沧州市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

**第一条** 为促进房地产市场健康平稳发展，规范商品房开发经营行为，加强商品房预售资金的监督管理，保证商品房预售资金专款专用，维护购房人的合法权益，根据《中华人民共和国房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在我市市区（新华区、运河区、开发区、高新区）内批准预售的新建商品房建设项目(以下简称“监管项目”)，其预售资金的收入、支出、使用及监督管理，[适用](https://baike.so.com/doc/4935945-5156418.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金，是指预售人预售商品房时，由承购人按合同约定支付的购房款(包括定金、首付款、按揭商业贷款、住房公积金贷款以及其他形式的全部购房款)。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称承购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称监管银行,是指负责商品房预售资金监管，开设和撤销资金监管账户的商业银行。

**第四条** 沧州市住房和城乡建设局为我市商品房预售资金监督管理的行政部门(以下简称“监管部门”)，负责指导全市商品房预售资金监管工作，并负责市区的商品房预售资金监督管理工作。

中国人民银行沧州中心支行负责管理商业银行办理商品房预售资金专用账户（以下简称“监管账户”）开设、变更和撤销业务。

中国银行保险监督管理委员会沧州监管分局配合监管部门开展指导、监督商品房预售资金监管等相关行业监管工作。

监管银行在监管部门指导、监督下，预售人可选择监管银行，对监管账户进行监管。凡是符合以下条件的国有、商业银行均可成为监管银行：1.给予开发企业的利率相对优厚；2.向监管部门承诺可以依法依规优先为开发企业提供开发贷和为其施工的施工企业提供施工贷，允许开发企业以监管账户资金作为担保；3.与开发企业签订监管协议后，须在监管项目售楼处设置监管账户专用存储设备，且能够与监管部门信息系统联网，达到监管账户信息即时传递与交换。

**第五条** 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办理不动产首次登记后止。

**第六条** 预售资金监管是指对用于支付该预售项目的建筑安装、区内配套费用和用于本项目开发或偿还本项目开发贷款等的预售资金的监督管理。

**第七条** 预售人申请商品房预售许可前，应当选择监管银行，按照一次商品房预售许可申请对应唯一一个账户的原则，开立专用账户，并同监管银行、监管部门签订新建商品房预售资金监管协议。商品房预售资金监管协议格式文本由沧州市住房和城乡建设局、中国人民银行沧州市中心支行和中国银行保险监督管理委员会沧州监管分局共同拟定。设立监管账户后，在商品房买卖合同中须注明：“购房款不进入监管账号，此合同无效，买售双方可随时解除”字样。

未设立监管账户的项目，相关部门不得办理商品房预售许可和商品房网签备案。

**第八条** 商品房预售资金应全部存入监管账户,由监管银行对监管账户中用于建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设工程等费用的资金额度进行重点监管（以下简称“重点监管资金额度”）。

**第九条** 重点监管资金额度应根据工程项目实际情况确定，计算方法为：项目规划总建筑面积×4000-4500元/㎡计算。

**第十条** 房地产开发企业销售新建商品住房去化周期较长，监管账户收存的预售资金达不到重点监管资金额度，可以凭其监管银行以外的符合条件的商业银行或金融机构出具不可撤销见索即付现金保函，免除同等额度的重点监管资金额度。

房地产开发企业应当承诺保函到期前不发生保函违约情形。出现保函违约情形的，监管部门应当按照规定向保函出具银行或机构发起索赔，索赔资金额度为通过银行或机构保函已拨付的重点监管资金。

第二章 预售资金监管账户的开立、销户

**第十一条** 预售人签订监管协议、申请开设监管账户时，应向监管部门提供以下资料：

(一)项目情况说明；

(二)项目重点监管额度；

(三)施工合同、监理合同、工程预算报告，工程价款节点支付分解表；

(四)施工进度计划、楼盘表；

(五)企业法人代表身份证明、经办人员相关信息；

(六)按照有关规定需提供的其他资料。

**第十二条** 新建商品房预售资金监管协议主要包括以下内容:

(一)当事人的名称、地址;

