

项城市人民政府文件

项政〔2017〕35号

项城市人民政府 关于印发项城市商品房预售资金监管 办法的通知

各镇人民政府、办事处，市人民政府各部门：

《项城市商品房预售资金监管办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2017年11月14日

项城市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益，防范交易风险，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）等有关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存、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将其开发的商品房在房屋所有权首次登记完成前进行预售，由购房人按照合同约定支付的全部房价款。

第四条 市国土资源局是本市商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责本办法的组织实施。市国土资源局所属的商品房预售资金监管机构（以下简称监管机构）具体负责本市商品房预售资金的监管工作。

第五条 商品房预售资金监管，应当遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用的原则。

第六条 商品房预售资金实行全程监管。对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。重点监管资金标准由监管部门组织相关专业机构结合区域、工程进度、用途等因素综

合测定，经监管部门批准后进行公示。

监管部门应当根据房地产开发企业的资质、经营业绩和诚信记录等因素，逐步建立商品房预售资金分级监管制度；对资质和信用等级较高、经营业绩较好、无不良行为记录的房地产开发企业，可降低其重点监管资金标准。

第七条 商品房预售资金的监管期限，自建设项目办理国有土地使用权首次登记开始，至项目竣工办理房屋所有权首次登记止。

第八条 本市建立统一的商品房预售资金监管系统(以下简称监管系统)，通过监管系统对新建商品房预售资金实施网络化管理。

第二章 预售资金监管协议

第九条 监管部门应当选择具备保证资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，与其签订商品房预售资金监管合作协议(以下简称监管合作协议)，由其配合监管机构开展商品房预售资金监管业务。

第十条 房地产开发企业办理国有土地使用权首次登记后，应当选择与监管机构签订合作协议的商业银行(以下简称监管合作银行)，设立商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)，并与监管机构、监管合作银行签订《项城市商品房预售资金监管协议书》(以下简称三方协议)。监管协议应包括以下监管协议应包括以下内容：

- (一) 当事人的名称、地址;
- (二) 监管项目的名称、坐落;
- (三) 监管账户名称、账号;
- (四) 不动产权证证号/国有土地使用证证号、土地面积; 建筑面积、总套数、工程预算清册总额;
- (五) 监管项目范围和预售款监管内容;
- (六) 违约责任及争议解决方式。

签订商品房预售资金监管协议后,监管合作银行应当向房地产开发企业预发放资金监管账户。一个预售项目只能设立一个监管账户。一个预售项目是指对应的一个商品房预售许可证中指定预售的所有房屋。

第十一条 房地产开发企业签订三方协议时,应当向监管机构提供以下资料:

- (一) 施工合同及建筑材料、设备购销合同等;
- (二) 工程进度、工程款支付情况表和资金使用计划;
- (三) 项目成本预算书;
- (四) 招标文件、中标通知书;
- (五) 监管机构要求的其他资料。

前款第一项规定的资料发生变更的,房地产开发企业应当自变更之日起 15 个工作日内向监管机构提供变更后的相关资料。开发企业变更监管账户,须经监管机构确认公布后并重新签订预售款监管协议,同时应及时告知购房人,在申请变更监管账户期间,暂停该项目的网上预售及网签备案。

第三章 预售资金缴存管理

第十二条 房地产开发企业应当在商品房买卖合同中注明监管账户等信息,协助购房人将房价款直接存入项目监管账户,不得直接收取任何性质的房价款。

第十三条 购房人应当按照商品房买卖合同约定的交款方式及时限,凭商品房预售资金缴款通知书,将房价款直接存入商品房买卖合同中载明的监管账户。

监管合作银行核实缴款信息后,按照缴款通知书收取预售资金并向购房人出具缴款凭证。房地产开发企业应当根据合作银行出具的缴款凭证为购房人换取交款票据。

购房人申请商品房贷款的,按揭银行应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至监管账户。

第四章 预售资金使用管理

第十四条 监管账户内预售资金超过重点监管资金标准后,房地产开发企业可以申请使用重点监管资金,并将其用于购置本项目建设所必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费及其他相关费用。

监管账户内预售资金未达到重点监管资金标准,房地产开发企业确需使用重点监管资金用于本项目建设的,由监管机构按照三方协议的约定进行审核,对符合约定条件的,按照本办法的规定办理资金使用手续。

第十五条 使用重点监管资金应当以项目工程进度和资金使用计划为依据，按照取得商品房预售许可后 1 个月、结构封顶、竣工验收、完成房屋所有权首次登记等环节设置资金使用节点。

完成房屋所有权首次登记前，监管账户内的资金余额不得低于重点监管资金的 10%。

第十六条 房地产开发企业需要使用重点监管资金的，应当向监管机构提出申请，并根据下列不同申请款项提供相应的资料：

（一）申请施工进度款的，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位及其造价证明；

（二）申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同；

（三）申请设计、监理等相关费用的，提供相关合同或者缴费证明；

（四）申请法定税费的，提供相关通知证明；

（五）申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明。

第十七条 监管机构受理房地产开发企业的用款申请后，应当按照三方协议的约定和本办法的规定在 5 个工作日内进行审核，对符合条件的，出具同意拨付证明；有下列情形之一的，出具不予拨付通知书，并说明理由：

（一）申请资金超出用款额度的；

（二）实际用途、收款单位与合同约定不符的；

（三）该项目之前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。

第十八条 监管合作银行应当依据监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息,在3个工作日内将资金拨付给与房地产开发企业签约的合同当事人或者相关单位。

第十九条 监管合作银行应当按照合作协议约定的时间和方式将监管账户的收支情况等相关信息汇总后,提供给监管机构。

第二十条 房地产开发企业需要使用非重点监管资金的,应当按照三方协议的约定办理相关拨付手续。

房地产开发企业使用非重点监管资金,应当优先偿还本项目抵押贷款。

第二十一条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的,房地产开发企业可以向监管机构提交退房退款申请书,申请解除该部分退款的监管。监管机构应当在5个工作日内进行核实,经核实情况属实的,通知监管合作银行解除对该部分房款的监管。

第二十二条 有关部门对监管账户资金进行冻结或者扣划的,监管合作银行有义务证明新建商品房预售资金及监管账户的性质,并及时书面告知监管机构。

第二十三条 房地产开发企业完成房屋所有权初始登记后,应当书面告知监管机构。监管机构应当在3个工作日内进行核实,经核实情况属实的,通知监管合作银行撤销对监管账户的监管。

第五章 法律责任

第二十四条 房地产开发企业有下列行为之一的，由监管部门责令限期改正，并可按照三方协议的约定暂停其监管资金拨付；逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约系统，并按照有关规定予以处理，同时记入房地产开发企业信用档案，向社会公示：

- （一）未按照规定使用新建商品房预售资金的；
- （二）未按照规定将房价款存入监管专用账户的；
- （三）以收取其他款项为名变相逃避监管的。

第二十五条 监管合作银行未按照规定或者协议约定及时入账、拨付监管资金或者挪用监管资金的，由其上级主管部门责令改正、追回款项，监管机构可按照合作协议的约定与其取消合作关系，并追究其法律责任。

第二十六条 监管部门、监管机构的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以处理。

第六章 附 则

第二十七条 本办法自印发之日起施行，原项政〔2013〕4号文件废止。