

枣庄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《山东省商品房销售条例》和《山东省商品房预售资金监管办法》等法规、政策规定,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本细则所称商品房预售资金,是指房地产开发企业预售商品房时,由购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款(包括定金、首付款、购房贷款、一次性付款、分期付款及其他形式的购房款)。

第三条 商品房预售资金监管期限,自取得《商品房预售许可证》开始,至取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件终止。

第四条 枣庄市住房和城乡建设局(以下简称市住房和城乡建设主管部门)负责指导和监督全市商品房预售资金监管。各区(市)住房和城乡建设局、高新区国土住建社会事业局(以下简称监管机构)负责本行政区域内商品房预售资金监管的具体实施。

第二章 预售资金的收存

第五条 市住房和城乡建设主管部门对从事商品房预售资金监管的商业银行实行信用管理。具备资金监管安全规范

运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，经市住房城乡建设主管部门审核确认后，可列入商品房预售资金监管合作银行(以下简称监管银行)名录，配合开展商品房预售资金监管业务。

第六条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可证前，应选择名录内的商业银行，按照一次商品房预售许可申请对应账户的原则，开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），并与监管机构、监管银行共同签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”）。

第七条 预售商品房时，房地产开发企业应当与预购人进行商品房买卖合同网签，同时向预购人出具《商品房预售资金监管收存通知单》。预购人凭《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入监管账户后，监管机构办理商品房预售合同备案。

预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，预购人将首付款存入监管账户后，监管机构按规定办理商品房预售合同备案。预购人、房地产开发企业应当书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第八条 有相应执法权限的部门对监管账户进行冻结或扣划时，监管银行有义务证明预售资金及监管账户的性质，并在1个工作日内将有关情况以书面形式告知房地产开发企业和监管机构。

第三章 预售资金的支出和使用

第九条 监管的预售资金分重点监管预售资金和非重

点监管预售资金。用于保证监管项目取得竣工综合验收备案证明所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关费用为重点监管预售资金。其他为非重点监管预售资金。

第十条 重点监管预售资金按单位平方米监管标准与项目建筑面积计算确定。全装修住宅、统一运营商业等项目，还应将装修、设施等相关费用计算在内。

第十一条 房地产开发企业可按项目的工程进度申请使用重点监管预售资金。

(一) 取得预售许可证的，首次可使用资金额度不超过重点监管预售资金的 30%；

(二) 单体工程主体结构封顶的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 70%；

(三) 单体工程竣工验收的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 85%；

(四) 完成竣工综合验收备案后，全额拨付剩余的重点监管预售资金。

第十二条 房地产开发企业申请使用重点监管预售资金，应向监管机构提交以下材料：

(一) 用款申请表(含授权委托书及受托人身份证复印件)；

(二) 工程进度证明材料(主体结构封顶的，应提供建设、设计、施工、监理等单位签字盖章的主体结构分部工程验收记录；单体工程竣工验收的，应提供竣工验收备案表；竣工综合验收备案的，应提供竣工综合验收备案证明)及影像资料；

(三) 监管账户对账单；

(四) 房地产开发企业已经向施工单位、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拨付款项的，提供付款证明；拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；

(五) 法规、政策规定的其他材料。

第十三条 监管机构受理申请后，应在 1 个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合条件的，出具《商品房预售资金监管拨付通知单》；不符合条件的，当场说明理由并一次性告知。

监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知单》拨付相应款项。

第十四条 监管机构可根据房地产开发企业信用状况、资质等级以及项目住宅产业化、绿色建筑、装配式建筑执行情况等因素适当降低重点监管预售资金留存比例，增加拨付节点，但降低留存比例最多不得超过 5 个百分点。

第十五条 在主体结构封顶控制节点之前，房地产开发企业可以凭银行出具的保函（不可撤销，见索即付保函）部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。银行保函到期 30 日前，房地产开发企业如需继续使用，应重新开立。无法开立的，房地产开发企业应在保函到期 10 日前，按标准将差额的重点监管预售资金补入监管账户。房地产开发企业既未按规定时间重新开立保函，又未将资金补入监管账户的，监管机构有权向保函出具银行发起索赔。

第十六条 房地产开发企业可以通过用款申请表使用非重点监管预售资金，优先用于项目工程建设，监管机构应当在1个工作日内核准拨付。

第十七条 房地产开发企业和预购人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房预售合同的，监管机构可依据买卖双方申请或执法部门要求将相关监管资金退回指定账户。

第四章 预售资金监管的终止解除

第十八条 房地产开发企业取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明后，可申请终止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）终止监管申请表（含授权委托书及受托人身份证复印件）；

（二）房地产开发项目竣工综合验收备案证明；

（三）监管账户对账单；

（四）法律、法规规定的其他文件材料。

第十九条 房地产开发企业申请终止商品房预售资金监管，监管机构应当受理审核，并进行必要的现场查勘。符合条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，当场说明理由并一次性告知。

监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

第五章 其他

第二十条 房地产开发企业存在下列行为之一的，由监

管机构责令改正;情节严重或者拒不改正的,可暂停监管资金拨付及商品房网签备案,并记入房地产开发企业信用档案:

(一) 未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的,或以收取预付款、会员费等其形式变相逃避监管的;

(二) 未按规定使用商品房预售资金的;

(三) 提供虚假材料的;

(四) 监管资金被扣划或银行保函到期,未按时补齐的;

(五) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十一条 监管银行应当按照监管协议的内容和监管机构的文书管理商品房预售资金,存在下列行为的,住房城乡建设主管部门暂停或者终止监管银行资格,并由其承担相应责任,同时通报金融管理部门:

(一) 未按规定将预售资金存入监管账户的;

(二) 未经监管机构同意,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) 有相应执法权限的部门对监管账户进行冻结或划扣时,未证明预售资金及监管账户的性质,未及时告知房地产开发企业和监管机构的;

(五) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十二条 设计、施工、监理等单位提供虚假工程进度证明,造成房地产开发企业违规使用商品房预售资金的,

通报有关部门，依法依规进行处理。

第二十三条 商品房预售资金监管相关工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 本细则自2020年 月 日起施行。按照原《枣庄市商品房预售资金监督管理实施细则》实施监管的项目，根据风险隐患状况，可参照本细则施行。

- 附件：1. 商品房预售资金监管协议(含监管指令授权书)
2. 商品房预售资金监管收存通知单、收款凭证
3. 用款申请表
4. 商品房预售资金监管拨付通知单
5. 终止监管申请表
6. 商品房预售资金监管终止通知单
7. 建筑工程单方造价指标