

كۈنىس اۋداندىق حالتى ۋەكىتى ىچىرىنىڭ

قۇجاتى

新源县人民政府
办公室文件

新县政办〔2022〕52号

关于印发《新源县商品房预售资金监督管理办法》《新源县商品房预售资金监管实施细则》的通知

各乡镇人民政府、县直各单位：

《新源县商品房预售资金监督管理办法》《新源县商品房预售资金监管实施细则》经县人民政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻落实。

附件：1.新源县商品房预售资金监督管理办法
2.新源县商品房预售资金监管实施细则

(此页无正文)



新源县商品房预售资金监督管理办法

第一章 总则

第一条 为加强商品房预售资金管理，维护预售商品房交易双方的合法权益，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》（国务院令第 248 号）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 95 号）等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存 支出 使用及其监督管理适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将已取得《商品房预售许可证》的商品房出售给买受人，买受人所支付的全部购房款。

第四条 住房和城乡建设局是本县商品房预售资金监督管理的行政主管部门(以下简称资金监管主管部门)。新源县房地产管理办公室是本县商品房预售资金监管机构(以下简称资金监管机构)，具体负责商品房预售资金的监督管理工作。

第五条 商品房预售资金监督管理，遵循政府监管 多方参与 专户专存 专款专用的原则。

第六条 商品房预售资金实行全程监管。商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。其中，用于支付项目建筑安装 配套建设等费用的商品房预售资金为重点监管资金，其余为非重点监管资金。

重点监管资金标准由县行政主管部门组织相关专业机构结合区域 建筑结构 用途等因素综合测定，并定期调整公布。

监管部门应当根据房地产开发企业资质 经营业绩和诚信记录等因素，逐步建立商品房预售资金分级监管制度；

对资质和信用等级较高 经营业绩较好 无不良行为记录的房地产开发企业，可降低重点监管资金标准

第七条 商品房资金的监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记止。

第八条 建立统一的商品房预售资金监管系统(以下简称"监管系统")，通过监管系统对商品房预售资金实施网络化管理。

第九条 具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，可以配合资金监管机构开展新建商品房预售资金监管业务，签订新建商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务。

银监部门负责对监管银行的预售资金账户管理行为进行监督管理。

第二章 预售资金监管协议

第十条 监管机构应当选择具备保证资金监管安全，规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，与其签订商品房预售资金监管金融服务协议(以下简称服务协议)，由其配合监管机构开展商品房预售资金监管业务。

第十一条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在监管机构签订服务协议的金融机构中选择办理商品房预售资金监管业务的商业银行(以下简称监管银行)，按照一个预售许可申请对应一个账户的原则，在监管银行设立商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管专用账户)。

资金监管机构 商业银行开户行 开发企业应签订商品房预售资金三方监管协议(以下简称监管协议)。监管协议应当明确商品房项目重点监管资金标准和具体比例及额度。

第十二条 房地产开发企业需变更开户银行 企业名称
监管账号 开户范围 项目名称等开户相关信息的，应当
到资金监管机构 监管银行办理相关变更手续。

第十三条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在预售方案中明确商品房预售资金监管的以下事项：

- (一) 项目工程建设费用；
- (二) 项目用款计划；
- (三) 选定的监管银行，并提交监管协议；
- (四) 监管专用账户名称 账号；
- (五) 涉及的其他情况。

第十四条 开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应当将监管专用账户在商品房销售场所予以公示。

第三章 预售资金交存管理

第十五条 开发企业应当在商品房买卖合同中注明监管账户等信息，协助购房人将房价款直接存入项目监管账户，不得直接收取任何性质的房价款。

第十六条 开发企业应当协助购房人选择下列方式将商品房预售款全部存入监管账户：

1、购房人将首付款或全款通过资金监管专用 pos 机或其他入账方式，将资金直接转入对应的监管账户，监管银行同时将预售款信息通过监管系统实时上传给监管机构。

2、购房人分期付款应按照商品房预售合同约定时间节点通过资金监管专用 pos 机或其他入账方式，将分期付款资金及时打入监管账户，监管银行同时将分期付款信息通过监管系统实时上传给监管机构。如未按时或未足额入账监管系统自动报警提示，监管机构及时通知开发企业督促购房人 2 个工作日内入账，是开发企业原因不入账的，监管机构关闭该企业网上签约系统，暂停该企业销售，直至入账为止。并将上述情况记入该企业诚信档案。

