**伽师县商品房预售资金监督管理实施细则（试行）**

**伽政办规〔2022〕4号**

第一条  为加强伽师县商品房预售资金监督管理，确保资金使用安全，保障购房人合法权益，促进房地产市场健康有序发展，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）、《住房和城乡建设部人民银行银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）等法律、行政法规，结合伽师县实际，制定本实施细则。

第二条  本实施细则所称商品房预售是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条  对县行政区域内的新建商品房（含经济适用住房）项目预售资金实行全程、全额监管适用本细则。监管期限为自核发商品房预售许可证起至完成不动产首次登记。

第四条  县住建局是商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管机构），负责建立和完善统一的预售资金监管系统（以下简称监管系统），对预售资金实施信息化管理。

监管系统应具备以下条件：

（一）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，网签合同须注明监管银行、监管账户、监管账号。

（二）自动划分重点监管资金和非重点监管资金，对其拨付进行管理。

（三）建立预售资金监管预警机制，实时监控预售资金进出账情况。

（四）建立开发企业信用评定机制，对企业日常开发经营行为及资金监管情况进行评估。

第五条  商品房预售资金监管银行是指与县住建局签订商品房预售资金监管合作协议的商业银行（以下简称监管银行），承担本行商品房预售资金监管业务的监督、检查和指导工作，负责协助监管机构完善监管系统，提供相应的金融服务，监管预售资金的收存、支出、使用等。

监管银行应为在本县从事金融业务的商业银行，应当具备规范运营业务能力、资金监管能力，并满足网络技术条件要求，监管银行可委托下属分支机构建立监管账户，办理资金监管业务。

监管银行需提交下列资料：

（一）营业执照；

（二）《中华人民共和国金融许可证》；

（三）授权委托书；

（四）经办人身份证明；

（五）其他相关资料。

第六条  开立监管账户，开发企业应登录监管系统录入监管资金使用节点及企业基本信息，并向监管机构提交下列资料：

（一）《商品房预售资金监管账户建立审批表》（附件1）；

（二）企业营业执照（电子照片）；

（三）地址证明（电子照片）；

（四）建设工程规划许可证（电子照片）；

（五）授权委托书；

（六）经办人身份证明；

（七）其他相关资料。

经监管机构审批后，持审批结果等资料到监管银行按项目的一栋或多栋开立监管账户。

第七条  开发企业更名或监管账户开户行更名的，应向监管机构提交下列资料：

（一）《商品房预售资金监管账户变更审批表》（附件2）；

（二）相关行政管理部门出具的企业名称变更证明文件；

（三）监管银行出具的更名后支行名称或账号变更证明文件；

（四）《提供原商品房预售资金监管账户建立审批表》（附件1）；

（五）企业营业执照；

（六）授权委托书；

（七）经办人身份证明；

（八）其他相关资料。

第八条  开发企业开立监管账户后，登录资金监管系统打印《伽师县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，并将协议的主要内容公示于售楼场所告知购房人，同时向监管机构提交下列资料：

（一）伽师县商品房预售资金监管协议；

（二）工程进度和资金使用计划表；

（三）授权委托书；

（四）经办人身份证明；

（五）测绘成果反馈单；

（六）监管账户开户印鉴卡；

（七）其他相关资料。

因特殊原因申请变更监管专用账户的，应当在监管资金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。

第九条  开发企业依据监管协议及相关材料办理商品房预售许可证，预售许可证需标明监管账户信息。

第十条  监管额度按（建安成本单价+小区配套设施建设成本单价）×110%计算，每笔预售款75﹪的资金留存为重点监管资金，其余25﹪为非重点监管资金。

计算标准按照县住建局测定建安成本及配套设施的标准执行（附件3），标准价格根据实际变化情况进行调整。

预售资金达到重点监管资金支取节点留存额度后，其余的预售款全部作为非重点监管资金。

第十一条  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上传监管机构。

（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，暂停该企业销售，直至入账为止，并记入该企业诚信档案。

