

桐城市住房和城乡建设局文件

桐住建字[2015]163号

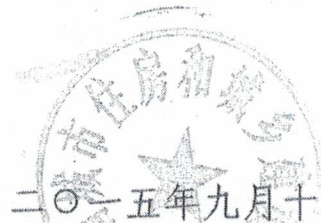


关于转发《桐城市人民政府办公室关于印发桐城市商品房预售资金监管实施细则的通知》的通知

各商业银行，各房地产开发企业，各有关单位：

为加强商品房预售款监督管理，确保商品房预售资金用于相关工程建设，防范商品房交易风险，保障预售商品房当事人的合法权益，维护房地产市场正常秩序，桐城市人民政府办公室印发了《桐城市商品房预售资金监管实施细则》（桐政办发[2015]104号）。现转发给你们，请遵照执行。

附件：桐城市人民政府办公室关于印发桐城市商品房预售资金监管实施细则的通知



二〇一五年九月十六日

桐城市人民政府办公室文件

桐政办发〔2015〕104号

桐城市人民政府办公室关于印发桐城市 商品房预售资金监管实施细则的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济技术开发区管委会，双新经济开发区筹委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《桐城市商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



桐城市商品房预售资金监管实施细则

为贯彻落实《安庆市商品房预售资金监管办法》（宜政办发〔2014〕34号）（以下简称《办法》），进一步规范商品房预售资金监管工作流程，提高监管工作效率，结合我市实际，制定本实施细则。

一、主管部门及监管机构

（一）市住房和城乡建设局为本市商品房预售资金监管的主管部门，负责对违反商品房预售资金管理的行为依法进行查处。

（二）市住房和城乡建设局住房和城乡建设科为商品房预售资金监管实施机构，具体负责商品房预售资金的监督管理工作。

二、监管范围及期限

（三）凡在我市城区和建制镇规划区国有土地上从事房地产开发的企业，新批准预售的商品房项目，其预售资金的收存、拨付、使用管理适用本细则。

（四）监管期限自取得《商品房预售许可证》开始，至该项目办理房屋初始登记，领取了《桐城市增量房确权证明书》时止。

三、监管原则

（五）商品房预售资金监管实行专款专户、专款专存、专款专用、全程全额及重点监管资金和一般监管资金相结合的原则。

四、监管银行

(6300) 100

(六)拟开展预售资金业务的商业银行应与市住建局签订《桐城市商品房预售资金监管合作协议》，取得桐城市商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统）使用权限并实行联网，方可开展预售资金监管业务。

(七)有关部门依法拟对监管账户内的监管资金进行查封、冻结、划拨的，监管银行有义务证明商品房预售资金及监管账户的性质，办理冻结手续后，及时书面告知监管部门和房地产开发企业。

(八)鼓励监管银行与房地产开发企业对监管账户内的资金办理协定存款和监管项目农民工工资代发。

五、监管账户设立

(九)房地产开发企业申请《商品房预售许可证》前，应当选择监管银行，设立监管账户，不得选择已被市住建局暂停预售资金监管业务的监管银行。按照每份商品房预售许可证申请对应一个账户的原则设立监管账户。

监管账户不得开设网银转账业务。

(十)申请设立监管账户操作流程：

1、房地产开发企业申请《商品房预售许可证》前，登录监管系统，提交并打印《桐城市商品房预售款监管账户申请表》，持申请表及以下材料向住建局申请开立监管账户：

(1)《桐城市商品房预售资金监管账户申请表》；

(2)《营业执照》；

- (3)《国有土地使用证》;
- (4)《建设工程规划许可证(副本)》;
- (5)《建筑工程施工许可证》;
- (6)项目规划总平面图;
- (7)房屋建筑面积预测报告;
- (8)施工形象进度计划;
- (9)经监理单位盖章的工程预算清册;
- (10)经市建设主管部门备案的工程施工承包合同和材料设备采购合同;
- (11)其他相关资料。

2、市住建局受理申请后,对房地产开发企业提交的开户申请资料进行审核,审核通过后,向房地产开发企业出具《桐城市商品房预售资金监管账户开户通知书》。

3、房地产开发企业持《桐城市商品房预售资金监管账户开户通知书》到监管银行开设预售资金监管账户。

六、监管协议签订及账户公示

(十一)监管银行设立监管账户后,登录监管系统录入账户信息,并下载打印《桐城市商品房预售资金监管协议》(以下简称《监管协议》)文本,与市住建局、房地产开发企业签订三方《监管协议》。

