**邯郸市新建商品房预售资金监管实施细则**

  为进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，增强资金监管工作的规范性和操作性，根据《邯郸市新建商品房预售资金监管办法》（邯政办规〔2023〕2号），结合工作实际，制定本实施细则。

  第一条  本市行政区域内新建商品房预售资金（以下简称预售资金）是购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房款，包括定金、预付款、首付款、一次性全部付清的房款、分期付款和按揭贷款（含住房公积金按揭贷款），一律纳入政府监管。

  第二条  市住房和城乡建设局是丛台区、邯山区、复兴区辖区内预售资金监管主管部门（以下简称监管部门）,并对各县（市、区）住建部门监管工作进行业务指导与监督；市商品房预售资金服务保障中心（以下简称监管机构）具体负责丛台区、邯山区、复兴区辖区内预售资金监管工作，依托信息化平台对预售资金实行网络化管理，做好房地产开发企业预售资金的收存、使用等监管工作，并负责监管系统的使用、维护和升级管理工作。

  邯郸经济技术开发区、冀南新区管委会根据监管部门委托，负责辖区内预售资金监管工作。其他各县（市、区）住房城乡建设部门负责本行政区域内预售资金监管工作，结合本地实际，建立相应预售资金监管制度。

  人行邯郸市分行负责指导商业银行办理预售资金监管账户开立、变更和撤销业务。

  国家金融监督管理总局邯郸监管分局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。

  第三条  监管部门通过公开招标方式确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行（以下简称监管银行），与监管银行签订《预售资金监管金融服务协议》，建立监管银行名录，同时通过门户网站予以公示，监管银行名录每两年应通过公开招标方式重新确定一次。

  第四条  申请商品房预售许可前，房地产开发企业（以下简称开发企业）按照一个预售许可证对应一个账户的原则，在监管银行名录内选择监管银行自行开立预售资金监管账户（以下简称监管账户）。

  第五条  预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办理房屋所有权首次登记后终止。

  第六条  预售资金应全部直接存入监管账户，监管机构对监管额度内的资金实行重点监管。监管额度内的资金用于支付项目竣工交付所需的建设工程款、建筑材料款、设备款、工程监理费、不可预见费等与工程建设相关的款项，不得用于支付借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金及支付营销费用。设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。

  监管部门结合区域、建设工程造价、施工合同金额和区内配套建设费用等确定监管额度核算标准（具体内容详见附件），并根据市场实际情况适时调整。监管额度=（预售面积×监管额度标准+预售面积×精装修标准）×监管额度调节系数。

  第七条  开发企业开立监管账户后，与监管机构、监管银行签订《新建商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）时提交以下资料：

  （一）监管账户开户证明；

  （二）开发企业及项目概况表；

  （三）开发企业监管资金收款账户；

  （四）《分项工程资金使用计划表》。

  （五）监管机构认为必要的其他材料。

  监管期间收款账户发生变更的，应向监管机构申请变更。

  第八条  监管协议签订后，监管账户在商品房预售期间原则上不得变更。因监管银行被取消监管资格等原因确需变更的，由监管机构出具撤销监管通知书，开发企业办理监管账户撤销后，在监管银行名录中重新选取监管银行开立监管账户并签订《监管协议》，监管项目剩余监管资金全部转入新监管账户。

  第九条  监管银行开展新建商品房预售资金监管业务，提供相应的金融服务，履行下列职责：

  （一）收到监管机构出具的《预售资金监管拨付通知书》后当日内完成预售资金拨付，不得占压、挪用、拖延拨付监管资金。

  （二）根据监管机构要求，将预售资金实时归集到监管机构开设的监管总账户，向监管机构实时传输预售资金收存、支付、按揭贷款发放等数据信息，实现实时对接。

  （三）有关单位依法对监管账户进行冻结和扣划的，监管银行应证明资金及监管账户性质，并及时书面告知监管机构。监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业请求以监管账户资金支付项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，需经项目所在地住房和城乡建设主管部门审核同意，同时向市监管机构报备，监管机构出具拨付通知书，商业银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

  （四）每月向监管机构报送监管账户对账单，每个工作日发送对账信息，如发现账务收支不平或有不明款项入账的，及时与监管机构联系查明原因并更正。

  （五）金融监管部门要求的其他事项。

  第十条  开发企业应将监管账户作为房款唯一收款账户提供给购房人，并在商品房预售项目售楼处显著位置公示监管银行及监管账户信息，明确告知监管账户信息及交款方式。项目预售过程中，开发企业登录监管系统生成《新建商品房预售资金监管专用交款通知书》并发送给购房人，协助购房人将定金、首付款、一次性全部付清的房款、分期付款等房款，通过监管银行网点柜台、资金监管专用POS机、网银转账或微信支付宝等方式直接存入监管账户，同时进行网签合同备案。

