

# 三门峡市人民政府办公室文件

三政办〔2021〕1号

---

## 三门峡市人民政府办公室 关于印发三门峡市商品房预售资金 监管办法的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市商品房预售资金监管办法》已经市政府第56次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2021年1月25日

# 三门峡市商品房预售资金监管办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为维护预售商品房交易当事人的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，促进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》《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和政策规定，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，预售资金的缴存、支出、使用及监督管理等工作，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在获得预售许可后竣工验收备案前，购房人按照合同约定支付给房地产开发企业的购房款（包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款）。

本办法所称监管银行，是指与房地产开发企业签订商品房预售资金监管协议的银行。

本办法所称商品房预售资金专用存款账户，是指房地产开发企业在监管银行设立的专门用于存取商品房预售资金的账户。

**第四条** 市住房城乡建设部门是全市商品房预售资金的监管

部门，负责本办法的组织实施。具体履行以下职责：

（一）负责组织实施本市商品房预售资金的监管工作；

（二）负责商品房预售资金收支和使用的监督工作；

（三）负责《三门峡市商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）的备案工作；

（四）负责商品房预售资金用款计划的监督工作；

（五）依法查处房地产开发企业违法收支和使用商品房预售资金的行为；

（六）协助监管银行，核实房地产开发企业在商品房预售资金收支方面的异常行为。

各县（市）住房城乡建设部门具体负责本辖区内商品房预售资金的监管工作。

**第五条** 市住房公积金管理中心负责对受委托银行公积金贷款发放及结算情况的监管。

**第六条** 监管银行应当根据本办法的规定，密切配合，共同做好商品房预售资金监管工作。具体履行以下职责：

（一）按照《监管协议》履行商品房预售资金的监督义务；

（二）协助商品房预售资金监管部门对商品房预售资金的使用进行监督；

（三）负责按照统一标准建立商品房预售资金的收入、支出台账，并进行日常管理；

（四）配合房地产开发企业做好商品房预售资金收入、使用

情况的月报表工作。

## 第二章 专用账户的设立及监管协议的签订

**第七条** 房地产开发企业在预售商品房前，与监管银行签订统一制式的《监管协议》。在申请商品房预售许可、进行《商品房预售方案》备案时，《监管协议》应作为《商品房预售方案》的附件一并提交。

**第八条** 预售项目建筑面积在五万平方米及以下的，房地产开发企业只能设立一个商品房预售资金专用存款账户；预售项目建筑面积在五万平方米以上的，不得设立超过三个商品房预售资金专用存款账户。房地产开发企业设立商品房预售资金专用存款账户，应以幢为基本单位。

**第九条** 预售项目有开发贷款的，商品房预售资金专用存款账户可设置在开发贷款发放银行。

**第十条** 商品房预售资金专用存款账户不得具有支取现金、开设网银转账等非柜台支付功能，严禁归集其他性质的资金。

**第十一条** 商品房开发项目未预售前，房地产开发企业可以申请变更监管银行。变更监管银行的，房地产开发企业应与监管银行协商解除原《监管协议》后，另行选定监管银行签订《监管协议》并提交备案。变更监管银行期间，房地产开发企业应暂停监管项目的销售活动。

**第十二条** 房地产开发企业变更监管银行或商品房预售资金专用存款账户的，应及时将变更情况报商品房预售资金监管部门备案。

### **第三章 商品房预售资金的收缴**

**第十三条** 商品房预售资金由购房人直接缴存至商品房预售资金专用存款账户。购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由购房贷款发放银行或住房公积金管理部门委托贷款银行在贷款发放后直接划转至商品房预售资金专用存款账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

**第十四条** 房地产开发企业申请《商品房买卖合同》备案时，商品房预售资金（不含待发放的按揭贷款或分期付款首期款以外的购房款）应缴存至商品房预售资金专用存款账户。

**第十五条** 监管银行要根据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，要及时向商品房预售资金监管部门反馈。

**第十六条** 房地产开发企业应按月将项目建设完成的形象进度以及监管银行出具的商品房预售资金收入、支出对账单报商品房预售资金监管部门。

### **第四章 商品房预售资金的拨付及使用**

**第十七条** 房地产开发企业使用商品房预售资金，应编制用款计划，并根据用款事项向商品房预售资金监管部门提供以下资料：

（一）商品房预售资金使用申请书；

（二）用于支付工程款的，提供工程建设合同及施工进度资料；

（三）用于支付工程建设必须的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；

（四）用于支付工程监理或其他行政事业性收费的，提供监理合同或缴费通知；

（五）其他必要材料。

首次用款后，再次申请使用商品房预售资金的，应当提交前一次申请用款事项的收款票据。

**第十八条** 使用商品房预售资金，应经该商品房开发项目工程监理单位对用款计划的真实性出具相关材料后，向监管银行申请。监管银行应当现场复核项目建设进度，在2个工作日内提出用款意见，并在拨付款项前将用款意见及用款计划、工程监理单位的相关资料报商品房预售资金监管部门核实。商品房预售资金监管部门应当在5个工作日内完成核实，并按建设进度核拨商品房预售资金。

**第十九条** 房地产开发企业收取的商品房预售资金，必须用于预售项目相关的工程建设，主要用于购买该项目建设必需的建

筑材料、设备，以及支付该项目建设的施工进度款和法定税费。

**第二十条** 商品房预售资金监管部门对各预售项目的商品房预售资金收缴、支出情况，以及建设进度与工程建设资金使用情况进行动态监管。

## 第五章 监管协议的解除

**第二十一条** 商品房开发项目监管楼幢完成不动产首次登记后，房地产开发企业向监管银行申请解除商品房预售资金监管，监管银行核实后，房地产开发企业与监管银行解除《监管协议》。

## 第六章 监督与管理

**第二十二条** 房地产开发企业有下列行为的，由商品房预售资金监管部门责令其限期改正：

（一）未按规定使用商品房预售资金的；

（二）未按规定将商品房预售资金存入商品房预售资金专用存款账户的；

（三）以收取其它款项等名义变相逃避监管的。

违反相关法律、法规和规章规定的，依照相关规定予以处罚。

**第二十三条** 监管银行未按《监管协议》履行监管职责，擅自拨付、挪用监管资金，或存在其它违规行为的，由商品房预售资金监管部门予以通报；造成监管项目不能顺利交付的，依照《监管协议》依法承担连带赔偿责任。

承担商品房预售资金监管业务的购房贷款发放银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将发放的贷款资金直接划转至商品房预售资金专用存款账户的，由商品房预售资金监管部门予以通报；未开展商品房预售资金监管业务的购房贷款发放银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将发放的贷款资金直接划转至商品房预售资金专用存款账户的，三年内不得开展商品房预售资金监管业务。

对存在违规行为的监管银行、购房贷款发放银行，住房公积金管理部门可暂停其公积金委托贷款业务，商品房预售资金监管部门可暂停其其他相关业务，并由商品房预售资金监管部门通报金融主管部门依照相关规定予以处罚；造成损失的，依法承担相应法律责任。

**第二十四条** 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玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其责任。

**第二十五条** 各县（市）商品房预售资金监管工作参照本办法执行。

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行。

---

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

三门峡市人民政府办公室

2021年1月25日印发

---

