济南市商品房预售资金监管办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省商品房预售资金监管办法》和《山东省人民政府办公厅关于做好房地产领域易发问题治理工作的通知》（鲁政办字〔2016〕118号）等法律、法规、规章及相关规定，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、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时购房人支付的全部房价款（包括定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款）。

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。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 济南市住房和城乡建设局（以下简称主管部门）负责商品房预售资金监管工作，组织相关管理信息系统建设，负责指导、监督平阴县、商河县商品房预售资金监管工作。

第四条 商品房预售资金监管，遵循"专户专存、专款专用、重点监管、节点控制"的原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至取得房地产开发项目竣工综合验收(或分期综合验收)备案证明止。

**第二章 监管银行及账户**

第六条　本市范围内，自愿从事商品房预售资金监管业务的商业银行，具备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，并与主管部门签订商品房预售资金监管服务协议（以下简称服务协议）,可以列入商品房预售资金监管银行(以下简称监管银行)名录， 按照服务协议约定条款做好商品房预售资金监管工作。商品房预售资金监管银行名录由主管部门向社会公示。监管银行名录可以动态调整。

第七条 预售人应从主管部门公示的监管银行中，选择监管银行开设预售资金监管专用账户（以下简称专用账户），房地产主管部门、监管银行、房地产开发企业三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）。监管协议示范文本由主管部门制定。未开立监管账户，未签订《商品房预售资金监管协议》的企业，行政审批部门不得核发《商品房预售许可证》。

第八条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。

**第三章 预售资金收存**

第九条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得将预售资金存入监管账户之外的其他账户。

预售人与预购人订立商品房预售合同并网签后，根据合同相关约定，预购人凭预售人出具的《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入监管账户；签订定金合同的，预购人凭预售人出具的《商品房定金监管收存通知单》将定金存入监管账户，正式合同签订后自动转为购房款。

预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，预购人将首付款存入监管账户，并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至房地产主管部门。

《商品房预售资金监管收款凭证》内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、预购人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

第十一条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自批准预售的工程节点开始，到完成建筑安装和区内配套等工程建设、达到竣工综合验收条件所需的单位建筑面积费用；商品房预售资金监管标准，由主管部门根据建设项目的建安造价、区内配套等费用标准确定，并根据市场情况定期调整公布。

商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品房面积与商品房预售资金监管标准的乘积，行政审批部门核发《商品房预售许可证》之前，由房地产主管部门确定监管额度，并在商品房预售资金监管协议中予以载明。

第十二条 商品房预售资金监管按照工程建设进度分为4个控制节点，分别为建成层数达到地上规划总层数一半、主体结构验收、单体竣工验收备案、竣工综合验收备案。控制节点以整层顶板建成为准。

监管资金留存比例，是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。按照建成层数达到地上规划总层数二分之一时，监管资金留存比例为60%；主体结构验收时，监管资金留存比例为30%；竣工验收备案时，监管资金原则上留存比例为15%；取得竣工综合验收备案时，监管终止。

对于高层、超高层或者大体量建筑，可以增加1-2个控制节点，但监管资金留存比例不得突破上述规定。

**第四章 支出和使用**

第十三条 监管额度内的预售资金，企业不得擅自使用；超出部分企业可以自行使用，但应优先用于本开发项目的建设。

第十四条 预售人申请使用商品房预售资金监管额度以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，并不得突破本办法第十二条规定的监管资金留存比例。预售人应当如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

（一）企业用款申请表；

（二）授权委托书及受托人身份证复印件；

（三）按建成层数控制节点申请的，提交区住建部门及项目建设、施工、监理单位签字(章)的施工进度证明和楼体外立面施工的彩色照片；

（四） 按主体结构验收节点申请的，提交《主体结构工程质量验收报告》；

(五) 按取得工程竣工验收备案节点申请的，提交《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

（六）预售人已经向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位拨付款项的，提供付款证明；预售人拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户。

（七）法律、法规规定的其他文件材料。

第十五条 济南市房地产企业信用评定为AAA级企业，监管额度的节点降低5个百分点。AA级企业，监管额度的节点降低3个百分点。

第十六条 在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的见索即付保函部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的30%。出具保函的银行应从主管部门公示的监管银行中选取。

第十七条 房地产主管部门应当依据省住房城乡建设厅、省财政厅联合发布的《山东省新建物业质量保修金管理办法》（鲁建发〔2016〕5号）有关规定，按物业主管部门的要求，在核发房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件前，按照商品房预售资金监管协议约定，从监管账户中一次性划转规定数额的保修金到指定专户，并告知预售人。

第十八条　主管部门收到房地产开发企业提交的资料,经核实，符合条件的，3个工作日内核发《商品房预售资金降低监管额度通知书》。监管银行收到主管部门核发的《商品房预售资金降低监管额度通知书》后，3个工作日内调整监管资金的额度。

第十九条 预售人与预购人解除商品房买卖合同的，专用账户内预售资金未达到监管额度时，预售人可持主管部门出具的证明文件，向监管银行申请退回购房款；监管银行将监管资金退回预购人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。专用账户内预售资金已达到监管额度的，预购人及时退回相应购房款。

**第五章 终止和解除**

第二十条 预售项目已取得综合验收(或分期综合验收)备案证明的，开发企业持综合验收(分期综合验收)备案证明、申请书和授权委托书及受托人身份证复印件，向主管部门申请办理终止预售资金监管手续。房地产主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行审核，符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》;不符合条件的，出具不予终止通知单。

第二十一条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

**第六章 法律责任**

第二十二条 预售人有下列行为的，房地产主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，并依法予以行政处罚:

(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)其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十三条 施工、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业骗取降低预售资金重点监管额度的，由主管部门依法追究相关责任。

第二十四条 监管银行有下列行为的，房地产主管部门按照商品房预售资金监管合作协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任:

(一)未经房地产主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的;

(二)擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的;

(三)其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十五条 房地产主管部门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。

**第七章 附 则**

第二十六条 本办法自 年 月 日起施行，有效期至 。《济南市商品房预售资金监督管理办法》（济建发〔2016〕2号）同时废止。