(二)监管项目的名称、坐落位置;

(三)监管账户名称、账号;

(四)监管内容；

(五)监管方式；

(六)项目监管资金使用计划和额度；

(七)商品房预售资金的收存、支出、使用方式；

(八)违约责任;

(九)争议解决方式;

(十)其他内容。

**第十三条** 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时应在预售方案中明确预售资金监管方案，并提交预售资金监管协议。预售资金监管方案应包括以下内容:

(一)项目重点监管额度;

(二)项目用款计划；

(三)监管账户名称、账号；

(四)其他需要说明的情况。

房地产开发企业取得商品房预售许可后,应在售楼场所公示预售资金监管方案及监管协议。

**第十四条** 监管项目办理房屋所有权初始登记后，预售人凭相关证明材料向监管银行申请注销监管账户，监管银行按照有关规定在2个工作日内办理账户注销手续。

预售人应当将监管银行注销账户证明于注销后的2个工作日内报监管部门备案。

第三章 预售资金的收取

**第十五条** 商品房预售所得款项，应全部存入监管账户，预售人不得直接收存房价款。购房人申请按揭贷款的，贷款银行或住房公积金管理中心应当将按揭贷款或住房公积金贷款直接发放到该监管账户。

**第十六条** 建立商品房预售资金直接收取机制，由购房人将购房款（包括定金等一切形式的购房款）直接存入监管项目售楼处设置的监管账户专用设备。

预售人应当自签约之日起30日内，向监管部门办理商品房网签备案手续。

**第十七条** 房地产开发企业应将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，并在销售现场显著位置公示预售资金监管协议监管银行和监管账号。

第四章 预售资金的支付、使用

**第十八条** 监管账户内预售资金超过重点监管额度后，由房地产开发企业申请，经监管部门同意，监管银行根据监管协议拨付非重点监管资金。重点监管资金经监管部门同意，按工程项目建设进度拨付。

**第十九条** 预售人与承购人解除购房合同的，预售人应当向监管部门提交相关证明材料及申请，征得监管部门同意后，预售人可持监管部门出具的证明文件向监管银行申请退回相应购房款，监管银行应在2个工作日内拨付。

**第二十条** 重点监管资金使用计划以项目建设方案及施工进度作为编制依据，项目施工总承包合同中施工款支付进度要与之保持一致，按照基础工程达到±0、主体结构每完成4层，主体结构验收完成，装修工程外装完成、内装完成50%、内装全部完成，项目内道路设施完成、绿化工程完成，工程竣工联合验收，办理不动产首次登记时间节点支付工程款，每个节点工程款的拨付要在施工合同订立后，按拨付的节点进行分解，经承发包双方确认并报住建局造价单位审核后，作为拨付资金依据。工程竣工联合验收后，重点监管资金剩余应不少于重点监管资金总额度的5%。监管项目完成不动产首次登记后，解除监管。

**第二十一条** 监管部门根据工程形象进度节点逐步降低重点监管资金额度，降低梯度为重点监管资金额度减去工程进度款。工程进度款的确定和拨付，应按上款第二十条规定确定分项和节点。

重点监管资金收存足额后，在相应的工程形象进度节点，监管账户实际留存重点监管资金超出应当留存额度的，房地产开发企业可以向监管部门申请使用超出部分的重点监管资金，支付工程款项。

重点监管资金原则上支付对象为项目工程施工单位，房地产开发企业在申领商品房预售许可证之前确已提前支付工程款项，经监管部门审核符合条件的，该部分资金可以拨付到房地产开发企业。

**第二十二条** 有下列情况之一的，监管部门不予拨付监管资金：

(一)超出用款额度的；

(二)房地产开发企业未足额将预售资金存入监管账户的；

(三)房地产开发企业有违法违规行为未完成整改的。

**第二十三条** 预售人申请使用重点监管资金，需向监管部门提出书面申请，并提交以下材料:

(一)商品房预售资金使用申请表;

