伽师县商品房预售资金监督管理实施细则

**伽政办规〔2024〕5号**

为加强我县商品房预售资金监督管理，确保资金使用安全，保障购房人合法权益，促进房地产市场健康有序发展，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》（建设部令第131号）、《住房和城乡建设部人民银行银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《新疆维吾尔自治区商品房预售资金监管办法》等有关规定，结合我县实际，制定本实施细则。

**一、监管范围**

对县行政区域内的新建商品房（含经济适用住房）预售资金实行全程、全额监管。监管期限为自核发商品房预售许可证起至完成不动产首次登记。

**二、监管主体**

县住房和城乡建设局是商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管机构），负责建立和完善统一的预售资金监管系统（以下简称监管系统）对预售资金实施信息化管理。商品房预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）负责协助监管机构完善监管系统，提供相应的金融服务，监管预售资金的收存、支出、使用等。

**三、监管系统**

（一）必须与交易系统预售商品房网签备案相关联，做到监管资金以楼盘为基础、以套为单位关联，网签合同须注明监管银行、监管账户、监管账号。

（二）自动划分重点监管资金和非重点监管资金，对其拨付进行管理。

（三）建立预售资金监管预警机制，实时监控预售资金进出账情况。

（四）建立房地产开发企业信用评定机制，对企业日常开发经营行为及资金监管情况进行评估。

**四、监管银行**

在我县从事金融业务的商业银行，应当具备规范运营业务能力、资金监管能力、并满足网络技术条件要求，可自愿从事商品房预售资金监管业务，与监管机构签订商品房预售资金监管合作协议的商业银行，即为监管银行，承担本行商品房预售资金监管业务的监督、检查和指导工作。监管银行可委托下属分支机构建立监管账户，办理资金监管业务。监管银行需提交下列资料：

1.企业营业执照；

2.《中华人民共和国金融许可证》；

3.授权委托书；

4.经办人身份证明；

5.其他相关资料。

**五、监管账户**

（一）账户开立

房地产开发企业登录监管系统录入监管资金使用节点及企业基本信息，并向监管机构提交下列资料：

1.商品房预售资金监管账户建立审批表（附件1）；

2.企业营业执照（电子照片）；

3.地址证明（电子照片）；

4.建设工程规划许可证（电子照片）；

5.授权委托书；

6.经办人身份证明；

7.其他相关资料。

经监管机构审批后，持审批结果等资料到监管银行按项目的一幢或多幢开立监管账户。

（二）账户变更

房地产开发企业更名或监管账户开户行更名的，向监管机构提交下列资料：

1.商品房预售资金监管账户变更审批表（附件2）；

2.相关行政管理部门出具的企业名称变更证明文件；

3.监管银行出具的更名后支行名称或账号变更证明文件；

4.提供原商品房预售资金监管账户建立审批表（附件1）；

5.企业营业执照；

6.经办人身份证明；

7.授权委托书；

8.其他相关资料。

**六、监管协议**

房地产开发企业开立监管账户后，登录资金监管系统打印《伽师县商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”），与监管银行（或受监管银行委托分支机构）、监管机构三方签订监管协议，并将协议的主要内容公示于售楼场所告知购房人。同时向监管机构提交下列资料：

1.伽师县商品房预售资金监管协议；

2.工程进度和资金使用计划表；

3.授权委托书；

4.经办人身份证明；

5.测绘成果反馈单；

6.监管账户开户印鉴卡；

7.其他相关资料。

因特殊原因申请变更监管专用账户的，应当在监管资金入账前与原监管银行协商一致后到监管机构申请，经监管机构审核通过后，重新签订监管协议。

房地产开发企业依据监管协议及相关材料办理商品房预售许可证，预售许可证需标明监管账户信息。

**七、监管额度**

按（建安成本单价+小区配套设施建设成本单价）×100%，确定重点资金监管单价标准。

监管标准由县住房和城乡建设局根据建安成本及配套设施进行测定，形成标准价格单价明细（附件3），标准价格根据实际变化情况进行调整。

预售资金达到重点监管资金支取节点留存额度后，其余的预售款可根据企业情况支取，提交《商品房预售重点监管资金拨付审批表》（附件5），但必须用于本项目建设。

**八、资金入账**

房地产开发企业应当协助购房人选择下列方式将商品房预售款全部存入监管账户：

1.购房人将首付款或全款通过资金监管专用pos机或其他入账方式直接转入对应的监管账户。监管银行同时将预售款信息通过监管系统上传给监管机构。

2.购房人分期付款应按照商品房预售合同约定时间节点通过资金监管专用pos机或其他入账方式，将分期付款资金及时打入监管账户。监管银行同时将分期付款信息通过监管系统实时上传给监管机构。如未按时或未足额入账监管系统自动报警提示，监管机构及时通知房地产开发企业督促购房人2个工作日内入账。是房地产开发企业原因不入账的，监管机构关闭该企业网上签约系统，暂停该企业销售，直至入账为止。上述情况记入该企业诚信档案。

