

信阳市人民政府办公室文件

信政办〔2022〕4号

信阳市人民政府办公室 关于印发信阳市商品房预售资金监管办法的 通 知

各县、区人民政府，各管理区、开发区，市政府有关部门：

《信阳市商品房预售资金监管办法（试行）》已经市政府第70次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

信阳市人民政府办公室

2022年1月11日

信阳市商品房预售资金监管办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强我市商品房预售资金的监督管理，保证预售资金专款专用，确保资金安全可控，有效防范房地产市场风险，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，维护房地产市场秩序，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》等法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房（包括限价商品住房）预售资金的收存、使用和监督管理工作，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）依法将其开发建设中的商品房建设项目，在获得预售许可证后至竣工验收备案前出售，由购房人按照商品房买卖合同的约定支付的全部房价款（包括首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的各种购房款）。

第四条 市、县住房和城乡建设管理部门是商品房预售资金监管的主管部门（以下简称主管部门），负责本办法的组织实施。

第五条 本办法所称监管银行，是指能够保证资金监管安全、具备规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并

与主管部门签订《商品房预售资金监管合作协议》(以下简称《合作协议》),接受其委托,配合开展商品房预售资金监管业务的商业银行。

本办法所称商品房预售资金监管协议,是指主管部门、开发企业、监管银行就预售资金的监管内容、监管额度以及违约责任等签订统一格式的三方协议(以下简称《监管协议》)。

本办法所称商品房预售资金监管专用账户,是指开发企业在监管银行设立的专门用于存取商品房预售资金的账户(以下简称《监管账户》)。

第二章 一般规定

第六条 主管部门应当按照本办法的规定,具体履行以下职责:

- (一)负责组织实施商品房预售资金监管工作;
- (二)负责商品房预售资金收支和使用的监督;
- (三)受理商品房预售资金监管中违法违规行为的投诉查处等有关工作。

第七条 人民银行、银保监部门、监管银行应当按照本办法的规定,配合主管部门,共同做好商品房预售资金的监管工作。具体履行以下职责:

人民银行对监管银行的开户信息、账户管理、结算情况进行监督检查;

银保监部门对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查；

监管银行对预售资金的收缴、使用进行监督；及时发现、上报开发企业在商品房预售资金收支方面的异常情况；及时将开户信息向人民银行备案，自觉接受本市人民银行、银保监部门、主管部门的监督。

第八条 有关部门依法对监管账户进行冻结或扣划商品房预售资金的，监管银行应当向有关部门说明监管账户和商品房预售资金的性质及用途，并及时书面告知主管部门和被监管预售资金的开发企业。

第九条 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至取得《竣工验收备案证书》后止。

商品房预售监管资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金原则上由工程建设费用（含建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设、法定税费等费用）和不可预见费（工程建设费用的 20%）组成。一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售资金。

第十条 开发企业在申请商品房预售许可前，应当选择与主管部门签订《合作协议》的商业银行开设监管账户，并与主管部门、监管银行签订三方《监管协议》。

第三章 商品房预售资金缴存

第十一条 监管银行设立预售资金监管专用账户，监管账户名称、账号应在商品房预售许可证中载明。

监管账户专用于监管资金的缴存和拨付，监管账户设立后原则上不得更改。开发企业确需变更监管银行或监管账户的，应当经主管部门批准，重新签订《监管协议》，将原监管账户的结余资金转入新监管账户。有开发贷款的，需经开发贷款发放银行同意。

开发企业在申请变更预售资金监管银行或资金账户期间，暂停该项目的网上预售。

第十二条 开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》前，应将监管银行及监管账户明确告知购房人，并协助购房人或贷款银行将购房款存入监管帐户。项目预售过程中，购房人支付的定金、首付款等购房款应由购房人账户直接存入监管账户，开发企业不得转存入其它账户。

购房人按揭贷款购买商品房的，贷款银行或住房公积金管理机构应将购房贷款直接发放至相应的监管专用账户。

第十三条 开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》后，开发企业凭监管银行出具的商品房预售资金专用帐户缴款凭证等资料，办理商品房预售合同网签备案手续。

第十四条 监管银行应当按《监管协议》建立统一标准的商品房预售资金收支台账。

第十五条 开发企业应当按月将项目建设完成的形象进度

以及监管银行出具的商品房预售资金收支对账单报主管部门。

第四章 商品房预售资金使用

第十六条 主管部门、监管银行对重点监管资金实行专款专用。专项用于支付该项目的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设、法定税费及其他相关费用，不得挪作他用。重点监管资金不得用于支付任何借（贷）款本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及开发企业员工工资等。

其他债权人申请保全预售资金监管账户的，人民法院应当对该在建工程施工情况、建筑材料购买情况等严格审查，在保证建设工程施工正常进行的情况下，方可采取保全措施；其他债权人申请执行重点监管资金请求的，人民法院不予支持。

第十七条 开发企业应当按照取得商品房预售许可证后一个月、建成层数达到规划设计总层数的二分之一、主体结构封顶、外墙装修完毕脚手架拆除、竣工验收备案等 5 个节点分别申请使用重点监管资金。

开发企业使用商品房预售资金，应当根据《监管协议》约定提出申请，并附施工、监理等单位的书面证明材料与项目形象进度等证明材料，向监管银行提交申请。监管银行应当自收到申请 2 个工作日内提出用款意见，报主管部门进行核实。主管部门审核通过后，监管银行按核实后的用款意见，应在 2 个工作日内拨付资金。

开发企业对监管银行不支付资金存在异议的，可向主管部门提出异议申请。

第十八条 预售商品房取得《竣工验收备案证书》后，开发企业凭《竣工验收备案证书》向监管银行申请注销监管帐户，经监管银行核实，由开发企业将监管账户撤销监管申请表报主管部门，主管部门审核后，开发企业到监管银行办理商品房预售资金结算手续并注销其监管帐户。

第五章 责任追究

第十九条 开发企业未按规定将商品房预售资金存入监管账户的，或未按规定使用商品房预售资金的，或以收取其他款项为由变相逃避监管的，一经查实，由主管部门责令限期整改，开发企业违反相关法律、法规、规章规定的，依照相关法律、法规、规章规定予以处罚。

第二十条 建设项目的监理单位提供虚假证明材料，为开发企业超额超前支取商品房预售款的，应当承担相应的法律责任。

第二十一条 监管银行未按《监管协议》约定，擅自拨付、挪用监管预售资金的，或未按《合作协议》约定，拒不配合主管部门开展商品房预售资金监管业务的，主管部门将暂停其预售资金监管业务，责令其限期整改，拒不整改或整改不到位，主管部门将取消其预售资金监管资格，造成损失的依法承担相应法律责任。

第二十二条 主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，依法追究责任。

第六章 附 则

第二十三条 本办法自印发之日起施行。

