

葫芦岛市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理,保障商品房交易双方的合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,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)、《住房和城乡建设部 中国人民银行 中国银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房〔2022〕16号)等法律、法规和政策规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市规划区国有土地范围内新建房地产开发项目,依法取得《商品房预售许可证》,自核发商品房预售许可证开始,至在不动产首次登记完成前进行销售的,其预售资金的收存、拨付和使用适用本办法。

第三条 商品房预售资金,指开发企业在取得《商品房预售许可证》后将其开发建设商品房预售给购房人,由购房人按合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、商业贷款、住房公积金贷款等形式的全部预购房款。

葫芦岛市住房和城乡建设局负责全市商品房预售资金监管工作的监督、指导和协调。按照属地管理和工作职责,兴城市、绥中县、建昌县、连山区、龙港区和南票区以及市属开发区住建部门负责本行政区域内商品房预售资金的监管、指导、检查和协调等工作。

本办法所称监管银行,是指与监管职能部门、开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管专用账户的银行。

本办法所称开发企业,是指预售商品房的房地产开发经营企业(预售人)。

本办法所称购房人(买受人),是指购买预售商品房的自然人、法人和非法人组织。

第四条 商品房预售资金全部纳入监管账户。其中,重点监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度。重点监管资金开发企业应该确保专款专用,必须用于有关工程建设,包括项目建设必需的建筑材料款、设备款、施工进度款等相关支出。监管账户中重点监管额度内的资金,在商品房所有权首次登记前,商业银行不得擅自划拨。设立子公司的房地产开发企业,集团公司不得抽调。

第五条 新建商品房项目重点监管额度为工程预算清册总额的130%。工程预算清册总额按照不低于各房地产开发企业申报商品房总预售额的30%计算,如按照上述方式计算的清册总额低于按照《依法直接发包通知书》计算的总工程建设费用,则按照总工程建设费用确定工程预算清册总额。其他地区可结合实际确定本地区重点监管额度计算方式和标准。重点监管额度内的资金应按照工程建设进度予以拨付,留有足够的资金确保项目竣工交付。

第六条 商品房预售资金监管实行闭环管理。遵循政府监管、专款专户、全额存入、节点控制原则。主要程序:监管专用账户开立——监管资金收存——监管资金支取和拨付——监管账户终止和解除。

第二章 监管职责

第七条 各监管部门、各监管银行,应依据本部门商品房预售资金监管职责,认真做好相关监管工作。具体职责明确如下:

(一) 住建部门职责

- 1.负责商品房预售资金监管、银行对账、现场查勘等业务的制度建设;
- 2.负责监督预售资金监管额度,并监督签订《葫芦岛市商品房预售资金监管协议》,监督指导开发企业开立预售资金监管账户;
- 3.负责检查监督商品房预售资金收存、划拨、使用等情况;
- 4.负责职能部门、职能机构、监管银行之间的沟通协调;
- 5.负责对预售资金缴存监管账户情况进行日常巡查,建立健全巡查机制;

6.负责商品房预售合同网签备案管理系统建立、运行、维护、管理等工作。预售资金未存入监管账户的，不予办理商品房预售合同网签备案；

7.商品房预售资金监管的其他有关工作。

（二）中国人民银行葫芦岛市分行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

（三）葫芦岛金融监管分局负责指导和监督商业银行开展商品房预售资金监管工作，对预售资金监管业务的操作风险和合规性进行监督检查，对违反规定的银行采取监管措施。

（四）监管银行职责。

1.负责配合做好商品房预售资金监管信息系统的建立、运行、维护、管理和预警等工作；

2.负责银行对账和对监管账户资金的金融安全管理工作；

3.负责对监管专用账户预售资金收存、支取、划拨、核对等日常业务管理工作；

4.定期与监管部门查询核对开发企业的商品房预售合同网签情况，确保预售资金全额存入监管专用账户；

5.负责向系统推送资金监管账户所剩余额；

6.商品房预售资金监管的其他有关工作。

第三章 监管银行的设立

第八条 房地产开发企业自愿选择资金监管银行。市、县住房和城乡建设部门会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标的方式，综合商业银行资信情况、监管能力、服务水平、网络技术能力等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行或本着市场化规则和自愿参与的原则确定商业银行。市、县住房和城乡建设部门应通过门户网站公示中标的商业银行，并与中标银行签订商品房预售资金监管相关服务协议。开发企业根据公布的名录自愿选择监管银行，住房和城乡建设部门不得指定。开发企业可优先选择开发贷款合作银行。

第九条 房地产开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当选择公布名录内的商业银行，设立商品房预售资金专用监管账户。原则一个《商品房预售许可证》对应一个监管账户。监管账户仅限预售人本项目预售资金的收存、拨付，该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户或办理其他业务。监管银行应尽职尽责，按照相关规定和协议约定，提供金融服务，及时严格履行账户的管理、监管资金的收存和拨付等义务。监管项目预售过程中，原则上不得变更监管银行以及监管账户。

