

太建房〔2021〕8号

关于印发《太和县商品房预售资金监督管理办法》（试行）的通知

各房地产开发企业，各商业银行：

为了加强商品房预售房屋交易资金监管，进一步完善管理措施，严格履行好监管责任，防范房地产开发项目预售监管账户资金风险，确保开发项目建设资金安全使用，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》，现将《太和县商品房预售资金监督管理办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：太和县商品房预售资金监督管理办法（试行）

（此页无正文）

太和县住房和城乡建设局

2021年6月8日

抄报：县政府 市房管局

抄送：县金融办

太和县商品房预售资金监督管理办法

(试 行)

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理,保护预售商品房当事人的合法权益,促进我县房地产市场健康有序发展,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》(建设部令第131号)等法律法规、规章的有关规定,结合我县实际,制定本办法。

第二条 本县规划范围内新开工的房地产开发项目,其经批准预售的商品房预售资金收存、拨付的监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金,是指预售人将其开发的商品房在首次登记前销售,由预购人按合同约定预先支付的定金、首付款及后续付款(包括预售商品房按揭贷款)等预购房款。

预售人,是指预售商品房的房地产开发企业。

预购人,是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 县房屋管理事务中心(以下简称监管部门)为商品房预售资金监管部门,负责组织实施商品房预售资金的监督管理工作,并依法查处预售人违法使用商品房预售资金的行为。

第五条 设立商品房预售资金监管账户的银行(以下简称监管银行),应当根据本办法的规定,密切配合,共同做好商品房预售资金监管工作。

第六条 商品房预售资金监管期限自预售人取得商品房预售许可证之日起至取得《新建住宅小区综合查验备案表》取得不动产首次登记证明后结束。

第七条 预售人在银行开设商品房预售资金监管账户(以下简称监管账户),应与监管部门、监管银行共同签订三方监管协议。

预售人变更监管账户的,需重新签订三方监管协议,并经监管部门确认并公布;同时预售人应当告知预购人有关变更情况。

第八条 商品房预售资金应当直接存入相应的监管账户。预售人和预购人签订《商品房买卖合同》时,应当明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额。

预购人支付的预售款项,应当凭预售人开具的《商品房预售资金通知书》,存入监管银行的监管账户内;凭缴款通知书回执及银行进账单(缴款回单)向预售人换领缴款票据。

预购人申请购房贷款的,发放贷款单位应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至商品房预售资金监管账户。

第九条 监管账户内的商品房预售资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指本监管楼栋达到竣工交付条件所需的工程建设费用,用于购买必需的建筑材料、设备,支付建设施工进度款,根据工程进度同比例支付土地出让费用、财务费用、管理费用、营销费用;一般监管资金是指超过重点监管资金以外的资金。

第十条 重点监管资金由监管项目的工程建设费用总额（含建筑安装工程、基础设施及公共配套设施费用）等组成。工程建设费用总额由监管部门依据商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的建筑面积核定。

商品房建设工程单位综合造价由监管部门会同县城乡建设局根据市场变化情况适时调整。

第十一条 监管账户留存余额达到重点监管资金总额的10%以后，方可申请拨付监管资金。预售人可根据监管项目工程施工形象进度申请使用重点监管资金。

（一）主体结构完成规划建设地上总层数1/3，重点监管资金额度留存60%以外部分可以支取使用；主体结构完成规划建设地上总层数2/3，重点监管资金额度留存50%以外部分可以支取使用；

（二）主体结构封顶，重点监管资金留存30%以外部分可以支取使用；

（三）外立面完工、门窗安装完毕，重点监管资金留存20%以外的部分可以支取使用；

（四）单体工程竣工验收备案，重点监管资金留存5%以外的部分可以支取使用；

（五）完成综合查验并取得不动产首次登记证明后，拨付剩余监管资金。

预售人可根据监管项目工程施工形象进度申请使用重点监管资金。

第十二条 预售人需要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）用于支付购买建筑材料、设备或建设施工进度款的，应当提供施工合同及有关建筑材料、设备等采购合同；

（二）主体结构完成节点：核实设计、施工、监理（建设）等单位签字（章）的主体结构部分工程验收记录；

（三）竣工验收备案节点：核实市城乡建设局的《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》；

（四）完成综合查验并取得不动产首次登记证明的：核实《太和县新建住宅小区综合查验备案表》和市不动产登记部门确认盖章的首次登记证明材料；

（五）申请拨付土地出让费用、财务费用、管理费用、营销费用的，应当提供相关费用缴付证明及工程监理单位出具的预售项目工程进度证明；

第十三条 监管部门应当自受理预售人拨付商品房预售资金申请之日起1个工作日内做出答复。

经审查符合条件的，出具《商品房预售资金监管账户资金拨付通知书》（以下简称《通知书》）；不符合的，书面告知理由；

监管银行应当按通知书准予拨付的金额，复核后即时拨付。

第十四条 监管项目取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、《太和县新建住宅小区综合查验备案表》和不动产首次登记证明后，预售人方可申请取消该项目

预售资金监管，并凭监管部门出具的《商品房预售资金监管账户取消监管通知书》到监管银行办理取消监管手续。

第十五条 预售人未取得《商品房预售许可证》，擅自预售或者变相预售商品房的，由监管部门按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定，责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第十六条 预售人提供虚假申报材料骗取工程建设资金、不按规定用途使用或挪用商品房预售资金监管账户内的款项以及直接收取商品房预售资金的，监管部门应当责令其限期改正，暂停商品房预售和预售资金拨付，并按照《城市商品房预售管理办法》的规定予以处罚，同时作为不良行为记入信用档案。

第十七条 监管银行擅自拨付预售人监管账户内款项、未将购房贷款直接划转至监管账户的，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。给预购人造成损失的，银行应当依法承担法律责任。

第十八条 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，依法予以行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十九条 监管部门应当依据本办法制定实施细则，明确工作流程、办事程序，提高工作效率，拟定《商品房预售资金监管账户监管协议书》文本。

第二十条 本办法自发布之日起施行，试行期为二年。