**关于印发《阜新市商品房预售资金**

**监管办法》的通知**

阜住建发〔2017〕40号

各县区住建管理部门，各房地产开发企业：

为加强我市商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，维护商品房交易双方的合法权益，经市住建委研究决定出台《阜新市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《阜新市商品房预售资金监管办法》

阜新市住房和城乡建设委员会

2017年5月 3日

（此件公开发布）

**阜新市商品房预售资金监管办法**

**第一条** 为加强本市商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，维护商品房交易双方的合法权益，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），结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内申请预售许可的商品房项目，其预售资金的存入、支出、使用及监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指购房人支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

**第三条** 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

**第四条** 阜新市住房和城乡建设委员会是商品房预售资金监管的主管部门，阜新市房屋开发征收管理办公室是商品房预售资金监管的实施部门（下称“实施机构”），并负责市区（海州区、细河区、太平区、新邱区、清河门区、高新技术产业开发区）的商品房预售资金监督管理工作。

商品房预售资金监督管理实施机构，主要履行以下职责：

(一)组织实施商品房预售资金监督管理工作；

(二)办理商品房预售资金监管协议的签订和实施工作；

(三)受理商品房预售资金收缴、使用中违法违规行为的处理；

(四)商品房预售资金监管其他有关工作 。

中国人民银行和银监局负责指导商业银行开设商品房预售资金监管专用账户。商业银行应当按照监管规定和有关内部管理制度配合做好相关工作。

阜蒙县、彰武县房地产主管部门负责管辖区域内的商品房预售资金监督管理工作。

**第五条** 实施机构应当委托商业银行，作为商品房预售资金监管专户银行（下称“专户银行”），具体承办商品房预售资金监管账户管理业务。实施机构应当在专户银行设立预售资金监管账户，并与受委托银行签订委托合同，明确双方的权利义务和法律责任。

**第六条** 纳入预售资金监管的开发企业取得商品房预售许可前，实施机构应当以建设项目为单位在监管账户内开立监管分户账（下称“监管账户”）。监管账户开立后，由实施机构、开发企业双方签订预售资金监管协议。

**第七条** 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时，按照法律、法规规定，在向房地产行政主管部门提供的商品房预售方案中应当包括以下内容：

(一) 商品房预售资金监管协议书；

(二) 实施机构发放的监管账户账号；

(三) 监管项目的工程形象进度表；

(四) 监管项目各阶段的资金使用计划。

未签订商品房预售资金监管协议书的项目，房地产开发主管部门不得发放《商品房预售许可证》。

房地产开发主管部门在预售许可证上要注明商品房预售资金专户银行和监管账户。

**第八条** 新建商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存房价款。

购房人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间，凭新建商品房预售资金交款通知书，通过商业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。

购房人贷款购买商品房的，其贷款由公积金管理中心或贷款银行直接划入监管账户。房地产开发企业凭购房人在专户银行的缴款凭证为购房人开具售房收款票据。

房地产开发企业申请办理《商品房买卖合同》预售备案登记时，应当提供商品房预售资金存入监管账户的证明。

**第九条** 商品房预售资金使用实行封闭式管理。房地产开发企业申请使用监管项目预售资金时，应当向实施机构申请，并提交监管项目分部分项工程进度证明或者其他有效资金支付证明材料。

**第十条** 实施机构应当按照监管项目分别建立商品房预售资金收缴、支出台账，并根据监管项目分部分项工程完成情况、资金使用计划等要求严格审核房地产开发企业资金使用申请，符合条件的方可给予付款。

**第十一条** 商品房预售资金监管额度根据建设项目区位、结构、配套等因素为预售资金总额的40%—70%。

**第十二条** 监管账户内的预售资金分为监管资金和不监管资金两部分。

监管资金是指按照本办法第十一条规定的监管资金额度确定的资金。

　　不监管资金是指监管账户内的商品房预售资金超出房地产行政主管部门确定的监管资金额度的部分。不监管资金不纳入监管范围，开发企业只需书面申请一次即可。

**第十三条** 建设项目符合下列条件时，房地产开发企业可以申请拨付监管资金：

（一）监管项目工程建设层数达到规划设计层数三分之一申请用款的，拨付数额不超过监管额度总额的30%;

（二）监管项目工程建设层数达到规划设计层数一半申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的50%;

（三）监管项目结构封顶申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的75%;

（四）监管项目主体结构验收申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的90%;

（五）监管项目通过竣工验收备案申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的95%;

（六）监管项目办理初始登记后，全额拨付剩余的监管额度资金。

**第十四条** 房地产主管部门可根据预售人信用状况、资质等级等情况，适当提升或降低商品房预售监管资金留存比例。

**第十五条** 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，由房地产开发企业首先向实施机构提出退款申请，再持实施机构出具的证明文件，向专户银行办理结算退款手续。

**第十六条** 有下列情形之一的，实施机构应暂停拨付监管账户内的全部商品房预售资金：

（一）房地产开发企业存在违法违规行为导致工程停工的；

（二）预售项目存在严重质量问题的；

（三）预售项目未按期交付使用或存在不能按期交付风险的；

（四）其他违反商品房预售资金监管的行为。

**第十七条** 房地产开发企业有下列行为之一的，由市或县房地产开发主管部门责令限期改正，暂停该房地产开发企业在本市所有开发项目的商品房预售，将其违法违规行为予以公示，并记入企业信用信息系统：

（一）违反本办法规定直接收存商品房预售资金的；

（二）未依照本办法规定及时将按揭贷款转入监管账户的；

（三）未依照本办法规定使用商品房预售资金的；

（四）以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的。

**第十八条** 参与商品房预售资金监管的有关部门、机构和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露企业秘密的，由有关部门依法依纪追究责任。

**第十九条** 本办法自发文之日起施行，施行之前已经批准预售的商品房项目不适用本办法。