

富民县人民政府办公室文件

富政办通〔2021〕79号

富民县人民政府办公室 关于印发《富民县商品房预售资金监管 实施细则（试行）》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处）、县级各有关部门：

《富民县商品房预售资金监管实施细则（试行）》已经10月20日县十六届人民政府2021年第十九次常务会议研究同意，现将印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

富民县人民政府办公室
2021年10月26日



富民县商品房预售资金监管实施细则

(试行)

为进一步保障购房人的合法权益，切实加强富民县商品房预售资金监督管理，依据《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)《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房〔2010〕53号)《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)云南省商品房预售款监管办法》(云南省住房和城乡建设厅 中国银行业监督管理委员会云南监管局 中国人民银行昆明中心支行第24号公告)以及2020年3月16日省住建厅下发的《云南省住房和城乡建设厅关于全力清理整治烂尾楼的通知》《昆明市人民政府办公室关于加强商品房预售资金监管工作的通知》(昆政办〔2020〕56号)等有关规定，制定本实施细则。

一、总体要求

(一) 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以推进政府管理体系和管理能力现代化为目标，以优化企业资金管理和保障群众切身利益为导向，紧紧围绕商品房预售资金收支，优化监督管理流程，强化资金流动监管，提高群众满意度和安全感，

服务支持房地产企业有序开发。通过政府指导，银行监管，采取信用记录、年度评价等措施对辖区内办理商品房预售许可项目的预售资金收存、支出、使用过程进行有效监督管理，保障购房人的合法权益，进一步促进我县房地产业健康、持续发展。

（二）基本原则

1.坚持统筹谋划。按照党中央、国务院和省委、省政府、市委、市政府关于商品房预售资金监管的部署要求，结合富民实际，全力推进商品房预售资金监管制度化、规范化、便捷化，实现政府部门监管与保障群众利益、促进企业健康发展的有机结合。

2.坚持问题导向。聚焦商品房预售资金监管的难点、弱点和痛点，坚持“刀刃向内”，实施制度化管理，强化县级各部门协同监督管理，联通信息孤岛，着力解决房地产市场主体和群众反映强烈的商品房预售之后相关问题，切实保障群众利益，促进企业健康发展，不断放大“商品房预售”改革成效。

3.坚持“便企利民”。大力推进制度建设，推动监管、服务、保障的深度融合，充分体现群众、政府、企业三方利益，提升监管服务水平，精简监管审批手续，为企业和群众更好更快办事提供便利，以制度创新促产业发展，切实增强群众安全感和提高企业公信度。

4.坚持依法有据。运用法治思维和法治方式推进改革，实行重大改革举措与有关法律法规立改废同步，推动改革有法可依、有章可循，制度完善、长期管用，进一步凝聚改革共识、防范化

解风险、巩固改革成果。

（三）改革内容

1.改革范围：富民县辖区内办理商品房预售许可的项目，其预售资金的收存（包括购房人按合同约定支付的定金、首付款、一次性付款及包括预售商品房按揭贷款在内的后续付款等预售房款）、支出、使用均按照本细则进行监督管理。

2.改革流程：对房地产项目办理商品房预售许可之后的资金全过程进行监管。

3.改革事项：按照政府部门指导、银行监管、专户专款的原则进行监管，确保商品房预售资金专款专用，杜绝因预售资金挪用导致的项目“烂尾”和后续水、电、气，维修等相关问题的发生，最大限度维护群众利益、促进企业健康发展。

4.审批事项：对富民县辖区内办理商品房预售许可的项目，商品房预售资金全部纳入监督，达到条件后依据本细则要求书面提出用款申请，经县级主管部门审批同意后方可使用预售款。

（四）工作目标

按照应管尽管的原则，富民县辖区内办理商品房预售许可的项目，其预售资金的收存（包括购房人按合同约定支付的定金、首付款、一次性付款及包括预售商品房按揭贷款在内的后续付款等预售房款）全部纳入银行专管账户进行监管，确保专款专用，收支一条线。

