

濮阳县商品房预售资金监督管理实施细则

为规范商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展，保障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》《住建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）、《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）等法律规定，结合我县实际，制定本实施细则。

一、监管范围

凡由濮阳县房地产事务中心（以下简称县房地产事务中心）批准预售的商品房开发项目，其预售资金监管应当按照本实施细则规定执行。

二、监管部门职责

县房地产事务中心要切实履行本行政区域内商品房预售资金监管职责，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，负责全县商品房预售资金监管的具体实施，督促检查商品房预售资金监管实施情况。

县人民银行负责指导商业银行做好监管账户管理工作，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。

各商业银行在县人民医院、县房地产事务中心指导、监督下，对专用账户进行监管。

三、监管资金构成

凡在我县行政区域内批准预售的商品房建设项目(含经适房、限价商品房等)其预售资金须全部纳入监管。预售资金包括购房人缴纳的定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

四、监管银行确定与开户

房地产开发企业(以下简称开发企业)申请商品房预售许可证前，应在监管账户开户银行(以下简称监管银行)设立商品房预售资金监管专用账户，并与监管银行签订商品房预售资金监管协议(以下简称监管协议)。专用账户不得开通任何形式的自助转账业务。

五、监管协议签订

开发企业申请商品房预售许可证前，应先通过《商品房预售资金监管系统》(以下简称资金监管系统)申请监管账户设立，签订监管协议。

监管协议签订操作程序：

(一) 网上申请

开发企业登录资金监管系统，选择监管银行并提交监管账户、企业基本信息、监管金额等相关内容。

（二）要件提交

1. 企业法人营业执照;
2. 企业开发资质证书;
3. 发改委立项批文;
4. 国有土地不动产权证书;
5. 建设用地规划许可证;
6. 建筑工程规划许可证;
7. 建筑工程施工许可证;
8. 规划总平面图纸;
9. 经备案的建设工程施工合同与施工进度计划表（以单栋楼为单位）;
10. 经县住房和城乡建设局备案的单体工程清单造价;
11. 其他应当提供的资料。

（三）监管协议签订

监管银行根据资金监管系统打印的《濮阳县商品房预售资金监管协议书》与开发企业签订协议。

（四）协议备案

《濮阳县商品房预售资金监管协议书》在县房地产事务中心备案后，开发企业方可申请预售许可证。

六、购房款交存和监管资金入账

（一）房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价

款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。

（二）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，应当全部直接存入监管账户，申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款的，贷款合同中应将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。

（三）开发企业应在售楼处显著位置公示监管楼幢的预售资金监管账户。

（四）开发企业应当协助购房人选择以下方式将商品房预售资金全部存入监管账户

1. 开发企业取得预售许可证后收取的定金、首付款，应当天存入监管专用账户。

2. 购房人到承办银行柜台将购房款直接存入监管账户，开发企业不得收取现金；开发企业依据银行出具的缴款凭证为购房人换领购房专用发票；

3. 购房人通过资金监管专用 POS 机，将购房款直接交入监管账户；开发企业依据 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

（五）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、预售资金使用及其相关业务办理。

（六）开发企业不得以其他方式自行收取房价款。

七、资金出入账明细核验

监管银行应充分利用技术手段，将监管账户的资金出入账明细每日生成并导入资金监管系统，确保数据的有效性与完整性。

开发企业应及时核对每笔出入账明细的详细来源与用途，在资金监管系统中予以确认。未经确认的入账记录将不得作为可拨付资金。存在未经确认的出账记录时将不得申请资金拨付。

八、重点监管资金和一般监管资金

重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金，专项用于工程建设，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 10%）组成。重点监管资金的额度由县住房和城乡建设局根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用等因素确定。重点监管资金不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。对重点监管资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团不得抽调。人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《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）执行。

重点监管资金按照开发企业每次存入资金监管系统并确认入账金额的70%列为重点监管资金，直至达到重点监管资金总额后，其余为一般监管资金。可由开发企业用于本项目税费等相关费用。

九、重点监管资金使用节点核验、现场查勘

房地产开发企业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以单栋楼为主体申请支取。具体分为首次取得预售许可证后（可申请支取不超过本栋楼重点监管资金总额的30%）；单栋楼形象工程进度达50%（累计可申请支取不超过本栋楼重点监管资金总额的50%）；单栋楼主体工程封顶（累计可申请支取不超过本栋楼重点监管资金总额的70%）；单栋楼外墙装修完毕脚手架拆除（累计可申请支取不超过本栋楼重点监管资金总额的85%）；完成综合验收备案（累计可申请支取不超过本栋楼重点监管资金总额的95%）；办理不动产首次登记后（可申请支取全部监管资金，并撤销资金监管账户）六个环节设置资金使用节点。

