

郑州市商品房预售资金监管办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范商品房预售资金监督管理，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，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）、《郑州市商品房销售管理办法》（郑州市人民政府令第111号）、《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）以及《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）等法律法规及有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目，其预售资金专用账户（以下简称监管账户）的设立以及预售资金的交存、使用和监督管理，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（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预售商品房时，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、购房贷款以及其他形式的购房款。商品房预售

资金应全额存入监管账户。

第四条 进入监管账户的商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

（一）重点监管资金是指监管账户中确保项目竣工交付所需的资金，由住房保障部门根据项目建设工程造价、交付使用条件、开发企业信用水平和经营状况等因素综合确定。（开发企业信用等级与预售监管额度管理办法另行制定）

建设工程造价，由住房保障部门依据城建部门每年定期发布的建筑基础材料品牌、规格、型号、价格等因素综合确定。

（二）一般监管资金是指监管账户累计入账金额超出重点监管额度部分的资金，开发企业可自主提取使用。

第五条 本市商品房预售资金的监督管理遵循多方参与、专户专存、专款专用的原则。

第六条 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证始，至完成不动产首次登记止。

第七条 郑州市住房保障和房地产管理局（以下简称市住房保障部门）负责全市商品房预售资金监管职责，郑州市房地产市场和产权交易管理中心受市住房保障部门委托，具体负责市内五区商品房预售资金监管工作。各开发区、上街区、县（市）住房保障部门具体负责辖区内商品房预售资金监管工作。

当地人民银行分（支）行负责指导商业银行做好监管账户管理工作，对商业银行办理专用账户设立、变更和撤销业务实施

管理，并对商业银行专用账户管理进行监督检查。

银保监部门负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第八条 市住房保障部门负责建立全市统一的“商品房预售资金管理信息系统”（以下简称监管系统），推动房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，推进房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭等数据信息共享，推行资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。

第二章 监管银行与监管协议

第九条 预售资金监管实行银行专户监管制度。由市住房保障部门会同人行郑州中心支行、河南银保监局通过公开招标方式，选定可承担预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行应具有以下条件：

（一）须是市级及以上级别具备保证预售资金监管安全、规范运营所需的金融管理业务和承担相应风险的能力，且在本市行政区域内设有营业网点的银行；

（二）近3年内未发生金融风险及重大违约事件；

（三）网络技术条件能够与监管系统兼容对接，并能够实现网签备案、监管账户资金、银行按揭等数据信息共享、全程网办；

（四）承诺遵守郑州市商品房预售资金监督管理办法。

中标的商业银行由市住房保障部门通过门户网站予以公示，并与市住房保障部门签订《郑州市商品房预售资金监管金融服务框架协议》。

第十条 中标的商业银行应当按照统一标准建立商品房预售资金的收入、支出台账，完善授权审批等内部管理制度，准确、及时上传数据，定期核查预售资金审批支出等环节的制度执行情况。

第十一条 市住房保障部门应加强对中标商业银行的动态监管，并以两年为周期进行考核评价，根据考评结果淘汰履行监管责任不到位的中标商业银行，人行郑州中心支行、河南银保监局予以配合。

第十二条 商品房开发项目在预测绘后办理商品房预售许可前，开发企业应在中标的商业银行及其下属支行范围内选择监管账户的开户银行（以下简称监管银行），住房保障部门、房地产开发企业和商业银行三方签订统一格式的《郑州市商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。《监管协议》示范文本由市住房保障部门负责制定。

监管账户按照一个预售许可证对应一个账户的原则设立。开发贷款银行在监管银行名录内，原则上作为项目监管银行。

第十三条 监管银行（帐户）发生变更的，开发企业持以下材料到住房保障部门办理《监管协议》变更手续：

- （一）变更《监管协议》申请；
- （二）原《监管协议》注销证明；

(三) 新签订的《监管协议》；

(四) 已网签备案《商品房买卖合同》中涉及监管银行、监管账户约定的变更证明；

(五) 原监管账户资金划入新监管账户的证明材料；

(六) 告知按揭贷款银行变更《监管协议》的证明材料。

变更期间住房保障部门监管机构暂停项目网签备案办理业务。

第三章 预售资金的交存和使用

第十四条 开发企业取得《商品房预售许可证》后，监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款（借款）合同》上载明，在销售场所显著位置公示监管银行、监管账户等信息，

