

RZCR-2018-0140003

**日照市住房和城乡建设局
中国人民银行日照市中心支行
中国银行业监督管理委员会日照监管分局** **文件**

日建发〔2018〕114号

**关于印发《日照市商品房预售资金监管
办法》的通知**

各区县住建局、商业银行，房地产开发企业：

现将《日照市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

日照市住房和城乡建设局 中国人民银行日照市中心支行

中国银行业监督管理委员会日照监管分局

2018年9月5日

日照市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，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》、《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省商品房销售条例》和《山东省商品房预售资金监管办法》等法律、法规及相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责指导和监督全市商品房预售资金监管工作。市房地产管理局负责市中心城区（日照街道、石臼街道、秦楼街道、香河街道、卧龙山街道行政管理区域，下同）商品房预售资金监管工作。

东港区、岚山区、莒县、五莲县、日照经济技术开发区、山海天旅游度假区住房和城乡建设（房地产管理）部门（以下简称房地产主管部门）负责本行政区域内商品房预售资金监管工作（其中，东港区不含日照街道、石臼街道、秦楼街道、香河街道行政管理区域，山海天旅游度假区不含卧龙山街道行政管理区域，下同）。

中国人民银行日照市中心支行负责监督管理银行业金融机构（以下简称银行机构）商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）的开立、变更、撤销和使用。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至房屋所有权首次登记终止。

第六条 各房地产主管部门应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统，实现预售资金监管信息化、自动化。

第二章 监管银行及账户

第七条 具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的银行机构，经房地产主管部门审核确认后，可以列入商品房预售资金监管合作银行（以下简称监管银行）名录，配合开展商品房预售资金监管业务。

第八条 监管银行在与房地产主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，提供相应的金融服务，并与商品房预售管理信息系统对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

第九条 预售人应当选择监管银行名录内的商业银行，开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），并与房地产主管部门、监管银行三方签订商品房预售资金监管协议。

商品房预售资金监管协议主要包括下列内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）监管资金使用节点；
- （六）监管资金的收存、支出、使用方式；
- （七）违约责任；
- （八）争议解决方式。

第十条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将预售资金监管协议在商品房预售场所与《商品房预售许可证》一并公示，并在商品房预售合同中予以明确。

房地产主管部门应当将预售资金监管协议主要内容在预售业务系统、政务网站中公开。

第十一条 预售人需变更监管银行、企业名称、监管账号、

开户范围、项目名称等相关信息的，应当到房地产主管部门、监管银行办理相关变更手续。

第三章 预售资金收存

第十二条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，预售人不得直接收存房价款。

第十三条 预售人与预购人网签商品房预售合同后，预售人向预购人出具《商品房预售资金监管交存通知单》。预购人凭《商品房预售资金监管交存通知单》将预售资金存入监管账户后，房地产主管部门按规定办理商品房预售合同备案。

预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十四条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至房地产主管部门。

第十五条 预售人应在预售方案中提出预售资金存入监管账户的工作安排与计划，并做出严格落实预售资金监管的承诺。房地产主管部门可以按照预售人的预售资金工作计划对预售项目的网签面积进行控制，预售资金存入监管账户未达到监管额度前，按照预售资金需要达到监管额度核算，放开对应网签面积；预售资金达到监管额度后，放开全部网签。

第四章 支出和使用

第十六条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目完成建筑安装和区内配套等工程建设、达到竣工综合验收条件所需的单位建筑面积费用；应当实行商品住宅全装修的，还应当将装修费用计算在内。商品房预售资金监管标准，由房地产主管部门组织相关专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定，并定期调整公布。

商品房预售资金监管额度，应参照预售资金监管标准、规划面积、项目配套设施和施工进度等因素确定。

第十七条 商品房预售资金进入监管账户后，当资金总额达到既定监管额度后，预售人方可自行提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。

