

于住建规〔2022〕1号 关于印发《于田县商品房预售资金监管实施细则》的通知

关于印发《于田县商品房预售资金监管实施细则》的通知

中国人民银行于田县支行、商业银行、各房地产开发商：

经县人民政府同意，现将《于田县商品房预售资金监管实施细则》印发你们，请各部门认真贯彻落实。

附件：《于田县商品房预售资金监管实施细则》

于田县住房和城乡建设局

中国人民银行于田县支行

于田县商品房预售资金监管实施细则

（2022年9月28日于田县住房和城乡建设局党组会议通过）

第一章 总则

第一条 为促进房地产市场平稳健康发展，规范房屋销售行为，保障房屋交易双方当事人的合法权益，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》《新疆维吾尔自治区商品房预售资金监管办法》《和田地区商品房预销售资金监管办法(试行)》《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》等有关规定，制定本“细则”。

第二条 本县内申请商品房预售许可的项目,其预售资金的收存、使用及监督管理适用本“细则”。

第三条 本“细则”所称商品房预售资金,是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将正在建设中(已取得《商品房预销售许可证》)的商品房预先出售给购房人,并由购房人按照商品房买卖合同约定支付定金或者房价款(包括定金、首付款、分期付款、购房贷款等其他形式的全部购房款)的行为。

第四条 本县商品房预售资金的监督管理遵循政府指导、银行监管、多方监督、专款专用原则。

第五条 于田县住房和城乡建设局是商品房预售资金的监督管理机构(以下简称监管机构),负责本区域内商品房交易资金的日常管理和监督工作。

第二章 专用账户设立及监管协议签订

第六条 监管机构应当规范使用房屋网签备案系统,办理房屋交易合同网签备案时,商品房预售资金应当按要求同步存入预售资金监管账户(以下简称监管账户)。通过监管系统对商品房预售资金实施网络化管理,确保资金监管有效。

资金监管自项目核发《商品房预销售许可证》至项目办理房屋所有权首次登记终止。

第七条 监管银行通过公开招标方式进行确定,中标的商业银行应当通过县政府门户网站予以公示。违反本“细则”相关规定的商业银行,不能继续作为监管银行。

开发企业在申请《商品房预销售许可证》前,应当按照一个预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。资金监管机构、监管银行、开发企业应签订商品房预售资金三方监管协议(以下简称监管协议)。监管协议应当明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容,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。监管账户应当在《商品房预销售许可证》《商品房买卖合同》上载明,并在商品房销售现场显著位置,以及县政府门户网站进行公示。

各金融机构不得为房地产开发企业开设除监管账户以外的其他收存预售资金账户,监管账户不得现金支取,不得办理查询以外的网上银行业务,不得办理质押,不得作为保证金账户。未开设监管专用账户的企业,监管机构不得核发《商品房预销售许可证》。监管额以房屋交易网签备案的销售额为准,重点监管未开设监管专用账户的企业,监管机构不得核发《商品房预销售许可证》。

第八条 商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。其中:用于支付建筑安装、区内配套建设等费用的商品房预售资金为重点监管资金,其他均为非重点监管资金。监管额以房屋交易网签备案的销售额为准,重点监管资金按实际工程节点或房屋交易进度对应比例留存。

第九条 开发企业在申请《商品房预销售许可证》前,应当择优选择商品房预售资金监管业务的监管银行,按照一个预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。

资金监管机构、监管银行、开发企业应签订商品房预售资金三方监管协议(以下简称监管协议)。监管协议应当明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容,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。监管账户应当在《商品房预销售许可证》《商品房买卖合同》上载明,并在商品房销售现场显著位置,以及县政府门户网站进行公示。各金融机构不得为房地产开发企业开设除监管账户以外的其他收存预售资金账户,监管账户不得现金支取,不得办理查询以外的网上银行业务,不得办理质押,不得作为保证金账户。

第十条 签订监管协议时,开发企业、房地产中介机构应提供以下材料:

- (一)商品房交易资金监管申请书;
- (二)企业《营业执照》;
- (三)法定代表人身份证及无不良行为记录证明;
- (四)委托代理人授权委托书和经办人身份证;
- (五)其他有关文件、证明及资料。

第十一条 预销售资金监管协议主要包含以下内容:

