

渠县人民政府办公室 关于印发《渠县商品房预售资金监管办法》的通知

渠府办〔2020〕99号

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各部门（单位）：

经县委、县政府研究同意，现将《渠县商品房预售资金监管办法》印发你们，请认真抓好贯彻落实。

渠县人民政府办公室

2020年8月12日

渠县商品房预售资金监管办法

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，促进房地产市场健康发展，确保商品房预售资金用于房地产开发项目建设，保障当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令〔2007〕第72号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、《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）、《达州市商品房预售资金监管办法》（达市住建发〔2017〕254号）的规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售资金，是指购房人按照商品房买卖合同约定支付给房地产开发企业的全部房价款（含定金、首付款、一次性付款、分期付款、按揭贷款）和开发企业在建工程抵押贷款资金等。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第三条 渠县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”），履行下列职责：

（一）组织实施商品房预售资金监管工作；

（二）处理购房人的投诉、举报；

（三）依法查处预售人违规收存、使用监管资金的行为。

第四条 商品房预售资金监管遵循政府监管、多方参与、专户存储、专款专用的原则，必须全部纳入监管账户，由监管部门负责监管，确保预售资金用于商品房项目工程建设。监管资金标准由监管部门组织专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定。

第五条 渠县批准预售的商品房建设项目，预售资金监督管理适用本办法。

第六条 设立商品房预售资金监管专用账户的商业银行，应当认真履行监管协议，协助监管部门共同做好监管工作。

第七条 监管期限自项目核发《商品房预售许可证》开始，至项目办理全部购房人分户不动产权证书，并由预售人在项目醒目处和政府门户网站或当地日报上，对申请解除监管的项目进行公示，公示十五日，公示期满无异议或异议不成立，核准解除账户监管为止。

第八条 商品房预售人申请办理《商品房

预售许可证》前，应当按照一个开发项目原则上对应一个监管账户。由监管部门选择信用等级较好的商业银行开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），并与监管部门、商业银行共同签订《渠县商品房预售资金监管协议书》（以下简称“监管协议”），明确三方的权利、责任和义务。监管协议内容和格式由监管部门统一制定。监管协议应包括以下内容：

- （一）房地产开发企业的名称、地址；
- （二）预售项目的名称、坐落位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管范围；
- （五）监管资金使用计划；
- （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。

监管协议一式三份，预售人、监管部门、房人应将《商品房买卖合同》约定的房价款全部存入监管账户。预售人不得在监管账户外收存预售资金。

第十一条 为确保工程建设，实际监管资金总额为工程建设资金总额的1.1倍。建设资金总额指项目工程建设各分项费用之和。监管资金必须全额用于该项目的工程建设。预售人使用监管资金，应提出书面用款申请。用于项目工程建设的应提供工程监理机构和施工单位出具的证明材料（附结算总清单）。

第十二条 监管部门受理预售人核拨监管资金申请材料后，审核预售人提交的申请材料并现场查看，对符合条件的，10个工作日内完成核准；不符合条件的，不予核拨监管资金。

申请核拨资金的，需提供以下材料：

（一）申请表（一式三份），表格内容必须填写真实、准确、完整。

（二）上次拨付资金使用情况，需财务往来转账凭证复印件（带原件核验）。

（三）截止申请日由监理机构出具的施工进度完成证明，需阐明该项目总工程量，各栋楼的具体进展情况，总工程量进度占比。

（四）银行出具的截止申请日余额证明。

第十三条 预售人有下列情形之一的，监

商业银行各执一份。

项目预售过程中，原则上不得变更监管账户；确因建设项目需要变更的，经监管部门书面确认后，方可变更。变更后应重新签订监管协议，将原监管账户的结余资金转入新监管账户，原监管协议自动终止。

第九条 预售人在申请办理《商品房预售许可证》时，应在商品房预售方案中注明监管账户，提交监管协议。监管部门公示《商品房预售许可证》时，同步公布监管账户。

第十条 预售人预售商品房，应在《商品房买卖合同》中注明监管账户的开户银行、账号及缴款方式、时间、金额等信息，告知购房人将首付款、分期付款、按揭贷款等房价款全部存入监管账户。预售人依据监管银行出具的交款凭证为购房人开具购房预售款专用票据。

管部门暂停核拨预售资金：

（一）未按照规定将商品房预售资金存入监管账户的；

（二）以收取其他款项为名变相逃避监管的；

（三）提供虚假材料骗取商品房预售资金的；

（四）存在严重质量问题的；

（五）存在严重拖欠民工工资问题的；

（六）存在预售商品房买卖合同欺诈问题的；

（七）未按核准的项目用款计划使用商品房预售资金的；

（八）因违法违规行为致使预售商品房项目停工的；

（九）预售商品房项目未能按期交付使用的；

（十）法律法规规定其他不应当使用商品房预售资金的情形。

有上述第（一）（二）（三）种情形的，暂停网签手续，并将违规行为予以公示，记入企业诚信档案和中国人民银行的征信系统。

第十四条 监管部门受理预售人申请解除监管账户，应审核预售人提交的申请材料并现

县政府办公室文件

场查看。对符合条件的在 10 个工作日内予以核准，不符合条件的，不予审核解除监管。申请解除监管账户，需提供以下材料：

（一）解除监管协议申请表（一式三份），表格内容必须填写真实、准确、完整。

（二）产权大证复印件（带原件核验）和不动产登记中心出具的购房人不动产权证书办理情况。

（三）在项目醒目处和政府门户网站或当地日报上对申请解除监管项目进行公示，公示时间不得低于 15 日，并提供公示的相关证明材料复印件。

（四）预售人对承担该项目建设工程质量，前期物业管理等相关法律责任的书面承诺。

第十五条 商业银行未按监管协议约定履行监管职责，除应承担相应法律责任外，由监管部门予以公示不得再在本县从事商品房预售款监管事宜，并将有关情况抄送银行业主管部门。

第十六条 监管部门、商业银行的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、徇私舞弊等行为的，应依纪依法予以处理。

第十七条 工程监理机构和施工单位出具虚假证明材料的，除承担相应法律责任外，监管部门将公示违反规定情况。

第十八条 本办法由渠县住房和城乡建设局负责解释。有效期 3 年，自 2020 年 9 月 13 日起施行。

县政府办公室文件

www.quxian.gov.cn