第十八条 商品房预售资金监管按照工程建设进度一般分为 5 个控制节点，分别为预售许可、主体结构完成一半、主体结构封顶、单体竣工验收合格、房屋所有权首次登记。

监管资金留存比例，是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。当取得预售许可时，监管资金留存比例为 70%；主体结构完成一半节点时，监管资金留存比例为 50%；当主体结构封顶时，监管资金留存比例为 20%；当单体竣工验收合格时，监管资金留存比例为 10%；当取得房屋所有权首次登记

证书时，监管终止。

对于高层、超高层或者大体量建筑，以及使用装配式建造技术的房地产开发项目，可增加 1-2 个控制节点，但监管资金留存比例不突破上述规定。

第十九条 房地产主管部门对预售人信用评价为 AAA 级的，在信用评价有效年度内，申请预售许可项目的，在其他法定条件具备的情况下，工程形象进度达到总层数的 1/5 即可提报申请资料；降低 5 个百分点商品房预售监管资金留存比例（不含房屋所有权首次登记节点）。信用评价为 AA 级的，降低 3 个百分点商品房预售监管资金留存比例（不含房屋所有权首次登记节点）。

预售人出现失信行为被降低信用等级的，取消相应优惠政策支持。

第二十条 在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。

第二十一条 预售人申请使用商品房预售资金监管额度以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，并不得突破本办法第十八条规定的监管资金留存比例。预售人应当提交以下材料，并对材料的真实性负责：

（一）用款申请表；

（二）工程建设进度相关证明材料及影像资料：

1. 预售许可节点，提供基础工程质量验收证明、预售许可

证明；

2. 主体结构完成一半，提供施工企业、监理单位证明；
3. 主体结构封顶，提供主体结构工程质量验收证明；
4. 单体竣工验收，提供单体工程竣工验收证明；
5. 房屋所有权首次登记，提供房地产开发项目房屋所有权首次登记证明材料。

（三）预售人已经向施工单位拨付，提供已经付款相关证明；预售人拟向施工单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；

（四）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十二条 预售人申请提取商品房预售资金监管额度以内的资金，房地产主管部门应当自受理之日起3个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知单》；不符合条件的，出具不予拨付通知单。

《商品房预售监管资金拨付通知单》中应当明确资金拨付额度及方向。对预售人提供已向施工企业付款证明的，应将相应额度的资金拨付至预售人指定的银行账户；提供拟付款证明的，明确将相应额度的资金拨付至施工单位指定的银行账户。

第二十三条 房地产主管部门要优化商品房预售监管资金的核拨流程，保证及时用于商品房预售项目工程建设。

第二十四条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知单》、核对商品房预售管理信息系统的相关电子信息后拨付

相应款项。

第五章 终止和解除

第二十五条 预售人取得房屋所有权首次登记证书后，可以申请终止商品房预售资金监管，如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）终止监管申请书；
- （二）授权委托书及受托人身份证复印件；
- （三）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十六条 预售人申请终止商品房预售资金监管，房地产主管部门应当自受理之日起1个工作日内进行审核。符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，出具不予终止通知单。

第二十七条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》、核对商品房预售管理信息系统相关电子信息后终止监管。

第二十八条 预售人和预购人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房预售合同、需解除预售资金监管的，预售人可持网签合同注销证明等资料向房地产主管部门申请退回相应购房款，房地产主管部门应在2个工作日内出具《商品房预售资金监管退款通知单》。

监管银行应当按照《商品房预售资金监管退款通知单》将监管资金退回相关账户。

第六章 法律责任

第二十九条 预售人有下列行为的，房地产主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，并依法予以行政处罚：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十条 监管银行有下列行为的，房地产主管部门按照商品房预售资金监管金融服务协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经房地产主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- （四）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十一条 房地产主管部门和监管银行工作人员在预售

资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十二条 各区（管委）依据本办法执行，莒县、五莲县可依据本办法，结合当地实际，制定本行政区域内的商品房预售资金监管办法实施细则。

第三十三条 本办法自 2018 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 9 月 30 日，《日照市新建商品房预售资金监管办法》（日建发〔2014〕98 号）同时废止。

