LHDR-2021-00004

隆政发〔2021〕3号

隆回县人民政府

关于印发《隆回县商品房预售款监管办法》的

通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直机关、省市驻隆各单位：

《隆回县商品房预售款监管办法》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请各单位认真遵照执行。

 隆回县人民政府

 2021年4月25日

隆回县商品房预售款监管办法

第一章 总 则

**第一条** 为了有效防范商品房预售款使用风险，确保商品房预售款用于项目建设，维护预售商品房交易双方当事人及银信部门的合法权益，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》《湖南省城市商品房预售管理实施细则》等有关法律、法规和规章的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品房预售款，是指依法成立的房地产开发经营企业依法将其开发的商品房在竣工验收前出售，由预购人按合同约定支付的定金、保证金、一次性付款、首付款、银行按揭款、住房公积金贷款以及其他形式的购房款。

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或个人。

 本办法所称监管银行，是指商品房预售款专户的开户银信部门（包括其他金融机构）。

**第三条** 凡在我县行政区域内经县住房和城乡建设局批准预售的商品房预售款的收取、支出和使用，适用本办法。

**第四条** 县住房和城乡建设局是商品房预售款监管的主管部门，负责组织本办法的实施及解释工作。

 **第五条** 预售人预售商品房的预售款应当用于准予预售商品房的工程建设。

**第六条** 县住房和城乡建设局对商品房预售款的监管履行下列职责：

(一)监督预售人和监管银行履行监管协议；

(二)对商品房预售款使用计划实施备案管理；

(三)对预售款的支取和使用实施监督管理；

(四)接受预购人对商品房预售款使用情况的查询；

（五）受理对商品房预售款收缴、使用中的违法违规行为的投诉举报，协同县城市管理和综合执法局依法查处预售人违规使用商品房预售款的行为。

**第七条** 商品房预售款监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始，至本项目工程竣工联合验收合格并给予预购人办理不动产权登记后止。

 **第八条** 商品房预售款的使用采取先审批后使用的管理原则。未设立预售款专用账户的项目，县住房和城乡建设局不得颁发《商品房预售许可证》。

第二章 预售款专用账户设立

**第九条** 预售人在申请商品房预售许可证前，应当在本县银信部门开设商品房预售款专用账户，并由预售人、银信部门和县住房和城乡建设局三方签订 “商品房预售款专用账户监管协议书”。协议书共三份，三方各执一份。

**第十条** 《商品房预售款监管协议》主要包括以下内容：

 （一）当事人的名称、地址；

（二）监管项目的名称、坐落位置；

（三）监管项目范围；

 （四）商品房预售款使用计划；

（五）违约责任；

（六）争议解决方式。

**第十一条** 商品房开发项目属单一银信部门贷款或提供按揭的，该银信部门即为监管银行。多家银信部门贷款或提供按揭的，多家银信部门均为监管银行。

**第十二条** 同一个项目，预售人可设立一个或多个预售款专用账户；同一个项目分期实施的，应当按期数分期设立专用账户，每期单独列账，不得交叉混用。

**第十三条** 预售人因开发规模、按揭额度等原因，需要增加或变更监管银行的，应当由预售人和监管银行共同到县住房和城乡建设局申请办理商品房预售监管增加或变更手续。

第三章 预售许可

**第十四条** 预售人申请办理《商品房预售许可证》，应当提交下列证件(复印件)及资料：

 (一)商品房预售许可申请表；

(二)开发企业的《营业执照》和资质证书；

(三)不动产权证、建设工程规划许可证、施工许可证；

(四) 项目开发建设形象进度达到40%；

(五)与银信部门签订的商品房预售款监管协议；

(六)商品房预售方案：预售方案应当说明预售商品房位置(楼层、房号、户型)、面积(套内建筑面积、公用公摊建筑面积)、明码标示销售价格(一房一价)、施工进度、竣工交付日期、物业专项维修资金缴存方案、物业管理方案等内容，并应当附预售商品房分层平面图。

