

乌海市住房和城乡建设局
乌海市自然资源局
中国人民银行乌海市中心支行
中国银行保险监督管理委员会乌海监管分局

文件

乌建局政字〔2020〕55号

关于印发《乌海市商品房预售资金监管办法（试行）》的通知

三区住建局，各商业银行、房地产开发企业、相关单位：

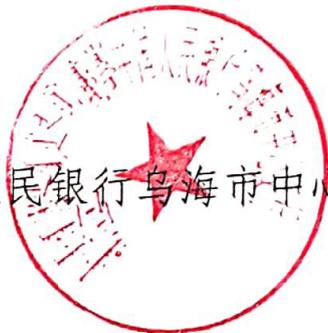
经市人民政府同意，现将《乌海市商品房预售资金监管办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



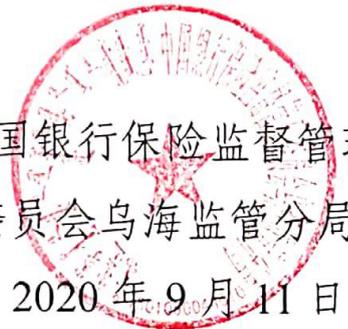
乌海市住房和城乡建设局



乌海市自然资源局



中国人民银行乌海市中心支行



中国银行保险监督管理委员会
乌海监管分局

2020年9月11日

乌海市商品房预售资金监管办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范商品房预售资金监督管理,确保商品房预售资金用于相应工程建设,降低商品房交易风险,保障商品房买卖双方合法权益,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》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)等法律法规政策规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 乌海市范围内批准预售的住宅、非住宅建设项目以及商业和住宅混合体(不包括保障性住房项目),其预售资金的收存、支出、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(下称预售资金),是指购房人按照商品房买卖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类购房款项)。

本办法所称房地产开发企业,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。

本办法所称购房人,是指购买预售商品房的单位或者个人。

第四条 新批准预售的商品房建设项目应当全部纳入预售资金监管对象范围。商品房预售资金监管,遵循“专户存储、专款专用、全程监管、节点控制”原则。

第五条 商品房预售资金监管周期,自取得《商品房预售许可证》开始,至房地产开发项目取得不动产首次登记证明文件后终止。

第六条 市房地产行政主管部门负责全市商品房预售资金监管工作的指导与监督。第三方托管机构和开设监管账户的银行(下称监管银行)协助市房地产行政主管部门进行商品房预售资金监管。

第七条 由我市国有企业成立第三方托管机构,在市房地产行政主管部门的监督指导下,可开展全市商品房预售资金托管业务。具体负责商品房预售资金专项托管账户(下称托管账户)的申请设立,开展预售资金收存、支出及预售资金使用情况监督等工作。

第八条 市人民银行负责对监管银行账户管理、结算情况进行监督检查;银监部门负责对开设监管账户的银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

市房地产行政主管部门、市人民银行和银监部门联合建立商品房预售资金监管协调机制。

第九条 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商业银行，经市房地产行政主管部门审核确认后，可列入商品房预售资金监管合作银行名录，负责开设监管账户，配合开展商品房预售资金监管业务。主要负责监管账户的开设、撤销；监管预售资金的使用情况；每日推送预售资金收支情况。

监管银行具备预售资金结算系统与商品房预售资金监管系统挂联网条件，保证收存、支出资金信息实时共享。由专业团队管理，确保预售资金收存途径保持通畅。

第二章 预售资金监管

第十条 房地产开发企业可以根据开发项目(下称监管项目)实际,在本市监管银行中自主选择银行，由第三方托管机构协助申请开立商品房预售资金专用监管账户(下称监管账户，标准名称为：监管项目名称加“商品房预售资金监管专户”字样)。

一个监管项目只能开立一个监管账户。且监管项目预售过程中,开设监管账户的银行原则上不得变更。

第十一条 第三方托管机构和开设监管账户的银行应签订《乌海市商品房预售资金委托协议》，按照协议约定协助市房地产行政主管部门完成商品房预售资金监管工作,并接受市房地产行政主管部门、市人民银行和银监部门的监督。

