**大连市商品房预售资金监督管理办法**

**(征求意见稿)**

第一章 总 则

第一条 【目的】 为了加强商品房预售资金监督管理，确保预售资金用于商品房项目工程建设，保障商品房交易双方的合法权益，维护房地产市场秩序，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》（建设部令第131号）《住房城乡建设部、人民银行、银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）等法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】大连市中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区（以下简称市内四区）新建商品房项目预售工程进度标准为：按提供预售的商品房计算，投入开发建设资金应达到项目工程建设总投资的25%以上，且已完成工程主体结构地上1层以上（含1层）。市内四区以外的其他地区（以下统称其他地区）可结合实际合理确定本地区办理预售许可的工程进度标准。大连市行政区域内的新办理商品房预售许可的项目预售资金的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 【定义】本办法所称新建商品房项目预售资金（以下简称商品房预售资金），是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按商品房买卖合同约定支付的定金、一次性付款、首付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的购房款。商品房预售资金应当全部直接存入监管账户。

第四条 【原则】 商品房预售资金监管应当遵循政府监管、多方监督、专户专存、专款专用的原则。

第五条 【部门分工】 大连市住房和城乡建设局（以下简称市住房城乡建设局）负责指导全市商品房预售资金监管工作，组织相关预售资金监管平台建设。

中国人民银行大连市中心支行（以下简称人民银行大连市中心支行）负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

中国银行保险监督管理委员会大连监管局（以下简称大连银保监局）负责指导商业银行开展商品房预售资金监管工作，对资金监管业务的操作风险和合规性进行监督检查。

市住房城乡建设局负责指导、监督、协调市内四区的商品房预售资金监管工作，市内四区住房城乡建设主管部门配合做好本行政区域内商品房预售资金监管工作；其他地区住房城乡建设主管部门（与市住房城乡建设局统称监管部门）负责指导、监督、协调本行政区域内商品房预售资金监管工作。

从事监管业务的商业银行依约履行账户管理责任，做好监管账户监控。

第二章 一般规定

第六条 市住房城乡建设局会同人民银行大连市中心支行、大连银保监会通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。其他地区住房城乡建设主管部门可选择市级确定的预售资金监管银行作为承接本地区商品房预售资金监管业务的商业银行，也可结合本地区实际重新确定可承接本地区商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行，应当通过市、县住房和城乡建设部门门户网站予以公示。违反商品房预售资金监管相关规定的商业银行，不能继续作为监管银行。

第七条 【监管资金用途】商品房预售资金全部纳入监管专用账户，重点监管额度是确保项目竣工交付所需的资金额度，重点监管额度内的资金不同于房地产开发企业自有资金，各房地产开发企业应当确保专款专用，必须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。监管账户中监管额度内的资金，在商品房项目完成商品房所有权首次登记前，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。监管账户内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于有关工程建设、支付税款和偿还开发贷款。

第八条 【监管期限】新建商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办理商品房所有权首次登记后止。

第九条 【监管额度】新建商品房项目重点监管资金额度为工程预算清册总额的110%。工程预算清册总额按照不低于各房地产企业申报商品房总预售额的30%计算，按照上述方式计算的清册总额低于按照《依法直接发包通知书》计算的总工程建设费用，则按照总工程建设费用确定工程预算清册总额。如项目为精装修交付，则重点监管资金额度在竣工验收备案（含）前各节点应留存的重点监管额度基础上每平方米增加500元。其他地区可结合实际确定本地区重点监管额度计算方式和标准。重点监管资金按建设进度进行核拨，留有足够的资金保证建设工程竣工交付。

第十条 【信息化监管】建立全市统一的新建商品房预售资金监管平台（以下简称监管平台），实现房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。对预售资金实施网络信息化管理，简化资金申请材料，推行资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。

第三章 监管账户开立和协议签订

第十一条 【监管账户】房地产开发企业应在具备监管的商业银行中选择监管银行，按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及市、县住房和城乡建设部门门户网站进行公示。

第十二条 【监管协议】监管部门、房地产开发企业和具备监管资格的商业银行应当签订商品房预售资金三方监管协议，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、支取节点、违约责任等内容，各房地产开发企业应将监管协议主要内容要在预售方案中予以明确。市住房城乡建设局会同人民银行大连市中心支行、大连银保监局制定三方监管协议。

