

**菏泽市住房和城乡建设局
中国人民银行菏泽市中心支行 文件
中国银行业监督管理委员会菏泽监管分局**

菏建办〔2018〕142号

**菏泽市住房和城乡建设局
中国人民银行菏泽市中心支行
中国银行业监督管理委员会菏泽监管分局
关于印发《菏泽市商品房预售资金监管办法》
的通知**

各县区住建局（房管局），人民银行各县区支行，各房地产开发企业：

为进一步规范我市商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方当事人的合法权益，根据有关法律、法规、规章及相关

规定，结合我市实际，市住建局、人行、银监分局联合制定了《菏泽市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

菏泽市住房和城乡建设局



中国人民银行菏泽市中心支行



中国银行业监督管理委员会



2018年8月1日

菏泽市住房和城乡建设局办公室

2018年8月1日印发

菏泽市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范菏泽市商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方当事人的合法权益，促进房地产市场健康平稳发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省商品房预售资金监管办法》等法律、法规、规章及相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市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，均适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 市住房和城乡建设主管部门负责指导和监督全市预售资金监管，具体负责市城市规划区内预售资金监管。

各县区房地产开发主管部门（以下简称房地产主管部门）负责本行政区域内预售资金监管。

第四条 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。

第五条 预售资金监管期限自取得《商品房预售许可证》开始，至取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件终止。

第六条 房地产主管部门要会同金融部门建立健全以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统（含商品房预售许可、预售合同网签备案、预售资金监管等模块），实现预售资金监管信息化、自动化。

第二章 监管银行及账户

第七条 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。

第八条 各监管合作银行可指定三个以内的经办机构办理资金监管业务，根据机构位置及房地产开发项目分布情况，合理确定经办机构并书面报至房地产主管部门。未经房地产主管部门同意，各监管合作银行不得擅自增加经办机构，未经同意擅自增加经办机构的，房地产主管部门将暂停业务合作。

第九条 商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）

的开设:

1、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账户的原则,开立监管账户。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。

2、房地产主管部门要会同有关部门制定商品房预售资金监管协议文本,包括但不限于下列内容:

- (1) 当事人的名称、地址;
- (2) 监管项目的名称、坐落位置;
- (3) 监管账户名称、账号;
- (4) 监管项目范围;
- (5) 监管资金使用节点;
- (6) 监管资金的收存、支出、使用方式;
- (7) 新建物业质量保修金划转方式;
- (8) 违约责任;
- (9) 争议解决方式。

3、监管银行签订监管协议后,提供相应的金融服务,并及时与商品房预售管理信息系统对接,实现信息互通共享,按时发送帐户相关数据,督促经办个人购房贷款的机构将银行贷款存入监管帐户,确保业务办理连续、安全、便捷。

4、商品房预售资金监管帐户不得开通网上银行。

第十条 监管帐户的变更。预售人需变更监管银行、企业名称、监管账号、开户范围、项目名称等相关信息的，应当到房地产主管部门、监管银行办理相关变更手续。办理监管账户变更手续期间，不予办理商品房监管资金拨付等业务。

第十一条 未开立监管账户或监管帐户未对接商品房预售管理信息系统的，房地产主管部门不予核发《商品房预售许可证》。

第十二条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。监管帐户变更和增设后，要及时予以公示和变更。

第三章 预售资金收存

第十三条 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。

第十四条 预售人与预购人签订商品房预售合同后，应当尽快进行商品房预售合同网签，同时根据合同相关约定，预售人向预购人出具《商品房预售资金监管收存通知单》。预购人凭《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入监管账户后，房地产主管部门办理商品房预售合同备案。

第十五条 预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，预购人将首付款存入监管账户后，房地产主管部门按规定办理商品房预售合同备案，预购人应书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十六条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至房地产主管部门。

《商品房预售资金监管收款凭证》内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、预购人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

第四章 预售资金支出和使用

第十七条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自完成基础施工的节点开始，到完成建筑安装和区内配套等工程建设、达到竣工综合验收条件所需的单位建筑面积费用；应当实行商品住宅全装修的，还应当将装修费用计算在内。

第十八条 商品房预售资金监管标准，由房地产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，两年调整公布一次。

