

# 舒城县人民政府办公室文件

舒政办〔2020〕11号

---

## 舒城县人民政府办公室关于印发《舒城县商品房预售资金监管暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，开发区、万佛湖管委会，县政府有关部门：

现将《舒城县商品房预售资金监管暂行办法》印发给你们，请遵照执行。



2020年8月31日

# 舒城县商品房预售资金监管暂行办法

**第一条** 为进一步加强我县商品房预售资金监督管理，促进房地产市场健康发展，维护购房人的合法权益，防范商品房预售风险，保证商品房预售资金专款专用和商品房建设的顺利进行，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房管理办法》（建设部令第131号）、建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、六安市住房城乡建设委员会《关于印发〈六安市商品房预售资金监管暂行办法〉的通知》（六建房函〔2016〕506号）等，结合实际，制定本暂行办法。

**第二条** 县房地产主管部门核发的商品房预售许可建设项目，全部纳入预售资金监管范围，其预售资金的缴存、拨付、使用等，适用本暂行办法。

**第三条** 本暂行办法所称商品房预售资金，包括购房人支付的首付款、购房贷款（含住房公积金贷款）以及其他形式的购房款。

**第四条** 县商品房预售资金监管机构（以下简称县监管机构）负责对县房地产主管部门核发的商品房预售许可建设项目的商品房预售资金进行全额、全程监管，房地产开发企业不得以任何形式直接收存预售资金。

**第五条** 中国人民银行舒城县支行监督各商业银行做好商品房预售资金工作。在商品房预售资金监管系统开通后，有关商

业银行应与资金监管系统实行联网、实现数据信息共享，方可开设商品房预售资金监管账户。

**第六条** 房地产开发企业（以下简称开发企业）持企业法定代表人委托书、委托代理人身份证等资料，到县监管机构申领监管密钥，经审核通过后，开通监管企业平台。开发企业申请企业监管平台，应提交以下材料：

- （一）企业营业执照、机构代码证书、开发企业资质证书；
- （二）企业法定代表人身份证明；
- （三）企业监管平台管理员身份证以及法定代表人委托书；
- （四）房产测绘预测报告等县监管机构要求的其他材料。

**第七条** 开发企业在办理商品房预售许可前，应在监管平台选择商业银行，与县监管机构签署三方《商品房预售资金监管账户协议书》，方可开设预售资金监管账户。开发企业应当将监管协议的主要内容在销售场所进行公示，并告知购房人。

**第八条** 开发企业根据项目预售情况，开设资金监管账户，由县监管机构按栋分类实施监管，每栋可开设一个或多个资金监管账户，有多个预售项目的开发企业，应当分别设立预售资金监管账户。

**第九条** 开发企业商品房预售资金应直接存入监管账户。预购人以按揭贷款方式购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接转（划）入监管账户。预购人以分期付款或其他方式购买商品房的，按合同约定将购房款存入监管账户。

**第十条** 监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金应按栋核准。由监管楼栋的工程建设费用总额加 20% 公共配套设施费用。工程建设费用总额由县监管机构依据市建设工程造价管理机构确认的商品房建设工程单位综合造价乘以监管楼栋的预测建筑面积核定。商品房建设工程单位综合造价应结合区域、建筑市场变化等情况，定期调整公布。超出重点监管以外的资金是一般监管资金。

**第十一条** 监管账户内的重点监管资金确保用于与监管项目相关的工程建设、材料购置、工人工资等支出。

**第十二条** 开发企业应当按照工程进度及销售情况申请拨付重点监管资金，具体节点为：

（一）取得商品房预售许可证，销售额达到重点资金核定总额，方可申请使用重点监管资金。首次申请不超过重点监管资金核定总额的 30%，后期按工程形象进度申请拨款；

（二）建筑工程主体封顶，提交相关证明材料，经审核同意后，累计使用不超过重点监管资金核定总额的 70%；

（三）建筑工程单体竣工验收合格，提交《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》等相关证明材料，经审核同意后，累计使用不超过重点监管资金核定总额的 95%；

（五）新建住宅小区经综合查验备案，非住宅项目应办理初始登记，提交相关证明材料，经审核同意后，可解除资金监管。在解除资金监管前，监管账户内的资金余额不得低于重点监管资

金的 5%。

**第十三条** 开发企业根据预售资金缴存、工程进度等情况，登录监管平台，网上填报预售资金拨付申请，提交县监管机构审核；

（一）申请一般监管资金拨付的，可直接在监管平台申请，经审核同意后，直接拨付。

（二）申请重点监管资金拨付的，县监管机构应审核开发企业提交的相关资料，经现场勘查，达到形象进度、符合拨付条件的，在 3 个工作日内予以拨付。

**第十四条** 因开发企业与购房人解除商品房买卖合同，需要退款给购房人的，退款在一般监管资金中优先支取，不足部分可在重点监管资金中支取。

**第十五条** 对单体工程通过竣工验收，但销售额达不到重点资金核定额度，特殊时期支付农民工工资等情况，按程序审批同意后拨付。

**第十六条** 开发企业有下列行为之一的，由监管机构责令限期整改：

（一）未按规定将商品房预售资金存入监管账户的；

（二）以收取其他款项为名直接收存商品房预售资金变相逃避监管的；

（三）提供虚假资料申请拨付预售监管资金的；

（四）未按规定进行商品房预售合同网上备案和登记，并私自收取购房款未存入监管账户的；

(五) 未将商品房预售资金用于工程建设的。

整改期间，由县监管机构通知有关商业银行停止拨付商品房预售资金，并停止该项目商品房预售合同网上备案；同一项目分期开发的，停止该项目后期的商品房预售许可办理。情节严重的，按照有关规定依法予以处罚。

**第十七条** 监管机构和各监管银行工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权等行为的，依法给予处罚；构成犯罪的移交司法机关。

**第十八条** 本暂行办法由县房地产主管部门负责解释。

**第十九条** 本暂行办法自发布之日起执行，原监管办法同时废止。

---

抄送：县委有关部门，县人大办、政协办，县纪委，县法院、检察院，各群团组织，驻舒有关单位。

---

舒城县人民政府办公室

2020年8月31日印发

---