

关于印发《启东市新建商品房预售资金监管办法》的通知

(启住建规〔2020〕1号)

各房地产开发企业、各商业银行：

现将《启东市新建商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

启东市住房和城乡建设局

启东市行政审批局

启东市地方金融监督管理局

中国人民银行启东市支行

2020年1月16日

启东市新建商品房预售资金监管办法

为加强新建商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益，防范交易风

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

险，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第95号）等有关法律、法规和规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

一、预售资金监管范围

（一）凡在我市行政区域内预售的新建商品房项目，均应当按照本办法接受新建商品房预售资金监管。

（二）本办法所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发的商品房在房屋所有权首次登记完成前销售，由购房人按合同约定支付的全部房价款。

二、资金监管工作分工

（三）市住房和城乡建设局、市行政审批局、市地方金融监督管理局、人民银行启东支行是本市新建商品房预售资金监管主管部门（以下简称监管部门），负责本监管办法的组织实施。

三、重点监管资金标准

（四）预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。按地上建筑面积计算，重点监管资金标准为毛坯房2000元/m²，成品房3000元/m²，重点监管金额=预售建筑面积×单价标准。

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

允许开发企业凭商业银行、保险公司出具的现金保函，免除同等额度的重点监管资金。现金保函额度外的预售资金仍按照标准实施监管。

在商品房建安造价和装修造价平均水平发生较大变化时，由主管部门适时调整单价标准。其余为非重点监管资金。

（五）重点监管资金按工程进度予以拨付：

1. 七层以下建筑，根据地上形象进度分四次拨付，其中：地上形象进度达到主体结构封顶时，拨付重点监管资金的 50%；拆除脚手架后，再予拨付重点监管资金的 20%，累计拨付额度不超过 70%；通过竣工验收的，再予拨付重点监管资金的 20%，累计拨付额度不超过 90%；完成不动产首次登记两个月后，拨付重点监管资金的剩余部分。

2. 七层（含）以上建筑，根据地上形象进度分五次拨付，其中：地上工程形象进度达到一半时拨付重点监管资金的 20%；地上形象进度达到主体结构封顶时，拨付重点监管资金的 30%，累计拨付额度不超过 50%；拆除脚手架后，再予拨付重点监管资金的 20%，累计拨付额度不超过 70%；通过竣工验收的，再予拨付重点监管资金的 20%，累计拨付额度不超过 90%；完成不动产首次登记两个月后，拨付重点监管资金的剩余部分。

本条款所涉比例均含本数。

四、开设监管账户

(六) 开发企业申请商品房预售许可前，应当选择与市住建局签订合作协议的本市行政区域内商业银行（以下简称合作银行），按照一项商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户。一个监管账户内包含多幢的，应按工程形象进度最慢的楼幢所对应的重点监管资金标准执行。

(七) 申请开立监管账户及变更账户操作流程：

1. 网上申请。开发企业登陆商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），填写相关信息并上传下列资料：

- (1) 营业执照；
- (2) 基本户开户许可证；
- (3) 委托书、经办人身份证。

2. 要件审核。市住建局自受理申请后 3 个工作日内完成审核。审核通过的，由开发企业在监管系统中自行打印《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，并到合作银行开立监管账户。

3. 监管项目尚未发生销售行为或已全部撤销网上签约的，可以申请变更监管账户，变更期间该监管账户范围内的新建商品房不得销售。

五、签订监管协议

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

(八) 开发企业开立监管账户后，登录监管系统下载打印与市住建局、合作银行签订的《启东市新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称《三方协议》），经开发企业及监管账户开户银行（以下简称开户银行）盖章后，将相关材料报送市住建局，市住建局受理申请后 3 个工作日内完成审核，并签订《三方协议》。

六、购房款交存和监管资金入账

(九) 开发企业应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金交入监管账户：

1. 购房人通过专用销售终端（专用 POS 机），将购房款直接交入监管账户，开发企业依据专用 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

2. 购房人凭开发企业通过《启东市商品房网上签约及合同备案系统》打印的缴款通知书，到商业银行网点柜台或其它方式将购房款直接交入监管账户，开发企业依据购房人提供的交款凭证或交款记录为购房人换领购房专用发票。

