

平顶山市商品房预售资金监管实施细则 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强我市商品房预售资金监管工作，保障商品房项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进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》《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》等规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内（新华区、卫东区、湛河区、石龙区、城乡一体化示范区）批准预售许可的商品房开发项目，其预售资金的收存、支出、使用及监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称商品房预售资金（以下简称预售资金），是指房地产开发企业将取得商品房预售许可的商品房出售时，购房人按商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、按揭贷款和其他形式的购房款。全装修商品房交付项目的装修工程价款应纳入预售资金监管。

第四条 平顶山市住房城乡建设局是全市商品房预售资金监管行政主管部门，平顶山市房产事务中心是我市商品房预售资金监管机构（以下简称监管机构），负责平顶山市商品房预售资金监管的事务性工作。中国人民银行平顶山市分

行负责指导商业银行做好商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）管理工作。国家金融监督管理总局平顶山监管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。

第五条 房地产开发企业在办理商品房预售资金监管业务时，严格按照政务服务事项公示的内容提供相关材料，并对材料的真实性、合法性负责。监管机构应按照优化营商环境的相关要求，进一步简化材料、简化流程，提升服务效能。

第二章 监管账户的设立

第六条 监管机构应当会同中国人民银行平顶山市分行、国家金融监督管理总局平顶山监管分局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，选定预售资金监管银行（以下简称监管银行），并建立监管银行名录。中标的商业银行应当通过监管机构门户网站予以公布，监管银行与监管机构签订《平顶山市商品房预售资金监管合作协议》。

第七条 监管机构对监管银行名录实施动态管理，每年对监管银行的预售资金监管工作进行综合评判。对未履行预售资金监管职责、无法承担预售资金监管工作的商业银行，不得继续作为监管银行入选。

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当在监管银行名录中选择监管银行。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监管账户，监管账户应当标注“预售资金监管专户”，监管账户禁止开通企业网上银行转账业务，不得作为扣税账户、不得支取现金或挪作它用。监管账户设立后，不得擅自变更。确需变更的，开发企业须向监管机构提交变更申请且经监管机构审核同意后，通知监管银行予以变更，并将原监管账户的结余资金转入新监管账户。

第九条 房地产开发企业在首次办理商品房预售许可证之前，需向监管机构申请领取商品房预售资金监管系统电子密钥。申请时应提交以下材料：

- (一) 企业营业执照、机构代码证书、开发资质证书；
- (二) 企业法定代表人身份证明；
- (三) 监管系统企业操作人员身份证以及法定代表人委托书；
- (四) 其他资料。

第十条 监管机构、监管银行、房地产开发企业应当签订《平顶山市商品房预售资金三方监管协议》(以下简称“监管协议”)，监管协议的主要内容包括但不限于预售范围、预售资金收存和使用方式、监管额度、三方责任等，协议签订后，监管机构留存备案，监管协议示范文本由监管机构负责制订。

监管协议备案后，经监管机构、监管银行及房地产开发

企业三方共同同意后，可以申请变更，变更期间该监管账户范围内的商品房不得销售，不得办理资金拨付业务。

第十一条 监管机构自受理监管协议变更申请后1个工作日内完成变更审核，涉及资金监管账户变更的，房地产开发企业办理完变更手续后，应重新签订监管协议并开立新的监管账户，同时将原监管账户中的预售资金全部转入变更后新的监管账户并注销原监管账户。

第十二条 预售资金监管账户的开户行和账号信息应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同（预售）》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及监管机构门户网站进行公示。商品房销售场所同时应有预售资金交存风险提示。

第十三条 监管项目自取得商品房预售许可开始实施预售资金监管，直至完成房屋所有权首次登记后，方可解除项目预售资金监管。

第三章 监管资金的类型和范围

第十四条 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金是指监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由监管机构根据商品房项目建设工程费用、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素综合制定。按照房地产开发企业所申报工程建设预算总额（包括建筑安装和配套建设等费用，包括地上、地下、配套等面积。其中：整个项目的地下