委托经纪机构进行销售的，经纪机构应当在经营场所显著位置公示开发企业授权其代理销售委托书、《商品房预售许可证》以及该项目监管银行、监管账户等信息。

第十五条 房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。住房保障部门依据定金、首付款全额存入监管账户交存信息，给予办理《商品房买卖合同》网签备案。

第十六条 申请商品房按揭贷款的，贷款合同中应将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。商业银行在收到购房人出具的首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。按揭贷款合同中约定的到账账户非监管账户的，不动产登记机构不予办理抵押登记。

第十七条 住房保障部门通过监管系统与监管银行实时共享预售合同网签和预售监管资金入账信息，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。

第十八条 监管银行要按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控，定期与市县住房保障部门进行对账，发现房地产开发企业存在挪用重点监管资金的，应当停止拨付，并立即告知住房保障部门。

第十九条 重点监管资金的申请使用按工程建设进度分为四个节点，依次是达到预售许可要求、主体结构完成、竣工验收备案和不动产首次登记完成。依据四个节点，按重点监管资金额度的 25%、55%、90%、100%申请使用重点监管资金。

第二十条 开发企业可根据预售项目实际情况，在完成主体结构验收前，增加重点监管资金使用节点：预售项目最高楼栋为 7 层以上（含 7 层）13 层以下建筑的，可增加“建设层数达二分之一”节点；预售项目最高楼栋为 13 层以上（含 13 层）建筑的，可增加“建设层数达三分之一”“建设层数达三分之二”节点。

第二十一条 开发企业申请支取重点监管资金，应向住房保

障部门监管机构提出书面申请，并提交以下材料：

（一）资金用途说明；

（二）施工、监理（建设）等单位签字（章）确认的符合重点监管资金拨付条件的证明材料。

第二十二条 各级住房保障部门收到开发企业用款申请后，应对申请材料进行审核，并进行现场查勘，符合资金使用条件的，应在 3 个工作日内提出核实意见，监管银行依据此核实意见 2 个工作日内进行拨付，不得无故迟滞资金拨付时间。

对申请使用资金审核未通过的企业，住房保障部门应一次性告知开发企业未通过原因，并在监管系统中进行记录。

第二十三条 建设过程中变更用款计划的，由开发企业、施工单位、监理单位共同向住房保障部门提出变更申请，住房保障部门应将变更情况及时告知监管银行。

第二十四条 开发企业提取的一般监管资金用于该项目工程建设的，可向住房保障部门提出核减重点监管资金额度申请。经住房保障部门核对属实后，可在重点监管额度内进行核减。

申请办理核减要件：

1、开发企业提供一般监管资金用于该项目工程建设的财务凭证；

2、施工、监理单位提供一般监管资金用于该项目工程建设的相关证明材料。

第二十五条 重点监管资金应当专款专用。在商品房项目完成不动产首次登记前，重点监管资金除用于该项目工程建设

外，监管银行不得擅自扣划；不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息；设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调；不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及开发企业员工工资等。

第二十六条 开发企业凭银行保函、商业保险、国有担保公司担保函可以申请抵顶不高于保函金额的监管资金。

第二十七条 开发企业取得预售许可证后因商品房销售不畅等原因，致使监管账户资金达不到重点监管额度的，经住房保障部门核实确认后，可依据项目工程进度，合理申请支取一定比例的监管资金用于工程建设。