  购房人交存的定金、首付款、一次性全部付清的房款、分期付款等房款应当全部直接交存至监管账户。购房人申请商业性住房贷款和住房公积金贷款的，贷款合同中应将监管账户作为到账账户。监管银行和住房公积金管理机构在核实购房人首付款全额存入监管账户凭证后，将贷款直接发放至监管账户。

  第十一条  存入监管账户的预售资金累计进账达监管额度后，方可按项目进度节点提取使用，项目进度节点监管额度调节系数为：

  （一）主体结构达到三分之二时，监管额度调节系数为0.6；

  （二）主体封顶时，监管额度调节系数为0.5；

  （三）完成二次结构时，监管额度调节系数为0.3；

  （四）通过单体六方验收时，监管额度调节系数为0.15；

  （五）竣工验收备案的，监管额度调节系数为0.05；

  （六）完成首次登记时，办理撤销监管。

  第十二条  开发企业申请拨付符合进度节点的监管额度内资金时，通过监管系统上传以下资料向监管机构申请拨付，监管机构应当自受理之日起2个工作日内完成拨付审核。

  （一）监管资金拨付申请表；

  （二）已完工节点的相关资料：主体结构达到三分之二、结构封顶和二次结构完成的提交建设、施工、监理单位三方出具的证明资料、承诺书及项目现场水印照片；竣工验收的，提交《建设工程竣工验收报告》；竣工验收备案的提交《建设工程竣工验收备案表》；完成房屋所有权首次登记的提交房屋所有权首次登记证明。

  （三）开发企业同意拨付承诺书；

  （四）施工合同（含材料采购、设备安装、项目监理）；

  （五）拨付对象为《分项工程资金使用计划表》中记载的单位，需提供同意拨付承诺书。

  （六）监管机构认为必要的其他材料。

  第十三条  累计拨付金额不得超过《分项工程资金使用计划表》中记载的金额。已提前支付的工程款项，经监管机构审核符合条件的，该部分资金可以拨付到开发企业。开发企业新增建设施工合同的，可以通过监管系统填报《分项工程资金使用计划表》，并提交建设施工合同。

  由于发生较大的工程变更或设备更型，导致《分项工程资金使用计划表》所载建设施工合同金额较大变化的，开发企业应向监管机构提供建设费用增减预算书及对应的建设施工合同。

  第十四条  累计存入监管账户超过监管额度后的预售资金，可由开发企业通过监管系统申请提取使用，拨付到开发企业在签订《监管协议》时向监管机构提供的收款账户，优先用于商品房项目建设。

  第十五条  进错监管账户的资金，开发企业应当提交冲正申请表和银行出具的业务回单，通过监管系统申请办理冲正手续。

  监管机构受理申请后2个工作日内完成审核。审核通过的，开发企业自行打印《冲正通知书》办理冲正手续。

  发放购房贷款或者银行汇款等原因进错监管账户的资金、预售资金划拨过程中因拨付失败返回的资金，在监管账户形成的不明款项，可按冲正业务办理。

  第十六条  监管项目办理不动产首次登记后，开发企业可申请撤销监管，通过监管系统上传撤销监管申请表和不动产首次登记证明。监管机构受理申请后，核对监管账户收支情况，必要时可聘请第三方审计机构对监管账户进行审计，审计完成后进行撤销监管审核。审核通过后，开发企业自行打印《撤销监管通知书》办理撤销监管手续。

  第十七条  开发企业与购房人解除房屋认购协议或购房合同，监管账户资金总额超出监管额度的，开发企业自行与购房人结算退款。监管账户资金总额未达到监管额度的，开发企业可通过监管系统申请退回相应购房款，并上传以下资料：

  （一）商品房预售资金退房款申请表扫描件；

  （二）购房人身份证扫描件；

  （三）购房人银行卡账户信息；

  （四）监管机构认为必要的其他材料。

  监管机构应自受理后2个工作日内完成审核，开发企业自行打印《退款通知书》办理退款手续。

  第十八条  监管账户内资金达到监管资金额度后，开发企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的70%。

  监管银行应配合监管机构做好必要的审核工作。开发企业申请保函业务，监管机构应在10个工作日内对保函相关内容进行审核。审核通过后，监管银行应及时进行拨付。一份银行保函等额替换一次监管资金。等额替换后，对应账户中的监管资金余额与保函担保金额之和未达到当前节点对应监管资金数额的，开发企业不得申请使用监管资金。

  监管额度内资金拨付使用时，监管账户银行应在3个工作日内将相关信息通知出具保函的银行，出函银行要督促开发企业向监管账户内补足差额资金（拨付资金×保函置换预售监管资金的比例），保函金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。开发企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。