第三章 预售资金托管

第十二条 商品房预售资金专项托管账户（下称托管账户）由第三方托管机构申请设立，标准名称为：第三方托管机构名称加“商品房预售资金托管专户”字样。专门用于收存购房人支付给房地产开发企业的购房款。各监管银行实施监管的所有商品房开发项目，预售资金统一收存于该账户。托管账户内收存的预售资金本金不得进行现金支取、网银转账等非柜台支付操作、账户内严禁收存其他性质的资金。

第十三条 房地产开发企业申请商品房开发项目预售许可前，应按照申请预售许可批次及开发项目楼幢范围，与第三方托管机构签订《乌海市商品房（项目）预售资金托管协议》。

签订《乌海市商品房（项目）预售资金托管协议》时，房地产开发企业应向第三方托管机构提供以下资料：

- （一）监管项目工程预算清册、建设施工及工程监理招投标文件、中标通知书或依法自主发包登记表；
- （二）工程形象进度表；
- （三）商品房预售资金使用计划；
- （四）施工合同及建筑材料、设备购销合同；
- （五）其他必要材料。

第十四条 第三方托管机构根据监管项目的建筑面积，计算监管项目的托管额度，并在《乌海市商品房（项目）预售资金托

管协议》中予以载明。

托管额度是指监管项目建筑施工、设备安装、材料购置和项目配套工程所需建设费用的总和,全装修项目应当将装修费用计算在内,不含项目开发和商品房预售过程中所产生的税费。

托管额度分栋计算,即监管项目每栋的托管额度=该栋房屋建筑面积×每平方米托管标准。

商品房预售资金托管标准,由市房地产行政主管部门结合区域建筑结构、总层数、用途等因素综合测定,定期调整公布。

现执行标准为,毛坯房每平方米 2600 元,全装修房每平方米 3200 元。

第十五条 购房人在与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》的同时,需由房地产开发企业、购房人及第三方托管机构签订《乌海市商品房预售资金托管三方协议》,合同内应明确付款方式为委托第三方根据工程形象进度节点分期受限支付。第三方托管机构受房地产开发企业及购房人的委托,正式开展资金托管工作。

第四章 预售资金收存

第十六条 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》前,需保证商品房预售资金(不含待发放的按揭贷款或分期付款首期款以外的购房款)已交存至第三方托管账户。

第十七条 商品房预售资金由购房人按照商品房认购协议及商品房买卖合同约定，凭商品房预售资金监管系统打印的预售资金交存单，通过监管银行营业网点柜面或其他方式直接交存至托管账户。

购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由贷款银行或住房公积金管理部门委托银行在贷款发放后直接划转至第三方托管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

第十八条 监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况。对明显超出一般贷款发放期限的，要及时反馈市房地产行政主管部门和第三方托管机构进行调查核实。

第五章 预售资金的支出和使用

第十九条 监管项目的预售资金存入托管账户后，若资金总额达到规定托管额度，超出托管额度的部分，房地产开发企业可向第三方托管机构及监管银行以书面形式提出使用申请，经审核通过后，第三方托管机构将申请资金由托管账户转入监管账户。

第二十条 房地产开发企业申请使用监管项目在托管额度内的资金时，应当提出书面申请，并提交监管项目工程形象进度证明等材料，托管资金使用的具体审核和支出由第三方托管机构按照其与市房地产行政主管部门、监管银行共同制定的操作流程办理。

第二十一条 第三方托管机构将托管账户内的资金划入监管账户后，监管银行应监督房地产开发企业将资金专项用于项目工程建设。

第二十二条 房地产开发企业申请使用监管项目在托管额度内的资金时，第三方托管机构需按以下要求分节点、分期支付：

1. 工程施工至首层室内地平标高时，托管资金总额度的 80% 受限；

2. 完成工程主体结构的三分之一时，托管资金总额度的 65% 受限；

3. 完成工程主体结构的三分之二时，托管资金总额度的 50% 受限；

4. 完成工程主体结构封顶时，托管资金总额度的 35% 受限；

5. 完成工程外立面装饰时，托管资金总额度的 20% 受限；

6. 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，具备使用条件时，托管资金总额度的 10% 受限；

