河源市商品房预售资金监督管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为加强商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，保障购房者权益，防范信贷风险，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省商品房预售管理条例》等有关法律法规的规定，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内取得预售许可的商品房项目，其商品房预售资金的收存、使用及监督管理，适用本办法。

**第三条** 商品房预售资金的监督管理应当坚持政府主导，银行配合；应管尽管，重点监管；专户专存，专款专用的原则。

**第四条** 市、县住房和城乡建设部门（以下简称市、县住建部门）负责督促、检查商品房预售资金监管实施情况，履行辖区范围内商品房预售资金监督管理职责。

中国人民银行河源市分行负责指导商业银行做好商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）的管理工作。

国家金融监督管理总局属地派出机构负责对商业银行商品房预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

房地产开发企业、商业银行和市、县住建部门三方共同签订《河源市商品房预售资金三方监管协议书》（以下简称《监管协议》，格式文本见附件1），按照《监管协议》履行相关责任和义务。

商业银行应当按照本办法规定及《监管协议》约定协同做好商品房预售资金的监管工作。

房地产开发企业应当严格遵守本办法规定及《监管协议》的约定，诚信守法，自觉接受监管。

买受人应当遵照本办法规定及《商品房买卖合同》的约定，维护自身合法权益，减少交易风险。

第二章 一般规定

**第五条** 本办法所称商品房预售资金是指房地产开发企业将其开发建设的商品房在竣工验收备案前预售给买受人，买受人依照合同约定支付的定金、首付款、一次性付款、分期付款、按揭贷款以及其他形式的全部购房款。商品房预售资金应当全部存入监管账户。

**第六条** 市、县住建部门应当会同中国人民银行河源市分行、国家金融监督管理总局属地派出机构通过公开招标方式，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。中标的商业银行，应当在当地政府或住建部门门户网站公示。

**第七条** 需要申请商品房预售的房地产开发企业应当在商业银行开设监管账户，房地产开发企业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。

商品房项目预售过程中，原则上监管账户不得变更、注销。如确需要变更的，需由房地产开发企业申请，并经市、县住建设部门审批后方可进行变更、注销。

**第八条** 房地产开发企业预售商品房时，应当将监管银行以及监管账户的名称、账号、对应的POS机工号证明等信息在售楼部《商品房销售信息公示栏》公示。

**第九条** 房地产开发企业在商品房项目取得预售许可证后，应当根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及商品房项目交付使用条件等因素，向市、县住建部门申报商品房预售至商品房项目竣工验收备案所需的资金额度，并向市、县住建部门提交有关工程量证明材料。

**第十条** 商品房预售至商品房项目竣工验收备案所需的资金额度（以下简称“监管资金额度”）、拨付节点和留存额度等标准由市、县住建部门根据国家有关政策及房地产市场运行情况、项目建设工程造价、施工合同金额、竣工验收备案条件和法定税费等因素确定。

**第十一条** 商品房项目竣工验收备案前，监管资金额度必须用于有关的工程建设，超过监管资金额度可由房地产开发企业提取使用。

监管资金额度包括该商品房项目工程建设施工进度款【包含土建工程、电气工程（动力、照明、弱电等）、卫生技术（水、暖、通风）工程、给排水、管道工程、电梯及安装、道路、绿化、监控、通讯、网络、监理费等】以及商品房项目建设必需的建筑材料、设备及法定税费等相关支出。

监管资金额度应按工程建设进度予以拨付。首次拨付节点不得早于地下结构完成，最后拨付节点为房屋所有权首次登记。具体拨付节点由市、县住建部门根据国家有关政策及房地产市场运行情况确定。

**第十二条** 商品房预售资金，不同于房地产开发企业自有资金，房地产开发企业不得对其设定担保责任；商业银行在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，不得对其擅自划扣；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得对其抽调。房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，应在商品房项目完成房屋所有权首次登记后，按照《监管协议》，经所在市、县住建部门核实同意后方可解除监管。

**第十三条** 房地产开发企业监管账户内资金达到市、县住建部门规定的监管资金额度后，房地产开发企业可向商业银行申请出具保函置换监管资金额度内的资金，但保函置换金额不得超过监管账户中确保商品房项目竣工验收备案所需资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保商品房项目竣工验收备案所需资金额度的70%。

 **第十四条** 房地产开发企业申请使用商品房预售资金的，应当向所在市、县住建部门提交下列材料：

（一）申请使用监管资金额度的：

1.提交《商品房预售资金使用申请表》。房地产开发企业、施工许可证上载明的施工单位及监理单位应按要求在表格对应栏目填写用款意见并加盖单位公章（与施工单位无关的材料、设备款等支出，无需施工单位盖章，并在备注中说明原因）。

