

资府办发〔2019〕45号

资阳市人民政府办公室

关于印发资阳市商品房预售资金监管办法的通知

各县（区）人民政府，高新区管委会，临空经济区管委会，市级有关部门（单位）：

经市政府同意，现将《资阳市商品房预售资金监管办法》印发你们，请认真贯彻落实。

资阳市人民政府办公室

2019年12月31日

资阳市商品房预售资金监管办法

第一条 为进一步规范资阳市商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于工程建设和农民工工资支付，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》、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在资阳市中心城区以及雁江区、高新区、临空经济区所辖镇乡内经批准预售的商品房开发项目，其预售资金的入账、支取、使用和监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将已取得商品房预售许可证的房屋进行销售，由购房人按合同约定支付的房价款（包括定金、首付款、一次性付款、分期付款及购房贷款等）。

本办法所称重点监管资金，是指专项用于本楼栋工程建设的预售资金。

本办法所称一般监管资金，是指用于本项目工程建设及其他合理支出的预售资金。

本办法所称监管银行，是指在本市范围内参与预售资金监管的商业银行或银行分支机构。

第四条 市住房和城乡建设局负责对商品房预售资金监管工作进行指导、监督。

市金融工作局会同人行资阳中心支行、资阳银保监分局对金融机构预售资金监管工作进行协调、指导。

人行资阳中心支行负责管理各商业银行为企业办理商品房预售资金监管专用账户的开立、变更和撤销等业务。

市银保监分局负责指导各商业银行开展商品房预售资金监督管理工作,对资金监管业务进行监督检查。

雁江区、高新区、临空区住建管理部门负责本辖区内商品房预售资金的监督管理。

市房地产管理局具体对商品房预售资金入账和重点监管资金的支付实施监管;监管银行具体对预售资金监管账户的设立、注销、预售资金拨付实施监管。

第五条 商品房预售资金应当全额进入监管账户。商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

重点监管资金实行额度监管。监管额度根据商品房项目所在地上年度同类房屋建设工程综合造价的 1.1 倍核定。

预售资金缴入监管账户后，监管银行按 50%：50% 比例划为重点监管资金和一般监管资金；镇乡开发项目重点监管资金比例由当地住建部门根据当地建设工程综合造价及市场销售价格另行确定。重点监管资金达到监管额度后，超出部分划入一般监管资金。

第六条 预售资金监管期限为项目取得商品房预售许可证起至完成竣工验收备案为止。

第七条 重点监管资金的支取按照节点控制原则，对单栋房屋建筑工程完成进度设定为主体、主体封顶、节能验收备案、竣工验收、竣工验收备案 5 个节点。达到节点前申请比例最高不得超过：30%、30%、20%、10%、10%。

一般监管资金可根据本项目实际支出发生情况申请使用。

第八条 预售人在申请办理《商品房预售许可证》前，应在本市范围内的商业银行或银行分支机构开立预售资金监管账户（每个项目只能开立 1 个监管账户）。并与市房地产管理局、监管银行三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。《监管协议》中应明确每栋房屋的重点监管资金额度。

市房地产管理局在发放《商品房预售许可证》时，应当注明监管银行及监管账户，同时在市房地产管理局官网上予以公示。

第九条 预售人与购房人协商一致并通过网上签约备案系统签订《商品房买卖合同》后，应按合同约定将购房款存入监管账户内。监管银行应分栋出具《商品房预售资金进账明细》，作为预售人到市房地产管理局办理网签合同备案时的必备要件。

第十条 购房人申请贷款的，按揭贷款银行发放贷款时，应查验《商品房预售许可证》和市房地产管理局官网上公示的监管银行及监管账户；开发企业、贷款银行或住房公积金管理机构应在抵押登记完成 20 日内将投放的贷款资金转入监管账户，不得转入其他账户。

第十一条 预售人支取预售资金，应根据工程进度情况分别填写《商品房预售一般监管资金支取申请表》《商品房预售重点监管资金支取申请表》。并附该项目工程承包合同或本项目相关合同、监管账户余额证明及完成对应节点的证明材料分别报送监管银行和市房地产管理局。

第十二条 市房地产管理局会同项目所在地住建部门应对重点监管资金申请事项进行现场核实，审核同意后，监管银行方可拨付。

监管银行应对一般监管资金支取申请事项进行审查，确保用于本项目。

监管楼栋主体封顶时，市房地产管理局应对重点监管资金能否保证楼栋完成竣工验收备案进行评审，资金不足的调整重点监管资金比例。

第十三条 经审查符合条件的预售资金支取申请，监管银行应在2个工作日内完成拨付。监管银行拨款时应直接拨付到监管资金支取申请对应的各应收款单位账户，不得转入其他账户。同时按项目、栋号建立预售资金的入账、支取情况台账，并按季报人行资阳中心支行和市房地产管理局。

第十四条 有关部门对预售监管资金进行冻结或者扣划的，监管银行应当向其证明商品房预售监管资金及监管账户的性质，并及时书面告知市房地产管理局。

第十五条 预售资金监管期间，若预售人名称变更、项目转让、监管银行、账户变更等，预售人应办理预售资金监管相关变更手续。

第十六条 监管楼栋完成竣工验收备案后，剩余资金作为一般监管资金可用于本项目支出；项目整体完成竣工验收备案后，开发企业可向监管银行申请注销预售资金监管账户。账户剩余资金由开发企业自行支取。

第十七条 市住房和城乡建设局应当会同市金融工作局、人行资阳中心支行、市银保监分局加强对预售资金入账、支取、拨付情况及按揭银行放款情况进行监督检查。

第十八条 预售人不配合按期将按揭放款转入监管账户、不如实填报进度节点或提供虚假材料骗取监管资金的,市房地产管理局可要求监管银行停止预售资金拨付并报请市住房和城乡建设局依法处理,作为不良记录记入其信用档案。

第十九条 施工单位协助预售人违规支取预售资金的,由市住房和城乡建设局依法对相关责任单位和责任人予以处理,对违规单位可限制其参加建设工程招标投标活动,对情节严重的直接责任人暂停执业资格并将其违规行为记入企业信用信息系统,向社会公示。造成损失的,依法承担相应的法律责任。

第二十条 按揭贷款银行除因预售人原因不按时拨付按揭款或未将按揭款转入监管账户,造成损失的,依法承担相应的法律责任。

第二十一条 监管银行擅自拨付预售资金,除承担相应法律责任外,由市住房和城乡建设局取消其在本市从事商品房预售资金监管资格,市金融工作局、人行资阳中心支行、市银保监分局依法进行处理。

第二十二条 相关部门工作人员在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,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十三条 市住房和城乡建设局每年定期公布上年度我市各类房屋建设工程综合造价（单价）。

市住房和城乡建设局根据市场销售价格情况适时对重点监管资金、一般监管资金监管比例提出调整，报市政府同意后执行。

第二十四条 市住房和城乡建设局应当完善房地产开发企业信用体系建设，将企业的开发经营、工程款以及农民工工资支付等行为纳入信用考核，根据信用得分对预售资金监管实行差异化管理。

市房地产管理局应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售资金监管系统，实现预售资金监管信息化、自动化。

第二十五条 本办法不适用于因历史原因形成的毛地拍卖问题项目和政府性安置房项目的资金监管。

第二十六条 本办法自印发之日起施行，有效期2年，各县可参照执行。