7. 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，托管资金总额度的 5% 受限；

8. 监管项目完成不动产首次登记后项目监管终止。全装修商品房完成室内装修后，经参建各方验收合格，按每平方米装修标准拨付监管资金。项目监管终止，托管资金全部付清。

全装修商品房完成室内装修后，经参建各方验收合格，按建筑面积每平方米600元标准拨付托管资金。

第二十三条 在主体结构封顶控制节点前，房地产开发企业可以凭银行出具的保函，部分抵顶商品房预售监管资金，最大不得超出托管额度的30%。

第二十四条 房地产开发企业申请使用预售资金，原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用节点向监管银行提交申请，并根据用款事项提供以下资料：

- （一）商品房预售资金使用申请书；
- （二）工程建设合同及工程监理机构出具的施工进度证明；
- （三）其他必要材料。

第二十五条 监管银行受理房地产开发企业使用商品房预售资金申请后，应派工作人员到施工现场核查工程进度，并将申请材料交至第三方托管机构进行审核。对符合申请条件的，由第三方托管机构与监管银行协调将预售资金由托管账户划转至监管账户。

对房地产开发企业提交的预售资金使用申请应在3个工作日内办结。

有下列情形之一的，由监管银行出具驳回申请拨付通知书，并说明理由：

- （一）申请资金超出用款额度的；

- (二) 未按照规定将预售资金全部存入监管账户的；
- (三) 不按照规定使用预售资金的其他情形。

第六章 监管终止和解除

第二十六条 监管项目完成不动产首次登记后，向第三方托管机构及监管银行提交终止监管申请书，申请注销监管账户。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) 房地产开发项目不动产首次登记证明文件；
- (三) 监管账户对账单；
- (四) 授权委托书及受托人身份证复印件；
- (五) 法律、法规规定的其他文件材料。

监管银行自受理申请之日起3个工作日内对房地产开发企业提交申请材料的真实性、有效性和完整性进行核实，并进行必要的现场勘查。监管银行审核通过后，由第三方托管机构进行复核，对符合终止预售资金监管条件的，向监管银行出具商品房预售资金监管终止通知单；不符合条件的，向房地产开发企业出具不予终止通知单。

在收悉第三方托管机构出具的商品房预售资金监管终止通知单后，监管银行按照《人民币银行结算账户管理办法》有关规定办理账户注销手续。

房地产开发企业申请终止监管工作办结后，第三方托管机构

及监管银行需将相关材料报市房地产行政主管部门备案。

第二十七条 房地产开发企业和购房人协商达成一致或者依生效法律文书判决解除商品房预售合同的，房地产开发企业和购房人可到市房地产行政主管部门申请撤销商品房预售合同网签备案。市房地产行政主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，符合条件和本地相关规定的，准予撤销商品房预售合同网签备案，并向监管银行出具商品房预售资金监管解除通知单。监管银行需在接到商品房预售资金监管解除通知单起4个工作日内，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第七章 风险处置

第二十八条 监管项目在中途暂停建设的，第三方托管机构及监管银行相应地暂停账户内一切资金支付。待项目恢复施工后，继续按规定支付工程建设资金。

第二十九条 若监管项目停止建设并进入破产清算程序，该项目在托管账户内的预售资金依《中华人民共和国企业破产法》有关规定处置后，托管结束。

第八章 法律责任

第三十条 房地产开发企业有下列行为之一的，由市房地产行政主管部门责令其限期改正，并暂停托管资金及监管资金拨

付；逾期不改的，关闭该项目商品房网签销售，并按照有关规定予以处理，同时记入企业诚信档案，向社会公示：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入托管账户的；

（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 第三方托管机构、监管银行违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付资金，或存在其它违规行为的，撤销其托管、监管资格。

因第三方托管机构违反规定，造成预售资金监管账户风险的，应承担相应法律责任。

购房贷款发放银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将贷款资金直接划转至托管账户的，若其承担商品房预售资金监管业务，撤销监管资格；若其未开展商品房预售资金监管业务，三年内不得开展该项业务。

对存在违规行为的监管银行、贷款发放银行，市人民银行、银监部门应依法予以严肃查处，市房地产行政主管部门可暂停与其相关业务，造成损失的，还应承担相应法律责任。

第三十二条 工程监理机构提供虚假工程施工进度证明的，

除承担相应法律责任外，记入企业诚信档案，限制其在我市继续从事工程监理业务。

第九章 附 则

第三十三条 本办法自发布之日起执行。