二、职责分工

（一）县住房城乡建设局负责对全县商品房预售资金监管工作的监督指导，统筹协调，预售资金的审批。

（二）县住房城乡建设局所属的县房地产管理所具体负责商品房预售资金监管系统的建设、维护工作，同时负责全县范围内预售项目的预售资金日常监管工作。

（三）开展商品房预售资金监管工作的银行（以下简称“监管银行”）应当严格按照《商品房预售款监管协议》和《商品房预售款委托监管协议》约定，加强对监管项目预售资金的日常管控，履行预售资金监管职责。对监管项目开展不定期巡查，切实掌握监管项目销售情况，及时通过商品房预售资金监管系统报告监管工作中发现的问题。

（四）开展个人住房按揭贷款业务的银行（以下简称“按揭银行”）应当积极配合监管银行做好预售资金的交存、对账等工作。

三、预售资金的归集

（一）房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当与监管银行签订《商品房预售款监管协议》，明确项目工程建设进度、项目用款计划、预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）名称和账号等内容。同一商品房预售许可项目只能委托一家监管银行。

（二）监管银行需具备资金监管安全规范所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与昆明市商品房预售资金监管系统联网实现有关数据（资金入账、划转以及按揭贷款的受理、审批、发放、拒贷、结清等信息数据）即时传输。

（三）房地产开发企业应当在销售现场公示栏内公示监管银行、监管账户、按揭银行，以及县房管所监督举报电话。

（四）购房人凭商品房预售资金交款通知书，通过银行网点柜台或者商品房预售资金监管专用POS机将首付款或一次性付款直接存入监管账户。监管银行将入账信息即时传输至商品房预售资金监管系统，系统确认首付款或一次性付款足额到账后进行登记备案。

（五）房地产开发企业应当授权按揭银行在购房人的按揭贷款审批放款后10个工作日内将款项划转至监管账户，并即时将监管账户变动数据传输至商品房预售资金监管系统。房地产开发企业及按揭银行不得以任何理由将购房人按揭贷款扣划、转存至非监管账户。房地产开发企业未按时将有关款项划转至监管账户，商品房预售资金监管系统将自动关闭该项目的网签备案功能。

（六）应当纳入监管的预售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通过商品房预售资金监管系统申请办理账目核对。

四、预售资金的使用

（一）商品房预售项目的预售资金应当全部存入监管账户，由监管银行按照双方签订的《商品房预售款监管协议》进行监管。在项目竣工验收备案前，只能用于支付本项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等款项、法定税费和到期的银行贷款。房地产开发企业可在预售资金中提取5%的办公和管理支出。

（二）商品房预售资金按照专款专用原则，实行分阶段、按比例动态监管，重点监管资金额度为项目预售总额的30%。重点监管资金的使用应当结合项目工程进度和资金使用计划，按照首次申办商品房预售许可的形象进度、主体结构验收、竣工验收备案等环节设置资金使用节点。七层及以上建筑增加“建设层数达二分之一”节点。

（三）县住房城乡建设局根据房地产开发企业的资质、经营业绩和诚信记录等，对商品房预售资金实施分级监管。

具有一级资质且在富民县从事房地产开发经营业绩较好、无不良行为记录的房地产开发企业，所开发项目的重点监管资金比例可下调为25%。在1年内发生1次不良行为的，其新建、在建项目的重点监管资金比例上调为30%。

（四）建设项目符合下列条件时，房地产开发企业应当按照与监管银行签订的《商品房预售款监管协议》，通过商品房预售资金监管系统，按节点向监管银行提供有关材料，申请拨付重点监管资金：

1.完成首次申办商品房预售许可的形象进度，须提交房地产开发企业、施工、监理单位共同出具的节点证明材料，申请使用重点监管资金的40%。

七层及以上建筑完成“建设层数达二分之一”节点的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的60%。

2.完成主体结构验收的，须提交主体结构质量验收证明，累

计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的70%。

3.完成竣工验收备案的，须提交竣工验收备案证明书，可申请使用剩余监管资金，监管银行终止对应项目的预售资金监管。

（五）房地产开发企业应当及时将资金支付给项目工程施工（含材料供应）、监理单位，不得拖欠农民工工资等款项。

（六）房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，同步解除对应预售资金的监管，由房地产开发企业与购房人结算退款。

