巩政规字〔2023〕2号

关于印发《巩留县商品房预售资金监督管理

实施细则》的通知

各乡镇人民政府、牛场片区管委会，各县直相关部门单位：

《巩留县商品房预售资金监督管理实施细则》已经巩留县十八届人民政府第十一次常务会议研究通过，现印发给你们，请你们结合实际认真贯彻落实。

2023年2月20日

巩留县人民政府办公室 2023年2月20日印发

巩留县商品房预售资金监督管理实施细则

为进一步贯彻落实《城市商品房预售管理办法》，明确和细化商品房预售资金监管工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第95号）等有关法律法规，结合巩留县实际，制定本实施细则。

一、监管范围

（一）本县行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，均应当按照本实施细则接受商品房预售资金监管。

（二）本细则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）将已取得《商品房预售许可证》的商品房出售给买受人，买受人所支付的全部购房款。现售商品房交易资金监管参照本实施细则执行。

二、监管工作职责

巩留县住房和城乡建设局是本县商品房预售资金监督管理的主管部门,负责本实施细则的组织实施，巩留县房地产管理所是商品房预售资金监管机构（以下简称“监管机构”），遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用的原则，具体负责商品房预售资金的监督管理工作。

三、商品房预售资金监管系统建立

（一）建立统一的商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），通过监管系统对商品房预售资金实施网络化管理。

（二）监管系统必须与交易系统预售商品房网签备案相关联，做到监管资金以楼盘为基础，以套为单位关联，实现网签合同条款中写明监管银行、监管账户、监管账号。

（三）监管机构根据企业信用等级划分重点监管资金和非重点监管资金比例，监管银行依据监管机构划分的重点监管资金拨付比例在监管系统进行设定，并对监管资金的拨付进行管理。

（四）通过系统建立预售资金监管预警机制，实时监控预售资金进出账异常情况。

四、监管银行

(一)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商业银行，经房地产主管部门审核确认后，可以列入商品房预售资金监管合作银行(以下简称监管银行)名录，配合开展商品房预售资金监管业务。

（二）监管银行在与房地产主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务，并与房屋交易合同网签备案系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

五、监管账户建立

房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则，开立商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)。监管账户应当按幢或者多幢开立，并由房地产主管部门、监管银行、房地产开发企业三方签订商品房预售资金监管协议。未开立监管账户的，房地产主管部门不得核发《商品房预售许可证》。

六、监管资金的确定

（一）预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是用于支付项目建设建筑安装必需的建筑材料、区内配套、施工进度款、法定税款、工程设计、工程监理的资金。其余为非重点监管资金。

（二）重点监管资金额度为项目总预售款的50%，根据公司信用等级可上下浮动10%，项目总预售款即为项目批准预售面积乘以预售均价的金额。入账资金超过重点监管资金总额后,超出重点监管额度部分的资金，在保证项目按期竣工交付的前提下，开发企业可以申请提取自行使用。

七、监管协议签订

（一）房地产开发企业开立监管账户后，登陆资金监管系统打印《商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”），与监管银行（或受监管银行委托分支机构）、监管机构三方签订《监管协议》，并提供监管项目预算清册、工程进度计划及对应商品房预售资金使用计划、施工合同及建筑材料、设备购销合同等其他资料。

（二）开发企业因特殊原因申请变更监管专用账户的，应当在监管资金未入账前与原监管银行协商一致后到监管机构申请，经监管机构审核通过后，重新签订监管协议。

（三）开发企业应当在取得建设项目《商品房预售许可证》后，将监管银行及账户在商品房销售场所予以公示，并告知购房人。

八 、购房款缴存和监管资金入账

（一）购房人将首付款或全款通过资金监管专用pos机或其他入账方式,将资金直接转入对应的监管账户，监管银行同时将预售款信息通过监管系统实时上传给监管机构。

（二）购房人分期付款应按照商品房预售合同约定时间节点通过资金监管专用pos机或其他入账方式，将分期付款资金及时打入监管账户，监管银行同时将分期付款信息通过监管系统实时上传给监管机构。如未按时或未足额入账监管系统自动报警提示。监管机构及时通知开发企业督促购房人5个工作日内入账。

