

淮南市人民政府办公室关于印发 淮南商品房预售资金监督管理 办法的通知

淮府办〔2019〕47号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南商品房预售资金监督管理办法》已经市人民政府第61次常务会议审议通过，现予以印发，请遵照执行。

2019年12月12日

淮南市商品房预售资金监督管理办法

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，确保预售资金用于工程建设，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存、使用、拨付及监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，包括购房人交付的定金、首付款、购房贷款及其他形式的购房款。

第三条 市住房保障和房产管理局负责商品房预售资金的监督管理（以下简称监管部门）。中国人民银行淮南中心支行、中国银行保险监督管理委员会淮南监管分局负责对监管银行的预售资金监管行为进行监督检查。

第四条 设立商品房预售资金专用账户的银行(以下简称监管银行)、贷款银行(含公积金贷款承办银行)、房地产开发企业、监理单位、施工企业要各司其责，相互配合，共同做好商品房预售资金的收存、使用、拨付和监督管理。

第五条 商品房预售资金监管期限自房地产开发企业取得商品房预售许可证之日起至综合查验合格。

第六条 房地产开发企业开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），应当就监管项目的基本情况、监管内容、监管时间、违约责任等内容与监管部门、监管银行共同签订商品房预售资金监管协议。

第七条 房地产开发企业开立监管专用账户时，监管部门应通过政府信息平台共享方式查验有关资料：

- （一）建设工程施工合同；
- （二）农民工工资“一卡通”专用账户；
- （三）规划总平面图；
- （四）房屋建筑面积测绘报告。

第八条 取得商品房预售许可证后，变更监管账户的，应重新签订监管协议。

第九条 监管银行要按照监管协议的内容，指派专人配合监管部门做好预售资金的管理和服务工作。有关部门依法对监管账户进行冻结和扣划的，监管银行有义务证明资金及监管账户的性质，并及时书面告知监管部门。

第十条 商品房预售项目签约现场应安装专用 POS 机，方便购房业主。商品房预售资金应当直接存入相应的监管专用账户。购房人申请购房贷款的，发放贷款单位应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至商品房预售资金监管专用账户。

第十一条 监管账户内的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楼栋达到竣工交付条件所需的工程建设费用和本楼栋应分摊的公共设施配套建设费用。监管账户资金超出重点监管资金的是一般监管资金。

第十二条 重点监管资金由监管项目的工程建设费用总额（含建筑安装工程及公共配套设施费用），加 5%—10% 不可预见费组成。工程建设费用总额由监管部门依据商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的建筑面积核定。

商品房建设工程单位综合造价由监管部门会同市城乡建设局根据建筑市场变化情况适时调整；不可预见费由监管部门根据项目情况确定。

第十三条 根据监管楼栋施工形象进度，重点监管资金按照下列规定申请使用：

（一）主体结构完成规划建设地上总层数 1/3，重点监管资金额度留存 60% 以外部分可以支取使用；

（二）主体结构完成规划建设地上总层数 2/3，重点监管资金额度留存 50% 以外部分可以支取使用；

（三）主体结构封顶，重点监管资金留存 30% 以外部分可以支取使用；

（四）外立面完工、门窗安装完毕，重点监管资金留存 20% 以外部分可以支取使用；

（五）单体工程竣工验收备案，重点监管资金留存 5% 以外

部分可以支取使用；

（六）综合查验合格后，拨付剩余监管资金。

房地产开发企业可根据监管项目工程施工形象进度申请使用重点监管资金。

第十四条 房地产开发企业申请拨付重点监管资金的，监管部门应通过政府信息共享平台或现场查看以下材料：

（一）主体结构完成节点：核实设计、施工、监理（建设）等单位签字（章）的主体结构部分工程验收记录；

（二）竣工验收备案节点：核实市城乡建设局的《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》；

（三）按施工形象进度申请：与监管银行查验项目施工进度情况，并共同确认；

（四）完成综合查验的：核实综合查验合格情况。

房地产开发企业申请一般资金拨付的，填写《淮南市商品房预售款一般监管资金拨付申请表》直接申请拨付。

第十五条 房地产开发企业按施工形象进度申请使用重点监管资金的，监管部门与监管银行应当对项目施工形象进度现场查勘，现场查勘应当在1个工作日内完成并在施工及监理单位出具的项目施工进度证明材料签字（章）确认。

监管部门应当自受理之日起2个工作日内，根据工程形象进度和账户资金情况提出审核意见，对符合本办法规定条件的，出

具同意拨付证明；不符合的，书面告知理由。

监管银行收到监管部门出具的拨付证明后，应当在1个工作日内拨付。

第十六条 房地产开发企业与购房人解除购房合同的，房地产开发企业应通知监管部门和监管银行后，办理退款手续。

第十七条 监管部门解除资金监管，撤销监管账户时，应通过政府信息共享平台核实相关公用配套设施移交情况、相关税费缴纳情况。

第十八条 房地产开发企业未按相关规定预售、销售商品房的；未按规定使用商品房预售款项的，依照《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》和《商品房销售管理办法》的有关规定进行处罚。

第十九条 房地产开发企业违反三方监管协议，逃避商品房预售资金监管的；提供虚假资料逃避监管的；未按项目用款计划挪用商品房预售资金的，按三方监管协议的约定进行整改，对整改不到位，造成项目停工的，房地产开发企业应承担法律责任。监管部门将房地产开发企业违规行为记入企业诚信档案，并通过“信用淮南”平台向社会公示。

第二十条 监管银行违反三方监管协议，协助开发企业逃避商品房预售资金监管的；提供现场不真实施工进度资料拨付监管资金的；未按拨款时限拨付监管资金的；未将购房人贷款发放至

监管账户的；未及时报送相关监管资金对账信息的，按三方监管协议约定进行处理，并报中国人民银行淮南中心支行记入信用档案。

第二十一条 违反本办法有关规定，监管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，依法依规追究责任。

第二十二条 寿县、凤台县商品房预售资金监督管理，参照本办法执行。

第二十三条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行。《淮南市中心城区商品房预售资金监督管理办法》（淮府办〔2013〕55 号）同时废止。