

锡林郭勒盟行政公署办公室文件

ᠰᠢᠯᠢᠩᠭᠣᠯᠡᠮᠤ ᠠᠨᠠᠭᠠ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ ᠨᠢᠨᠠᠭᠣᠨ

锡署办发〔2023〕27号

锡林郭勒盟行政公署办公室 关于印发《锡林郭勒盟新建商品房预售资金 监管办法(试行)》的通知

各旗县市(区)人民政府(管委会),盟各有关部门单位:

《锡林郭勒盟新建商品房预售资金监管办法(试行)》已经行署2023年第9次常务会议研究通过,现印发给你们,请遵照落实。

锡林郭勒盟行政公署办公室

2023年3月29日

锡林郭勒盟新建商品房预售资金监管办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理,规范商品房预售资金的使用,防范交易风险,保障交易双方合法权益,维护房地产市场正常秩序,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》等法律法规有关规定,结合我盟实际,制定本办法。

第二条 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,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、住房公积金贷款等各项购房款项)。凡在锡林郭勒盟进行预售的房地产开发项目均适用本办法。

第三条 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。

第四条 锡林郭勒盟住房和城乡建设局负责指导全盟商品房预售资金监管工作。中国人民银行锡林郭勒盟中心支行负责监督商业银行严格按照《企业银行结算账户管理办法》(银发〔2019〕41号)办理商品房预售资金监管专用账户开立、变更和撤销业务。锡林郭勒盟自然资源局负责监督指导属地不动产登记部门办理不动

产首次登记,并将登记信息共享至住建部门。锡林郭勒银保监分局负责配合盟住房和城乡建设局开展指导、监督商品房预售资金监管等相关行业监管工作。商业银行在人民银行、银保监分局指导、监督下对专用账户落实主体责任。

各旗县市(区)房地产主管部门(以下简称“监管部门”)负责指导、监督、协调本行政区域内商品房预售资金监管的具体实施。主要履行以下职责:

- (一)督促检查商品房预售资金监管的实施情况;
- (二)办理商品房预售资金监管三方协议的签署、备案工作;
- (三)依法查处商品房预售资金收存、支出、使用中违法违规行为;
- (四)商品房预售资金监管其他有关工作。盟旗(市县)两级监管部门、人民银行和银监部门应当建立商品房预售资金监管协调机制。监管部门运用“内蒙古房地产市场监管服务平台”,加强对预售资金监管,使商品房预售许可、预售合同网签备案、预售资金监管业务实现信息实时同步。

第五条 新建商品房预售资金的监管期限自核发《商品房预售许可证》开始,至完成不动产首次登记时止。

第二章 监管银行及监管协议

第六条 监管部门应会同人民银行分支机构、银保监部门综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定能够承接

商品房预售资金监管业务的商业银行(以下简称“监管银行”),原则上符合条件的商业银行应纳尽纳。经在监管部门备案后,由监管部门通过门户网站或其他主流媒体将相关信息进行公示,由开发企业自行选择监管银行,并开设与监管部门共管账户(以下简称“监管账户”),监管银行依法依规对监管账户进行监管。

第七条 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》前,按商品房预售项目作为独立的预售资金监管对象(以下简称“监管项目”),自愿选择商业银行作为监管银行,并与监管银行及监管部门三方签订《商品房预售资金监管协议》(以下简称《协议》),一个监管项目只能对应一个监管账户,该账户仅用于商品房预售资金的收存、拨付使用,不得支取现金。

第八条 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时,按照相关法律、法规规定,在向监管部门提供的商品房预售方案中应当包括《协议》。并在《协议》中明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。《协议》需通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明。房地产开发企业应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人,将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示。

第九条 房地产开发企业在监管项目预售过程中,原则上不得变更监管银行及预售人相关信息,确需变更监管银行、监管账号、企业名称、项目名称等信息的,应及时向当地监管部门、监管银

行申请办理相关变更手续,并在变更期间暂停办理所有业务。

第三章 预售资金收存

第十条 监管项目的预售资金应当全部存入监管账户,房地产开发企业不得直接收存预购款(包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等各项购房款项)。预购人申请购房贷款的,贷款银行或住房公积金管理机构应将购房贷款全部划入到相应的监管账户。

第十一条 监管银行收到并核实预购人交存和贷款银行或公积金管理机构转入预购款的相应证明后,向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》,并将相关信息实时推送至监管部门。房地产开发企业凭预购人提供的监管银行收款凭证为预购人开具售房收款票据。且应在申请办理《商品房买卖合同》预售备案时,提供商品房预售资金存入监管账户的收款凭证。

第四章 监管资金的支出和使用

第十二条 商品房预售资金监管额度,是指监管项目建筑安装成本和项目配套工程所需的建设费用总和,全装修项目应当将装修费用计算在内。监管额度分栋计算,即:监管项目每栋的监管额度=该栋房屋建筑面积×每平方米监管标准。商品房预售资金监管标准,由当地监管部门结合项目区域、建筑结构、功能用途等

因素综合测定,并依据市场状况,动态调整。

第十三条 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。商品房预售资金监管分为9个控制节点:

(一)完成工程主体结构四分之一时,监管资金使用比例控制在80%左右;

