

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2022〕57号

开封市人民政府办公室 关于印发开封市新建商品房预售资金 监管办法的通知

各县、区人民政府，市人民政府各部门及相关单位：

《开封市新建商品房预售资金监管办法》已经市政府第85次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2022年12月25日

开封市新建商品房预售资金监管办法

第一条 为了加强新建商品房预售资金的监督管理，有效维护购房人的合法权益，促进我市房地产业良性循环和健康发展，根据有关法律法规和《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建商品房预售资金的收取、使用和监督管理工作，适用本办法。

本办法所称的新建商品房预售资金（以下简称“预售资金”），是指房地产开发企业预售商品房取得的全部收入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等款项。其中新建商品房项目重点监管资金（以下简称“重点监管资金”）是确保项目竣工交付所需的资金，以项目工程建设费用及一定比例的不可预见费为上限，监管标准由市、县（祥符区）住房和城乡建设（房地产管理）部门（以下简称“房地产主管部门”）按规定确定，后续根据市场情况进行调整。预售收入超过重点监管资金额度上限的款项，属于一般监管资金，可由房地产开发企业提取和使用。

第三条 房地产主管部门负责制定新建商品房预售资金监

管协议（以下简称“监管协议”）文本，明确各方权利、义务和责任，明确当地重点监管资金额度核定办法、监管方式、拨付流程以及违约责任等。

中国人民银行开封市中心支行、各县分支机构（以下简称“人民银行”）对商业银行办理的专用账户开立、变更和撤销业务进行监督。

开封银保监分局（以下简称“银保监部门”）负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

新建商品房预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）负责对预售资金收缴、使用实施具体监管；及时将新建商品房预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）开户信息向人民银行备案；自觉接受所在地房地产主管部门、人民银行和银保监部门的监督。

第四条 新建商品房预售资金监管，遵循专户专存、专款专用的原则，采取重点监管方式。监管账户收取的购房款属于重点监管资金的，应当专款专用，经批准后专项用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出，不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。对重点监管资金，在商品房项目完成不动产首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

第五条 新建商品房预售资金监管期限，自房地产开发项目取得商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记后终止。

第六条 房地产主管部门要建立完善新建商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），不动产登记中心、人民银行和银保监部门要协助做好商品房网签备案管理系统、商业银行业务管理系统以及银联网银系统与监管系统跨行业、跨部门连接工作，共享房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款、房地产开发企业贷款等数据，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。住房公积金管理中心要协助当地房地产主管部门，建立联络人制度，共享公积金贷款相关数据。

第七条 房地产主管部门应当会同人民银行、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接新建商品房预售资金监管业务的商业银行范围，并通过房地产主管部门门户网站予以公示。监管银行业务系统应当与监管系统联网，实现监管账户资金、银行按揭贷款等信息即时互通共享，并安排专人负责预售资金监管工作，确保业务办理便捷安全。

第八条 房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户。房地产主管部门、房地产开发企业和监管银行应当签订项目三方监管协议，协议的主要内容要在项目预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。监管账户名称、账号应当在《商品

房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及房地产主管部门门户网站进行公示。

第九条 监管账户设立后，原则上不得更改。因监管银行违反国家、省相关规定、本办法或监管协议的规定，确需变更监管银行或监管账户的，应当按照原监管协议约定，按规定重新选择监管银行并签订新的监管协议，将原监管账户的结余资金转入新监管账户。

第十条 房地产开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》前，应将监管银行及监管账户明确告知购房人，不得向购房人提供非监管账户作为购房款收款账户。商业银行或住房公积金管理中心在与购房人签订个人购房贷款协议中，应明确规定发放的贷款必须存入房地产开发企业对应的监管账户，且须写明监管银行名称、监管账号。

第十一条 购房人应按《商品房买卖合同》约定的时间，将购房款直接存入监管账户。

（一）一次性付款购房的，购房人应将全部购房款直接存入监管账户，监管银行在全部购房款入账后向购房人出具购房款全额存入监管账户凭证；

（二）按揭贷款购房的，购房人应将首付款直接存入监管账户，监管银行在首付款全部入账后向购房人出具首付款全额存入监管账户凭证。按揭贷款由按揭贷款办理银行或住房公积

金管理中心直接划入相应的监管账户，监管银行在按揭贷款全部入账后向购房人出具按揭贷款全额存入监管账户凭证。

按揭贷款办理银行和住房公积金管理中心在收到首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。房地产开发企业在办理商品房预售合同网签备案时，商品房预售资金应按照要求同步存入监管账户。

