开远市人民政府关于印发开远市商品房预售资金监管实施细则（试行）的通知

开政规〔2022〕3号

各乡镇人民政府（街道办事处），各办、局：

《开远市商品房预售资金监管实施细则<试行>》（开政规〔2022〕3号）已经开远市十一届人民政府第9次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2022年8月25日

开远市商品房预售资金监管实施细则（试行）

第一章　总　则

第一条　为加强商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，维护商品房交易双方的合法权益，促进房地产市场健康发展。根据《城市商品房预售管理办法》《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》（建房〔2022〕16号）、《云南省商品房预售款监管办法》《红河州住房和城乡建设局关于印发<红河州商品房预售资金监管规定>（试行）的通知》（红建发〔2022〕80号）的有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条　凡在本市行政区域内批准从事商品房开发并取得预售许可的房地产开发企业，其商品房预售款的收入、支出、使用和监督管理适用本细则。

第三条　本细则所称商品房预售资金，是指预售人将其开发建设的商品房在取得预售许可证明后，竣工备案前预售给购房人，由购房人按合同约定支付购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款）。

本细则所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本细则所称监控银行，是指与预售人签订商品房预售资金监

管协议，设立资金监管账户的银行。

本细则所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 开远市住房和城乡建设局（以下简称监管部门）负责对本市范围内房地产开发项目的预售款实行行政监管，由市房管部门履行具体监管职责。

承接商品房预售资金监管业务的商业银行，按照相关规定进行公开招投标选定，并进行公示，未经公示的金融机构不得从事预售资金监管业务。

第二章 监管协议签订与账户设立

第五条 预售人在申请《商品房预售许可证明》前，应当就预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容与监管部门及监控银行三方签订商品房预售资金监管协议。

第六条 房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设预售款监管账户（以下简称监管账户）。未设立预售资金专用账户的项目，市房管部门不得发放《商品房预售许可证明》。

第七条 监控银行需具备资金监管安全规范所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与开远市房地产信息系统联网实现相关数据即时传输。

第八条 商品房预售资金监管期限，自开发项目取得《商品

房预售许可证明》之日起，至商品房项目完成房屋所有权首次登记为止。

商品房建设项目竣工验收备案后，房地产开发企业应持建筑安装工程竣工验收备案表向银行申请注销监管账户，监控银行在与预售人办理结算手续后，注销其预售款专用账户。房地产开发企业应及时将注销账户的证明报监管部门。

第九条 有贷款的商品房预售项目，专用账户原则上应当开立在提供贷款的商业银行；设定土地使用权抵押或在建工程抵押的项目，预售人应当保证商品房预售资金监控银行是该项目的抵押权人。

预售人在取得《商品房预售许可证明》后，应当将监管账户在商品房销售场所予以公示。

第三章 预售资金收存管理

第十条 商品房预售监管资金分为重点监管资金（即监管额度内资金）和非重点监管资金。重点监管资金是用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用的资金。除此范围以外的，属非重点监管资金。

项目工程建设费用包括：项目所需的建筑、配套设备、小区绿化和市政公用基础设施、公共服务设施达到同步交付使用条件所需的建设费用。监管部门应通过项目工程预算清册，结合投标、

中标通知书以及各类设备定购合同等资料，确定项目所需监管资金的总额。

第十一条 重点监管资金额度是监管账户中确保项目竣工交付使用所需的资金额度，由监管部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定。

第十二条 预售资金监管额度按监管项目工程建安总额的120%进行确定。

第十三条 预售人应当在《商品房预售合同》中明确购房人的付款方式、具体时间、金额，以及监控银行名称、账号，购房人持预售人开具的专用账户缴款单直接到监控银行缴款，预售人不得收取预售款。

预售人申请《商品房预售合同》备案时，应当提交购房人将购房款存入监管资金专用账户的凭证。

第十四条 购房人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款（含住房公积金贷款）由贷款银行负责在发放贷款5个工作日内划入监控银行预售资金专用账户。监控银行应即时将账户变动数据传送至开远市商品房预售款监管系统。

第十五条 系统确认首付款或一次性付款足额到账后，商品房网签备案系统进行网签备案。预售人未按时将相关款项划转至监管账户，商品房预售款监管系统将自动关闭该项目的网签备案功能。

第十六条 预售人不得违反本细则的规定，自行收存商品房

预售款，不得向购房人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房，逃避资金监管。

第四章　预售资金使用管理

第十七条　在监管项目竣工备案、办理房地产初始登记前，预售资金监管账户中的商品房预售款只能用于支付本项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等款项和有关工程建设费用。

