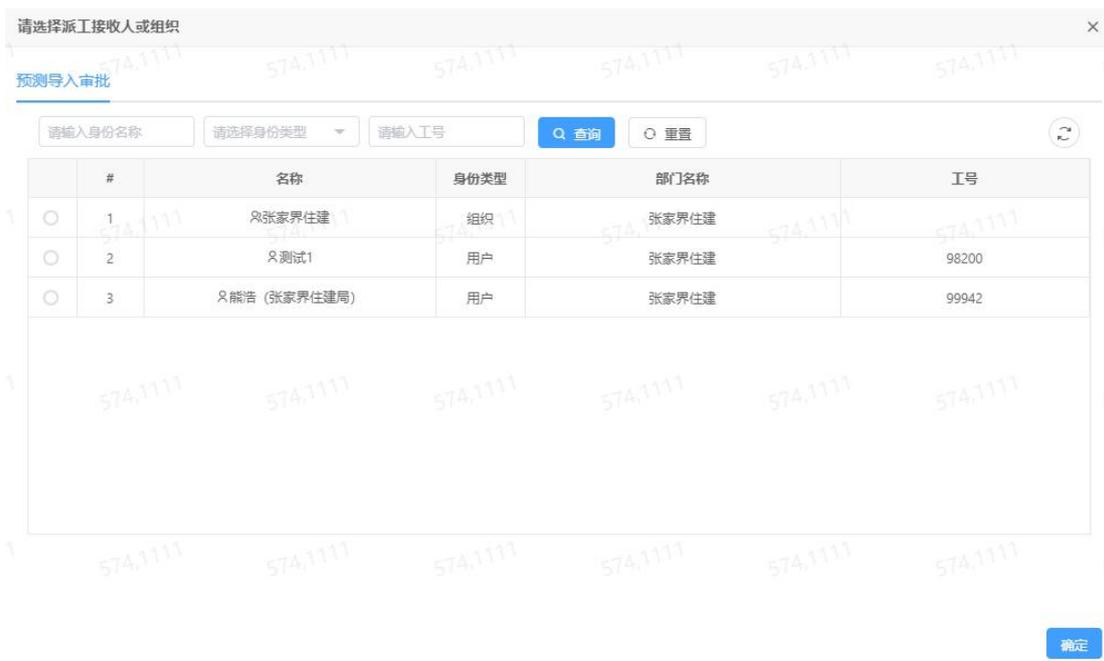
全部	1-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	1-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	1-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	2-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
1	2-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	2-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	3-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	3-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
2	3-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	4-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	4-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	4-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
3	5-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	5-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	5-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	6-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
4	6-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	6-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	7-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	7-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
5	7-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	8-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	8-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	8-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
6	9-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	9-02	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	9-03	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²	10-01	毛 9000 元/m ² 装 0 元/m ² 面 130.1 m ² 销 9000 元/m ²
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								

取消 确定

栋项目信息确认

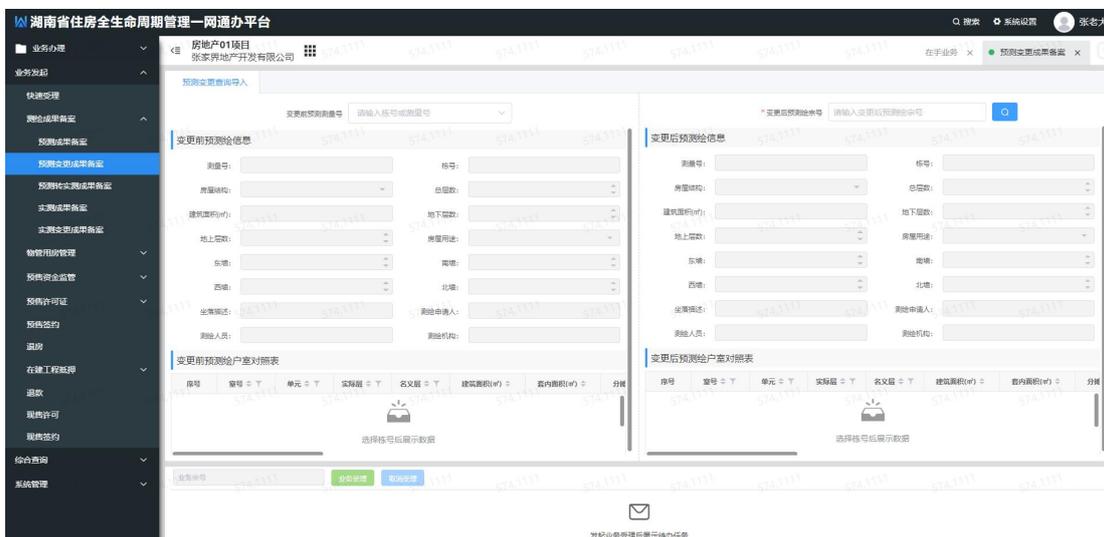
对该栋信息，项目信息，开发公司信息做确认后可派工，未派工到下一环节时，当前任务的数据还可以进行编辑

