友谊县商品房预售资金监管规定

（征求意见稿）

第一条 为促进房地产市场健康发展，保障预售商品房交易双方的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，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》《黑龙江省城市房地产开发管理条例》和住建部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）等有关法律法规、政策规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 凡在本县批准预售的商品房项目（以下简称预售项目），其商品房预售资金的收存、拨付、使用和监督管理适用本规定。

第三条 本规定所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）预售商品房时，购房人按照商品房预售合同约定支付的定金、首付款以及后续付款（含商品房商业和公积金按揭贷款）等全部房价款。

第四条 县住房和城乡建设局是商品房预售资金管理的行政主管部门（以下简称监管机构），负责商品房预售资金监管工作。

第五条 商品房预售资金监督管理遵循政府监管、多方参与、专款专户、专款专存、专款专用的原则，采用全程的监督管理方式。

第六条 开发企业申请办理商品房预售许可证前，应当到监管机构委托的商业银行（以下简称监管银行）开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），按照一个商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户，并与监管银行、监管机构签订商品房预售资金监管协议。

开发企业有多个预售项目的，可以分别设立监管账户，应分别与监管银行、监管机构签订监管协议，并严格按监管协议执行。

第七条 商品房预售资金监管协议示范文本由监管机构制订，监管协议的主要内容包括：预售项目基本情况，各方的权利、义务和违约责任。

第八条 取得预售许可后，应将监管银行名称及账号与商品房预售许可证一并在售楼场所公示。

第九条 开发企业预售商品房时，应在商品房预售合同中注明商品房预售资金监管银行名称及账号，明确购房款中定金、首付款、后续付款（包括商业和公积金按揭贷款）必须存入监管银行的监管账户。

第十条 购房人在购买预售商品房时，应当将购房款直接存入监管银行监管账户，购房人支付的定金由开发企业直接转入。购房人办理商业或者公积金按揭贷款的，贷款银行应当将购房人的贷款资金直接转入商品房预售资金监管银行监管账户。

第十一条 预售资金监管期间，发生开发企业名称变更、项目转让等情形的，开发企业需办理预售资金监管相关变更手续。

第十二条 建设过程中发生工程设计、规划变更或设备更新等情形，涉及建设资金变动的，开发企业可提交设计、规划部门的变更手续、建设费用调整预算书及设备订购单，向监管机构申请变更监管资金总额。

第十三条 监管机构应通过项目中标通知书以及各类设备定购合同等资料，确定监管项目的工程建设费用总和及监管资金。

监管项目的工程建设费用总和包括项目所需的建筑、配套设备、小区绿化和市政公共基础设施、公共服务设施达到同步交付使用条件所需的建设费用。

监管资金是指监管项目从申请预售许可时的工程进度到房屋竣工交付使用时，要完成各分项工程所需投入的建设资金总和。

第十四条 在监管项目竣工备案、办理房地产初始登记前，预售资金监管账户中的商品房预售款只能用于支付本项目的工程、建筑材料、配套设施、设备等款项和有关工程建设费用。

第十五条 开发企业应当按照该预售项目的工程建设进度，分期申请使用商品房预售资金。

（一）达到主体结构封顶的，可使用存入商品房预售资金总额的50%；

（二）达到工程质量竣工验收的，可使用存入商品房预售资金总额的75%；

（三）开发企业在取得商品房现售备案后，方可申请全额拨付剩余监管资金和利息。

商品房预售资金在监管账户滞留期间执行中国人民银行利率规定。

第十六条 开发企业申请使用商品房预售资金时，应当向监管机构提交下列证明材料。

（一）商品房预售资金使用申请；

（二）经核验的《房地产开发项目手册》；

（三）监理单位出具的工程建设进度证明。

第十七条 监管机构应当自受理开发企业申请资料之日起3个工作日内完成审核。对符合条件的，出具《商品房预售监管资金申请使用核准通知书》；对不符合条件的，有下列情形之一，监管机构不予办理监管资金拨付审批手续：

（一）监管项目未达到本办法规定的各拨付节点的；

（二）开发企业申请超出用款额度部分；

（三）提交资料不实不全的；

（四）其他不符合拨付条件的情形。

第十八条 监管银行应当依据监管机构出具的《商品房预售监管资金申请使用核准通知书》和开发企业出具的转账支票金额、用途、收款人、账号，并确认无误后，于当日拨付监管资金。

第十九条 开发企业在取得商品房现售备案后，监管银行应当依据监管机构出具的《商品房预售监管资金申请使用核准通知书》，对该预售项目的预售资金解除监管。

第二十条 监管银行应在每月日前（节假日顺延）将商品房预售资金的收支情况以书面形式提供给监管机构和开发企业。

第二十一条 监管机构应当对商品房预售资金收存和使用情况进行监督，开发企业、监管银行及相关单位应当予以配合。

第二十二条 监管银行未按商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付或者挪用监管资金的，由监管银行负责追回款项，并按监管协议承担相应违约责任和法律责任。出现前述情况时，商品房预售资金监管机构暂停与该监管银行签订的监管业务，视整改情况确定是否继续履行监管银行职责。

第二十三条 商品房预售资金监管相关工作人员在监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要移交监察机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 本规定自发布之日起三十日后施行。