**关于《海城市商品房预售资金监管办法》**

**（草案）的政策解读**

根据《海城市人民政府办公室关于进一步明确向市政府报送公文基本要求的通知》（海政办〔2023〕6号）有关要求，为使公众更好的知晓、理解文件内容，现解读如下：

**一、文件起草背景**

自2022年下半年以来，房地产市场不断下行，停建缓建项目逐渐增多，延期交房的情况不断增加，商品房预售中各种问题不断出现，商品房预售资金监管成为各方关注的焦点。为促进房地产市场健康稳定发展，保障商品房交易双方的合法权益，根据鞍山市住建局《鞍山市商品房预售资金监管办法》文件精神，市住房和城乡建设局起草了《海城市商品房预售资金监管办法》（草案），经市人民政府同意,由市政府组织印发。

**二、制定依据**

《城市商品房预售管理办法》(建设部令第 40 号)、《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房 [2022]16号)和《鞍山市商品房预售资金监管办法》等。

**三、主要内容**

**第一章 总 则**

第一条 海城市行政区域内商品房预售资金的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

第二条 本办法所称商品房预售资金，是指购房人按照合同约定支付的定金、一次性付款、首付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的购房款。

第三条 商品房预售资金监管遵循“全额存入、重点监管、专款专用、节点控制”的原则。

第四条 海城市住房和城乡建设局(以下简称市住建局)指导全市商品房预售资金监管工作，市住房和城乡建设发展中心受市住建局委托，负责全市商品房预售资金监管的具体实施(市住房和城乡建设发展中心以下简称监管部门)。

第五条 国家金融监督管理总局海城监管支局（以下简称金融监管局)负责指导商业银行做好商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)管理工作；负责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。

第六条 商品房预售资金的监管期限：自取得《商品房预售许可证》开始，至完成不动产首次登记后终止。

 **第二章 监管账户管理**

第七条 市住建局会同市金融监管局通过公开招标方式，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(以下简称监管银行)，形成监管合作银行名录，招标结果向社会公示。

第八条 监管合作银行在提供相应的金融服务时，应与商品房预售资金监管信息系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、规范、安全、便捷。

第九条 房地产开发企业 (以下简称开发企业)申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，与监管部门、监管银行三方签订商品房预售资金监管协议，并按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户。该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。监管银行应做好监管账户与商品房网签备案系统的对接工作，实现有关监管信息的及时传递。

未开立监管账户、签订监管协议的，不得办理《商品房预售许可证》。开立的监管账户、监管银行等信息应在《商品房预售许可证》中予以记载并在商品房销售场所显著位置独立公示。

第十条 商品房预售资金监管协议主要包括以下内容:

(一)协议各方名称、法定代表人、地址；

(二)监管项目名称、范围；

(三)监管账户名称、开户监管银行、账号；

(四)商品房预售资金收存和使用方式、支取比例；

 (五)违约责任；

（六）约定的其他事项。

协议签订后监管银行7个工作日内完成监管账户设立，同时将设立的账户、账号传送给预售资金监管部门。

第十一条 开发企业签订商品房预售资金监管协议时，应同时提交以下资料:

(一)由网签备案系统按照备案申报价统计打印的《商品房预售总额测算表》；

(二)监管项目各节点预售资金使用计划。

第十二条 商品房预售资金监管协议的主要内容要在预

售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明。开发企业应当在商品房销售现场显著位置设立公示牌，公示监管银行、监管账户、监督举报电话等信息。

**第三章 预售资金收存管理**

第十三条 开发企业必须使用监管账户收取购房人按照《商品房买卖合同》约定支付的各种形式的全部购房款。发放贷款单位 (银行金融机构或住房公积金中心 )需积极协助做好预售资金监管有关工作，不得截留贷款用于本单位存款。

开发企业和购房人网上签订《商品房买卖合同》后，在打印《商品房买卖合同》前，应当按照约定的交款方式、时间和金额，通过开发企业在售楼处提供的商品房预售资金监管专用缴款 POS 机或者监管银行开通的网点柜台，将购房款直接存入《商品房预售许可证》上公示的监管账户中 (《商品房买卖合同》中的账号应当与公示账号一致)；再凭缴款通知书回执及银行进账单 (缴款回单)向开发企业换领购房专用发票。