派工给测绘科进行数据查看审核，审核同意过后归档，预测成果备案业务完成。

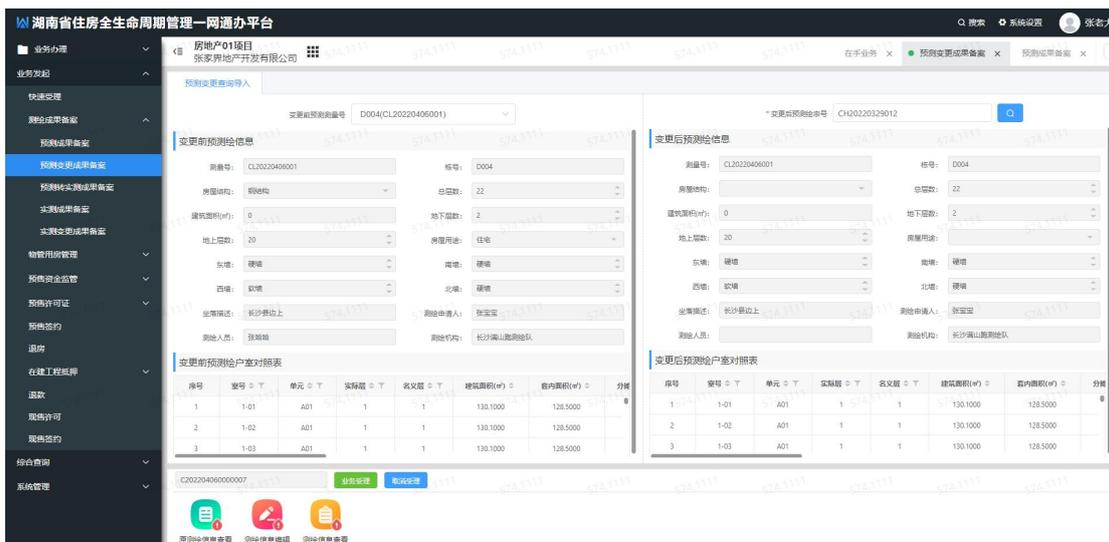


5.1.2 预测变更成果备案

点击业务发起-测绘成果备案-预测变更成果备案，选择变更前栋号及预测测量号，输入变更后预测绘宗号，查询。



业务受理，显示原测绘信息查看、测绘信息编辑和测绘信息查看相应任务。



原测绘信息查看：



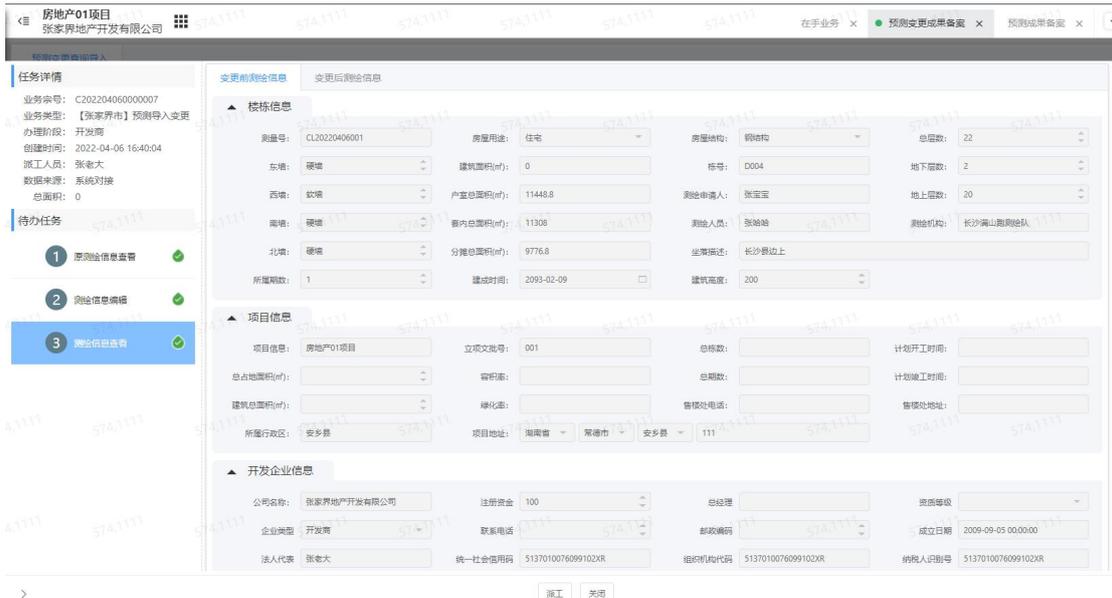
测绘信息编辑：

完善当前栋信息，原来自带的的数据不可编辑，为空的数
据进行完善。

户室信息可以从原测绘同步后，对其他新增的数据进行
完善。



变更前测绘信息和变更后测绘信息查看：





派工给主管部门审核：

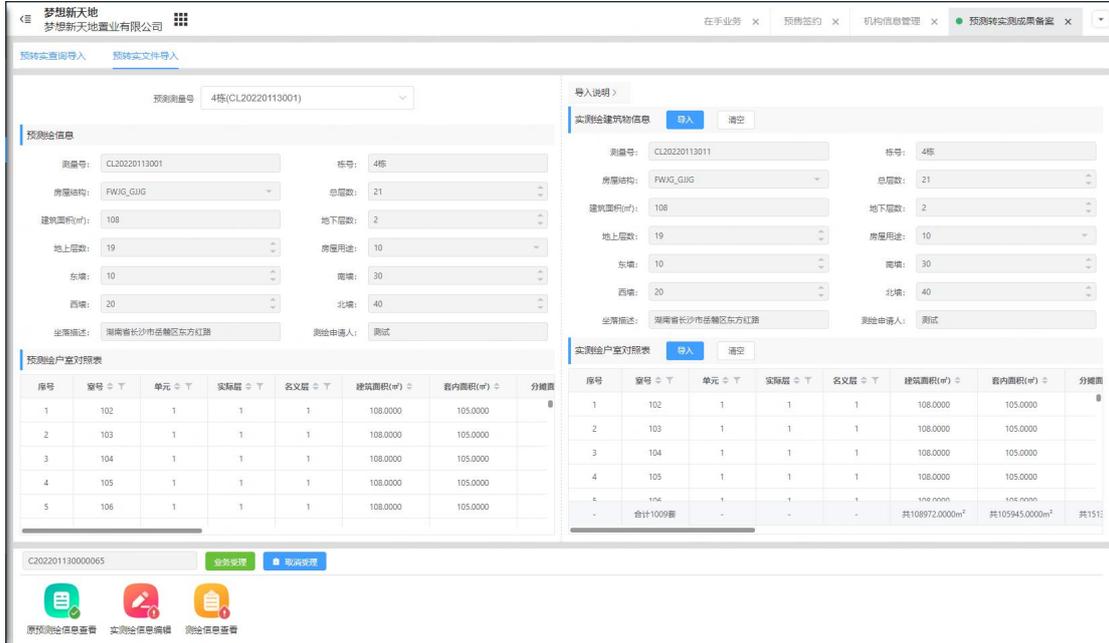
主管部门审核进行业务归档，如果不通过会退回。



5.1.3 预测转实测成果备案

点击业务发起-测绘信息-预测转实测成果备案。

预转实查询导入：通过现有的预测测量号，然后输入实测的测绘宗号进行查询业务受理。



原预测绘信息查看：



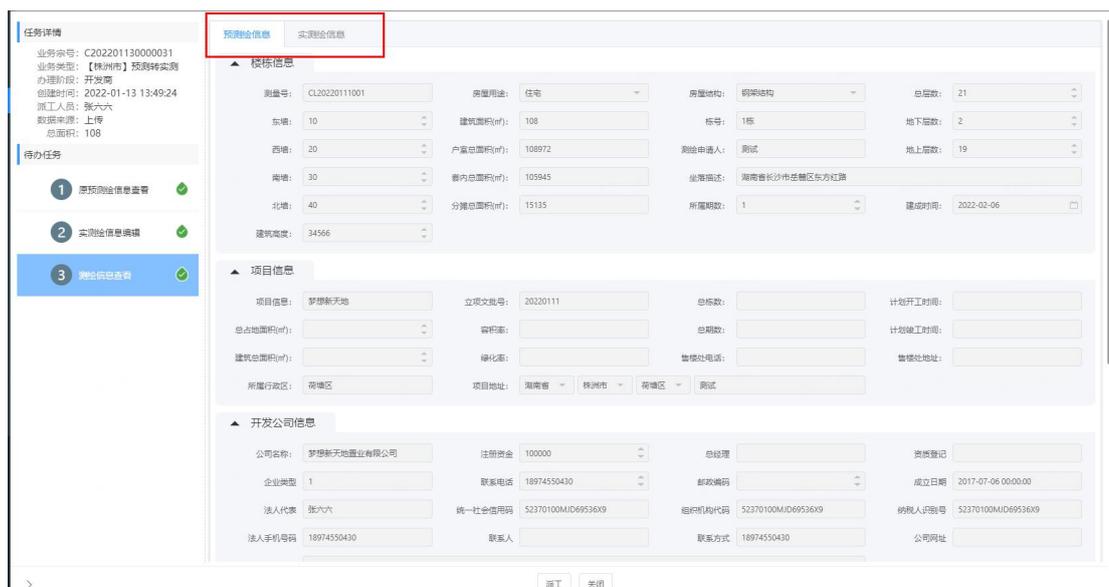
实测绘信息编辑：

当前栋为空的信息补充完整，户室进行可以从原测绘同步，相同的户室信息直接进行同步，不同的进行补充。补充信息，可以批量设置。



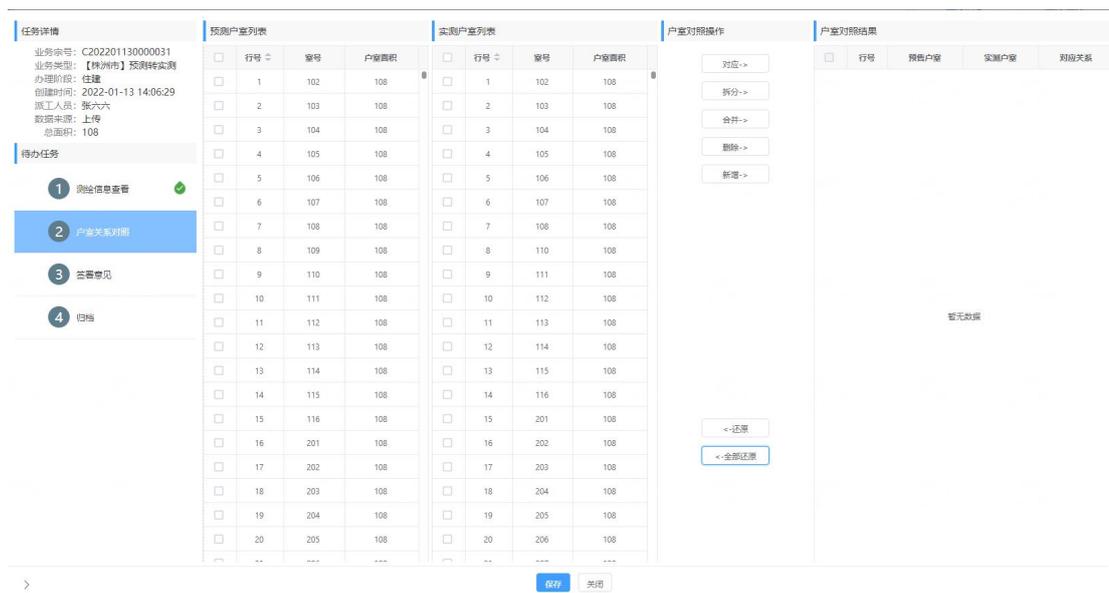
测绘信息查看：

打开测绘信息，可以查看预测绘信息和目前实测绘信息数据。派工给主管部门进行审核。



主管部门人员接件后进行测绘信息查看，点击户室关系对照。可以全选进行户室对照操作后保存。进行意见签署后点击归档。

后续做实测物管用房核定，现售许可，最后可进行现售签约。



请确认以下信息，如信息有误请返回修改：

1009套 原预测绘户室套数	1008套 实测绘户室套数	1008套 对照后户室套数
--------------------------	-------------------------	-------------------------

拆分户室：0套

原户室	拆分后户室
暂无数据	

合并户室：0套

原户室	合并后户室
暂无数据	

新增户室：0套

--

删除户室：1套

109

5.1.4 实测成果备案

参考 5.1.1 预测绘成果备案操作

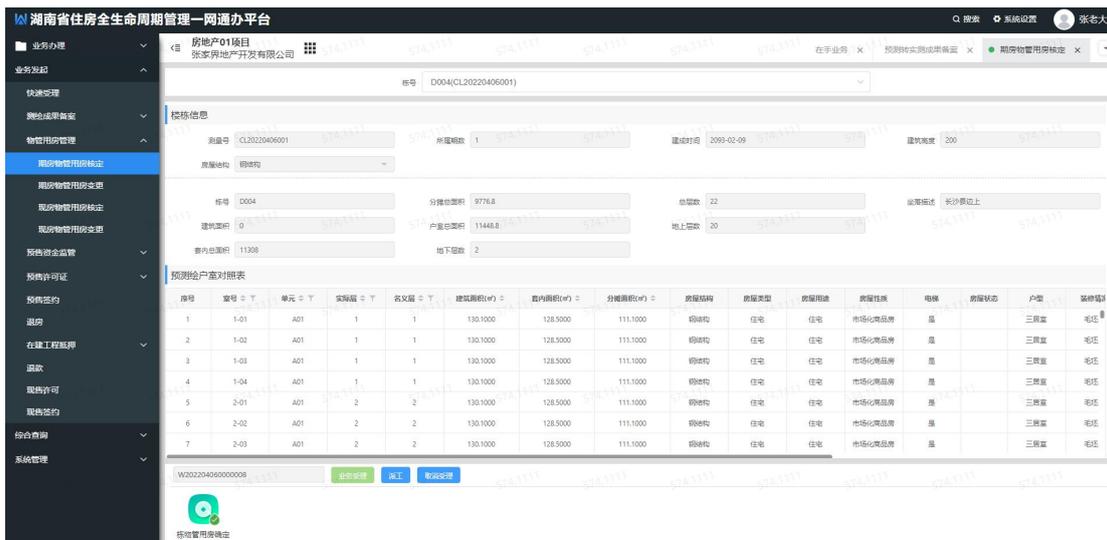
5.1.5 实测变更成果备案

参考 5.1.2 预测变更成果备案操作

5.2 物管用房管理

5.2.1 期房物管用房核定

点击业务发起-物管用房管理-期房物管用房核定。选择栋号，显示楼栋信息和户室对照表，业务受理，产生一条新的物管用房数据。

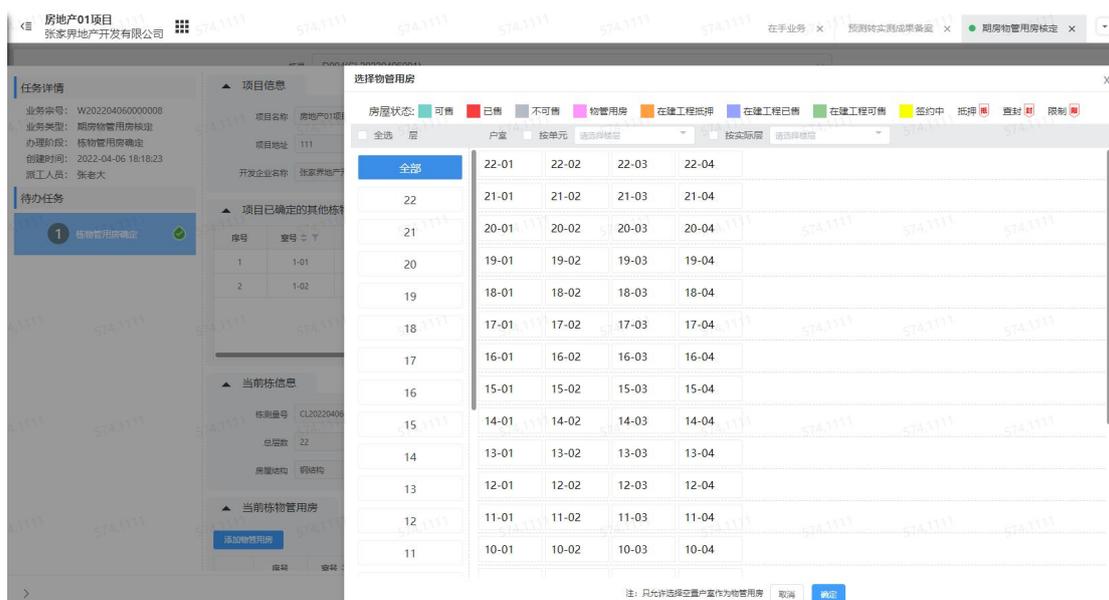


栋物管用房确定

查看当前项目信息、栋信息，可以查看该项目其他栋物管用房设定

添加当前栋物管用房后，点击确定，页面保存，派工给主管部门审核，主管部门审核通过后归档，该栋物管用房即设定成功。

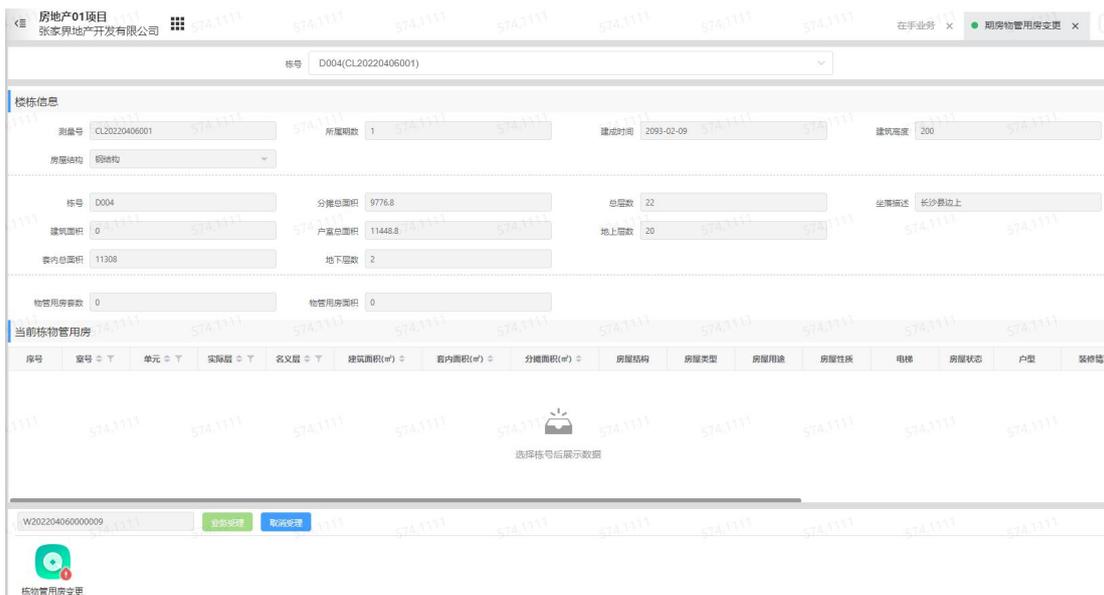
如果该项目其他栋已经添加了物管用房，当前栋可以不用设置物管用房。



5.2.2 期房物管用房变更

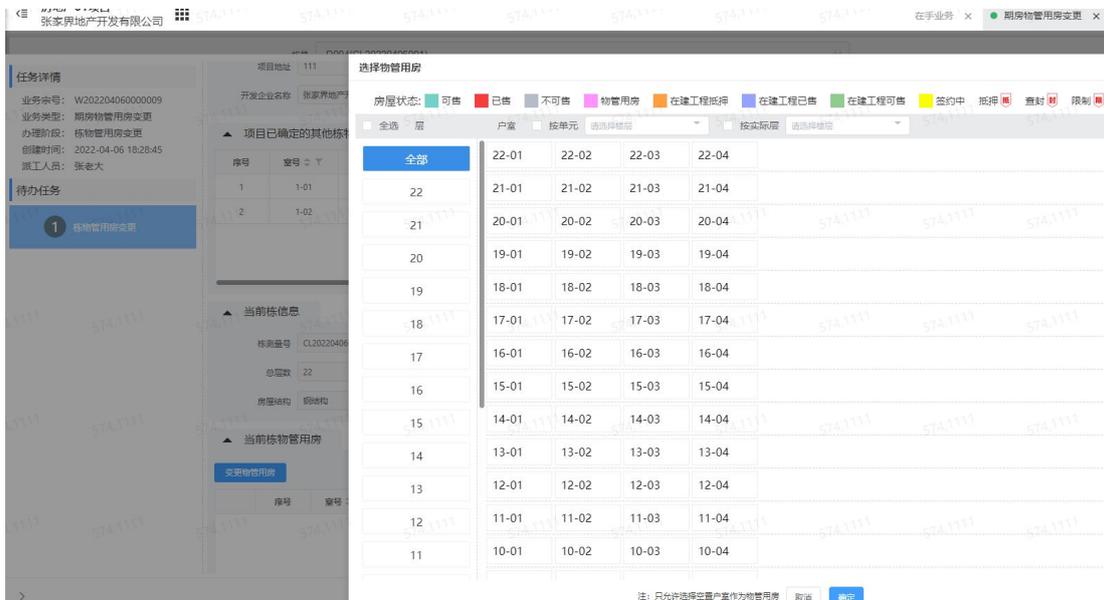
点击业务发起-物管用房管理-期房物管用房变，选择栋号，显示楼栋信息和户室对照表，业务受理，产生一条新的物管用房数据。