信用等级评定为A级及以上的房地产开发企业，按照《邵阳市房地产开发企业信用等级评定及运用管理办法》等上级规定执行。

 **第十五条**  县住房和城乡建设局在接到预售人申请后，应当查验各项证件和资料，并到现场进行查勘，经审查合格的，在10日内核发《商品房预售许可证》。

**第十六条** 房地产开发企业进行商品房预售，应当向预购人出示《商品房预售许可证》，其发布的售房广告和《住宅使用说明书》必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

 **第十七条** 预售人应当与预购人签订商品房预售合同，并在签约之日起三十日内持商品房预售合同到县住房和城乡建设局办理该预售商品房的备案登记手续。

房地产开发企业在办理商品房预售合同备案登记时，必须提供预购人付款(定金、首付款、一次性付款)已入专用监管账户的银行进账单(一户一单，验原件存复印件)，经县住房和城乡建设局审查确认后办理。

 **第十八条** 有下列情况之一的，县住房和城乡建设局不予办理商品房预售合同备案登记手续：

(一)未能提供预购人的购房款税务发票、契税发票、物业专项维修资金缴款收据和监管银行出具的缴存商品房预售款回执单的；

(二)预购人未按《商品房买卖合同》约定的付款方式付清首期预售款或约定款项的。

**第十九条** 办理了备案登记手续的商品房，预售人未经预购人同意，不得将已预售的商品房进行抵押，县自然资源局不得办理已预售商品房的抵押登记。

办理了《商品房预售许可证》的在建工程，对尚未预售的商品房，可以分套、分部分办理房产及土地的预抵押登记，县自然资源局办理抵押登记后，应当将抵押登记情况及时书面函告县住房和城乡建设局。对于已办理抵押登记的分套、分部分房地产未解除抵押登记前，县住房和城乡建设局不得办理相应房产的备案手续。已经部分预售的商品房开发项目，县自然资源局不得办理在建工程及其土地的整体抵押登记。

**第二十条** 经备案登记的预售商品房不得转让。

第四章 预售款缴纳

**第二十一条** 商品房预售款实行专用账号管理，专款专户、专款专存、专款专用，预售款进账实行一户一单。房地产开发企业不得以任何理由和形式收取现金和另设其他账户收存预售款。

**第二十二条** 预售人不得直接收取商品房预售款，不得向预购人以采取集资、贷款、收取会员费、以物抵债等形式变相预售商品房。

 预购人应直接到预售人所开设的商品房预售款专用账户的监管银行缴款并将进账单回执交给预售人做账。

**第二十三条** 商品房预售许可后，预购人、预售人双方可以就商品房买卖交易签订定金书面协议，定金额度不得超过购房总价款的20%。

 预售人不得直接收取商品房买卖交易的定金，定金的缴纳由预购人直接到预售人所开设的商品房预售款专用账户的监管银行缴款并将进账单回执交给预售人做账。

 **第二十四条** 预售人凭监管银行的缴款回执向预购人开具购房款税务发票，并在规定时间内报县住房和城乡建设局备案。

**第二十五条** 银信部门在发放预购人预购商品房按揭贷款时，必须按三方签订的《商品房预售款监管协议》要求直接将该贷款划入指定的预售款专用账户。

第五章 预售款使用

**第二十六条** 预售人申请使用商品房预售款，应当按照工程建设进度提出用款申请，确保支出后监管账户里的资金余额占累计商品房预售款比例可满足如下要求：在该预售商品房楼栋封顶前、封顶后和竣工联合验收后三个不同时段分别不得低于12%、7%、5%。

