

# 宿州市人民政府办公室关于印发宿州市 商品房预售资金监管办法的通知

宿政办秘〔2021〕14号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《宿州市商品房预售资金监管办法》已经2021年4月28日市政府第57次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年5月17日

# 宿州市商品房预售资金监管办法

**第一条** 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，防范交易风险，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》等有关法律法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市市区范围内（埇桥区及市管各园区）新建商品房预售资金的收存、使用及其监督管理，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将其开发的商品房在竣工验收交付前销售，由购房人按合同约定预先支付的定金、首付款及后续付款（包括预售商品房按揭贷款）等全部房价款。

**第四条** 市房产管理服务中心（以下简称“监管机构”）根据授权负责商品房预售资金的监督管理并组织实施。

市住房城乡建设局、市地方金融监管局、人行宿州市中心支行、宿州银保监分局、市公积金中心等有关单位及金融机构应当根据各自职责，配合做好预售资金监管工作。

**第五条** 商品房预售资金监管，应遵循政府监管、多方参与、专户专存、专项使用、分类监管的原则。本市建立统一的新建商品房预售资金监管系统，通过监管系统对新建商品房预售资金实施网络化管理，实行全程全额监管。

**第六条** 具备资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的辖区内商业银行(以下简称“监管银行”),可以向监管机构申请开展预售资金监管业务,与监管机构签订预售资金监管合作协议并实行联网后,方可开展预售资金收支服务业务。具体承担预售资金监管的支行(以下简称“承办银行”)由监管银行与监管机构确定,并根据本办法和预售资金监管合作协议规定,做好预售资金监管工作。

**第七条** 监管银行应当按照预售资金监管合作协议约定的内容,指派专人配合监管机构做好资金的管理和服务工作,有关部门依法对监管账户进行冻结和扣划的,监管银行应依据预售资金监管合作协议相关规定证明新建商品房预售资金及监管资金账户的性质,并及时书面告知监管机构。

**第八条** 房地产开发企业在申请商品房预售许可证前,应当选择监管银行与监管机构确定的承办银行,设立商品房预售资金监管专用账户(以下简称“监管专用账户”),并与监管机构、承办银行签订《宿州市商品房预售资金监管协议书》(以下简称“三方监管协议”)。

房地产开发企业应当按照一个商品房预售许可证对应一个账户的原则,开设监管专用账户,监管专用账户应当按幢或多幢开设。

已经设立监管专用账户的预售项目在批准预售前,监管专用账户不得变更。

**第九条** 商品房预售资金应当直接存入相应的监管专

用账户。房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》时，应注明监管专用账户等信息，并明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额。

房地产开发企业应协助购房人将房价款直接存入项目监管专用账户，不得直接收存现金额（包括定金和房价款）或通过其他账户收存购房人支付的房价款。

**第十条** 购房人应当按照《商品房买卖合同》约定的缴款方式、时限，凭商品房预售资金缴款通知书，将房价款直接存入商品房买卖合同中载明的监管专用账户。

承办银行核实缴款信息后，按照缴款通知书收取预售资金并向购房人出具缴款凭证。房地产开发企业应当根据承办银行出具的缴款凭证为购房人换取票据。

**第十一条** 购房人申请购房贷款的，房地产开发企业应将监管专用账户提供给贷款银行作为贷款到账账户，贷款银行应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至监管专用账户。

**第十二条** 监管专用账户的商品房预售资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工验收交付条件所需的工程建设费用，用于购置本项目建设所必需的建筑材料、设备及支付建设施工进度款；一般监管资金是指超过重点监管资金以外的资金。

重点监管资金由监管项目的工程建设费用总额（含建筑安装工程、基础设施及公共配套设施费用）和不可预见费（工程

建设费用总额的 10%) 组成。工程建设费用总额由监管机构依据市工程建设标准定额站确认的商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的预测建筑面积核定, 监管机构可根据市场情况适时调整。

**第十三条** 使用重点监管资金应当以项目工程进度为依据, 按照以下工程建设进度节点使用:

1. 取得商品房预售许可证后, 首次申请使用资金额度, 重点监管资金额度留存 70% 以外部分可以支取使用;

2. 9 层以下建筑完成 1/2 形象进度或者 9 层以上层建筑完成 1/3 形象进度的, 重点监管资金额度留存 50% 以外部分可以支取使用;

