# 附件2

# 第五师双河市商品房预售资金监督管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为进一步加强师市商品房预售资金监督管理，维护房地产市场交易秩序，保障商品房交易双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《新疆维吾尔自治区商品房预售资金监管办法》《关于规范商品房预售资金监管的意见》等法律法规，结合师市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在师市行政区域内批准预售的商品房建设项目（含经济适用房、限价房），其预售资金的收存、支取、使用及其监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业自取得《商品房预售许可证》后至通过竣工验收备案前，在预售商品房时，购房人按合同约定支付的全部房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

 本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

 本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

**第四条** 师市住房和城乡建设局是新建商品房预售资金监管主管部门（以下简称主管部门），负责制定相关政策措施；负责商品房预售资金的监管组织、协调和监督；督促检查商品房预售资金监管实施情况，依法查处预售人违法违规行为。

第五师住房和城乡建设发展服务中心（以下简称监管机构）受师市住房和城乡建设局委托，负责商品房预售资金监管业务受理、审核、账户管理工作。

**第五条** 金融监管机构严格落实国家有关规定，加强对预售资金监管银行监督、管理，确保预售资金收存及时、管理安全、拨付规范。

**第六条** 商品房预售资金监管遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

**第七条** 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至商品房项目完成房屋所有权首次登记终止。

**第八条** 监管机构应当建立以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统，推动房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。

第二章 监管银行及账户

**第九条** 主管部门应综合商业银行监管能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。主管部门应当与中标银行签订商品房预售资金监管金融服务协议，建立监管银行名录。

**第十条** 主管部门应当对监管银行名录实施动态调整，原则上以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责或无法承担预售资金监管工作的银行。

**第十一条** 监管银行与主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务，并与房屋交易合同网签备案系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

**第十二条** 预售人申请商品房预售许可前，应当按照“一证一户”的原则，在主管部门确定的监管银行名录中选择商业银行，按幢或者多幢开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），并在《商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》中载明。

未开立监管账户的，监管机构不得核发《商品房预售许可证》。

 **第十三条** 监管账户仅限对应项目预售资金的收存、拨付。监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务；监管账户不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。

**第十四条** 监管机构、监管银行、预售人三方应当签订商品房预售资金监管协议（以下简称“监管协议”）。监管协议应明确各方权利、义务和责任，明确预售资金收存和使用方式、监管额度及违约责任等内容。

**第十五条** 预售人申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管计划，并提交预售资金监管协议，协议主要内容在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

预售资金监管计划应包括以下内容：

1. 项目重点监管额度，包括单体工程重点监管额度明细；（二）项目用款计划；

（三）监管银行、账户名称、账号；

（四）其他需要说明的情况。

**第十六条** 预售人取得《商品房预售许可证》后，应将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置进行公示。

**第十七条** 商品房预售资金监管协议一经签订，原则上不允许变更。预售人需变更监管银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等相关信息的，应当到监管机构、监管银行办理相关变更手续。

**第十八条** 预售人变更监管银行的，在项目暂停网上签约后，同监管机构、原监管银行解除监管协议，重新选定监管银行，开立新监管账户，签订商品房预售资金监管协议；项目已销售的，还应向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行变更情况，并将原监管账户内资金全部转入新开立的监管账户，撤销原监管账户。

第三章 预售资金收存、支取和使用

**第十九条** 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，不得存入其他账户。

预售人与购房人签订商品房预售合同后，应当向购房人开具监管账户缴款单。

购房人应当凭缴款单，将全部购房价款直接存入监管账户。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，监管账户作为贷款唯一到账账户。

**第二十条** 办理商品房预售合同网签备案时，应当核对预售资金已存入监管账户的凭证。对于未按规定将预售资金存入监管账户的，不得办理商品房预售合同网签备案。

**第二十一条** 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金实行专款专用，必须用于购置本项目建设的建筑材料、设备和支付施工进度款、法定税款及工程设计、工程监理、给排水接入、电力接入、燃气接入、消防设施建设、小区绿化和道路等配套设施建设费用的资金。

重点监管资金不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及预售人员工工资等费用；在监管账户存续期间商业银行不得擅自扣划；设立子公司的预售人集团公司不得抽调。

**第二十二条** 商品房预售资金监管额度比例。

凡纳入师市预售资金监管范围的商品房开发项目，重点监管资金标准为项目总预售款的50%，项目总预售款为项目批准预售面积乘以预售备案均价的金额。入账资金超过重点监管资金总额（或节点最低留存比例）后，超出部分为非重点监管资金。

存在以下情形之一的商品房项目，将按其严重程度及后果提高重点监管资金比例至项目总预售款的55%—70%:

(一)预售合同网签后30日内未办理网上备案；

(二)纳入资金监管后，新增不良信用记录；

(三)拖欠农民工工资；

(四)不按规定通过监管账户收取房款；

(五)在建项目存在查封、资产冻结、销售纠纷和群众投诉的；

(六)监管预售资金申请用款未按照要求使用的。

**第二十三条** 购房款交存和监管资金入账。

预售人应当协助购房人选择以下方式，将新建商品房预售资金交入监管账户：

(一)购房人通过专用销售终端(专用POS机),将购房款直接交存监管账户，预售人依据专用POS机签单为购房人换领购房专用发票；

(二)购房人凭预售人监管系统打印的交款通知书，到商业银行网点柜台或其它方式将购房款直接交入监管账户，预售人依据购房人提供的交款凭证或交款记录，为购房人换领购房专用发票。