2.监管账户的银行余额清单（银行柜台打印或企业网银平台打印）。

3.用于支付总包单位工程款的，提供总包单位的用款申请（含合同编号、合同金额、已付工程款、已付工人工资、未付工程款、未付工人工资、工程建设进度等内容），并确认用款金额及使用款项目单位账户。用于支付购买商品房项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供供货商的用款意见，并确认用款金额及供货商账户。用于支付其他工程款的，应当提供相关工程合同材料。其他工程完成的，应当提供相关工程验收材料，并确认用款金额及其他工程施工单位账户。用于支付商品房项目法定税费的，提供纳税申报表或税务部门开具的税票等缴税凭证；提供纳税申报表的，应确认缴税金额和缴税账户。

4.原则上要求资金直接拨付至本条第一款第三项规定用途的用款项目单位基本账户。因缴税、支付农民工工资等特殊原因需要申请将款项先划转到房地产开发企业一般账户的，还应当提交上一次申请的用款划款至规定项目用款单位的凭证。

5.达到相应付款节点的工程量清单或施工现场照片等证明材料。

（二）申请使用超过监管资金额度的：

1.提交《商品房预售资金使用申请表》，在商品房预售资金用途中明确用途，如用于归还商品房项目开发贷本金或利息、用于支付购房者网签相应房产的解押款项、用于支付其他税费、用于支付营销费用、用于支付员工工资等。

2.超过监管资金额度的佐证材料（账户余额清单、确保商品房项目竣工交付所需的资金测算表等）。

**第十五条** 房地产开发企业申请使用监管账户商品房预售资金用于退还购房款的，应当向市、县住建部门提交下列材料：

（一）撤销认购书或注销《商品房买卖合同》备案等证明材料；

（二）购房款进入监管账户的凭证；

（三）买受人银行账号；

（四）监管账户的银行余额清单。

**第十六条** 市、县住建部门受理房地产开发企业用款申请后应在5个工作日内核准，并在《商品房预售资金使用申请表》中签署意见并加盖印章。不同意的，退回申请材料。

商业银行凭生效的《商品房预售资金使用申请表》，按批准的用款单位、划款账号、用款金额等办理监管账户资金划款手续。

**第十七条** 商品房项目未售房屋办理在建工程抵押的，抵押贷款资金应存入监管账户；未存入监管账户的，抵押贷款额相应抵扣市、县住建部门同意使用的商品房预售资金额度。

**第十八条** 监管账户的解除监管流程：

（一）房地产开发企业向市、县住建部门提交《解除商品房预售资金账户监管申请表》、监管账户对应监管楼栋的《（不动产）商品房权属证明书》《竣工验收备案表》和无拖欠农民工工资承诺书。

（二）经审核符合条件的，市、县住建设部门应在收到《解除商品房预售资金账户监管申请表》后5个工作日内审核，符合条件的签署同意意见并加盖印章。

（三）房地产开发企业持《解除商品房预售资金监管账户监管申请表》，到商业银行办理监管账户解除监管手续；商业银行应在2个工作日内办结。

《监管协议》另有约定的，按照协议约定条件解除。

第三章 监督管理

**第十九条** 商品房预售时，房地产开发企业必须与买受人签订《商品房买卖合同》，在合同中注明购房款的付款方式、期限、存入的监管账户以及监管部门名称。

（一）房地产开发企业应当将监管账户作为商品房预售资金收款账户提供给买受人，不得向买受人提供非监管账户作为商品房预售资金收款账户。商品房预售项目售楼部或签约场所应安装与监管账号对应的POS机；或其他能够保证购房款存入监管账户的支付方式。

（二）买受人应当根据购房合同约定的付款方式及期限，将预售商品房的购房款直接存入监管账户（POS机上刷卡或微信等其他方式支付）。房地产开发企业不得使用非监管账户对应的POS机收存定金、购房款；购房款收取现金的，应及时存入监管账户。

对于已收取的购房定金，房地产开发企业应当按照合同约定，在签订正式合同后5个工作日内将其转为商品房价款存入监管账户。

（三）买受人申请商业性个人住房贷款、公积金个人住房贷款或商业公积金组合贷款方式购房的，商业银行和住房公积金管理机构应当与买受人在借款合同中约定将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。

