来宾市住房和城乡建设局

中国人民银行来宾市中心支行 文件

中国银行保险监督管理委员会来宾监管分局

 来建发〔2023〕4号

来宾市住房和城乡建设局 中国人民银行来宾市中心支行 中国银行保险监督管理委员会

来宾监管分局关于印发来宾市商品房

预售资金监管办法的通知

各县（市、区）人民政府，市直各机关单位、各企事业单位，驻市中直、区直各单位，各银行业金融机构：

 《来宾市商品房预售资金监管办法》已经市五届人民政府第27次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

来宾市住房和城乡建设局 中国人民银行来宾市中心支行

 中国银行保险监督管理委员会来宾监管分局

 2023年4月26日

来宾市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

**第一条** 为促进我市房地产业良性循环和健康发展，防范房地产市场风险，切实维护购房人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广西壮族自治区城市房地产开发管理条例》、《城市商品房预售管理办法》等规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在本市城市规划区域内经批准预售的商品房（包括以预售方式销售的经济适用住房、限价普通商品住房等）项目，其商品房预售资金的收存、使用和监管，适用本办法。

**第三条**  本市商品房预售资金的监管遵循政府监管、专户专存、专款专用、多方参与、全程监管的原则。

**第四条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将取得商品房预售许可的商品房出售时，购房人按约定支付的定金、首付款、住房按揭贷款及其他款项（包括但不限于一次性全额付款、分期付款、意向金、装修成本）等各种形式的全部购房款。

本办法所称房地产开发企业，是指取得商品房预售许可证、开展商品房预售的房地产开发企业，履行商品房预售资金收集、使用、管理的主体责任。

本办法所称的购房人，是指购买预售商品房的法人和自然人。

本办法所称的监管银行，是指由来宾市住房和城乡建设局会同中国人民银行来宾市中心支行、中国银行保险监督管理委员会来宾监管分局通过公开招投标方式确定的银行业金融机构。中标的监管银行应当与来宾市住房和城乡建设局签订商品房预售资金监管合作协议；未中标的银行业金融机构，不得办理商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”），不得收存商品房预售资金。

本办法所称的资金监管部门，是指来宾市住房和城乡建设局。

**第五条** 资金监管部门负责商品房预售资金监管、检查及相关事务性工作，指导并监管房地产开发企业依法依规做好商品房预售资金工作。应建立全市统一的商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），与来宾市住房服务中心网签备案系统、监管银行的业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享，实行商品房预售资金申请、审核、拨付“全程网办”的信息化管理。

中国人民银行来宾市中心支行（以下简称“账户管理部门”），负责指导监管银行做好监管账户管理工作，优化账户服务，督促指导监管银行规范办理监管账户的开设、变更、撤销等业务。

中国银行保险监督管理委员会来宾监管分局（以下简称“银行机构监管部门”），负责对辖区银行业金融机构商品房预售资金监管的操作风险和合规性监督检查，依法处置银行业金融机构的违规行为。

来宾市住房公积金管理中心，负责纯公积金贷款、公积金组合贷款和商转公积金贷款对受委托银行金融机构的住房公积金贷款发放进入监管账户的监管工作。

第二章 设 立

**第六条**  按照一次预售许可申请对应一个监管账户的原则，房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当在监管银行开设预售资金监管账户。

监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》上载明，并在销售场所显著位置，以及来宾市住房和城乡建设局门户网站进行公示。银行业金融机构和购房人签订的按揭贷款合同上的贷款账户应与监管账户一致。房地产开发企业应与购房人约定将全部购房款直接存入该监管账户。

监管账户户名由“房地产开发企业名称+项目名称+楼栋号”三个部分组成，并与《来宾市商品房预售许可证申请表》相对应，其中企业名称须与该企业基本账户名称一致。

**第七条** 资金监管部门、监管银行和房地产开发企业应当签订商品房预售资金三方监管协议（以下简称三方协议）。该协议文本由资金监管部门会同账户管理部门、银行机构监管部门制定，应明确商品房预售资金的监管银行、监管账户、收存和使用方式、监管额度，明确各方权利、义务和责任等内容，并以附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