五、预售资金的监管

（一）有权机关对监管账户进行冻结或者扣划的，监管银行有义务证明商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知县住房城乡建设局。

（二）房地产开发企业有下列行为之一的，由县住房城乡建设局视情节轻重暂停其监管资金拨付、关闭该项目商品房买卖合同网签备案功能，暂停办理项目后续商品房预售许可证，责令限期整改，并记入房地产开发企业不良信用记录；造成损失的，承担相应法律责任：

1.未在售楼处明显位置公示监管银行、监管账户、按揭银行，以及监督举报电话的；

2.未按规定及时将预售资金存入监管账户的；

3.指使按揭银行或者协同按揭银行将商品房按揭贷款划入非资金监管账户的；

4.提供虚假材料申请拨付商品房预售监管资金的；

- 5.未按规定将预售资金退还购房人的;
- 6.因公司经营问题导致所开发项目(含分期开发)出现1次以上延期交房的;
- 7.发生1次拖欠农民工工资的;
- 8.因房屋质量问题引发批量性群众投诉的;
- 9.其他变相逃避商品房预售资金监管的行为。

(三)施工总承包单位、分包单位、建设监理单位隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料,套取或者协助房地产开发企业套取预售监管资金的,由县住房城乡建设局依照规定处理并记入建筑业不良信用记录;造成损失的,承担相应法律责任。

(四)县住房城乡建设局对开展商品房预售资金监管工作的银行按年度实施评价,将银行履行监管职责的情况纳入政府财政性资源分配评价体系。

监管银行未按《商品房预售款监管协议》和《商品房预售款委托监管协议》履行监管职责的,县住房城乡建设局通报其上级主管部门,由其上级主管部门责令整改,情节严重的,依法承担相应法律责任。整改期间,县住房城乡建设局暂停其承接新的商品房预售资金监管业务。1年内发生2次整改情形的,县住房城乡建设局将其列入受限清单并向社会公示。列入受限清单的银行2年内不得承接新的商品房预售资金监管业务。

(五)按揭银行未按规定将预售资金划入监管账户,或者未即时将有关信息推送至商品房预售资金监管系统,给房地产开发

企业造成损失的，由县住房城乡建设局通报其上级主管部门责令整改，按揭银行应当配合资金追缴。

六、风险项目认定和分级监管

（一）落实房地产长效机制，完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产“三条红线”长效机制，即：剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1倍。根据“三条红线”触线情况的不同，对三条红线全部触线的，开发商的有息负债不得再增加；对触线两条红线的，开发商的有息负债规模年增速不得超过5%；对触线一条红线的，开发商的有息负债规模年增速不得超过10%；对未触线的，开发商的有息负债规模年增速不得超过15%。

（二）建立联动工作制度，采取“企业定期自检自查+监管银行经常性检查+房管所不定期抽查检查”方式，加强日常监督管理。对出现异常情况（如项目停工、拖欠农民工工资、监管账户被查封等）的商品房预售项目，及时进行风险综合研判。被列为风险项目的预售资金监管工作由县住房城乡建设局报市住房城乡建设局共同监管。

（三）县住房城乡建设局根据项目风险研判情况划分监管等级。信用等级低，1年内出现1次拖欠工程款的，列为三级监管项

目，监管资金额度上调为项目预售总额的40%；因公司经营问题导致所开发项目（含分期开发）出现1次延期交房或拖欠农民工工资的，因房屋质量问题引发批量性群众投诉的，列为二级监管项目，监管资金额度上调为项目预售总额的50%；停工1年以上出现烂尾的，列为一级监管项目，监管资金比例上调为项目预售总额的100%。

（四）一级监管项目使用商品房预售资金时，须由房地产开发企业持相关材料向属地镇、街道提出申请，经属地镇、街道、县住房城乡建设局联合审查同意后，由监管银行办理拨付手续。

七、附则

本细则自发布之日起实行，试行期2年。

（此件公开发布）