（三）因开发企业的原因不入账的，监管机构可以关闭该企业网上签约系统，暂停该企业销售，直至入账为止。可将上述情况记入该企业诚信档案。

（四）购房人按揭贷款受贷款人委托，由贷款银行或公积金管理中心直接将贷款金额转入商品房预售合同对应监管银行监管账户。各监管银行应及时将存入金额、网签合同号、存入时间等信息通过监管系统上传给监管机构。

九、新建商品房施工进度现场查勘

（一）对项目工程形象部位进行现场查勘的，房地产开发企业在申请拨付监管资金前向监管机构提交下列资料：

1.《商品房预售资金监管现场查勘申请表》（附件三）；

2.资金使用节点证明；

3.施工进度影像资料；

4.其它资料。

（二）监管机构收到资料后，应当在3个工作日内完成现场查勘。

（三）监管机构应当加强查勘档案资料的管理，并妥善保存查勘记录、施工进度影像等资料。

十、新建商品房预售重点监管资金拨付

（一）商品房预售资金使用计划应根据工程施工计划及施工合同所约定的付款时间节点制定，原则按照4个控制节点，分别为建成层数达到地上两层封顶（取得预售许可）、主体结构封顶、单体竣工验收合格、竣工验收备案。申请拨付资金的应持以下资料到监管机构申请办理重点监管资金的拨付手续：

1.《商品房预售重点监管资金拨付申请表》；

2.资金使用节点证明文件：①施工进度节点，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位证明；②主体结构封顶，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位证明；③单体竣工验收合格的，提交单体建设工程竣工验收报告。④竣工验收备案的，提交竣工验收备案登记表；

3.工程进度验收及付款证明书；

4.现场勘查证明;

5.授权委托书;

6.经办人身份证明;

7.已支取过重点监管资金的，开发企业再次申请拨付时，应提交上一次用款证明;

8.其他资料。

（二）申请施工进度款的，应提供施工合同；购买建筑材料、设备款的，应提供购销合同；支付设计、监理等相关费用的，应提供设计合同和监理合同；上述合同还应提供合同各方、监理单位共同出具并盖公章的工程进度或工程款支付证明及支付凭据。申请缴纳相关税费的，提供相应票据；申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明及支付凭据。

（三）开发企业应当根据资金使用节点申请使用重点监管资金。根据监理公司提供的施工进度报表申请进度款，建成层数达到地上两层封顶（取得预售许可），累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 30 %；完成主体结构封顶，累计申请使用重点监管资金总额的 65 %；完成单体验收合格，累计申请使用资金额度不得超过重点资金监管资金总额的 95 %，完成竣工验收备案，可以申请提取剩余 5 %的重点监管资金。

（四）监管机构在受理开发企业用款申请后，应于受理之日起5个工作日内进行审核。符合条件的，出具《商品房预售重点监管资金拨付通知书》。

（五）监管银行依据监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息，在3个工作日内，将重点监管范围内的资金拨付给相关单位。

（六）开发企业申请使用下一笔重点监管资金时，应提交上一次用款证明。

十一、网签撤销退款

购房人与开发企业按照规定办理相关退房手续的，由开发企业自行结算退款，购房款应当自办理退房手续后5个工作日内予以退还。退还购房款后，开发企业可以通过监管系统申请提取该套房屋留存在监管专用账户中的重点监管资金，并提交以下资料：

1.《商品房预售资金监管网签撤销退款申请表》；

2.经办人身份证明;

3.购房人身份证明；

4.委托书；

5.其他资料。

监管机构收到资料后3个工作日内，向房地产开发企业出具《商品房预售资金监管网签撤销退款通知书》房地产开发企业持《商品房预售资金监管网签撤销退款通知书》到监管银行办理相关手续。

十二、解除监管

 监管协议解除。预售人取得房地产开发项目竣工验收备案证明文件后，可申请终止商品房预售资金监管，如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

1.终止监管申请书；

2.房地产开发项目竣工验收备案证明文件；

3.监管账户对账单；

4.授权委托书及受托人身份证复印件；

5.法律、法规规定的其他文件材料。

监管机构收到资料后3个工作日内审核是否解除监管，符合条件的向房地产开发企业出具《商品房预售资金监管协议解除及余额拨付通知书》，房地产开发企业到监管银行办理相关手续。