第十八条　预售资金不得挪作他用，不得用于缴纳本项目土地款。

第十九条　为满足建设要求，预售人使用开发贷款或其它款项支付相应期间工程费用的，已支付款项可抵扣预售监管账户中相应监管金额，并按资金使用计划予以相应调整。

第二十条　预售人应当按照该商品房项目工程建设进度及施工合同约定实施节点控制，分期申请使用商品房预售资金。

（一）未达到工程质量竣工验收前，可按照工程建设进度使用重点监管资金总额款的 80%;

（二）达到工程质量竣工验收的，可使用重点监管资金总额的 95%;

（三）预售商品房完成首次登记后，可使用剩余商品房预售资金和商品房预售资金的全部利息。

监管账户内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可

由房地产开发企业提取使用。

第二十一条 使用商品房预售资金应按下列程序办理:

(一)预售人应向监管部门或由监管部门指定的机构提出申请;

(二)对符合条件的预售人,市房管部门应在两个工作日内出具《商品房预售资金拨付通知书》;

(三)监控银行凭《商品房预售资金使用申请审批表》,为预售人办理预售资金拨付手续。

第二十二条 预售人可在预售款中提取5%—10%的费用用于办公和管理支出,但应在支取后及时向监管部门备案。

第二十三条 预售人申请使用商品房预售资金时,应当向监管机构提交下列证明材料:

(一)预售资金使用申请;

(二)用款计划及施工单位提供的工程款发票;

(三)用于支付工程款的,提供监理单位出具的工程建设进度施工完成证明;

(四)用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的,应提供与供应商签订的购销合同;

(五)用于支付设计、监理等前期费及其他行政事业收费的,应提供合同或缴费通知;

(六)用于归还银行贷款的,应提交借款合同;

(七)其他需要提供的材料。

第二十四条 购房人与房地产开发企业达成退房协议并已

办理相关退房手续的，应当在2个工作日内向监管机构申请解除退房应收款部分的监管。

第五章　法律责任

第二十五条　监管部门工作人员违反本细则规定，未规范履行监管职责，造成预售款被挪用的，按照有关法律法规的规定，追究其责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条　监控银行违法违反预售资金三方监管协议，未经监管部门同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担违约责任和相应赔偿责任。

第二十七条　监控银行违反本细则规定，擅自拨付商品房预售款，或者不按要求拨付，造成预售资金被挪用，导致工程无法竣工的，承担协议约定责任和法律责任。

第二十八条　预售人具有下列情形之一的，监管部门应责令其停止该建设项目的销售，并限期整改，情节严重者，依法给予降低资质等级直至取消房地产开发企业资质的处罚，同时将预售人违规行为记入企业诚信档案和人民银行的征信系统。

（一）提供虚假申报材料开设监管账户；

（二）违反本细则规定自行收存商品房预售款；

（三）向购房人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房，逃避资金监管；

（四）未将商品房预售款按协议存入监管账户，监管部门有权终止其相关预售款拨付审批，停止受理相关业务，并要求及时整改；

（五）擅自截留、挪用购房人房款。

第二十九条 预售人申请预售款用于支付农民工工资的，预售人应监督施工单位发放农民工工资，若施工总承包单位或施工分包单位拖欠的，由预售人或施工总承包单位以未结清的工程款为限，先行垫付农民工工资。预售人或施工总承包单位违法将工程发包、分包、转包致使拖欠农民工工资的，由预售人或施工总承包单位依法承担清偿责任。

第三十条 监理单位或全过程跟踪审计单位提供虚假施工进度证明，致使预售人超前超额支取商品房预售款，造成工程无法按期竣工的，应当和开发单位承担连带责任。

第六章 附 则

第三十一条 本细则施行前已取得《商品房预售许可证明》且未竣工验收备案的商品房项目，须按本细则的规定重新确定重点资金额度和节点后纳入监管。凡过去的规定与本细则规定不一致的，以本细则为准，但上级另有规定的除外。

第三十二条 本细则由市人民政府负责解释。

第三十三条 本细则自 2022 年 9 月 24 日起施行。

附件：1. 开远市商品房预售资金监管协议书

2. 商品房预售资金使用申请审批表

附件 1

开远市商品房预售资金监管协议书

甲方：开远市房地产管理局

乙方（监控银行）：_____

丙方（房地产开发企业）：_____

为加强我市商品房预售资金管理，规范商品房预售资金收取、缴存和拨付行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签工作的指导意见》、《云南省住房和城乡建设厅、中国人民银行昆明中心支行、云南银保监局关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》等法律法规规章及政策的规定和要求，经甲方、乙方、丙方协商一致，特签订以下协议。