(二)预售人资金工程价款节点支付分解表;

(三)取得《商品房预售许可证》的，应当提交预售许可证；

(四)基础工程达到±0，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度证明；

(五)建成层数每达到4层的，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度证明；

(六)主体结构验收完成的，应当提交主体（结构）验收证明；

(七)装修工程外装、内装完成50%、内装全部完成的，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度证明；

(八)完成附属配套工程建设的，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度证明；

(九)通过工程竣工联合验收，应当提交验收证明；

(十)完成房地产首次登记的，应当提交不动产首次登记查询证明。

**第二十四条** 重点监管资金申请程序:

(一)预售人应持第二十三条规定的文件向监管部门提出申请;

(二)对符合使用条件的，监管部门应当在2个工作日内出具《商品房预售资金拨付通知书》;

(三)监管银行凭《商品房预售资金拨付通知书》，在2个工作日内为预售人办理资金拨付手续。

**第二十五条** 监管银行拨付监管资金后，预售人应当按照合同约定，及时将资金支付给项目工程建设相关单位。

 第六章 相关责任

**第二十六条** 监管银行应当按照监管规定履行监管协议，对进入专用账户的预售资金收支情况进行日常管理，定期向当地监管部门报送专用账户收支情况。

**第二十七条** 未经监管部门同意，监管银行不得自行“抽贷”、“断贷”，如有违反，则视为“监守自盗”行为。遇有司法查封、冻结、划扣的情形，监管银行要按照最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行联合下发《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》规定执行。

违反以上规定的，监管银行除承担相应法律责任外，由其上级主管部门依法处理，并不得再承担商品房预售资金监管业务;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十八条** 预售人有下列行为之一的，由监管部门责令限期改正，将其违法违规行为予以公示，记入企业的诚信档案，实施联合惩戒。同时，函告相关部门暂停办理该预售人在市区内所有开发项目的商品房预售许可和预售合同登记备案手续。

(一)未按本办法第十五条规定将房价款存入监管账户、未在签约之日起30日内办理商品房预售合同登记备案手续的;

(二)未按本办法第十九条规定退还承购人房款的;

(三)未按本办法第二十五条规定支付项目工程建设相关单位工程建设资金的。

有前款第三项违法行为的，依据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）第十四条的规定，可以并处违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

**第二十九条** 监管项目的施工、监理等单位提供虚假证明或者采取其他方式协助预售人违规使用商品房预售资金的，应当承担相应的法律责任，并由监管部门将其行为记入企业的诚信档案，实施联合惩戒。

**第三十条** 监管银行违反本办法规定，拒收、拒付或擅自拨付商品房预售资金，或者违规使用商品房预售资金，造成预售资金被挪用，导致工程无法按期竣工的，除承担相应法律责任外，由其上级主管部门依法处理，并不得再承担商品房预售资金的监管;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十一条**  监管部门工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法给予行政处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

**第三十二条** 被动式超低能耗、装配式商品房项目的预售资金监管按照省、市有关规定执行。

市政府关于支持企业发展另有规定的从其规定。

**第三十三条** 除沧州市区（新华区、运河区、高新区、开发区）以外的其它县（市、区）人民政府、管委会新建商品房预售资金监管，可结合当地实际，参照本办法执行。

**第三十四条** 本办法自2022年8月1日起实施，有效期5年。2021年2月2日沧州市住房和城乡建设局印发的《沧州市商品房预售资金监管办法》同时废止。本办法实施前已取得商品房预售许可证的项目，可继续按原办法规定执行，但涉及预售资金的收存，按本办法规定执行。

附件：沧州市商品房预售资金监管工作流程

附件

沧州市商品房预售资金监管工作流程

一、监管设立

（一）预售人互联网线上申请并提供有关材料：

企业营业执照、资质证书、法人代表身份证明、经办人员相关信息、施工合同、监理合同、招标确认书、工程预算报告、施工进度计划、工程价款节点支付分解表、楼盘表（测绘报告）、项目说明、小区平面图、放线定位图

