

杨凌农业高新技术产业 示范区管委会办公室 文件

杨管办发〔2021〕16号

杨凌示范区管委会办公室 关于印发《杨凌示范区商品房预售资金监督 管理办法（试行）》的通知

杨陵区人民政府，管委会各工作部门、各直属机构：

《杨凌示范区商品房预售资金监督管理办法（试行）》已经管委会研究同意，现予以印发，请遵照执行。

杨凌示范区管委会办公室

（此件公开发布）

2021年11月15日



杨凌示范区商品房预售资金监督管理办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为维护预售商品房交易当事人的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，促进房地产市场健康有序发展，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》等相关规定，结合示范区实际，制定本办法。

第二条 示范区行政区域内从事房地产开发，申请商品房预售许可、取得《商品房预售许可证》的预售商品房项目，其商品房（含地下车库、地下室）预售资金（含装修）的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指开发企业取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按照合同约定支付给开发企业的购房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部购房款。

第四条 商品房预售资金监管模式按照“政府监督、企业负责、闭合管理”的方式实施监管，监管原则遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”。预售资金实行专款专户存储，优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款、

缴纳法定税费等与本工程相关的费用。

第五条 示范区住房建设行政主管部门负责全区商品房预售资金监管工作的指导监督，建设商品房预售资金交存指引平台，制定《商品房预售资金监管协议书》示范文本。

杨陵区住房建设行政主管部门对负责工程质量安全监督的房地产开发项目的商品房预售资金收存、支取、使用，按工程建设进度提出资金使用审核意见，经示范区住房建设行政主管部门审核后拨付。

第六条 人民银行杨凌支行负责对承接商品房预售资金监管业务的商业银行账户管理、结算情况进行监督管理。依规对商业银行不按规定将预售资金收存至预售资金监管账户、未按要求将购房按揭款划转至预售资金监管账户等违规行为进行查处。

示范区住房公积金管理中心按照规定将住房公积金贷款及时划转至对应的预售资金监管账户。

第七条 承接商品房预售资金监管业务的商业银行，应当与住房建设行政主管部门签订商品房预售资金监管合作协议（以下简称《合作协议》），约定双方合作开展商品房预售资金监管工作的相关事宜。

第八条 商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得以任何其他方式收取或另设账户收存购房人的购房款。

第九条 商品房预售资金实行全额、全程监管，住房建设行政主管部门对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管。

重点监管资金额度根据工程建设成本等实际情况综合测算确定的造价乘以申请预售许可楼幢的建筑面积(以房产预测测绘成果报告为准)的数额确定，全装修项目还应根据项目实际情况增加装修成本。确保监管资金额度覆盖项目全部建设工程的总造价。

超出重点监管额度部分的资金，由住房建设行政主管部门根据开发企业履约能力、不良信用信息和社会评价等情况综合研判，在保证项目按期竣工交付的前提下，开发企业可以根据实际情况申请使用。

第十条 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始，至开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后终止。

第二章 专用账户设立及监管协议签订

第十一条 开发企业申请《商品房预售许可证》前，应当选择一家商业银行(以下简称监管银行)，设立商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)，并按照申请预售许可批次及开发项目楼幢范围，与住房建设行政主管部门、监管银行通过预售资金监管平台签订三方《商品房预售资金监管协议书》。

《商品房预售资金监管协议书》应当在申请商品房预售许可

时一并提交。

第十二条 监管账户应当遵循一个《预售许可证》只能设立一个监管账户的原则。

第十三条 开发企业签订《商品房预售资金监管协议书》时，应向住房城乡建设行政主管部门提供以下资料（加盖公章），并通过预售资金监管平台上传对应的电子版资料。

- （一）监管项目工程预算清册；
- （二）工程进度计划及对应商品房预售资金使用计划；
- （三）施工合同及建筑材料、设备购销合同；
- （四）其他必要材料。

第十四条 开发企业与住房城乡建设行政主管部门应加强信息公开，要利用各类媒介公布监管银行及监管账户。开发企业应当在商品房销售现场公示监管银行、监管账户以及监管部门监督举报电话。

第十五条 监管账户一经设立，原则上不允许变更。如确需变更，应由开发企业、监管银行先向住房城乡建设行政主管部门提出申请。变更期间，住房城乡建设主管部门暂停该项目网上签约。项目暂停网上签约后，开发企业、住房城乡建设行政主管部门与原监管银行解除监管协议，重新选定监管银行，开立新专用账户，重新签订监管协议；项目已销售的，还应向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行变更情况，并将原专用账户内资金全部转入新

开立的专用账户，撤销原专用账户。上述事项办理完成后，开发企业应及时到住房建设行政主管部门办理变更手续并备案。住房建设行政主管部门恢复该项目网上签约。

预售资金监管期间，开发企业发生名称变更、项目转让等情形的，开发企业需办理预售资金监管相关变更手续。

第三章 商品房预售资金收存

第十六条 商品房预售资金由购房人按照商品房认购协议及商品房买卖合同约定，通过监管银行的营业网点将购房款（包含购房定金）直接交存至监管账户，购房人留存缴款凭证，用于办理商品房网签备案手续。