十三、监督与管理

（一）开发企业应协助购房人将全部房价款交入监管账户，并按规定使用资金，应提交真实、有效的申请材料办理新建商品房预售资金监管的相关手续。开发企业若不按规定使用新建商品房预售资金、不按规定将房价款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、以及提交虚假的材料办理新建商品房预售资金监管相关手续，由监管机构责令其限期改正、暂停监管资金拨付，逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约权限，同时记入开发企业信用档案并向社会公示。

（二）监管银行在有关部门对监管账户资金进行冻结或扣划时，应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将相关情况告知监管机构。若监管银行不按本实施细则的规定和服务协议约定履行义务，监管机构可暂停与其合作。

（三）各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款足额发放到该套商品房买卖合同注明的监管账户中。若各商业银行不按相关规定履行义务，监管机构可暂停与其合作。

（四）监管机构应定期对首付款入账情况进行监管检查；对未按规定入账的开发企业，监管机构应督促其整改，因特殊情况无法入账的开发企业应提交相关情况说明。若监管部门、监管机构的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，依法依规予以处理。

十四、本实施细则由巩留县住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起正式施行，有效期5年。

**附件：**1.商品房预售资金监管账户建立申请表

2.商品房预售资金监管账户建立通知书

3.商品房预售资金监管现场查勘申请表

4.商品房预售重点监管资金拨付申请表

5.工程进度验收及付款证明书

6.商品房预售重点监管资金拨付通知书

7.商品房预售非重点监管资金拨付申请表

8.商品房预售非重点监管资金拨付通知书

9.商品房预售资金监管协议解除及余额拨付申请表

10.商品房预售资金监管协议解除及余额拨付通知书

11. 商品房预售资金监管账户注销申请表

12. 商品房预售资金监管账户注销通知书

13.商品房预售资金监管账户变更申请表

14.商品房预售资金监管账户变更通知书

15.商品房预售资金监管冲正申请表

16.商品房预售资金监管冲正通知书

17.商品房预售资金监管网签撤销退款申请表

18.商品房预售资金监管网签撤销退款通知书

附件1

商品房预售资金监管账户建立申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 监管账户户名 |  |
| 监管项目名称 |  |
| 监管项目坐落 |  |
| 开户银行 |  | 联系电话 |  |
| 联系地址 |  |
| 申请人 | 企业名称 |  | 联系电话 |  |
| 企业营业执照编号 |  |
| 联系地址 |  |
| 委托代理人 |  | 移动电话 |  |
| 身份证号码 |  |
| 情况说明 |  |
| 本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章）： 申请人（企业公章）：委托代理人（签章）：申请日期： 年 月 日 |

附件2

商品房预售资金及存量房交易资金监管账户

建立通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 开户银行 |  |
| 项目名称 |  |
| 项目坐落 |  |
| 监管账户户名 |  |
|  巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件3

商品房预售资金监管现场查勘申请表

 办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 坐落地点 |  |
| 单幢工程情况 | 单幢工程名称 | 总层数 建成层数 |
|  |  |
| 申请资金使用节点 |  |
| 本公司保证所提供以上信息及要件均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章） （开发企业公章） 委托代理人（签章）年 月 日监管机构意见 勘查人员（签章）  |

附件4

商品房预售重点监管资金拨付申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 资金使用节点 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
| 本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章） （开发企业公章） 委托代理人（签章）年 月 日 |

附件5

工程进度验收及付款证明书

首层室内地坪标高 □

 二分之一主体 □

三分之一主体 □

 三分之二主体 □

封顶主体 □

单位工程名称（标准地名名称）：

建筑面积：

结构类型、层数：

施工单位名称：

（ ）分部工程验收组成员名单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  | 工程地址 |  |
| 建筑面积 |  ㎡ | 结构类型 |  |
| 开工时间 | 年 月 日 | 完工时间 | 年 月 日 |
| 组织单位 |  | 主持人 |  |
| 参加验收单位 | 验收组成员 |
| 姓名 | 职务 | 专业 |
| 建设单位 |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 施工单位 |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 监理单位 |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 建设单位（公章） 年 月 日 |
| 工 程 各 方 意 见 | 施工单位：经验收该项目（ ）工程符合设计及规范要求，未发生违反工程建设强制性条文的情况，施工技术资料齐全，自评等级合格。( 建设单位)已按建筑节点支付工程建设费用。项目经理： 总工程师： 施工单位公章年 月 日 |
| 监理单位：符合设计及规范要求。( 建设单位)已按建筑节点支付工程建设费用。总监理工程师： 监理单位公章年 月 日 |
| 验收单位（建设单位）意见：该工程共 层，已施工至 层，符合（ ）节点，验收程序和内容严格按照有关法律、法规和验收标准进行，验收结果： 项目负责人：  建设单位公章：年 月 日 |

