**南雄市商品房预售资金监管实施细则**

**（征求意见稿）**

为了加强市区商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，保障购房者合法权益，促进房地产业的健康发展。根据《韶关市区商品房预售资金监督管理办法》（韶法审〔2017〕3号）和《韶关市住房和城乡建设管理局关于进一步加强和规范商品房预售资金监管的通知》，结合本市实际，制定本实施细则。

**第一条** 本市行政区域内申请预售许可的商品房，其预售资金的存入、支出、使用及监督管理，适用本细则。

**第二条** 本市商品房预售资金的监督管理遵循政府监管、银行配合、多方监督、专款专用的原则。

**第三条** 本细则所称商品房预售资金，是指预售人将其开发建设的商品房在取得预售许可之后，竣工备案之前预售给购房人，由购房人按合同约定支付的预购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款）。本细则所称监管银行，是指与预售人签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管账户的银行。本细则所称预售人，是指预售商品房的房地产开发经营企业（以下简称**开发企业**）。

本细则所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

**第四条** 商品房预售资金实行监管制度，**房地产业行政主管部门**（以下简称**监管部门**）负责本市范围内商品房预售资金的监督管理工作。

**第五条** 开发企业在办理《商品房预售许可证》前，开发企业应在开发项目所在地自行选择商业银行作为商品房预售资金存入账户的开户银行（以下简称“监管银行”），开立商品房预售资金监管专用账户(以下简称“监管账户”)，并与监管银行、监管部门共同签订商品房预售资金监管三方协议，商品房预售资金按照监管部门要求存入监管账户。

**第六条** 预售资金监管账户原则上应以幢为基本单位设立，一个企业有多个预售项目的，监管账户应分别设立。预售资金监管账户名称必须为基本账户+项目名称+相关楼幢号，并且预留签章要与监管账户名称一致。未设立监管账户的监管项目，**监管部门**不予发放《商品房预售许可证》，不予办理《商品房预售合同》网上签约备案、预告登记等相关事宜。

**第七条** 项目预售过程中，监管银行原则上不得变更。

**第八条** 有贷款的商品房预售项目，监管账户原则上应当开立在提供贷款的商业银行；设定土地使用权抵押或在建工程抵押的项目，预售人应当保证商品房预售资金监管银行是该项目的抵押权人。

**第九条** **监管部门在**公示《商品房预售许可证》时，应当将监管账户一并公布。开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应当将监管账户在商品房销售场所予以公示。

**第十条** 在监管项目完成现售备案前，预售资金监管账户中的商品房预售款应确保优先用于购买该项目建设必需的建筑材料（包含土建工程、外墙、铝合金门窗、水电安装、园林绿化、弱电消防、公共区域装修装饰）、设备和支付项目建设的施工进度款及建设过程中所涉及到的所有法定税费。

**第十一条** 开发企业应根据监管项目的建设方案及施工进度编制预售项目用款计划提交监管部门。

**第十二条** 开发企业不得代收、代存商品房预售款。在办理商品房预售合同备案时应提供购房者本人存入专户的现金缴款单或转账单；如用银联POS机刷卡的，必须提供购房者本人或其授权人签名确认的刷卡纸及专户银行出具已确认进入监管帐户的对账单。

**第十三条** 购房人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款（含公积金贷款）由贷款银行负责在发放贷款后可直接划入监管银行预售资金监管账户。

**第十四条** 预售人凭购房人在监管银行的缴款凭证为购房人开具售房收款收据。预售人申请办理《商品房预售合同》备案时，应当提供购房人将购房款存入监管银行资金专用账户的缴款凭证。

**第十五条** 预售商品房项目取得现售备案前，监管账户内的预留重点监管资金原则上不得低于已售商品房预售金额（网签合同总金额）的25%。商品房预售款申请使用事项，在正式受理后5个工作日内办结。

**第十六条** 开发企业申请使用商品房预售资金时，应当向**监管部门**提交下列证明材料：

（一）商品房预售款使用申请表

（二）监管账户资金流水

（三）工程进度记录表（承包单位、监理、建设单位签字盖章）

（四）工程款支付申请表（承包单位、监理、建设单位签字盖章）

（五）项目楼栋现场图

（六）预售证复印件

（七）新建商品房价格备案表

**第十七条** 有下列情形之一的，**监管部门**应书面通知监管银行暂停拨付监管账户内的全部商品房预售资金，并启动应急措施，协调相关部门监督监管账户内资金的使用：

1、开发企业存在违法违规行为导致工程停工的；

2、预售项目存在严重质量问题的；

3、预售项目未按期交付使用的；

4、监管部门认定应当暂停拨付的其他情形；

5、其他违反商品房预售资金监管的行为。

**第十八条** 开发企业预售商品房项目完成现售备案后，监管部门可根据开发企业提供的相关证明资料解除相应预售证范围内预留资金的监管。

**第十九条** 开发企业有下列行为之一的，由**监管部门**责令限期改正，暂停该开发企业在本市所有开发项目的商品房预售。

1、违反本细则规定直接收存商品房预售资金的；

2、未依照本细则规定及时将贷款转入专用账户的；

3、未依照本细则规定使用商品房预售资金的；

4、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的。

**第二十条** 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售资金的，由**监管部门**依法对相关责任单位和责任人予以处理。勘察单位、设计单位违反上述规定的，**监管部门**移交相关管理部门予以处理。

**第二十一条** 对违反本办法规定擅自拨付或使用商品房预售资金的监管银行，由**监管部门**会同相关部门按有关规定处理。

**第二十二条** **监管部门**和**监管**银行工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十三条** 2021年4月1日起，本市各房地产开发企业新取得《商品房预售许可证》的，一律按照本《实施细则》要求对商品房预售资金进行监管。