责任单位：预售人、沧州市住房和城乡建设局房地产科

注：沧州市住房和城乡建设局房地产市场监管科受理申请相关资料并提出受理意见，作为勘察单位实地勘察施工现场，提供勘察资料并上报意见。

（二）预售人选择监管银行，开立资金监管账户，上报重点监管资金额度审核，预售人、监管银行和沧州市住房和城乡建设局三方签订监管协议书和承诺书。

责任单位：预售人、监管银行、沧州市住房和城乡建设局

（三）预售人凭监管协议、商品房买卖合同示范文本及开发楼盘的相关资料到市行政审批部门办理商品房预售许可证。（责任单位：预售人、沧州市行政审批局）

（四）商品房预售许可证归档，关联监管账户。（责任单位：预售人、沧州市住房和城乡建设局）

二、预售资金的存入

（一）预售首付款或全款等全部购房款存入监管账户，预售监管系统将以缴存首付款或全款信息推送至房产交易中心网签系统，用于完成商品房买卖合同网签、网备。（责任单位：预售人、沧州市房产交易中心、监管银行）

（二）商品房按揭贷款和住房公积金贷款由贷款银行放款至监管账户，监管银行数据实时共享至监管系统。（责任单位：预售人、贷款银行、监管银行）

（三）全款购房款直接存入监管账户，监管银行实时共享至监管系统。（责任单位：预售人、监管银行）

三、资金拨付

（一）预售人申请使用商品房预售款时，提交《商品房预售款使用申请表》及下列相关资料：

1.用于支付工程款的：提供施工单位出具的工程款发票和施工合同，原件查验后留存复印件，直接划入施工单位账户。

2.用于购买建筑材料、设备的：提供供货单位出具的购销合同和发票，原件查验后留存复印件，直接划入供货单位账户。

3.用于支付设计、监理费用的：提供设计和监理单位出具的合同和发票，原件查验后留存复印件，直接划入设计和监理单位账户。

4.用于支付行政事业收费或税款的：提供缴款（税）通知书，原件查验后留存复印件，直接划入行政事业收费或纳税账户。

5.用于归还银行贷款的：提供借款合同和余额明细，经监管部门审核同意后划拨。

6.用于退房退款的：提供退房说明申请和已注销的商品房买卖合同，直接拨入退房人账户。

（二）工作人员收集资料现场勘查，提出勘查意见，审核报批。（责任单位：沧州市住房和城乡建设局房地产科）

（三）主管领导审批（责任单位：沧州市住房和城乡建设局分管局领导）

（四）符合要求的出具《预售款使用核准通知书》拨款，不符合要求的系统回退并注明理由。（责任单位：沧州市住房和城乡建设局房地产科）

四、监管撤销

预售人在商品房竣工验收并办理不动产首次登记后，办理预售资金监管撤销手续，签订《商品房预售资金终止监管协议书》，通知监管银行撤销预售资金监管。（责任单位：预售人、沧州市住房和城乡建设局、监管银行）

商品房预售资金监管流程图

|  |
| --- |
| 预售人向监管机构提出监管申请并提供相关资料 |

|  |
| --- |
| 预售人在银行开设监管账户 |

|  |
| --- |
| 预售人、监管银行和监管机构签订《商品房预售资金专用账户监管协议书》 |

|  |
| --- |
| 预售人申办商品房预售许可证 |

|  |
| --- |
| 预购人与预售人签订《商品房买卖合同》，根据缴款通知单，将预售资金存入监管账户 |

|  |
| --- |
| 预售人申请拨付预售资金 |

|  |
| --- |
| 监管机构审核资料，现场勘察 |

|  |
| --- |
| 监管机构向监管银行下达拨款通知单 |

|  |
| --- |
| 预售人预售项目办理不动产首次登记，申请撤销资金监管 |

|  |
| --- |
| 监管部门审核同意后，签订《商品房预售资金终止监管协议书》，解除监管 |