和配套面积按栋楼均摊)的 120% 确定, 每平方米建安造价指标不得低于我市最新公布的同类型结构的建设工程造价指标。对于全装修商品房项目, 其装修成本应纳入预算总额, 按照申报装修工程价款确定全装修监管额度资金。

第十五条 重点监管资金不同于房地产开发企业自有资金, 应当专款专用, 必须用于有关的工程建设。工程进度达到相应节点, 房地产开发企业按比例申请使用监管资金, 包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。重点监管资金在商品房项目完成不动产所有权首次登记前, 监管银行不得扣划; 设立子公司的房地产开发企业, 集团公司不得抽调; 不得用于偿还任何借(贷)款本金和利息、缴纳土地价款、罚金、税金、营销费用及支付房地产开发企业员工工资等。

第十六条 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申请提取使用。

第四章 监管资金的收存

第十七条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户。购房人应根据房地产开发企业出具的《商品房预售资金缴款通知书》, 到监管银行现场、银行转账或者通过预售资金专用 POS 机刷卡, 将购房款直接存入监管账户, 由房地产开发企业开具收款凭证。购房人申请按揭贷款的, 房地产开发企业应当提供监管账户作为贷款到账账户。各商业银行、

住房公积金中心签订商品房贷款合同时，应查验收款账户是否为预售资金监管账户。在发放商品房购房贷款时，要将按揭贷款、公积金贷款等资金全额直接汇入预售资金监管账户。

第十八条 购房人通过按揭贷款方式购买商品房的，由承接购房贷款（包括住房公积金贷款）的商业银行直接将贷款发放至对应监管账户，在“附言”信息中录入商品房购买人的姓名、身份证号码等信息。

第十九条 监管机构负责建立健全以楼盘为索引的房屋交易合同网签备案系统及商品房预售管理系统，在办理预售商品房网签备案时，商品房预售资金同步存入监管账户。监管机构应通过门户网站或公众号等渠道建立商品房预售资金进账情况查询机制，方便购房人查询购房款到账情况。

第二十条 监管银行应及时核对监管账户资金入账、拨付等情况，将监管账户数据实时同步至监管系统，确保监管系统与银行系统数据信息一致。监管银行应加强对房地产开发企业开立的非监管账户的管理，如发现在本行设立的非监管账户存在商品房预售资金入账的，应予以制止并及时报告监管机构。

第二十一条 监管银行应严格履行预售资金收存职责，严禁房地产开发企业擅自使用非监管账户收存预售资金（含定金、订金、诚意金、认筹金、首付款、购房贷款、分期付款等所有

形式的全部房款），对出现违规收存的，监管银行不得擅自清分。

第五章 监管资金的拨付

第二十二条 房地产开发企业应当根据以下资金使用节点和比例申请使用重点监管资金：

（一）取得商品房预售许可证之后，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 55%；

（二）二次结构建设层数建成二分之一以上，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 65%；

（三）二次结构完成，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 70%；

（四）外墙漆完成，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 75%；

（五）室内安装、装饰工程完成，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 85%；

（六）室外工程完成，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 95%；

（七）完成五方验收合格后，不高于重点监管资金节点内拨付额度的 99%；

（八）监管项目完成不动产首次登记的，重点监管资金节点内拨付额度的 100%。

第二十三条 工程进度节点以工程监理单位出具的工程

楼幢进度证明材料为依据，并由监管机构指派两名以上人员前往项目现场核实施工进度，现场核实人员应留存影像资料，并填写《商品房项目建设进度现场核实情况表》，核实完成后，应将影像资料、《商品房项目建设进度现场核实情况表》等上传至监管系统，否则不能超过对应节点的最高拨付比例拨付重点监管资金。取得商品房预售许可证和不动产首次登记节点凭相关证件确定，不再进行现场勘验。

