

关于印发《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则（暂行）》的通知

长房规字〔2018〕3号

各有关单位，各房地产开发企业：

为加强我市商品房预售资金监督管理，贯彻落实《长春市商品房预售资金监督管理办法》工作，我局制定了《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则（暂行）》，并已报请市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则（暂行）》

长春市住房保障和房地产管理局

2018年11月27日

长春市商品房预售资金监督管理

办法实施细则（暂行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《长春市商品房预售资金监督管理办法》（以下简称《办法》），进一步明确新建商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，制定本细则。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上取得《商品房预售许可证》的建设项目，其商品房预售资金的存入、使用和监督管理工作，适用本细则。

本细则所称商品房预售资金，是指开发企业在取得商品房预售许可后将其开发建设的商品房预售给买受人，由买受人按合同约定支付的首付款、分期付款、一次性付款、商业贷款、住房公积金贷款以及其他形式的全部预购房款。

本细则所称监管银行，是指与开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管账户的银行。

本细则所称开发企业，是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本细则所称买受人，是指购买预售商品房的法人、自然人和其他组织。

第三条 市住房保障和房地产管理局作为市房地产主管部门（以下简称“管理部门”）负责《办法》的组织实施。

长春市城市建设开发管理办公室作为市房地产开发经营管理机构（以下简称“管理机构”）具体负责全市新建商品房预售资金监管工作的组织和实施，并履行以下职责：

（一）负责预售资金的存入、使用等日常管理工作；

（二）负责组织并与开发企业和监管银行签订《长春市商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”）；

（三）建立、维护和管理商品房预售资金监管信息系统

（四）负责检查商品房预售资金存入及使用的情况；

（五）商品房预售资金管理的其他有关工作。

第四条 商品房预售资金监督管理，遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。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，至办理不动产首次登记后止。

第二章 监管账户的设立

第五条 新建商品房预售资金监管均通过预售资金监管信息系统（以下简称“信息系统”）开展具体业务，开发企业在申请《商品房销（预）售许可证》前，应当就监管项目的基本情况、监管内容、监管账户、监管时间、用款使用计划、违约责任等内容与管理机构、监管银行共同签订监管协议，并向管理机构通过信息系统提供以下资料：

（一）监管项目（按幢或多幢）的工程形象进度表；

- (二) 监管项目各工程节点的用款使用计划;
- (三) 监管项目成本预算书。

项目各工程节点的用款使用计划是根据项目所需的基础施工、建筑安装、材料设备、配套建设等费用确定项目工程建设费用，并按照项目建设方案、施工进度编制的资金使用计划，资金使用计划应按照预售要求达到的形象进度、规划设计总层数一半、主体结构封顶、达到建设工程竣工验收备案、完成不动产首次登记等五个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。

第六条 签订监管协议后，监管银行向开发企业发放资金监管账户，用于申请办理监管项目的《商品房销（预）售许可证》，开发企业按照一个《商品房销（预）售许可证》申请对应一个账户的原则设立监管账户。

有开发贷款项目的，商品房预售资金监管账户原则上应当设置在开发贷款发放银行；监管项目预售过程中，原则上不得变更监管银行以及监管账户。

第七条 开发企业在申请《商品房销（预）售许可证》前，应当在预售方案中明确预售资金监管的以下事项：

- (一) 选定的监管银行，并提交监管协议；
- (二) 监管项目的工程建设费用；
- (三) 监管项目各工程节点的用款使用计划；
- (四) 监管账户名称、账号；
- (五) 涉及的其他情况；

第八条 开发企业应当在取得建设项目《商品房销(预)售许可证》后,将监管银行及账户在商品房销售场所予以公示。

第九条 开发企业预售商品房时,应当告知买受人将购房款(包括定金、首付款、购房贷款等)直接存入监管账户,并凭银行出具的交款凭证为买受人换领购房票据;买受人通过资金监管专用 pos 机,将预售资金直接存入监管账户,开发企业依据 pos 机签单为买受人换领购房票据;涉及买受人贷款的,买受人应当委托贷款机构将发放的贷款直接拨付至预售资金监管账户。