预售后已封顶楼栋的商品房预售款，可以根据实际情况，在保留该楼栋累计预售款7%的前提下，合理调剂使用到同一房地产开发项目的其他在建预售楼栋。

**第二十七条** 预售人申请使用商品房预售款时，应填写商品房预售资金使用审批表送交县住房和城乡建设局，并根据下列不同申请款项的情形提交相应资料：

(一)申请施工进度款的，提供项目监理单位出具的工程进度款支付证明；

(二)申请购买建设材料、设备款的，提供购销合同；

(三)申请设计、监理等相关费用的，提供相关合同或缴费证明；

(四)申请缴纳法定税费的，提供相关催收或应缴等通知单据；

(五)申请偿还在建工程抵押贷款的，由抵押权人提供他项权证明、借款合同及抵押合同；

(六)申请用于支付与预售项目相关的其他费用，预售人应提供相关证明材料。

**第二十八条** 商品房预售资金拨付按照相关合同约定的节点，由房地产开发企业填报商品房预售资金使用审批表，商品房预售资金使用审批表须收款方负责人签字盖公章确认，报县住房和城乡建设局审批，符合付款条件后，资金实行点对点拨付到收款方的账户上。

**第二十九条**  为保障预售人正常开展业务，预售人可以向县住房和城乡建设局申请一定额度的资金作为备用金，以支付日常性的零星开支，其额度不得超过所收预售款的10%。

**第三十条** 预售人设立的商品房预售款专用账户内的款项在按本办法规定撤销专用账户前，只能用于本办法第二十六条、第二十七条、第二十九条规定的用途，不得挪作他用。

**第三十一条** 县住房和城乡建设局收到预售人资金使用申请后，应对施工进度进行现场勘查、评估，对先期拨付的预售款使用情况进行核查。

经现场勘查、评估且符合拨付条件的，县住房和城乡建设局应在3个工作日内办理用款拨付批准手续；对不符合条件的，应在3个工作日内书面通知预售人，并说明理由。

**第三十二条** 有下列情况之一的，县住房和城乡建设局不予办理用款手续：

(一)专用账户余额不符合本办法第二十六条之规定；

(二)收款单位、用途等内容与合同约定不符；

(三)已拨付款项未专款专用；

(四)其它违规用款事项。

**第三十三条** 监管银行应按监管协议条款，凭县住房和城乡建设局的同意拨付资金使用审批表拨付预售款。

各监管银行必须按照监管协议条款履行职责。监管银行必须明确专人负责，按揭款项须直接划入监管账号，确保对资金全额全程监管。监管银行在拨付预售款项时，须凭县住房和城乡建设局签字确认后的商品房预售资金使用审批表支付相关款项，切实做到先批后付，严禁擅自拨付监管账户资金。

对截至房屋竣工联合验收尚未出售及开发建设单位自留的物业，房地产开发企业应当在申请竣工联合验收前，自行将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金管理专户。如未按规定缴存的,县住房和城乡建设局可直接从监管的预售资金中划转至物业专项维修资金管理机构。

房地产开发企业在竣工联合验收前，应当按照物业建筑安装总造价百分之三的比例交存物业保修金，作为物业保修期内物业维修费用的保障。如未按规定缴存的, 县住房和城乡建设局可直接从监管的预售资金中划转至物业保修金管理机构。房地产开发企业在物业保修期内未及时履行保修义务时，业主或者物业服务企业可以申请使用物业保修金予以维修。

**第三十四条**  监管银行凭县住房和城乡建设局的同意拨付商品房预售资金使用审批表及预售人的票据划转账，收款单位的账户和金额由县住房和城乡建设局的同意拨付商品房预售资金使用审批表载明。
 **第三十五条** 预售人应定期向县住房和城乡建设局申报建设工程完成的进度以及银行出具的预售款资金收缴、支出对账单复印件。县住房和城乡建设局应对各建设项目的商品房预售与其预售款入账情况、建设工程进度与工程建设资金使用情况进行监管，预售人应主动配合县住房和城乡建设局到监管银行核对账务。

