

兰州新区管委会办公室文件

新政办发〔2021〕29号

兰州新区管委会办公室 关于印发《兰州新区商品房预售资金监管 办法(试行)》的通知

新区各园区管委会,各部门、各单位,新区各国有集团公司,省属驻区各单位:

《兰州新区商品房预售资金监管办法(试行)》已经兰州新区第17次兰州新区管委会会议审议通过,现印发给你们,请认真遵照执行。

兰州新区管委会办公室

2021年5月24日



兰州新区商品房预售资金监管办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售监管,维护预购商品房当事人合法权益,促进兰州新区房地产市场健康有序发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等法律法规,结合新区实际,制定本办法。

第二条 凡在兰州新区规划范围内办理商品房预售许可的项目,其预售资金收存、支付、使用的监管,适用本办法。

第三条 兰州新区商品房预售资金按照“政府指导、银行监管、专户存储、专款专用”的原则进行监管。

兰州新区城乡建设和交通管理局(以下简称“监管部门”)负责兰州新区商品房预售资金监管工作。

各园区城市(乡)建设管理局具体负责监督辖区内房地产开发项目建设进度、施工情况和营销监管等工作。

第四条 本办法所称商品房预售资金,是指预售人将其开发的商品房在竣工验收合格前销售,由预购人按合同约定预先支付的定金、首付款、分期款、一次性付款及按揭贷款等全部购房款。

预售人,是指预售商品房的房地产开发企业。

预购人,是指购买预售商品房的单位和个人。

第五条 本办法所称监管银行,是指与预售人、监管部门签订新建商品房预售资金监管协议,设立预售资金监管专用账户的银行。监管银行必须具备监管资金安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件,实现有关数据(资金入账、划转以及按揭贷款的受理、审批、发放、拒贷、结清等信息数据)即时传输。监管银行由预售人自行选定,应选择新区范围内并与监管部门签订《兰州新区预售商品房资金监管委托协议》的金融机构。

第六条 按揭贷款银行是指为预购人提供购房抵押贷款的银行。按揭贷款银行应当积极配合监管银行做好预售资金的交存、对账等工作,并及时将有关信息推送预售资金监管系统。

第二章 预售资金监管

第七条 预售人申请开设监管专用账户应向监管部门提交以下材料:

1. 兰州新区商品房预售资金监管申请表及附件;
2. 房地产开发企业《营业执照》;
3. 申请预售项目《不动产权证》《建设工程施工许可证》;
4. 企业法人持身份证明或经办人持法人授权委托书及身份证明;

5. 预售资金拨付进度控制表；

6. 其他需要提供的资料。

对预售人提交的开设专户申请材料审核通过后，监管银行应当严格按照本办法和《兰州新区新建商品房预售资金监管协议书》的约定，加强日常管理，履行监管职责。

第八条 预售人申请《商品房预售许可证》时，在监管银行设立商品房预售资金监管专用账户，与监管部门、监管银行三方签订《兰州新区新建商品房预售资金监管协议书》，监管账户户名由房地产开发企业名称、项目名称和楼盘幢号组成（在不混淆的情况下可用简称）。企业名称应与基本账户中名称一致，项目名称应与建设工程规划许可证中名称一致。

第九条 商品房预售资金须全部直接存入对应商品房预售监管专用账户。监管专用账户不得开通任何形式的自助转账业务。预售人和预购人签订《商品房买卖合同》时，应当明确缴款方式、具体时限和金额。

预购人通过电子银行或预售资金专户 POS 机支付预购款项，将预购款直接存入监管银行专用账户，凭缴款回执或银行进账单（缴款回单）向预售人换领缴款票据。预购人申请购房贷款的，按揭贷款银行须按照借款合同约定期限和贷款额度，将贷款直接划转至监管专用账户。

第十条 预售人负责协调按揭贷款银行将按揭款及时直接转入监管专用账户，并在 3 个工作日内将监管账户变动数

据传输至商品房预售资金监管系统。预售人及按揭贷款银行不得以任何理由将购房人按揭贷款扣划、转存至非监管账户。应当纳入监管的预售资金与实际缴入监管专用账户的资金不符时,预售人应当及时申请办理账目核对。

第十一条 商品房预售重点监管资金自核发《商品房预售许可证》开始,到工程竣工验收合格为止,预售人凭监管部门出具的《商品房预售资金监管专用账户取消通知书》到监管银行办理取消账户监管手续。

第三章 预售资金拨付

第十二条 监管专用账户内的商品房预售资金分重点监管资金、机动备用金和非重点监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工交付条件所需的工程建设费用,用于购买必需的建筑材料、设施设备及支付建设施工等工程款;机动备用金用于项目停工、违约等造成农民工欠薪、工程质量安全保证等应急支付,在项目交付使用后,第一批不动产权登记证办理结束,连续3个月无有效投诉事件后可解除监管;非重点监管资金是指除重点监管资金和机动备用金以外的预售款,预售人可自由支配。

重点监管资金额度为项目备案预售资金总额的60%;机动备用金为预售资金总额的3%(同一预售人机动备用金额度不超过1000万元);非重点监管资金为项目备案预售资金

总额的 37%。

第十三条 申请拨付重点监管资金应向监管部门提交以下材料：

1. 兰州新区商品房预售监管资金使用申请表及附件；
2. 法人持本人身份证明或经办人持法人授权委托书及本人身份证明；
3. 经监管银行审核出具的商品房项目预售资金总额及历次拨付清单；
4. 经施工、监理、预售人或园区审核的项目进度证明；
5. 应当提供的其他材料。