3、购房人按揭贷款受贷款人委托，由贷款银行或公积金管理中心直接将贷款金额转入商品房预售合同对应监管银行监管账户。各监管银行应及时将存入金额 网签合同号 存入时间等信息通过监管系统上传给监管机构。

第四章 预售资金使用管理

第十七条 进入监管专用账户的重点监管资金应当用于该商品房项目的工程建设。重点监管资金按照项目办理预售许可证 主体结构验收 竣工验收备案 完成不动产首次登记等环节设置资金使用节点

第十八条 建设项目符合下列条件时，房地产开发企业可以申请拨付重点监管资金

（一）完成预售许可证后三个月的，申请使用资金额度不得超过监管资金的30%。

（二）完成主体结构验收的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的65%。

（三）完成竣工验收备案的，累计申请使用资金额度不得超过监管资金的95%。

（四）完成不动产权首次登记的，可以申请使用剩余监管资金。

分期申请使用重点监管资金节点和相应额度的具体办法由市房地产行政主管部门根据监管工作实际情况进行调整。

第十九条 开发企业申请使用重点监管资金时，应当向资金监管机构提交下列证明材料：

- （一）商品房预售资金使用申请表
- （二）监理单位出具的工程建设进度施工完成证明
- （三）应当提交对应本办法第二十条相应申请重点监管资金节点所需其证明材料

第二十条 资金监管机构应当自收到开发企业重点监管资金使用申请之日起 5 个工作日内完成审核。对符合条件的，出具同意拨付证明，监管银行应当依据资金监管机构出具的同意拨付证明和传输的电子信息，于当日拨付监管资金；房地产开发企业应当按照合同约定，及时将资金支付给项目工程建设单位。对不符合条件的，出具不予拨付通知书并书面说明理由。

第二十一条 监管银行应当按照监管协议中约定的时间和方式，将监管专用账户内的收支情况等信息提供给资金监管机构。

第二十二条 非重点监管资金由企业按照运营费用提供相关凭证有银行予以拨付。

第二十三条 有关部门依法对监管专用账户的商品房预售资金进行冻结和扣划的，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规定及监管协议等文件，以说明商品房预售资金及监管专用账户的性质，并于当日书面告知监管机构。

第二十四条 开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，由开发企业通过监管系统申请，经监管机构审核后，监管银行办理退款。

第二十五条 应纳入监管的资金与实际缴入监管账户的资金不符时，房地产开发企业应当持监管机构出具的资金冲正证明，到监管银行办理冲正手续。

第二十六条 开发企业完成不动产首次登记后，应当向资金监管机构提出解除资金监管账户申请。监管机构应当在 3 个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知合作银行解除对监管账户的监管。

第五章 法律责任

第二十七条 开发企业违反本办法规定，有下列行为的，由资金监管机构责令改正；情节严重或者拒不改正的，由资金监管机构按照监管协议的约定暂停其监管资金拨付，并可以关闭该企业网上签约服务功能，按照有关规定予以处理，同时记入房地产开发企业信用档案，向社会公示：

- (一) 直接收存商品房预售资金的；
- (二) 未将重点监管资金用于有关工程建设的；
- (三) 以收取其他款项为名变相逃避监管的等。

第二十八条 监管银行未按照规定或者监管协议约定，及时入账 拨付或擅自挪用预售资金的，由其上级主管部门责令改正 追回款项，监管机构可按照服务协议的约定与其解除合作关系，并追究其法律责任。

第二十九条 县房产行政主管部门 资金监管机构及其工作人员在商品房预售资金监督管理工作中玩忽职守 滥用职权 徇私舞弊的，依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 本办法规定的新建商品房预售资金监管金融服务协议 新建商品房 预售资金监管协议的格式文本由房产管理部门决定。