物管用房变更，如果把原来的物管用房设置成可售状态，需要进行后续预售许可变更归档完成，相应变更户室才可销售。如果设置新的物管用房，物管用房变更业务归档后，新设置的物管用房户室预售签约即提示物管用房不能销售。



栋物管用房变更：

点击栋物管用房变更，选择变更物管用房数据后进行保存，派工给主管部门进行物管用房确定，意见签署、归档业务完成。



5.2.3 现房物管用房核定

参考 5.2.1 期房物管用房核定操作

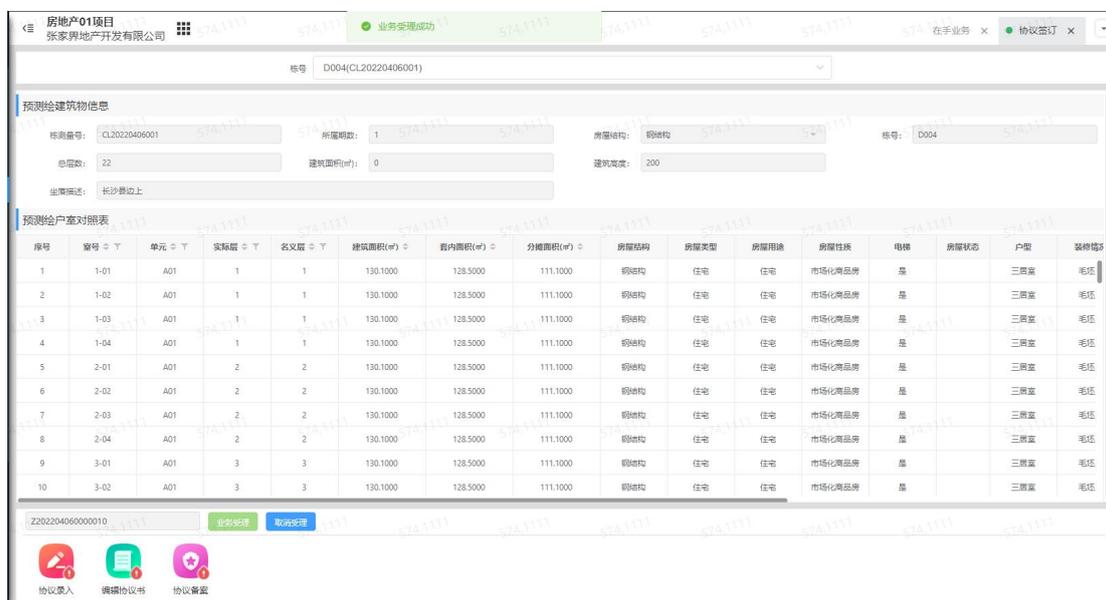
5.2.4 现房物管用房变更

参考 5.2.2 期房物管用房变更操作

5.3 预售资金监管

5.3.1 协议签订

点击业务发起-预售资金监管-协议签订。选择栋号，显示楼栋信息和户室对照表，业务受理，产生一条新的业务数据。



The screenshot displays the 'Agreement Signing' interface. At the top, there is a breadcrumb trail: '张某某房地产开发有限公司 > 业务受理成功 > 在手业务 > 协议签订'. Below this, a dropdown menu shows the selected building number 'D004(CL20220406001)'. The 'Predicted Building Information' section includes fields for 'Building Number' (CL20220406001), 'Total Units' (22), 'Building Area (m²)' (0), 'Building Structure' (Steel Structure), and 'Building Height' (200). Below this is the 'Predicted Room Correspondence Table' with the following data:

序号	楼栋	单元	实际层	名义层	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	分摊面积(m²)	房屋结构	房屋类型	房屋用途	房屋性质	电梯	房屋状态	户室	装修情况
1	1-01	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
2	1-02	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
3	1-03	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
4	1-04	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
5	2-01	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
6	2-02	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
7	2-03	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
8	2-04	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
9	3-01	A01	3	3	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯
10	3-02	A01	3	3	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三室一厅	毛坯

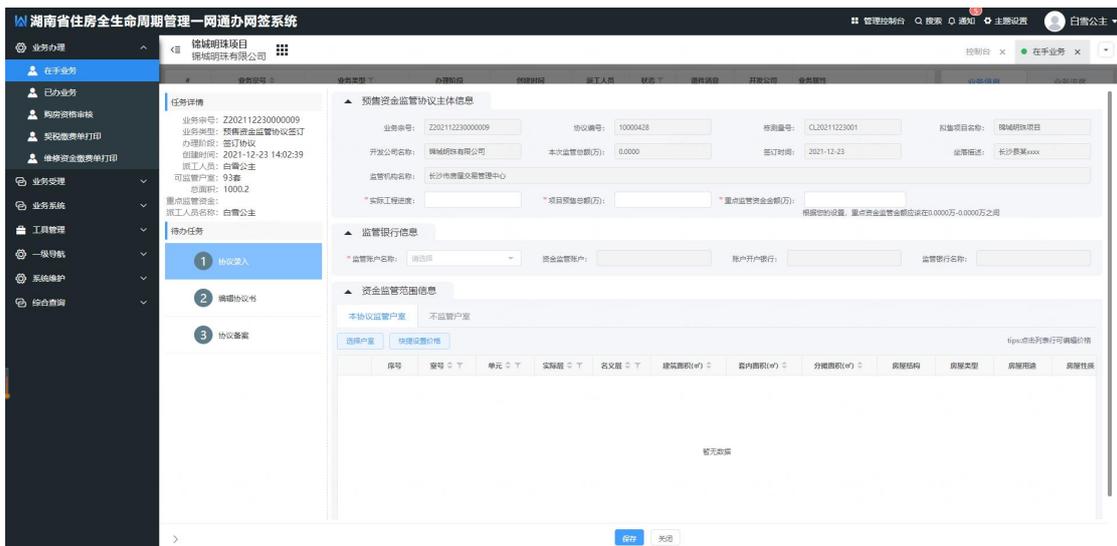
At the bottom of the interface, there are buttons for '业务受理' (Business Acceptance) and '协议录入' (Agreement Entry). The '协议录入' button is highlighted in blue. Below the buttons are icons for '协议录入', '编辑协议书', and '协议备案'.

协议录入：

打开协议录入，完善实际工程进度，项目预售总额，重点资金监管金额（根据监管户室得出相应的重点监管金额）

选择监管账户名称（该数据来源于机构信息管理，银行信息维护）

选择监管户室后进行保存。



编辑协议书：

选择合同模板，合同内容出来后进行保存

新建商品房预售资金监管协议 书

长沙市住房和城乡建设局 制定

中国人民银行长沙中心支行 监制

新建商品房预售资金监管协议书

协议号：

甲方(开发企业)：

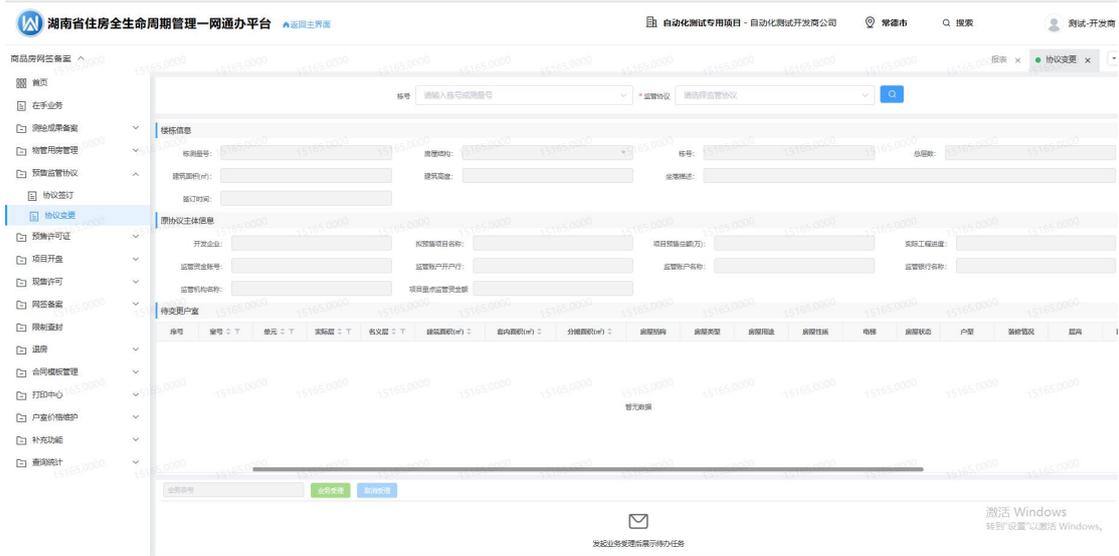
乙方(监管银行)：

协议备案：

点击协议备案，任务完成后，点击派工给主管部门审核，进行意见签署。主管部门审核通过后派工给监管银行审核，进行意见签署后归档。

5.3.2 协议变更

点击业务发起-预售资金监管-协议变更。输入原资金监管协议编号或者栋号/协议编号查询，显示楼栋信息原协议主体信息和待变更户室信息，业务受理产生一条新的业务数据，生成原资金监管信息、协议录入、编辑协议书和协议备案四个子任务。



原资金监管信息：

点击原监管信息数据查看。



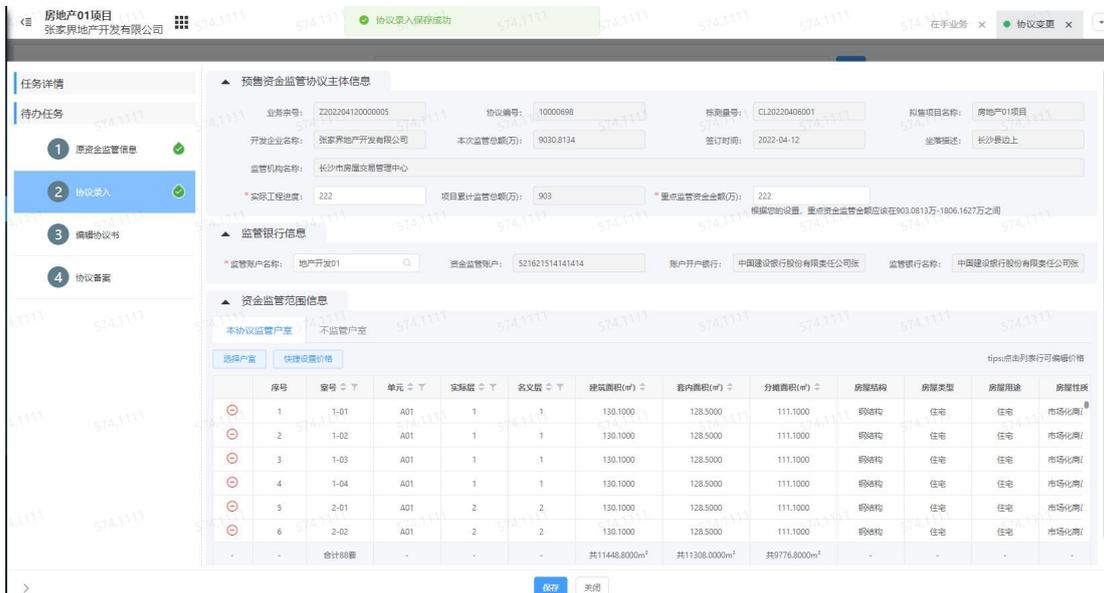
协议录入：

打开协议录入，完善实际工程进度，项目预售总额，重点资金监管金额（根据监管户室得出相应的重点监管金额）

选择监管账户名称（该数据来源于机构信息管理，银行

信息维护)

选择监管户室后进行保存。



编辑协议书:

选择合同模板, 合同内容出来后进行保存。

新建商品房预售资金监管协议书

长沙市住房和城乡建设局 制定

中国人民银行长沙中心支行 监制

新建商品房预售资金监管协议书

协议号: _____

甲方(开发企业): _____

乙方(监管银行): _____

协议备案:

点击协议备案，任务完成后，点击派工给主管部门审核，进行意见签署。主管部门审核通过后派工给监管银行审核，进行意见签署后归档。

5.4 预售许可

5.4.1 初始审批（示例图根据当地数据显示）

点击业务发起-预售许可-初始审批，选择栋号数据后，显示相应的建筑物信息和户室对照表数据，业务受理，产生一条新的预售许可初始审批数据。

The screenshot shows the 'Initial Approval' interface for a pre-sale permit. The top navigation bar includes '湖南省住房全生命周期管理—网通办平台' and user information. The left sidebar lists various business processes, with '初始审批' (Initial Approval) selected. The main content area is divided into two sections: '预测给建筑物信息' (Predicted Building Information) and '预测给户室对照表' (Predicted Room Correspondence Table).

