

池州市房地产管理处文件

池房〔2022〕13号

关于修订《池州市主城区商品房预售资金 监管实施细则》的通知

主城区各房地产开发企业：

根据我市近年来商品房预售资金监管中发现及存在的问题，为进一步加强预售资金监管，提升预售资金管理效能，需要对《池州市主城区商品房预售资金监管实施细则》池房〔2018〕65号相关条款进行修订，现将修订后的《池州市主城区商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请遵照执行。



池州市主城区商品房预售资金监管 实施细则（修订版）

为贯彻落实《池州市商品房预售资金监管暂行办法》（池建房函〔2017〕503号）（以下简称《办法》），进一步规范商品房预售资金监管工作流程，提高工作效率，结合我市实际，特制定本实施细则。

一、主管部门和监管机构

市住房和城乡建设局为我市主城区商品房预售资金监管的主管部门，委托市房地产管理处（以下简称市房管处）具体组织实施，对违反商品房预售资金管理的行为依法进行查处。

二、监管范围及期限

（一）本市主城区范围内预售商品房项目，其预售资金的收存、拨付及使用管理适用本细则。

（二）本细则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综合查验备案前销售，由预购人按合同约定预先支付的定金、首付款及后续付款（包括预售商品房按揭贷款）等预购房款。商品房现售资金可根据商品房开发项目整体进度情况或房地产开发企业信用状况等参照本监管程序办理。

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。

三、监管原则

商品房预售资金监管实行专款专户、专款专存、专款专用、全程全额及重点监管资金和一般监管资金相结合的原则。

四、监管银行

（一）各具备条件的银行机构（以下简称监管银行）应当与市房管处签订预售资金监管合作协议，并与商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统）实行联网，方可开展预售资金监管业务。未与市房管处签订协议的，房地产开发企业不得在该银行开设监管账户。

（二）商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）发生不明出入账的，监管银行应当予以核查，并在房地产开发企业提供缴款通知书编号之后3个工作日内补录。

（三）有关部门拟对商品房预售资金监管账户进行查封、冻结和扣划，监管银行有义务证明商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知市房管处。

（四）监管银行应当积极履行监管义务，核查商品房预售首付款、按揭款（住房公积金）是否及时进入监管账户。

五、监管账户设立流程

（一）开设监管账户。房地产开发企业申请《商品房预售许可证》前，应当选择已与市房管处签订监管合作协议的监管银行，设立监管账户，不得选择已被市房管处暂停预售资金监管

业务的监管银行。

一个监管账户可以对应一个预售楼幢，也可以对应多个预售楼幢。一个监管账户对应多个预售楼幢的，应当属同一施工标段，且竣工交付时间相同。

监管账户企业名称应与基本存款账户名称一致，并预留企业签章，监管账户不得开设网银转账业务。

（二）签订监管协议。房地产开发企业设立监管账户后，在市房管处房产科领取《池州市商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议），与市房管处、监管银行签订三方《监管协议》。

（三）提出入网申请。房地产开发企业凭签订的三方《监管协议》到市房地产网络信息中心申请领取密钥，完成系统入网手续，取得“商品房预售资金监管系统”用户名和登录密码。

房地产开发企业登录监管系统，按照系统要求，填写相关信息，上传监管协议及申请开户资料的电子文档。

（四）实行信息公开。房地产开发企业在项目销售现场明显位置张贴预售许可证的同时，公示每幢楼的预售资金监管账户开户银行名称、账号，并制作安装购房支付提示牌，明确标注“为保障项目竣工交房、维护购房人合法权益，请预购人将商品房预售款存入预售款监管专用账户”等提示信息。

六、购房款交存和监管资金入账

（一）房地产开发企业应在《商品房买卖合同》中明确预购人缴款的方式及具体时间、金额和监管银行名称、账号。预购人持房地产开发企业出具的《池州市商品房预售资金缴款通知书》通过银行柜台现金或转账、专用POS机方式将购房款直接存入监管账户。买卖双方签约后，房地产开发企业应将已收取的定金按照对应的缴款编号转入监管账户。

（二）预购人以按揭贷款（包括公积金贷款）方式购买商品房的，其按揭贷款（公积金贷款）由放贷银行直接转至监管账户。

（三）房地产开发企业依据银行出具的交款凭证或专用POS机签单为预购人换领购房票据。

（四）预购人与房地产开发企业约定增加《商品房买卖合同》首付款金额的，在合同变更后，应及时将增加的首付款存入监管账户。

（五）房地产开发企业及相关销售代理机构不得使用非监管账户收存购房人支付的购房款，应由购房人到监管银行付款或通过专用POS机刷卡直接存入监管账户。坚决堵塞相关企业或个人利用POS机刷卡将预收款、购房定金等打入监管账户以外的其他账户。

七、监管资金使用

（一）监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金标准依据市建设工程造价管理部门发布的建设工程单位综合造价乘以建筑面积核定，并根据建筑市场变化适时调整。一般监管资金是指重点资金以外的资金。商品房预售资金进入监管系统后，由系统按入账金额的30%的进入重点监管资金，70%进入一般监管资金。