第十条 监管账户申请操作程序。

（一）预售人在葫芦岛政务服务网上登录葫芦岛市新建商品房预售资金监管系统，注册用户名并设置密码，录入企业基本信息。

（二）预售人登录监管系统，向监管部门提交以下资料：

1.预售资金监管账户建立申请表（系统打印）；

2.企业营业执照或统一社会信用代码证书复印件（需与原件核验）；

3.经办人身份证明复印件（需与原件核验）；

4.经办人授权委托书原件。

审核通过后，预售人持监管银行要求的其他相关资料到监管银行开立监管账户。

（三）签订监管协议。预售人登录监管系统打印葫芦岛市商品房预售资金监管协议，与监管银行、监管部门签订三方监管协议。

第十一条 商品房预售资金监管协议主要包括下列内容：

（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) 监管项目范围;
- (五) 监管资金支取节点;
- (六) 监管资金的收存、支取方式及支取比例;
- (七) 违约责任;
- (八) 争议解决方式;
- (九) 其他事宜。

第十二条 监管项目在预售过程中, 监管银行及监管账户原则上不得变更。因特殊情况需要变更的, 监管部门、监管银行、房地产开发企业应办理解除监管手续。在解除期间, 房地产开发企业应暂停该项目销售, 重新选定监管银行开立监管账户, 重新签订预售资金监管协议。向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行和监管账户变更情况, 并将原监管账户内资金全部转入新的监管账户, 待原监管账户撤销后, 恢复该监管项目的销售。

第十三条 监管部门应将开发企业商品房预售资金监管信息在门户网站进行公示。《商品房预售许可证》需载明监管银行和监管账户信息, 方便购房人查阅, 接受社会监督。

第四章 监管资金的收存

第十四条 监管账户是商品房预售资金收存的唯一账户, 开发企业应明确告知购房人监管账户相关信息, 购房人将购房款通过监管银行提供的专用销售终端(专用 POS 机)或到监管银行网点柜台或通过手机线上支付等方式直接存入监管账户。

第十五条 房地产开发企业与购房人通过商品房网签备案系统签订商品房买卖合同, 购房人将全部购房款(不含待发放的按揭贷款及分期付款首期款以外的购房款)交存至监管账户后, 网签备案系统自动与资金监管平台对预售资金入账情况进行核验, 预售资金已存入监管账户的方可办理商品房买卖合同网签备案。

第十六条 购房人按揭贷款购房的, 贷款银行或住房公积金部门应将贷款直接发放至监管账户, 开发企业会同贷款银行和住房公积金部门将入账资金直接拨付到该套房屋对应的预售资金监管账户。

第五章 监管资金支取划拨

第十七条 监管部门应于自受理房地产开发企业商品房预售资金申请之日起 3 个工作日内作出答复, 监管银行在线上或线下接收到监管部门签字盖章有效的《商品房预售监管资金拨付申请(审批)表》于 2 个工作日内完成拨付。

第十八条 监管账户内重点监管资金部分, 房地产开发企业以项目工程进度和资金使用计划为依据, 按照主体结构设计层数 2/3、主体结构封顶、配套安装工程、联合竣工验收和首次登记 5 个环节设置资金使用节点。

- (一) 完成高层主体结构设计层数 2/3 的, 重点监管资金额度 50%以外部分可以支出使用;
- (二) 完成高层、多层工程主体结构封顶的, 重点监管资金额度 40%以外部分可以支出使用;
- (三) 完成项目配套安装工程的, 重点监管资金额度 10%以外部分可以支出使用;
- (四) 取得联合竣工验收备案合格证的, 重点监管资金额度 5%以外部分可以支出使用;
- (五) 完成预售商品房不动产首次登记的, 可以申请提取剩余的商品房预售监管资金。

第十九条 房地产开发企业在申请使用预售资金时, 应当在预售资金监管系统中提交预售监管资金申请, 并提供相应材料。

- (一) 商品房预售监管资金拨付申请表;
- (二) 委托书及被委托人身份证复印件;
- (三) 由建设、施工和监理单位提交工程建设进度相关证明材料及影像资料(由属地住建部门实地查看进度, 现场踏勘 2 日内完成);
- (四) 应付款总账账页及凭证复印件;

(五) 农民工工资拨付款复印件;

(六) 不拖欠农民工工资承诺书。

第二十条 监管部门可以根据房地产开发企业信用状况及动态监管情况(比如企业信用等级;市级以上评选情况;近三年工人工资、违法违纪、群体上访和安全事故等情况)提高或降低重点监管资金额度,每年度评定一次,提高或降低的最大比例不超过重点监管额度的百分之十。

第二十一条 预售商品房项目满足下列条件之一的,房地产开发企业可以申请免予(视情况)预售资金监管:

(一) 属地政府出资采购或建设的回迁安置住房,经属地政府同意并出具书面材料的;

(二) 已取得建设工程竣工验收备案手续的。

第二十二条 房地产开发企业在1年内监管账户未发生司法冻结或扣划、税收保全或强制扣缴,以及本办法第二十九条规定情形的,房地产开发企业可凭银行出具的保函,置换部分商品房预售监管资金,保函置换金额不超过重点监管额度的百分之三十。