预测给建筑物信息

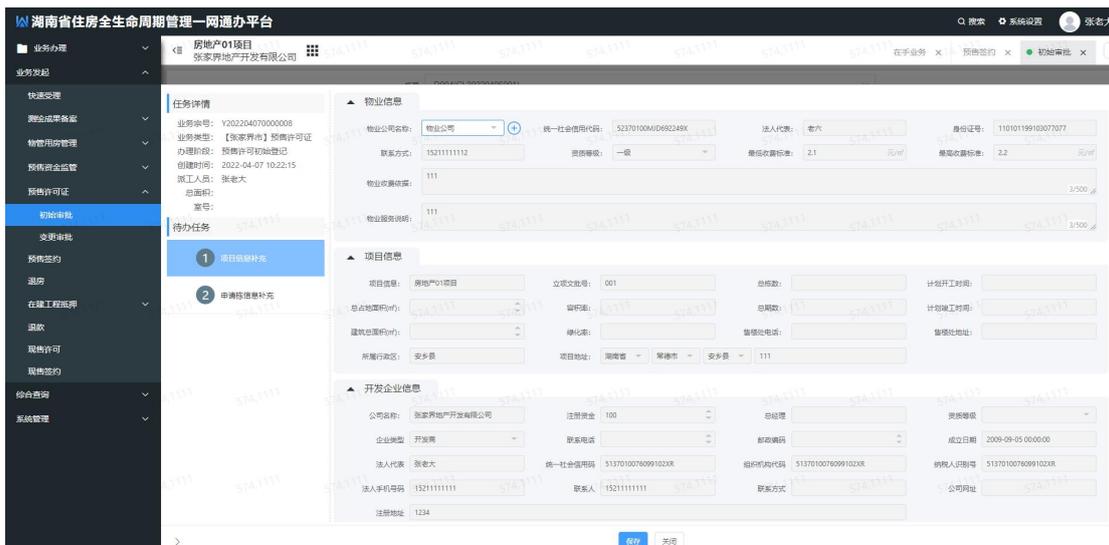
栋号:	D004(CL20220406001)
栋号:	D004
栋号:	D004

预测给户室对照表

序号	室号	单元	实际层	名义层	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	分摊面积(m²)	房屋结构	房屋类型	房屋用途	房屋性质	楼栋	房屋状态	户型	装修情况
1	1-01	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
2	1-02	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
3	1-03	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
4	1-04	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
5	2-01	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
6	2-02	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
7	2-03	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
8	2-04	A01	2	2	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
9	3-01	A01	3	3	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
10	3-02	A01	3	3	130.1000	128.5000	111.1000	钢筋混凝土	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯

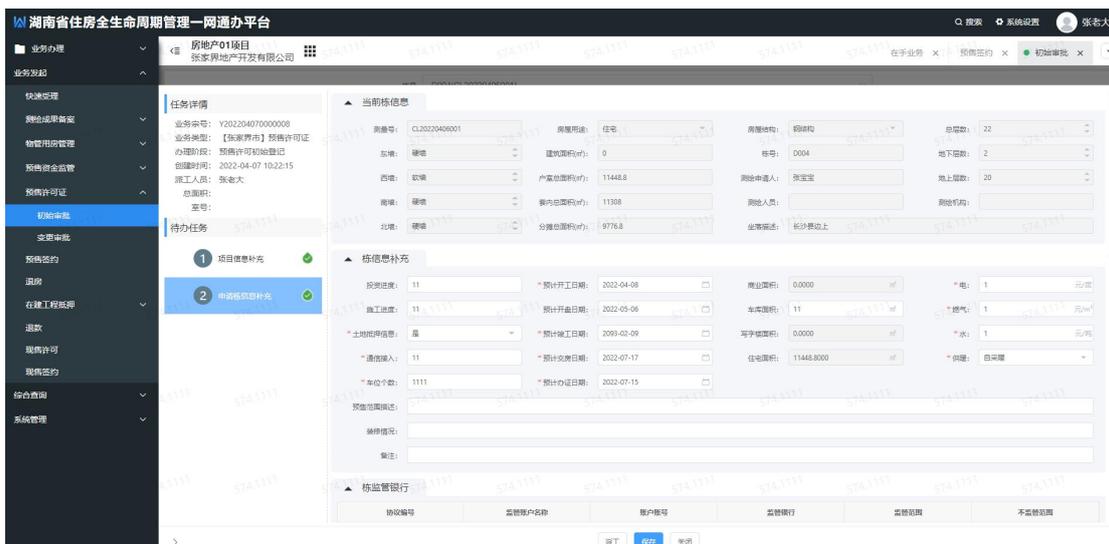
项目信息补充:

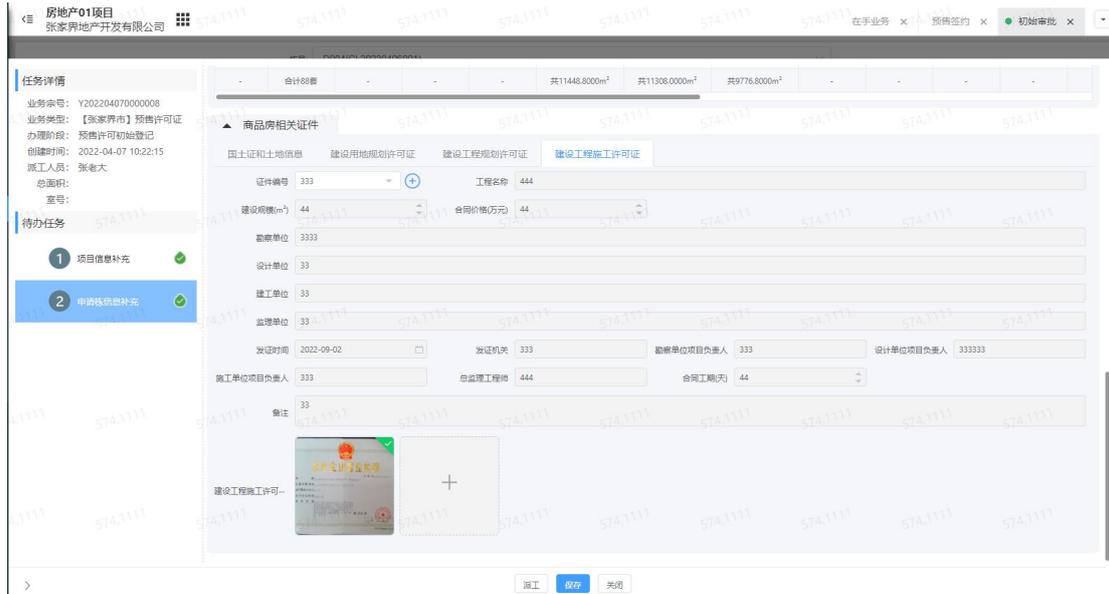
点击项目补充，完善物业信息，可以选择机构信息维护里面保存好的，也可以重新新增后保存。



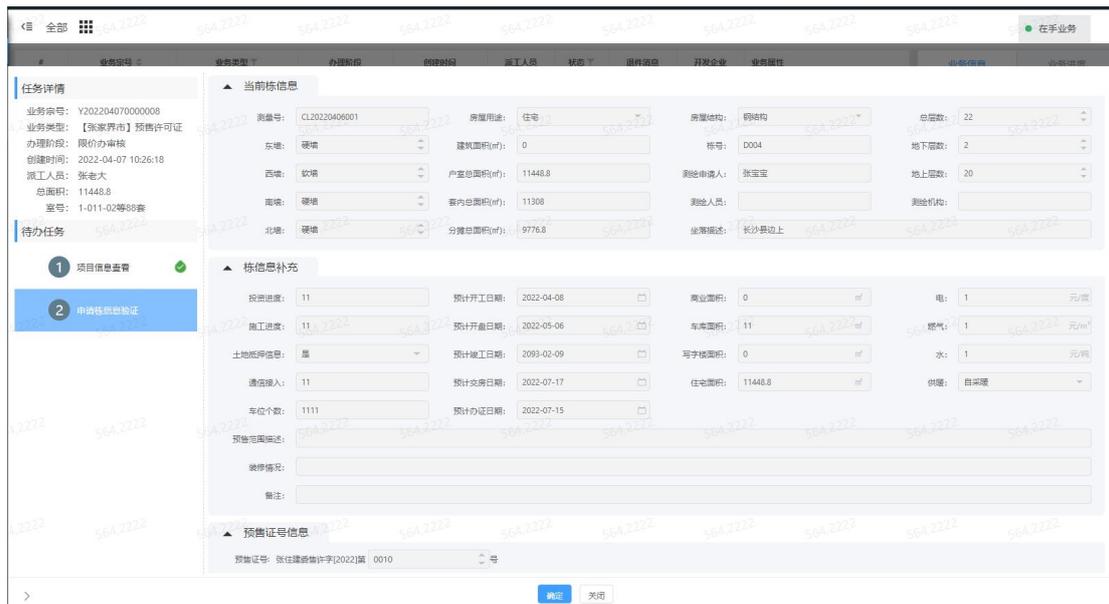
申请栋信息补充：

完善栋信息补充，选择预售范围户室信息、商品房相关证件（国土证和土地信息，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证和建设工程施工许可证）可根据机构信息维护里面项目证件选择或者重新新增新的数据。





派工给主管部门进行审核，进行许可证生成，业务归档。



5.4.2 变更审批

点击业务发起-预售许可-变更审批，选择栋号数据后，

显示相应的建筑物信息和户室对照表数据，业务受理，产生一条新业务数据。

预售许可证变更发起，预售签约就暂时不能发起业务，需要变更完成后，根据变更许可户室，再进行预售签约，不可售的户室，预售签约查询时要做提醒。

Y202204070000018

业务受理 申请栋信息

原预售证申请栋信息 项目信息补充 申请栋信息补充

序号	室号	单元	实际层	名义层	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	分摊面积(m²)	房屋结构	房屋类型	房屋用途	房屋性质	电梯	房屋状态	户型	装修档次
1	1-01	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
2	1-02	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
3	1-03	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯
4	1-04	A01	1	1	130.1000	128.5000	111.1000	钢结构	住宅	住宅	市场化商品房	是		三房	毛坯