一、项目概况

（一）建设项目名称及所在地点：_____

_____。

（二）开发建设单位：_____

（三）建设规模：建筑面积_____平方米。

（四）投资概算：人民币_____万元（大写_____）

二、开户银行及监管账户

（一）开户银行名称：_____

（二）监管账户名称：_____

（三）监管账号：_____

三、监管资金范围

经批准预售的商品房建设项目应当将预售资金列入监管范围，包括购房人支付的全部房价款（含定金、首付款、分期付款、

一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等商品房预售资金）。

四、监管期限

自丙方取得《商品房预售许可证》之日起，至_____建设项目完成竣工验收备案之日止。

五、商品房预售资金收取、缴存及拨付

丙方收取的_____建设项目商品房预售款（包括银行按揭贷款、住房公积金贷款等）必须全部存入监管账户，该监管账户专用于商品房预售资金的缴存和拨付，不得用于其他支付结算。丙方使用该监管账户资金，须按照本协议约定办理申请报批手续。

六、甲、乙、丙三方权利义务

（一）权利

1. 甲方负责对商品房预售款收存和使用进行日常监督管理，进入监管账户的预售款未经甲方同意，乙方不得拨付。

2. 乙方在为丙方办理监管账户资金拨付时，应要求丙方出具《预售款专用资金拨付批准书》。

（二）义务

1. 甲、乙、丙三方必须严格按照相关法律法规规章的规定及本协议的约定开设监管专户及签订本协议。丙方应在售房场所公示监管账户名称、账号和本监管协议书。

2. 丙方使用监管账户资金时，应同时附支付工程款或材料款、设备款、税费等有关证明材料。甲方应在收到丙方申请之日

起五个工作日内作出答复，对不同意使用的，应以书面方式说明理由。

3. 乙方应积极配合甲方开展工作，按甲方批准的支付金额为丙方办理预售款拨付。

4. 乙方须将所有按揭贷款划入监管账户，不得直接支付到丙方其他账户或转作它用。

5. 乙方须按甲方的要求向甲方提供监管账户的预售资金收支情况。

6. 丙方与预购人签订《商品房买卖合同》时，应向预购人告知商品房预售监管的有关规定，同时，要求预购人将购房款存入商品房预售监管账户，并凭银行出具的存款凭证为预购人换取付款发票。

7. 丙方与预购人签订《商品房买卖合同》后 20 天内，向房地产交易登记机构申请办理商品房买卖合同备案手续。在办理合同备案手续时，丙方应同时附送银行出具给预购人的商品房预售款存入专用账户凭证。

8. 丙方收取的商品房预售款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及相关税费，不得挪作他用。

七、违约责任

丙方违反相关法律法规规章的规定及本协议的约定，逃避或变相逃避监管，甲方应通知其限期改正，逾期不改正的，甲方有

权暂停该项目预售许可或网签备案。情节严重的，丙方还应当承担违约责任和行政法律责任。

八、其他

本协议自签订之日起生效，一式四份，甲方持两份，乙、丙方各持一份。

甲方（公章）　　乙方（公章）

法定代表人或　　法定代表人或
授权委托代表签名：　　授权委托代表签名：

丙方（公章）

法定代表人或
授权委托代表签名：

签订日期：　　年　　月　　日

附件 2

商品房预售资金使用申请审批表

申请单位：_____

联 系 人：_____联系电话：_____

开远市房地产管理局　制

<table>
<tr><td>预售人
名　称</td><td colspan="3"></td><td>法定代表人</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>商品房预售
项目名称</td><td colspan="2"></td><td>项目
地址</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>开户银行</td><td></td><td>预收款账户</td><td></td><td>申请拨
付金额</td><td></td></tr>
<tr><td>监
控
银
行
证
明</td><td colspan="5">该项目预售款存入监控银行资金总额　　万元(累计存入总金额)，累计已拨付　　万元，余额　　万元。本次拨付　　万元，余额　　万元。

经办人:　　负责人:
年　月　日
(公章)</td></tr>
<tr><td>开
发
企
业
申
请
意
见</td><td colspan="5">经办人:　　负责人:
年　月　日
(公章)</td></tr>
</table>

监理单位进度证明意见	经办人：　　负责人： 年　月　日 （公章）
监管机构审批意见	市房管局意见

	市住建局意见	经现场勘查，该监管商品房项目： 截至 _____年___月___日_____ _____ _____ _____ 经办人：　　审核人： 负责人： 年　月　日 （公章）
		分管领导：　　负责人： 年　月　日 （公章）