

吉忽伦图苏木，五当召镇，各园区(景区)管委会，各街道，区属、
驻区各部门、单位：

现将《石拐区商品房预售资金监管办法》印发给你们，请结合
实际，认真贯彻执行。

石拐区人民政府办公室

2020年03月24日

石拐区商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金管理，防范交易风险，保障商品房买卖双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)、《包头市商品房预售资金监管办法》(包府办发〔2018〕99号)《包头市住房和城乡建设局关于做好包头市商品房预售资金监管工作的通知》、《包头市住房和城乡建设局关于进一步优化商品房预售资金监管工作的通知》(包住建房〔2019〕49号)等法律法规和文件的相关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 石拐新区范围内批准预售的住宅建设项目、商业和住宅混合体(不包括保障性住房项目和非住宅项目)，其预售资金的归集、使用和监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指购房人按照商品房买卖合同约定支付的预购房款(包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等各项购房款项)。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“企业自愿、银行配合、专户存储、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

房地产开发企业可自愿选择是否按本办法确定的模式进行预售资金监管。如不选择则预售资金监管的项目，除提供办理《商品房预(销)售许可证》

所需要件之外，建设工程形象进度必须达到项目主体封顶以上，方可申请办理《商品房预(销)售许可证》。

第五条 商品房预售资金监管期限，自房地产开发企业与第三方托管机构签订《包头市商品房(项目)预售资金托管协议》开始，至工程竣工验收备案完成并按照《建设工程规划许可证》批准要求全部配套建设完毕，达到交付使用条件后终止。

第六条 开设监管账户的银行和第三方托管机构协助区房产行政主管部门进行商品房预售资金监管。

第七条 区房产行政主管部门负责全区商品房预售资金监管工作的监督指导，处理商品房预售资金监管中违法违规行为的投诉等工作。

第八条 开设监管账户的银行要自觉接受人民银行和银监部门的监督、管理，按照行业规范加强托管账户、资金结算管理，提高资金管理合规性，降低预售资金管理、操作风险。

第二章 预售资金监管

第九条 房地产开发企业可以根据开发项目（下称“监管项目”）的实际，在本市银行中选择银行开设监管账户，开立商品房预售资金专用存款账户（下称“监管账户”）。

一个监管项目只能开立一个监管账户。

监管项目预售过程中，开设监管账户的银行原则上不得变更。

第十条 房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》前，应当就监管项目的基本情况、监管内容、违约责任等内容与区房产行政主管部门商品房预售资金监管机构签订《商品房预售资金监管协议》。

第十一条 开设监管账户的银行应按照《商品房预售资金监管协议》的约定，协助区房产行政主管部门做好商品房预售资金监管工作，接受区房产行政主管部门、人民银行和银监部门的监督。

第三章 预售资金托管

第十二条 区房产行政主管部门委托第三方托管机构，配合实施预售资金托管工作。该托管机构设立专项托管账户，接受购房人、房地产开发企业的委托，行使以下职责：

- （一）商品房预售资金的归集；
- （二）商品房预售资金的存管；
- （三）商品房预售资金的支付；
- （四）配合相关部门做好风险项目处置等工作。

第十三条 监管项目的预售资金应全部存入第三方托管机构设立的托管账户内。购房人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接划入托管账户。房地产开发企业不得直接收取定金、预付款、购房款（包括预售商品房按揭贷款）等各种款项。

第十四条 区房产行政主管部门定期核查房地产开发企业商品房预售情况，发现商品房预售资金未按时、足额存入监管账户的，应立即责令房

地产开发企业停止该项目商品房预售许可，向社会公告并将该企业纳入不良信用档案。企业整改上述违规行为后方可恢复商品房预售许可。

第十五条 房地产开发企业在签订《商品房预售资金监管协议》后，还要就项目的基本情况、托管内容、托管时间、违约责任等内容与第三方托管机构签订《商品房预售资金托管合作协议》。