第三十一条 根据国家政策 建筑设计规范 房地产市场变化等情况，房产管理部门可以对监管资金使用节点和相应资金使用额度进行调整，报市人民政府批准后公布执行。

第三十二条 本办法自2022年11月1日起施行。

新源县商品房预售资金监管实施细则

为加强商品房预售资金管理，确保预售资金用于商品房项目建设，保障购房人的合法权益 防范交易风险，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》（国务院令第 248 号） 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 95 号）等有关法律法规，结合本县实际，制定本实施细则。

一、预售资金监管范围

（一）我县四级以下（含四级）资质企业新开工建设的房地产项目 外地企业首次在我县开发的房地产项目 存在上访隐患的复工房地产项目 近五年内有群众上访问题的记录在不良诚信记录内的房地产企业项目，均应当按照本实施细则接受新建商品房预售资金监管。

（二）本细则所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发的商品房在取得初始登记（不动产首次登记）前销售及抵押，由购房人按合同约定支付的全部房价款及开发企业用该在建项目办理抵押所得的贷款资金。现售商品房交易资金监管参照本实施细则执行。

二、资金监管工作分工

（一）新源县住房和城乡建设局是本县新建商品房预售资金监管主管部门（以下简称监管部门），负责本实施细则的组织实施。

（二）新源县住房和城乡建设局房地产管理办公室（以下简称监管机构）具体负责本县新建商品房预售资金的监管工作。

三、重点监管资金范围及标准

（三）预售监管资金分为重点监管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、法定税款及工程设计、工程监理、供排水接入、电力接入、燃气接入、消防设施建设、小区绿化和道路等配套设施建设费用（不含营销费用）的资金。除此范围以外的是非重点监管资金。

（四）凡纳入我县预售资金监管范围的开发企业开发销售商品房项目，重点监管资金标准为项目总预售款的40%。项目总预售款即为项目批准预售面积乘以预售均价的金额。入账资金超过重点监管资金总额后，超出部分为非重点监管资金。

存在以下情形之一的商品房项目，将酌情提高重点监管资金标准上浮至项目总预售款的60%：

- 1、预售合同网签后30日内未办理网上备案；
- 2、纳入资金监管后，新增不良信用记录；
- 3、拖欠农民工工资；
- 4、不按规定通过监管账户收取房款；
- 5、在建项目存在查封、资产冻结、销售纠纷和群众投诉的；
- 6、监管预售资金申请用款未按照要求使用的。

四、开设监管账户

（一）开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择与监管机构签订服务协议的商业银行（以下简称监管银行），按照一项商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户。一个商品房项目内开立监管账户的监管银行最多不能超过三个。

监管账户仅限开发企业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及办理其他业务。

（二）申请开立监管账户操作流程：

1、入网申请。

开发企业首次开立监管账户前必须先申请商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统）入网，入网前必须先开通房产交易管理系统权限，并建立楼盘。监管机构自房产交易管理系统中导入开发企业信息到监管系统，开通相应操作权限。开发企业申请入网提供下列资料：

- （1）营业执照；
- （2）委托书 经办人身份证复印件；
- （3）资质证书。

2、申请开设监管账户。

开发企业提交《商品房预售资金监管账户建立申请表》，监管机构自受理申请后 2 个工作日内完成审核。审核通过的，出具《商品房预售资金监管账户建立通知书》，由开发企业到监管银行开立监管账户。

五、签订监管协议

（一）开发企业开立监管账户后，与监管银行签订《新源县商品房预售资金监管协议》（以下简称《三方协议》），经开发企业及监管银行盖章后，将相关材料报送监管机构，监管机构受理申请后 3 个工作日内完成审核，并签订《三方协议》。