**第二十条** 凡预售阶段网签的《商品房买卖合同》，房地产开发企业应在合同签订后30日内向合同备案办理部门申请纸质合同备案，合同备案办理部门在受理《商品房买卖合同》备案时，应当要求房地产开发企业提供首期购房款或一次性付清房款存入监管账号的入账证明，确认商品房预售资金已进入监管账户后方可给予办理《商品房买卖合同》备案。

《商品房买卖合同》实现电脑系统自动备案的，房地产开发企业应当按照市、县住建部门要求同步存入监管账户或按其他方式提供商品房预售资金入账凭证审验。

**第二十一条** 商业银行应当按照《监管协议》做好监管账户监控，发现房地产开发企业存在违规挪用商品房预售资金问题的，应当停止拨付，并立即告知市、县住建部门，市、县住建部门应当依法依规及时作出处理。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 房地产开发企业有下列情形之一的，由市、县住建部门责令限期整改。责令限期整改期间，市、县住建部门将暂停审批监管账户内的商品房预售资金使用。

1. 未按规定收存商品房预售资金的；
2. 未按规定使用商品房预售资金的；
3. 在商品房预售资金收存、使用过程中提供虚假资料的；
4. 施工单位举报拖欠工程款，或发生拖欠工人工资纠纷的，经调查属实的；
5. 监管部门认定应当暂停拨付的其他情形。

 **第二十四条**  施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售资金的，由市、县住建部门将其违规行为记入企业信用信息系统，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。

其他单位违反上述规定的，由市、县住建部门移交相关管理部门予以查处。

**第二十五条** 商业银行有下列行为之一的，两年内不得继续作为监管银行。

（一）违反《监管协议》的；

（二）擅自拨付商品房预售资金的；

（三）未按规定办理商品房预售资金划款手续的；

 （四）不配合监管部门对监管账户监督检查的；

 （五）不执行本办法相关规定的。

**第二十六条** 商业银行未经市、县住建部门核实同意，擅自拨付商品房预售资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

**第二十七条** 市、县住建部门、其他有关行政管理部门及商业银行工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法追究责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第四章 附 则

 **第二十八条**  因商品房项目停工等风险处置工作需要，可以施行商品房预售资金特别监管措施。

　　施行商品房预售资金特别监管措施的，应当在属地区级人民政府组织下制定“一楼一策”工作方案。工作方案应当包括监管实施部门、资金使用计划和属地监管账户信息等内容，并报送市、县住建部门备案。工作方案中资金使用应当优先保障工程建设竣工备案交付，兼顾化解风险矛盾，资金使用节点根据风险处置需要设定。

　　实施机构应当配合做好商品房预售资金特别监管措施指导协调，按揭贷款银行应当配合将按揭贷款直接存入指定属地监管账户。

**第二十九条** 本办法由河源市住房和城乡建设局负责解释。本办法发布之前本市印发的商品房预售资金监管相关文件与本办法有冲突的，以本办法为准。

**第三十条** 本办法自2024年5月1日起实施，有效期至2027年5月1日。

附件1：

**河源市商品房预售资金三方监管协议书**

甲方： （商业银行）

乙方： （房地产开发企业）

丙方： （住房和城乡建设部门）

为加强商品房预售资金监督管理，确保商品房建设顺利进行，保护交易双方的合法权益，维护房地产交易市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》，《**广东省商品房预售管理条例**》以及其他有关法律法规之规定，经甲、乙、丙三方充分协商，在平等、自愿的基础上，就乙方开发建设并拟进行预售商品房项目的商品房预售资金监管事宜取得一致意见，特订立本协议。

1. 监管商品房项目概况。乙方开发建设的 商品房项目，坐落位置： ，国有土地使用证（不动产权证）号： ，宗地面积： 平方米，总建筑面积： 平方米，总套数： ，工程预算总额： 万元，预计售楼款约为： 万元，商品房预售资金监管额度： .万元。

作为本协议项下的监管商品房项目为整个开发建设项目或是 。

**二**、监管项目商品房预售资金监管账户开户银行 ，户名： ；账号 。

**三**、甲方作为监管项目商品房预售资金的商业银行，依照有关法律法规规定，应当做好金融服务工作，方便乙方和买受人办理商品房预售资金存转业务和按揭贷款、结算等手续。

**四、**乙方在甲方开立资金账户，作为监管项目商品房预售资金监管账户。商品房预售资金（包括购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款、分期付款、一次性付款等）由买受人直接存入该商品房预售资金监管账户，房地产开发企业不得擅自收存；甲方发放的按揭贷款等必须直接划入上述商品房预售资金监管账户内，不得直接支付给乙方或者转作他用。监管商品房项目未售房屋办理在建工程抵押，抵押贷款资金应存入商品房预售资金监管账户；未存入商品房预售资金监管账户的，抵押贷款额抵扣市、县住建部门同意使用的商品房预售资金额度。

