**鄂州市住房和城乡建设局**

**中国人民银行鄂州市中心支行**

**中国银行保险监督管理委员会鄂州监管分局**

鄂州市新建商品房预售资金监管办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为规范商品房预售资金的监督管理，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，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》《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》有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在本市行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金的收存、支取、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）预售商品房时，购房人按合同约定支付的全部房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款。

**第四条** 商品房预售资金监管遵循政府主导、多方参与、专款专用、封闭管理的原则。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、缴纳法定税费等与工程相关的费用。

**第五条** 市住房和城乡建设局是本市新建商品房预售资金监管主管部门（以下简称监管部门），负责本办法的组织实施。市住房和城乡建设局所属的新建商品房预售资金监管机构或区房产主管部门（以下简称监管机构）具体负责本市或本辖区新建商品房预售资金的监管工作。

人民银行分支机构、银保监部门是本市新建商品房预售资金监管协管部门，人民银行分支机构负责指导商业银行做好新建商品房预售资金监管账户管理工作。银保监部门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，并对有关违法违规行为进行调查处理。

市住房公积金管理部门负责对受委托银行住房公积金贷款发放情况的监督管理。

监管银行按照监管协议的约定和预售资金监管的规定，在主管部门监督指导下，协助做好商品房预售资金监管工作。

地方金融、行政审批、不动产登记等有关部门，依职责做好商品房预售资金监管工作。各相关单位共同推动商品房网签备案系统、预售资金监管系统、商业银行业务管理系统、公积金系统对接和数据信息共享，推行预售资金账户开设、协议签订、资金入账和使用等环节全程网办，提高资金监管使用效率。

**第六条** 商品房预售资金监管期限自开发企业取得《商品房预售许可证》开始，至对应监管楼栋办理不动产首次登记后止。

第二章 监管银行及账户

**第七条** 监管部门应当会同人民银行、银保监部门综合商业银行监管能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。监管部门应当与中标银行签订商品房预售资金监管金融服务协议，建立监管银行名录，并将监管银行名录在监管部门门户网站予以公示。

**第八条** 开发企业申请商品房预售许可前，应当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，在监管部门确定的监管银行名录中选择商业银行开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），并在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明。

监管账户应当按幢或者多幢开立，并由监管机构、商业银行开户行、开发企业三方签订新建商品房预售资金监管协议。监管协议应明确各方权利、义务和责任，明确预售资金收存和使用方式、监管额度及违约责任等内容。

**第九条** 开发企业申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管计划，并提交预售资金监管协议，协议主要内容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。

预售资金监管计划应包括以下内容：

（一）项目重点监管额度；

（二）项目用款计划；

（三）监管银行、账户名称、账号；

（四）其他需要说明的情况。

开发企业取得商品房预售许可后，应当将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置进行公示。

**第十条** 市住房和城乡建设局通过门户网站公示预售项目的监管银行、专用账户名称及账号。

**第十一条**  监管账户印鉴只能留存开发企业行政公章或者企业财务专章、企业法定代表人签名章，不得留存其他债权人、股东方单位公章和私章。监管账户一经设立，原则上不允许变更。如确需变更，应由监管机构、开发企业、监管银行三方协商一致后变更原监管协议，同时重新签订监管协议，将原资金账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户。

第三章 预售资金收存

**第十二条** 项目预售过程中，开发企业通过商品房合同备案系统打印新建商品房预售资金缴款通知书，协助购房人通过新建商品房预售资金专用POS机、商业银行网点柜台、网银转账等方式将全部购房款（含定金）直接存入监管账户，开发企业不得转存其他账户，非监管银行不得收取购房款。

开发企业在办理商品房合同预网签时，购房人会收到将购房款存入监管账户的短信提醒；购房人将定金、符合个人住房贷款规定的首付款足额存入监管账户后，方可完成拟购商品房合同网上签约和合同备案等功能；商品房合同备案成功后，购房人会收到合同已备案的短信提醒。

**第十三条** 购房人申请贷款的，开发企业应将监管账户提供给贷款银行或住房公积金中心，贷款银行和住房公积金中心应将监管账户作为贷款唯一到账账户，相关条款应写入购房人贷款合同。监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切关注购房贷款情况，对明显超出一般贷款发放期限的，要及时向监管机构报告。

**第十四条** 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管用于支付预售项目建筑安装、材料设备购置、配套建设、法定税费以及建筑相关费用。重点资金额度根据鄂州新建商品房项目建设工程造价、施工合同金额及项目交付使用条件等因素确定。重点资金总额为监管项目工程造价的1.3倍，即每平方米造价乘以总建筑面积乘以1.3。新建商品房项目建设工程造价具体标准由市建设工程造价管理部门制定并动态发布。全装修交付商品房项目，应将装修成本纳入预售重点资金总额。

重点监管资金实行专款专用，必须用于有关的工程建设；在监管账户存续期间商业银行不得擅自扣划；设立子公司的开发企业集团公司不得抽调。

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。非重点监管资金可由开发企业提取使用，优先偿还本项目贷款。

第四章 重点资金拨付

**第十五条**  开发企业上传以下资料在监管系统申请办理重点监管资金的拨付手续：

1.重点监管资金使用申请表；

2.经办人委托书、身份证明；

3. 工程建设进度相关证明材料及影像资料；

4. 开发企业拟向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热、园林绿化等专业经营单位支付款项的，提供合同及对方指定的银行账户；开发企业已提前支付上述单位相关款项的，提供付款证明；