(十二)房地产开发企业应在售楼处公示每幢楼的预售资金监管账户开户银行名称、账号、地址和联系电话。

七、监管账户变更

(十三)已经设立监管账户的预售项目尚未发生销售行为的，可以申请变更监管账户，变更期间该账户范围内的商品房不得销售；已经发生销售行为的，监管账户不得变更。

(十四)房地产开发企业申请变更监管账户的，登录监管系统，上传变更申请电子文档，并向市住建局提交下列资料：

- 1、《桐城市商品房预售资金监管账户变更申请表》；
- 2、原监管银行同意变更监管账户的证明文件；
- 3、房地产开发企业关于监管项目未发生销售行为的承诺；
- 4、其他应当提供的资料。

(十五)市住建局受理申请后1个工作日内完成审核，审核通过后，向房地产开发企业出具《桐城市商品房预售资金监管账户开户通知书》和《桐城市商品房预售资金监管账户变更通知书》。房地产开发企业持开户通知书到新监管银行办理开户手续，持变更通知书到原监管银行办理销户手续。

(十六)新监管银行设立新的监管账户后，登录监管系统下载打印《监管协议》文本，与市住建局、房地产开发企业签订三方《监管协议》，原《监管协议》自动作废。

八、购房款交存和监管资金入账

(十七)房地产开发企业应在《商品房买卖合同》中明确预购人缴款的方式及具体时间、金额和监管银行名称、账号。预购人凭网签系统打印的《桐城市商品房预售资金缴款通知书》通过

银行柜台现金或转账、银联专用 POS 机方式将购房款直接存入监管账户。房地产开发企业已收取的定金应在网上签约后按照对应的缴款编号转入监管账户。

(十八) 预购人以按揭贷款(包括公积金贷款)方式购买商品房的,其按揭贷款在扣除保证金后由放贷银行或住房公积金管理部门在 3 个工作日内转至监管账户。

(十九) 房地产开发企业依据银行出具的交款凭证或银联专用 POS 机签单为预购人换领购房票据。

(二十) 房地产开发企业申请增加《商品房买卖合同》约定的首付款金额的,在合同变更后,应及时将增加的首付款存入监管账户。

(二十一) 按以上任何方式缴存房款,必须依据商品房网签合同约定足额缴存首付款,经预售资金监管系统确认无误后,方可办理网上合同备案手续。

九、监管资金使用

(二十二) 监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工交付条件所需的工程建设费用总额(含建筑安装工程、基础设施及公共配套设施费用),加 20% 不可预见费组成。工程建设费用总额依据市建设工程造价管理部门确认的商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的测绘建筑面积核定。一般监管资金是指超出核定的重点监管资金以外的资金。

(二十三) 房地产开发企业申请使用重点监管资金前, 应在监管系统内上传相应施工、采购合同和监管项目形象进度证明电子文档, 经市住建局审核通过, 可按照合同约定申请。监管项目施工形象进度应与企业上报的项目手册施工进度一致。

(二十四) 房地产开发企业申请使用重点监管资金时, 登录监管系统, 上传申请拨付的电子文档, 并提交以下资料:

1、《桐城市商品房预售资金重点监管资金拨付申请表》;

2、申请拨付至施工企业(供应商)的, 提供房地产开发企业、施工企业(供应商)及监理公司三方联合出具的《重点监管资金拨付证明表》;

3、申请拨付房地产开发企业垫付款的, 提供监理单位出具的进度证明、相应的银行进账单和收款方盖章确认的发票复印件;

4、首次拨款后, 每次申请拨款应提交上一次拨付的相关票据。

市住建局自受理之日起2个工作日内完成审核, 审核通过的, 出具《桐城市商品房预售资金监管资金拨付通知书》; 审核未通过的, 出具《不予拨付通知书》, 并告知原因。

房地产开发企业持拨付通知书到监管银行办理拨付手续, 承办银行应登录监管系统按照《桐城市商品房预售资金监管资金拨付通知书》确认拨付信息, 于1个工作日内拨付资金, 不得拖延执行。

