儋州市商品房预售资金监管实施细则

第一章 总 则

1. 为加强商品房预售资金监督管理，保障预售商品房工程建设顺利进行，防范商品房交易风险，维护当事人合法权益，确保房地产市场平稳健康发展，依据《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》、《城市商品房预售管理办法》和《海南省商品房预售资金监管暂行办法》等规定，结合我市实际，制定本实施细则（以下简称“本细则”）。
2. 儋州市住房和城乡建设局是本市商品房预售资金监管的主管部门（以下简称“市住建部门”），市住建局可以委托具有管理公共事务职能的机构具体负责本市新建商品房预售资金监管的实施工作。
3. 本细则所称“新建商品房预售资金”是指预售商品房的房地产开发企业依法将其开发的商品房出售，由购买人按《商品房买卖合同》约定支付的定金、预付款、房价款（包括首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款和住房公积金贷款）、保证金等各种款项。
4. 本细则所称监管银行（即开户银行）是指与房地产开发企业签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”）、设立商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）的银行。
5. 凡在本市行政区域内批准预售的新建商品房建设项目，其预售资金的收缴、使用和监督管理工作，适用本细则。
6. 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、多方监督”原则，确保商品房预售资金用于该商品房项目工程建设。
7. 预售资金监管对象范围包括全部批准预售的商品房建设项目。预售商品房的预售资金必须存入预售监管账户，预售监管账户中留存的预售监管资金以确保项目剩余工程顺利完工为原则。当留存的预售监管资金达到规定的监管额度后，房地产开发企业可以使用规定留存的预售监管资金额度以外的其他预售资金，优先用于本项目工程有关建设。
8. 预售资金监管期限自取得《商品房预售许可证》开始，至项目具备办理产权转移登记（即项目已缴清相关税费，购房人可办理转移登记）终止。
9. 监管银行应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能与监管部门商品房预售资金监管系统联网并实现信息即时传递与交换的网络技术条件。
10. 本细则所涉及的各项业务申请、受理和审批~~均~~以“线上办理”、“不见面审批”的方式进行。

第二章 预售资金监管账户的开立

1. 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》前，应在本市选择具备条件的商业银行，按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户。
2. 申请开立监管账户程序
3. 申请

房地产开发企业填写监管账户开立申请表、资金使用计划书及企业基本信息等相关材料后向市住建部门申请办理开立监管账户。

房地产开发企业应持以下材料办理开立监管账户：

1. 开户申请书；
2. 开发企业营业执照正副本；
3. 用款计划书；
4. 土地使用权证；
5. 建设工程规划许可证、施工许可证；
6. 测绘报告；
7. 项目建设方案及施工进度表；
8. 经办人身份证、委托书；
9. 其他应当提供的材料。

以上材料以电子文档或电子扫描件的形式线上提交。

1. 审核

市住建部门受理申请开立监管理账户后3个工作日内完成审核，审核通过的，向房地产开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》。

1. 开立监管账户

房地产开发企业持《新建商品房预售资金监管账户开立通知书》到商业银行开立监管账户。根据《人民币银行结算账户管理办法》等账户管理规定，预售资金监管账户的性质为专用存款账户，户名应由房地产开发企业名称和规划批准的项目名称组成，其中房地产开发企业名称须与该企业基本存款账户名称一致，预留银行签章上的名称须与资金账户的名称一致。

第三章 预售资金监管协议的签订

1. 房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》前，须与开立监管账户的商业银行（即“监管银行”）和市住建局签订三方监管协议。监管协议中应载明房地产开发企业名称、项目名称、坐落、国有土地使用证号、土地面积、总建筑面积、总套数、工程预算清册总额、监管银行、监管账户名称和账号等相关信息。

未签订监管协议的房地产项目，不予发放《商品房预售许可证》。

1. 房地产开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，将预售资金监管开户银行及预售资金监管账户、账号等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在《商品房买卖合同》中载明。

第四章 预售资金监管账户的变更

1. 监管项目发生监管银行或监管账户变更的，可以申请变更，变更期间该监管账户对应的《商品房预售许可证》范围内的新建商品房不得销售。

房地产开发企业变更监管银行或监管账户的，须经原监管银行、市住建部门同意后，经批准解除原监管协议，重新签订新的监管协议，同时将原监管账户中的预售资金全部转入新的监管账户。

房地产开发企业应持以下材料申请变更监管银行或监管账户：

1. 监管账户变更申请书；
2. 原监管账户开户通知书；
3. 原监管账户开户证明；
4. 原监管银行及其上级单位出具同意变更监管账户的证明文件；
5. 企业营业执照及经办人身份证、委托书；
6. 凡已签订监管协议的，房地产开发企业还应当交回原监管协议原件。

