

项城市人民政府办公室文件

项政办〔2017〕132号

项城市人民政府办公室 关于印发项城市商品房预售资金监管 实施细则的通知

各镇人民政府、办事处，市人民政府各部门：

为进一步规范市区商品房预售资金监督管理，确保商品房预售资金用于相关工程建设，防止商品房交易风险，保障预售商品房当事人的合法权益，维护房地产市场正常秩序，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》和《项城市商品房预售资金监管办法的通知》等有关规定，在调查研究和广泛征求意见基础上，制定了《项城市商品房预售资金监管实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



项城市商品房预售资金监管实施细则

为进一步规范市区商品房预售资金的监督管理,维护商品房交易双方当事人的合法权益,保证商品房预售资金专款专用,促进房地产市场健康有序发展,根据《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》和《项城市商品房预售资金监管办法的通知》等有关规定,结合我市实际情况,制定本实施细则。

一、预售款监管的主管部门及监管机构

项城市国土资源局是我市商品房预售资金监管的主管部门(以下简称监管部门),负责组织实施预售款监管工作。下设的商品房预售资金监管机构(以下简称监管机构),负责商品房预售资金的具体监管工作。

二、监管部门的职责

- (一)督促检查商品房预售资金监管的实施情况;
- (二)办理商品房预售资金监管协议的备案工作;
- (三)受理商品房预售资金收缴、使用中违法违规行为的投诉处理;
- (四)商品房预售资金监管其他有关工作。

三、预售款监管范围

本市行政区域内的商品房开发项目。

四、预售款监管合作银行的确定

在我市具备办理商品房按揭业务并与监管部门签订合作

协议的商业银行（支行级），均可成为商品房预售款监管合作银行。

五、预售款监管帐户设立及监管协议的签订

开发企业在取得国有土地使用权首次登记后，项目开工前，可按照监管部门制定的监管银行开设预售款监管账户（以下简称监管账户），并与市监管部门、监管合作银行签订预售款监管协议。

（一）监管协议应包括以下内容：房地产开发企业的名称、地址；监管项目的名称、坐落；监管账户名称、账号；

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；监管项目范围和预售款监管内容；违约责任及争议解决方式等。

（二）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：施工合同及建筑材料、设备购销合同等；工程进度、工程款支付情况表和资金使用计划；项目成本预算书；招标文件、中标通知书；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。

（三）签订商品房预售资金监管协议后，监管银行应当向房地产开发企业预发放资金监管账户，用于申请办理监管项目的《商品房预售许可证》。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。

六、监管协议备案

房地产开发企业签订监管协议、取得监管合作银行发放的资金监管账号后，应当向项目所在地的预售资金监管的主管部门申请商品房预售资金监管协议的备案，并提供以下材料：

1. 商品房预售资金监管协议备案申请表；
2. 商品房预售资金监管协议；
3. 监管合作银行发放的资金账户账号；
4. 监管部门要求的其他材料。

七、监管账户绑定

（一）监管部门在受理商品房预售许可申请时，应当查验商品房预售方案中预售款监管的落实情况。《商品房预售许可证》中应载明监管账户。

（二）开发企业预售商品房时，应当向承购人告知监管账户，售楼广告、说明书和购房合同应当载明监管账户，不得提供其他账户收存预售款。

八、监管账户的变更

房地产开发企业变更预售资金监管合作银行或者资金账户的，须经原监管银行同意，向预售许可所在地的资金监管的主管部门提出申请，经批准后重新签订商品房预售资金监管协议、开立新的资金账户账号，将原资金账户中的预售资金全部转入变更后资金账号，同时解除原监管协议、注销原资金账户账号，并在5个工作日内重新签订商品房预售资金监管协议，

