

修武县人民政府办公室
关于印发修武县商品房预售资金监管办法的
通 知

修政办〔2017〕32号

各乡（镇）政府、县政府各部门，各有关单位：

《修武县商品房预售资金监管办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2017年4月3日

修武县商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为规范商品房预售资金的监督管理，保证预售资金专款专用，保障预售商品房交易当事人的合法权益，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》等有关法律法规，结合修武县的实际情况，制定本办法。

第二条 凡在本县行政区域内经批准预售的商品房预售资金的收支、使用和监督管理工作，适用本办法。

商品房预售资金监管，应遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则，采取全程全额的监管。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业依法将其开发的商品房，在获得预售许可后竣工验收备案前出售，由承购人按合同约定支付的定金、预付款、房价款（包括预售商品房按揭贷款）、保证金等各种款项。

本办法所称监管银行（即开户银行），是指与房地产开发企业签订《修武县商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）的银行。

本办法所称商品房预售资金专用存款账户，是指房地产开发企业在监管银行设立的专门用于存取商品房预售资金的账户。

本办法所称承购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 房产管理部门是商品房预售资金监管部门，负责本

办法的组织实施。具体履行以下职责：

（一）负责制定《细则》，组织实施本县商品房预售资金监管工作；

（二）负责商品房预售资金收支和使用的监督；

（三）负责《监管协议》的备案工作；

（四）负责房地产开发企业商品房预售资金用款计划的监督工作；

（五）依法查处房地产开发企业违法收支和使用商品房预售资金的行为；

（六）协助监管银行，核实预售人在预售资金收支方面的异常行为。

第五条 监管银行应当根据本办法的规定，密切配合，共同做好商品房预售资金监管工作。主要负责：

（一）按照《监管协议》履行商品房预售资金的监管义务；

（二）按照《监管协议》建立商品房预售资金的收入、支出台账，并进行日常管理；

（三）协助商品房预售资金监管部门对商品房预售资金的使用进行监督；

（四）配合房地产开发企业做好商品房预售资金收入、使用情况的月报表工作。

第二章 监管协议

第六条 房地产开发企业在申请商品房预售许可证前，在监

管部门指定的本县商业银行设立商品房预售资金专用账户，并与监管银行签订统一格式的《监管协议》。

第七条 在签订预售资金监管协议时，开发企业应当按要求如实向监管银行提供相应资料。

第八条 房地产开发企业应当在《监管协议》签订后三个工作日内，将《监管协议》报商品房预售资金监管部门备案。

第三章 资金缴存

第九条 房地产开发企业应当按幢开设新建商品房预售资金监管账户。

第十条 开发企业与承购人签订《商品房买卖合同》时，应将预售资金监管银行及专用账户明确告知承购人，承购人凭开发企业出具的商品房预售资金缴款单将预售资金存入商品房预售资金监管银行专用账户。房地产开发企业凭相应的缴款回执单，为承购人开具售房发票。

承购人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行按房地产开发企业提供的商品房预售资金专用存款账号直接划入。

第十一条 房地产开发企业与承购人签订《商品房买卖合同》后，房地产开发企业凭银行开具的商品房预售资金专用存款账户缴款回执单等资料，到房产管理部门办理商品房合同备案手续。

第十二条 房地产开发企业应按月将项目建设工程完成的实际进度，以及监管银行出具的预售资金收入、支出对账单，报商品房预售资金监管部门。

第四章 使用管理

第十三条 房地产开发企业申请使用商品房预售资金，应编制用款计划。使用商品房预售资金应当经该项目的工程监理机构对用款计划的真实性出具证明后，向监管银行申请。监管银行应当在三个工作日内提出用款意见，在拨付款项前将用款意见及用款计划、工程监理机构的证明报商品房预售资金监管部门核实。商品房预售监管部门应当在三个工作日内完成核实。

第十四条 商品房预售资金进入监管账户后，监管部门依据工程进度、用款计划等情况，对预售资金实行动态监管。

房地产开发企业收取的商品房预售资金，只能用于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付该项目建设的施工进度款及法定税费。

第十五条 商品房建设项目竣工交付后，商品房预售监管部门根据项目竣工验收备案手续，及时解除对商品房预售资金的监管，并书面通知房地产开发企业和监管银行。房地产开发企业接到通知后，按规定办理账户注销手续。

第五章 责任追究

第十六条 房地产开发企业有下列行为，由商品房预售监管部门责令其限期改正：

- （一）未按规定使用商品房预售资金；
- （二）未按规定将预售资金存入商品房预售资金专用存款账

户；

(三)以收取其它款项为名变相收取商品房预售资金而逃避监管的。

整改期间,开发企业不得申请拨付预售资金。违反相关法律、法规、规章规定的,依照相关法律、法规、规章规定处罚。

第十七条 建设项目的监理单位提供虚假证明材料,为房地产开发企业超前超额支取商品房预售资金的,应承担相应的法律责任。

第十八条 监管银行未按监管协议履行监管职责,擅自拨付、挪用监管资金的,应承担相应的责任。对拒不改正或情节严重的,依法追究其相关责任。

第十九条 商品房预售资金监管部门及其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,依法追究 responsibility。

第六章 附则

第二十条 本办法自 2017 年 4 月 3 日起执行。