第十三条 【账户变更】监管专用账户开立后不得擅自变更。因特殊原因需变更监管专用账户的，应当由房地产开发企业和监管银行向监管部门提出申请。变更期间，监管部门通过监管平台暂停该项目网上签约备案功能。项目暂停网上签约后，房地产开发企业应重新选定符合条件的监管银行，开立新的监管专用账户，签订监管协议，审核通过后，与原监管银行解除监管协议，并将原监管专用账户内资金全部转入新开立的监管专用账户，撤销原监管专用账户。上述事项办理完毕后，房地产开发企业应当申请办理预售许可变更手续，变更完成后监管部门将预售许可变更信息推送登记机构，并通过监管平台恢复该项目网签。

第四章 预售资金收存

第十四条 【资金收存】监管账户是预售资金收存的唯一账户，商品房预售资金应当全部存入监管专用账户。开发企业或代理销售机构预售商品房时，应明确告知购房人监管账户相关信息，购房人将购房款通过监管银行提供的专用销售终端（专用POS机）或到银行网点柜台等方式直接交入监管账户。房地产开发企业不得直接收存购房款，不得提供任何其它预售资金收存账户。购房人按揭贷款购房的，贷款银行或住房公积金管理机构应将贷款直接发放至监管账户，贷款银行不得截留按揭贷款用于本行存款，并由开发企业会同贷款银行和住房公积金管理机构将入账资金明确到户。

第十五条 【资金入账核验】商品房预售资金应当按要求存入监管账户，房地产开发企业与购房人通过商品房网上签约备案系统办理商品房买卖合同网签备案前，网签备案系统自动与资金监管系统对预售资金入账情况进行核验，预售资金已存入监管账户的，可完成商品房买卖合同网签备案。

第十六条 【贷款资金监控】监管银行根据按揭贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况，对明显超出一般贷款发放期限的，要及时了解情况并向监管部门报告。

第五章 预售资金拨付、使用及解除监管

第十七条 【拨付节点】房地产开发企业按以下建设进度节点申请支取使用重点监管额度内商品房预售资金，如同一预售许可证下的楼栋工程进度不同，可按每栋楼进度计算应留存的总重点监管资金后支取：

（一）主体结构地上1层以上（含1层）完工的，重点监管资金额度75%以外的资金可以支取使用；

（二）主体结构地上10层以上（含10层）、建设层数达到2/3时增设资金使用节点的，重点监管资金额度60%以外的资金可以支取使用；

（三）主体结构完工的，重点监管资金额度40%以外的资金可以支取使用；

（四）外立面完工、门窗安装完成的，重点监管资金额度25%以外的资金可以支取使用；

（五）通过竣工验收的，重点监管资金额度5%以外的资金可以支取使用；

（六）完成商品房所有权首次登记后，可以提取剩余资金。

第十八条 【支取材料】房地产开发企业向监管部门申请提取重点监管资金，应当按照监管节点向监管部门提供以下材料：

（一）主体结构地上1层以上（含1层）完工的，提交建设、施工、监理单位三方出具的证明材料，由各地区住房城乡建设主管部门实地查看进度；

（二）主体结构地上10层以上（含10层）、建设层数达到2/3时增设资金使用节点的，提交建设、施工、监理单位三方出具的证明材料，由各地区住房城乡建设主管部门组织实地查看进度；

（三）主体结构完工的，提交《主体结构分步验收报告》，提交建设、施工、监理单位三方出具的证明材料，由各地区住房城乡建设主管部门组织实地查看进度；

（四）项目外立面完工、门窗安装完毕，提交建设、施工、监理单位三方出具的证明材料，由各地区住房城乡建设主管部门组织实地查看进度；

（五）通过竣工验收的，应提交《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、水电暖等部门和单位确认相关配套完成的证明材料；

（六）完成商品房所有权首次登记的，提交首次登记证明。

第十九条 【支取审核】房地产开发企业申请使用重点监管额度内的预售资金时，由监管部门进行核实。符合条件的，应当自受理之日起3个工作日内同意拨付，监管银行依据监管部门的指令或传输的信息，于次日前完成资金拨付；不符合拨付条件的，应当向房地产开发企业出具《商品房预售资金不予拨付通知书》并载明原因。房地产开发企业向监管银行申请支取超出重点监管资金额度以外部分的资金，优先用于与本项目相关的费用支出。监管银行应指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与监管部门进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管部门。

