

新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2021〕3号

新乡市人民政府办公室 关于印发新乡市新建商品房预售资金 监管办法的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府有关部门：

《新乡市新建商品房预售资金监管办法》已经2021年1月8日市政府第58次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2021年1月22日

新乡市新建商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，预防和降低房地产交易市场风险，保障商品房交易双方当事人的合法权益，促进我市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》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市市区内新建商品房预售资金的收存、拨付使用、管理和监督工作，适用本办法。

第三条 本办法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）预售在建商品房，按照商品房预售合同约定收取的全部房价款，包括定金、预付款、保证金、房价款（包括商品房按揭贷款、住房公积金贷款）等款项。

第四条 市住房和城乡建设局为商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责本市市区新建商品房预售资金的监管工作。履行以下职责：

- （一）负责商品房预售资金收存和拨付使用的监督管理；
- （二）负责《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）的制定、备案和管理工作；

- (三) 负责开发企业资金用款计划的审核监督工作；
- (四) 负责监督监管银行、开发企业履行监管协议情况；
- (五) 法律、法规规定的其他职责。

新乡市金融工作局、中国人民银行新乡市中心支行应根据各自职责，加强对预售资金监管行为的指导、监督和管理。

第五条 监管银行应当根据本办法规定，密切配合，共同做好商品房预售资金的监管工作。主要负责：

- (一) 按照《监管协议》履行商品房预售资金的监管义务；
- (二) 协助商品房预售资金监管部门对商品房预售资金的使用进行监督；
- (三) 负责建立商品房预售资金的收入、支出台账，并进行日常管理；
- (四) 会同开发企业做好商品房预售资金收入、使用情况的月报工作；
- (五) 法律、法规规定的其他职责。

第六条 新建商品房预售资金监管，遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则，采取全程全额监管方式。

市区建立统一的新建商品房预售资金监管系统，通过监管系统实现预售资金信息化管理。

第七条 监管资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金由工程建设费用（含建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等费用）和不可预见费（工程建设费用的20%）组成，重

点监管资金标准由监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；一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售资金。

第八条 新建商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售（销）售许可证开始，至完成不动产首次登记终止。

第二章 预售资金监管协议

第九条 开发企业申请商品房预售许可证前，应同监管银行签订监管协议。

开发企业与监管银行签订《监管协议》后，应当及时将《监管协议》报商品房预售资金监管部门备案。

第十条 开发企业根据建设项目的实际情况，按幢在监管银行分别开设商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户），监管账户应符合人民币银行结算账户管理相关规定，名称为“开发企业全称+项目名称+幢号+商品房预售款监管账户”。

商品房预售资金的使用采取闭合式管理模式。

第十一条 监管账户设立后，开发企业因特殊原因需要变更监管账户的，应当与原监管银行协商一致后到监管部门申请备案，经监管部门审核通过后，重新签订监管协议，并将原监管专用账户的结余资金转入新的监管专用账户。

第三章 预售资金缴存管理

第十二条 新建商品房预售资金必须全部存入商品房预售资金监管账户。开发企业不得在商品房预售资金监管账户以外的其他资金账户收存商品房预售资金。有开发贷款项目的，商品房预售资金监管账户原则上设置在开发贷款发放银行。

第十三条 开发企业与按揭贷款银行签订按揭贷款合作协议时，应当明确约定按揭贷款必须直接划入项目监管账户。开发企业应当将按揭贷款合作协议和预售资金监管协议上传至预售资金监管系统报备。

第十四条 开发企业申请办理《商品房预（销）售许可证》时，在向市住房城乡建设部门提供的商品房预售方案中，应当包括以下内容：

- （一）商品房预售资金监管协议书；
- （二）监管银行预发放的资金账户账号；
- （三）监管项目的工程形象进度表；
- （四）监管项目各阶段的资金使用计划；
- （五）法律、法规规定的其他材料。