**第三十六条** 预售人再次申请使用预售款之前，县住房和城乡建设局应审查前一笔款项使用情况。在正常情况下，监管人员每月巡查工程进度一次，并将进度予以登记。若发现工程停工，即列入监管重点，改为每半个月巡查一次，若巡查三次发现工程持续停工，县住房和城乡建设局应调查停工原因，会同有关部门积极采取相应措施。

 **第三十七条** 预售合同双方达成退房协议并已办理相关退房手续的，预售人可以向县住房和城乡建设局提交退房退款申请书，申请解除退款部分的监管。经核实，县住房和城乡建设局应当在2个工作日内通知监管银行解除该部分预售款的监管，监管银行将退房款直接打入预购人的银行账户。

第六章 预售款专用账户撤销

**第三十八条** 预售商品房经竣工联合验收合格并给预购人办理了不动产权登记后，预售人可向县住房和城乡建设局申请结算该项目预售款专用账户的资金。

  **第三十九条** 预售人填写《商品房预售款撤销监管申请表》，县住房和城乡建设局在接到申请之日起3个工作日内进行审查确认，如预售人已按规定交清税费、地价款和其他应交款项，不存在违反本办法或法律规定情形的，出具办理结算手续的书面意见并通知银行办理撤销监管账户手续；如有违规情形的，县住房和城乡建设局出具不予办理结算手续的书面意见通知预售人，并说明理由。

第七章 罚 则

**第四十条** 预售人未取得《商品房预售许可证》预售商品房的，依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定，由县住房和城乡建设局责令停止违法行为，由县城市管理和综合执法局没收违法所得，并处已收取的预付款1%以下的罚款。

**第四十一条** 预售人隐瞒对颁发预售许可证存在重大影响的相关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的，根据《城市商品房预售管理办法》第十五条之规定，由县住房和城乡建设局责令停止该项目商品房预售，撤销商品房预售许可，责令其退还预售款，并由县城市管理和综合执法局处以3万元的罚款。

**第四十二条**  预售人不按规定使用商品房预售款的，由县住房和城乡建设局责令限期改正，并依照《城市商品房预售管理办法》第十四条之规定，由县城市管理和综合执法局处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

**第四十三条** 预售人未按本办法规定将预售款缴入监管账户的，由县住房和城乡建设局责令停止该预售项目的销售，限期改正，并公示其不良行为，记入不良信息档案。预购人将预售款直接交给预售人而造成损失的，由预购人自行向预售人主张权利。

**第四十四条** 房地产开发企业或预售人有下列行为之一，县住房和城乡建设局可以处以警告、责令停止预售、责令补办手续、吊销《商品房预售许可证》、通知银信部门冻结商品房预售款项，直至停办交易手续和产权转移登记：

 (一)违背监管协议，将商品房预售款项挪作他用，未能保障项目建设的；

(二)未按规定办理备案登记手续的；

(三)预售后又对预售房屋设立抵押的；

(四)违反商品房预售合同条款，或私自为预购人转让预售商品房的。

 **第四十五条** 监管银行擅自批准预售人使用商品房预售款专用账户内的款项，由监管银行负责追回流失款项，对拒不改正或情节严重的，暂停办理该银行新开设商品房预售款专用账户手续，并申报银监部门按有关规定处理。

**第四十六条** 建设项目监理机构提供虚假工程施工进度款支付证明，造成预售人因提前、超额支取商品房预售款而影响工程按期竣工的，应承担相应法律责任。

**第四十七条** 国家工作人员在资金监管工作中玩忽职守、贪污受贿、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的依法追究刑事责任。

**第四十八条** 本办法自印发之日起施行。原《隆回县人民政府关于印发〈隆回县商品房预售款监管办法〉的通知》（隆政发〔2018〕2号）及《隆回县人民政府关于修改〈隆回县商品房预售款监管办法〉部分条文的通知》（隆政发〔2018〕10号）、（隆政发〔2018〕14号）同时予以废止。