3.购房人按揭贷款受贷款人委托由贷款银行或公积金管理中心直接将贷款金额转入对应的监管账户。监管银行应及时将存入金额、购房人姓名、身份证信息、网签合同号、存入时间等信息通过监管系统上传给监管机构。

**九、施工进度现场查勘**

（一）对项目工程形象部位进行现场查勘的，房地产开发企业在申请拨付监管资金前向监管机构提交下列资料：

1.《商品房预售资金监管现场查勘申请表》（附件4）；

2.资金使用节点证明；

3.施工进度影像资料；

4.其他相关资料。

（二）监管机构收到资料后，应当在3个工作日内完成现场查勘。

（三）监管机构应当加强查勘档案资料的管理，并妥善保存查勘记录、施工进度影像等资料。

**十、资金拨付**

（一）监管资金拨付

建设项目符合下列条件时，房地产开发企业可以申请拨付监管资金：

1.完成规划总层数一半时，监管资金留存60%；

2.完成主体结构封顶时，监管资金留存30%；

3.完成单体竣工验收合格的，监管资金留存15%；

4.取得房地产开发项目竣工验收报告的，监管资金留存5%；

5.房地产开发企业完成项目首次登记或办结不动产抵押权证后即可办理解除监管。

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%。

（二）申请办理重点监管资金拨付手续应提交下列资料

1.《商品房预售重点监管资金拨付申请表》（附件5）；

2.资金使用节点证明文件：①施工进度节点，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位证明。②主体结构封顶，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位证明。③完成单体竣工验收合格的，提交工程竣工验收表。④竣工验收的，提交建设工程竣工验收备案表。⑤完成不动产首次登记的，提交不动产首次登记证明；

3.工程进度验收及付款证明书（附件6）；

4.现场勘查证明；

5.授权委托书；

6.经办人身份证明；

7.支取过重点监管资金的，开发企业再次申请拨付时，应提交上一次用款证明；

8.其他相关资料。

监管机构自受理之日起2个工作日内进行审核，并出具审批意见。

**十一、解除监管及账户注销**

房地产开发企业办理不动产首次登记后办理解除监管业务的，应当向监管机构提交下列资料：

1.商品房预售资金监管协议解除及余额拨付审批表（附件7）；

2.不动产首次登记证明；

3.授权委托书；

4.经办人身份证明；

5.其他相关资料。

经监管机构审批后，持审批结果及商品房预售资金监管账户注销审批表（附件8）等资料到监管银行办理解除监管、账户注销业务。

**十二、不明入账的处理**

购房人未按商品房合同约定交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回监管账户形成的不明入账，房地产开发企业应配合监管银行在3个工作日内予以划分确认，完成划分后方可使用该部分资金。

**十三、账务冲正**

因房地产开发企业、监管银行、购房人、发放购房贷款机构汇款失误造成应纳入监管的资金与实际缴入监管账户的资金不符时，房地产开发企业需办理冲正业务的，应首先向监管机构提交下列资料：

1.商品房预售资金监管冲正审批表（附件9）；

2.预售资金错误划入监管账户的证明文件；

3.企业营业执照；

4.授权委托书；

5.经办人身份证明；

6.其他相关资料。

经监管机构审批后，应于2个工作日内到监管银行办理冲正手续。

**十四、网签撤销退款**

房地产开发企业与购房人按照规定办理退房手续的，房地产开发企业自行结算购房款，自办理退房手续后7个工作日内予以退还。完成退还后，可通过监管系统申请提取该套房屋留存在监管专用账户中的重点监管资金（重点监管额度达到拨付节点的除外），并向监管机构提交以下资料：

1.商品房预售资金监管网签撤销退款审批表（附件10）；

2.经办人身份证明；

3.购房人身份证明；

4.授权委托书；

5.其他相关资料。

经监管机构审批后，到监管银行办理资金提取手续。

**十五、解释权**

本实施细则由县住房和城乡建设局负责解释。

**十六、实施日期**

以前办理的《商品房预售许可证》的房屋不适用本实施细则。本实施细则自2025年1月20日施行，有效期5年。

《关于印发〈伽师县商品房预售资金监督管理实施细则（试行）〉的通知》（伽政办规〔2022〕4号）同时废止。

附件：1.商品房预售资金监管账户建立审批表

      2.商品房预售资金监管账户变更审批表

      3.标准价格单价明细

      4.商品房预售资金监管现场查勘申请表

      5.商品房预售重点监管资金拨付审批表

      6.工程进度验收及付款证明书

      7.商品房预售资金监管协议解除及余额拨付审批表

      8.商品房预售资金监管账户注销审批表

      9.商品房预售资金监管冲正申请表

      10.商品房预售资金监管网签撤销退款审批表