

关于印发《通化市商品房预售资金监督管理 实施细则》的通知

通建联发〔2022〕8号

各有关单位，各房地产开发企业，各商业银行：

为进一步加强我市商品房预售资金监督管理，通化市住房和城乡建设局、中国人民银行通化市中心支行、中国银行保险监督管理委员会通化监管分局共同制定了《通化市商品房预售资金监督管理实施细则》。现予印发，请遵照执行。

附件：通化市商品房预售资金监督管理实施细则

通化市住房和城乡建设局
中国人民银行通化市中心支行
中国银行保险监督管理委员会
通化监管分局

2022年9月30日

附件

通化市商品房预售资金监督管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强本市商品房预售资金的监督管理，确保商品房预售资金优先用于工程建设，保障购房人的合法权益，防范房地产交易风险，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》《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）有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市区（包括东昌区、二道江区、通化医药高新区管委会、吉林通化国际内陆港务区管委会）范围内取得《商品房预售许可证》的建设项目，其商品房预售资金的存入、支出、使用和监督管理工作，适用本细则。

第三条 本细则所称商品房预售资金，是指预售人将其开发的商品房预售给预购人，由预购人按合同约定支付的定金、首付款、房款（包括银行按揭贷款和分期、一次性付款和住房公积金贷款等）以及其他形式的全部购房款项。

本细则所称预售人：是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本细则所称预购人：是指购买预售商品房的法人、自然人和

其他组织。

第四条 市住房和城乡建设局（以下简称监管部门）负责本市商品房预售资金的监督管理工作。

商品房预售资金监管的管理机构是通化市房地产市场管理处（以下简称“管理机构”），负责本市商品房预售资金监管的日常工作。

中国人民银行通化市中心支行负责管理商业银行办理专用账户开立、变更和撤销业务，指导监管银行做好监管账户管理工作。

中国银行保险监督管理委员会通化监管分局（以下简称通化银保监分局）配合市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。

商业银行在各主管部门监督指导下，开展预售资金监管工作，承担监管主体责任。

第五条 商品房预售资金监督管理，遵循“专款专户、专款专存、专款专用”的原则，采用银行监管、政府指导、多方监督、保障建设的监督管理方式。

第六条 商品房预售资金要全部存入专用账户，由管理机构负责日常监管，确保预售资金优先用于商品房项目工程建设。专用账户累计入账金额超出重点监管额度部分，预售人可按照用款计划分节点进行支取使用，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。

第七条 预售人申请商品房预售许可前，应当开设商品房预售资金监管专用账户，《商品房预售许可证》应载明监管银行、监管账户等信息。

第八条 商品房预售资金监管期限自预售人取得商品房预售许可证开始，至办理不动产首次登记后止。

第二章 设立监管账户及签订监管协议

第九条 预售人在申请办理商品房预售许可前，应当向管理机构提出预售资金监管申请，确定商品房预售资金的监管银行。监管部门会同通化银保监分局、中国人民银行通化市中心支行，综合商业银行监管能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，经公开招标，选定可从事预售资金监管工作的银行。同时，以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责，以及无法承担预售资金监管工作的银行，并按前述程序相应增加监管银行。

第十条 申请商品房预售许可前，预售人应在中标银行范围内选择监管银行，按照一个预售许可证对应一个账户的原则在监管银行开立专用账户。与管理机构、监管银行三方签订《通化市商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”），并向管理机构通过商品房预售资金监管信息系统（以下简称“资金监管系统”）提供以下资料：

（一）监管项目（按幢或多幢）的工程形象进度表；

(二) 监管项目各工程节点的用款使用计划;

(三) 监管项目成本预算书。

项目各工程节点的用款使用计划是根据项目所需的基础施工、建筑安装、材料设备、配套建设等费用确定项目工程建设费用,并按照项目建设方案、施工进度编制的重点资金使用计划,重点资金使用计划应按照取得预售许可、规划设计总层数一半、主体结构封顶、达到建设工程竣工验收备案、完成不动产首次登记等五个环节设置重点资金使用节点,并合理确定每个节点的用款额度。

第十一条 监管协议示范文本,由监管部门、中国人民银行通化市中心支行、通化银保监分局共同制定。

监管协议主要包括下列内容:

(一) 当事人的名称、地址、联系人、联系方式;

(二) 监管项目的名称、坐落位置、范围;

(三) 监管账户名称、账号;

(四) 监管资金额度及使用节点;

(五) 监管资金的收存、支出、使用方式;

(六) 监管期限及解除监管的条件;

(七) 违约责任等。

第十二条 各监管银行应当将专用账户设立、变更、撤销等情况信息与资金监管系统进行数据对接,实现有关监管信息的即时传递,提供相应的金融服务。预售人须在互联网上建立客户端,

领取密钥，开通资金监管系统，从网上注册后办理商品房预售资金监管业务。

第十三条 预售人申请商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管方案，预售资金监管方案包括选定监管银行、监管账户名称、账号和监管项目的工程建设费用、各工程节点的用款使用计划以及涉及的其他情况，并提交监管协议。