查看原预售证申请栋信息进行确认、项目信息补充，选择物业公司进行保存。申请栋信息补充后进行保存后派工，后续操作和预售许可证申请一致。

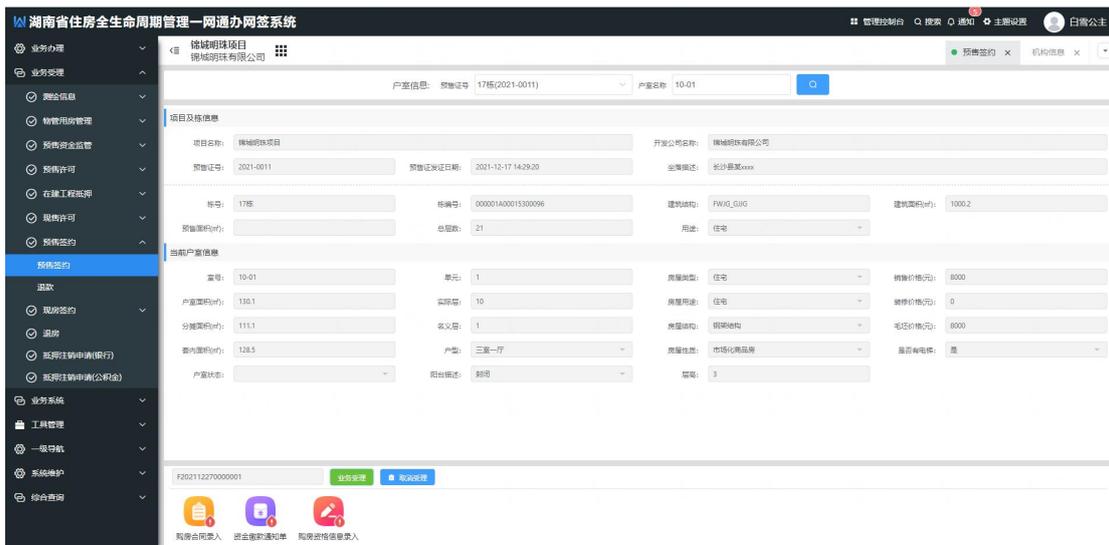
5.5 预售签约

5.5.1 预售签约

点击业务发起-预售签约，选择预售证号和户室号。业务受理，生成一条新的业务数据。

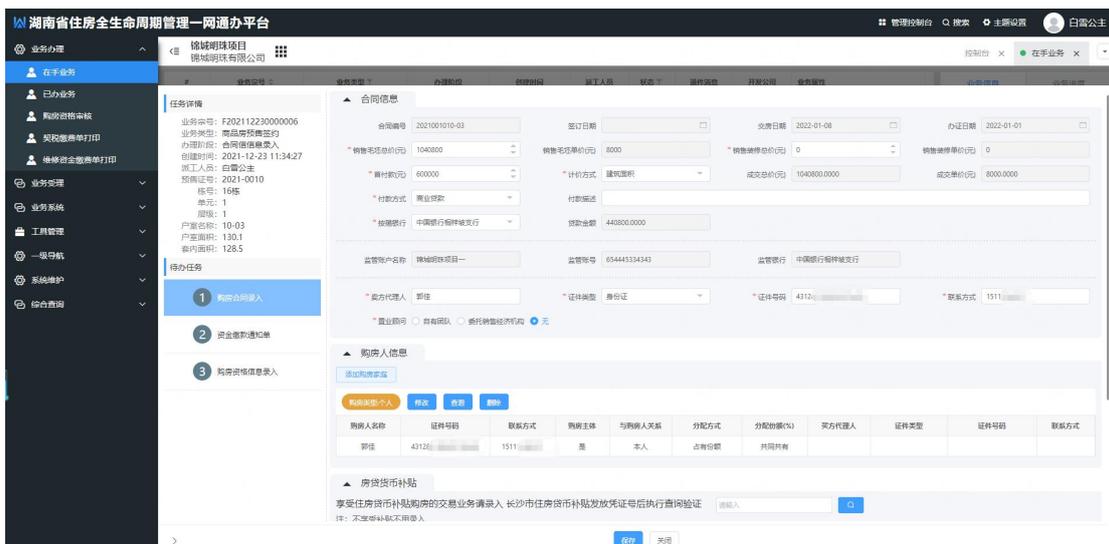
如果输入的户室不存在，系统会提示“没有找到有效许可证户室信息”；

如果输入的户室司法查封或者行政限制，系统会提示“该户室已司法查封或行政限制”。



购房合同录入：

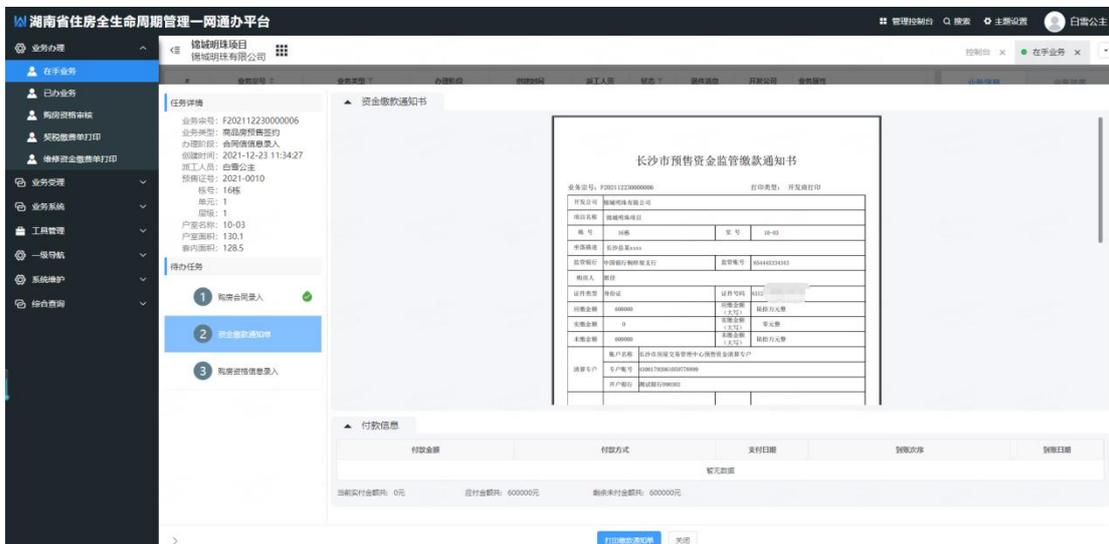
点击购房合同录入，完善合同信息，选择付款方式（一次性付款、分期付款、商业贷款、公积金贷款和组合贷），完善购房人信息、除了一次性付款和分期付款外，其他需要完善抵押人、抵押权人信息，购房主体一旦保存后将不能再次更改购房主体，如需变更请进行退房申请。



资金缴款通知单：

点击资金缴款通知单，进行打印，买方付款后，缴款单

上的实付金额必须等于应付金额，当前任务才会完成。缴款通知书示例为长沙样式，具体以当地实际为准



合同信息查询:



签订购房合同:

选择右上角合同模板，有电子合同和纸质合同区分。预览确认生成。

电子合同生成后，需要到湖南住房 APP 进行签署，网签盖章。

纸质合同生成，下载打印合同模板，买方进行纸质签署，卖方进行盖章后，扫描成 PDF 文件进行文件上传。



合同编号: 511231121001-1001



出卖人: 湖南岳阳友阿国际商业广场有限公司
买受人: _____ 郭佳

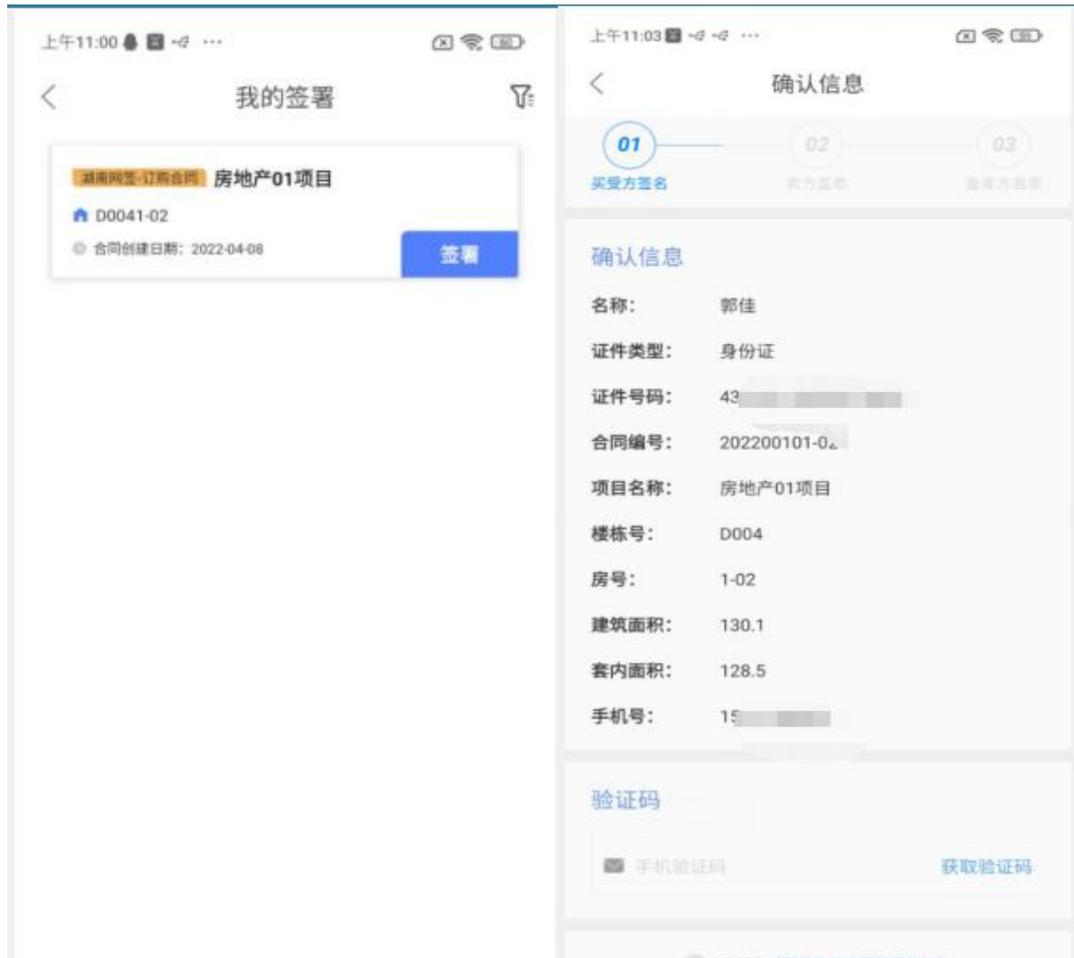
确认生成

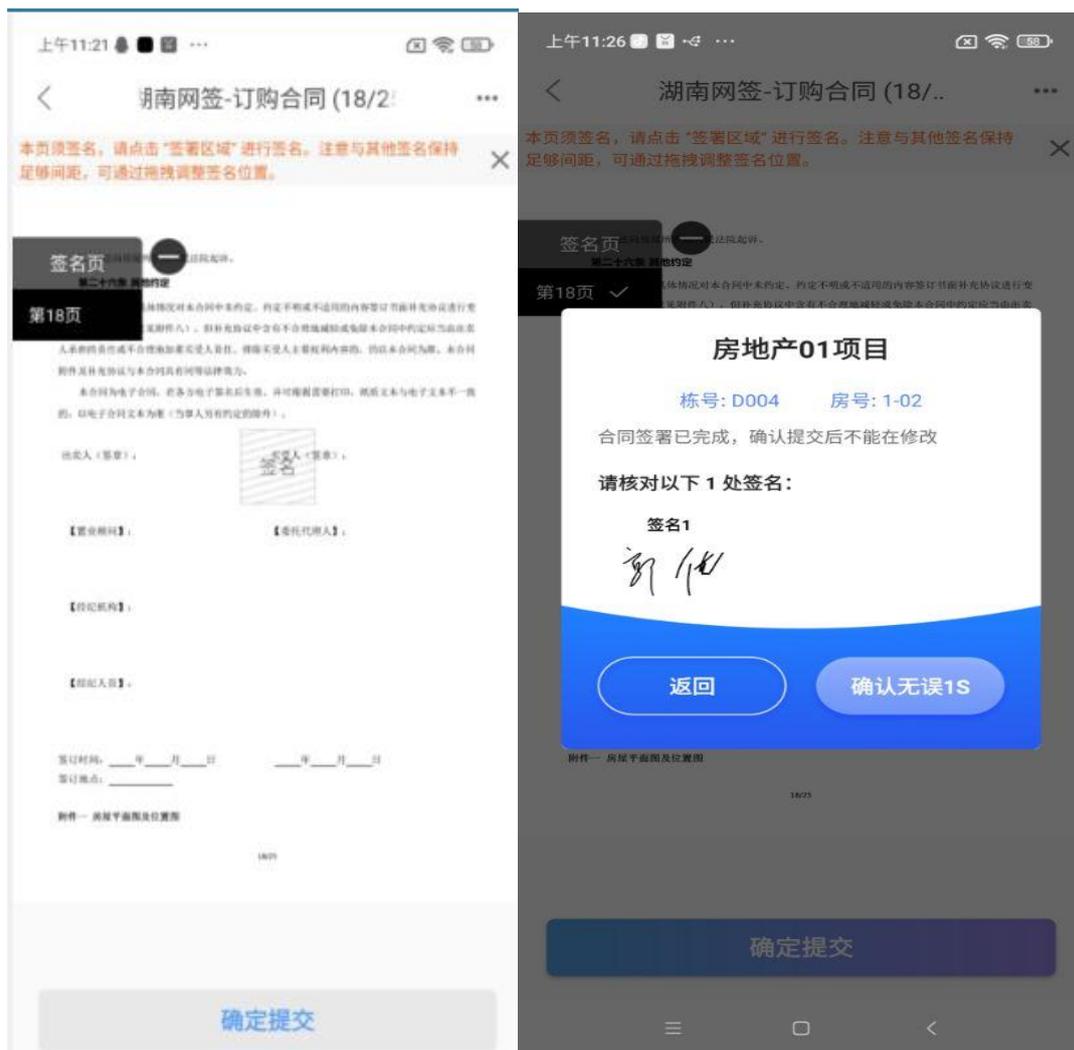
关闭

电子合同:

下载: 湖南住房 APP, 进行实名认证通过后, 点击我的签署, 显示需要签署的合同信息。

点击签署, 确认信息页面获取验证码进行签署提交

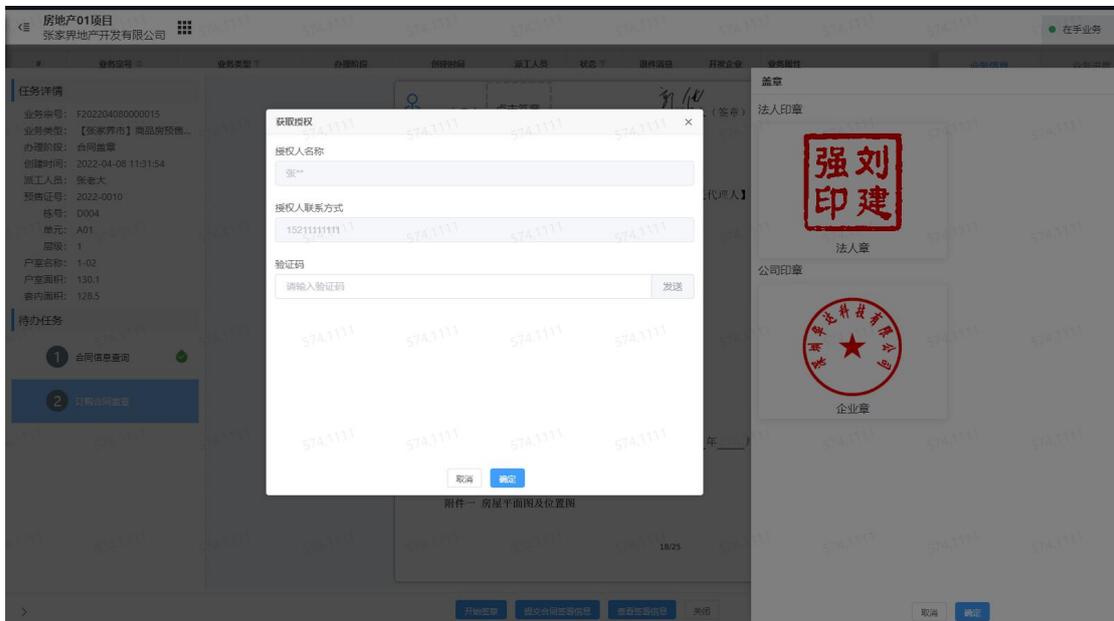
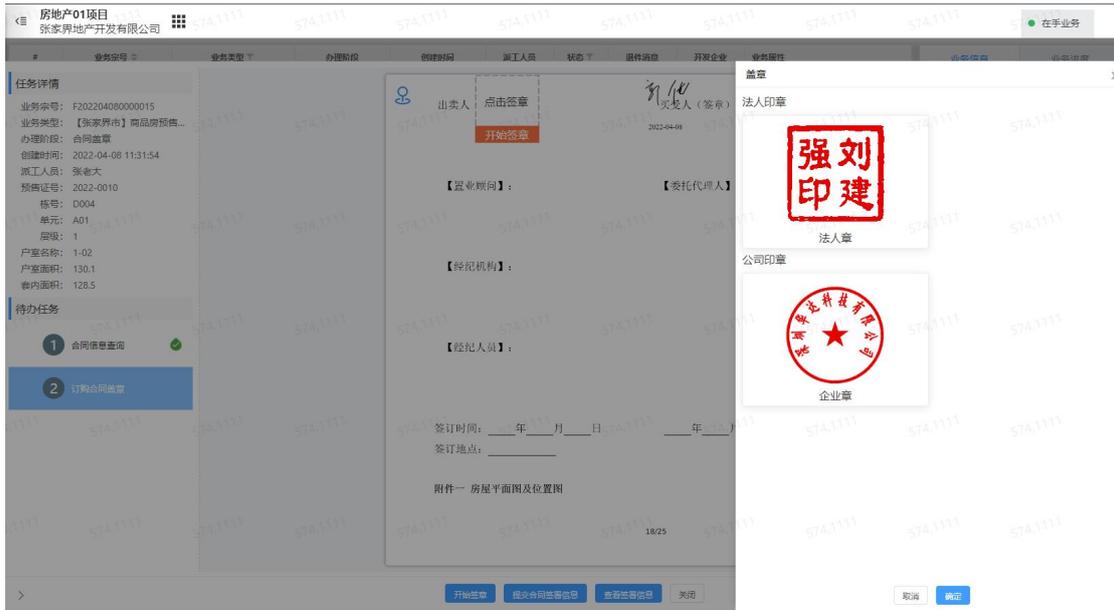




合同盖章:

买受方 APP 签完字后, 开发商进行合同盖章, 合同信息查询任务完成后, 订购合同盖章, 点击页面开始签章按钮, 出现标记盖章位置进行点击, 右边出现维护好的公司章和法人章, 选中后, 给印章授权人发送验证码核验后进行提交, 合同盖章完成。

如果有抵押贷款, 派工给相应的抵押银行进行审核, 审核通过后主管部门备案归档。



湖南省住房全生命周期管理—网通办网签系统-用户操作手册

房地产01项目
张家界地产开发有限公司

业务类型： 办理阶段： 创建时间： 经办人员： 状态： 退房消息： 开发企业： 业务属性： 在手业务

任务详情

业务编号： F202204080000015
业务类型： 【张家界市】商品房预售...
办理阶段： 合同盖章
创建时间： 2022-04-08 11:31:54
经办人员： 张老大
预售证号： 2022-0010
栋号： D004
单元： A01
层数： 1
户室名称： 1-02
户室面积： 130.1
套内面积： 128.5

待办任务

- 1 合同信息查询
- 2 订购合同盖章

双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充（补充协议见附件八），但补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同为电子合同，在各方电子签名后生效，并可根据需要打印，纸质文本与电子文本不一致的，以电子合同文本为准（当事人另有约定的除外）。

（签章）：
2022-04-08
2022-04-08

【置业顾问】： 【委托代理人】：

【经纪机构】：

【經紀人員】：

签订时间： 年 月 日 年 月 日

[查看签署信息](#) 关闭

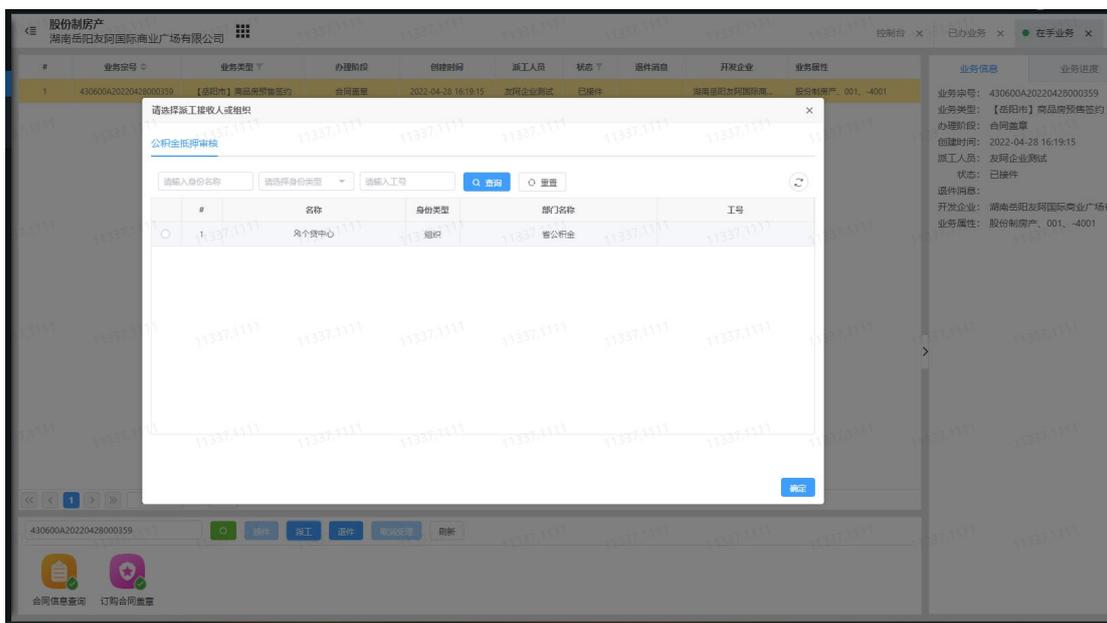
合同新建成功后，派工给金融机构进行审核：

商业贷款，派工到选择的商业贷款银行进行审核。

公积金贷款，派工到选择的公积金进行审核。

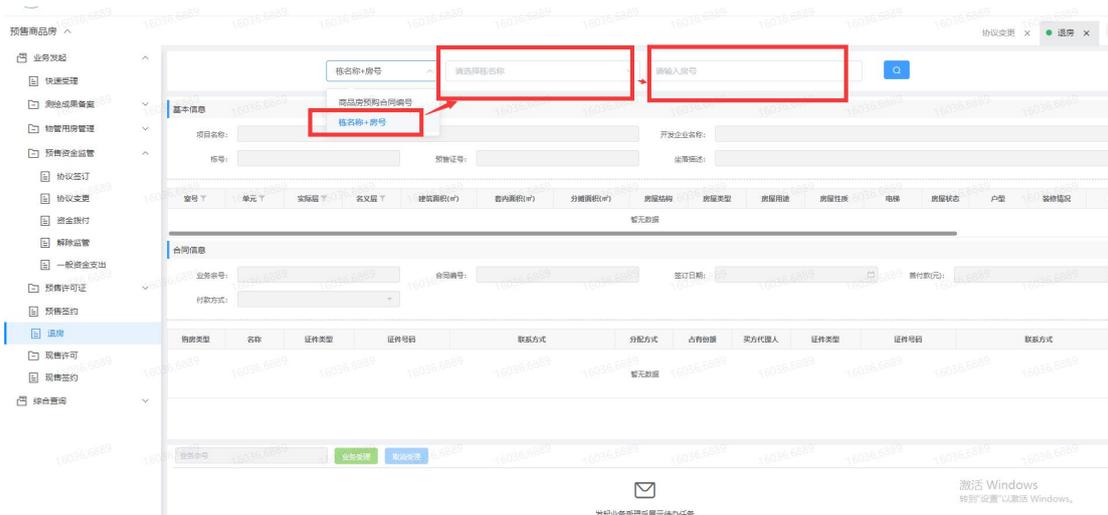
组合贷款：先派工给公积金审核通过后再派给商业贷款银行填写抵押信息后审核。

最后由主管部门备案归档。



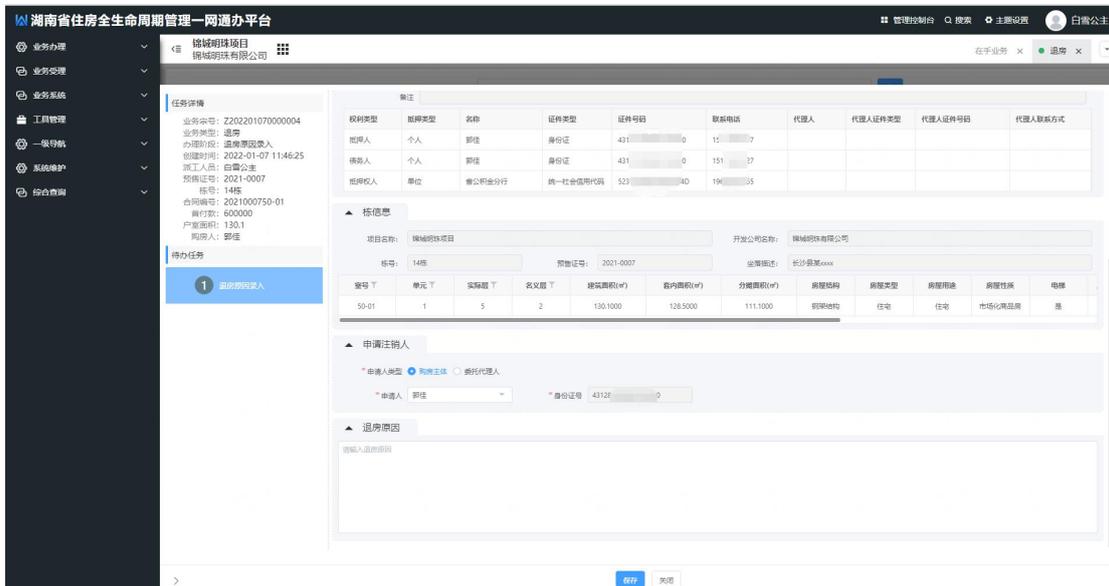
5.5.2 退房 (V1.9)

点击业务发起-退房，可以输入合同编号或者输入栋名称+房号查询。业务受理，生成一条新的业务数据。



退房原因录入：

点击退房原因录入，选择申请注销人（申请人会下拉显示所有购房人员），然后填写退房原因后，点击保存。然后派工给主管部门人员



主管部门人员接件后，进行凭证上传后业务归档。

5.6 现售许可

期房转现房之后，进行现房销售许可申请，流程参考 5.4.1 预售许可，初始审批。

5.7 现房签约

现房签约流程参考 5.5.1 预售签约。

5.8 一般资金支取 (V1.9)

预售资金监管—一般资金支取，选择栋号和监管协议数据，点击查询，受理，如果该协议有在支取中的业务，那么不能同时再发起。

The screenshot displays the '湖南省住房全生命周期管理—网通办平台' (Hubei Housing Full Life Cycle Management - Online Service Platform) interface. The main content area shows the '一般资金支取' (General Fund Withdrawal) process. The interface includes a search bar, a list of projects, and a table of withdrawal records.