- (一)监管机构、监管银行、开发企业或房地产中介机构名称、地址、法定代表人、统一社会信用代码;
- (二)监管项目的名称(房屋楼栋、单元、室号)、坐落位置、建筑面积等;
- (三)监管项目的监管账户名称、账号、开户行名称;
- (四)监管项目的资金收存、支付、使用方式;
- (五)所需监管项目的范围、监管资金的使用期限等;
- (六)违约责任和争议解决方式;
- (七)其他有关文件、证明及资料。

第十二条 监管银行在与开发企业、房地产中介机构、监管机构签订监管

协议后,提供资金监管全程金融服务,并与房屋交易网签备案系统互通,实现信息共享,确保房屋交易资金办理便捷、高效、安全的重要环节。

第十三条 监管银行批准监管专用账户后,开发企业和房地产中介机构应将监管银行及监管账号在售楼场所或经营场所进行公示;开发企业和房地产中介机构应鼓励购房人通过监管银行提供的 POS 机等便捷金融服务,将房款直接存入资金监管专用账户内,不得以现金方式交存房款;按揭贷款行应将按揭款打入资金监管专用账户;属于公积金贷款购房的,由预售项目监管银行监管(含预订款、首付款、按揭贷款等);开发企业和房地产中介机构凭监管银行的缴款凭证为购房人开具售房收款票据。

第十四条 商品房预销售资金监管协议一经签订,原则上不允许变更。开发企业或房地产中介机构须变更监管银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等相关信息的,应当到监管机构、监管银行办理相关变更手续。变更期间,监管机构暂停该项目房屋网签备案业务。项目暂停房屋网签备案业务后,开发企业或房地产中介机构应与监管机构、原监管银行解除监管协议,重新选定监管银行,签订监管协议,开立新监管专用账户。已售的项目,应告知买受人、贷款银行、住房公积金管理中心,变更后监管银行的相关信息。开发企业或房地产中介机构应将原监管专用账户内资金如数转入新设立的监管专用账户,并撤销原监管专用账记。

第十五条 开发企业或房地产中介机构变更监管银行后,应向监管机构报备变更信息相关资料,具体资料如下:

(一)变更监管银行申请;

(二)解除监管协议;

- (三)新签订的监管协议;
- (四)已告知买受人监管银行变更情况的证明资料;
- (五)已告知购房贷款银行监管银行变更情况的证明材料;
- (六)已告知住房公积金管理中心监管银行变更情况的 证明材料;
- (七)新监管银行出具的资金转入新监管专用账户的证明材料;
- (八)原监管银行出具的原专用账户撤销的证明材料;
- (九)监管机构其他要求的材料。

第三章 预售资金收存、支付和使用

第十六条 商品房预售资金全部存入监管专用账户。开发企业不得直接收取现金,更不得直接收存除定金外的其他商品房预售资金。

第十七条 商品房预售资金必须用于有关的工程建设,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。

第十八条 开发企业与购房人达成交易意向后,应向购房人出具“购房预售资金监管收存通知单”。

购房人凭“购房预售资金监管收存通知单”和开发企业提供的监管账户,将商品房交易预售资金存入监管账户后,监管机构按房屋交易规定办理房屋网签备案。购房人申请按揭贷款(含商业贷款和住房公积金贷款)的,可将首付款存入监管专用账户,并书面委托贷款银行、住房公积金管理中心将发放按揭贷款足额转入监管账户。

第十九条 监管银行收到购房人交存和贷款银行、住房公积金管理中心转

入的房款后,向购房人出具“商品房预售资金监管收款凭证”,并将相关数据传至监管机构。“商品房预售资金监管收款凭证”主要内容包含:房屋交易合同编号、监管银行、监管专用账号、购房人资金结算个人账户、房屋交易资金总额、本次交存额、累计交存额、交存时间等。

第二十条 商品房预售资金使用计划应根据工程施工计划及施工合同约定的付款时点制定,按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记四个环节设置资金使用节点。

第二十一条 商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨。完成主体结构验收前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 50%;完成竣工验收前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 95%;完成竣工验收备案前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 99%。完成不动产首次登记后,可以申请提取剩余 1%的重点监管资金。

7 层以上(不含 7 层)的建筑,增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点,累计申请使用资金额度分别不得超过重点监管资金总额的 20%和 35%。根据工程建设需要和实际情况,在上述比例范围内,开发企业可分多次提取预售资金,确保各阶段工程建设顺利进行。