3. 主体结构封顶的, 重点监管资金额度留存 30% 以外部分可以支取使用;

主体结构封顶后至取得《工程竣工验收报告》前, 无违规行为的开发企业确需使用重点监管资金用于该项目工程建设, 在重点监管资金余额不低于 10% 的前提下, 可根据分项工程进度, 经监管机构现场勘查, 申请使用重点监管资金;

4. 取得《工程竣工验收报告》后, 重点监管资金额度留存 5% 以外部分可以支取使用;

5. 完成不动产首次登记并落实房地产开发项目建设条件意见书载明的必要配套设施后, 拨付剩余监管资金。

**第十四条** 房地产开发企业需要使用重点监管资金时, 应当向监管机构提交《商品房预售资金重点监管资金拨付申

请表》及以下资料。

1. 用于支付购买建筑材料、设备的，应当提供采购合同（验原件收复印件）；

2. 主体结构完成节点，提供施工、监理（建设）等单位出具的主体结构部分工程验收证明材料；

3. 竣工验收备案节点，提供《工程综合竣工验收报告》（验原件收印件）；

4. 完成不动产首次登记的，提供首次登记证明材料（验原件收复印件）及完成房地产开发项目建设条件意见书开发条件相关证明材料；

5. 其他需要的相关材料。

房地产开发企业使用一般监管资金应优先用于工程建设或支付与项目相关的费用，需提交《商品房预售资金一般监管资金拨付申请表》直接申请拨付。

**第十五条** 监管机构可以根据房地产开发企业诚信记录等因素逐步建立商品房预售资金分级监管制度，根据房地产开发企业信用状况及动态监管情况提高或降低重点资金监管比例。

**第十六条** 监管机构可根据房地产市场情况、商品房预售许可条件变化、企业信用考评结果和信访维稳等工作需要，制定调整重点监管资金使用节点、留存比例细则，报宿州市房地产市场调控工作协调领导小组同意后实施。

**第十七条** 房地产开发企业可凭银行保函等额替换与

其诚信等级相应额度的商品房预售重点监管资金。具体办法由监管机构、人行宿州市中心支行和宿州银保监分局共同制定，报宿州市房地产市场调控工作协调领导小组同意后实施。

**第十八条** 监管机构受理房地产开发企业的用款申请后，应当按照三方监管协议的约定和本办法第十三条的规定，在3个工作日内进行审核，对符合条件的，出具同意拨付证明。承办银行应当依照三方监管协议规定，依据监管机构出具的同意拨付证明，于2日内拨付监管资金。

**第十九条** 有下列情形之一的，监管机构不予批准拨付。

1. 未按办法规定收存或支取预售款的；
2. 实际用途、收款单位与合同约定不符的；
3. 该项目之前用款未按照要求使用的且未纠正的；
4. 不按照规定使用预售资金的其他情形。

**第二十条** 房地产开发企业按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房交付给购房人，并完成不动产首次登记和房地产开发项目建设条件意见书载明的必要的配套设施后，房地产开发企业可向监管机构申请终止该项目预售资金监管，经监管机构审核后，解除预售资金监管。

**第二十一条** 房地产开发企业违反三方监管协议，逃避商品房预售资金监管的；提供虚假申报材料骗取工程建设资金；不按规定用途使用或挪用监管专用账户内的款项以及直接收取商品房预售资金的，监管机构应当责令其限期改正，暂停商品房预售和预售资金拨付，并按照《城市商品房预售

管理办法》的规定予以处罚，同时作为不良行为记入信用档案，并向社会公布。

**第二十二条** 监管银行及承办银行违反协议，擅自拨付房地产开发企业监管专用账户内款项；未将购房贷款直接划转至监管专用账户的；未及时报送相关监管资金对账信息的，监管机构可按照协议约定，暂停该银行新开设监管专用账户，并函告人行宿州市中心支行和宿州银保监分局，由其按监管规定进行处理。给购房人造成损失的，银行应当依法承担法律责任。

**第二十三条** 监管机构工作人员玩忽职守，徇私舞弊，滥用职权，依法予以行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十四条** 监管机构可依据本办法制定实施细则。

**第二十五条** 灵璧县、泗县、萧县、砀山县可参照本办法执行。

**第二十六条** 本办法自公布之日起施行，《宿州市人民政府办公室关于印发宿州市新建商品房预售资金监管暂行办法的通知》（宿政办发〔2013〕10号）同时废止。