

亳州市人民政府办公室关于印发亳州市商品房 预售资金监管办法的通知

亳政办秘〔2018〕113号

各县、区人民政府，亳州经开区管委会，亳芜现代产业园区管委会，市政府有关部门：

《亳州市商品房预售资金监管办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

亳州市人民政府办公室

2018年6月22日

（此件公开发布）



亳州市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为维护房地产市场秩序,规范我市商品房预售资金的监督管理,保证预售资金专款专用,保障预售商品房交易当事人的合法权益,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》(建设部令第131号)和《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房〔2010〕53号)等有关法律、法规、规章和规范性文件规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 凡在我市市区(含谯城区、亳州经济开发区、亳芜现代产业园区)经批准预售商品房预售资金的收支、使用和监督管理工作,适用本办法。

第三条 本办法所称预售人,是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称预购人,是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称商品房预售资金,是指预售人依法将其开发的商品房,在竣工验收备案前出售,由预购人按合同约定支付的定金、预付款、后续付款(包括预售商品房按揭贷款)、保证金等购房

资金。

本办法所称监管银行（即开户银行），是指与预售人签订商品房预售资金监管协议，受托监管预售资金的银行。

本办法所称商品房预售资金监管帐户（以下简称监管账户），是指预售人在监管银行设立的专门用于存取商品房预售资金的帐户。

第四条 市房地产管理部门是商品房预售资金监管部门，负责本办法的组织实施工作；会同人民银行亳州市中心支行、亳州银监分局制定本办法的实施细则，拟定适合本办法的监管协议；依法查处预售人违法收取和使用商品房预售资金的行为，确保预售项目按期竣工并交付使用。

第五条 监管银行应当按照本办法的规定，严格履行监管协议，协助监管部门做好商品房预售资金的监管工作。

第二章 监管协议和监管账户

第六条 预售人在预售商品房前，应与监管银行和房地产管理部门签订统一格式的《监管协议》，明确预售项目的监管总额、各方的权利和义务。

第七条 预售人应当根据《中国人民银行账户管理办法》及资金监管协议在监管银行开设监管账户。监管帐户对应多个预售许可证的，监管资金数额合并计算。



第八条 有开发项目贷款的预售人，监管银行原则上应选择贷款银行。

第九条 监管账户开设后，监管银行出具统一格式的预售资金监管承保函，预售人持预售资金监管承保函办理商品房预售许可证。

有关部门查封监管账户时，监管银行有义务向查封部门告知账户性质和查封后果，并及时通报房地产管理部门。

第三章 商品房预售资金的收入管理

第十条 商品房预售资金应直接存入或划入相应监管账户。预购人的按揭贷款由贷款银行转入监管帐户，未转入监管账户的资金，预售人不得使用。

第十一条 预售人与预购人签订《商品房买卖合同》后，预售人凭监管银行开具的商品房预售资金监管账户的缴款回单等资料，到市房地产管理部门办理商品房买卖合同备案手续。

第十二条 监管银行应建立统一标准的商品房预售资金收入、支出台帐，按月上报市房地产管理部门。

第四章 商品房预售资金的使用管理

第十三条 预售人应根据建设工程施工合同，编制用款计划，申报使用监管资金。不得将监管额度内的资金用于商品房项

目工程建设以外的支出。

第十四条 市房地产管理部门根据“定额标准”确定拟售项目的重点资金监管总额（具体标准会同物价等部门另行制定，向社会公布后执行）。今后，根据建设成本的变化，适时调整定额标准。并对各预售项目的商品房预售资金收缴、支出情况，建设工程进度与工程建设资金使用情况进行动态监管。

第十五条 监管银行必须优先保证监管账户内的资金用于售项目的工程建设。除支付经市房地产管理部门同意的工程款外，监管帐户资金余额必须符合监管协议的要求。满足监管协议要求后多出的资金由预售人自由支配使用。

第十六条 市房地产管理部门根据预售人的申请，同意支付工程款的，监管银行必须监督其通过转帐方式拨付到施工企业。

第十七条 预售项目经综合查验合格后，市房地产管理部门书面通知监管银行及时解除对商品房预售资金的监管。

第五章 责任追究

第十八条 根据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）第十四条规定，预售人不按规定使用商品房预售资金的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

对收取资金不入监管账户的，监管银行还可按约定收取违约

金。

第十九条 监管银行未按本办法和协议约定及时入账或拨付资金的，擅自拨付或挪用监管资金的，承担相应的经济责任并暂停其新签监管协议；造成损失的，依法赔偿，由其管理部门依法追究相关人员的责任。

第二十条 施工单位、工程监理等单位提供虚假证明或采取其它方式协助房地产开发企业违规使用预售资金的，由市房地产管理部门移交住房和城乡建设等管理部门处理，并将其不良行为记入信用档案。

第二十一条 市房地产管理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，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十二条 本办法由市房地产管理局负责解释。

第二十三条 本办法自公布之日起施行，有效期 5 年。2014 年 2 月 20 日出台的《亳州市人民政府办公室关于印发亳州市商品房预售资金监管办法的通知》（亳政办秘〔2014〕24 号）同时废止。