楚雄州商品房预售资金监管办法（试行）

1. 总则

第一条【目的依据】 为规范商品房预售资金监督管理，维护购房人的合法权益，促进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》《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128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）、《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），以及《云南省商品房预售款监管办法》等法律法规及有关规定，结合我州实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 楚雄州辖区内办理商品房预售许可的项目，其预售资金专用账户（以下简称“监管账户”）的设立以及预售资金的交存、使用和监督管理，适用本办法。

第三条 【释义】本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称“开发企业”）取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按照合同约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、分期付款、购房贷款以及其他形式的购房款。商品房预售资金应全额存入监管账户。

第四条【监管期限】 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》起，至办理房屋所有权首次登记结束。

第五条【监管责任】 商品房预售资金监管，遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用的原则。

楚雄州住房城乡建设局负责对各县市（区）新建商品房预售资金监管工作的指导和监督。各县市（区）住房和城乡建设局是新建商品房预售资金的监督管理机构（以下简称“监管部门”），负责本区域内新建商品房预售资金的监管工作。

各县市（区）人民政府（管委会）承担商品房预售款监管主体责任，负责加强组织保障，配备足够力量，确保辖区内预售款监管工作顺利实施。

中国人民银行楚雄州分行负责指导各商业银行做好监管账户管理工作。

国家金融监督管理总局楚雄监管分局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，配合监管机构提供商业银行的相关情况。

相关商业银行应严格按照预售资金监管相关规定和监管协议，全过程监管账户内资金的收存、支取和使用情况。

1. 监管银行及专用账户

第六条 【监管银行确定】州住房城乡建设局会同中国人民银行楚雄州分行、国家金融监督管理总局楚雄监管分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，建立监管银行名录，同时通过州住房城乡建设局门户网站予以公示，每三年监管银行名录通过公开招标方式重新确定一次。

第七条 【监管银行要求】中标商业银行应具备资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力和网络软件运维开发等技术条件。与监管部门签订新建商品房预售资金监管金融服务协议后，中标银行开展新建商品房预售资金监管业务，提供相应的金融服务，银行监管平台能够与监管部门信息系统联网，达到监管账户信息即时传递与交换。

第八条 【账户设立】开发企业申请商品房预售许可证前，应当在州住房城乡建设局门户网站公开的监管银行名录中选择商业银行（以下简称“监管银行”），按照一次商品房预售许可对应一个账户的原则开立监管账户，并同监管部门、监管银行签订《商品房预售款监管协议书》（以下简称“三方监管协议”），协议应明确项目工程建设形象进度、项目用款计划、监管账户名称和账号、监管范围、监管额度、预售款收存及支取方式、权利义务、违约责任、争议解决方式等内容，新建商品房预售资金三方监管协议的格式文本可由各县市（区）监管部门参照云南省（示范文本）自行制定。

第九条 【账户要求】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，并在各县市（区）住房和城乡建设局门户网站上进行公示。监管银行应当按照“开发企业+项目名称+预售资金监管专户”的命名方式规范监管账户名称。开发企业应当在项目售楼处显著位置公示项目监管银行、监管账户和监管部门监督举报电话等信息。

第十条 【账户变更】商品房项目在预售过程中，原则上不得变更监管银行和监管账户。如确需变更监管银行和监管账户的，应解除原三方监管协议，签订新的三方监管协议。开发企业按程序办理《商品房预售许可证》变更期间，须暂停商品房销售和网签备案，在三个工作日内完成监管账户资金划转，并书面告知住房公积金管理部门和按揭贷款银行同步调整放款账户。（讨论情形）

 第三章 资金的收存及监管额度

第十一条 【资金收存】购房人应将全部房价款，包括定金、预付款、一次性全部付清的房款通过监管银行网点柜台或者新建商品房预售资金监管专用POS机将房价款直接存入监管账户。申请购房贷款的，贷款合同中应将监管账户作为贷款到账账户。住房公积金管理机构或贷款银行在核实购房人首付款全额存入监管账户凭证后，将贷款直接发放到《商品房预售许可证》上载明的监管专用账户。

开发企业增加按揭银行的，需及时更新公示信息并向项目所在监管部门报备。

第十二条 【监管方式】新建商品房预售资金应全额、全程纳入监管，分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金是指在监管项目完成不动产首次登记前所需的工程建设总费用，包含项目主体及配套工程款、建筑材料、配套设备等的总和。重点监管资金使用时，开发企业需按照监管部门审核通过后的资金使用清单进行拨付。

非重点监管资金是指累计存入监管账户的预售资金超过重点监管资金的部分，开发企业可随时申请使用，但应当优先用于项目工程建设相关内容。

第十三条 【额度确定】重点资金的监管额度以项目工程建设总费用的1.1倍为上限。重点监管资金额度的测算方法或标准，可由各县市（区）监管部门参照当地建安成本、第三方提供项目工程造价，或组织相关专业机构结合区域、建筑结构和用途等因素综合测定，定期调整公布，并报州住房城乡建设局报备。

第四章 预售资金的提取和使用

第十四条 【重点监管资金使用节点提取比例】 重点监管资金的使用应当专款专用，必须用于有关的工程建设，在商品房项目完成房屋不动产首次登记前，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。重点监管资金使用需按照工程形象进度提取使用，可参照取得《商品房预售许可证》、主体结构封顶、竣工验收备案、完成首次登记等重点环节设置资金使用节点及提取使用比例。