(二)完成工程主体结构的二分之一时,监管资金使用比例控制在60%左右;

(三)完成工程主体结构四分之三时,监管资金使用比例控制在50%左右;

(四)完成工程主体结构封顶时,监管资金使用比例控制在40%左右;

(五)完成工程二次结构时,监管资金使用比例控制在30%左右;

(六)完成工程外立面装饰时,监管资金使用比例控制在20%左右;

(七)建设单位组织参建五方进行验收并取得《建设工程竣工验收监督通知书》,且水、电、气、暖等市政配套全部完工,具备使用条件,监管资金使用比例控制在10%左右;

(八)监管项目取得《建设工程竣工验收备案表》及工程竣工联合验收备案证明文件时,监管资金使用比例控制在5%左右;

(九)完成首次登记后,全额拨付监管项目的剩余监管资金(包括监管期间产生的孳息),监管终止。

如监管期间出现项目烂尾,房地产开发企业应与购房人协商,

确认解除合同的,监管账户剩余资金(包括监管期间产生的孳息)应返还购房人,资金不足以支付购房款的,应由购房人依法向开发企业追回。

第十四条 各地可根据当地房地产开发项目建设进度、预售资金收存等情况,坚持既把握原则又灵活便企,适度调整商品房预售监管资金结算方式、拨付节点和留存比例,对信用等级为优秀的房地产开发企业可以适当降低监管资金留存比例,对信用为一般及较差,或存在违反预售资金监管有关规定并造成严重后果的房地产开发企业可以适当上调资金监管留存比例。优化监管资金的核拨流程,开发企业可提前3天向监管部门提出资金拨付申请,并填写《楼幢预售监管资金拨付审核表》;监管部门从接到正式申请后,对达到节点变更条件的,要在1个工作日内完成现场复核和书面审核(如遇特殊情况可延长至2个工作日,需与申请企业进行说明)。监管部门审核通过后,及时告知监管银行,监管银行应在1个工作日内完成资金拨付,未能按时完成拨付的取消其监管资格。

第十五条 房地产开发企业申请提取商品房预售资金监管额度以内的资金,需提交用款书面申请及项目进度完成预算明细,监管部门应当及时进行必要的现场查勘,完成审核。对符合项目用款计划的,出具《商品房预售监管资金拨付通知单》,监管银行按规定拨付,并即时进行信息反馈,实现信息互通共享。

第十六条 《商品房预售监管资金拨付通知单》中应当明确监管资金拨付额度及方向。已付款的监管项目,房地产开发企业需

提供专业经营单位拨付款项证明；拟付款的监管项目，应明确将相应额度的监管资金拨付至施工、材料设备供应或者专业经营单位指定的银行账户。

第十七条 监管账户中监管额度内的资金不同于房地产开发企业自有资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。当监管账户预售资金总额达到规定的监管额度后，超出监管额度的部分，房地产开发企业可向监管部门提出用款申请，核实同意后可提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。

第五章 终止和解除

第十八条 房地产开发企业办结首次登记后，可向监管部门提出终止商品房预售资金监管书面申请，监管部门应当及时进行必要的查验，完成审核。对符合终止资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》，监管银行将剩余监管资金全部返还给房地产开发企业，终止监管，并即时进行信息反馈，实现信息互通共享。

第十九条 撤销商品房预售合同网签备案，需房地产开发企业和预购人协商一致共同到交易监管部门申请，或提供解除商品

房预售合同的生效法律文书,监管部门对撤销商品房预售合同网签备案、解除预售资金监管申请进行审核,符合条件的,准予撤销商品房预售合同网签备案,并出具《商品房预售资金监管解除通知单》。监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知单》,将相应额度的监管资金退回预购人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第六章 法律责任

第二十条 监管银行出现下列行为的,监管部门终止其监管银行资格,并由其承担相应责任,同时通报金融主管部门:

(一)未经监管部门同意,擅自拨付或超额拨付商品房预售资金的;

(二)擅自截留、挪用或者未按照拨付时限拖延支付商品房预售资金的;

(三)其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十一条 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玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,由相关部门依法予以处理。

第七章 附 则

第二十二条 在保证工程建设进度以及购房款资金安全的前

提下,房地产开发企业经监管部门、监管银行确认同意后,可采取使用商业银行开具履约保函的形式代替商品房预售资金监管,替代额度原则上不能超过监管额度的30%,履约保函开具银行与监管银行不能为同一家银行。

第二十三条 人民法院保全、执行商品房预售资金的,按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》(法〔2022〕12号)执行。

第二十四条 建立纪检监督机制,对预售资金全过程监管接受公众监督,并在盟住建局设立投诉举报电话:8109760。对监管过程中出现滥用职权、渎职的工作人员移交相关部门。

第二十五条 商品房预售资金原则上由住房和城乡建设部门监管,各地监管部门根据实际情况自行选择监管方式,如需委托第三方托管则应与第三方托管机构签订正式委托协议,并建立相应监督机制。

第二十六条 本办法由锡林郭勒盟住房和城乡建设局负责解释,自印发之日执行,《锡林郭勒盟新建商品房预售资金监管办法(试行)》(锡建房〔2021〕70号)同时废止。