（三）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对应的监管账户。监管银行应及时将存入金额、购房人姓名、身份证信息、网签合同号、存入时间等信息通过监管系统上传监管机构。

第十二条  由监管机构负责对项目施工进度现场勘查。

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：

（一）《商品房预售资金监管现场查勘申请表》（附件4）；

（二）资金使用节点证明；

（三）施工进度影像资料；

（四）其他相关材料。

监管机构收到资料后，应当在3个工作日内完成现场勘查。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。

第十三条  建设项目符合下列条件时，开发企业可以申请拨付重点监管资金和非重点监管资金：

（一）完成规划总层数一半时，申请使用资金额度不得超过重点监管资金的40%，可申请非重点监管资金的50%。

（二）完成主体结构封顶时，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的65%，可申请非重点监管资金的100%。

（三）完成建筑工程装饰装修的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的75%。

（四）完成单体竣工验收备案的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的85%。

（五）完成不动产权首次登记的，可以申请使用剩余重点监管资金。

开发企业申请拨付相应节点重点监管资金时，重点监管资金达不到拨付节点留存比例，监管机构不予拨付。

第十四条  申请办理重点监管资金拨付手续，应当向监管机构提交下列资料：

（一）《商品房预售重点监管资金拨付申请表》（附件5）；

（二）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．竣工验收的，提交建设工程竣工验收备案表；

4．完成不动产首次登记的，提交不动产首次登记证明；

（三）《工程进度验收及付款证明书》（附件6）；

（四）现场勘查证明；

（五）授权委托书；

（六）经办人身份证明；

（七）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；

（八）其他相关资料。

监管机构自受理之日起2个工作日内进行审核，并出具审批意见。

第十五条  预售资金进入监管账户并经监管系统确认后，开发企业可以申请提取非重点监管资金，该资金应用于本项目工程建设。

第十六条  申请办理非重点监管资金拨付手续，应当向监管机构提交下列资料：

（一）委托书；

（二）经办人身份证明；

（三）其他资料。

监管机构自受理之日起5个工作日内进行审核。经审核符合规定的，出具《商品房预售非重点监管资金拨付审批表》（附件7）。

第十七条  开发企业办理不动产首次登记后办理解除监管业务的，应当向监管机构提交下列资料：

（一）《商品房预售资金监管协议解除及余额拨付审批表》（附件8）；

（二）不动产首次登记证明；

（三）授权委托书；

（四）经办人身份证明；

（五）其他相关资料。

经监管机构审批后，持审批结果及《商品房预售资金监管账户注销审批表》（附件9）等资料到监管银行办理解除监管、账户注销业务。

第十八条  购房人未按商品房合同约定交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回监管账户形成的不明入账，开发企业应配合监管银行在3个工作日内予以划分确认，完成划分后方可使用该部分资金。

第十九条  因开发企业、监管银行、购房人、发放购房贷款或者银行汇款失误造成应纳入监管的资金与实际缴入监管账户的资金不符时，开发企业需办理冲正业务的，应向监管机构提交下列资料：

（一）《商品房预售资金监管冲正审批表》（附件10）；

（二）预售资金错误划入监管账户的证明文件；

（三）企业营业执照；

（四）授权委托书；

（五）经办人身份证明；

（六）其他相关资料。

经监管机构审批后，开发企业应于2个工作日内到监管银行办理冲正手续。

第二十条  与购房人按照规定办理退房手续的，开发企业自行结算购房款，自办理退房手续后7个工作日内予以退还。完成退还后，可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（重点监管额度达到拨付节点的除外），并向监管机构提交以下资料：

（一）《商品房预售资金监管网签撤销退款审批表》（附件11）；

（二）经办人身份证明；

（三）购房人身份证明；

（四）授权委托书；

（五）其他相关资料。

经监管机构审批后，到监管银行办理资金提取手续。

第二十一条  本实施细则由县住建局负责解释。

第二十二条  本实施细则自公布之日起30日后施行，有效期2年。

第二十三条  本实施细则施行前办理《商品房预售许可证》的房屋不适用本细则。