（一）取得《商品房预售许可证》的，申请使用资金额度不高于重点监管资金的20%；

（二）主体结构封顶的，累计申请使用资金额度不高于重点监管资金的60%；

（三）完成楼栋的土建及安装、装修工程，累计申请使用资金额度不高于重点监管资金的80%；

（四）项目竣工验收的，累计申请使用资金额度不高于重点监管资金的95%；

（五）完成首次不动产登记的，全额拨付监管项目的剩余监管资金，解除预售资金监管。

（六）在此基础上，各县市（区）监管部门可根据工程实际设置其他资金使用节点和资金提取比例。

第十五条【重点监管资金支取】 开发企业申请支取重点监管资金，需按形象进度节点向监管部门提交用款申请，并如实提供以下基本必要材料：

（一）商品房预售款使用申请审批表、资金使用计划（拨款明细表）等；

（二）完成装修、附属设施等配套工程的，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度证明；

（三）通过工程竣工验收的，应当提交验收备案等证明；

（四）完成房地产首次登记的，应当提交不动产首次登记查询证明。

（五）用于支付购买项目建设必须的建筑材料、设备款项的，必须提供与供应商签订的购销合同、正规发票等；

（六）用于归还银行贷款的，必须提供借款合同；

（七）应当提供的其他材料。

第十六条 【额度外资金监管】资金监管账户内资金达到或超出监管额度后，监管银行应当向开发企业和属地监管部门发出确认通知。

对于超过监管额度的资金，监管部门在3个工作日内未对通知内容提出异议的，承办银行才可办理相关资金划转业务。监管单位根据项目实际情况通过“一事一议”的方式进行资金审核。

监管部门不同意开发企业划转超出监管额度资金的，监管银行不得擅自办理或划扣超出额度管理的资金。开发企业在申请支取超过监管额度的资金时，需提供资金用于工程项目或农民工工资支付的相关证明及申请材料。

第十七条 【相关说明】存在逾期交付或者有逾期交付风险等特殊情形的问题风险楼盘，属地政府、监管部门可以制定“一楼一策”方案，采取“一事一议”方式确定监管银行、指定监管账户，设定资金监管规则，实行资金封闭运行管理。

开发企业在项目建设过程中，可在预售监管资金中提取不高于5%的管理成本支出。

第五章 预售资金的监管

第十八条【监管平台】 州住房城乡建设局负责建立全州统一的商品房预售资金监管信息化平台。通过房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭等数据的信息共享，实现省州县预售资金监管数据的联通，全面推行资金申请、审核、拨付、预警“全程网办”，进一步保障资金安全和提高资金拨付效率。

第十九条【监督检查】 监管部门应定期对开发企业预售资金缴存、使用情况进行检查，发现开发企业有以下行为之一的，监管部门应当立即通知整改；对拒绝整改或者整改不符合要求的，可暂停核拨预售资金，关闭该项目商品房买卖合同网签备案功能，暂停办理项目后续商品房预售许可证，并记入房地产开发企业不良信用记录；造成损失的，承担相应法律责任。

（一）使用监管账户以外的一般账户收取预售资金的；

（二）未按规定及时将预售款存入监管账户的；

（三）未按规定使用商品房预售资金的；

（四）提供虚假资料骗取预售资金拨付的；

（五）不能按期交房或者因房屋质量问题，造成恶劣影响的；

（六）未公布监管银行、监管账户和监督电话，将监管账户作为按揭贷款收款账户提供给商业银行的；

（七）因其他变相逃避商品房预售资金监管行为的。

第二十条【施工、监理等单位责任处理】 施工单位、专业分包单位、监理单位等隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，套取或者协助开发企业套取预售监管资金的，项目所辖县市（区）监管部门应即时停止该项目的预售资金核拨，加大日常执法检查力度，记入企业不良信用记录。造成不良影响和损失的，依法承担相应法律责任。

第二十一条 【监管银行责任】监管银行应当按照相关预售资金监管规定履行三方监管协议，对进入专用账户的预售资金收支情况进行日常管理，定期向监管部门报送专用账户收支情况进行对账，发现开发企业存在违规挪用监管资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管部门，监管部门应及时作出处理。

第二十二条 【查封、冻结、划扣情形处理】监管银行不得自行“抽贷”、“断贷”。遇有司法查封、冻结、划扣的情形，监管银行要按照最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行联合下发的《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》规定执行。

第二十三条【监管银行责任处理】 监管银行不得擅自扣划监管账户的资金。未经监管部门核实同意，监管银行擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

监管银行不得拒收、拒付或擅自拨付商品房预售资金。因监管原因造成预售资金被挪用、抽逃的，导致工程无法按期竣工交房的，由其上级主管部门依法处理，并承担相应法律责任。

违反二十三条上述规定的，监管银行除承担相应法律责任外，即时取消当年度预售资金监管资格，对商业银行及其所属分支机构累计违规超过两次的，取消该商业银行两轮预售资金监管招投标资格。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 【按揭银行责任追究】按揭银行未按规定将预售款划入监管账户，给房地产开发企业造成损失的，由各县市（区）监管部门通报其上级主管部门责令整改，按揭银行必须履行资金追缴责任。

第二十五条【管理部门及人员责任追究】 负责新建商品房预售资金监管的相关部门、监管银行和其他监管机构，其工作人员在监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由相关部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十五条【实施细则】 各县市（区）可以结合本地实际制定实施细则，并报州住房和城乡建设局备案。

第二十六条 【施行日期】 本办法实施前尚未解除预售资金监管的项目，按照《云南省商品房预售资金监管办法》进行监管。本办法在执行中，国家、省有新规定的，按新规定执行。

本办法发自2023年 月 日起施行。