附件6

商品房预售重点监管资金拨付通知书

 办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 拨付节点 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
|   巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件7

商品房预售非重点及存量房交易监管资金拨付申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
| 本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章） （开发企业公章）  委托代理人（签章）年 月 日 |

附件8

商品房预售非重点监管资金拨付通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 | \* | 联系电话 | \* |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 本次提取金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
|   巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件9

商品房预售资金监管协议解除及余额拨付

申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
|  我公司已于 年 月 日为该项目（幢）办理不动产首次登记，现申请解除该项目（幢）的预售资金监管协议，并将监管账户中该项目（幢）的监管余额一并拨付。本公司保证所提供以上信息均真实有效，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章） （开发企业公章）  委托代理人（签章）年 月 日 |

附件10

商品房预售资金监管协议解除及余额拨付

通知书

 办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 | \* | 联系电话 | \* |
| 监管项目（幢） |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 本次提取金额 |  |
| 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
|  巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件11

商品房预售资金监管账户注销申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 我公司已于 年 月 日为该项目办理不动产首次登记，现申请解除该项目的预售资金监管。本公司保证所提供以上信息均真实有效，如有不实愿承担法律和经济责任。法定代表人（签章）： 申请人（企业公章）：委托代理人（签章）： 年 月 日 |

附件12

商品房预售资金监管账户注销通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 企 业 名 称 |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
|  巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件13

商品房预售资金监管账户变更申请表

 办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系方式 |  |
| 原企业名称 |  |
| 监管编号 |  |
| 开户银行 |  | 是否修改账号 |  |
| 新支行名称 |  | 原支行名称 |  |
| 新拟监管账户名 |  |
| 原监管账户名 |  |
| 新监管账号 |  | 原监管账号 |  |
| 变更原因 | □企业更名 □开户行更名 □监管账号变更 □其它 |
| 本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。法定代表人（签章）： 申请人（企业公章）：委托代理人（签章）： 申请日期： 年 月 日 |

附件14

商品房预售资金监管账户变更通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 开户银行 |  |
| 监管编号 |  |
| 新支行名称 |  | 原支行名称 |  |
| 新拟监管账户名 |  | 原监管账户名 |  |
| 新监管账号 |  | 原监管账号 |  |
| 变更原因 |  |
|  巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件15

商品房预售资金监管冲正申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 授权委托人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 冲正类型 |  | 对应合同号 |  | 付款次数 |  |
| 申请冲正金额 |  元 | （大写） |  |
| 冲正原因 |  |
| 本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。法定代表人（签章）： 申请人（企业公章）：委托代理人（签章）： 年 月 日 |

附件16

商品房预售资金监管冲正通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 冲正金额 |  |
| 原因 |  |
|  巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |

附件17

商品房预售资金监管网签撤销退款申请表

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人（企业名称） |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 网签合同号 |  |
| 申请退款金额 |  元 | （大写） |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
| 退款原因 |  |
|  本公司保证所提供以上信息及资料均真实准确，如有不实愿承担法律和经济责任。 法定代表人（签章）: 申请人（企业公章）： 委托代理人（签章）:  年 月 日 |

附件18

商品房预售资金监管网签撤销退款通知书

办件号：

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 委托代理人 |  | 联系电话 |  |
| 监管项目 |  |
| 监管协议号 |  |
| 监管银行 |  |
| 监管账户户名 |  |
| 监管账号 |  |
| 网签合同号 |  |
| 申请退款金额 |  元 | 大写 |  |
| 收款单位账户名称 |  |
| 收款单位开户银行 |  |
| 收款单位账号 |  |
| 原因 |  |
|   巩留县房地产管理所用章 年 月 日 |