**长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则**

**（征求意见稿）**

**第一部分 总 则**

**第一条** 为进一步规范全市商品房预售资金监督管理，维护购房人合法权益，促进房地产市场健康有序发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》《长春市商品房预售资金监督管理办法》，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 凡在本市城市规划区内国有土地上取得《商品房预售许可证》的商品房项目，其商品房预售资金的交存、支取、使用及监督管理工作，适用本细则。

**第三条** 本细则所称商品房预售资金，指房地产开发企业（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按合同约定支付的全部购房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部购房款。

**第四条** 市住房保障和房屋管理局（以下简称监管部门）负责指导和监督全市商品房预售资金监管工作。长春市城市建设开发管理服务中心（以下简称监管机构）受监管部门委托负责商品房预售资金监管工作的组织和实施。

**第五条** 商品房预售资金监督期限，自核发《商品房预售许可证》始，至项目监管楼幢办理不动产首次登记后止。

1. **监管银行及监管账户的设立**

**第六条** 监管部门应当会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行（以下简称监管银行），并在监管部门网站上予以公示。监管机构与监管银行签订《长春市商品房预售资金监管金融服务框架协议》。监管银行应当通过商品房预售资金监管信息系统，及时报送预售资金入账、支取、余额等数据。

**第七条** 开发企业申请办理《商品房预售许可证》前，按照“一证一户”的原则，选择监管银行并开设商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）。监管账户名称按照“开户单位（全称）+项目名称+预售资金监管账户”命名方式进行开设。监管机构、监管银行、开发企业三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）。监管协议明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。协议主要内容要在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。

**第八条** 监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及监管部门门户网站进行公示。

**第三部分 预售资金监管额度**

**第九条** 新设立监管账户的初始监管额度为预售备案总金额的30%。已发布的《商品房预售许可证》销售面积发生变化时，《商品房预售许可证》的审批部门应书面告知监管机构，监管机构负责调整预售资金监管额度。

**第十条** 监管机构依据开发企业信用评分调整商品房预售资金监管额度，企业信用评分110分（含）以上的，监管额度下调10%；企业信用评分100分以下的，监管额度上调5%；企业信用评分90分以下的，监管额度上调10%。

**第十一条** 商品房预售资金监管额度按照“节点控制”的原则，降低监管额度。《商品房预售许可证》涉及楼栋全部达到以下工程进度后，监管额度做相应调整。

商品房毛坯交付的：

（一）建成层数达到地上总层数一半的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的20%；

（二）**主体封顶的，**商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的15%；

（三）主体砌筑、楼栋外墙装饰完毕的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的10%；

（四）**楼栋内公共区域装修、园区室内外管网配套、园区景观等建设完毕的，**商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的6%；

（五）工程竣工验收备案的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的3%；

（六）完成不动产首次登记的，预售资金监管解除。

商品房精装交付的：

（一）建成层数达到地上总层数一半的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的25%；

（二）**主体封顶的，**商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的20%；

（三）主体砌筑、楼栋外墙装饰完毕的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的15%；

（四）**楼栋内公共区域装修、园区室内外管网配套、园区景观等建设完毕的，**商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的6%；

（五）工程竣工验收备案的，商品房预售资金监管额度调整为预售备案总金额的3%；

（六）完成不动产首次登记的，预售资金监管解除。

商品房预售许可证销售范围内，同时包含毛坯交付和精装交付两种交付标准时，统一按照精装修交付监管额度执行。

**第十二条** 监管部门可结合我市实际，适时调整商品房预售资金初始监管额度，重新设定工程进度节点及各节点的监管额度。

**第四部分 预售资金的归集**

**第十三条** 商品房预售资金应当全部存入监管账户，开发企业不得以其他方式、其他账户收取商品房预售资金。

**第十四条** 购房人通过专用pos机、银行转账及监管机构认可的方式，将预售资金存入监管账户。购房人应当核对存款账户与《商品房预售许可证》上的监管账户是否一致。

**第十五条** 购房人申请购房按揭贷款的，贷款银行或公积金委托的贷款发放银行应在贷款合同中明确监管账户为贷款发放的唯一账户。

**第十六条** 预售资金归集按照“全额归集、部分沉淀”原则执行，即购房人支付的全部购房款全额归集至监管账户，监管机构可在每月月初将上一个月归集购房款的20%划拨给开发企业，由企业自行使用，不作为监管额度内资金。

**第五部分 预售资金的使用**

**第十七条** 监管账户中监管额度内的资金应当专款专用，必须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。不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、营销费用及开发企业员工工资等费用。监管额度内的资金，在项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。监管账户中超出监管额度的资金，可由开发企业自行提取使用。