购房人申请购房贷款的，发放贷款单位(银行金融机构或住房公积金中心)应当按照贷款合同约定将购房人购房贷款直接划转至商品房预售资金监管专用账户。

**第四章 预售资金使用管理**

第十四条 监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所

需的资金额度，由监管部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件、商品房预售备案价格等因素确定。

1. 监管账户中监管额度内的资金不同于开发企业自有资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成不动产权首次登记前，商业银行不得擅自扣划;设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。监管账户中超出监管额度的资金可由开发企业提取使用。

第十六条 项目按照主体一层完工、主体结构封顶、主体结构完工、综合配套完成、竣工验收备案、不动产权首次登记完成设置六个资金支取节点。

（一）主体一层完工是指建筑物主体一层的屋面顶板砼完成；

（二）主体结构封顶是指建筑物主体屋面顶板砼完成；

（三）主体结构完工是指房地产开发项目的外立面完工、门窗安装完毕、内外部装饰装修等单体工程全部完成；

（四）综合配套完成是指水电气暖等市政配套设施全部完成；

（五）竣工验收备案是指项目取得《辽宁省建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》；

（六）不动产权首次登记完成是指该项目已完成了不动产权利第一次登记。

项目拟预售楼栋中最高楼栋为 7层以上(含7层)12 层以下建筑的，可增加“建设层数达二分之一”节点； 拟预售楼栋中最高楼栋为 12 层以上(含 12 层)建筑的，可增加“建设层数达三分之一”、“建设层数达三分之二”节点。

第十七条 监管项目达到主体一层完工开始可以支取监管资金，各节点需留存资金规定如下:

(一)主体一层完工的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 80%；

(二)主体结构封顶的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 40%；

(三)主体结构完工的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的20%；

(四)综合配套完成的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的10%；

(五)通过竣工验收备案的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 2%；

(六)完成不动产权首次登记后，可提取监管账户内的剩余资金，并解除资金监管；

对于增加的 1/2 节点、1/3 节点、2/3 节点，监管账户中资金留存不得低于监管额度的比例分别为 60%、70%、50%。

第十八条 开发企业向监管部门申请支取资金，需提供商品房预售资金使用申请表、商品房预售资金监管账户对账

单，并按节点分别提供以下材料，开发企业对所提供材料的真实性负责：

(一)主体结构封顶之前的节点，提交开发企业、施工单位和监理单位三方出具的证明材料，并由监管部门到项目现场进行勘验，并留存《商品房预售资金监管现场勘验记录》；

(二)主体结构完工的，提交勘察、设计、施工、监理(建设 )等单位签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》；

(三)综合配套完成的，提交相关配套工程已通过核验移交的相关证明材料；

(四)完成竣工验收备案的，提交《辽宁省建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》；

(五)完成不动产权首次登记的，提交已办理不动产首次登记证明材料。已领取不动产权证书的，以不动产权证书作为证明材料；未领取不动产权证书的，以不动产权首次登记回执作为证明材料。

支取资金用于支付工程款的，提供施工合同和施工、监理单位出具的工程进度及用款证明；用于支付购买建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同。开发企业拟支付上述款项的，可提供对方指定的银行账户；使用自有资金已经支付的款项，应提供进度付款资料和有关支付凭证。

第十九条 监管部门应当认真审核开发企业的支取资金申请材料，对符合条件的自受理之日起3 个工作日内在监管系统内通知开发企业和监管银行，监管银行予以划转；对不符合拨付条件的，应当出具《商品房预售资金不予拨付通知书》，并注明不予拨付的原因。

第二十条 开发企业与购房人解除购房合同，开发企业可持经网签备案部门核定的《商品房合同备案撤销申请表》，向监管银行申请退回已入账相应购房款，监管银行在2个工作日内核对信息并将购房款通过转账退还给购房人。其中，涉及银行金融机构或住房公积金中心贷款的，其贷款部分应返还至银行金融机构或市住房公积金管理中心原放款账户。

第二十一条 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。

第二十二条 涉及商业银行出具保函置换预售监管资金的，按照《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售资金有关工作的通知》（银保监办发[2022]104号）执行。