办理网上签约且首付款入账的予以备案，超过30天后无资金入账的应提供情况说明材料。

办理网上签约90天后，全款及商业贷款购房方式入账金额小于总房款的，将冻结预售人网上签约权限。

办理网上签约180天后，公积金贷款及异地贷款购房方式入账金额小于总房款的，将冻结预售人网上签约权限。

预计在规定时间内无法存入总房款的，预售人应提前10天向监管机构报备。

**第二十四条** 重点监管资金额度可根据工程建设进度进行动态调整，首次拨付节点不得早于施工形象进度完成50%前，最后拨付节点为完成不动产首次登记。

预售人按照主体结构完成总层数一半、主体结构封顶、单体竣工验收合格、项目竣工验收备案、完成不动产首次登记五个节点，申请拨付重点监管资金：

（一）施工形象进度达到一半的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的60%；

（二）施工形象进度达到主体结构封顶的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的40%；

（三）单体竣工验收合格的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的15%；

（四）完成项目竣工验收备案的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的5%；

（五）完成不动产首次登记，监管协议无其他约定的，可以全额拨付剩余监管资金。

**第二十五条** 预售人申请拨付重点监管资金时，需向监管机构提供以下资料：

(一)《重点监管资金拨付申请表》;

(二)拨款支票和前一次用款证明；

(三)经办人委托书、身份证明；

(四)申请施工进度款的，应提供印证材料。

(五)要求提交的其他相关资料。

**第二十六条** 监管账户内资金未达到重点资金监管额度时，确因工程建设需要，支付农民工工资和其他建设直接费用，预售人可以申请使用重点监管资金额度内的资金，但一个预售项目累计申请次数不得超过5次，且累计申请使用金额不得超过重点监管资金总额的10%。

**第二十七条** 监管机构在受理开发企业用款申请后，应于受理之日起3个工作日内进行审核。符合条件的，出具《商品房预售重点监管资金提取单》，有下列情形之一的，予以驳回，并说明理由：

(一)申请资金超出使用节点或用款额度的；

(二)实际用途、收款单位与合同约定不符的；

(三)该项目前期申请用款未按照要求使用的；

(四)未按照规定将预售资金全部存入监管账户的；

(五)不按照规定使用预售资金的其他情形。

**第二十八条** 非重点监管资金的拨付。

预售资金进入监管账户，达到重点资金监管比例后，预售人可以随时申请提取非重点监管资金，提取的非重点监管资金应当优先偿还本项目抵押贷款及支付建设工程款。非重点监管资金由企业提交《非重点资金提取申请表》和拨款票据并上传至监管系统，监管机构在3日内完成审批并拨付资金。

**第二十九条** 不明入账的处理。购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账，预售人应当及时划分到购房人名下。

**第三十条** 解除买卖合同后的退款处理。预售人与购房人已办理退房手续申请退款的，原则上应使用非重点监管资金支付。非重点监管资金不足的，开发企业可申请使用重点监管资金支付。

**第三十一条** 预售人向监管机构提交《商品房买卖合同备案注销登记表》,申请解除退款部分的监管，监管机构通过房产交易系统核查确认网签备案注销后，通知监管银行将购房人交存到监管账户中的房款退还购房人。

**第三十二条** 监管银行应当在收到《商品房预售监管资金拨付通知书》1个工作日内拨付相应款项。

**第三十三条** 当预售项目存在重大风险隐患时，监管机构应全面接管预售监管账户或建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设，监管银行应当积极予以配合。

第四章 预售资金监管的解除

**第三十四条** 监管协议无其他约定的，在完成房屋所有权首次登记后，未存在纠纷和投诉的，预售人即可申请解除预售资金监管。

**第三十五条** 预售人申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

(一)《解除监管申请表》;

(二)委托书及经办人身份证明；

(三)监管项目的房屋所有权初始登记(不动产首次登记)证明(复印件);

(四)要求提交的其他相关资料。

**第三十六条** 预售人申请解除预售资金监管的，监管机构应当自受理之日起2个工作日内完成审核。对于符合解除监管条件的，由监管机构出具《商品房预售资金监管解除通知书》，监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知书》解除资金监管。

第五章 监督管理

**第三十七条** 主管部门应依据国家法律、法规，并结合师市实际，不断完善商品房预售资金监管制度，负责监督预售资金收存、拨付、使用。

**第三十八条** 监管机构应认真履行监管责任，做好日常预售资金管理工作，建立预售项目巡查制度。

**第三十九条** 监管银行应严格按照监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与监管机构进行对账，配合监管机构开展预售资金监管执法检查工作。发现预售人存在违规挪用重点监管额度内资金问题的，应当立即停止拨付并告知监管机构，监管机构要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当在1个工作日内书面告知监管机构，并严格执行《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）文件相关规定。

**第四十条** 预售人有下列行为之一的，监管机构责令其限期整改，并可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案，逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案，造成严重后果的，依法追究其法律责任：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

（二）变相逃避商品房预售资金监管的；

（三）未按规定使用商品房预售资金的；

（四）提供虚假材料的；

（五）其他违反本办法或监管协议的行为。

**第四十一条** 监管银行擅自拨付监管专用账户内款项，未将购房贷款直接划转至监管专用账户的，监管机构可按照监管协议约定，暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应的法律责任，同时向监管银行管理部门通报。

**第四十二条** 各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，贷款银行为资金监管账户所在银行的，应当在期限内将购房贷款足额转入该套商品房买卖合同注明的监管账户中。如果贷款银行为非本幢商品房对应监管账户所在银行的，预售人应在本办法规定的期限内将按揭贷款全部转入资金监管账户。

**第四十三条** 施工单位、监理单位提供虚假证明协助预售人违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

**第四十四条** 监管机构和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

**第四十五条** 本办法由师市住房和城乡建设局负责解释。本办法实行前取得《商品房预售许可证》的，商品房预售资金监管执行原办法，本办法实行后取得《商品房预售许可证》的商品房预售，按照本办法执行。

**第四十六条** 本办法自印发之日起30日后施行。