购房人贷款购买商品房的，开发企业应将监管账户提供给贷款银行或住房公积金管理部门，贷款银行或住房公积金管理部门核实后，应将贷款资金直接划转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

第十七条 监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况，对明显超出一般贷款发放期限的，要及时向住房建设行政主管部门报告，并向社会公开。

监管银行应以幢为单位编制楼盘表，根据楼盘表网签成交信息、合同约定的购房款支付信息，精准到户建立购房款明细管理台账，做到专款专用。

第四章 商品房预售资金拨付、使用及解除监管

第十八条 商品房预售资金使用计划应根据施工合同、工程施工计划约定的付款节点，原则上应按照取得商品房预售许可证后、主体结构验收、竣工验收、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。

第十九条 商品房预售资金根据商品房开发项目建设进度核拨。取得商品房预售许可证后，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 25%；完成主体结构验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 60%；完成竣工验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 90%；完成竣工验收备案及配套设施“四同时”要求前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 95%。完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余 5%的重点监管资金。

7 层以上（不含 7 层）的建筑，增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用资金额度分别不得超过重点监管资金总额的 30%和 40%。

第二十条 开发企业申请使用商品房预售资金，原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用节点通过预售资金监管平台发起预售资金用款申请，同时根据用款事项向住房城乡建设行政主管部门提供以下资料：

（一）商品房预售资金使用申请书；

（二）用于支付工程款的，提供工程建设合同及工程监理单

位出具的施工进度审核资料；

（三）用于支付工程建设所需的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；

（四）用于支付工程监理或其他行政事业性收费的，提供合同或缴费通知；

（五）其他应当提供的材料。

重复的申请材料，可只提供一次。首次拨款后，再次申请用款，应当提交上次申请用款事项的转账明细和相关票据。

第二十一条 住房建设行政主管部门受理开发企业使用商品房预售资金的申请后，应严格依据本办法相关规定进行审核，需要确认开发项目建设进度的，应结合工程进度资料现场核查，审核工作不得超过2个工作日。符合资金拨付条件的，出具同意拨付意见；不符合要求的，出具不予拨付通知书。

第二十二条 监管银行收到住房建设行政主管部门出具的同意拨付意见后，应在1个工作日内将资金拨付给与开发企业签订合同的相关当事人或相关单位。

第二十三条 开发企业与购房人解除商品房买卖合同，需退还已交纳预售资金的，由开发企业通过预售资金监管平台申请从监管账户中退还相应款项至购房人。

第二十四条 商品房开发项目监管楼幢完成不动产首次登记后，开发企业通过预售资金监管平台申请解除商品房预售资金监

管，住房建设行政主管部门核实后，应当通知监管银行解除对开发项目监管楼幢的预售资金监管。

第五章 监督与管理

第二十五条 开发企业未按规定收存、支取、使用商品房预售资金，要求贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户，用监管账户归集其他性质的资金，提供虚假资料以获取商品房预售资金，或存在其他违规行为的，由住房建设行政主管部门依法依规查处。

住房建设行政主管部门按照《陕西省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》（陕建房发〔2019〕1010号）将其违规行为记入陕西省房地产市场诚信评价监管平台，同时将相关违规情况抄送人民银行、发改、自然资源和规划、市场监督管理等部门，对违规的开发企业在项目立项、土地招拍挂、规划审批、规划验收和市场营销方面办理手续过程中严格审查，发挥部门联合惩戒作用。

第二十六条 监管银行违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，擅自收存、维护以开发企业名义转入的资金，未按规定监控、报告购房贷款入账情况，擅自拨付资金，或存在其他违规行为的，依法承担相应法律责任；人民银行杨凌支行按照行业管理有关规定进行查处；住房建设行政主管部门可按《合作协议》约定暂停合作关系。

购房贷款发放银行未按规定将发放的贷款资金直接划转至监管账户的，依法承担相应法律责任；人民银行杨凌支行按照行业管理有关规定进行查处；住房建设行政主管部门可按《合作协议》约定暂停合作关系。

对存在违规行为的监管银行、贷款发放银行，住房公积金管理部门可按相关协议约定暂停与其合作关系，住房建设行政主管部门可按《合作协议》约定暂停其他相关业务的合作关系，并通报金融监管部门和人民银行杨凌支行依法查处。

开发企业涉嫌非法集资、非法融资等行为，由公安机关、人民银行、地方金融监管部门会同有关单位按相关职能职责查处。

第二十七条 各监管环节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，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 工程建设、施工、监理等相关单位提供虚假资料，套取预售资金的，除由住房建设行政主管部门依法依规处理外，还应依法承担其他法律责任。

第六章 附 则

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年。

