

通县政办规〔2023〕1号

通化县人民政府办公室关于印发 通化县商品房预售资金监督管理暂行办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，吉林通化县经济开发区管委会，县政府各局办、各直属机构：

《通化县商品房预售资金监督管理暂行办法》经2023年第6次县政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

通化县人民政府办公室

2023年9月7日

（此件公开发布）

通化县商品房预售资金监督管理暂行办法

为促进房地产市场健康发展，保障商品房交易双方的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，根据《中华人民共和国房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）及《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等有关法律法规、政策，结合我县实际，制定本办法。

第一条 本县行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。包括自愿委托房地产开发企业代缴契税而预付的款项，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。

本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第二条 房地产主管部门（通化县住房和城乡建设局）负责指导全县商品房预售资金监管工作，组织相关管理信息系统建设，协调我县商品房预售资金监管的具体实施。负责全县范围内商品

房预售资金的日常监管工作，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《商品房预售资金监管协议》。

（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情况。

（五）商品房预售资金管理的其他有关工作。

中国人民银行通化县支行负责监督管理银行业金融机构（以下简称“银行机构”）商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）的开立、变更、撤销和使用。

第三条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第四条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至房屋所有权首次登记终止。

第五条 房地产主管部门应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统，实现预售资金监管信息化、自动化。

第六条 房地产主管部门应当会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平、金融管理业务能力及网络技术条件等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行库，并通过住房和城乡建设部门门户网站予以公示。具体监管银行由房地产开发企业自行选定。违反本办法相关规定的商业银行，不能继续作为监管银

行。

第七条 监管银行在与房地产主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务，并与商品房预售管理信息系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

第八条 预售人应当选择监管银行名录内的商业银行，开立监管账户，并与房地产主管部门、监管银行三方签订商品房预售资金监管协议。商品房预售资金监管协议主要包括下列内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）监管资金使用节点；
- （六）监管资金的收存、支出、使用方式；
- （七）违约责任；
- （八）争议解决方式。

第九条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将预售资金监管协议在商品房预售场所与《商品房预售许可证》一并公示，并在商品房预售合同中予以明确。

第十条 预售人需变更监管银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等相关信息的，应当到房地产主管部门、监管银行办理相关变更手续。

第十一条 商品房预售时，预售人应当协助预购人选择承办

银行柜台转账、网络银行转账、银联商务 POS 机结算等方式将商品房预售资金实名直接存入监管专用账户，并由监管银行通过预售资金监管系统上传实时数据或存入专用账户的凭证。预售资金未及时存入监管专用账户的，暂停商品房买卖合同网上签约系统使用功能。

预售人取得预售许可后收存的定金，应在网上签约后 5 个工作日内存入监管专用账户。

购房人申请住房贷款的，预售人应当提供监管专用账户作为贷款到账账户。贷款（包括公积金贷款）银行应当将个人住房贷款直接划入监管专用账户。

第十二条 预售人在预售方案中须明确预售资金监管方案，附预售资金监管协议，并在申请办理《商品房预售许可证》前报房地产管理部门备案。预售资金监管方案应当包括以下内容：

- （一）预售项目工程总造价（包括除土地价款外项目，前期勘察、设计、施工、监理、营销、财务等费用）；
- （二）工程形象计划进度表；
- （三）工程款支付计划；
- （四）专用账户名称、账号。

第十三条 商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管账户，并对保障工程建设的资金实行重点监管。

重点监管资金专项用于支付预售项目工程建设费用（包括工程建设的施工进度款，购买本工程开发建设必需的建筑材料、设

备，偿还本项目银行贷款和利息、法定税费及支付本工程其他相关费用)重点监管总额参照建设项目综合造价情况以及该项目的交付使用条件等因素确定，原则上不超过建设项目工程造价总额的 1.2 倍。工程造价包括项目所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关建设费用总额。

第十四条 重点监管资金以外的为一般监管资金，可用于支付监管项目的借（贷）款本金和利息，缴纳土地款、税款、行政事业收费、营销费用及办公费用等。预售项目留足重点监管资金后，在项目无拖欠工程款和农民工工资的情况下，开发企业可以申请提取一般监管资金拨付至其基本户。

第十五条 预售人应当根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划。用款计划应按照节点申请支取。具体分为取得预售许可证（可申请支取不超过监管资金总额的 30%）、形象工程进度达 50%（可申请支取不超过监管资金总额的 60%）、主体工程封顶（可申请支取不超过监管资金总额的 80%）、外墙装修完毕脚手架拆除且单体验收完成（可申请支取不超过监管资金总额的 90%）、完成房屋所有权首次登记（可申请支取全部监管资金）五个环节设置资金使用节点。

