

松原市住房和城乡建设局关于 面向社会征求《松原市商品房预售资金监督 管理办法(暂行)（征求意见稿）》意见的通知

为加强商品房预售资金的监督管理,预防和降低房地产交易市场风险,保障商品房交易双方当事人的合法权益,促进我市房地产市场健康有序发展。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》《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》《关于转发〈住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》等法律法规规定,结合我市实际,经市政府同意我局代市政府草拟了《松原市商品房预售资金监督管理办法(暂行)》请社会各界人士提出意见和建议,我局将在社会各界人士意见的基础上进一步修改完善,报请市政府审定。

希望各界人士积极参与,并将相关意见和建议,连同姓名及联系方式,以电子邮件形式反馈至邮箱:364342933@qq.com,征求意见从2022年6月16日开始,到2022年7月2日结束。

附件:《松原市商品房预售资金监督管理办法(暂行)
(征求意见稿)》

松原市商品房预售资金监督管理办法(暂行)

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理,预防和降低房地产交易市场风险,保障商品房交易双方当事人的合法权益,促进我市房地产市场健康有序发展。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》《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》《关于转发〈住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》等法律法规规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上按照《城市商品房预售管理办法》中满足资金监管规定要求取得《商品房预售许可证》的建设项目,其商品房预售资金的存入、使用和监督管理工作,适用本办法。

本办法所称商品房预售资金,是指开发企业在取得商品房预售许可后将其开发建设商品房预售给买受人,由买受人按合同约定支付的首付款、分期付款、一次性付款、商业贷款、住房公积金贷款以及其他形式的全部预购房

款。

本办法所称监管银行,是指与开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管账户的银行。

本办法所称开发企业,是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本办法所称买受人,是指购买预售商品房的法人、自然人和其他组织。

第三条 市住建局作为市房地产主管部门(以下简称“管理部门”)负责《办法》的制定。

市房屋产权交易管理中心作为商品房预售资金监管管理机构(以下简称“管理机构”),具体负责市本级新建商品房预售资金监管工作的组织和实施,并履行以下职责:

- (一) 负责预售资金的存入、使用等日常管理工作;
- (二) 负责组织并与开发企业和监管银行签订《松原市商品房预售资金监管协议》(以下简称“监管协议”);
- (三) 建立、维护和管理商品房预售资金监管信息系统;会同金融监管部门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。
- (四) 负责检查商品房预售资金存入及使用的情况;

(五) 商品房预售资金监管比例确定、代表管理部门对违法违规行为的处罚等其他有关工作。

第四条 商品房预售资金监督管理，遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。商品房预售资金监管期限自开发企业取得商品房预售许可证开始，至房屋所有权首次登记后止。

第二章 监管账户的设立

第五条 每年一次通过公开招标方式建立我市从事商品房预售资金监管业务的商业银行库。综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。具体承担监管业务的商业银行由房地产开发企业自行决定。

第六条 开发企业在申请《商品房预售许可证》时，工程形象进度需要满足以下条件：

(一) 3层以下(含3层)的商品房项目应当完成基础和结构工程；

(二) 4层以上(含4层)的商品房项目，有地下室的，应当完成基础和首层结构工程；无地下室的，应当完成基础和4层结构工程。

同时，申请《商品房预售许可证》前，应当就监管项

目的基本情况、监管内容、监管账户、监管时间、用款使用计划、违约责任等内容与管理机构、委托的监管银行共同签订监管协议。协议主要内容要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。此协议一式三份，开发企业一份、监管银行一份、管理机构一份，并向管理机构通过信息系统提供以下资料：

- （一）监管项目（按幢或多幢）的工程形象进度表；
- （二）监管项目各工程节点的用款使用计划；
- （三）监管项目成本预算书。

项目各工程节点的用款使用计划是根据项目所需的基础施工、建筑安装、材料设备、配套建设等费用确定项目工程建设费用，并按照项目建设方案、施工进度编制的资金使用计划。资金使用计划应按照规划设计总层数三分之一；规划设计总层数四分之三；主体结构封顶；外墙外保温、门、窗施工完毕；达到建设工程竣工验收备案；完成房屋所有权首次登记等六个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。

