

昭苏县人民政府文件

昭政规〔2022〕4号

关于印发昭苏县商品房预售资金 监管办法的通知

景区管委会，各乡镇人民政府，县人民政府各有关部门：

《昭苏县商品房预售资金监管办法》已经县人民政府同意，
现印发你们，请认真贯彻执行。



2022年12月28日

昭苏县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管理，维护预售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，结合本县实际，制定本办法。

第二条 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（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，全部购房款包括购房人缴纳的定金、房款、银行按揭贷款及住房公积金贷款等。

第四条 昭苏县住房和城乡建设局是本县商品房预售资金监督管理的行政主管部门（以下简称“资金监管主管部门”）。昭苏县房地产管理所是本县商品房预售资金监管机构（以下简称“资金监管机构”），具体负责商品房预售资金的监督管理工作。

第五条 商品房预售资金监督管理，遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用、节点控制的原则。

第六条 商品房预售资金实行全程监管。商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。其中，用于购置本监管项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款、监管项目法定税款及工程设计、工程监理、销售佣金、供排水接入、电力接入、燃气接入、消防设施建设、小区绿化和道路等配套设施建设费用（不含营销费用）的资金为重点监管资金，其余为非重点监管资金。

重点监管资金标准由县行政主管部门组织相关专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定，并定期调整公布。

监管部门应当根据房地产开发企业资质、经营业绩和诚信记录等因素，逐步建立商品房预售资金分级监管制度；对资质和信用等级较高、经营业绩较好、无不良行为记录的房地产开发企业，可降低重点监管资金标准。

第七条 商品房资金的监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记止。

第八条 本县建立统一的商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），通过新疆房产管理云平台系统监管对商品房预售资金实施网络化管理。

第九条 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商业银行，经签订新建商品房预售资金监管金融服务协议后，配合监管部门开展新建商品房预售资金监管业务，提供相应的金融服务。

银监、财政部门负责对监管银行的预售资金账户管理行为进行监督管理。

第二章 商品房预售资金监管协议

第十条 监管机构应当选择具备保证资金监管安全、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，与其签订昭苏县商品房预售资金监管协议（以下简称“服务协议”），由其配合监管机构开展商品房预售资金监管业务。

第十一条 房地产开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在与监管机构签订服务协议的金融机构中选择办理商品房预售资金监管业务的商业银行（以下简称“监管银行”），按照一个预售许可申请对应一个账户的原则，在监管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”）。

资金监管机构、商业银行开户行、开发企业应签订商品房预售资金三方监管协议（以下简称“监管协议”）。监管协议应当明确商品房项目的重点监管资金标准和具体比例及额度。重点监管资金的标准和比例，根据企业的诚信程度、资质、是否被投诉、是否欠缴农民工工资等综合评价来确定。

第十二条 房地产开发企业需变更开户银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等开户相关信息的，应当到资金监管机构、监管银行办理相关变更手续。

第十三条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在预售方案中明确商品房预售资金监管的以下事项：

- （一）项目工程建设费用；
- （二）项目用款计划；
- （三）选定的监管银行，并提交监管协议；
- （四）监管专用账户名称、账号；
- （五）其他事项。

第十四条 开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应当将监管专用账户在商品房销售场所予以公示。

第三章 预售资金交存管理

第十五条 开发企业应当在商品房买卖合同中注明监管账户等信息，协助购房人将房屋价款直接存入项目监管账户，不得直接收取商品房预售款。

第十六条 开发企业应当协助购房人选择下列方式将商品房预售款全部存入监管账户：

（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2个工作日内入账，是因开发企业原因不入账的，监管机构关闭该企业网上签约系统，暂停该企业网上签约，直至入账为止。并将上述情况记入该企业诚信档案；

（三）购房人按揭贷款或公积金贷款应委托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的监管银行监管账户。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。办理网上签约后90日内，若银行贷款或公积金贷款仍未入账，是因开发企业原因不入账的，监管机构关闭该企业网上签约系统，暂停该企业网上签约，直至入账为止。并将上述情况记入该企业诚信档案。