第十六条 预售人使用商品房预售资金时，应当按节点向房地产管理部门提出用款申请，并需提交以下材料，对材料的真实性负责：

（一）商品房预售资金使用申请表。

(二) 工程建设进度相关证明材料及影像资料:

1. 预售许可节点, 提供基础工程质量验收证明、预售许可证明;
2. 主体结构完成一半, 提供施工企业、监理单位证明;
3. 主体结构封顶, 提供主体结构工程质量验收证明;
4. 外墙装修完毕脚手架拆除, 提供由施工企业、监理单位出具的书面证明材料和施工现场照片;
5. 房屋所有权首次登记, 提供房地产开发项目房屋所有权首次登记证明材料。

(三) 资金用于支付建设施工进度款, 须提供经建设行政主管部门备案的工程施工合同、施工监理单位出具的施工进度证明和施工单位的用款申请, 资金用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项, 须提供与供应商签订的购销合同; 资金用于支付法定税费的, 须提供纳税申报表; 资金用于支付银行贷款及利息的, 提供与银行的信贷合同; 资金用于支付与项目建设有关的行政事业收费的, 须提交缴费通知。

(四) 商品房预售资金用于支付法定税费、到期银行贷款以及利息、与项目建设有关的行政事业收费等情形, 预售人申请使用商品房预售资金还应提供申报项目发生金额的正式发票复印件(加盖单位公章, 原件核对)。

第十七条 房地产主管部门应当自受理之日起 5 个工作日内完成审核, 并可进行现场查勘。对符合拨付条件的, 出具《商品房预售监管资金拨付通知书》; 不符合条件的, 出具不予拨付

通知书。

第十八条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知书》，核对商品房预售资金管理信息系统的相关电子信息后拨付相应款项。除支付法定税费、到期银行贷款以及利息和项目建设有关的行政事业性收费外，不得将款项打入开发企业的账户，应当直接打入施工企业、经销商、代理商等指定的账户。

第十九条 预售人与购房人解除合同，如入账资金未达到预售资金监管总额，预售人可持网签合同注销证明向房地产管理部门申请退回相应购房款，房地产主管部门应在 3 个工作日内出具《商品房预售资金监管退款通知书》。监管银行应当按照《商品房预售资金监管退款通知书》将监管资金直接打入原购房人账户；如入账资金超出预售资金监管总额，购房款由预售人自行结算退款。

第二十条 预售项目完成房屋首次登记，预售人可持不动产登记证明向房地产管理部门申请解除资金监管并撤销专用账户。申请解除商品房预售资金监管，如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）解除监管申请书；
- （二）授权委托书及受托人身份证复印件；
- （三）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十一条 预售人申请解除商品房预售资金监管，房地产主管部门应当自受理之日起 5 个工作日内进行审核。符合解除预

售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管解除通知书》；不符合条件的，出具不予解除通知书。监管银行应当按照《商品房预售资金监管解除通知书》，核对商品房预售管理信息系统相关电子信息后解除监管。

第二十二条 预售人有下列情形之一的，房地产主管部门责令限期改正，暂停预售人在本县所有开发项目的商品房预售，暂停商品房网上签约备案，将其违法违规行为进行公示，并记入企业信用信息系统：

- （一）预售人存在违法违规行为导致工程停工的；
- （二）预售项目存在严重质量问题的；
- （三）违反本办法规定直接收存商品房预售资金的；
- （四）未按本办法规定将定金或房价款存入监管专用账户的；
- （五）以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的；
- （六）未按本办法规定使用商品房预售资金的；
- （七）提供虚假资料套取商品房预售资金的；
- （八）其他违反商品房预售资金监管的行为。

第二十三条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助预售人违规使用商品房预售资金的，由房地产主管部门将其违规行为记入企业信用信息系统，并依法对相关责任单位和责任人予以处理。

勘察单位、设计单位违反上述规定的，由房地产主管部门移交相关管理部门予以处理。

第二十四条 监管银行有下列情形之一的，房地产管理部门暂停或者终止其监管银行资格，由房地产主管部门通报金融管理部门做相应处理；违规情节严重的，不得监管新预售项目：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经房地产主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- （四）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十五条 房地产管理部门和监管银行工作人员在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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期 2 年，本办法不适用施行之前已经批准预售的商品房项目。