

兰考县人民政府办公室文件

兰政办〔2023〕12号

兰考县人民政府办公室 关于印发《兰考县商品房预售资金监管 实施办法》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府有关部门：

《兰考县商品房预售资金监管实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



兰考县商品房预售资金监管实施办法

为加强新建商品房预售资金的监督管理，有效维护购房人的合法权益，促进我县房地产业良性循环和健康发展，根据有关法律法规和《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）和《开封市人民政府办公室关于印发开封市新建商品房预售资金监管办法的通知》（汴政办〔2022〕57号）文件精神，结合我县实际，制定本办法。

一、总 则

第一条 本县行政区域内新建商品房预售资金的收取、使用和监督管理工作，适用本办法。

第二条 本办法所称的新建商品房预售资金（以下简称“预售资金”），是指房地产开发企业预售商品房取得的全部收入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等款项。

第三条 本办法所称商品房预售资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工交付条件所需的费用总额。由项目工程建设费用（含建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设、法定税费等费用）和不可预见费（工程建设费用的35%）组成。一般监管资金是指超出重点监管资金以外的

预售资金。重点监管资金按以下办法计算：

项目重点监管资金=建设工程规划许可证批准面积×每平方米核定单价+不可预见费用（按35%核算）。

兰考县预售资金监管依照项目或者楼栋备案的套数对应的金额进行监管。后续监管标准由兰考县房地产主管部门依法制定并根据市场情况适时进行调整发布。

第四条 兰考县房地产主管部门为我县商品房预售资金监管的主管部门。负责兰考县商品房预售资金监管协议(以下简称监管协议)文本，明确各方权利、义务和责任，明确当地重点监管资金额度核定办法，监管方式，拨付流程以及违约责任等。

中国人民银行兰考县支行对银行办理的专用账户开立、变更和撤销业务进行监督。

兰考银保监办（以下简称“银保监部门”）负责对银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

新建商品房预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）负责对预售资金收缴、使用实施具体监管；及时将新建商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）开户信息向人民银行备案；自觉接受房地产主管部门、人民银行和银保监部门的监督。

第五条 新建商品房预售资金监管，遵循专户专存、专款专用的原则，采取重点监管方式。监管账户收取的购房款属于重点监管资金的，应当专款专用，经批准后专项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，不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地

价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。对重点监管资金，在商品房项目完成不动产首次登记前，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。

第六条 新建商品房预售资金监管期限，自房地产开发项目取得商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记后终止。

第七条 房地产主管部门要建立完善新建商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），不动产登记中心、人民银行和银保监部门要协助做好商品房网签备案管理系统、银行业务管理系统以及银联网银系统与监管系统跨行业、跨部门连接工作，共享房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款、房地产开发企业贷款等数据，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。住房公积金管理中心要协助当地房地产主管部门，建立联络人制度，共享公积金贷款相关数据。

第八条 房地产主管部门应当会同人民银行、银保监部门通过公开招标方式，综合银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接新建商品房预售资金监管业务的银行范围，并通过房地产主管部门门户网站予以公示。监管银行业务系统应当与监管系统联网，实现监管账户资金、银行按揭贷款等信息即时互通共享，并安排专人负责预售资金监管工作，确保业务办理便捷安全。

二、监管账户设立

第九条 开发企业在申请商品房预售许可前，根据建设项目

实际情况，选择与兰考县房地产主管部门签订《合作协议》的银行开设商品房预售资金监管专用账户。

开发企业在监管银行开立“非预算单位备案类专户”，应以预售项目（幢）为基本单位。按照一个商品房预售许可申请对应一个监管账户的原则开设监管账户。同一开发企业有多个预售项目（幢）的，应分别设立监管账户。一个监管账户内包含多幢的，应按工程形象进度实际情况对应重点监管资金标准执行。账户名称为：房地产开发企业名称+项目名称+后缀（楼号）。

兰考县房地产主管部门、房地产开发企业和监管银行应当签订项目三方监管协议，协议的主要内容要在项目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。监管账户名称、账号应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及房地产主管部门门户网站进行公示。

三、预售资金监管账户变更

第十条 监管账户设立后，原则上不得更改。开发企业确需变更监管银行或监管账户的，应当与原监管银行达成一致意见并报监管部门批准，重新选择监管银行，签订新的监管协议，将原监管账户的结余资金转入新监管账户。