第十条 预售资金应当全部存入相应的监管账户,开发企业不得以其他方式自行收取商品房预售资金。

第三章 预售资金监管额度及使用

第十一条 商品房预售资金监管额度为项目总预售款的 30%,总预售款以开发企业办理预售许可时报备的房屋备案价格和批准预售的商品房面积的乘积核定。

管理部门可依据市建设工程造价管理部门公布的建设项目建筑安装、区内配套等定额价格,考虑结构、用途、层数等因素,并根据市场情况及需要对商品房预售资金监管比例适时调整,一般不超过项目总预售款的 30%。

根据《社会信用体系建设规划纲要(2014—2020 年)》相

关要求，管理部门将根据开发企业信用等级确定监管比例，具体监管方式由管理部门另行公布。

第十二条 商品房预售资金监管账户累计进账金额达到资金监管额度后，监管银行应立即告知开发企业，开发企业则可向管理机构申请使用监管资金，并可自行提取监管额度以外的资金。

第十三条 商品房预售监管资金由开发企业分期申请使用，专项用于支付该项目自取得预售许可，到完成不动产首次登记所需的施工款、法定税费及管理费等其他与该项目工程建设有关的费用。

(一) 取得《商品房销（预）售许可证》的，可使用商品房预售资金监管额度的百分之三十；

(二) 建成层数达到规划设计总层数一半的，可使用商品房预售资金监管额度的百分之五十；

(三) 达到主体结构封顶的，可使用商品房预售资金监管额度的百分之八十；

(四) 达到建设工程竣工验收备案的，提交其证明文件，可使用商品房预售资金监管额度的百分之九十；

(五) 预售商品房完成不动产首次登记后，予以全额返还商品房预售监管剩余资金和利息。

第十四条 开发企业申请使用商品房预售监管资金时，应通过信息系统向管理机构提交下列材料：

(一) 商品房预售资金使用申请表；

(二)《房地产开发项目手册》

(三)《商品房销(预)售许可证》

(四)监管节点证明文件:

1、建成层数达到规划设计总层数一半的,应当提交项目监理单位出具的工程建设进度施工完成证明;

2、主体结构封顶的,应当提交项目监理单位出具的工程主体(结构)验收证明;

3、通过建设工程竣工验收备案的,应当提交《建设工程竣工验收备案证》;

4、完成不动产首次登记的,应当提交《不动产首次登记公告》。

第十五条 管理机构应当自受理开发企业用款申请之日起三个工作日内完成对申请材料的审核和建设项目工程进度的实地审核,对符合条件的出具同意拨付通知书并通过信息系统通知监管银行,对不符合条件的,向开发企业出具不予拨付通知书,并说明理由。

管理机构同意拨付的,监管银行应依据管理机构同意拨付的通知书,在一个工作日内拨付核准使用的监管资金。

第十六条 监管账户累计进账金额未达到资金监管比例时,开发企业与买受人解除商品房预售合同已履行相关手续的,开发企业可向管理机构申请从监管资金中退回相应购房款,管理机构凭房屋交易管理部门出具的商品房买卖合同备案撤销证明通过信息系统告知监管银行即时解除对该房

款的监管。

监管账户累计进账金额超过预售资金监管额度时，开发企业与买受人解除商品房预售合同的，由开发企业自行结算退款。

第十七条 监管银行应保证专用账户内资金的安全，加强与管理机构的协作，建立预售资金监管协调机制，利用信息系统实现预售项目销售量、预售资金存入支出等信息的即时传递与数据交换，并按照要求向管理机构报送专用账户预售资金的出入账信息，配合管理机构对预售资金存入及支付使用情况进行检查，监管银行如发现商品房预售资金未进入专用账户或其他影响预售资金监管的有关事宜，应及时告知管理机构。

第四章 预售资金监管的解除

第十八条 开发企业办理房屋不动产首次登记后，应当到管理机构申请解除预售资金监管。管理机构收到申请后，对符合申请条件的应当于三个工作日内通过信息系统通知监管银行解除预售资金监管，并出具同意解除监管通知书，解除监管后的账户及剩余资金，由开发企业自行处理；对不符合申请条件的，向开发企业出具不予解除监管通知书，并说明理由。

第五章 违规行为的处理

第十九条 违反《办法》相关规定的,由管理部门依据相关规定处理。

第二十条 本细则自 2019 年 1 月 1 日起施行。