附件1

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** 为加强商品房预售资金监督管理，维护房地产市场交易秩序，保障商品房交易双方的合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展，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》《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** 本市行政区域内申请商品房预售许可的项目，其预售资金监管账户（以下简称监管账户）的设立、预售资金的收存、支取、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按预售合同约定支付的全部购房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行发放的按揭贷款、住房公积金贷款等。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或个人。

**第四条** 市住房和城乡建设局负责指导全市商品房预售资金监督管理工作。

人民银行汕尾中心支行负责指导商业银行做好监管账户管理工作，包括专用账户开立、变更和撤销等业务。

汕尾银保监分局负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

市不动产登记中心（市房地产管理局）负责市区商品房预售资金监督管理工作，各县（市、区）住房城乡建设局负责所在辖区内商品房预售资金监督管理工作，职责如下：

（一）负责组织实施本行政区域内商品房预售资金监管工作；

（二）负责审核用款申请；

（三）受理对商品房预售资金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资金的行为。

**第五条** 商业银行在各主管部门监督指导下，开展预售资金监管工作，承担监管主体责任。职责如下：

（一）建立商品房预售资金的收入、支出台账，并进行日常管理；

（二）协助履行商品房预售资金的收取和划拨义务；

（三）配合预售人做好商品房预售资金收取和划拨情况的月报表，并及时报预售资金监管部门备案。

（四）监管协议书规定的其他事项。

**第六条** 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》开始，至商品房项目完成房屋所有权首次登记时终止。办理房屋交易合同网签备案时，商品房预售资金应当按要求同步存入监管账户。

第二章 监管银行及账户的设立

**第七条** 市、县（市、区）预售资金监管部门应当会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行，应当通过省、市、县预售资金监管部门门户网站及粤安居平台上予以公示。
 监管部门应当对监管银行名录实施动态调整，以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责，以及无法承担预售资金监管工作的银行，并按前述程序相应增加监管银行。
 **第八条** 申请商品房预售许可前，房地产开发企业应在中标
银行范围内选择监管账户的开户银行（以下简称监管银行），与监管银行、预售资金监管部门签订预售资金三方监管协议。

**第九条** 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资金监管账户。有多个商品房预售项目的，应当分别设立商品房预售资金监管账户。

**第十条** 预售资金三方监管协议主要内容应在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及市、县住房和城乡建设部门门户网站进行公示。

第三章 预售资金的收存、支取和使用

**第十一条** 商品房预售过程中，购房人支付的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入与预售许可证对应的监管账户。

购房人申请贷款的，房地产开发企业应将监管账户提供给贷款银行，作为贷款到账账户。贷款银行应将贷款直接发放至与预售证对应的监管账户。相应条款应写入购房人贷款合同。

**第十二条** 房地产开发企业办理商品房预售合同备案时，须提交监管银行出具给购房人的首期商品房预售资金存入监管账户的凭证（电子凭据、汇款回执等）。

商品房预售资金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的首付比例。

**第十三条** 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金额度由市、县预售资金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。全装修交付的商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。

非重点监管资金是指超出监管账户内重点监管额度以外的资金，可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款。

**第十四条** 监管账户中重点监管额度内的资金，实行专款专用。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法定税费，不得挪作他用。房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，免除同等额度的监管资金。

**第十五条** 重点监管额度内的资金按照工程建设进度予以拨付，原则上应按照取得商品房预售许可证后、主体结构封顶、竣工验收备案、完成不动产首次登记等四个环节设置资金使用节点。完成首次登记前，监管账户内的资金不得低于重点监管额度的5%。

非重点监管资金由房地产开发企业按用款计划分节点进行支取使用。

**第十六条** 房地产开发企业申请提取商品房预售资金后，预售资金监管部门应当自受理之日起5个工作日内完成审核。符合本办法规定的，应当同意其使用；对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。

**第十七条** 按照预售资金三方监管协议，房地产开发企业提出资金使用申请，经市、县（市、区）预售资金监管部门核实同意，商业银行应及时拨付。

**第十八条** 商品房项目完成房屋所有权首次登记后，按照预售资金三方监管协议，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，经所在市、县（市、区）预售资金监管部门核实同意可解除预售资金监管。与房地产开发项目相关的法定税费未完成清缴的，不得完全解除监管。

第四章 监督管理

**第十九条** 人民法院等对监管账户的保全、执行商品房预售资金的，监管银行应将有关情况在2个工作日内书面告知属地预售资金监管部门，并严格执行《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）。

**第二十条** 房地产开发企业有下列行为的，预售资金监管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，并依法予以查处：

（一）直接收存应缴入监管账户内的商品房预售资金的；

（二）变相逃避商品房预售资金监管的；

（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。

**第二十一条** 商业银行有下列行为的，预售资金监管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）未按规定将按揭贷款直接发放至监管账户的；

（二）未经预售资金监管部门同意，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预售资金监管部门或其他不配合预售资金监管部门做好预售资金监管工作的；

（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** 预售资金监管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，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第五章 附则

**第二十三条** 各地预售资金监管部门可依据本办法，结合当地实际，制定或重新修订本行政区域内的商品房预售资金监管办法实施细则。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行，有效期五年。