第二十四条 房地产开发企业申请使用重点监管资金，应提交下列材料：

（一）《商品房预售资金重点监管资金使用申请表》及经办人身份证明材料；

（二）建设、施工、监理等项目有关单位联合出具的工程建设进度证明材料；

（三）申请向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供与上述单位的合同及对方指定的银行账户；

（四）监管账户对账单和上次用款拨付凭证；

（五）应当提供的其他材料。

监管机构应逐步推行全程网上办理和电子印章、电子签名等服务平台，逐步实现预售资金监管业务不见面办理。

第二十五条 监管机构自受理之日起1个工作日内完成审核。经审核符合规定的，出具《商品房预售重点监管资金拨付

通知书》，监管银行收到监管机构出具的资金拨付通知书后，应在1个工作日内完成资金拨付。重点监管资金应直接拨付至与房地产开发企业签订合同的施工、设备供应、材料供应等单位，不得拨付至房地产开发企业一般户。

不符合规定的，不予拨付并说明理由。

第二十六条 非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，申请提取非重点监管资金的，应向监管机构提交下列材料：

- (一)《商品房预售非重点监管资金拨付申请表》；
- (二)委托书和经办人身份证明；
- (三)其他资料。

监管机构自受理之日起1个工作日内完成核实。经核实符合规定的，出具《商品房预售非重点监管资金拨付通知书》。监管银行收到拨付通知书后1个工作日内完成资金拨付。

出现下列情形的，监管机构可暂停房地产开发企业提取商品房预售资金：

- (一)预售项目发生质量事故的；
- (二)预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；
- (三)房地产开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设的；
- (四)监管机构认为需暂停提取的其他情形。

第六章 监管账户的解除

第二十七条 办理不动产首次登记后，开发企业办理解除

监管业务的，应向监管机构提交下列资料：

- (一) 《商品房预售资金监管协议解除及余额拨付申请表》；
- (二) 不动产首次登记证明；
- (三) 授权委托书；
- (四) 经办人身份证明；
- (五) 专项维修资金结清证明；
- (六) 其他材料。

监管机构收到资料后1个工作日内解除监管，向房地产开发企业出具《商品房预售资金监管协议解除及余额拨付通知书》，房地产开发企业到监管银行办理相关手续，监管银行应在1个工作日内办结。

第二十八条 监管项目办理不动产首次登记后，开发企业办理完成协议解除，需申请注销监管账户的。应向监管机构提交下列资料：

- (一) 《商品房预售资金监管账户注销申请表》；
- (二) 经办人身份证明；
- (三) 委托书；
- (四) 其他材料。

监管机构收到资料后1个工作日内对资料进行核实，同意注销的，向开发企业出具《商品房预售资金监管账户注销通知书》，不同意注销的，出具不予注销通知书。监管银行应在收

到通知书 1 个工作日内办结。

第七章 特殊账务处理

第二十九条 购房人通过售楼部临时网点、商业银行网点柜台、手机银行、网银转账等方式交存购房款或者商业银行发放购房贷款形成不明资金入账的，开发企业应当配合监管银行予以清分确认，将不明入账关联至对应房屋，或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回监管账户形成的不明入账，房地产开发企业应当配合监管银行在 3 个工作日内予以划分确认至对应房屋下。

第三十条 形成不明入账时，开发企业应办理银行账务冲正业务，应向监管机构提交下列材料：

- (一) 《商品房预售资金监管冲正申请表》；
- (二) 预售资金错误划入监管账户的证明文件；
- (三) 经办人身份证明及授权委托书；
- (四) 其他材料。

监管机构收到资料后 2 个工作日内对资料进行核实，同意冲正的，向开发企业出具冲正通知书，不同意冲正的，出具不予冲正通知书。监管银行应在收到冲正通知书 2 个工作日内完成冲正处理。

第三十一条 购房人与房地产开发企业按照规定需要办理相关退房手续，在确定购房款已存入监管账户且商品房买卖合同网签备案信息已注销的，开发企业可在监管系统申请退房款。

退房款优先使用非重点监管资金支付，非重点监管资金不足或未达到重点监管资金使用条件的，可申请重点监管资金支付。退房款后导致重点监管资金不足的，后续购房款应补足重点监管资金。监管银行将购房款退回购房人指定的个人账户和贷款银行账户。

第三十二条 在风险可控的前提下，经监管机构同意，开发企业可通过银行保函、商业保险、国有担保公司担保函替代不高于保函金额的重点监管资金，合理释放房地产企业资金流动。

