合肥市商品房预售资金监督管理办法

（征求意见稿）

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，防范交易风险、保障买受人的合法权益，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》《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）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建商品房项目预售资金的收存、拨付、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房项目预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房（含住宅、商业、办公、工业厂房、车位、车库、仓储及可预售的地下空间等，下同）在完成首次不动产登记前进行销售，由买受人按合同约定支付的全部房款，包括定金、首付款、一次性付款、分期预付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款和其他形式的购房款等。

第四条 市住房保障和房产管理局负责全市范围内预售资金监管工作指导和监督，并负责组织实施市区范围内商品房预售资金监管工作；各县（市）房产（建设）主管部门负责本区域范围内的预售资金监管工作（以下统称监管部门）。各区、开发区房产（住建）部门根据工作职责和市住房保障和房产管理局的委托，做好预售资金监督管理工作。

人民银行分支机构按照账户管理有关规定，负责指导监管银行做好监管账户管理工作，银保监部门负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第五条 本市范围内具备监管能力、服务水平、良好资信的银行，可确定为承接商品房预售资金监管业务的银行（以下简称监管银行）。被确定为监管银行，应当通过监管部门门户网站予以公示，并应当与市住房保障和房产管理局签订合作协议。市住房保障和房产管理局建立监管银行考核评价制度，并根据考评结果适时调整监管银行。

第六条 设立商品房预售资金监管专用账户的银行，应当根据本办法的规定及有关协议约定，密切配合监管部门共同做好商品房预售资金监管工作。监管银行应当对承接商品房预售资金监管业务的分支机构严格监督，定期检查，及时处置违规行为，并承担相应经济、法律责任。

第七条 房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当在监管银行分支机构设立预售资金监管账户，一次预售许可申请对应一个监管账户，鼓励一个项目开设一个监管账户，原则上一个项目不超过5个监管账户。监管账户实行专款专户、专款专存、专款专用、全程监管。

监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明，并在监管部门门户网站和商品房销售现场显著位置进行公示。

第八条 监管部门、房地产开发企业及监管银行三方应当签订 《商品房预售资金监管账户监管协议》（以下简称监管协议），明确各方权利、义务、责任和监管额度等内容。

第九条 房地产开发企业首次申请商品房预售许可时，应当提交项目详细的开发建设方案，明确项目每个楼栋开竣工时间、监管账户分类设立、项目投资、施工序时进度、分期预售、资金使用等分类计划安排，并提交预售资金监管协议。

第十条监管账户设立后原则上不得变更，确需变更的，应经监管部门审核同意。监管账户发生变更的，房地产开发企业应将原监管账户余额划转至变更后的监管账户，账户变更信息应在售楼现场进行公示，并书面告知相关银行及买受人。

第十一条 买受人支付预售款前，房地产开发企业应当向买受人出具《商品房预售资金缴款通知书》，并指导买受人通过专用POS机、银行转账等方式直接存入对应的监管账户；买受人凭《商品房预售资金缴款通知书》回执及银行进账单（缴款回单）向房地产开发企业换领缴款票据。

房地产开发企业不得将预售资金直接收存至监管账户以外的任何其他账户。买受人申请购房贷款的，发放贷款单位（银行、住房公积金管理中心）应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至对应的监管账户。

第十二条 监管账户内的商品房预售资金分为监管额度内资金（以下称重点监管资金）和一般监管资金。重点监管资金是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定。由监管部门依据不低于上年度市建设工程造价管理部门测算的商品房建设工程综合造价的1.3倍，加上30％不可预见费用核定。全装修预售项目重点监管资金在毛坯建设工程造价基础上按照每平方米增加1000元。

监管部门根据项目存在的风险、房地产开发企业信用等级、市场变化等情况，可适当调整重点监管资金额度。

第十三条 监管账户中重点监管资金应当专款专用于有关工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。

第十四条监管账户中超出重点监管资金的部分为一般监管资金，可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和支付退房款、税款、项目抵押贷款等。

第十五条 预售项目中房地产开发企业自持、代建和商业综合体部分，房地产开发企业应当在项目首次预售前，单独开设监管账户，并参照预售工程确定重点监管资金额度。房地产开发企业应当优先将已售住宅监管账户产生的一般监管资金按照一定比例转入该单独开设的监管账户。

第十六条 房地产开发企业提出资金使用申请，经监管部门核实同意，监管银行应于2个工作日内完成拨付。

第十七条 房地产开发企业使用重点监管资金时，应当向监管部门提交《商品房预售资金重点监管资金拨付申请表》及以下资料：

（一）项目用款计划；

（二）监管账户对账单；

（三）用于支付购买建筑材料、设备或租赁设备的，应当提供采购（租赁）合同；

（四）用于支付施工单位工程款的，应当提供施工合同和施工单位、工程监理单位出具的工程进度和用款证明;