**第五章 变更、终止和解除**

第二十三条 项目预售过程中，监管银行及监管账户原则上不能更改。

开发企业因特殊原因需要变更监管账户的，应经监管部门批准后，同原监管银行达成一致意见，将原监管账户的结余资金转入新监管账户。

办理变更手续期间，暂停该项目网上签约及预售资金的收存、拨付手续。

监管银行在监管的过程中违反《海城市商品房预售资金监管办法》而被取消监管资格的，开发企业应按本条上款变更监管账户的规定，重新选择监管银行目录中的其他监管银行开立监管账户。

第二十四条 预售的开发项目完成不动产首次登记后，开发企业可申请终止商品房预售资金监管。开发企业应向监管部门提交以下材料，并对材料的真实性负责：

(一)终止商品房预售资金监管申请书；

(二)不动产首次登记证书或证明材料；

(三)授权委托书及受托人身份证复印件。

第二十五条开发企业申请终止商品房预售资金监管，监管部门应当自受理之日起2个工作日内完成审核。

符合终止监管条件的，监管部门将出具《终止商品房预售资金监管通知单》。不符合终止条件的，出具《不予终止商品房预售资金监管通知单》。

监管银行应当按照《终止商品房预售资金监管通知单》要求，终止账户监管。

**第六章 监管管理**

第二十六条 开发企业有下列行为的，监管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其商品房预售的合同网签业务及预售资金的使用业务，并依法予以处理：

(一)未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

(二)变相逃避商品房预售资金监管的；

(三)未按规定使用商品房预售资金的；

(四)提供虚假材料的；

(五)未按时支付施工企业工程款，导致农民工工资严重拖欠的；

(六)其它违反本办法的行为。

第二十七条 监管银行有下列行为的，监管部门将终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时将该行为通报人民银行分支机构、银保监部门，由其对涉事银行违规行为，依法依规处理。

(一)未按规定将预售资金存入监管账户的；

(二)未经监管部门批准，擅自支付商品房预售资金的；

(三)擅自截留、挪用或拖延支付商品房预售资金的；

(四)未按监管部门要求及时提供账户明细和余额的；

(五)其他违反本办法的行为。

第二十八条 监管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，定期与监管部门进行对账，发现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，并立即告知监管部门。监管银行违反预售资金三方监管协议，未经监管部门核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。如监管账户遇到司法等查封冻结的，监管银行有义务证明商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将信息通报监管部门。

第二十九条 建设单位、施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规支取商品房预售资金的，由行业主管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用档案，并向社会公示。

第三十条 参与商品房预售资金监管的有关部门、机构和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露开发企业秘密的，由有关部门依法依纪追究责任。

第三十一条 商品房项目因销售不畅等原因导致监管账户内的资金未达到监管额度，不能满足正常提取要求，但因工程资金不到位而出现停工等重大风险隐患时，开发企业可提出特殊情况支取申请，经市政府同意将该项目纳入重点监管项目名单后，报请监管部门支取监管账户资金用于本项目工程建设。

第三十二条 本办法自下发之日起施行。市住建局应当根据国家、省、市最新政策及我市房地产市场实际情况对监管额度核定方法、资金支取节点设置、资金支取及留存比例等具体标准进行及时调整。对于已取得商品房预售许可的开发项目，监管部门也需按照当前工程进度据实核算监管额度及监管账户留存额度，将其纳入商品房预售资金监管体系。

**四、政策解答**

（一）监管范围？

海城市行政区域内商品房预售资金的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

（二）商品房预售资金是什么？

本办法所称商品房预售资金，是指购房人按照合同约定支付的定金、一次性付款、首付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的购房款。

（三）预售资金监管期限是什么？

商品房预售资金的监管期限：自取得《商品房预售许可证》开始，至完成不动产首次登记后终止。

（四）监管账户如何开立？

房地产开发企业在申请办理《商品房预售许可证》前，从监管银行名录中选择监管银行开立监管账户。一次预售许可申请对应开设一个商品房预售资金监管账户，一个监管账户只能用于一本预售许可证。

（五）购房人如何确定缴款账户是否是预售资金监管账户？

为维护购房人合法权益，购房人在缴纳购房款前应当核对监管账户信息，按规定将购房款直接存入监管账户。监管账户在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明。开发企业在商品房销售现场显著位置设立公示牌，公示监管银行、监管账户、监督举报电话等信息。购房人将房地产开发企业开具的缴款单所载明的收款账号与房地产开发企业提供商品房预售许可证载明的监管账号进行核对，核对无误后再行缴款。