Key information displayed:

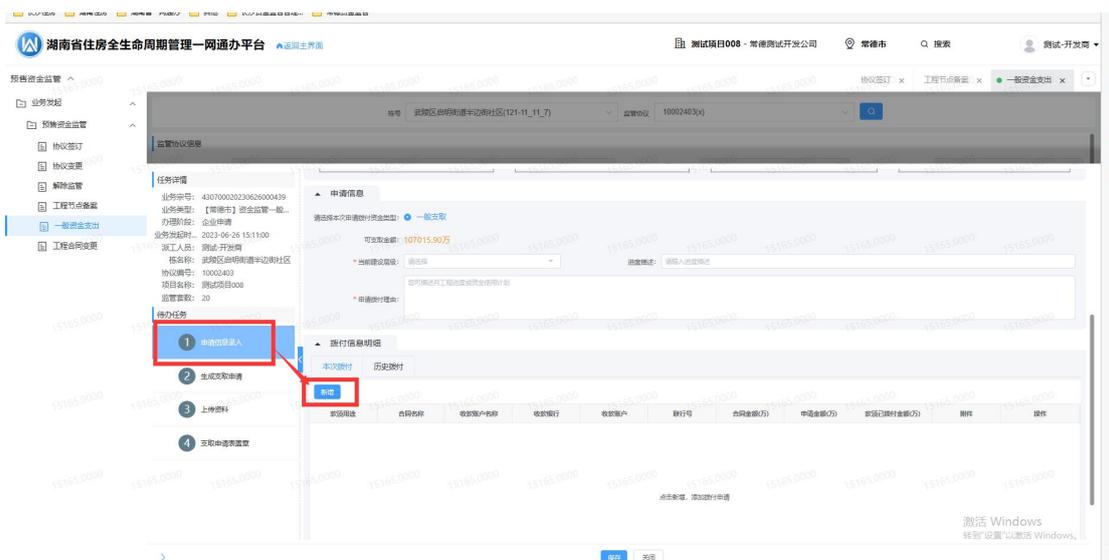
- 实际工程进度: 3
- 监管协议信息: 监管资金总额: 300.00 万, 协议余额: 107915.80 万
- 栋号: 岳麓区后湖街道半汤社区(121-11_11_7)
- 监管协议号: 10002403(X)
- 可售户数: 19, 监管户数: 20
- 预售证号: 2023-0030, 预售证发证时间: 2023-06-15 15:13:40
- 自然幢数(万): 1900.37, 已售幢数(万): 0.00
- 项目名称: 测试项目008, 开发企业: 常德测试开发公司
- 坐落: 岳麓区后湖街道半汤社区
- 协议编号: 10002403, 签订时间: 2023-06-15 02:06:14
- 监管账户名称: X, 监管账号: X
- 开户行: 常德农村商业银行股份有限公司城东分理处
- 监管银行: 常德农村商业银行股份有限公司城东分理处

历史拨付记录表:

序号	室号	建筑面积	可售状态	购房人	总房款(元)	付款方式	首付金额(元)	已支付金额(元)	已冲单金额(元)	已建资金额(元)
1	103	79.25	签约中				0		0	0
2	101	92.35	不可售						0	0
3	204	79.35	可售						0	0
4	402	79.25	可售						0	0
5	401	79.25	可售						0	0

操作按钮: 申请信息录入, 生成支取申请, 上传资料, 支取申请数量

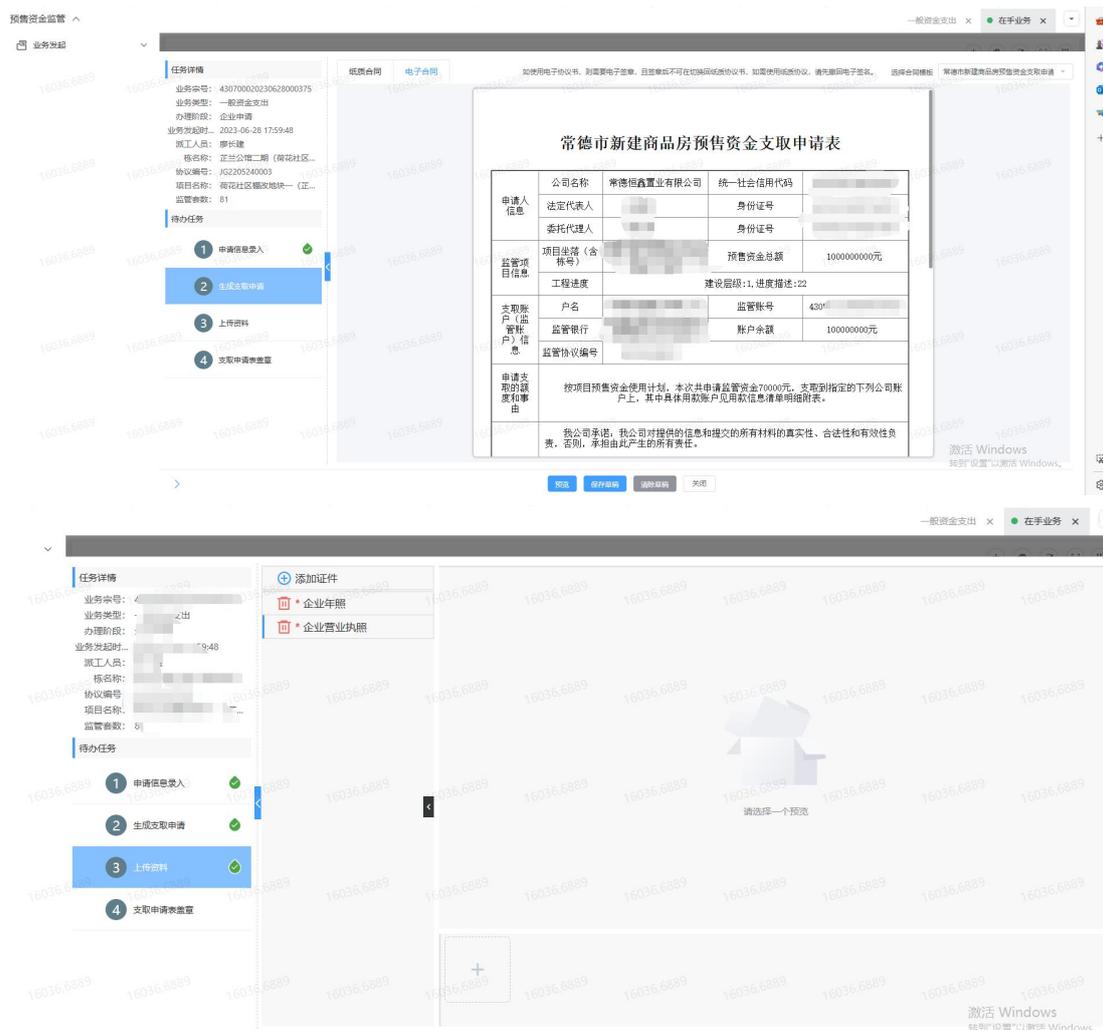
新增拨付记录



输入拨付信息

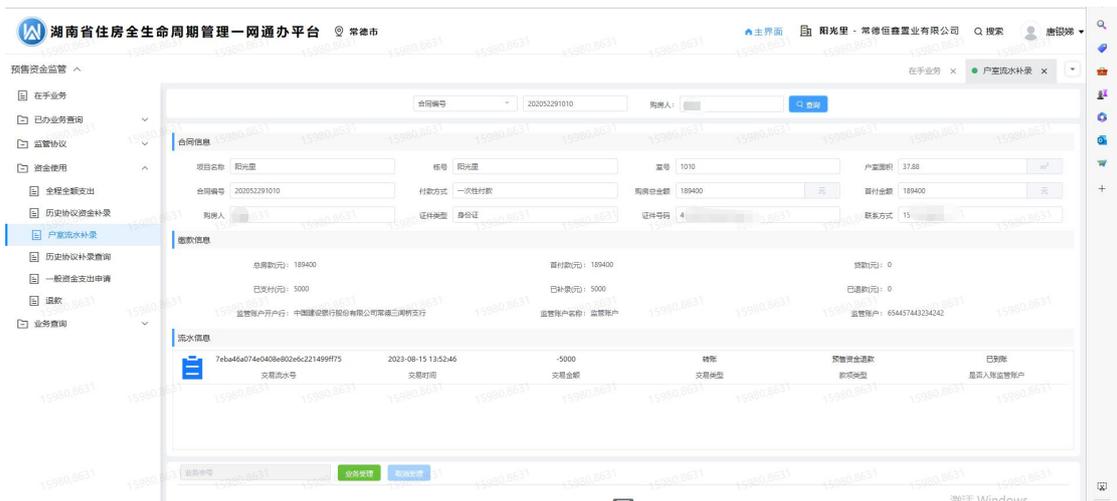
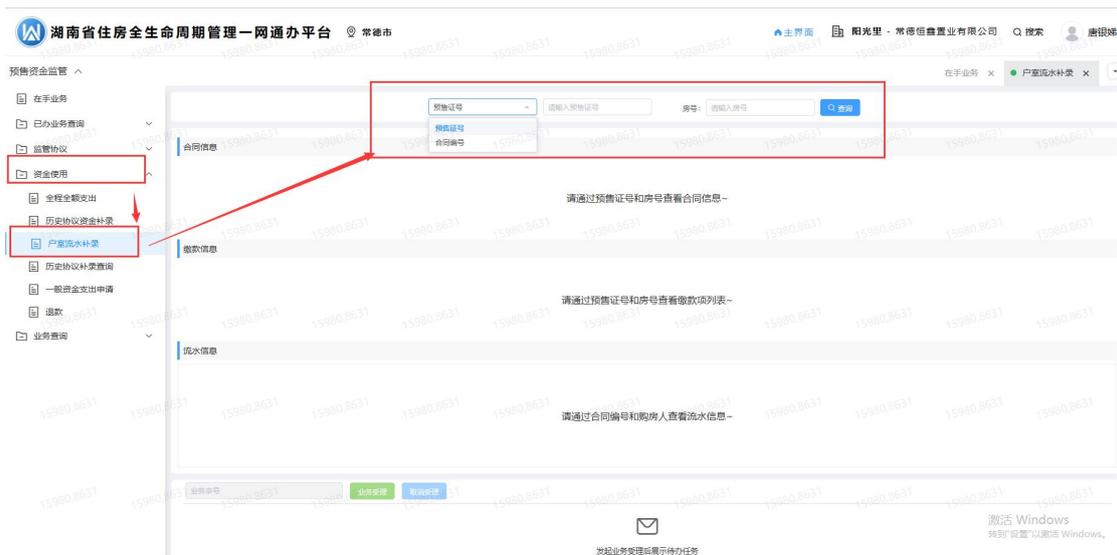


生成支取申请表后，上传资料，开发企业盖章后派工给主管部门初审，初审后复审，审核通过后派工给监管银行进行打款后，主管部门进行归档。



5.9 户室流水补录 (V2.1.0)

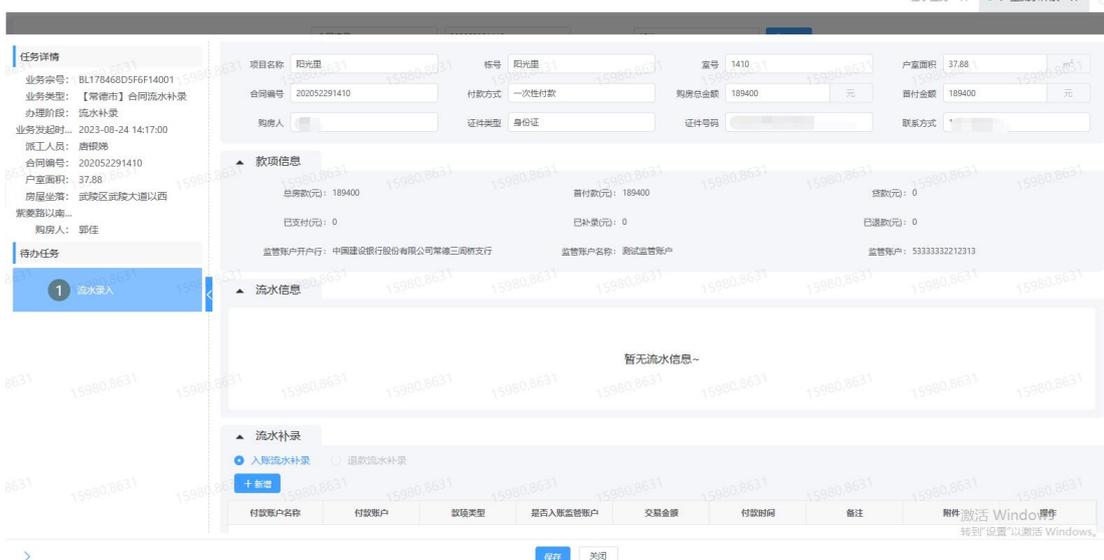
点击预售资金监管应用-资金使用-户室流水补录, 可以根据预售证号、合同编号查询合同, 进行流水补录。



点击流水录入任务，显示合同信息款项信息

入账流水补录：选择相应类型，新增，完善相应的数据

退款流水补录：前提是有退款项才能选择该类型



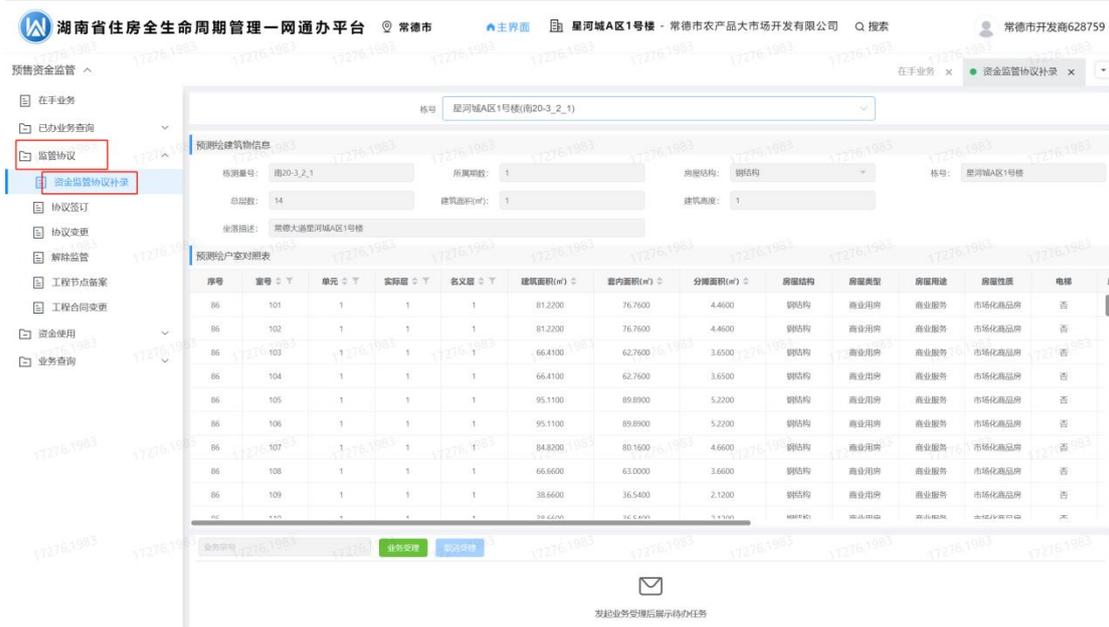
新增补录流水后派工给主管部门进行审核，意见审批后进行归档，业务完成



5.10 预售资金监管协议补录 (V2.1.0)