**第八条** 房地产开发企业签订三方协议时，应当向资金监管部门提供以下资料：

（一）三方协议三份（原件）；

（二）施工总包合同复印件一份（加盖房地产开发企业公章）；

（三）需提供的其他资料。

**第九条**  监管账户开设后，不得擅自变更，不得申请现金、支票支取或除查询功能以外的网上银行转账业务，不得办理质押担保等。

**第十条** 监管项目的商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》始，至该监管项目取得房屋所有权首次登记止。

第三章 归 集

**第十一条** 房地产开发企业出售监管项目的商品房时，应将购房人按商品房买卖合同约定支付的定金及其他款项（包括一次性全额付款、分期付款、按揭贷款、装修成本）等各种形式的购房款，全部直接存入三方协议确定的监管账户内，不得以现金等方式或另设其他任何账户用于收存本监管项目的商品房预售资金。商品房预售资金存入其他非监管账户，处在非监管状态的，将不予受理合同网签备案。

房地产开发企业应当登录来宾市商品房预售资金监管系统生成《商品房预售资金缴款通知书》，并将该缴款通知书交给购房人，购房人凭缴款通知书通过专用POS机、手机银行、网银或银行柜台等方式缴交定金、首付款到商品房预售资金监管账户。

**第十二条** 商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金是指为确保项目竣工交付并办理产权登记所需的项目工程建设密切相关的费用。

非重点监管资金是指监管账户内超过重点监管资金以外的资金。

**第十三条** 资金监管部门按照商品房项目工程建设预算总额（包括建筑安装、配套建设、全装修商品房装修成本等费用）的110%确定监管项目重点监管资金，且每平方米建安造价指标不低于本市最新公布的同类型结构的建设工程造价指标。项目建设过程中出现停工、拖欠农民工工资、逾期交房等风险性事件的，资金监管部门根据实际情况可将项目监管额度调整为商品房预售款全额监管，保障资金安全，优先用于本项目工程建设。

**第十四条**  推广商品房预售资金银行履约保函监管方式。房地产开发企业可凭本市银行业金融机构出具的见索即付性独立保函等额替代重点监管资金，保函有效期至少应超过项目预计竣工验收备案时间2个月。如项目未能按期完工，房地产开发企业应办理保函的延期手续，否则，应当补足重点监管资金。

**第十五条** 购房人采取贷款方式购买商品房的，贷款银行或住房公积金管理部门应将按揭贷款直接划转至监管账户上，不得将购房人的按揭贷款存入非监管账户。

**第十六条** 房地产开发企业应及时将商品房预售资金全额存入监管账户，不得自行收存商品房预售资金，更不得以集资、借款、会员费等形式变相向购房人预售商品房，逃避资金监管。

**第十七条** 监管项目因规划设计内容发生变化造成商品房预售资金总额变化的，资金监管部门应当重新核定监管项目的重点监管资金。

第四章 使 用

**第十八条**  重点监管资金仅用于支付项目工程开发建设必需的工程勘察、设计、测绘、建筑材料、设备和施工进度款、工程装饰装修、绿化、消防、农民工工资等项目工程建设密切相关的费用。

非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用。

**第十九条** 重点监管资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得擅自划扣；集团公司不得抽调；不得用于偿还任何借（贷）款本金和利息，缴纳土地款、罚金、税金、营销费用及支付房地产开发企业员工工资等。

**第二十条** 房地产开发企业申请使用监管资金的，资金监管部门应当在受理次日起5个工作日内完成审核。对不符合条件的，应当在系统上回退该笔申请业务并注明回退原因。各节点相应的监管额度资金拨付数额不得超过以下最高限额：

（一）监管项目取得《商品房预售许可证》申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的25%；

（二）监管项目建成层数达到设计总层数的一半申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的40%；

（三）监管项目建成层数达到设计总层数的三分之二申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的50%；

