

信阳市住房和城乡建设局文件

信建房〔2022〕12号

信阳市住房和城乡建设局 关于印发信阳市商品房预售资金监管 实施细则的通知

各县（区）、管理区（开发区）住房和城乡建设局（房产服务中心）、局属各单位：

根据《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《信阳市人民政府办公室关于印发信阳市商品房预售资金监管办法的通知》（信政办〔2022〕4号）文件精神，我局制定了《信阳市商品房预售资金监管实施细则》（试行），现印发给你们，请结合工作实际抓好落实。

2022年3月28日



信阳市商品房预售资金监管实施细则

(试行)

根据《住建部 人民银行 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)和《省住建厅 中国人民银行郑州中心支行 银保监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)文件精神,为贯彻落实《信阳市商品房预售资金监管办法(试行)》(信政办〔2022〕4号)(以下简称《办法》),进一步明确和细化我市商品房预售资金监管工作,结合我市实际,制定本实施细则。

一、预售资金监管范围

在本市行政区域内经批准预售的商品房建设项目,按照《办法》及本实施细则接受商品房预售资金监管。

二、预售资金监管额度

(一)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20%)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。

(二)签订监管协议前,住建部门结合本市商品房项目建设工程综合造价、施工合同金额等,按照不同建筑结构、配套设施水平等因素,确定监管项目每平方米的建设工程造价,按照项目总建筑面积核算监管项目的建设资金总额。重点监管资金总额为监管项目的建设资金总额加上20%的不可预见费。

重点监管资金总额=建设工程规划许可证批准面积×每平方米核定单价:

多层(7层及以下,地下1层)核定单价:2500元/m²;

小高层(7层以上11层及以下,地下1层)核定单价:2600元/m²;

高层(11层以上,地下1层)核定单价:2700元/m²;

地下室每增加1层再增加500元/m²;

精装修房屋监管资金另增加850元/m²。

三、预售资金监管账户设立

(一)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,选择与住建部门签订《合作协议》的商业银行开设商品房预售资金监管专用账户。

(二)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。一个监管账户内包含多幢的,应按工程形象进度最慢的楼幢对应重点监管资金标准执行。

(三)开设监管账户应当提交以下资料:

- 1.《商品房预售资金监管账户开设申请表》(银行提供);
- 2.企业法人营业执照;
- 3.基本存款账户开户许可证;
- 4.企业法人委托书,法人、经办人身份证明;
- 5.需要提交的其他相关材料。

四、预售资金监管账户变更

(一)开发企业更名、变更预售资金监管银行或监管账户的,向住建部门提出申请,经批准后解除原《监管协议》,重新

选择监管银行，签订新的《监管协议》，将原监管账户的资金全部转入新监管账户。

(二) 开发企业在申请更名、变更预售资金监管银行或监管账户期间，暂停该项目的网上预售。

五、预售资金监管协议签订

(一) 开发企业开设监管账户后，与住建部门、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。

(二) 《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。

(三) 签订《监管协议》应当提交以下资料：

1. 房屋预测绘相关资料；
2. 企业法人营业执照及资质证书；
3. 国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程施工合同、项目总平面图；
4. 企业法人委托书，法人、经办人身份证明；
5. 需要提交的其他相关材料。

六、预售资金交存和入账

(一) 开发企业或代理销售机构应当协助购房人将商品房购房款全部存入监管账户，监管银行出具缴款凭证。缴款凭证应注明项目名称、房号、购房人姓名、监管账户、账号等内容。

(二) 购房人按照商品房买卖合同约定的方式，将购房款直接存入商品房预售资金监管专用账户，或用监管银行提供的

专用 POS 机刷卡入账。使用按揭贷款和住房公积金贷款的，由贷款银行或住房公积金管理机构将购房贷款直接转入相应的监管专用账户。

（三）按揭贷款购买商品房的，合同中应注明首期付款金额及按揭贷款金额，首付款付清后即可办理商品房合同网签备案；以一次性或分期付款方式购买商品房的，在全部房款存入预售资金监管账户后，方可办理商品房合同网签备案。

七、重点监管资金使用

（一）监管账户内预售资金超过重点监管资金预留标准后，开发企业可以根据项目建设进度申请使用重点监管资金。

（二）开发企业申请使用重点监管资金的，应当持下列材料向监管银行提出书面申请：

1. 《商品房预售资金使用申请表（重点监管资金拨付）》；
2. 用于支付建设施工进度款的，提供经住建部门备案的建设工程施工合同、施工监理单位出具的施工进度证明、施工单位出具的用款申请；
3. 用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；
4. 用于支付法定税费的，提供纳税申报表；
5. 项目楼盘施工现场勘验照片；
6. 完成房屋所有权首次登记的，应当提交《不动产登记存根》；
7. 委托书和被委托人身份证明；
8. 需要提交的其他相关材料。