《商品房预（销）售许可证》上应标明预售资金的监管银行和账户。

第十五条 开发企业在与承购人签订《商品房买卖合同》前，应将预售资金监管账户开户银行及监管账户明确告知承购人。

承购人应按商品房买卖合同约定的时间，凭开发企业出具的

新建商品房预售资金缴款通知书，通过新建商品房预售资金监管专用POS机、移动支付转账或监管银行柜台缴纳等方式，将房价款直接存入监管账户。

申请购房贷款的，贷款银行或住房公积金管理机构应将购房贷款直接划入相应的监管账户。

第四章 预售资金使用管理

第十六条 预售资金进入监管账户并留存重点监管资金后，开发企业可以通过监管系统申请提取重点监管资金以外的一般监管资金。一般监管资金应优先用于项目工程有关建设。

第十七条 重点监管资金使用计划以项目建设方案及施工进度作为编制依据。按照取得预售证、主体结构一半、主体结构封顶、竣工验收备案等环节设置资金使用节点。

第十八条 开发企业申请提取重点监管资金前，应当由监管部门审查相关资料，并对项目工程形象部位进行现场查勘，符合条件后，开发企业向监管部门提交提取重点监管资金的申请，并携带经办人身份证、委托书及施工单位出具的开发企业已按照合同约定进度付款证明等，按节点分别提供相关材料。

第十九条 经审核符合监管协议规定条件的，监管部门应当出具同意拨付证明，并向监管银行下达拨付通知。对不符合拨付条件的，监管部门向开发企业出具不予拨付通知书，并以书面方式说明理由。

监管银行在收到监管部门拨付通知后应及时完成资金拨付。

重点监管资金首次拨款后，每次申请拨款时需提交上次申请用款事项的相关用款票据。

开发企业办理不动产首次登记前，专用账户内的资金不得低于重点监管资金总额的5%。

第二十条 开发企业与承购人达成退房协议并已办理商品房买卖合同备案撤销手续的，应同时向监管部门申请解除退款部分的监管，提交退款申请。监管部门核准后，通知监管银行解除该部分资金的监管，监管银行应当及时办理，并将监管资金转入承购人账户。

第二十一条 开发企业完成不动产首次登记后，监管部门依据项目首次登记手续，通知监管银行完成剩余资金拨付后，当次预售资金监管结束。

监管部门可以根据监管工作需要和市场情况适时调整重点监管资金额度和拨付节点，并对不同项目和企业进行差别化管理。

第二十二条 有关部门依法对监管专用账户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，向有关部门提供预售资金监管有关文件规定及监管协议等文件，以说明新建商品房预售资金及监管专用账户的性质，并书面报告监管部门。

第五章 法律责任

第二十三条 开发企业有下列行为的，由监管部门责令其限

期整改，并按相关规定进行处理：

- （一）未按规定将商品房预售资金存入监管专用账户的；
- （二）以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- （三）提供虚假资料申请拨付预售资金的；
- （四）未将商品房预售资金用于该项目工程建设的；
- （五）其他违法、违规行为。

整改期间由监管部门通知监管银行停止拨付新建商品房预售资金，并停止该项目商品房预售合同备案和登记。

第二十四条 监管银行未及时拨付商品房预售资金的，由其主管部门责令改正并按相关规定进行处理；未按照规定受理、审核开发企业使用商品房预售资金的申请资料，超前、超额支付商品房预售资金的，除承担相应责任外，三年内不得承担商品房预售资金的监管业务。

第二十五条 建设项目的施工单位、监理单位提供虚假证明材料，造成开发企业超前、超额支取商品房预售资金的，应承担相应的法律责任。

第二十六条 监管工作人员在新建商品房预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任。

第六章 附 则

第二十七条 本办法自2021年3月1日起施行。办法施行前已办理预售许可的在建商品房项目不适用本办法，未尽事宜按国家

及省市有关规定执行。

第二十八条 本办法由新乡市住房和城乡建设局负责解释，
具体操作细则另行制定。

主办：市住建局

督办：市政府办五科

抄送：市委各部门，新乡军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室

2021年1月25日印发