(二十五) 重点监管资金按以下工程建设进度使用且优先保障农民工工资支付, 具体如下: 取得预售许可证后, 可使用资金

额度不超过重点监管资金的 25%；工程形象进度达到主体结构一半的，可累计使用资金额度不得超过重点监管资金的 45%；主体结构封顶的，累计使用资金额度不得超过重点监管资金的 70%；竣工验收备案后，累计使用资金额度不得超过重点监管资金的 95%；办理了房屋初始登记后，可以解除预售资金监管协议。

（二十六）税款按已销售收入的 10%（营业税及附加预提 5.5%，土地增值税预提 2%，所得税预提 2.5%）留存，留存的税款专款专用，随时申请随时支付。

（二十七）申请拨付重点监管资金，同类款项原则上每月申请拨付不超过一次。

（二十八）监管账户入账资金未达到重点监管资金总额时，实施全额资金监管；入账资金超过重点监管资金总额后，超出部分为一般监管资金，可由房地产开发企业申请从监管账户调用。

房地产开发企业申请提取一般监管资金，优先用于项目工程建设。

（二十九）房地产开发企业申请使用一般监管资金时，登录监管系统，提交《桐城市商品房预售资金一般监管资金拨付申请表》。市住建局 1 个工作日内完成审核，审核通过的，房地产开发企业在监管系统中自行打印《桐城市商品房预售资金监管资金拨付通知书》，持拨付通知书到监管银行办理拨付手续。监管项目发生非正常停工等不良状况时，暂停拨付一般监管资金。

（三十）房地产开发企业在监管系统中添加的施工和采购合

同总金额累计超过核算重点监管资金总额后，超出部分作为重点监管资金监管。

十、退款处理

(三十一) 房地产开发企业和购房人达成退房协议、撤销商品房合同备案，并办理完退房手续的，可申请退款。

(三十二) 房地产开发企业申请退款时，登录监管系统，提交《桐城市商品房预售资金监管退款申请表》，市住建局 1 个工作日内完成审核。审核通过的，房地产开发企业在监管系统中打印《桐城市商品房预售资金监管退款通知书》，持退款通知书到监管银行办理退款手续。

十一、取消监管

(三十三) 监管项目竣工办理了房屋初始登记，并领取《桐城市增量房确权证明书》后，房地产开发企业可以申请撤销监管。

(三十四) 申请取消项目监管时，房地产开发企业登录监管系统，上传申请取消的电子文档，并提交以下资料：

- 1、《桐城市商品房预售资金取消监管申请表》；
- 2、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》；
- 3、《建设工程规划核实证明》。

(三十五) 市住建局自受理之日起 1 个工作日内完成审核，符合取消条件的，出具《桐城市商品房预售资金取消监管通知书》。房地产开发企业 1 个工作日内持取消监管通知书到监管银行办理取消监管账户手续。

十二、相关责任

(三十六) 房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》擅自预售或变相预售商品房的，由市住建局按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定，责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

(三十七) 房地产开发企业未按规定在销售现场公示相关信息，且拒不整改的，暂停该项目商品房预售资金拨付，并将该行为记入企业信用档案。

(三十八) 房地产开发企业不按规定将房价款存入监管账户、不按规定将项目工程建设资金支付给相关单位、不按时进行《商品房预售合同》备案的；与购房人解除《商品房买卖合同》后，不按规定将房价款退还购房人的，由市住房和城乡建设局责令改正；情节严重或者拒不改正的，经查证属实，暂停其监管资金拨付，并同时关闭该项目商品房网上签约功能，将其违法违规行为予以公示，并记入企业信用档案。

(三十九) 房地产开发企业不按规定使用商品房预售资金的，由市住建局按照《城市商品房预售管理办法》第十四条规定，责令限期纠正，并可以处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。

(四十) 擅自向房地产开发企业拨付预售款项，或未按本细则规定将按揭贷款转至监管账户的商业银行，商品房预售资金主管部门暂停该商业银行在本市开展新项目预售资金监管业务资

格；同时将其违规违约行为向其上级主管部门通报。

（四十一）商品房预售资金监管的有关部门、机构和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊以及泄露企业秘密的，由有关部门依法追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十三、其他

（四十二）本实施细则由住房和城乡建设局负责解释，自2015年12月1日起施行。

抄送：市委、市人大、市政协办公室，驻桐有关单位。

桐城市人民政府办公室

2015年9月8日印制