（四）监管项目结构封顶申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的60%；

（五）监管项目完成主体验收申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的85%；

（六）监管项目完成外墙装修，脚手架已拆除申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的90%；

（七）监管项目取得住建部门出具的竣工验收备案证明，申请用款的，拨付数额累计不超过重点监管额度总额的95%；

（八）经确认该商品房项目已办理房屋所有权首次登记的，全额拨付剩余的重点监管额度资金。

**第二十一条** 有下列情况之一的，资金监管部门不予办理商品房预售资金申请使用手续：

（一）申请资金用途不符合本办法规定范围；

（二）商品房预售资金未达到监管额度、节点；

（三）申请资金用途与项目工程进度不吻合；

（四）商品房预售资金未按规定存入监管账户；

（五）申请资金超出用款额度部分；

（六）提交资料不实不全；

（七）其他不符合拨付条件的情形。

**第二十二条** 资金监管部门会同相关部门对商品房预售资金的收存、支出和使用情况进行检查时，房地产开发企业、监管银行及相关单位应当予以配合。

第五章 变更、终止和解除协议

**第二十三条** 房地产开发企业因特殊原因确需变更监管账户的，须经资金监管部门同意，并重新签订三方协议，重新开设监管账户，原监管账户的结余资金转入新监管账户，同时变更《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》中相应条款，并在销售场所显著位置，以及来宾市住房和城乡建设局门户网站进行公示。在资金监管部门同意变更监管账户至重新签订三方协议期间，监管银行须暂停监管账户资金的收存、支付结算业务。

**第二十四条** 监管期限内，买卖双方解除商品房买卖合同的，且购房款已存入监管账户的，房地产开发企业可凭解除购房合同协议等材料向资金监管部门办理退款手续。

**第二十五条** 监管项目取得房屋所有权首次登记后，房地产开发企业可向资金监管部门申请解除商品房预售资金监管。

第六章 监督管理和法律责任

**第二十六条** 监管账户被人民法院保全、执行的，监管银行应当在1个工作日内书面告知资金监管部门。各相关部门严格按照相关规定执行。

**第二十七条** 房地产开发企业有以下行为之一的，由资金监管部门责令其限期整改，整改期间暂停商品房预售资金拨付：

（一）未按规定收存或支取商品房预售资金；

（二）提交虚假证明材料申请支取重点监管资金；

（三）其他违反商品房预售资金监管规定的行为。

房地产开发企业逾期不整改或整改不到位的，由资金监管部门按照相关规定予以通报批评，进行企业诚信记录与扣分、公开通报并抄送相关审批部门、企业总部；情节严重的，房地产开发企业及相关负责人不得以企业或个人名义参加新的出让土地竞拍活动，不得申请审批新的建设项目、新批次商品房预售许可，暂停办理商品房网签备案等相关业务；造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。

**第二十八条** 监管银行违反商品房预售资金监管规定的，由资金监管部门按职责处理，并公开通报，同时抄送账户管理部门、银行机构监管部门，账户管理部门、银行机构监管部门按职责处理其违反金融管理规定的行为。监管银行存在不配合检查、监管不到位、不按指令划拨、擅自截留、阻碍或划转商品房预售资金等情节的，由资金监管部门责令其限期改正、限期追回款项，暂停其商品房预售资金监管银行资格;致使房地产开发企业超前、超额支取商品房预售监管资金，造成工程无法按期竣工的，或者存在其他严重情节的，由资金监管部门取消商品房预售资金监管银行资格。同时造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。

按揭贷款银行未按规定将购房人的按揭贷款发放至监管账户，情节严重的，由资金监管部门公开通报，并抄送银行机构监管部门处理。按揭贷款是监管银行的，由资金监管部门取消其商品房预售资金监管银行资格。未按规定将预售商品房按揭贷款划转至监管账户的，来宾市住房公积金管理中心可暂停委托其发放住房公积金贷款。

**第二十九条**  施工单位、监理单位等相关单位出具虚假证明或者不实资料支取商品房预售资金，影响交付的，由相应的行业主管部门按有关规定进行处罚，并将其违规行为记入企业诚信档案；造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。

**第三十条** 各监管部门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、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十一条**  本办法实施后，资金监管部门可根据建安成本、房地产市场等因素，调整重点监管资金计算方式、拨付节点、拨付比例等监管方式。

**第三十二条** 本办法由来宾市住房和城乡建设局负责解释。

**第三十三条** 市辖县（市）商品房预售资金的收存、使用和监管，可参照本办法执行。

**第三十四条** 本办法自2023年5月1日起实施。2013年5月13日来宾市人民政府办公室印发的《来宾市商品房预售资金监督管理办法的通知》（来政办发〔2013〕29号）同时废止。

公开方式：主动公开

 来宾市住房和城乡建设局办公室 2023年4月26日印发