预售资金协议补录由开发商发起，点击预售资金监管应用，左边菜单栏监管协议-资金监管协议补录，选择对应栋号后即可业务受理。

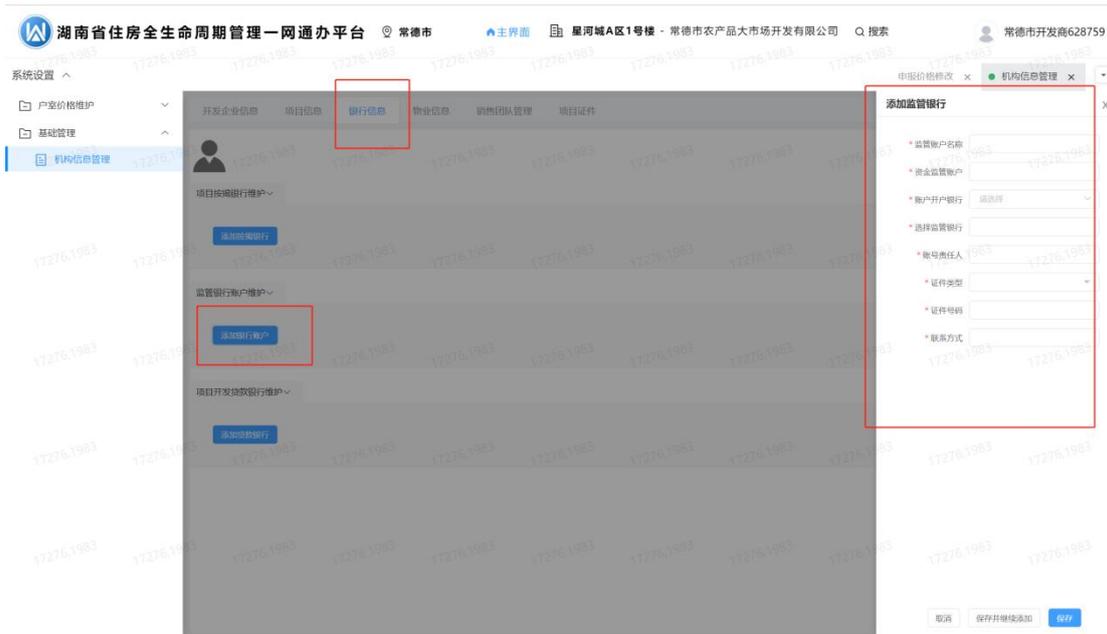




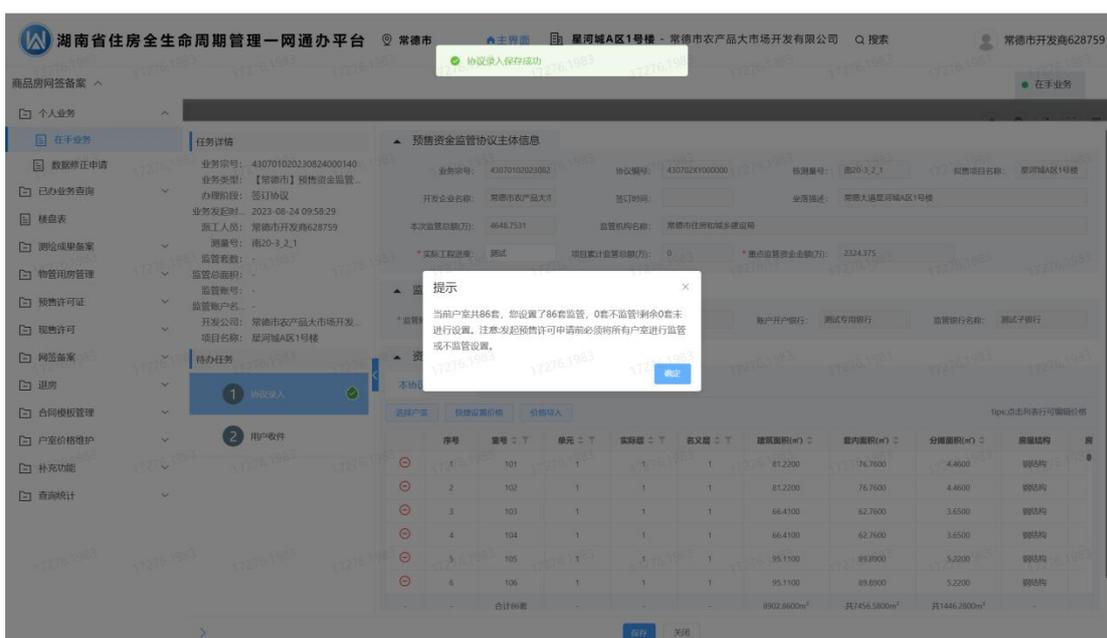
维护监管银行信息，打开协议录入菜单后，如当前开发商还未维护监管银行信息，将提示去进行维护。



系统设置-基础管理-机构信息管理-银行信息，点击添加银行账户，即可进行监管账户维护。



协议录入，选择维护好的监管银行信息，全选所有户室后，重点监管金额系统会根据已选的户室数量进行自动计算，无需手动输入。注：必须全选所有户室信息才能进行保存。可设为监管和不监管。



用户收件，上传对应文件后即可派工到银行进行审核。



银行人员审核监管协议无误后派工给主管部门，主管部门进行数据审核，填写审批意见确认后归档业务完成。

5.11 户室信息补录 (V2.1.0)

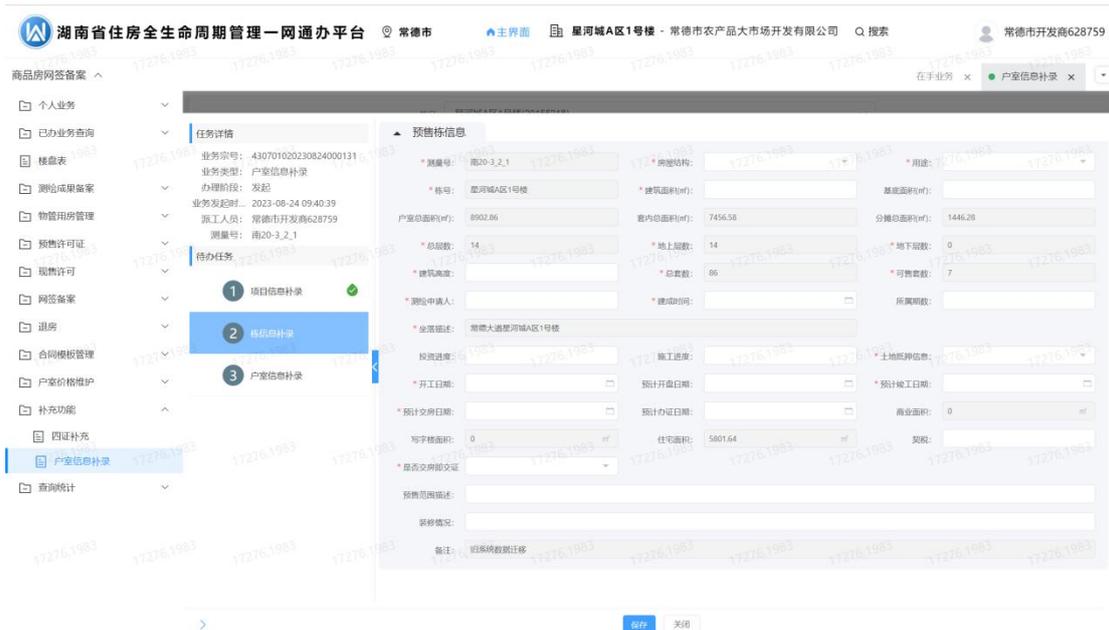
户室信息补录由开发商发起，点击应用商品房网签备案，左侧菜单栏补充功能-户室信息补录，选择需补录的栋号后即可发起户室信息补录业务。



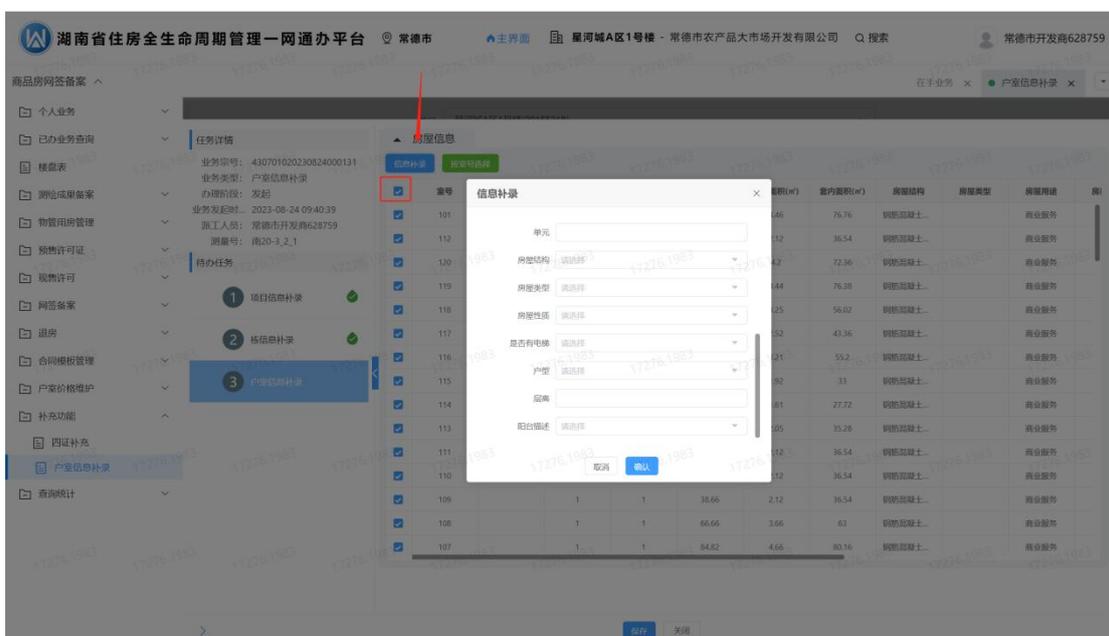
项目信息补录，需对该项目缺失的信息进行补录，输入带*号的必填项，点击保存即可完成项目信息补录。



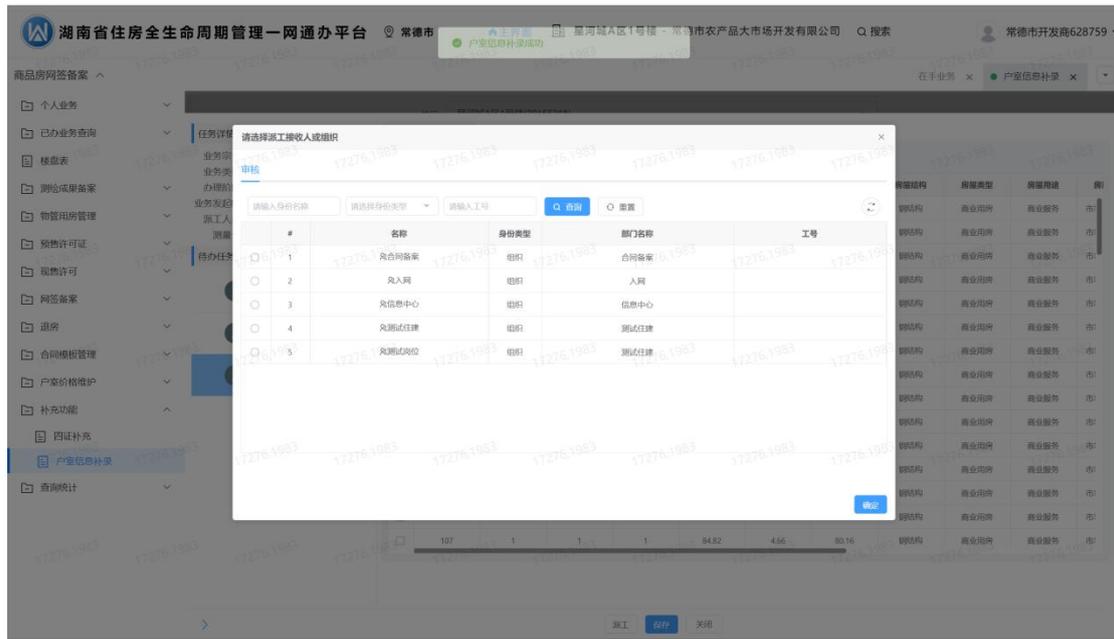
栋信息补录，需对该栋缺失的信息进行补录，输入带*号的必填项，点击保存即可完成栋信息补录。



户室信息补录，需对该栋下面所有的户室信息进行补录，全选户室后，点击信息补录按钮，即可批量补录所有户室信息。



完成上面所有信息补录后即可派件到主管部门进行审核。



主管部门人员接件后，填写审批意见，确认无误后归档业务完成。