

广府办规〔2023〕4号

**广元市人民政府办公室
关于印发《广元市商品房预售资金
管理办法》的通知**

各县（区）人民政府，市级各部门，广元经济技术开发区、市天然气综合利用工业园区、广元国际铁路港管委会：

《广元市商品房预售资金管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

广元市人民政府办公室

2023年10月31日

广元市商品房预售资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理,顺利推进房地产项目建设,保障“商品房交易双方”的合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等法律法规和《住房和城乡建设部 中国人民银行 中国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)、《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售资金有关工作的通知》(银保监办发〔2022〕104号)等政策文件规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的商品房预售资金是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将依法取得《商品房预售许可证》的商品房出售时,由承购人按《商品房买卖合同》约定支付的购房款(包括定金、一次性付款、分期付款、按揭贷款等其他形式购房款)。

第三条 本办法适用于本市商品房预售资金的缴存、使用及其监督管理。

第四条 住房城乡建设行政主管部门是商品房预售资金监

管的主管部门(以下简称监管机构)。

市住房城乡建设行政主管部门负责全市商品房预售资金的监管和指导工作，具体承担市城区商品房预售资金归集、审批、拨付等工作。

各县(区)(含广元经济技术开发区)住房城乡建设行政主管部门负责本辖区商品房预售资金的监管工作，具体承担本辖区商品房预售资金归集、审批、拨付等工作。

第五条 商品房预售资金监管应当遵循“专户专存、专款专用”原则，确保优先用于本项目工程建设直至能够保障竣工交付。

第二章 监管协议签订和专户设立

第六条 市、县(区)住房城乡建设行政主管部门会同人民银行分支机构、金融监督管理部门，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，公开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)。人民银行广元市分行会同国家金融监督管理总局广元监管分局、市住房城乡建设局制定公开确定商品房预售资金监管业务商业银行的具体办法。

第七条 开发企业申请办理《商品房预售许可证》前，应当与监管银行、监管机构签订《广元市商品房预售资金监管协

议》（以下简称《监管协议》），设立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）。

房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。

第八条 住房城乡建设行政主管部门、房地产开发企业和商业银行应当签订《监管协议》，在签订《监管协议》时开发企业需提供监管项目成本预算清单及相应的佐证资料，并在《监管协议》中明确预售资金监管收支和使用方式、监管额度、违约责任等内容，协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《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，并在商品房销售现场显著位置以及住房城乡建设行政主管部门门户网站进行公示。

第九条 开发企业变更监管银行应当书面向监管机构申请，经同意后终止原《监管协议》。签订新的《监管协议》后，应将原监管银行账户的结余资金全部转入新的监管账户。

第三章 预售资金缴存

第十条 开发企业办理《商品房预售许可证》后，监管机构对预售项目的所有商品房进行网签限制。承购人将购房款存入监管账户，监管银行收取购房款后向承购人出具交款凭证，

开发企业依据交款凭证向承购人出具收款票据，并向监管机构申请解除该商品房的网签限制。在网签限制解除后，3个工作日内与承购人签订《商品房买卖合同》。

第十一条 承购人申请商品房按揭贷款的，贷款银行或住房公积金管理机构应当按照借款合同约定的时间和金额将按揭款直接划转至监管账户。

第十二条 开发企业应当协助承购人将购房款直接存入监管账户，不得自行收取任何形式的购房款。

第四章 预售资金监管

第十三条 预售资金监管分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指确保项目竣工交付所需的资金额度，包括项目完成建筑基础、主体、安装和配套等工程建设费、法定税费及其他相关费用，直至达到工程竣工验收条件所需费用总额。实行商品住宅全装修的，还应当将装修费用计算在内。重点监管资金额度按照工程预算清单总额的120%计算，需在监管协议中予以明确。一般监管资金是指项目收存的预售资金超过重点监管资金额度的部分，开发企业可以自行申请提取。