第七条 签订监管协议后，监管银行向开发企业发放资金监管账户，用于申请办理监管项目的《商品房预售许可证》，开发企业按照一个《商品房预售许可证》申请对应一个账户的原则设立监管账户。监管项目预售过程中，

原则上不得变更监管银行以及监管账户。

第八条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在预售方案中明确预售资金监管的以下事项：

- (一) 选定的监管银行，并提交监管协议；
- (二) 监管项目的工程建设费用；
- (三) 监管项目各工程节点的用款使用计划；
- (四) 监管账户名称、账号；
- (五) 涉及的其他情况。

第九条 开发企业应当在取得建设项目《商品房预售许可证》后，监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置公示。

第十条 开发企业预售商品房时，应当告知买受人将购房款（包括定金、首付款、购房贷款等）直接存入监管账户，并凭银行出具的交款凭证为买受人换领购房票据；买受人通过资金监管专用 POS 机，将预售资金直接存入监管账户，开发企业依据 POS 机签单为买受人换领购房票据；涉及买受人贷款的，买受人应当委托贷款机构将发放的贷款直接拨付至预售资金监管账户。住房公积金管理中心参照商业银行按揭贷款金额拨付方式，直接拨付至预售资金监管账户。

第十一条 预售资金应当全部存入相应的监管账户，开发企业不得以其他方式自行收取商品房预售资金。

第三章 预售资金监管额度及使用

第十二条 商品房预售资金监管额度为项目总预售款的 30%，总预售款以开发企业办理预售许可时报备的房屋备案价格和批准预售的商品房面积的乘积核定。

管理机构可依据市建设工程造价管理部门公布的建设项目建筑安装、区内配套等定额价格，考虑结构、用途、层数及项目交付使用条件等因素，并根据市场情况及需要对商品房预售资金监管比例适时调整，一般不低于项目总预售款的 25%，不超过项目总预售款的 30%。

存在以下情况的开发企业商品房预售资金监管额度为项目总预售款的 30%。

- 1、开发企业开发的项目曾被认定为无籍房的开发企业。
- 2、资质为新开办的开发企业。
- 3、2018-2022 年所开发的区块出现过房地产乱象的开发企业。
- 4、出现涉访问题尤其是出现过省督、国督案件的开发企业。

第十三条 商品房预售资金监管账户累计进账金额达

到资金监管额度后，监管银行应立即告知开发企业，开发企业则可向管理机构申请使用监管资金，并可自行提取监管额度以外的资金。

第十四条 商品房预售监管资金达到监管额度后由开发企业分期申请使用，专项用于支付该项目自取得预售许可，到完成不动产首次登记所需的建筑材料、设备和施工进度款等与该项目工程建设有关的支出。

(一) 建成层数达到规划设计总层数三分之一时，可申请使用商品房预售资金监管额度的百分之二十；

(二) 建成层数达到规划设计总层数四分之三的，可申请使用商品房预售资金监管额度的百分之二十(总计为总额度的百分之四十)；

(三) 达到主体结构封顶的，可申请使用商品房预售资金监管额度的百分之二十(总计为总额度的百分之六十)；

(四) 外墙外保温、门、窗施工完毕可申请使用商品房预售资金监管额度的百分之二十(总计为总额度的百分之八十)；

(五) 完成建设工程竣工验收备案的，已售房屋不动产发票开具完毕，提交其证明文件，可申请使用商品房预售资金监管额度的百分之十(总计为总额度的百分之九十)；

(六) 完成房屋所有权首次登记, 予以全额返还商品房预售监管剩余资金和利息。

第十五条 开发企业申请使用商品房预售监管资金时, 应向管理机构提交下列材料:

(一) 商品房预售资金使用申请表

(二) 《房地产开发项目手册》

(三) 《商品房预售许可证》

(四) 监管节点证明文件:

1、建成层数达到规划设计总层数三分之一的, 开发企业向管理机构申请现场核对工程建设进度施工完成情况, 管理机构对完成情况提供证明;

2、建成层数达到规划设计总层数四分之三的, 开发企业向管理机构申请现场核对工程建设进度施工完成情况, 管理机构对完成情况提供证明;

3、主体结构封顶的, 开发企业向管理机构申请现场核对工程建设进度施工完成情况, 管理机构对完成情况提供证明;