房地产开发企业首次申请使用重点监管资金时，销售现场相关信息公示应当符合规范要求。

（二）一般监管资金申请流程。房地产开发企业申请使用一般监管资金时，登录监管系统，上传相关申请拨付的证明材料，并提交申请拨付的电子文档。申请拨付房地产开发企业垫付款的，需提供相关转账凭证。符合拨付条件的，市房管处原则上应在1个工作日内完成审核，房地产开发企业在监管系统中打印《池州市商品房预售资金监管资金拨付通知书》，持拨付通知书和转账支票到市房管处财务核算部门加盖房管处法人印章后，到监管银行办理拨付手续。

监管项目发生非正常停工及大规模群访事件等不良状况时，暂停拨付一般监管资金。

（三）重点监管资金申请流程。房地产开发企业申请使用重点监管资金时，须直接申请拨付至施工企业、设备材料等相关供应商账户，登录监管系统，上传相关发票、合同等证明材

料，提交申请拨付的电子文档。符合拨付条件的，市房管处原则上应在3个工作日内完成审核，房地产开发企业在监管系统中打印《池州市商品房预售资金监管资金拨付通知书》，持拨付通知书和转账支票到市房管处财务核算部门加盖房管处法人印章后，到监管银行办理拨付手续。

（四）重点资金拨付节点。具体拨付时有以下几个节点：

形象进度达到一半的，可以拨付至重点监管资金总额的40%；形象进度达到三分之二的，可以拨付至重点监管资金总额的50%；形象进度主体结构封顶的，可以拨付至重点监管资金总额的60%；内粉完工的，可以拨付至重点监管资金总额的70%；单体竣工验收后，可以拨付至重点监管资金总额的80%；道路绿化等附属配套建设完成的，可以拨付至重点监管资金总额的95%。

八、退款处理

（一）房地产开发企业和购房人达成退房协议、撤销商品房合同备案，并办理完退房手续的，可申请退款。

（二）房地产开发企业申请退款时，登录监管系统，上传房地产交易管理部门出具的《商品房买卖合同备案撤销证明》，提交电子文档，经市房管处审核通过后，房地产开发企业在监管系统中打印《池州市商品房预售资金监管退款通知书》，持拨付通知书和转账支票到市房管处财务核算部门加盖

房管处法人印章后，到监管银行办理拨付手续。

九、取消监管

（一）监管项目经竣工综合查验备案合格后，开发企业可登录监管系统修改楼栋节点为“配套设施完成”，经市房管处审核通过后，开发企业可提取应监管重点资金总额95%的资金，留存应监管重点资金总额5%的资金。

（二）监管项目完成竣工验收备案和不动产登记后，可申请项目后续销售资金不再纳入监管。

（三）监管账户留存5%的重点监管资金，将根据项目后期质保及信访投诉情况按5年分别予以退还。当年未发生重大信访投诉或发生信访投诉妥善处理的，第一第二年不予退还，第三年退还1%，第四年退还1%，第五年退还3%。

（四）监管资金退还完毕后，开发企业方可撤销该项目的商品房预售资金监管账户。申请取消项目监管时，登录监管系统，上传相关材料，提交电子文档，待审核完成后，可在系统打印《池州市商品房预售资金取消监管通知书》。房地产开发企业持取消监管通知书到监管银行办理取消监管账户手续。

十、相关责任

（一）房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》擅自预售或变相预售商品房的，由市房地产主管部门按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条规定，责令停止违法行为，

没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

（二）房地产开发企业未按规定在销售现场公示相关信息，且拒不整改的，暂停该项目商品房预售资金拨付，并将该行为记入企业信用档案。

（三）房地产开发企业提供虚假材料骗取工程建设资金、擅自截留挪用商品房预售资金或者让购房人将房屋首付款通过POS机等方式缴存到非监管账户的，一经发现，由市房地产主管部门责令限期改正，暂停该项目的商品房预售资金拨付；情节严重的，暂停该房地产开发企业在主城区所有开发项目的商品房预售许可或商品房买卖合同网签备案；同时，将其违法违规行予以公示，并记入企业信用档案。

（四）房地产开发企业不按规定使用商品房预售资金的，由市房地产主管门按照《城市商品房预售管理办法》第十四条规定，责令限期纠正，并可以处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

（五）监管银行应实时更新本行监管的开发企业账户内的资金变动情况，及时向市房管处提供企业金融异常情况。

（六）监管银行未将按揭贷款资金及时交存监管账户，或违反法律规定或合同约定擅自向房地产开发企业拨付、转账预售款项的，由市房管处责令其限期整改，并记入监管银行信用档案。拒不整改或情节严重的，由市房管处暂停该监管银行在主

城区开展新项目预售资金监管业务资格；同时将其违规违约行为向其上级主管部门及司法机关通报，并记入监管银行信用档案。

（七）市房地产主管部门每月对房地产开发企业监管资金入户情况进行比对检查，并会同人民银行分支机构、银保监部门，对房贷银行的按揭款是否进入监管账户进行检查，及时发现问题并依法处置。

（八）监管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，有应当核准拨付资金而不及时核准、不应当核准拨付资金而核准等情形的，依法予以行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

十一、本细则印发之前，已撤销监管的项目，不再参照本细则第九条第三点执行。

十二、本实施细则自印发之日起执行，此前规定与本细则不一致的，以本实施细则为准。

抄送：市住房城乡建设局、中国人民银行池州分行、中国银监会
池州监管分局、各商业银行

池州市房地产管理处办公室

2022 年 3 月 29 日印发

共印 20 份