

钦州市人民政府办公室关于印发 《钦州市商品房预售资金监管办法》的通知

钦政办规〔2019〕4号

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：

经市人民政府同意，现将《钦州市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请遵照执行。

2019年6月18日

钦州市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理,保证商品房预售资金专款专用,保护购房人的合法权益,防范预售商品房违约交付风险,促进房地产市场健康有序发展,根据《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》等法律法规,结合实际,制定本办法。

第二条 凡在市本级(含钦南区、钦北区各镇)的商品房项目,自取得商品房预售许可至取得商品房现售备案证明期间,其商品房销售资金的收存、支出、使用和监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业通过预售方式销售商品房时(含经济适用房、限价商品房),购房人按商品房买卖合同约定支付的首付款、按揭贷款、一次性付款及分期付款等各种购房款。

第四条 商品房预售资金的监督管理遵循政府监督、部门监管、银行支持、房企配合、专户储存、专款专用的原则。

第五条 市住房和城乡建设局是商品房预售资金监管部门(以下简称监管部门),委托市房屋产权交易监理中心(以下简称监管机构)具体负责商品房预售资金的监管工作。商业银行与监管部门签订商品房预售资金监管合作协议,同意接受监管机构

委托，配合开展商品房预售资金监管业务的为监管银行。

第六条 《商品房预售许可证》应载明监管项目的监管银行、监管专用账户等信息。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》开始，至取得《商品房现售备案证明》止。

第七条 监管部门可以对商品房预售资金的收存、支出和使用情况进行检查，房地产开发企业、商品房预售资金监管银行及相关单位应当予以配合。

第二章 预售资金监管协议

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当与监管机构、监管银行共同签订商品房预售资金监管协议。

第九条 商品房预售资金监管协议示范文本由监管部门制定。商品房预售资金监管协议主要包括以下内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落；
- （三）监管专用账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）监管项目预售资金总额；
- （六）监管项目重点监管资金及使用计划；
- （七）解除商品房预售资金监管的条件；

- (八) 违约责任；
- (九) 争议解决方式；
- (十) 其他约定。

第十条 房地产开发企业签订商品房预售资金监管协议时，应当向监管机构提供以下资料：

- (一) 监管项目预售资金总额申报表；
- (二) 根据监管项目取得《商品房预售许可证》，结构封顶，完成外墙、门窗、电梯装修工程，建设工程竣工验收备案，取得《商品房现售备案证明》等 5 个节点制定资金使用计划。7 层以上（含 7 层）17 层以下（含 17 层）的建筑，可增加“建设层数达二分之一”节点；18 层以上（含 18 层）的建筑，可增加“建设层数达三分之一”节点、“建设层数达三分之二”节点；
- (三) 需提供的其他资料。

第三章 监管专用账户开立和预售资金收存管理

第十一条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当按单个预售许可（单个预售许可可对应 1 个或多个预售楼栋，简称监管项目）申请开立商品房预售资金监管专用账户（简称监管专用账户），1 个预售许可证原则上对应 1 个监管专用账户，最多不超过 3 个。同一商品房项目分多次申请预售许可的，房地产开发企业应当分别设立监管专用账户。

第十二条 监管专用账户设立后，不得擅自变更。房地产开发企业因特殊原因申请变更监管专用账户的，应当与监管机构、原监管银行重新签订预售资金监管协议，协议应明确将原监管专用账户的结余资金转入新监管专用账户。

第十三条 商品房预售资金应当全部存入监管专用账户，监管专用账户内的资金分重点监管资金与非重点监管资金。

重点监管资金是指监管项目取得商品房现售备案条件所需的工程建设费用。非重点监管资金是指超出监管专用账户内重点监管资金以外的资金。

第十四条 监管项目的重点监管资金额度由监管部门按钦州市建设工程造价信息公布房屋建筑造价指标指数的 115% 确定。房地产开发企业可以凭银行出具的保函，免除同等额度的资金监管。

第十五条 房地产开发企业预售商品房时，应当在商品房买卖合同中注明商品房预售资金的监管银行、监管专用账户等信息，并与购房人约定将全部购房款直接存入该监管专用账户。

第十六条 购房人应当凭房地产开发企业开具的商品房预售款交款通知书，将购房款存入监管专用账户，持交款凭证向房地产开发企业换领收款票据。

购房人申请预购商品房抵押贷款的，金融机构应当将贷款直接划转至监管专用账户。

房地产开发企业申请办理预售商品房买卖合同备案登记时，

应当提供商品房预售资金存入监管帐户的证明。

第四章 预售资金使用管理

第十七条 重点监管资金仅限用于购置监管项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款等工程建设。非重点监管资金可由房地产开发企业自行支配，并优先用于监管项目工程建设。

第十八条 房地产开发企业申请使用重点监管资金的，应当由监管机构对项目工程形象部位进行现场查勘，现场查勘应当在2个工作日内完成。现场查勘合格后，房地产开发企业应当根据监管项目资金使用计划确定的节点，向监管机构申请使用重点监管资金，并提供以下材料：