第二十三条 商品房项目因销售不畅等原因监管账户内的资金未达到重点监管额度,且工程形象进度及账户余额不满足提取要求,但工程已接近停工状态,急需资金用于工程建设的,房地产开发企业可提出商品房预售资金特殊情况支取申请,经辖区监管部门和政府研究同意后,将该项目纳入本地区重点监管项目名单,可支取监管账户资金用于本项目工程建设,保障项目后续建设和竣工交付。

第六章 资金监管的解除

第二十四条 开发企业办理房屋不动产首次登记后,应当到监管部门申请解除预售资金监管。监管部门收到申请后,对符合申请条件的应当于2个工作日内通知监管银行解除预售资金监管,监管银行应当根据房地产开发企业申请及时办理监管账户注销。对不符合申请条件的,向开发企业出具不予解除监管通知书,并说明理由。

第二十五条 开发企业申请资金监管解除时,应如实填写、提交以下材料,并对材料的真实性负责:

(一) 解除监管申请书;

(二) 房地产开发项目不动产首次登记证明;

(三) 监管账户对账单;

(四) 授权委托书及受托人身份证复印件;

(五) 不拖欠农民工工资承诺;

(六) 法律、法规规定的其他文件材料。

第二十六条 购房人通过电汇、网上银行转账、抵押贷款放款等方式缴存购房款或者预售资金划拨失败,返回监管账户等原因形成的不明入账,房地产开发企业应当配合监管银行在3个工作日内完成对账确认,对账完成后方可使用该部分资金。

第二十七条 冲正和退款业务。

(一) 资金错误划入监管账户,造成应纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符时,房地产开发企业需办理冲正业务的,应当提交以下资料到监管部门申请办理:

1.商品房预售资金监管冲正申请表;

2.预售资金错误划入监管账户的证明文件;

3.企业法人营业执照或统一社会信用代码证及经办人身份证、授权委托书。

(二) 购房人已将购房款存入监管账户,但未与房地产预售人签订网签商品房备案合同,要求退回购房款的,由房地产开发企业和购房人共同到监管部门办理退款手续,并提交以下资料:

1.商品房预售资金监管未网签退款申请表;

2.原交款凭证原件;

3.购房人有效身份证明;

4.企业法人营业执照或统一社会信用代码证及经办人身份证明、授权委托书。

(三) 监管部门收到资料后 3 个工作日内审核通过, 对审核通过的, 房地产开发企业于 3 个工作日内到监管银行办理冲正或退款手续。

第二十八条 有关部门依法对商品房预售资金监管账户进行冻结和扣划的, 监管银行有义务按照监管协议约定, 向有关部门提供商品房预售资金监管有关文件规定及监管协议等文件, 说明新建商品房预售资金及监管账户的性质, 并于当日书面告知监管部门。人民法院保全、执行商品房预售资金的, 按照《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) 执行。

第七章 违规责任追究

第二十九条 房地产开发企业有下列行为之一的, 监管部门可以暂停拨付预售资金, 并责令其限期整改。逾期未整改的, 监管部门可以暂停该项目网签资格。同时记入房地产开发企业信用档案。情节严重的监管部门将在门户网站向购房人发出对该企业的购房预警提示和依法进行处罚, 构成犯罪的移交司法部门追究刑事责任。

(一) 未按规定将全部房价款存入监管账户的;

(二) 以收取其他款项为名变相逃避监管的;

(三) 提供虚假资料逃避监管的;

(四) 未按规定将重点监管额度部分的预售资金用于本项目有关工程建设的;

(五) 要求贷款银行将按揭贷款划转至监管账户以外的账户;

(六) 项目发生建设停工、集体维权等问题, 或者存在严重质量问题, 可能严重影响后续工程建设的;

(七) 其他违反商品房预售资金监管的行为。

第三十条 监管银行有下列情形之一的, 监管部门暂停或终止其监管银行资格, 并由金融监管部门采取相应监管措施; 违规情节严重的, 依法依规处理; 造成损失的, 监管银行应当承担相应的法律责任。

(一) 未按规定将商品房预售资金及时存入监管账户的;

(二) 未经监管部门同意, 擅自支付商品房预售资金的;

(三) 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的;

(四) 发现开发企业存在违规收存商品房预售资金行为, 未及时报送监管主管部门的;

(五) 按揭贷款银行未按规定将购房人的按揭贷款直接发放至监管账户的;

(六) 其他违反商品房预售资金监管规定的行为。

第三十一条 建设单位、施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规支取商品房预售资金的, 由行业主管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理, 将其违规行为记入企业信用信息系统, 并向社会公示。

第三十二条 各相关监管部门及其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, 依法追究责任。

第八章 附则

第三十三条 本办法自 2024 年 10 月 1 日起实施, 自本办法实施之日起新办理商品房预售许可的项目, 按照本办法执行。各地住建部门积极稳妥做好政策过渡, 本办法发布前办理商品房预售许可的项目, 按照原办法执行, 保障房地产市场平稳运行。

第三十四条 兴城市、绥中县和建昌县的商品房预售资金监管可参照本办法执行。