（六）购房人缴存购房款方式是什么？

开发企业和购房人网上签订《商品房买卖合同》后，在打印《商品房买卖合同》前，应当按照约定的交款方式、时间和金额，通过开发企业在售楼处提供的商品房预售资金监管专用缴款 POS 机或者监管银行开通的网点柜台，将购房款直接存入《商品房预售许可证》上公示的监管账户中 (《商品房买卖合同》中的账号应当与公示账号一致)；再凭缴款通知书回执及银行进账单 (缴款回单)向开发企业换领购房专用发票。

购房人申请购房贷款的，发放贷款单位(银行金融机构或住房公积金中心)应当按照贷款合同约定将购房人购房贷款直接划转至商品房预售资金监管专用账户。

（七）监管账户里的资金可以随意支取吗？

监管账户中监管额度内的资金不同于开发企业自有资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成不动产权首次登记前，商业银行不得擅自扣划;设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。监管账户中超出监管额度的资金可由开发企业提取使用。

（八）开发项目在哪些建设节点可以支取监管账户里的资金？

项目按照主体一层完工、主体结构封顶、主体结构完工、综合配套完成、竣工验收备案、不动产权首次登记完成设置六个资金支取节点。

1.主体一层完工是指建筑物主体一层的屋面顶板砼完成；

2.主体结构封顶是指建筑物主体屋面顶板砼完成；

3.主体结构完工是指房地产开发项目的外立面完工、门窗安装完毕、内外部装饰装修等单体工程全部完成；

4.综合配套完成是指水电气暖等市政配套设施全部完成；

5.竣工验收备案是指项目取得《辽宁省建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》；

6.不动产权首次登记完成是指该项目已完成了不动产权利第一次登记。

项目拟预售楼栋中最高楼栋为 7层以上(含7层)12 层以下建筑的，可增加“建设层数达二分之一”节点； 拟预售楼栋中最高楼栋为 12 层以上(含 12 层)建筑的，可增加“建设层数达三分之一”、“建设层数达三分之二”节点。

（九）各个建设节点可支取的监管资金是多少？

监管项目达到主体一层完工开始可以支取监管资金，各节点需留存资金规定如下:

1.主体一层完工的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 80%；

2.主体结构封顶的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 40%；

3.主体结构完工的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的20%；

4.综合配套完成的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的10%；

5.通过竣工验收备案的，监管账户中资金留存不得低于监管额度的 2%；

6.完成不动产权首次登记后，可提取监管账户内的剩余资金，并解除资金监管；

对于增加的 1/2 节点、1/3 节点、2/3 节点，监管账户中资金留存不得低于监管额度的比例分别为 60%、70%、50%。

（十）各个建设节点支取资金需提交哪些材料？

开发企业向监管部门申请支取资金，需提供商品房预售资金使用申请表、商品房预售资金监管账户对账单，并按节点分别提供以下材料，开发企业对所提供材料的真实性负责：

1.主体结构封顶之前的节点，提交开发企业、施工单位和监理单位三方出具的证明材料，并由监管部门到项目现场进行勘验，并留存《商品房预售资金监管现场勘验记录》；

2.主体结构完工的，提交勘察、设计、施工、监理(建设 )等单位签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》；

3.综合配套完成的，提交相关配套工程已通过核验移交的相关证明材料；

4.完成竣工验收备案的，提交《辽宁省建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案书》；

5.完成不动产权首次登记的，提交已办理不动产首次登记证明材料。已领取不动产权证书的，以不动产权证书作为证明材料；未领取不动产权证书的，以不动产权首次登记回执作为证明材料。

支取资金用于支付工程款的，提供施工合同和施工、监理单位出具的工程进度及用款证明；用于支付购买建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同。开发企业拟支付上述款项的，可提供对方指定的银行账户；使用自有资金已经支付的款项，应提供进度付款资料和有关支付凭证。

（十一）房地产开发企业何时可申请终止预售资金监管，需提交哪些材料？

预售的开发项目完成不动产首次登记后，开发企业可申请终止商品房预售资金监管。开发企业应向监管部门提交以下材料，并对材料的真实性负责：

1.终止商品房预售资金监管申请书；

2.不动产首次登记证书或证明材料；

3.授权委托书及受托人身份证复印件。