四、预售资金监管协议签订

第十一条 开发企业开设监管账户后，与兰考县房地产主管

部门、监管银行签订统一格式的三方《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》），明确三方的权利、义务和责任。

《监管协议》应载明开发企业名称、项目名称、基本情况等，明确预售资金的收存和使用方式、监管额度、监管内容以及违约责任等。

第十二条 房地产开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》前，应将监管银行及监管账户明确告知购房人，不得向购房人提供非监管账户作为购房款收款账户。银行或住房公积金管理中心在与购房人签订个人购房贷款协议中，应明确规定发放的贷款必须存入房地产开发企业对应的监管账户，且须写明监管银行名称、监管账号。

五、预售资金交存和入账

第十三条 购房人应按《商品房买卖合同》约定的时间，将购房款直接存入监管账户。

（一）一次性付款购房的，购房人应将全部购房款直接存入监管账户，监管银行在全部购房款入账后向购房人出具购房款全额存入监管账户凭证；

（二）按揭贷款购房的，购房人应将首付款直接存入监管账户，监管银行在首付款全部入账后向购房人出具首付款全额存入监管账户凭证。按揭贷款由按揭贷款办理银行或住房公积金管理中心直接划入相应的监管账户，监管银行在按揭贷款全部入账后向购房人出具按揭贷款全额存入监管账户凭证。

按揭贷款办理银行和住房公积金管理中心在收到首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。商品房预售资金应按照规定同步存入监管账户后，房地产开发企业方可办理商品房预售合同网签备案。

六、重点监管资金使用

第十四条 房地产开发企业应当按照监管协议约定要求，向兰考县房地产主管部门提交重点监管资金用款申请。项目用款申请以项目施工进度作为编制依据，设置以下 8 个资金使用节点：

1.基础完工的，申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 30%；

2.主体结构封顶的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 60%；

3.二次结构砌筑完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 70%；

4.外墙保温完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 75%；

5.门窗安装完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 80%；

6.竣工验收的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 90%；

7.竣工备案的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 95%；

8.完成不动产首次登记的，终止监管，监管账户内余额全部转入企业一般账户。

10层以上的建筑增设一个主体施工至10层的资金使用节点，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的50%。

第十五条 房地产开发企业申请使用监管项目重点监管资金时，应当通过向兰考县房地产主管部门提出申请，并提交以下资料：

（一）申请施工进度款的，提供由项目总承包单位和监理单位出具的建设工程形象进度证明，房地产开发企业、总承包单位和监理单位对材料的真实性负责，兰考县房地产主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行必要的现场查勘；

（二）申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同。收款账户应为资金使用方的对公账户。

经审核符合拨付条件的，兰考县房地产主管部门应当在3个工作日内出具新建商品房预售资金拨付使用通知书，并完成审核后，将拨款信息传递给监管银行。监管银行应当凭兰考县房地产主管部门出具的新建商品房预售资金拨付使用通知书，及时完成款项拨付。

七、一般监管资金使用

第十六条 一般监管资金可以优先用于项目工程有关建设安装费用。

第十七条 开发企业使用一般监管资金，需向监管银行部门

提交《商品房预售资金使用申请表（一般监管资金拨付）》，监管部门应当及时提出用款意见，监管银行依据监管部门出具的用款意见后及时办理资金拨付手续。

八、申请退款业务

第十八条 购房人解除与房地产开发企业的《商品房买卖合同》后，需要在监管账户进行退款的，房地产开发企业应在监管系统上向房地产主管部门提出申请，并提交以下资料：

- （一）购房人房款存入监管账户的银行凭证；
- （二）购房人解除《商品房买卖合同》的证明。

经房地产主管部门审核同意后出具退款通知书，房地产开发企业持退款通知书去监管银行柜台办理退款手续。

九、预售资金监管账户管理及各方责任

第十九条 监管账户仅限于开发企业本项目预售资金的收存、拨付。该监管账户不可支取现金、不得办理质押、不得作为保证金账户及办理其他业务；监管银行应按照统一标准建立商品房预售资金收支台账，并按月出具其监管标的预售资金收支情况对账单，并在对账单中明确预售资金支出的用途，并及时告知房地产主管部门、人民银行和银保监部门。