第二十二条 开发企业申请使用商品房预售资金,原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用节点向住房和城乡建设局提交申请,并根据用款事项提供以下资料:

(一)商品房预售资金使用申请书;

(二)用于支付工程款的,提供工程建设合同及工程监理机构出具的施工进度资料;

(三)用于支付工程建设所需的建筑材料、设备款项的,

提供与供应商签订的购销合同;

(四)用于支付工程监理或其他行政事业性收费的,提供合同或缴费通知;

(五)其他应当提供的材料。重复的申请材料,可只提供一次。首次拨款后,再次申请用款,应当提交上次申请用款事项的收款票据。

第二十三条 监管机构受理开发企业使用房屋交易资金的申请后,应严格依据本“细则”相关规定进行审核,需要确认开发项目建设进度的,应结合工程进度资料现场核查,符合资金使用条件的应该在五个工作日内拨付资金,有下列情形之一的予以驳回,并说明理由:

(一)申请资金超出使用节点或用款额度的;

(二)实际用途、收款单位与合同约定不符的;

(三)该项目之前用款未按照要求使用的;

(四)未按照规定将预售资金全部存入监管账户的;

(五)不按照规定使用预售资金的其他情形。

第二十四条 预售项目入账资金未达到重点监管资金总额时,实施全额资金监管;入账资金超出重点监管资金总额后,超出部分的可依据开发企业一次性申请从监管账户转出用于相关工程建设及偿还工程开发贷款。

第二十五条 监管账户内资金未达到剩余工程建设节点用款额度时,房地产开发企业与购房人解除购房合同的,房地产开发企业可持住房和城乡建设主管部门出具的网签合同注销证明文件,向监管银行申请退回已入账相应购房款,监管银行应在两个工作日内拨付。监管账户内资金超出剩余工程建设节点用款额度后,房地产开发企业与购房人解除购房合同的,由房地产开发企业自行退款。

第二十六条 有下列情形之一的,住房和城乡建设部门可以暂停房地产开发企业监管账户的资金支取,督促房地产开发企业尽快改正,并协调相关部门监督监管账户内资金使用。

- (一) 预售项目发生质量事故的;
- (二) 预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的;
- (三) 房地产开发企业存在严重违法违规行为,影响工程建设的;
- (四) 住房和城乡建设主管部门认定的其他情形。

第二十七条 商品房开发项目监管楼幢完成不动产首次登记后,开发企业可向监管机构申请解除商品房预售资金监管,监管机构核实后,应当通知监管银行解除对开发项目监管楼幢的预售资金监管。监管额度内的资金,在商品房项目完成房屋所有权首次登记前,商业银行不得擅自扣划;设立子公司的房地产开发企业,集团公司不得抽调。

第四章 监督与管理

第二十八条 开发企业未按规定收取、支出、使用商品房预售资金,要求贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户,用监管专用账户归集其他性质的资金,提供虚假资料以获取商品房预售资金,或存在其他违规行为的,由监管机构责令其限期整改,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。

第二十九条 监管银行违反规定或未按照监管协议约定,擅自收存、处置以开发企业名义转入的资金,未按规定监控、反馈购房贷款入账情况,擅自拨付资金,

或存在其他违规行为的,依法承担相应法律责任;监管机构可按合作协议约定暂停合作关系。

购房贷款发放银行未按规定将发放的贷款资金直接划转至监管账户的,依法承担相应法律责任;监管机构可对存在违规行为的监管银行、贷款发放银行、住房公积金管理部门按相关协议约定暂停与其合作关系,监管机构可按相关协议约定暂停其他相关业务的合作关系,并通报金融主管部门依法查处。

第三十条 监管机构、监管银行工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法追究法律责任。

第三十一条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等其它方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的,由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理。

第三十二条 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,配合监管机构开展预售资金监管执法检查工作。发现开发企业存在违规行为的,应当立即停止拨付并告知监管机构,监管机构要及时作出处理。人民法院保全、执行商品房预售资金的,监管银行应当在 1 个工作日内书面告知监管部门,并严格执行《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)。

第五章 附则

第三十三条 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,配合监管机构开展预售资金监管执法检查 工作。发现开 发企业存在违规行为的,应当立即停止拨付并告知监管机构, 监管机构要及时作出处理。

第三十四条 本“细则” 2022 年 12 月 1 日起施行,有效期至 2024 年 11 月 30 日,由于田县住房和城乡建设局负责解释。