市住建部门受理监管账户变更申请后3个工作日内完成审核，审核通过的，书面通知监管银行，办理变更相关手续。

第五章 预售资金的收存

1. 房地产开发企业预售商品房时，应由购房人将购房款直接存入监管账户。房地产开发企业不得直接收存购房款。
2. 按揭货款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接转入监管账户，并注明用途。
3. 分期或其他付款方式购买商品房的，在签订《商品房买卖合同》中，必须注明付款次数，每次付款金额和付款时间，并按合同约定及时将购房款存入监管账户。
4. 监管银行应以楼盘表编制的幢为单位，根据楼盘表网签成交信息、合同约定的购房款支付信息，实时掌握该幢房屋己销售房号和应进入监管账户的购房款金额，并按幢按套建立购房款明细管理台账，做到专款专用。

第六章 预售资金监管的额度

1. 商品房预售资金重点监管额度按照项目建筑、安装、装修和区内配套建设等成本费用（含税）以及5%的不可预见费用确定，商品房预售资金重点监管额度须在商品房预售资金监管协议中载明。

房地产开发企业支付工程建设等费用，可以申请使用重点监管资金。申请的重点监管资金应用于支付本项目工程建设进度款、建筑材料、配套设施、设备、全装修工程进度款等款项以及法定税费、不高于5%的不可预见费。

监管账户内累计预售资金超过重点监管额度后，监管银行应告知监管部门和房地产开发企业，房地产开发企业可自行提取重点监管额度以外的资金，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

1. 使用重点监管资金应以项目工程进度和资金使用计划为依据，按照项目建设进度达到主体结构封顶、竣工验收、配套设施建设完成、初始登记、具备办理产权转移登记条件五个环节设置资金使用节点：
2. 项目主体结构封顶时，使用资金额度不得超过重点监管资金总额的50%；
3. 项目完成竣工验收时，使用资金额度不得超过重点监管资金总额的80%；
4. 项目完成配套设施建设时，使用资金额度不得超过重点监管资金总额的90%；
5. 项目完成初始登记时，使用资金额度不得超过重点监管资金总额的95%；
6. 项目具备办理产权转移登记条件时，预售资金监管终止。
7. 房地产开发企业申请拨付监管资金前，应当向市住建部门申请对项目工程形象部位进行现场查勘。现场查勘合格后，房地产开发企业按照施工进度，持以下资料向市住建局申请办理拨付手续：
8. 监管资金拨付申请表。
9. 己完工节点证明文件：结构封顶，提交主体结构工程质量验收证明；竣工验收，提交建设工程竣工验收备案书；装修，提供装修合同及施工进度表；完成初始权登记，提交证本；具备办理产权转移登记，提供房屋税务完税证明，购房人可单方办理转移登记等。
10. 开发企业营业执照及经办人身份证、委托书。

**第二十三条** 申请材料审核合格后，由市住建局在3个工作日内出具同意拨付证明，监管银行应及时拨付。监管银行违反预售资金三方监管协议，未经市住建局核实同意，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。

**第二十四条** 市住建部门应当严格查勘资料的档案管理，妥善保存查勘记录、施工进度照片。

第七章 预售资金不明入账的处理

**第二十五条** 购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回资金监管账户形成的不明入账，房地产开发企业应当及时予以划分确认，划分确认后方可申请使用该部分资金。

**第二十六条** 属于资金错误划入监管账户的，房地产开发企业应当提交以下资料向市住建部门申请办理《不明入账退款通知书》：

1. 不明入账退款申请表；
2. 开户银行出具的证明文件；
3. 企业营业执照及经办人身份证、委托书。

由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的证明文件。

**第二十七条** 市住建部门受理申请后2个工作日内完成审核。审核通过的，向房地产开发企业出具《不明入账退款通知书》。房地产开发企业于2个工作日内持《不明入账退款通知书》到开户银行办理退款手续。

第八章 预售资金监管的注销

**第二十八条** 监管项目具备办理产权转移登记条件后，房地产开发企业可以申请注销监管。注销监管后的账户和剩余资金由房地产开发企业自行处理。

**第二十九条** 房地产开发企业申请办理《注销监管通知书》，应当提交以下材料：

1. 注销监管申请表；
2. 具备办理产权转移登记证明材料；
3. 企业营业执照及经办人身份证、委托书。

**第三十条** 市住建部门受理申请审核通过后，向房地产开发企业出具《注销监管通知书》。房地产开发企业持《注销监管通知书》到开户银行办理注销监管账户手续。

第九章 违规行为的处理

**第三十一条** 市住建部门应当加强对房地产开发企业执行预售资金监管制度情况的日常检查和监督。

**第三十二条** 房地产开发企业所提供的资金监管和拨付的相关材料须真实准确。若发现房地产开发企业提供材料不真实的，追究该企业的相关法律和经济责任。

**第三十三条** 房地产开发企业不按规定将房价款存入监管账户、不按规定将项目工程建设资金支付给相关单位或不按规定将房价款退还购房人的，由市住建部门责令改正；情节严重或者拒不改正的，经查证属实，暂停其监管资金拨付，同时关闭该项目网签系统，并将该企业列入黑名单，在儋州市企业信用信息共享平台上公示。

第十章 附 则

**第三十四条** 本实施细则由市住建部门负责解释。

**第三十五条** 本细则自印发之日起30日后施行，有效期3年。本细则实行前己预售的项目，经开发企业申请，可以按本细则的规定执行。