监管部门应当自受理预售人申请拨付预售资金之日起 3 个工作日内做出答复。经审查符合条件的，出具《商品房预售重点监管资金拨付通知书》(以下简称《资金拨付通知书》)；有下列情形之一的，不予核准：

1. 超出监管部门核准数额的；
2. 收款单位与申请用途不符的；
3. 前一笔用款未按照核准用途使用且未纠正的；
4. 存在重大质量安全隐患项目或处于处罚未结案的企业；
5. 有其他限制性情形的。

第十四条 重点监管资金实行商品房预售资金收款和工程进度节点比例相结合方式拨付，预售人每季度提取重点监管资金原则上不得超过三次。重点资金拨付时，监管银行依

据监管部门出具的《资金拨付通知书》将核准使用资金拨付给预售人指定的合同当事人或相关单位。

第十五条 预售人、预购人双方达成退房协议并已办理相关手续的,按照商品房买卖合同撤案程序办理。满足退房退款条件的,由预售人负责申请,监管部门应在3个工作日内通知监管银行解除对该部分房款的监管,预售人应在解除监管后5个工作日内完成退款。

第十六条 监管银行依据监管部门出具的《资金拨付通知书》中所载付款单位、付款金额等事项须在2个工作日内完成拨付,支付事项必须与通知书中载明拨付事项一致。与商品房预售资金监管系统实现信息互通共享的,应当同时核对电子信息。

第十七条 监管部门应定期对商品房预售资金的使用情况进行抽查检查。监管银行应实时将商品房预售资金专用账户的收支情况上传给监管部门;有关部门对商品房预售资金监管专用账户进行冻结和扣划的,应书面告知监管部门。

第四章 风险管控

第十八条 商品房预售除符合有关法律法规的规定外,原则上工程形象进度还应达到以下要求:商业主体施工至地上三层以上,住宅及其它项目主体施工至地上二层以上。预售人应当在销售现场公示监管银行、监管账户、按揭银行等相

关信息。

第十九条 根据项目风险研判情况划分监管等级,并告知监管银行。对信用等级低,1年内出现1次拖欠工程款的,列为三级监管项目,重点监管资金额度可上调为项目预售总额的70%;对出现1次延期交房或拖欠农民工工资的,或因房屋质量等问题引发批量性群众投诉的,或存在重大安全隐患的,列为二级监管项目,重点监管资金额度可上调为项目预售总额的85%;对停工1年以上出现烂尾迹象或监管账户被查封等情况,列为一級监管项目,监管资金比例可上调为项目预售总额的100%。

建立新区、园区两级联动工作制度,采取“园区经常性检查+新区不定期抽查”方式,加强日常监督管理。对出现异常情况(如:项目停工、拖欠农民工工资、监管账户被查封等)的商品房预售项目,由两级住建部门进行风险综合研判。

第五章 法律责任

第二十条 预售人有下列行为之一的,由监管部门会同园区管委会参照第十九条,视情节轻重提高重点监管资金额度,可暂停监管资金拨付、关闭网签备案功能,暂停办理项目后续商品房预售许可证等措施,责令限期整改,并根据情况予以通报或记入企业不良信用记录。造成损失的,应承担相应法律责任。

1. 未在售楼处明显位置公示监管银行、监管账户、按揭银行等相关信息,营销部门负责人和经纪机构负责人以及新区、园区住房建设和市场监管部门监督举报电话的;

2. 未按规定及时将预售资金存入监管账户的;

3. 指使按揭银行或者协同按揭银行将商品房按揭贷款划入非资金监管账户的;

4. 提供虚假材料申请拨付商品房预售监管资金的;

5. 未按规定将预售资金退还购房人的;

6. 因公司经营问题导致所开发项目(含分期开发)出现1次以上延期交房的;

7. 发生1次拖欠农民工工资的;

8. 因房屋质量等问题引发批量性群众信访投诉的;

9. 其他变相逃避商品房预售资金监管的行为。

第二十一条 施工单位、监理单位隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料,套取或者协助预售人套取预售监管资金的,由监管部门依照规定处理并记入建筑业不良信用记录。造成损失的,承担相应法律责任。

第二十二条 监管银行违规擅自拨付预售人监管专用账户内重点监管资金或机动备用金款项的,未实时将商品房预售资金专用账户的收支情况上传监管部门的,监管部门可暂停该监管银行新开设预售资金监管专用账户业务。给预购人造成损失的,监管银行应依法承担相应法律责任。

第二十三条 监管银行未按《兰州新区新建商品房预售资金监管协议书》履行监管职责的,新区管委会通报其上级主管部门,由其上级主管部门责令整改,情节严重的,依法承担相应法律责任。整改期间,暂停其承接新的商品房预售资金监管业务。1年内发生2次整改情形的,将其列入受限清单并向社会公示。列入受限清单的银行2年内不得新承接新区商品房预售资金监管业务。

第二十四条 按揭贷款银行未按规定将预售资金划入监管账户,或者未及时将有关信息推送至商品房预售资金监管系统的,监管部门限制其参与新区商品房预售资金监管等业务。给预售人造成损失的,由新区管委会通报其上级主管部门责令整改,按揭银行应依法承担相应法律责任。

第二十五条 逾期申请办理商品房预售资金监管的,暂停预售人预售项目网签等业务。

第二十六条 有关部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊的,按照有关规定给予行政处分;涉嫌犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十七条 本办法自印发之日起施行,试行期2年。已办理商品房预售许可证还未交房的,自本办法施行开始3个月内,预售人应主动申请办理商品房预售资金监管。

公开属性：主动公开

兰州新区管委会办公室

2021年5月31日印发

共印 20 份