第二十条 【保函支取】关于使用保函置换预售监管资金的，按照《中国银保监会 住房和城乡建设部人民银行联合印发关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）相关要求执行。

第二十一条 【不明入账处理】监管账户出现不明资金入账的，监管银行应会同开发企业进行核实，完成资金确认工作。对应进入监管账户的资金，开发企业应按要求将不明入账关联至相应房屋信息；对不应进入监管账户的，待监管银行和监管部门核定后，开发企业可申请原路退回或划转至指定账户。不明入账资金不纳入支取计算范围。

第二十二条 【终止监管】当开发企业完成监管账户内所有房屋的商品房所有权首次登记后，可向监管部门申请解除监管。监管部门确认后，解除相应的预售资金监管，同时通知监管银行，终止对监管账户资金的监管。监管银行应当根据开发企业申请及时办理监管账户注销。

第二十三条 【监管银行义务】有关部门依法对商品房预售资金监管专用账户进行冻结和扣划的，监管银行有义务按照监管协议约定，向有关部门提供商品房预售资金监管有关文件规定及监管协议等文件，说明新建商品房预售资金及监管专用账户的性质，并于当日书面告知监管部门。人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》(法〔2022〕12号）执行。

第二十四条 【特殊条款】预售商品房项目因销售不畅等原因监管账户内的资金未达到监管额度，且工程形象进度及账户余额不满足提取要求，但工程已接近停工状态，急需资金用于工程建设的，开发企业可提出预售资金特殊情况支取申请，经辖区监管部门组织开发企业、施工单位、监管银行、开发贷款银行等集体研究同意并报项目所在地政府后，将该项目纳入本地区重点监管项目名单，可支取监管账户资金用于本项目工程建设。

第六章 监督管理

监管部门与人民银行大连市中心支行、大连银保监局建立联动工作机制，对开发企业、商业银行在预售款监管方面进行监督指导，发现开发企业抽逃、挪用预售资金以及商业银行违规扣划预售资金等违法违规行为的，按照各自职责及时进行处罚。

第二十五条 【开发企业违规】开发企业有下列情形之一的，由监管部门责令其限期改正。

（一）未按规定收取、支出、使用商品房预售资金，以收取其他款项为由逃避商品房预售资金监管；

（二）要求贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户；

（三）用监管账户归集其他性质资金；

（四）提供虚假资料申请使用商品房预售资金；

（五）其他违反预售资金监管规定的行为。

情节严重或逾期仍不整改的，各相关部门按照相关法律法规对违法违规行为予以行政处罚，并可采取暂停拨付监管账户资金、暂停项目网上签约、同一项目分期开发的停止办理项目后期商品房预售许可等措施。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 【商业银行违规】监管银行有以下情形之一的：

（一）违反监管协议约定，擅自拨付资金的；

（二）未按规定监控资金入账情况，发现房地产开发企业存在违规收存商品房预售资金行为未及时报送监管部门的；

（三）存在其他违规行为的。

其他银行有以下情形之一的：

（一）未按规定将购房人的按揭贷款直接发放至监管账户的；

（二）接到监管部门反映开发企业将预售资金违规收存至该行账户后，不予整改、不配合划转或追缴资金至监管账户的；

（三）接到监管部门通知未按要求对开立的现金保函履约的。

由大连银保监局依据相关法律法规采取相应监管措施，并经市住房城乡建设局会同人民银行大连市中心支行、大连银保监局研究确定后，可取消商品房预售资金监管银行的监管资格。对于监管银行违反预售资金三方监管协议，未经监管部门核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第二十七条 【其他违规】项目施工单位、监理单位、贷款银行提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规支取、使用商品房预售资金并造成严重后果的，除由住房城乡建设主管部门依法依规处理外，还应依法承担相应法律责任。

第二十八条 【监管部门违规】商品房预售资金监管部门及其工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，由有关部门依法追究责任。

第七章 附则

第二十九条 本办法自2022年 月 日起施行，自本办法实施之日起新办理商品房预售许可的项目，按照本办法上述条款执行。各地区住房城乡建设主管部门稳妥做好政策过渡，本办法发布前办理商品房预售许可的项目，按照原办法执行，推动与监管平台对接，保障房地产市场平稳运行。