

宝丰县人民政府文件

宝政文〔2022〕5号

宝丰县人民政府 关于印发《宝丰县商品房预售资金监管办法》的 通 知

各乡镇人民政府、示范区管委会和铁路地区办事处，县人民政府各部门，有关单位：

《宝丰县商品房预售资金监管办法》已经县政府第94次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻落实。



宝丰县商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强我县商品房预售资金的监督管理,保证商品房预售资金专款专用,维护商品房交易双方的合法权益,促进房地产市场健康发展,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》(原建设部令第131号)、《住房和城乡建设部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)、《平顶山市人民政府关于印发平顶山市商品房预售资金监管办法的通知》(平政〔2011〕46号)等相关规定,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本县行政区域内经批准预售的商品房(包括经济适用住房和限价商品住房)预售资金的收存、使用及监管适用本办法。

第三条 县房产管理部门是商品房预售资金监管部门(以下简称监管部门),负责本办法的组织实施。下设的商品房预售资金监管机构负责商品房预售资金的具体监管工作。

第四条 监管银行应当根据本办法的规定,密切配合,做好商品房预售资金监管工作,并接受人民银行、银监部门的监督检查。

第二章 一般规定

第五条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业将其开发建设中的商品房建设项目在竣工验收备案前预先出售给购房人,由购房人按照商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、购房贷款及其他形式的购房款。

第六条 商品房预售资金的监管期限,自建设项目核发商品房预售许可证开始,至该项目竣工办理不动产首次登记止。

第七条 商品房预售资金应全部直接进入商品房预售资金监管专用账户。申请购房贷款的,贷款银行或住房公积金管理机构应将购房贷款直接划入相应的监管专用账户。房地产开发或销售企业不得直接收存商品房预售资金。

第八条 商品房预售资金只能用于购买该项目开发建设必需的建筑材料、设备和支付工程建设的施工进度款以及缴纳法定税费。在项目竣工办理不动产首次登记前,除本办法第九条规定的情况外,不得挪作他用。

第九条 商品房预售资金在保证整个项目建设竣工的条件下,可以允许以其超出部分用于偿还本项目开发贷款以及支付本项目工程其他相关费用。

第十条 开发企业申请办理商品房预售许可证前,应当选择监管银行开立商品房预售资金监管专用账户,并就监管项目的基本情况、监管内容、监管时间、违约责任等内容与监管银行签订

统一格式的商品房预售资金监管协议（以下简称监管协议）。

第十一条 开发企业应当在监管协议签订后及时报送监管部门备案，同时提供以下相关材料：

- （一）项目工程建设费用明细；
- （二）项目用款计划说明；
- （三）选定的监管银行及开立的专用账户名称、账号；
- （四）与监管银行签订的监管协议；
- （五）涉及的其他情况。

第十二条 房地产开发企业在申请办理商品房预售许可证时，应当提供监管部门开具的监管协议备案证明。取得商品房预售许可证后，应当将监管协议备案证明在销售场所公示。

第十三条 开发企业凭购房人在监管银行的缴款凭证为购房人开具售房收款票据，并到房地产管理部门办理商品房合同备案手续。

第十四条 开发企业使用商品房预售资金，应当先向监管银行提出申请，同时提交下列资料：

- （一）经该项目工程监理机构确认的项目用款计划；
- （二）申请施工进度款的，提供由房地产开发主管部门确认和项目监理单位出具的建设工程形象进度证明；
- （三）申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同；
- （四）申请缴纳法定税费的，提供相关证明；

(五) 申请偿还项目工程开发贷款的, 提供有关贷款资料。

监管银行应当在完成审查后提出用款意见, 并将用款意见及相关资料报送监管部门核实。

监管部门应当在核实后出具书面核实意见。监管银行按核实后的用款意见, 依据建设项目所需逐项拨付。项目用款不符合要求的, 监管部门通知开发企业调整完善。

第十五条 监管银行应按照监管协议, 建立统一标准的商品房预售资金收入、支出台帐。

第十六条 开发企业应按月将项目建设完成的形象进度, 以及监管银行出具的预售资金收入、支出对账单报监管部门。

第十七条 开发企业办理项目不动产首次登记后, 监管部门应当及时解除对商品房预售资金的监管, 并书面通知监管银行和开发企业。

第三章 责任追究

第十八条 开发企业在办理项目不动产首次登记前有下列行为的, 由监管部门责令限期整改。

- (一) 未按规定将商品房预售资金存入监管专用账户的;
- (二) 以收取其他款项为名变相逃避监管的;
- (三) 提供虚假资料骗取商品房预售资金的;
- (四) 未按项目用款计划使用商品房预售资金的;
- (五) 存在违法、违规行为导致预售项目停工的;

(六) 预售项目存在严重质量问题的;

(七) 预售项目未能按期交付使用的;

(八) 法律、法规规定的应当暂停拨付的其他情形。

整改期间由监管部门通知监管银行不予拨付商品房预售资金。情节严重的,依法追究其相关责任。

第十九条 建设项目的监理单位提供虚假证明材料,为开发企业超前超额支取商品房预售款的,应承担相应的法律责任。

第二十条 监管银行未按监管协议履行监管职责,擅自拨付、挪用监管资金的,依照监管协议承担其相应的法律责任。

第二十一条 监管部门工作人员在商品房预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由主管机关给予行政处分;情节严重构成犯罪的,依法移送司法机关追究其刑事责任。

第四章 附 则

第二十二条 本办法自印发之日起施行。《宝丰县人民政府〈关于印发宝丰县商品房预售资金监管办法的通知〉》(宝政文〔2013〕136号)同时废止。

本办法施行前已取得商品房预售许可证的房地产开发项目,未售部分自本办法印发之日起适用。