**第十六条**  开发企业申请支取重点监管资金，应该符合资金使用计划，满足相应的工程建设节点要求，且支取总额应当符合下列条件：

1、完成规划地上建筑层楼主体结构工程1/2不少于7层，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的35%；

2、完成主体结构封顶，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的60%；

3、完成室内外装饰装修，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的85%；

4、取得建设工程竣工验收备案，累计申请不得超过97%。

5、完成不动产首次登记，可以全额拨付剩余监管资金。

不动产首次登记前，监管账户内的资金余额高于重点监管资金总额3%以上的，但确需使用重点监管资金用于该项目工程建设，且无违规行为的开发项目，开发企业可在满足使用节点要求前提下，可申请支取3%以外的重点监管资金。

因信访维稳、保障农民工资等原因，由属地政府部门、人社部门出具证明材料，开发企业可以申请支取重点资金总额3%内的资金。

**第十七条** 在购房人缴交的定金、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全部存入监管账户的前提下，对信用记录良好的开发企业，允许企业通过银行保函形式替换同等额度的重点监管资金，最高可替换至重点监管资金的50%。

**第十八条** 监管部门可以根据开发企业动态考核、信用评价及资产负债情况，适当降低或提高其节点使用重点监管资金额度，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。

**第十九条** 监管机构在受理开发企业重点监管资金使用申请后，3个工作日内完成审核，符合使用条件的，出具《重点监管资金同意拨付证明》；对不符合使用条件的,监管机构向开发企业出具不予拨付通知书并说明理由。

《预售重点监管资金同意拨付证明》中应当明确资金拨付额度及方向。监管资金原则上应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有关单位指定的银行账户。开发企业利用非预售监管资金垫付工程等各类款项的，在按节点已支付完工程相关费用，但相应节点重点资金尚有剩余的，在开发企业、施工单位、监理机构三方共同出具工程款已按合同约定支付证明的基础上，方可凭发票等有关材料申请监管资金，直接拨付至开发企业一般账户。

**第二十条** 监管银行应当在收到《预售重点监管资金同意拨付证明》和电子信息在1个工作日内拨付相应款项。

第五章 非重点资金拨付

**第二十一条**  预售资金进入监管账户，监管系统会自动计算出非重点资金，监管账户内累计重点资金（包括已支取的重点资金）超过重点监管资金总额后，新增资金全部计入非重点资金。

**第二十二条** 开发企业上传以下资料在监管系统申请办理非重点资金拨付手续：

1.非重点资金使用申请表；

2.非重点资金使用计划表；

3.经办人委托书、身份证明；

监管机构自受理之日起在2个工作日内进行审核，出具《非重点监管资金同意拨付证明》。监管银行依据监管机构出具的同意拨付证明和电子信息办理资金拨付手续。

第六章 不明入账、冲正和退款处理

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 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，可参照上述冲正流程处理。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 开发企业向监管机构提交退房退款申请书，申请解除退款部分的监管。监管机构通过商品房买卖合同备案系统核查后，在3个工作日内通知监管银行拨付。

第七章 解除监管

**第二十七条**  开发企业办妥监管项目不动产首次登记后，应及时申请撤销监管账户的监管。

**第二十八条** 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不动产首次登记证明。

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，向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业持证明到开户银行办理解除监管手续。

第八章 风险处置

**第二十九条** 当预售项目存在重大风险隐患时，监管部门可建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设，监管银行应当积极予以配合。同企业同项目剩余地块出现逾期交付风险时，为实现保交楼，监管部门可暂停解除监管账户，并要求已解除资金监管的地块未售房屋、车位的销售款进入后续监管账户，开发企业应予以配合。

第九章 监督管理

**第三十条** 监管部门应当认真履行监管责任，加强对预售项目的巡查和检查工作，做好日常指导和监督工作。

**第三十一条** 监管银行应当严格按照预售资金三方监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与本级监管部门进行对账，配合监管部门开展预售资金监管检查工作。发现开发企业存在违规挪用重点监管额度内资金问题的，应当立即停止拨付并告知本级监管部门，监管部门要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当在1个工作日内书面告知监管部门，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）。

**第三十二条** 开发企业有下列行为之一的，监管部门责令其限期整改，并暂停其监管资金拨付、商品房合同网上签约，记入企业信用档案；逾期未改正的，将其违法违规行为移交给城管部门依法处罚：

（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资金监管的；

（三）未按规定使用商品房预售资金的；

（四）提供虚假材料的；

（五）其他违反本办法或监管协议的行为。

**第三十三条** 监管银行存在下列情形之一的，监管部门取消其监管银行资格，并由人行、银保监部门依法作出处理：

（一）草签、网签后未办理预告抵押登记发放按揭贷款的；

（二）未按监管机构拨付证明要求拨付预售资金的；

（三）拖延资金拨付或擅自挪用、划扣预售资金的；

（四）发现开发企业存在违规收存、支取预售资金行为，未及时报送监管部门的；

（五）未按预售资金监管系统数据接口规范传输数据的；

（六）未按规定将按揭贷款直接发放到监管账户的；

（七）其他违反预售资金监管规定的行为。

**第三十四条** 因本办法第三十三条第一、第二、第三、第六款的行为，导致预售资金流失的，监管银行和市住房公积金管理部门应当负责追回资金；无法追回的，依法承担相应赔偿责任。

**第三十五条** 施工单位、监理单位提供虚假证明或其他方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

**第三十六条** 监管部门和监管银行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。

第十章 附 则

**第三十七条** 本办法自2022年 月 日起施行，有效期5年。施行之后原鄂州市房产管理局制发的《鄂州市新建商品房预售资金监管实施细则》（鄂州房管文〔2018〕73号）废止。