3. 办理网上签约 15 日后无资金入账的，应提供书面情况说明。

七、施工进度核实

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

(十) 开发企业申请拨付重点监管资金，市住建局应在自受理之日起5个工作日内对项目工程形象进度进行核实。

(十一) 市住建局应当严格管理进度资料档案，妥善保存、核实记录。

八、重点监管资金的拨付

(十二) 开发企业按照项目工程形象进度节点，通过监管系统网上填报《重点监管资金使用申请表》，办理重点监管资金的拨付手续。

(十三) 申请竣工验收节点重点监管资金拨付的，应当提交市行政审批局出具的竣工验收备案证明材料；申请不动产首次登记节点重点监管资金拨付的，应当提交市自然资源局出具的不动产登记证明。

(十四) 市住建局在受理开发企业用款申请后，应于受理之日起5个工作日内进行审核。符合条件的，出具《重点监管资金同意拨付证明》；有下列情形之一的，予以驳回：

1. 工程形象进度未达拨付标准的；
2. 重点监管资金额度未达标准的；
3. 未按照规定将预售资金全部存入监管账户的；
4. 不按照规定使用预售资金的其他情形；

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

5. 项目建设过程中存在销售、质量、安全、拖欠农民工工资等严重违法违规行为的。

(十五)合作银行依据市住建局的同意拨付证明和传输的电子信息,在3个工作日内,将重点监管范围内的资金拨付给开立账户的开发企业,或者与该开发企业签约的合同当事人或相关单位。

九、非重点监管资金的拨付

(十六)预售资金进入监管账户,达到重点监管资金额度标准后,开发企业可以申请提取非重点监管资金。

(十七)开发企业通过监管系统提交《非重点资金使用申请表》后,市住建局自受理之日起在3个工作日内进行审核,出具《非重点监管资金同意拨付证明》。合作银行依据市住建局出具的同意拨付证明和电子信息办理资金拨付手续。

十、不明入账的处理

(十八)购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账,开发企业应当及时划分到购房人名下。

十一、冲正处理

(十九)属于资金错误划入监管账户的,开发企业应当提交以下资料到市住建局申请办理账务冲正:

1. 冲正申请表；
2. 开户银行出具的证明文件；
3. 委托书、经办人身份证明；
4. 由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的证明文件。

市住建局自受理申请后 3 个工作日内完成审核，并向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户冲正通知书》（以下简称《冲正通知书》）。开发企业持《冲正通知书》及时到开户银行办理冲正手续。

因银行误传数据、拨付失败形成的不明入账等原因导致账务问题的，可按照上述冲正流程处理。

十二、退款处理

（二十）开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的，原则上应使用非重点监管资金支付。非重点监管资金不足的，开发企业可申请使用重点监管资金。

（二十一）开发企业向市住建局提交退房退款申请书，申请解除退款部分的监管。市住建局通过商品房买卖合同备案系统核查后，在 5 个工作日内通知合作银行拨付。

十三、解除监管

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

(二十二) 监管项目完成不动产首次登记两个月后，开发企业应及时申请撤销监管账户的监管。

(二十三) 开发企业申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

1. 《解除监管申请表》；
2. 委托书及经办人身份证明；
3. 监管项目的房屋所有权初始登记（不动产首次登记）证明（复印件）。

(二十四) 市住建局自受理申请后 5 个工作日内完成审核。审核通过的，向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业持证明到开户银行办理解除监管手续。

十四、各方责任

(二十五) 开发企业应协助购房人将全部房价款交入监管账户，并按规定使用资金，应提交真实、有效的申请材料办理新建商品房预售资金监管的相关手续。开发企业若不按规定使用新建商品房预售资金、不按规定将房价款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、以及提交虚假的材料办理新建商品房预售资金监管相关手续，由监管部门责令其限期改正、

启东市住房和城乡建设局行政规范性文件

暂停监管资金拨付；逾期不改的，由监管部门暂停该项目的预售许可，并关闭该项目商品房买卖合同网上备案。

（二十六）合作银行在有关部门对监管账户资金进行冻结或扣划时，应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将相关情况告知监管部门。若合作银行不按本办法规定和合作协议约定履行义务，监管部门将暂停与其合作，并对其违规违约行为进行查处。

（二十七）各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款直接发放到该套商品房买卖合同注明的监管账户中。对未按规定发放购房贷款的，由市地方金融管理局和人民银行启东支行予以查处。项目已解除监管的，对应项目仍未发放的购房贷款，不再进行监管。

（二十八）监管部门应定期对首付款入账情况进行监管检查；对未按规定入账的开发企业，监管部门应督促其整改，因特殊情况无法入账的开发企业应提交相关情况说明。若监管部门的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

十五、实施时间

（二十九）本办法自 2020 年 3 月 1 日起正式施行。