（二）开发企业与监管机构签订《三方协议》时，应当向监管机构提交以下材料：

- 1、施工合同；
- 2、工程款支付情况表（加盖财务章）；

- 3、造价执业人员签章的项目成本预算书；
- 4、监管银行预留印鉴卡；
- 5、委托书及经办人身份证明；
- 6、需要提交的其他相关资料。

（三）开发企业登录监管系统办理预售资金监管网上备案后，由监管机构发放《预售资金监管备案证明》。

六、监管账户变更

（一）监管项目尚未发生销售行为或已全部撤销网上签约的，可以申请变更监管账户，变更期间该监管账户范围内的新建商品房不得销售。

（二）开发企业申请变更监管账户的，应当提交以下资料：

- 1、《监管账户变更申请书》；
- 2、原监管账户开户银行出具同意变更监管账户的证明文件；
- 3、委托书及经办人身份证明；
- 4、需要提交的相关资料。

（三）监管机构自受理监管账户变更申请后 3 个工作日内完成审核，并出具《商品房预售资金监管账户变更通知书》。开发企业办理完毕原监管账户解除监管手续后，重新开立监管账户；已签订《三方协议》的，开发企业应当交回《三方协议》原件；已办理预售资金监管网上备案的开发企业，应当在办理完监管账户信息变更后，办理预售资金监管网上备案信息变更手续。

七、购房款交存和监管资金入账

（一）开发企业应当协助购房人选择以下方式将新

建商品房预售资金交入监管账户：

1、购房人通过专用销售终端（专用 POS 机），将购房款直接交入监管账户，开发企业依据专用 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

2、购房人凭开发企业通过监管系统打印的交款通知书，到商业银行网点柜台或其它方式将购房款直接交入监管账户，开发企业依据购房人提供的交款凭证或交款记录为购房人换领购房专用发票。

（二）办理网上签约且首付款入账的予以备案，超过 30 日后无资金入账的应提供情况说明材料。办理网上签约 90 日后，全款及贷款购房方式入账金额小于总房款的，将冻结开发企业网上签约权限。预计在规定时间内无法存入总房款的，应提前 10 日向监管机构报备。

八、重点监管资金的拨付

（一）开发企业按照取得商品房预售许可 主体结构完工 竣工验收备案三个节点，持以下资料到监管机构申请办理重点监管资金的拨付手续：

1、《重点监管资金拨付申请表》；

2、拨款支票和上次用款证明；

3、经办人委托书 身份证明；

4、申请施工进度款的，应提供施工合同；购买建筑材料 设备款的，应提供购销合同；支付设计 监理等相关费用的，应提供设计合同和监理合同；上述合同还应提供合同各方 监理单位共同出具并盖公章的工程进度或工程款支付证明及支付凭据。申请缴纳相关税费的，提供相应票据；申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明及支付凭据；

5、要求提交的其他相关资料。

（二）开发企业应当根据以下资金使用节点申请使用重点监管资金。取得商品房预售许可的，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 50%；后期开发企业申请使用重点监管资金的，根据监理公司提供的施工进度报表申请进度款，主体结构完工前，累计申请资金不得超过 80%；取得竣工验收备案表的，累计可申请 100%的重点监管资金。

（三）达到重点监管资金标准，并未存在纠纷和投诉 拖欠工程款及农民工工资等情形，确需使用重点监管资金缴纳该项目土地出让金和各类规费的，开发企业可申请使用重点资金。开发企业申请使用该部分重点监管资金的，应提供施工单位和监理单位出具的未拖欠工程款的证明。

（四）监管机构在受理开发企业用款申请后，应于受理之日起 3 个工作日内进行审核。符合条件的，出具《商品房预售重点监管资金提取单》，有下列情形之一的，予以驳回，并说明理由：

- 1、申请资金超出使用节点或用款额度的；
- 2、实际用途 收款单位与合同约定不符的；
- 3、该项目之前用款未按照要求使用的；
- 4、未按照规定将预售资金全部存入监管账户的；
- 5、不按照规定使用预售资金的其他情形。

（五）监管银行依据监管机构的同意拨付证明和 传输的电子信息，在 3 个工作日内，将重点监管范围内的资金拨付给相关单位。

（六）开发企业申请使用下一笔重点监管资金时，应提交上一次用款证明。

九、非重点监管资金的拨付

（一）预售资金进入监管账户，达到重点资金监管标准后，开发企业可以申请提取非重点监管资金，提取的非重点监管资金应当优先偿还本项目抵押贷款及支付项目建设工程款。

（二）非重点监管资金由企业提交《非重点资金提取申请表》和拨款支票并上传至监管系统，经监管机构审批后予以拨付。但监管项目未取得所有权初始登记（不动产首次登记）前，监管账户内的非重点监管资金余额不得低于非重点监管资金核定总额的3%。