第二十八条 有下列情况之一的，由住房保障部门责令其限期整改，在完成整改前暂停开发企业使用重点监管资金。

（一）预售项目发生质量事故的；

（二）预售项目经施工单位、监理单位认定存在逾期交付风险的；

（三）经有关主管部门认定开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设或存在经营风险的；

（四）住房保障部门认定的其他情形。

第二十九条 监管账户被人民法院冻结后，商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经项目所在地住房保障部门审核同意后，监管银行应当及时支

付，并将付款情况及时向人民法院报告。

第三十条 重点监管资金未达到剩余工程建设节点用款额度时，开发企业与购房人解除购房合同的，开发企业应持住房保障部门出具的网签合同注销证明文件，向监管银行申请退回已入账相应购房款。监管账户资金超出重点监管资金额度，开发企业与购房人解除购房合同的，由开发企业自行退款。

第三十一条 开发项目完成不动产首次登记后，住房保障部门依据不动产登记信息解除对该项目的资金监管，在两个工作日内将解除情况告知监管银行和开发企业。

第四章 监督管理

第三十二条 在完成不动产首次登记前，开发企业不得使用重点监管资金偿还以预售项目抵押、担保取得的贷款（包括开发贷款、投资信托、债券融资等）。

第三十三条 开发企业存在下列情形之一的，由市住房保障部门责令其限期整改，整改期间暂停项目网签备案服务：

（一）未按本办法规定收存、支取、使用商品房预售资金的；

（二）收取定金等其他款项未进入监管账户逃避资金监管的；

（三）提供虚假证明材料申请使用重点监管资金的；

（四）利用非监管账户收存商品房预售资金的；

（五）未按本办法规定向购房人贷款银行提供监管账户作为贷款到账账户的；

（六）其他违反预售资金监管规定的行为。

对逾期未整改到位的，按照相关规定，由市住房保障部门记入企业信用档案，并向社会公示；情节严重的，开发企业及相关负责人不得以企业或个人名义参加新的出让土地竞拍活动。

第三十四条 监管银行存在下列情形之一的，由市住房保障部门取消监管银行资格，情节严重的，5年内不得作为预售资金监管银行。

（一）违反预售资金三方监管协议，未经住房保障部门核实同意，擅自拨付重点监管资金的；

（二）违反预售资金三方监管协议，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题，未停止拨付和告知住房保障部门。

监管银行存在下列情形之一的，由市住房保障部门要求其限期整改，并纳入考核评价。

（一）未按照预售资金三方监管协议，定期与住房保障部门对账；

（二）未按照预售资金三方监管协议，在限定的期限内拨付资金；

（三）未按照预售资金三方监管协议，通过预售资金监管系统数据接口规范传输数据。

第三十五条 监管银行违反预售资金三方监管协议，未经所在住房保障部门核实同意，擅自拨付重点监管资金的，应当负

责追回资金，无法追回的依法承担相应违约责任。

第三十六条 开发企业违规挪用预售监管资金的，或协助挪用、划转、占扣预售监管资金的，应及时足额返还。造成项目烂尾、侵害购房人合法权益等严重后果的，涉嫌犯罪移送公安部门，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第三十七条 施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位提供虚假材料或采取其它方式协助开发企业违规支取重点监管资金的，由住房保障部门移交相关部门对相关责任单位和责任人予以查处，将其违规行为记入信用记录，并向社会公示。

第三十八条 市县（区）住房保障部门及其工作人员在预售资金监管工作中滥用职权、玩忽职守、弄虚作假的依法追究法律责任。

第三十九条 住房保障部门会同有关监管银行建立预售资金监管联席会议制度，必要时邀请当地人民银行、银保监部门参加。

第四十条 市住房保障部门、人行郑州中心支行、河南银保监局应按照各自职责，对开发企业、监管银行在预售资金监管过程中的违法违规行为进行处理，并将处理情况向社会公布。

第五章 附 则

第四十一条 本监管办法自 年 月 日起实施，有效期至 年 月 日。《郑州市商品房预售款监管办法》（郑政

〔2009〕276号)同时废止。

第四十二条 各开发区、上街区、县(市)可依据本办法,结合当地实际制定本行政区域商品房预售资金监管实施细则。