监管银行应当在 2 个工作日内提出用款意见。

(三) 取得商品房预售许可证一个月后, 申请使用预售资金不得超过项目重点监管资金总额的 30%; 形象进度达到规划设计总层数二分之一的, 累计申请使用预售资金不得超过项目重点监管资金总额的 50%; 主体结构封顶的, 累计申请使用预售资金不得超过项目重点监管资金总额的 65%; 外墙装修完毕脚手架拆除的, 累计申请使用预售资金不得超过项目重点监管资金总额的 75%; 工程项目完成房屋所有权首次登记后, 可申请支取全部预售资金, 解除监管。项目未完成房屋所有权首次登记前, 监管账户内的资金余额不得低于重点监管资金总额的 5%。

(四) 开发企业将用款意见和相关材料报住建部门审核, 住建部门应当在 2 个工作日内提出审核意见。

(五) 监管银行按住建部门审核意见, 应当在 2 个工作日内拨付资金。不符合资金使用条件的, 应一次性告知开发企业存在的问题, 并在商品房预售资金监管系统中进行记录。

开发企业对监管银行不支付资金存在异议的, 可向住建部门提出异议申请。

(六) 有下列情况之一的, 停止开发企业使用重点监管资金:

1. 提供资料不符的;
2. 未按规定将预售资金存入监管账户的;
3. 监管账户余额不足的;
4. 前次用款未按规定使用的;

5. 以其它方式变相逃避监管的。

八、一般监管资金使用

(一) 一般监管资金应优先用于项目工程有关建设费。

(二) 开发企业使用一般监管资金, 需向监管银行提交《商品房预售资金使用申请表(一般监管资金拨付)》, 监管银行应当在2个工作日内提出用款意见, 开发企业将用款意见和相关材料报住建部门审核, 住建部门应当在2个工作日内提出审核意见, 监管银行依据住建部门出具的审核意见应当在2个工作日内办理资金拨付手续。

九、预售资金监管账户管理

(一) 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。

(二) 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。

(三) 住建部门应对预售资金的收支情况进行动态监管。

十、不明入账处理

(一) 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, 应当提交以下资料到监管银行申请办理账户冲正:

1. 《商品房预售资金监管冲正申请表》;

2. 企业法人营业执照, 法人、经办人身份证明和委托书;

3. 发放购房贷款或汇款形成的不明入账应当提供相关放贷银行或汇款银行出具的证明文件。

(二) 监管银行应当在 2 个工作日内提出核实意见, 开发企业将核实意见和相关材料报住建部门审核, 住建部门应当在 2 个工作日内提出审核意见, 开发企业持审核意见及时到开户银行办理冲正手续。

(三) 因银行误传数据、拨付失败形成的不明入账等原因导致账务问题, 可按照上述冲正流程处理。

十一、申请退款业务

(一) 开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的, 原则上应使用一般监管资金支付。一般监管资金不足的, 可申请使用重点监管资金。开发企业应当提交以下资料到住建部门申请办理退款:

1. 《商品房预售资金监管退房退款申请表》;
2. 商品房合同注销证明;
3. 监管银行出具的证明文件;
4. 退房人的购房缴款凭证;
5. 退房人身份证明。

(二) 住建部门自受理申请后 3 个工作日内完成审核, 并向开发企业出具书面审核意见, 开发企业持书面审核意见及时到监管银行办理退款手续。

十二、监管楼盘撤销

(一) 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住建

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. 法人、经办人身份证明，委托书；
3. 不动产登记存根。

（二）住建部门自受理申请后 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。

十三、监管账户注销

（一）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. 法人、经办人身份证明，委托书；
3. 不动产登记存根。

（二）经监管银行核实，由开发企业将《监管账户注销监管申请表》报住建部门，住建部门自受理申请后 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。

十四、各方责任

（一）开发企业应提交真实、有效的申请材料办理商品房预售资金监管的相关手续。开发企业未将商品房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、虚报工程形象进度等骗取资金拨付、擅自抽逃挪用或违规使用监管额度内资金等违规行为的，住建部门暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案，责令限期整改，同时计入

开发企业信用档案并向社会公示。情节严重的，依法予以处罚。

（二）监管银行发现开发企业预售资金未按时、足额存入监管账户的、违反《监管协议》约定使用重点监管资金的，应在2个工作日内书面告知住建部门。

有关部门依法对监管账户进行查封、冻结、扣划商品房预售资金或者法律规定的其他保全措施时，监管银行应当向有关部门说明监管账户和商品房预售资金的性质及用途，并在当日内书面告知住建部门和被监管预售资金的开发企业。

若监管银行在商品房预售资金监管中不履行《监管协议》、不配合住建部门监管核查、未经住建部门审查核定擅自向开发企业拨付重点监管资金或超额超前支付资金的，住建部门将暂停其预售资金监管业务，责令其限期整改。拒不整改或整改不到位，住建部门将取消其预售资金监管资格，人民银行、银保监部门应依法依规进行查处。

（三）建设项目的建设、监理等单位提供虚假证明材料，为开发企业超额超前支取商品房预售款的，应当承担相应的法律责任。

（四）住建部门工作人员在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，依纪依法追究责任。

十五、附则

本实施细则自下发之日起实施。