4、外墙外保温、门、窗施工完毕的, 开发企业向管理机构申请现场核对工程建设进度施工完成情况, 管理机构对完成情况提供证明;

5、通过建设工程竣工验收备案的, 应当提交《建设

工程竣工验收备案证》;

6、完成房屋所有权首次登记的,提交《房屋所有权登记证》等相关资料。

第十六条 管理机构应当自受理开发企业用款申请之日起三个工作日内完成对申请材料的审核和建设项目工程进度的实地审核,对符合条件的出具同意拨付通知书并通知监管银行,对不符合条件的,向开发企业出具不予拨付通知书,并说明理由。

管理机构同意拨付的,监管银行应依据管理机构同意拨付的通知书,在一个工作日内拨付核准使用的监管资金,未经管理机构核实同意,监管银行擅自拨付监管额度内资金的,应当负责追回资金,无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第十七条 监管账户累计进账金额未达到资金监管比例时,开发企业与买受人解除商品房预售合同已履行相关手续的,开发企业可向管理机构申请从监管资金中退回相应购房款,管理机构凭房屋交易管理机构出具的商品房买卖合同备案撤销证明通过信息系统告知监管银行即时解除对该房款的监管。

监管账户累计进账金额超过预售资金监管额度时,开发企业与买受人解除商品房预售合同的,由开发企业自行

结算退款。

监管银行应保证专用账户内资金的安全,加强与管理机构的协作,建立预售资金监管协调机制,利用信息系统实现预售项目销售量、预售资金存入支出等信息的即时传递与数据交换,并按照规定向管理机构报送专用账户预售资金的出入账信息,配合管理机构对预售资金存入及支付使用情况进行检查,监管银行如发现商品房预售资金未进入专用账户或其他影响预售资金监管的有关事宜,应及时告知管理机构。

第十九条 针对人民法院保全、执行商品房预售资金的,委托监管银行应按照规定按照《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)规定执行。

第四章 预售资金监管的解除

第二十条 开发企业办理房屋所有权首次登记后,应当到管理机构申请解除预售资金监管。管理机构收到申请后,对符合申请条件的应当于三个工作日内通知监管银行解除预售资金监管,并出具同意解除监管通知书,解除监管后的账户及剩余资金,由开发企业自行处理;对不符合申请条件的,向开发企业出具不予解除监管通知书,并说

明理由。

第五章 违规行为的处理

第二十一条 开发企业有下列行为之一的，由管理机构约谈开发企业负责人，责令限期改正，依据相关规定和监管协议约定暂停企业的网签系统，依法依规进行处理，并将其违法违规情况予以公示、通报，记入企业信用档案，并提供至其它信用信息公示平台：

（一）违反本《办法》规定直接收存商品房预售资金的；

（二）未依照本《办法》规定将监管账户作为按揭贷款到账账户的；

（三）未依照本《办法》规定使用商品房预售资金的；

（四）以收取其他款项为名等变相逃避商品房预售资金监管的；

（五）套取预售监管资金行为的；

（六）其他违反预售资金监管行为的。

第二十二条 对存在群访群诉的房地产项目，或有停工、烂尾风险的项目提高重点监管资金比例。

第二十三条 委托监管银行不得擅自扣划预售账户内资金，如违反规定擅自拨付商品房预售资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应的赔偿责任。对委

托监管银行违反本《办法》规定的，由属地人民银行和银保监部门约谈委托监管银行负责人，进行公开通报，按照有关规定进行处罚。情节严重的，由属地住建部门取消其委托监管银行的资格。

第二十四条 管理机构要会同开发企业、委托监管银行进行每周一次定期对账、每月一次定期审计，发现开发企业存在违规挪用或套取监管资金问题的，应当停止拨付资金，并将对账、审计情况及时抄告市人民银行、银保监部门。管理机构、市人民银行及银保监部门要落实各自责任，强化协同配合，形成监管合力，严厉查处抽调、擅自扣划、违规挪用监管账户内资金等违规行为。

第二十五条 管理部门、管理机构、委托监管银行等相关单位工作人员在预售资金监管工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究法律责任。

第二十六条 本办法自 2022 年 XX 月 XX 日起施行。