预售人取得商品房预售许可后，应在售楼场所显著位置公示预售资金监管方案及监管协议，将商品房预售资金监管相关规定告知预购人。

第十四条 监管部门通过门户网站公示预售项目的监管银行、专用账户名称及账号。

第三章 预售资金监管额度及收存和使用

第十五条 项目预售过程中，预购人支付的定金、首付款等购房款应由预购人账户直接存入商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”），预售人不得转存入其他账户。

第十六条 监管银行通过资金监管系统实时共享房屋网上签约和入账信息，对预售资金收存实施监管。

预购人将定金、符合个人住房贷款规定的首付款足额存入监管账户后，方可完成商品房预售合同网签备案功能。

第十七条 预售人应当告知预购人签订商品房买卖合同后，直接将购房款存入监管账户。预购人申请贷款的，预售人应将监

管账户提供给贷款银行，作为贷款到账账户。贷款银行应将贷款直接发放至监管账户，相应条款应写入预购人贷款合同。

第十八条 商品房预售资金重点监管额度为项目总预售款的30%，总预售款以预售人办理预售许可时申报的房屋均价和批准预售的商品房面积的乘积核定。监管部门可依据市建设工程造价管理部门公布的建设项目建筑安装、区内配套等定额价格，考虑结构、用途、层数等因素，并根据市场情况及需要对商品房预售资金重点监管比例适时调整，也可以根据预售人信用程度确定其重点监管比例。

第十九条 重点监管资金由预售人分期申请使用，专项用于支付该项目自预售人取得商品房预售许可证开始，至办理不动产首次登记后止所需的施工款、法定税费及管理费等其他与该项目工程建设有关的费用。

（一）取得《商品房预售许可证》的（有地下结构的，需完成地下结构），使用资金额度不超过重点监管资金的百分之十；

（二）建成层数达到规划设计总层数一半的，累计使用资金额度不超过重点监管资金的百分之三十五；

（三）达到主体结构封顶的，累计使用资金额度不超过重点监管资金的百分之七十；

（四）达到建设工程竣工验收备案的，提交其证明文件，累计使用资金额度不超过重点监管资金的百分之九十；

（五）预售商品房完成不动产首次登记后，余款解除监管。

如遇突发事件，监管部门可另行研究调整监管额度、使用节点的临时政策，报市政府决定后调整公布。上级部门有相关政策规定的，遵照执行。

第二十条 监管账户资金未达到重点监管额度的，商品房预售资金实行全额监管；监管账户资金达到重点监管额度的，项目各幢建筑工程进度不同的，可分幢申请使用重点监管资金，也可按照多幢不同节点同时申请，余额部分可按工程进度申请使用。

第二十一条 预售人申请使用监管资金，应通过资金监管系统向管理机构提交下列材料：

- （一）商品房预售资金使用用途申请表；
- （二）商品房预售资金使用拨付申请表；
- （三）《房地产开发项目手册》；
- （四）《商品房预售许可证》；
- （五）监管节点证明文件（如申请使用重点监管资金）。

第二十二条 预售人申请使用重点监管资金，应当提交的监管节点相关材料分别为：

- （一）建成层数达到规划设计总层数一半的，应当提交项目监理单位出具的工程建设进度施工完成相关材料；
- （二）主体结构封顶的，应当提交项目监理单位出具的工程主体（结构）验收相关材料；
- （三）通过建设工程竣工验收备案的，应当提交《建设工程竣工验收备案表》；

（四）完成不动产首次登记的，应当提交不动产登记簿查询相关材料。

第二十三条 管理机构应当自受理预售人用款申请之日起五个工作日内（含配合部门对建设项目工程进度、使用用途等实地审核时限）完成对申请材料的审核，对符合条件的出具同意拨付通知书并通过资金监管系统通知监管银行，对不符合条件的，向预售人出具不予拨付通知书，并说明理由。

管理机构同意拨付的，监管银行应依据管理机构同意拨付的通知书，在两个工作日内拨付核准使用的监管资金。

第四章 变更、终止和解除

第二十四条 监管账户设立后，不得擅自变更。

第二十五条 预售项目确需变更监管银行的，应由预售人和监管银行向管理机构提出申请。变更期间，管理机构暂停该项目销售，原监管银行暂停原监管账户收付业务。

项目暂停销售后，预售人应与原监管银行解除监管协议，重新选定监管银行，开立新账户，签订监管协议；项目已销售的，还应向全部预购人及购房贷款银行告知监管银行变更情况，并将原账户内资金全部转入新开立的账户，撤销原账户。

上述事项办理完成后，预售人应持以下材料到管理机构办理监管银行变更手续，管理机构恢复该项目销售。

（一）变更监管银行申请；

- (二) 解除监管协议;
- (三) 新签订的监管协议;
- (四) 已告知预购人监管银行变更情况的有关材料;
- (五) 已告知购房贷款银行监管银行变更情况的有关材料;
- (六) 新监管银行出具的资金转入新账户的有关材料;
- (七) 原监管银行出具的原账户撤销的有关材料;
- (八) 其他相关材料。