第三十三条 申请保函替代重点监管资金的房地产开发企业应当提供下列资料：

- (一) 关于使用保函替代重点监管资金的申请；
- (二) 资金使用承诺书；
- (三) 商品房重点监管资金担保函；
- (四) 出具保函的金融机构的金融许可证、营业执照等相关证件；
- (五) 经办人身份证明及授权委托书；
- (六) 其他材料。

第三十四条 房地产开发企业因资金困难拖欠本项目建设有关款项而产生的以房抵债房源（简称“工抵房”），按双方签订的“工抵房”合同或协议，经监管机构核实后，可直接将相关房源网签备案至抵扣工程款单位，同时核减当前重点监管

资金额度。工程方出售“工抵房”时，可凭房地产开发企业、工程方和买受人的三方协议等有关凭证，将“工抵房”备案至买受人，同时核减当前重点监管资金额度。

工程方包括施工、设计、监理等单位。

第八章 监督管理

第三十五条 监管账户内的预售资金应当用于监管项目的工程建设，有关部门不得扣划，发生有关部门扣划预售资金的，监管银行应当及时通知监管机构。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机构，监管机构与人民法院共同按照国家有关规定执行。

第三十六条 监管机构与中国人民银行平顶山市分行、国家金融监督管理总局平顶山监管分局建立联动工作机制，按照预售资金监管职责对房地产开发企业、商业银行进行监督指导，发现房地产开发企业抽逃、挪用预售资金以及商业银行违规扣划、截留预售资金等违法违规行为的，依法依规严肃处理。

第三十七条 房地产开发企业有下列情形之一的，由监管机构责令其限期整改：

- (一) 未按本细则收存预售资金的；
- (二) 以收取各类款项为名变相逃避预售资金监管的；
- (三) 提交虚假材料套取监管资金的；
- (四) 其他违反预售资金监管的行为。

逾期不整改或整改不到位的，由监管机构依据相关规定和

三方监管协议约定暂停办理监管项目的预售许可、商品房网签备案，并依法追究法律责任。

第三十八条 监管银行要严格做好监管账户管理，确保监管资金专款专用。监管银行应每月与监管机构对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管资金问题的，应当立即停止拨付，并告知监管机构。经监管机构审核通过的监管资金使用申请，监管银行应立即划转。未经监管机构核实同意，擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第三十九条 监管银行违反预售资金监管相关规定或未按照相关协议约定，擅自收存、清分以开发企业名义转入的资金，未按规定监控、反馈购房贷款入账情况，擅自拨付资金、扣划重点监管资金用以归还开发贷款或存在其他违规行为的，监管机构可暂停监管银行承接商品房预售资金监管业务，导致项目发生重大信访、停工烂尾等情节严重的，可取消该银行预售资金监管资格，并将违规事实移送中国人民银行平顶山市分行、国家金融监督管理总局平顶山监管分局依法依规处理。

第四十条 商业银行未将购房人的按揭贷款、住房公积金贷款发放至预售资金监管账户，且不配合整改的，由监管机构取消该银行预售资金监管资格，并移送中国人民银行平顶山市分行、国家金融监督管理总局平顶山监管分局依法依规处理。

第四十一条 勘察、设计、施工、监理单位提供虚假材料

或采取其他方式协助房地产开发企业违规支取预售款的，应将违规支取的预售款全额退回并承担相应的法律责任。

第四十二条 监管机构、金融监管部门及商业银行工作人员在预售资金监管、预售资金收存、使用过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露工作秘密的，依法追究法律责任。

第九章 附则

第四十三条 本细则实施后，监管机构可根据建安成本、房地产市场及国家政策变化等因素，调整监管比例、拨付节点等监管方式。

第四十四条 各县（市）住房城乡建设局、房产中心，高新技术产业开发区负责本辖区内的预售资金监管工作。

第四十五条 本细则自公布之日起施行。现有规定与本细则规定不一致的，以本细则为准，国家、省内有新规定的，按新规定执行。