汕尾市商品房预售资金监督管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强新建商品房预售款监督管理，保障购房人的合法权益，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）、《广东省商品房预售管理条例》等有关法律、法规和规章等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市取得预售许可的商品房项目，其预售款的收存、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经营企业。

本办法所称预购人，是指购买预售的商品房的单位和个人。

本办法所称的商品房预售款，是指预购人按照合同的约定，预先支付给预售人，在商品房竣工验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项，包括依据合同约定支付的首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款项。预售人与预购人签订书面的商品房预购销合同后，预售人向预购人所收取的商品房预购定金应当转作预购人支付的商品房预售款。

本办法所称商品房预售款专用账户，是指预售人在监管银行设立的专门用于存取商品房预售款的账户。

**第四条** 汕尾市住房和城乡建设局负责统筹全市商品房预售款监督管理工作。市不动产登记中心（市房地产管理局）负责市区商品房预售款监督管理具体工作，海丰县、陆丰市、陆河县住房城乡建设局负责所在辖区内监督管理商品房预售款的收存和使用具体工作，职责如下：

（一）负责组织实施本行政区域内商品房预售监管工作；

（二）负责审核用款申请；

（三）受理对商品房预售款违法违规行为的投诉，会同相关部门查处各种违法违规收取和使用商品房预售款的行为。

**第五条**  我市商品房预售款监管工作建立共同责任机制。自然资源、金融工作、人民银行、银保监等部门按照各自职责共同做好商品房预售款监管工作。

**第六条** 监管银行应按本办法的规定，配合做好商品房预售款监管工作，职责如下：

（一）建立商品房预售款的收入、支出台账，并进行日常管理；

（二）协助履行商品房预售款的收取和划拨义务；

（三）配合预售人做好商品房预售款收取和划拨情况的月报表，并及时报商品房预售款监管部门备案。

（四）《商品房预售款监管协议书》规定的其他事项。

**第七条**  商品房预售款监管期限，自开发项目取得《商品房预售许可证》开始，至项目办理初始登记并达到办理转移登记条件时终止。

第二章 监管账户的设立

**第八条** 申请商品房预售许可前，房地产开发企业应在开发项目所在地自行选择商业银行作为商品房预售款存入账户的开户银行（以下简称“监管银行”），开立商品房预售款监管专用账户(以下简称“监管账户”)，与监管银行、房地产管理部门共同签订商品房预售款监管三方协议。

**第九条** 预售人有多个商品房预售项目的，应当分别设立商品房预售款专用账户。一个预售许可证对应1-4监管账户。

**第十条** 预售人应在商品房买卖合同中注明监管银行及商品房预售款监管账户信息，并在售楼场所公示，以便相关部门和购房人查询、使用和监督。

第三章 预售款的收存

 **第十一条**  商品房预售监管款应全部存入与预售许可证对应的监管账户，房地产开发企业不得直接收存应缴入监管账户内的

购房款。

 预购人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间，凭房地产开发企业开具的缴款通知书，将购房款直接存入监管账户。

首期预售款在交易双方签定商品房买卖合同时由预购人直接存入监管专户。

分期付款的，预售人应要求预购人将分期款直接存入监管专户。按揭付款的，贷款银行应将发放的按揭款直接划入商品房买卖合同中注明的商品房预售款专用账户。

**第十二条** 预售人办理商品房预售合同备案时，须提交专户银行出具给预购人的首期商品房预售款存入预售款专户的凭证(电子凭据、汇款回执等)。

商品房预售款的首期款占总房价的比例应不低于国家办理商品房银行按揭规定进账。

第四章 预售款的支取和使用

**第十三条** 商品房预售款专用账户的款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

**第十四条**  房地产开发企业申请拨付商品房预售款，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，并满足相应资金余额要求：

（一）取得《商品房预售许可证》之后至商品房预售项目封顶之前，经批准可向监管单位申请使用预售款监管账户85%的资金；

（二）商品房预售项目封顶之后至竣工验收备案之前，可向监管单位申请使用预售款监管账户90%的资金；

（三）商品房预售项目竣工验收备案之后至完成房屋所有权初始登记之前，可向监管单位申请使用预售款监管账户95%的资金。

各地预售资金监管部门应制定预售款提取使用的具体操作细则或流程指南。

**第十五条**  房地产开发企业申请提取商品房预售监管款后，房地产管理部门应当自受理之日起3个工作日内完成审核，必要时，进行现场勘查。

**第十六条**  房地产开发企业有下列情形之一的，将记入诚信档案，并暂停拨付监管账户内的全部预售资金：

（一）直接收存应缴入监管账户内商品房预售款的；

（二）存在违法违规行为导致项目停工的；

（三）预售项目存在严重质量问题的；

（四）房地产管理部门认定应当暂停拨付的其他情形。

**第十七条**  预售项目完成初始登记并达到办理转移登记条件的，房地产开发企业可申请取消该竣工楼栋的预售款监管，并凭房地产管理部门出具的《商品房预售款专用账户销控审批表》到监管银行办理取消账户监管手续。

**第十八条** 有关部门对监管账户资金进行冻结或者划扣的，监管银行有义务告知商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知房地产管理部门，将相关冻结或者划扣的情况资料报房地产管理部门备案。

第五章  责任追究

 **第十九条** 房地产开发企业有下列行为的，房地产管理部门责令其限期整改，记入企业诚信档案，情节严重的可暂停其网签业务，并依法予以行政处罚：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

（二）变相逃避商品房预售款监管的；

（三）未按规定使用商品房预售资金的；

（四）瞒报及提供虚假材料的；

（五）其它违反本办法或者商品房预售款监管协议的行为。

**第二十条**  施工、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规骗取预售监管款的，由房地产管理部门依法追究相关责任。

 **第二十一条**  监管银行有下列行为的，房地产管理部门按照商品房预售资金监管协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报银行业监管部门：

（一）未按规定将预售资金存入监管账户的；

（二）未经房地产管理部门同意，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）发现监管账户异常情况而未及时告知房地产管理部门或其他不配合房地产管理部门做好预售款监管工作的；

（五）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

**第二十二条**  房地产管理部门工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章  附则

**第二十三条** 本办法自2021年 月 日起施行，有效期五年。