（一）商品房预售资金使用申请表；

（二）资金使用节点证明文件（取得商品房预售许可证、现房备案证明的，无需提供）：

1. 主体结构封顶，提交建设、施工、监理单位出具主体结构封顶的证明文件；

2. 完成外墙、门窗、电梯装修工程，提交建设、施工、安装、监理单位出具外墙、门窗、电梯装修工程完成的证明文件；

3. 建设工程竣工验收备案，提交相关行政主管部门出具的建设工程竣工验收备案表（监管部门核发的无需提供）；

4. 7层以上（含7层）17层以下（含17层）的建筑建设层数达二分之一资金使用节点、18层以上（含18层）的建筑建设层数达三分之一和三分之二资金使用节点的，提交建设、施工、监理单位出具层数达到的证明文件；

5. 需提供的其他资料。用于支付施工进度款的，提供承建商的用款申请；用于支付购买项目建设必须的建筑材料、设备款项的，提供与供货商签订的购销合同等；房地产开发企业已经向上述单位拨付款项的，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。

第十九条 监管机构对商品房预售资金使用申请，应当在受理之日起2个工作日内完成审核，对符合条件的，出具同意使用证明；对不符合条件的，应当通知房地产开发企业并出具不予使用通知书。监管银行凭同意使用证明划转重点监管资金到指定的项目建设相关单位。

各节点相应的使用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》后至下一节点前申请用款的，使用数额不超过重点监管资金的30%；

（二）监管项目结构封顶申请用款的，使用数额累计不超过重点监管资金的70%；

（三）监管项目完成外墙、门窗、电梯装修工程申请用款的，使用数额累计不超过重点监管资金的90%；

（四）监管项目完成建设工程竣工验收备案申请用款的，使

用数额累计不超过重点监管资金的 98%;

(五) 监管项目取得《商品房现售备案证明》后, 可以全额使用剩余的重点监管资金;

(六) 监管项目在 7 层以上(含 7 层)17 层以下(含 17 层)的建筑完成“建设层数达二分之一”节点申请用款的, 使用数额累计不超过重点监管资金的 50%; 18 层以上(含 18 层)的建筑完成“建设层数达三分之一”节点和“建设层数达三分之二”节点申请用款的, 使用数额累计分别不超过重点监管资金的 40% 和 60%。

第二十条 监管专用账户存入的预售资金达到重点监管额度的, 房地产开发企业向监管机构提供达到本办法所规定上述使用节点的相应材料后, 可一次性申请使用相应节点的重点监管资金。

监管专用账户存入的预售资金未达到重点监管额度时, 房地产开发企业可以申请使用重点监管资金, 但每个节点申请次数不超过 5 次, 且累计使用数额不得超过该节点的最高限额。

第二十一条 有下列情况之一的, 监管机构不予办理商品房预售资金使用申请:

- (一) 监管项目未达到本办法规定的使用节点的;
- (二) 房地产开发企业申请超出使用节点最高限额的;
- (三) 提交资料不实不全的;
- (四) 其他不符合使用条件的情形。

第二十二条 设立监管专用账户的商业银行应当依据监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息,在2个工作日内拨付核准使用的监管资金。

第二十三条 房地产开发企业取得监管项目的商品房现售备案证明后,向监管机构提出解除资金监管的申请,监管机构于5个工作日内解除对监管专用账户的监管,将账户内资金全额回拨房地产开发企业。

第二十四条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同,达成退房退款协议的,原则上应使用非重点监管资金进行支付。非重点监管资金不足的,房地产开发企业可以向监管机构申请使用重点监管资金进行支付。

第二十五条 监管银行应当每月将监管专用账户的收支情况以书面形式提供给监管机构。

第五章 法律责任

第二十六条 房地产开发企业有以下行为之一的,由监管部门责令其限期整改;逾期不整改的,监管部门有权关闭该项目交易网签系统;违反法律法规规定的,依照有关规定处理,并将其违规行为记入企业诚信档案:

- (一) 不按规定使用商品房预售资金的;
- (二) 不按约定将购房款存入监管专用账户的;

(三) 隐瞒真实情况, 提交虚假材料申请使用预售资金的;

(四) 以收取其他款项为名, 变相逃避监管的。

第二十七条 房地产开发企业及相关单位出具虚假证明或者不实资料, 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 监管银行违反本办法规定, 擅自划转重点监管资金的, 办理预购商品房抵押贷款的商业银行未将抵押贷款直接存入监管专用账户的, 由监管部门向监管银行上级主管部门反映, 责令其改正、追回款项, 造成不良后果或者损失的, 依法承担相应法律责任。

第二十九条 监管机构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, 依纪依规追究其纪律责任; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十条 根据有关政策、建筑设计规范、房地产市场变化等情况, 市住房和城乡建设局可以对监管资金使用节点和相应资金使用额度进行调整, 报市人民政府批准后公布执行。

第三十一条 灵山县、浦北县商品房预售资金的收存、支出、使用和监督管理, 可参照本办法执行。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。由市住房和城乡建设局负责解释。2017年8月17日印发的《钦州市人民政府办公

室关于印发〈钦州市商品房预售资金监管试行办法〉的通知》(钦政办〔2017〕104号)同时废止。