（三）开发项目已完成竣工验收备案，办理解除监管前，开发企业可申请使用初始登记（不动产首次登记）节点非重点监管资金，定向用于缴纳该项目开发建设单位应承担的住宅专项维修资金。开发企业申请使用该部分非重点监管资金的，应提供开发建设单位住宅专项维修资金缴存金额证明。

十、不明入账的处理

（一）购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账，开发企业应当及时划分到购房人名下。

十一、冲正处理

（一）属于资金错误划入监管账户的，开发企业应当提交以下资料到监管机构申请办理账务冲正：

- 1、冲正申请表；
- 2、开户银行出具的证明文件；
- 3、委托书、经办人身份证明；
- 4、由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的证明文件。

监管机构自受理申请后 3 个工作日内完成审核，并向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户冲正通知书》（以下简称《冲正通知书》）。开发企业持《冲正通知书》及时到开户银行办理冲正手续。

因银行误传数据 拨付失败形成的不明入账等原因导致账务问题的，可按照上述冲正流程处理。

十二、退款处理

（一）开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的，原则上应使用非重点监管资金支付。非重点监管资金不足的，开发企业可申请使用重点监管资金。

（二）开发企业向监管机构提交《退房退款申请表》，申请解除退款部分的监管并原路返回购房人账户。监管机构通过房产交易系统核查确认网签备案注销后通知监管银行拨付。

（三）退房重新签订合同而不变更房屋和购房人，也不退款的，办理账务冲正手续后，重新在监管系统中选择新签合同办理交款。

十三、解除监管

（一）开发企业办妥监管项目房屋所有权初始登记（不动产首次登记）后，未存在纠纷和投诉的，可申请撤销监管账户的监管。

（二）开发企业申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

- 1、《解除监管申请表》；
- 2、委托书及经办人身份证明；
- 3、监管项目的房屋所有权初始登记（不动产首次登记）证明（复印件）；

- 4、住建局房地产管理办公室出具的意见单；
- 5、因开发资质升级而解除监管的，还需提交资质证书；
- 6、要求提交的其他相关资料。

（三）监管机构自受理申请后 3 个工作日内完成 审核。审核通过的，向开发企业出具《商品房预售资金解除监管通知书》。开发企业持通知书到监管银行办理解除监管手续。监管银行依据监管机构的解除监管通知书和传输的电子信息，在 3 个工作日内，办理解除监管手续。

十四、各方责任

（一）开发企业应协助购房人将全部房价款交入 监管账户，并按规定使用资金，应提交真实 有效的申请 材料办理新建商品房预售资金监管的相关手续。开发企业若不按规定使用新建商品房预售资金 不按规定将房价款存入监管账户 以收取其他款项为名变相逃避监管 以及 提交虚假的材料办理新建商品房预售资金监管相关手续，由监管机构责令其限期改正 暂停监管资金拨付，逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约权限，同时记入开发企业信用档案并向社会公示。

（二）监管银行在有关部门对监管账户资金进行 冻结或扣划时，应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将相关情况告知监管机构。若监管银行不按本细则的规定和服务协议约定履行义务，监管机构可暂停与其合作，并将其违规违约行为通报金融主管部门。

（三）各商业银行在发放新建商品房购房贷款时， 应当将购房贷款足额发放到该套商品房买卖合同注明的 监管账户中。若各商业银行不按相关规定履行义务，监管机构将其违规行为通报金融主管部门。

（四）监管机构应定期对首付款入账情况进行监 管 检查；对未按规定入账的开发企业，监管机构应督促其

整改，因特殊情况无法入账的开发企业应提交相关情况说明。若监管部门 监管机构的工作人员在资金监管工作中玩忽职守 滥用职权 徇私舞弊的，依法依规予以处理。

十五、实施时间

本《细则》 由住建局负责解释， 自印发之 日起正式施行。