**第十八条** 允许开发企业使用银行保函置换预售监管资金。监管账户内资金达到监管额度后，开发企业可申请使用银行保函置换监管额度内资金，银行保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。保函期限应当明确至完成房屋所有权首次登记止。

**第十九条** 监管部门可根据本市房地产市场发展情况，适时调整商品房预售监管资金使用政策。房地产市场低迷、项目建设资金紧张时，监管机构根据市政府或监管部门意见，允许开发企业提前使用商品房预售监管资金用于有关项目建设。监管机构依开发企业申请，可统筹使用同一项目多个监管账户内资金，通过“点对点” 的方式将监管资金拨付给项目施工方或材料供应商等收款方。收款方不得以任何形式将资金向开发企业回流，否则承担相应法律责任。

**第二十条** 房地产项目存在逾期交房风险的，可统筹使用本项目全部预售资金监管账户内资金用于项目工程建设。存在逾期交房风险项目监管账户内资金不足时，可统筹使用开发企业及关联企业开发的其他项目监管账户内资金。

**第二十一条** 房地产项目存在逾期交房风险的，属地政府可向监管部门申请将该项目预售监管资金全部拨付至属地专户，由属地政府统筹使用，确保项目交付。

**第二十二条** 开发企业与购房人解除商品房买卖合同并已履行相关手续的，监管账户余额未超过预售资金监管额度时，开发企业可向管理机构申请从监管资金中退回相应购房款；监管账户余额超过预售资金监管额度时，开发企业与购房人解除商品房预售合同的，由开发企业自行结算退款。

**第六部分 预售资金监管解除**

**第二十三条** 开发企业办理房屋所有权首次登记后，可向监管机构申请解除预售资金监管。

**第七部分 监督管理**

**第二十四条** 监管银行要严格按照监管协议做好监管账户监控，定期与监管机构进行对账，发现开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管机构。

**第二十五条** 监管银行未定期与监管机构对账、未及时拨付资金、未将贷款直接发放至监管账户的，或因监管银行信息系统建设不健全导致资金监管工作产生不良后果的，由监管机构要求监管银行限期整改，可暂停其预售资金监管业务。

**第二十六条** 监管银行未经监管机构同意，擅自拨付监管额度内资金或因监管银行原因导致监管资金被挪用的，应当负责追回资金，挪用资金无法追回的，违规银行应依法承担相应的赔偿责任。监管银行存在拒绝或拖延执行监管机构资金划转指令、未将购房人按揭贷款发放至监管账户及其他违规行为的，监管机构可暂停监管银行新增项目监管账户开立业务，责令限期整改。逾期未整改的，取消其监管银行资格，并通报银行监管部门。

**第二十七条** 开发企业直接收存商品房预售资金、以收取其他款项为名变相逃避监管、未在销售现场公示监管银行及监管账户等信息、提供虚假材料申请使用监管资金的，由监管机构责令限期改正，可暂停该开发企业及关联企业在本市城市规划区内所有开发项目的商品房预售，将其违法违规行为予以公示，并记入开发企业信用评价体系。开发企业违规将预售资金转至集团公司或挪作他用的，开发企业法人、高级管理人员、财务等部门负责人承担相应法律责任。

**第二十八条** 监管机构工作人员在商品房预售资金监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第八部分 附 则**

**第二十九条** 九台区、农安县、榆树市、德惠市、公主岭市可参照本细则执行。

**第三十条** 本细则自2023年\*月\*日起施行。施行之后2019年《长春市商品房预售资金监管办法实施细则（暂行）》同时废止。