预售项目变更监管银行的档案由管理机构保管。

第二十六条 预售资金监管期间,发生预售人名称变更、项目转让等情形的,预售人需办理预售资金监管相关变更手续。

第二十七条 预售项目完成不动产首次登记的,预售人需持房屋不动产权登记证明向管理机构提出终止监管申请。经审查符合条件的,管理机构出具《商品房预售资金监管终结申请书》,解除该项目的预售资金监管。监管银行根据《商品房预售资金监管终结申请书》解除资金监管并撤销专用账户。监管银行审核符合条件的,应在3个工作日内解除对该项目的预售资金监管,并撤销账户。对不符合申请条件的,出具不予解除监管通知书,并说明理由。

第二十八条 预售人和预购人协商一致或者持生效法律文书解除商品房预售合同办理退房手续的,预售人持撤销合同手续到管理机构提出申请,待监管银行退款成功后,管理机构审核备案。

入账资金未达到重点资金监管额度的,管理机构审核后出具

《通化市商品房预售资金退还核准通知书》（以下简称“核准通知书”）。预售人持《核准通知书》到监管银行办理退款手续，银行出具回单并留存一联《核准通知书》，预售人持银行盖章的《核准通知书》及银行出具的回单（复印件）向管理机构备案。

入账资金超过重点资金监管额度且已对超出部分进行拨付的，管理机构留存撤销合同备案手续，由预售人和预购人自行结算退房款。

第五章 监督管理

第二十九条 监管银行应切实履行预售资金监管主体责任，按公示的预售资金监管方案，加强监管账户出入账管理，落实专人负责制，完善授权审批等内部管理制度。按照本市资金监管系统相关接口规定，准确、及时上传数据，定期核查预售资金审批支出等环节的制度执行情况，自觉接受中国人民银行通化市中心支行和通化银保监分局、监管部门、管理机构及预购人家庭监督。

第三十条 监管银行发现预售人预售资金未按时、足额存入专用账户的，应及时将有关情况书面告知管理机构。

监管银行接到人民法院等对监管账户的查封、冻结或者法律规定的其他保全措施时，应将有关情况在3个工作日内书面告知管理机构。

第三十一条 管理机构应做好日常指导、监督工作，建立预售项目巡查制度，发现项目出入账违反本细则规定的，责令预售人限期改正，未按期改正的暂停钥匙盘网上签约服务功能。发现

监管银行违规的，应将相关情况报送市住房和城乡建设局和通化银保监分局。

第三十二条 预售人存在下列情形之一的，由监管部门责令其限期改正，未按期改正的暂停违规项目的钥匙盘网上签约服务功能，并将其违法违规行为记入企业信用信息系统。

（一）未按本细则规定收存、支取、使用预售资金的；

（二）以收取预付款等其他款项为由逃避资金监管的；

（三）提供虚假证明材料申请使用预售资金的；

（四）未按本细则规定向预购人贷款银行提供专用账户作为贷款到账账户的；

（五）其他违反预售资金监管规定的行为。

第三十三条 监管银行存在下列情形之一的，由管理机构上报监管部门，由监管部门移送中国人民银行通化市中心支行和通化银保监分局依法作出处理。违规情节严重的，不得监管新预售项目。

（一）不遵守投标承诺，违反预售资金监管工作方案的；

（二）未按规定审核用款申请拨付预售资金的；

（三）拖延资金拨付或擅自挪用、划扣预售资金的；

（四）发现预售人存在违规收存、支取预售资金行为，未及时报送管理机构的；

（五）未按资金监管系统数据接口规范传输数据的；

（六）其他违反预售资金监管规定的行为。

第三十四条 施工单位、监理单位提供虚假材料或采取其他方式协助预售人违规支取预售资金的，由监管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

勘察单位、设计单位违反上述规定的，由监管部门予以处理。

第三十五条 预售人、监管银行及参建各方单位在资金监管过程中发生违规行为的，由各行政主管部门依法予以处分。

预售人、监管银行违规挪用、划转、占扣预售监管资金的，应及时足额返还。挪用、划转、占扣预售监管资金或协助挪用、划转、占扣预售监管资金造成项目烂尾、侵害预购人合法权益造成严重后果的，由各行业主管部门移送公安部门行刑衔接，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 人民法院冻结、扣划监管账户内资金的，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）有关规定执行，对监管账户内资金依法审慎采取保全、执行措施，支持保障相关部门防范应对房地产项目逾期交付风险，维护购房者合法权益。

第六章 附则

第三十七条 本细则自2022年10月1日起施行，自2022年10月1日起，新申请办理销售手续的商品房项目按本通知规

定执行，本细则由通化市住房和城乡建设局负责解释。