

安府办发〔2019〕32号

**安岳县人民政府办公室
关于印发《安岳县商品房预售资金
管理办法》的通知**

各乡镇人民政府，龙台发展区管委会，县级相关部门：

经县政府同意，现将《安岳县商品房预售资金管理办法》印发你们，请严格按照要求，认真遵照执行。

安岳县人民政府办公室

2019年6月21日

附件

安岳县商品房预售资金管理办法

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，防止商品房交易风险，保障购房人的合法权益，维护房地产市场交易秩序，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》、《房屋交易与产权管理工作导则》等有关法律法规的规定，制定本办法。

第二条 本县行政区域内的商品房预售资金管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房在批准预售竣工备案前出售给购房人，由购房人按合同约定支付的预购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）。

本办法所称开户银行（即受托银行），是指与房地产开发企业签订商品房预售资金管理协议、设立预售资金管理账户的银行。

第四条 商品房预售资金管理采用开发企业、开户银行、监理单位三方共同管理的模式。

第五条 安岳县房地产管理局是我县商品房预售资金管理的主管部门，负责商品房预售资金使用的指导、监督、检查。

第六条 开户银行由开发企业自主选择，应首先选择预售项目开发贷款银行。如预售项目存在多家开发贷款银行，只能选择

其中一家作为预售资金专户银行。开户银行应为开发企业设立预售资金专用账户。

商品房预售主管部门可以开设预售资金专用账户。开发企业可申请将预售资金存入商品房预售主管部门开设的预售资金专用账户。

商品房预售资金专户开户银行应当具备在本县从事金融业务的资格，履行本办法规定的预售资金管理职责，主动接受主管部门的指导、监督、检查。

第七条 商品房预售资金应当存入开发企业开设的预售资金专用账户，也可申请存入商品房预售主管部门开设的专用账户，保证专款专用，确保优先用于项目工程建设，按进度核拨。其他单位不得将专用账户内的预售资金挪着它用。

第八条 购房户以按揭贷款方式购买商品房，按揭贷款银行应当将按揭贷款资金存入企业开设的预售资金专用账户。

第九条 开发企业应当履行下列职责

（一）按规定开设预售资金专用账户，协助购房人将全额购房资金直接存入专用账户，不得分期和代收预售资金。

（二）确保预售资金用于本预售工程项目，不能挪作它用。

（三）按建设进度制定资金使用计划，确保用款计划及相关资料真实、合法。

（四）接受主管部门的监督、检查。

第十条 预售资金开户银行应当履行下列职责：

(一) 根据规定及与开发企业签订的协议开设预售资金专用账户，负责商品房预售所得资金的专户存储和拨付。

(二) 按共管协议约定的共管标的（预售楼栋）建立商品房预售资金存支台账。

(三) 审核商品房预售资金使用资料，决定是否予以拨付，如有异常情况及时报告主管部门。

(四) 配合主管部门对商品房预售资金的监督检查，报送相关信息、数据和资料。

第十一条 监理单位应当履行下列职责：

(一) 对开发企业的用款计划和相关资料进行现场核实并如实签署意见；

(二) 对拨付款项的实际使用情况予以监督；

(三) 对异常情况及时向主管部门报告；

(四) 主动接受主管部门的指导、监督、检查。

第十二条 预售资金使用程序

(一) 开发企业提出用款计划及相关资料；

(二) 监理单位核实并签署意见；

(三) 开户银行审核后拨付。

为保证民工工资及税费等商品房权属证书的办理费用，共管单位在使用拨付预售资金时应预留不少于 5% 的预售资金。

第十三条 有下列情形之一的，开发企业不得申请使用、监理单位不得审核，监管银行不得拨付预售资金：

- (一) 与预售工程无关的用款计划。
- (二) 实际用途、收款单位与用款计划不符的。
- (三) 已拨款项未专款专用的。
- (四) 存在问题未按主管部门的要求整改到位的。

第十四条 预售资金监管的解除

商品房建设项目竣工验收备案并办理权属证书后,开发企业可向开户银行申请注销预售资金专用账户。符合销户条件的,经监理单位核实,双方办理结算和共管账户销户事宜并于10日内报主管部门,解除对预售资金的监管。

第十五条 开发企业的法律责任

开发企业不按规定缴存、使用预售资金以及利用其他账户替代预售资金专用账户的,由房地产行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按照《城市商品房预售管理办法》第十四条规定:处以违法所得三倍以下但不超过3万元的罚款;情节严重的,撤销商品房预售许可。

第十六条 监理单位的法律责任

监理单位未按照本办法和共管协议履行责任的,责令限期整改,限期不整改和整改不到位的,由相关主管部门按相关规定依法查处。

第十七条 开户银行的法律责任

监管银行未履行共管协议约定和本办法规定职责，责令限期整改，限期不整改和整改不到位的,由相关主管部门按相关规定依法查处。

信息公开选项：主动公开

安岳县人民政府办公室

2019年6月21日印发
