



郴政办发〔2023〕11号 关于印发《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法》的通知

索引号：763261399/2023-3593304

文号：郴政办发〔2023〕11号

统一登记号：CZCR - 2023 - 01011

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息有效期：2028-04-14

签署日期：2023-04-14

登记日期：2023-04-15

所属机构：郴州市政府办公室

所属主题：市场监管_安全生产监管

发文日期：2023-04-14

公开责任部门：郴州市政务服务大厅

郴政办发〔2023〕11号

郴州市人民政府办公室

关于印发《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法》的通知

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

郴州市人民政府办公室

2023年4月13日

郴州市城区新建商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为了促进房地产市场健康发展，维护商品房交易双方的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，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》《住房和城乡建设部中国人民银行银保监会〈关于规范商品房预售资金监管的意见〉》（建房〔2022〕16号）及相关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市城区范围（含北湖区、苏仙区行政管辖范围）内新建商品房预售资金的缴存、使用及其监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房在完成房屋所有权首次登记前进行销售，由购房人按照合同约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

第四条 市城区范围内新建商品房预售资金监管遵循“专户专存、专款专用、多方参与、节点控制”的原则，商品房预售资金全部纳入监管范围。监管期限自核发《商品房预售许可证》起，至预售商品房完成房屋所有权首次登记并解除监管止。

第五条 市住建局是市城区新建商品房预售资金监管的主管部门（以下简称主管部门），负责本办法的组织实施和市城区新建商品房预售资金日常监督管理工作。

市自然资源和规划局配合做好网签交易系统与预售资金监管系统的技术对接。

市行政审批服务局、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会配合预售资金监管主管部门做好预售许可系统与预售资金监管系统的技术对接。

市住房公积金管理中心做好公积金个人住房贷款划入预售资金专户相关工作。

人民银行郴州市中心支行负责商业银行办理商品房预售资金专用账户的开立、变更和撤销业务的监管。

郴州银保监分局负责督促落实商业银行配合主管部门履行预售资金监管责任，同时根据行业规章制度予以处置。

第六条 主管部门应当建立统一的商品房预售资金监管信息系统，与合作银行实现监管信息共享，对新建商品房预售资金进行监管。

第二章 预售资金监管协议

第七条 主管部门会同人民银行郴州市中心支行、郴州银保监分局综合银行资信、监管能力、服务效率、研发水平、信息技术等因素，通过公开招标方式，确定能够承接预售资金监管业务的商业银行。商业银行与主管部门签订《郴州市城区新建商品房预售资金监管合作协议》（以下简称《合作协议》）后，作为预售资金管理的合作银行（以下简称合作银行），依据合作协议配合主管部门监督预售资金缴存、使用，合作银行应与房地产开发企业预售资金专户开户银行保持一致。

主管部门负责对合作银行名单实施动态管理，不定期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责以及无法承担预售资金监管工作的银行。合作银行应当主动接入监管系统银行端，及时获取商品房合同网签、应收预售资金、项目建设进度等信息，并将预售资金缴存、使用情况通过监管系统实时推送给监管机构。

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应在合作银行设立新建商品房预售资金专用账户（以下简称预售资金专户），预售资金专户名称为“企业名称+项目名称+资金性质（预售资金专户）”。

房地产开发企业与主管部门、合作银行签订《郴州市新建商品房预售资金监管三方协议》（以下简称《监管协议》），应当载明所监管项目在商品房预售许可部门备案的合作银行、预售资金专户账号、预售面积和预售申报单价。

房地产开发企业在申请商品房预售许可前应办理好新建商品房预售资金监管相关手续。

已按照《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法（试行）》（郴政办发〔2021〕26号）要求签订《监管协议》的，房地产开发企业应与主管部门、合作银行按照本办法要求重新签订《监管协议》，合作银行、预售资金专户账号等信息保持不变。

对2021年12月1日前已办理商品房预售许可证但还未完成房屋所有权首次登记的项目，房地产开发企业应主动清理上报预售资金账户，与主管部门、合作银行签订《监管协议》，明确一个预售资金监管账户，将其他账户上的所有预售资金归集到该监管账户。

第九条 合作银行、预售资金专户账号等信息必须记载在《商品房预售许可证》上，一本《商品房预售许可证》只能设立一个预售资金专户。房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后，应在售楼场所的显著位置公示《监管协议》。

商品房预售许可部门、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会发放《商品房预售许可证》后，实时将预售许可信息提供给预售资金监管主管部门。

第十条 预售资金专户设立后不得擅自变更。已销售房屋的楼栋不得变更预售资金专户，未销售房屋的楼栋因特殊原因需变更预售资金专户的，应当由房地产开发企业和合作银行、主管部门三方共同研究，涉及公积金贷款的，公积金管理部门应当参与。

变更期间，暂停该项目楼栋《商品房买卖合同网上签约》（以下简称合同网签）。项目楼栋暂停合同网签后，房地产开发企业应重新选定合作银行，设立新的预售资金专户，解除原《监管协议》，签订新的《监管协议》，将原预售资金专户内资金全部转入新设立的预售资金专户，撤销原预售资金专户，重新申请办理预售许可变更手续；否则，房地产开发企业不得恢复合同网签。