第十六条 房地产开发企业应当将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示。

第十七条 托管机构根据监管项目的建筑面积，计算监管项目的监管额度，并在《商品房预售资金托管合作协议》中予以载明。

监管额度是指监管项目建筑安装成本和项目配套工程所需的建设费用总和，全装修项目应当将装修费用计算在内。

监管额度分栋计算，即监管项目每栋的监管额度=该栋房屋建筑面积×每平方米监管标准。

商品房预售资金监管标准，由区房产行政主管部门结合区域、建筑结构、总层数、用途等因素综合测定，定期调整公布。

现执行标准为，砖混结构毛坯房每平方米 2800 元，全装修房每平方米 3500 元；框架（框剪）结构毛坯房每平方米 3300 元，全装修房每平方米 4000 元。

第十八条 购房人在与房地产开发企业签订商品房买卖合同的同时，由房地产开发企业、购房人与托管机构签订《商品房预售资金托管三方协议》，托管机构受房地产开发企业及购房人的委托，正式开展资金托管工作。

第四章 预售资金使用拨付

第十九条 监管项目的预售资金存入托管账户后，当资金总额达到规定监管额度后，超出监管额度的部分，房地产开发企业可向托管机构提出使用申请，托管机构审核后将资金转入银行监管账户，房地产开发企业可支取使用，并优先用于工程建设。

第二十条 房地产开发企业申请使用监管项目在监管额度内的资金时，应当提出书面申请，并提交监管项目工程形象进度证明等材料，监管资金使用的具体审核和拨付按照区房产行政主管部门会同监管银行、第三方托管机构制定的操作流程办理。

第二十一条 房地产开发企业使用监管额度内的资金，可按以下要求分节点分期支付：

- 1.工程施工至首层室内地坪标高时，监管资金总额度的 80%受限;
- 2.完成工程主体结构的三分之一时，监管资金总额度的 65%受限;
- 3.完成工程主体结构的三分之二时，监管资金总额度的 50%受限;
- 4.工程主体结构封顶时，监管资金总额度的 35%受限;
- 5.工程完成外立面装饰时，监管资金总额度的 20%受限;
- 6.建设单位组织参建五方（规划、土地、消防、人防、档案等）进行验收合格并取得《建设工程竣工验收监督报告》，且水、电、气、暖等市政配套全部完工，具备使用条件，监管资金总额度的 10%受限;
- 7.监管项目取得《建设工程竣工验收备案表》、且通过联合验收之后，托管账户内的剩余资金可全部拨付房地产开发企业，项目监管终止。

全装修商品房完成室内装修后，经参建各方验收合格，按建筑面积每平方米 700 元拨付监管资金。

第二十二条 托管机构将托管账户内的资金划入监管账户后，开设监管账户的银行应监督房地产开发企业将资金专项用于项目工程建设。

第二十三条 房地产开发企业与购房人协商一致或者依生效法律文书判决解除商品房买卖合同的，应到区房产行政主管部门申请注销商品房合同网签备案。购房人和贷款银行可依据我区房产行政主管部门提供的合同备案注销手续，向开设监管账户的银行申请将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第五章 监管终止和解除

第二十四条 监管项目工程竣工验收备案完成，并按照《建设工程规划许可证》批准要求全部配套建设完毕、达到交付使用条件后，房地产开发企业凭相关证明材料向监管银行申请注销监管账户，开设监管账户的银行应当按照《人民币银行结算账户管理办法》有关规定办理账户注销手续。

第六章 风险处置

第二十五条 监管项目在中途停止建设的，开设监管账户的银行、托管机构暂停账户内的资金支付。待项目恢复施工后，开设监管账户的银行、托管机构继续按规定支付工程建设资金。

第二十六条 若监管项目停止建设后，经破产清算等程序进行退房处理，托管账户内已支付给房地产开发企业的购房资金由房地产开发企业退款

给相应购房人，托管账户内的剩余资金由托管机构委托破产管理人退款给相应购房人后，托管结束。

第七章 附 则

第二十七条 与本办法配套的商品房预售资金第三方托管机构组建方案、商品房预售资金监管平台建设方案同步实施。

第二十八条 本办法自发布之日起执行。本办法由区住房和城乡建设局负责解释。