第十四条 房地产开发企业通过预售资金监管平台归集、申请拨付商品房预售资金，监管机构应当对商品房预售资金入账情况、工程建设进度与工程建设资金使用情况进行监管检

查。监管银行应当按照监管协议约定，配合监管部门做好商品房预售资金监管工作，按监管部门要求提供监管的商品房预售资金情况。

第十五条 监管银行必须严格按照《监管协议》约定，对监管机构核准使用的金额及收款方进行对应拨付。

第十六条 有关部门对监管账户资金进行冻结或划转的，监管银行应当及时书面告知监管机构。

第十七条 房地产开发企业向不动产登记中心申请首次登记后，持《不动产权证书》向监管机构书面申请解除预售资金监管。

第五章 预售资金使用

第十八条 商品房重点监管资金应用于本项目建设，按总量控制、分类审核拨付相结合的方式，按照基础及主体结构、装饰装修、安装及附属配套工程、法定税费、管理费、营销费及其他费用用途拨付使用。

基础及主体结构、装饰装修、安装及附属配套工程根据工程施工进度及施工合同约定的付款节点相结合的方式申请拨付，法定税费、管理费、营销费等其他相关费用按照当月实际发生额拨付。

第十九条 监管账户内资金达到商品房重点监管额度后，

开发企业可向符合条件的商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度 70%。

第二十条 开发企业申请使用重点监管资金的，应根据下列不同申请款项提交资料：

（一）商品房预售资金使用申请表。

（二）申请拨付工程进度款的，提供施工合同、项目监理单位出具的建设工程形象进度情况、结算依据、开发企业申报的项目建设成本，涉及拨付民工工资的，提供相应的拨付资料。

（三）申请拨付法定税费、管理费、销售费等相关费用的，提供相关清单、合同或者缴费资料。

（四）申请拨付监理费、设计费、造价咨询等其他费用的，应当提供相关合同或相关用途资料。

（五）法律法规规定的其他资料。

第二十一条 监管机构自受理之日起，原则上 3 个工作日内完成对用款额度、资金用途、账户余额的审核，必要时进行现场查勘。

第二十二条 有下列情形之一的，不予拨付预售资金：

（一）申请拨付资金超出用款额度的；

（二）实际用途、收款单位与合同约定不符的；

- (三) 未按照规定将预售资金全部存入监管账户的;
- (四) 提交使用预售资金资料造假的;
- (五) 不按照规定的其他情形。

第二十三条 开发企业与购房人解除购房合同的，开发企业可持网签合同注销证明文件、购房人交款凭证、退房协议等向监管机构申请退回监管账户中的购房款。

第六章 法律责任

第二十四条 开发企业有下列行为之一的，由监管部门责令限期改正，逾期不改的，由监管部门暂停其监管资金拨付审核，关闭该项目商品房买卖合同网上签约，并按照有关法律法规予以行政处罚，同时记入开发企业信用等级，向社会公示：

- (一) 未按照规定使用商品房预售资金的;
- (二) 未按照规定将房价款存入监管账户的;
- (三) 以收取其他款项为名变相逃避监管的;
- (四) 违反房地产市场管理的其他行为。

第二十五条 施工、监理等单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业骗取降低预售资金重点监管额度的，由住房城乡建设行政主管部门纳入企业信用系统，并依法追究相关责任。

第二十六条 监管银行未履行监管协议、擅自拨付监管资

金的，商业银行未按规定将按揭贷款转入监管专户的，监管机构对其终止合作资格，同时向上级主管部门通报，由其上级主管部门依法处理。

第二十七条 相关部门及商业银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权等行为的，将给予责任追究和依法处理。

第七章 附 则

第二十八条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。《广元市人民政府办公室关于印发〈广元市商品房预售资金管理办法〉的通知》（广府办发〔2019〕24 号）同时废止。

信息公开选项：主动公开

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委机关，
市法院，市检察院，广元军分区。

广元市人民政府办公室

2023年10月31日印发