（五）用于支付退房款的，应当提供退房协议、买受人身份证明等；

（六）其他需要的相关材料。

房地产开发企业申请使用一般监管资金时，需向监管部门提交《商品房预售资金一般监管资金拨付申请表》及用款说明等相关资料。

第十八条 监管账户留存余额达到重点监管资金总额5%以后，方可申请拨付重点监管资金。重点监管资金原则上按以下工程进度节点拨付。

（一）达到正负零的，毛坯商品房项目重点监管资金额度留存70%以外部分可以支取使用，全装修商品房项目重点监管资金额度留存75%以外部分可以支取使用。

（二）达到主体结构二分之一的，毛坯商品房项目重点监管资金额度留存60%以外部分可以支取使用，全装修商品房项目重点监管资金额度留存65%以外部分可以支取使用。

（三）达到主体结构封顶的，毛坯商品房项目重点监管资金额度留存40%以外部分可以支取使用，全装修商品房项目重点监管资金额度留存50%以外部分可以支取使用。

（四）完成外立面、门窗安装、脚手架拆除的，毛坯商品房项目重点监管资金额度留存25%以外部分可以支取使用，全装修商品房项目重点监管资金额度留存35%以外部分可以支取使用。

（五）完成竣工验收备案的，重点监管资金额度留存5%以外部分可以支取使用。

（六）完成不动产首次登记、监管协议无其他约定的，可以解除商品房预售资金监管。

监管部门应当根据工作实际，在达到规划设计总层数二分之一、主体结构封顶和竣工验收备案等至少三个使用节点，结合实地勘验进行审核。

第十九条 房地产开发企业为保项目交付确需支付必要的工程款、材料预订款等情形的，经项目所在地政府、开发区管委会审核，监管部门可以调整建设工程节点拨付比例。

第二十条 监管部门应当自受理房地产开发企业拨付商品房预售资金申请之日起2个工作日内办结，经审核符合拨付条件的，出具《商品房预售资金监管专用账户资金拨付通知书》（以下简称《通知书》）。有下列情形之一的，不予核准并书面告知房地产开发企业：

（一）超出监管部门核准数额的；

（二）收款单位与申请用途不符的；

（三）前一笔用款未按照核准用途使用且未纠正的；

（四）其他不应拨付的情形。

一份通知书只能签开一张与之记载事项完全一致的支票。

监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经监管部门审核同意的，监管银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

第二十一条 根据市房地产行政主管部门评定达到诚信企业标准的房地产开发企业，可以凭其监管银行以外符合条件的商业银行出具的不可撤销的见索即付现金保函，替换一定比例的重点监管资金额度。

第二十二条 监管项目存在重大风险隐患，监管部门可以根据实际需要，由项目所在地政府、开发区管委会申请并建立应急监管账户，实行监管资金封闭管理，优先用于本项目工程建设和保交付相关资金支出，监管银行应当积极予以配合。

第二十三条 监管项目完成房屋不动产首次登记后，房地产开发企业可申请取消该项目预售资金监管，凭监管部门出具的《商品房预售资金监管专用账户取消监管通知书》到监管银行办理注消监管账户手续。

监管项目控股公司在本市行政区域内开发的其他商品住房项目存在建设资金风险的，在监管项目完成房屋不动产首次登记后，其控股公司应优先将监管项目剩余监管资金用于在本市行政区域内开发的其他风险商品房项目保交楼工程建设。

第二十四条 房地产开发企业有下列行为之一的，由监管部门责令其限期整改，并可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案，逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案，造成严重后果的，依法追究其法律责任：

（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）提供虚假申报材料套取工程建设资金的；

（五）挪用商品房预售监管资金的；

（六）未按规定按月足额向项目农民工工资专用账户拨付人工费的；

（七）其他违反本办法或监管协议的行为。

第二十五条 施工单位、监理单位提供虚假证明或通过其他方式协助房地产开发企业套取监管资金的，施工单位未按规定使用监管资金的，由市、县（市）区相关行业主管部门对相关责任单位和责任人予以处理，并将其不良行为记入企业信用系统，向社会公示。

第二十六条 监管银行应当严格按照预售资金三方监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与本级监管部门进行对账，配合监管部门开展预售资金监管执法检查工作。监管银行未及时将预售资金录入监管系统、未将购房贷款直接划转至监管专用账户的、经监管部门审核同意后未及时支付的，监管部门可按照协议约定，暂停该银行新开设预售资金监管账户业务，给买受人造成损失的，应当依法承担责任。

监管银行未经监管部门核实同意，擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第二十七条 监管部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊，有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，依法依规予以处理。

第二十八条 市住房保障和房产管理局应当依据本办法制定实施细则，明确工作流程、办事程序、拨付标准等，拟定《商品房预售资金监管专用账户监管协议书》文本，推行监管账户开设，资金申请、审核、拨付，监管账户取消等业务“全程网办”，提高监管效率。

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。已纳入监管的项目（楼幢）按照原规定执行。