  第十九条  丛台区、邯山区、复兴区人民政府要加强对辖区内房地产项目的风险研判，对需要下放预售资金监管的项目，向监管部门书面提出申请，并设立属地人民政府指定监管账户，经监管部门审核同意后按程序下放管理权限，实施预售资金监管工作。已在监管机构开立监管账户的项目剩余监管资金一并转入属地人民政府指定监管账户。

  第二十条  监管机构实行现场巡查制度，定期对开发企业预售资金收存、使用情况、进度节点进行检查，并公布监管账户预售资金监管额度内资金支出金额及余额。发现问题，根据实际情况及时采取限制用款、约谈、责令整改等措施。

  第二十一条  购房人应当积极维护自身合法权益，在缴纳购房款前应当核对所购商品房已公示的监管账户信息，配合监管机构、监管银行、住房公积金中心，将购房款直接存入监管账户。本人可登录房管局官网，查询所购商品房的购房款入账信息。

  第二十二条  监管机构要健全预售资金存放管理机制，防范资金存放安全风险，通过与监管银行签订协议，提高资金存放综合效益，做好资金的增值收益管理。增值收益用于开展预售资金监管工作相关经费支出。

  第二十三条  开发企业有以下行为之一的，监管机构应当立即通知整改；对拒绝整改或整改不符合要求的，暂停使用新建商品房预售资金，暂停项目网签合同备案，并向社会公示。

  （一）未按规定将房款存入监管账户的；

  （二）不按规定使用商品房预售资金的；

  （三）未将监管账户作为按揭贷款收款账户提供给贷款银行的；

  （四）监管额度内资金被集团公司抽调的；

  （五）提供虚假资料骗取资金拨付的；

  （六）其他变相逃离商品房预售资金监管行为的。

  存在上述第二项行为的，依据《城市商品房预售管理办法》移交相关部门处罚；存在资金抽逃造成经济损失，影响社会稳定、构成犯罪的，由公安机关依法立案侦查。

  第二十四条  监管银行要严格遵守《新建商品房预售资金监管金融服务协议》，出现违规行为或差错的，根据情节严重程度进行责任追究：

  （一）监管银行资金监管系统平台不能满足业务需求，或银行工作人员操作不规范、响应不及时等出现进出账信息及对账信息错发、重发、迟发等情况的；从监管账户中扣划账户管理费、拨付手续费等情况的；未经监管机构同意，为监管账户增设其他机构印鉴的，监管机构将对其约谈函询，监管银行限期整改，拒不整改或整改不符合要求的，暂停监管账户开立。

  （二）未按规定将预售资金存入监管账户的；未按规定将按揭贷款发放至监管账户的；未按规定及时拨付商品房预售资金的，监管机构通知其立即整改，对拒不整改或整改不符合要求的，监管机构解除与违规监管银行签订的《监管协议》，并通报至人行邯郸市分行、国家金融监督管理总局邯郸监管分局。

  （三）擅自拨付、挪用、扣划预售资金的，监管银行应立即整改并限期追回资金，监管机构将违规情况通报至人行邯郸市分行、国家金融监督管理总局邯郸监管分局，完成整改前取消其新开立监管账户资格；拒不整改或追回资金的，终止监管资格，不能继续作为监管银行，并从门户网站的监管银行名录中剔除。

  第二十五条  开发企业作为商品房项目建设主体,应当承担由于盲目投资、非法集资、违法违规经营、挪用预售资金引发的工程项目烂尾、违规交房、逾期交房等产生的经济、法律责任。施工总承包单位、分包单位、材料及设备供应单位、监理单位等隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，套取或者协助房地产开发企业套取预售监管资金的应承担相应经济、法律责任。

  第二十六条  融资协调机制确认的“白名单”项目，预售资金监管账户应开立在开发贷款主办银行。对于开发贷款主办银行与预售资金监管账户开立行不一致的，应在主办银行贷款审批同意之日起3个月内，预售资金监管账户变更到开发贷款主办银行。监管额度内资金，监管机构直接拨付给施工单位；提前支付的工程款，经监管机构与贷款主办银行核对确认后，拨付到项目资金监管账户。监管额度外资金拨付至项目资金监管账户。

  第二十七条  《新建商品房预售资金监管金融服务协议》《监管协议》的文本格式由监管部门制定。

  第二十八条  本实施细则自发文之日起施行，有效期五年。原2023年12月28日印发的《邯郸市新建商品房预售资金监管实施细则》（邯房规〔2023〕1号）同时废止。

  附件：新建商品房监管资金额度标准

新建商品房监管资金额度标准

                                                                                      单位: 元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目监管资金额度  标准 | 18层（含18层）以下住宅 | 18层以上住宅 | 非住宅 |
| 3800 | 4000 | 4200 |

普通商品房项目精装修每平方米增加1000元