**五、**乙方必须根据有关规定，接受市、县住房和城乡建设部门对商品房预售资金的监督管理，保障买受人的合法权益，并按照《商品房买卖合同》约定的时间和要求，将竣工验收合格的商品房交付给买受人，办理已售商品房的《不动产权证书》或《不动产权证明》。

**六、**乙方与买受人签订《商品房买卖合同》后30日内，应当为买受人办理商品房预售合同备案登记手续，并向市、县住房和城乡建设部门提交该商品房预售资金存入商品房预售资金监管账户的凭证供查验；网签系统实现即时网签备案的，在签约提交合同备案前按合同约定将商品房预售资金存入商品房预售资金监管账户。

**七**、乙方需要使用商品房预售资金监管额度支付商品房项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出时，丙方根据乙方提交的资料、工程进度核实同意。

**八、**甲方应严格按照《商品房预售资金使用申请表》中市、县住房和城乡建设部门核准的账户、账号和金额及时拨付商品房预售资金，不得擅自拨付。

**九、违约责任**

（一）因未按照本协议约定履行职责，造成商品房预售资金未能使用于商品房项目建设，致使本协议项下的商品房项目建设不能按期竣工，给买受人造成损害的，由责任方承担连带赔偿责任。但有证据证明无过错的除外。

（二）丙方要简化资金申请材料，减少审批环节，提高资金拨付效率。

（三）因甲方无正当理由克扣或者迟延支付乙方所需工程款项，给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（四）未经市、县住房和城乡建设部门核实同意，商业银行擅自拨付商品房预售资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

**十、争议解决方式**

本协议在履行过程中发生争议的，由三方当事人协商解决，协商不成的，可以要求市、县住房和城乡建设部门调解，协商或者调解不成，或者当事人不愿调解的，按照下列第 项处理：

（一）向有管辖权的人民法院起诉。

（二）向有关部门申请仲裁。

**十一、协议的终止**

本协议项下监管商品房项目完成房屋所有权首次登记后，乙方向甲方提交经丙方审核批准的《解除商品房预售资金监管账户监管申请表》，可解除相应商品房预售资金监管账户资金的监管，同时本协议终止。

如本协议在竣工验收备案前确需提前终止的，必须由乙方向丙方申请，经批准后，甲方根据审批意见解除相应商品房预售资金监管账户资金监管，本协议终止履行。

**十二、**本协议未尽事宜，协议三方可以签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

**十三、**本协议一式三份，甲、乙、丙三方各执一份。

**十四、**本协议自三方签字盖章之日起生效。

甲方： （公章） 乙方： （公章） 丙方： （公章）

负责人签名： 负责人签名： 负责人签名：

业务联系人： 业务联系人： 业务联系人：

联系电话： 联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日 年 月 日

附件2：

**商品房预售资金使用申请表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **申请单位** | **（盖章）** | **联系电话** |  |
| **预售项目名称** |  |
| **开户银行** |  | **专用账号** |  |
| **账户内商品房预售资金余额** | **（大写）： 小写：￥ 元** |
| **申请使用金额** | **（大写）： 小写：￥ 元** |
| **预****售****资****金****用****途** | **用途： 。**用款账户：开户行： 户 名： 账 号：  |
| **监理****公司意见** | **（（公章）****年 月 日** | **施工单位意见** | **备注：****（公章）** **年 月 日** |
| **初审****意见** | **核准使用金额： 亿 仟 佰 拾 万 仟** **佰 拾 元。**  **经办人签名： 年 月 日** |
| **审批****意见** | **（盖章）****年 月 日** |

附件3：

**解除商品房预售资金监管账户监管申请表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **申请单位** |  | **联系电话** |  |
| **预售项目名称** |  |
| **开户银行** |  | **专用账号** |  |
| **账户内商品房预售资金余额** | **（大写）： 小写： ￥ 元** |
| **本项目已竣工验收并办理了房屋所有权首次登记，商品房权属证明书编号为： ；且无拖欠农民工工资。现申请解除对本预售项目的商品房预售资金监管账户的监管，本公司承诺将继续按照合同约定履行建设方和出售人应承担的责任。****负责人签名： （房地产开发企业盖章）** **年 月 日** |
| **住建部门初审意见** | **经办人 ： 年 月 日** |
| **住建部门审批意见** | **（印章）** **审批人： 年 月 日** |
| **开户银行****意见** | **年 月 日** |