报监管部门备案。房地产开发企业在申请变更预售资金监管合作银行或资金账户期间，暂停该项目的网上预售及网签备案。

九、预售款的收存

(一) 预购人持缴款通知单到银行将购房款直接存入商品房预售款监管合作银行的专用帐户后，方可办理网上签约。采用一次性付款方式购买商品房的预售款和采用分期付款方式、按揭贷款方式购买商品房的首付款必须全额存入监管账户，方能办理网上签约。分期付款余额、按揭贷款和住房公积金贷款，在签订《商品房买卖合同》中，必须注明付款次数、每次付款金额和时间，并按合同约定分别由承购人、贷款银行和公积金管理部门直接汇入监管账户。

(二) 购房人在办理商品房预售款汇款手续时，监管合作银行应按缴款通知单要求将预售房款汇入监管账户，出具缴款凭证，并及时将缴款信息上传监管平台。监管合作银行不得将预售款直接支付给预售人或转作他用。

十、预售款分类

(一) 预售款分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金，是指用于保证监管对象取得项城市房屋竣工验收备案证书所需的工程建设费用和应交税款的预售款。一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售款。

(二) 重点监管资金由工程建设费用(含建筑工程、区内基础设施及公共配套设施)、不可预见费(工程建设费用的20%)和销售收入的税款组成。工程建设费用依据建设工程造

价管理部门发布的建设工程单位综合造价乘以建筑面积核定。

十一、预售款拨付

房地产开发企业申请使用商品房预售资金，应逐季编制用款计划，并按计划分次向监管合作银行提出申请。用款计划应当按建设工程形象进度完成情况或建设工程施工合同约定的付款节点制定。商品房预售款必须用于相关的工程建设。

（一）拨付方式。

重点监管资金按以下工程建设进度使用：

1. 取得预售许可证后，首次可使用资金额度不超过重点监管资金的 30%；
2. 主体结构封顶前，可累计使用资金额度不超过重点监管资金的 60%；
3. 建筑单体竣工验收的，可累计使用资金额度不超过重点监管资金的 80%；
4. 综合查验合格后，可累计使用资金额度不超过重点监管资金的 90%；
5. 房地产开发项目取得该项目房屋所有权首次登记后，留存的工程建设费全部拨付。

（二）税款按已销售收入的 10%留存，留存的税款专款专用，随时申请随时支付。

（三）开发企业申请使用重点监管资金时，监管机构应对所提交的材料进行审查，应当在 5 个工作日内给予答复，符合拨付条件的，出具同意拨付证明，通知监管银行 3 个工作日内

以拨付。

(四)有下列情形之一的,出具不予拨付通知书,并说明理由:

1. 申请资金超出用款额度的;
2. 实际用途、收款单位与合同约定不符的;
3. 该项目之前用款未按照要求使用的;
4. 未按照规定将预售资金全部存入监管账户的;
5. 不按照规定使用预售资金的其他情形。

(五)房地产开发企业在销售过程中若发生退款的,由房地产开发企业提出申请并提供相关证明材料和购房人账户,监管机构审核相关材料后将相关款项以转账方式退购房人。

(六)监管合作银行应在每月 10 日前出具监管项目的预售资金收缴、支出情况对账单,并在对账单中明确预售资金支出的用途。房地产开发企业应于每月 15 日前向商品房预售资金的监管机构报送工程完成的形象进度以及监管合作银行出具的预售资金收缴、支出情况对账单,并附送明细表。

十二、预售款监管的解除

监管项目在取得房屋所有权首次登记后,开发企业可向监管机构申请终止预售款监管,经监管部门审核后,立刻解除预售款监管。

十三、相关责任

(一)开发企业不按规定交存、使用预售款,以收取其他款项为名变相逃避监管,或提供虚假申报材料骗取预售款的,

监管部门责令限期改正，并依照《城市商品房预售管理办法》的规定予以处罚。

（二）监管银行未按预售款监管协议擅自拨付监管资金的，除承担相应法律责任外，不得再从事预售款监管事宜。监管部门将相关情况告知银行业监管部门，由其按照相关监管规定进行处理。

（三）监管部门工作人员有玩忽职守、徇私舞弊，应当核准拨付资金而不及时核准、不应当核准拨付资金而核准等情形的，依法予以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十四、本细则由市国土部门负责解释，自发布之日起施行