第十九条 商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品

房面积与商品房预售资金监管标准的乘积，由房地产主管部门核发《商品房预售许可证》时确定，并在商品房预售资金监管协议中予以载明。

第二十条 商品房预售资金进入监管账户后，当资金总额达到既定监管额度后，预售人方可自行提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。

第二十一条 房地产主管部门要优化商品房预售监管资金的核拨流程，保证及时用于商品房预售项目工程建设。

第二十二条 商品房预售资金监管按照工程建设进度一般分为 6 个控制节点，分别为建成层数达到规划总层数一半、建成层数达到总层数的三分之二、主体结构封顶、完成室内外装饰装修、单体竣工验收合格、竣工综合验收备案。

监管资金留存比例，是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。当建成层数达到规划总层数一半时，监管资金留存比例为 60%；当建成层数达到总层数的三分之二时，监管资金留存比例为 50%；当主体结构封顶时，监管资金留存比例为 30%；当完成室内外装饰装修时，监管资金留存比例为 20%；当单体竣工验收合格时，监管资金留存比例为 15%；当取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明时，监管终止。

第二十三条 菏泽市房地产开发二级以上资质企业或房地产开发企业信用评级为国家 A 级以上的开发企业开发建设的项目，

可适当降低商品房预售监管资金留存比例，但最多不得超过5个百分点。

第二十四条 各县区根据当地房地产市场状况及调控需要，提高商品房预售许可条件，并合理确定商品房预售资金监管标准、监管额度、控制节点及监管资金留存比例。

第二十五条 预售人申请使用商品房预售资金，应当按照工程建设进度控制节点向房地产主管部门提出用款申请，并不得突破本办法第二十二条规定的监管资金留存比例。预售人应当如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

企业用款申请表；

工程建设进度相关证明材料及影像资料；

监管帐户对帐单；

授权委托书及受托人身份证复印件；

预售人已经向施工单位、材料设备供应单位或供水、供电、供气、供热等专业经营单位拨付款项的，提供付款证明；预售人拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行帐户；

法律、法规规定的其他文件材料。

第二十六条 预售人申请提取商品房预售资金监管额度以内的资金，房地产主管部门应当自受理之日起5个工作日内完成审核，并进行必要的现场踏勘。符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知单》；不符合条件的，出具不予拨付通知单。

《商品房预售监管资金拨付通知单》中应当明确资金拨付额度及方向。预售人按照本办法第二十五条规定提供付款证明的，明确将相应额度的资金拨付至预售人指定的银行账户；提供拟付款证明的，明确将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者专业经营单位指定的银行账户。

第二十七条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知单》拨付相应款项，与商品房预售管理信息系统实现信息互通共享的，应当同时核对电子信息。

第二十八条 司法部门依法对监管帐户实施冻结、划转资金等处置时，监管银行应告知其监管帐户的性质，并及时通知监管部门。

第五章 终止和解除

第二十九条 预售人取得房地产开发项目竣工综合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：

终止监管申请书；

房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件；

监管帐户对帐单；

授权委托书及受托人身份证复印件；

法律、法规规定的其他文件材料。

第三十条 预售人申请终止商品房预售资金监管，房地产主管部门应当自受理之日起5个工作日内进行审核，并进行必要的现场踏勘。符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，出具不予终止通知单。

第三十一条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管，与预售管理信息系统实现信息互通共享的，应当同时核对电子信息。

第三十二条 预售人和预购人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房预售合同的，预售人和预购人可以到房地产主管部门申请撤销商品房预售合同网签备案。房地产主管部门对撤销商品房预售合同网签备案、解除预售资金监管申请进行审核，符合条件和本地相关规定的，准予撤销商品房预售合同网签备案，并出具《商品房预售资金监管解除通知单》。监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知单》和生效法律文书，将监管资金退回预购人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第六章 法律责任

第三十三条 预售人有下列行为的，房地产主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其

预售合同网签业务，并依法予以行政处罚：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十四条 监管银行有下列行为的，房地产主管部门按照商品房预售资金监管金融服务协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经房地产主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- （四）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十五条 房地产主管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十六条 各县（区）可依据本办法，结合当地实际，制定本行政区域内的商品房预售资金监管办法实施细则。

第三十七条 本办法自 2018 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 7 月 31 日。