开发企业申请重点监管资金使用节点时，由县房地产事务中心组织人员现场核验并填写现场核验表。

（一）网上申请

开发企业登录资金监管系统，上传形象进度照片；

（二）审核

县房地产事务中心受理申请后 1 个工作日内完成审核。

十、重点监管资金拨付

开发企业依据资金使用节点要求申请拨付监管资金时，应当根据资金用途提供相关资料。

重点监管资金拨付操作程序：

（一）网上申请

开发企业登录资金监管系统，持相关材料报县房地产事务中心申请办理拨付手续。

（二）要件提交

1. 重点监管资金拨付申请表；
2. 用于支付建设施工进度款，提供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；
3. 用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；
4. 其它工程建设合理支出。

（三）资金拨付

县房地产事务中心应当在受理申请后 2 个工作日内完成对项目用款申请的审核工作，对符合拨付条件的，应当按照监管协议的约定及时拨付，用于支付工程款的款项，应当直接打入施工企业指定的账户。

十一、一般监管资金拨付

在留存规定的重点监管资金后，剩余资金为一般监管资金。
开发企业可以根据企业具体情况申请提取一般监管资金。

一般监管资金拨付操作程序：

（一）网上申请

开发企业登录资金监管系统，持相关材料报县房地产事务中心申请办理拨付手续。

（二）要件提交

1. 资金拨付申请表；
2. 本项目相关使用证明材料。

（三）资金拨付

县房地产事务中心在受理申请后 1 个工作日内完成审核并拨付资金。

十二、退房退款

预售资金监管账户销户前，开发企业与购房人解除购房合同的，开发企业可持县房地产事务中心出具的网签合同注销证明向县房地产事务中心申请退回相应购房款，县房地产事务中心应在 3 个工作日内拨付。

退房退款资金拨付操作程序：

（一）网上申请

开发企业登录资金监管系统，持相关材料报县房地产事务

中心申请办理退房退款资金拨付手续。

（二）要件提交

1. 资金拨付申请表；
2. 网签合同注销证明；
3. 县房地产事务中心认为应当提供的材料。

（三）资金拨付

县房地产事务中心在受理申请后 1 个工作日内完成审核并拨付资金。

十三、不明入账的处理

1. 购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回资金监管账户形成的不明入账，开发企业应该及时予以划分确认，划分确认后方可申请使用该部分资金。

2. 属于资金错误划入监管账户的，开发企业应当提交县房地产事务中心申请办理不明入账调整业务。

3. 县房地产事务中心受理申请后 2 个工作日内完成审核。

十四、撤销监管

商品房项目完成房屋所有权首次登记后，按照预售资金三方监管协议，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，经县房地产事务中心核实同意，应在 3 个工作日内解除对该项目的预售资金监管。

十五、实施全程全额动态监管

1. 县房地产事务中心要建立完善预售资金监管系统，与商品房网签备案管理系统、公积金管理系统、商业银行业务管理系统以及银联网系统进行跨行业、跨部门连接，共享房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款、房地产开发企业贷款、公积金贷款等数据，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。

2. 县房地产事务中心要加强房地产开发项目预售资金的监管核查，建立重点监管资金异动预警机制，定期梳理各项目销售金额、施工进度、工程款支付和预售监管资金使用情况。排查风险项目，开展预售资金核查，监管银行、按揭贷款发放银行、住房公积金管理机构应根据监管协议和本意见予以配合。商业银行要严格按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控，定期与县房地产事务中心进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即报告县房地产事务中心及时处理。对出现重点监管资金支出额与工程形象进度不匹配、资金异常拨付等情形的房地产开发项目，县房地产事务中心要进行专项核查并进行处理。

十六、关于开发企业使用项目土地抵押（担保）所得资金的规定

1. 不动产登记、商业银行等部门要对开发企业使用开发土地开展抵押（担保）行为严格把关，开展此项业务的相关信息

应及时告知分管县领导、县住房和城乡建设局、县房地产事务中心，实现信息共享。

2. 县住房和城乡建设局、县房地产事务中心要把有使用项目用地进行抵押（担保）贷款及存在土地抵押（担保）而办理预售的房产企业纳入风险监控对象，凡贷款（担保）所得资金未直接用于项目建设的列为重点监控对象。

3. 加强信息公开和风险提示，县房地产事务中心对列入重点监控对象的要及时向购房户进行风险提示。

十七、违规行为处理

县房地产事务中心以及县人民银行发现违法违规行为的，要及时进行处理。对房地产开发企业未将监管资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的，县房地产事务中心应根据监管协议约定，暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案及预售资金拨付，并责令限期改正。房地产开发企业的违规违约行为，记入企业信用信息档案。商业银行违反预售资金三方监管协议，未经县房地产事务中心核实同意，擅自拨付重点监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任；违反国家和本细则相关规定的，不能继续作为监管银行。施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售资金的应承担相应的法律责任。勘察单位、设计单位违反上述规定的，

由相关管理部门予以处理。县房地产事务中心及其工作人员在预售资金监管账户款项监管、划拨过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究法律责任。

十八、其它

本细则所提要件均要求审核原件，不能留存原件的，复印件须加盖企业公章，且均要求扫描上传至资金监管系统。

本实施细则自印发之日起施行，原《濮阳县人民政府办公室关于印发濮阳县商品房预售资金监督管理实施细则的通知》（濮县政办〔2017〕103号）自行废止。