第二十条 监管银行须做好监管账户监控，安排专人定期对监管账户购房款收存情况进行核查，发现房地产开发企业存在未全额存入购房款或违规挪用监管额度内资金等问题的，应当立即

停止资金拨付，并及时告知房地产主管部门、人民银行和银保监部门。

第二十一条 房地产主管部门、人民银行以及银保监部门发现违法违规行为的，要及时进行处理。

(一) 房地产开发企业存在未将预售资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管等问题的，由房地产主管部门根据监管协议的约定，暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案，并责令限期改正。

(二) 监管银行违反预售资金三方监管协议，未经房地产主管部门核实同意，擅自拨付预售资金的，由房地产主管部门、人民银行和银保监部门三方联合责令整改，监管银行负责追回款项，无法追回的由监管银行承担相应赔偿责任。监管银行违反本办法或监管协议规定的，不得再承接我县新建商品房预售资金监管业务。

(三) 按揭贷款办理银行未按规定将个人住房贷款直接发放到对应监管账户的，由房地产主管部门、人民银行和银保监部门三方联合责令改正，无法改正的由按揭贷款办理银行依法承担相应赔偿责任。

(四) 商品房建设项目的施工单位、监理单位提供虚假证明材料，帮助房地产开发企业超前超额支取预售资金的，依法承担相应赔偿责任。

第二十二条 当预售项目存在重大风险隐患时，县政府成立工作专班，采取有效措施，保障账户资金安全，预售资金优先用

于本项目工程建设

第二十三条 人民法院依法对监管账户进行查封、冻结或扣划预售资金的，监管银行应当向人民法院说明监管账户和预售资金的性质及用途，并及时书面告知房地产主管部门和房地产开发企业。

第二十四条 监管工作人员在新建商品房预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、不明入账处理

第二十五条 购房人通过电汇、网上银行转账、抵押贷款放款等方式交存购房款或划拨失败、返回监管账户形成的不明入账，造成应纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符时，应当依据银行提供的相关要求，提交相关资料到监管银行申请办理账户冲正。

十一、监管楼盘撤销

第二十六条 监管楼盘在完成房屋所有权首次登记后，开发企业可申请监管楼盘撤销业务。开发企业应当提交以下资料到不动产登记部门申请办理监管楼盘撤销：

- 1.《商品房预售资金监管楼盘撤销监管申请表》；
- 2.法定代表人、经办人身份证明，委托书。

第二十七条 监管部门自受理申请后3个工作日内完成审

核，并向开发企业出具审核意见，开发企业持审核意见到监管银行办理商品房预售资金结算手续。

十二、监管账户注销

第二十八条 监管楼盘解除监管后，开发企业可申请监管账户注销业务。开发企业应当提交以下资料到监管银行申请办理监管账户注销：

- 1.《商品房预售资金监管账户注销监管申请表》；
- 2.法定代表人、经办人身份证明，委托书。

第二十九条 经监管银行核实，由开发企业将《监管账户注销监管申请表》报监管部门，监管部门自受理申请后3个工作日内完成审核，开发企业持审核意见到监管银行注销其监管账户。

十三、附 则

第三十条 房地产开发企业信用等级评定为优秀良好等次的，在保障项目资金安全的情况下，提取比例可以适当上浮，房地产开发企业申请使用一般监管资金的，只需提供申请表。房地产开发企业因疫情、维稳风险等原因，确需非正常取用监管资金的，可申请提前支取预售监管资金；允许企业通过国有担保公司保函、银行保函等形式置换预售监管资金；监管部门填写预售监管资金支付审批表（见附件）并报县领导审批后，方可支取。预售资金监管账户可分楼栋解除，解除时兰考县房地产主管部门实时将解除信息函告兰考县住房公积金管理中心和银行，后续资金

不再发放至监管账户。

第三十一条 本办法自印发之日起施行。

附件：预售监管资金支付审批表

附件

预售监管资金支付审批表

申请单位		项目名称	
监管账户余额		项目进度	
申请拨付金额		完成工程节点	
账户名称		收款账号	
开户行			
申请支付原因：			
(签字、盖章) 年 月 日			
县政府意见：			
(签字、盖章) 年 月 日			

兰考县人民政府办公室

2023年4月6日印发