第三章 预售资金缴存管理

第十一条 房地产开发企业应当在《商品房买卖合同》中注明《监管协议》载明的预售资金专户等信息，协助购房人按主管部门指定的缴款方式将定金、首付款、一次性付款等预售资金缴存至预售资金专户后，方可进行合同网签，房地产开发企业不得在预售资金专户外收取任何性质的房款。

购房人申请银行或住房公积金按揭贷款的，按揭贷款合同应约定将贷款资金划转至预售资金专户。按揭银行（住房公积金管理部门）应在规定时间内将贷款资金划转至预售资金专户。未在规定时间内缴存至预售资金专户的，监管系统自动报警并暂停该商品房所在楼栋后续合同网签。合作银行应协助房地产开发企业核实缴款信息，由房地产开发企业为购房人开具缴款票据。

主管部门、合作银行应监督商品房预售资金及时、足额存入预售资金专户。预售资金进入预售资金专户后，监管系统通过技术手段对预售资金专户中每笔预售资金入账自动对应商品房房号，保证每套商品房预售资金入账可查。

第四章 预售资金使用管理

第十二条 所有预售资金依据项目实际工程建设进度在对应额度范围内分批解控，具体事项在《监管协议》中明确。

第十三条 主管部门应监督预售资金的去向，不定期检查系统内预售资金去向，合作银行应接受主管部门的调度，配合做好监督工作。发现提供虚假证明材料或实际使用用途与申报用途不一致的，主管部门可锁定其预售资金拨付并依法调查处理。

第十四条 主管部门依照本办法对预售资金监管情况进行日常监督、检查，出现项目建设停工、集体维权等问题，经核查属实的，主管部门可锁定预售资金专户内所有监管资金，待问题解决后解锁。

第十五条 预售项目停工3个月以上或存在延期交房等重大风险隐患的，主管部门和属地政府（管委会）根据风险防控需要将该项目列入重点监管对象，由属地政府（管委会）开设防控专户，房地产开发企业应将原预售资金监管账户及与项目有关的一般户中全部款项转入防控专户，实施封闭管理。房地产开发企业根据项目施工进度及资金需求向项目属地政府（管委会）提交资金拨付申请，经项目属地政府（管委会）研究同意后拨付。原预售资金监管账户由主管部门继续实施监管，确保后续所有销售资金全部进入预售资金监管账户，后续预售资金根据风险处置需要划转至防控专户。

第十六条 预售资金拨付对象仅限于本项目与该房地产开发企业签约的合同当事人或相关单位。房地产开发企业已提前支付上述单位相关款项的，应提供付款证明。

第十七条 房地产开发企业应将预售资金用于保障本项目的建设和偿还本项目抵押贷款，购置项目建设所必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费及其他相关费用，不得挪作他用。

第十八条 房地产开发企业与购房人解除《商品房买卖合同》的，房地产开发企业在监管系统提交双方解除合同的证明材料。主管部门通过监管系统和网签备案系统推送信息进行核实，经核实情况属实的，对该部分退款及时解锁。

第十九条 对人民法院保全、执行预售资金监管账户的情况，合作银行应当在1个工作日内书面告知主管部门，其监管账户资金的拨付按《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预售资金用于项目建设的通知〉》（法〔2022〕12号）严格执行。

第二十条 房地产开发企业完成房屋所有权首次登记且无欠缴税费的，向监管系统上传税务部门监制的销售不动产发票，经主管部门核实后及时予以解锁。

第五章 法律责任

第二十一条 房地产开发企业有下列行为之一的，由主管部门依照《监管协议》责令其限期整改，逾期不改的，由主管部门依照《监管协议》处理，并记入房地产开发企业信用信息评价不良记录；造成损失的，由房地产开发企业依法承担相关法律责任：

- (一) 未将房款存入预售资金专户的；
- (二) 未按照规定使用预售资金的；
- (三) 提供虚假资料或非本项目的资料申请使用预售资金的；
- (四) 虚假项目建设进度，增加预售资金使用额度的；
- (五) 以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- (六) 其他违反法律、法规、规章的行为。

第二十二条 合作银行有下列行为之一的，主管部门可以按照协议约定要求其限期整改；逾期不改的，主管部门依照《合作协议》暂停或取消其合作关系，并将不良行为通报银行监管部门：

- (一) 未按照规定拨付预售资金，或拨付不及时的；
- (二) 未将个人按揭贷款划入预售资金专户的；
- (三) 与房地产开发企业串通套取、挪用预售资金，致使预售资金没有用于本项目的；
- (四) 其他违反法律、法规、规章的行为。

第二十三条 主管部门对合作银行预售资金管理业务进行不定期抽检，发现违反《合作协议》或《监管协议》的，依法依规处理。

第二十四条 按揭银行未在规定期限内将按揭贷款的资金划转至对应的预售资金专户的，主管部门可按协议约定取消其纳入合作银行名录库资格。

第二十五条 对在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、贪污受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十六条 本办法自公布之日起执行，原《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法（试行）》（郴政办发〔2021〕26号）同时废止。

各县市新建商品房预售资金的监管可参照本办法执行。

文档附件：

郴政办发〔2023〕11号.doc

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



相关文章

» 【图文解读】郴政办发〔2023〕11号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市城...

2023-04-17

» 【音频解读】关于11号《郴州市城区新建商品房预售资金监管办法》政策解读

2023-04-17



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

 湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