第四章 预售资金使用管理

第十七条 进入监管专用账户的重点监管资金应当用于该商品房项目的工程建设。重点监管资金按照项目办理预售许可证、主体结构验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等环节设置资金使用节点。

第十八条 建设项目符合下列条件时，房地产开发企业可以申请拨付重点监管资金，但不得超过以下比例：

(一) 完成预售许可证后三个月的, 申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定额的 30%;

(二) 完成主体结构验收的, 累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定额的 65%;

(三) 完成竣工验收备案的, 累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定额的 95%;

(四) 完成不动产权首次登记的, 可以申请使用剩余预售监管资金。

分期申请使用重点监管资金节点和相应额度的具体办法由昭苏县房地产行政主管部门根据监管工作实际情况进行调整。

第十九条 开发企业申请使用重点监管资金时, 应当向资金监管机构提交下列证明材料:

(一) 商品房预售资金使用申请表;

(二) 监理单位出具的工程建设进度施工完成证明;

(三) 应当提交对应本办法第二十条相应申请重点监管资金节点所需其证明材料。

第二十条 资金监管机构应当自收到开发企业重点监管资金使用申请之日起 5 个工作日内完成审核。对符合条件的, 出具同意拨付证明, 监管银行应当依据资金监管机构出具的同意拨付证明和传输的电子信息, 于 24 小时内拨付监管资金; 房地产开发企业应当按照合同约定, 及时将资金支付给项目工程建设单位。对不符合条件的, 出具不予拨付通知书并书面说明理由。

第二十一条 监管银行应当按照监管协议中约定的时间和方式，将监管专用账户内的收支情况等信息提供给资金监管机构。

第二十二条 非重点监管资金由企业按照运营费用提供相关凭证由银行予以拨付，优先用于该商品房项目工程有关建设。

第二十三条 有关部门依法对监管专用账户的商品房预售资金进行冻结和扣划的，监管银行有义务按照监管协议约定，向有关部门提供商品房预售资金监管有关规定及监管协议等文件，以说明商品房预售资金及监管专用账户的性质，并于当日书面告知监管机构。

第二十四条 开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，由开发企业通过监管系统申请，经监管机构审核后，监管银行办理退款。

第二十五条 应纳入监管的资金与实际缴入监管账户的资金不符时，房地产开发企业应当持监管机构出具的资金冲正证明，到监管银行办理冲正手续。

第二十六条 开发企业完成不动产首次登记后，应当向资金监管机构提出解除资金监管账户申请。监管机构应当在3个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知合作银行解除对监管账户的监管。

第五章 法律责任

第二十七条 开发企业违反本办法规定，有下列行为的，由资金监管机构责令改正；情节严重或者拒不改正的，由资金监管机构按照监管协议的约定暂停其监管资金拨付，并可以关闭该企业网上签约服务功能，按照有关规定予以处理，同时记入房地产开发企业信用档案，向社会公示：

- （一）直接收存商品房预售资金的；
- （二）未将重点监管资金用于有关工程建设的；
- （三）以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- （四）其他违规行为。

第二十八条 监管银行未按照规定或者监管协议约定，及时入账、拨付或擅自挪用预售资金的，由其上级主管部门责令改正、追回款项，监管机构可按照服务协议的约定与其解除服务协议，并追究其法律责任。

第二十九条 县房产行政主管部门、资金监管机构及其工作人员在商品房预售资金监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 本办法规定的新建商品房预售资金监管金融服务协议、新建商品房预售资金监管协议的格式文本由房产管理部门决定。

第三十一条 根据国家政策、建筑设计规范、房地产市场变化等情况，房产管理部门可以对监管资金使用节点和相应资金使用额度进行调整，报县人民政府批准后公布执行。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。

抄送：县委，人大常委会，政协，纪委监委。

昭苏县人民政府办公室

2022 年 12 月 28 日印发