第十二条 房地产开发企业应当按照监管协议约定要求，向所在地房地产主管部门提交重点监管资金用款申请。项目用款申请以项目施工进度作为编制依据，设置以下 8 个资金使用节点：

（一）基础完工的，申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 30%；

（二）主体结构封顶的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 60%；

（三）二次结构砌筑完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 70%；

（四）外墙保温完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 75%；

（五）门窗安装完工的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 80%；

（六）竣工验收的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 90%；

(七) 竣工备案的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 95%；

(八) 完成不动产首次登记的，终止监管，监管账户内余额全部转入企业一般账户。

10 层以上的建筑增设一个主体施工至 10 层的资金使用节点，累计申请使用资金额度不得超过重点监管额度的 50%。

房地产开发企业信用等级评定为优秀、良好等次的，在保障项目资金安全的情况下，提取比例可以适当上浮。房地产开发企业申请使用一般监管资金的，只需提供申请表。

因疫情、维稳风险等原因，经项目所在地辖区政府同意，可提前申请使用监管资金，辖区政府应当加强提前申请资金的使用监督，确保资金使用符合规定，做好后续监管。

第十三条 房地产开发企业申请使用监管项目重点监管资金时，应当通过监管系统向所在地房地产主管部门提出申请，并提交以下资料：

(一) 申请施工进度款的，提供由项目总承包单位和监理单位出具的建设工程形象进度证明，房地产开发企业、总承包单位和监理单位对材料的真实性负责，房地产主管部门应当自受理之日起 3 个工作日内进行必要的现场查勘；

(二) 申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同。

收款账户应为资金使用方的对公账户。

经审核符合拨付条件的，房地产主管部门应当在 3 个工作

日内出具新建商品房预售资金拨付使用通知书，并在监管系统上完成审核后，将拨款信息传递给监管银行。监管银行应当凭房地产主管部门出具的新建商品房预售资金拨付使用通知书及监管系统内的确认信息，及时完成款项拨付。

第十四条 购房人解除与房地产开发企业的《商品房买卖合同》后，需要在监管账户进行退款的，房地产开发企业应在监管系统上向所在地房地产主管部门提出申请，并提交以下资料：

（一）购房人房款存入监管账户的银行凭证；

（二）购房人解除《商品房买卖合同》的证明。

经所在地房地产主管部门审核同意后，出具退款通知书，房地产开发企业持退款通知书去监管银行柜台办理退款手续。

第十五条 房地产开发企业完成不动产首次登记后，可在监管系统上申请终止预售资金监管事项，并提供申请书和分割证复印件。经所在地房地产主管部门审核后，房地产开发企业持开封市预售资金监管解除函到监管银行办理撤销监管账户手续，并到所在地住房公积金管理中心备案。

第十六条 监管银行须做好监管账户监控，安排专人定期对监管账户购房款收存情况进行核查，发现房地产开发企业存在未全额存入购房款或违规挪用监管额度内资金等问题的，应当立即停止资金拨付，并及时告知所在地房地产主管部门、人民银行和银保监部门。

第十七条 房地产主管部门、人民银行以及银保监部门发现违法违规行为的，要及时进行处理。

（一）房地产开发企业存在未将预售资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管等问题的，由所在地房地产主管部门根据监管协议的约定，暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案，并责令限期改正。

（二）监管银行违反预售资金三方监管协议，未经所在地房地产主管部门核实同意，擅自拨付预售资金的，由所在地房地产主管部门、人民银行和银保监部门三方联合责令整改，监管银行负责追回款项，无法追回的由监管银行承担相应赔偿责任。监管银行违反本办法或监管协议规定的，不得再承接我市新建商品房预售资金监管业务。

（三）按揭贷款办理银行未按规定将个人住房贷款直接发放到对应监管账户的，由所在地房地产主管部门、人民银行和银保监部门三方联合责令改正，无法改正的由按揭贷款办理银行依法承担相应赔偿责任。

（四）商品房建设项目的施工单位、监理单位提供虚假证明材料，帮助房地产开发企业超前超额支取预售资金的，依法承担相应赔偿责任。

第十八条 当预售项目存在重大风险隐患时，县、区政府成立工作专班，采取有效措施，保障账户资金安全，预售资金优先用于本项目工程建设。

第十九条 人民法院依法对监管账户进行查封、冻结或扣划预售资金的，监管银行应当向人民法院说明监管账户和预售资金的性质及用途，并及时书面告知房地产主管部门和房地产开发企业。

第二十条 监管工作人员在新建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，依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本办法自印发之日起施行。《开封市新建商品房预售资金监管办法》（汴政〔2018〕25号）文件同时废止。

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2022年12月27日印发



