

兰州新区管理委员会文件

新政发〔2024〕10号

兰州新区管理委员会 关于印发《兰州新区商品房预售资金监管 办法》的通知

新区各园区管委会,各部门、各单位,新区各国有集团公司,省属驻区各单位:

《兰州新区商品房预售资金监管办法》已经兰州新区2024年第11次管委会会议审议通过,现印发给你们,请认真抓好落实。

兰州新区管理委员会
2024年6月14日

兰州新区商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为规范兰州新区商品房预售资金监管,维护预售商品房交易双方当事人的合法权益,促进兰州新区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》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《甘肃省城市房地产管理条例》等法律法规和住房城乡建设部、人民银行和银保监会《关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房〔2022〕16号)等文件精神,结合新区实际,制定本办法。

第二条 凡在兰州新区城市规划区范围内实施商品房预售的项目,其预售资金收存、支付、使用的监管,适用本办法。

第三条 兰州新区商品房预售资金按照“政府监管、社会监督、专户存储、专款专用、全程监管、节点控制”的原则进行监管。

兰州新区城乡建设和交通管理局(简称“新区城建和交通局”)是兰州新区商品房预售资金监管部门,牵头负责兰州新区商品房预售资金收存、支付、使用监管工作,协调解决商品房预售资金监管过程中的相关问题。

兰州新区不动产登记局具体负责兰州新区商品房预售资金收存监管工作。

兰州新区财政局(国有资产监督管理局)负责协调银行机构办理预售资金专用存管专户(监管专户)的开立、变更和撤销业务,协助有关部门对银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查,做好监管专户监督管理工作。

兰州新区商务和文化旅游局负责商贸服务行业监管,协助做好纯商业项目预售资金监管工作。

兰州市住房公积金管理中心新区管理部(简称“公积金管理部”)负责对受委托银行住房公积金贷款发放情况进行监督管理。

兰州新区人民法院负责规范保全执行行为,确保商品房预售资金用于项目建设。

各园区城市(乡)建设管理局负责辖区内房地产开发、交易和预售资金监管相关工作。

第四条 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竣工验收合格备案前销售,由购买预售商品房的单位和个人(简称“预购人”)按合同约定预先支付的定金、首付款、分期款、一次性付款及银行按揭贷款、住房公积金贷款和其他形式的款项等全部购房款。

第五条 本办法所称监管银行,是指与房地产开发企业、新区城建和交通局、不动产登记局签订商品房预售资金监管

协议,设立预售资金监管专户的银行。监管银行必须具备监管资金安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件,实现有关数据(资金入账、划转以及按揭贷款的受理、审批、发放、拒贷、结清等信息数据)即时传输。

第六条 按揭贷款银行是指为预购人提供购房抵押按揭贷款的银行。按揭贷款银行应当积极配合监管银行做好预售资金的交存、对账等工作,并及时将有关信息推送至预售资金监管系统。

第七条 商品房预售资金的监管期限:自取得《商品房预售许可证》开始至完成不动产首次登记及物业、水、电、气、暖运维职责移交后,连续3个月无有效投诉事件后终止,房地产开发企业凭城建和交通局出具的《商品房预售资金终止监管通知单》到监管银行办理取消专户监管手续。

第二章 预售资金监管专户管理

第八条 新区城建和交通局会同财政局通过公开招标方式,形成合作银行名录,招标结果依法进行公示。合作银行需与新区城建和交通局签订《商品房预售资金监管金融服务协议》,明确相关权利、责任和义务。

在监管专户存续期间合作银行不得擅自扣划、挪用预售资金;设子公司的房地产开发企业,集团公司不得抽调或采取

其他方式挪用预售资金。

第九条 合作银行需按照新区城建和交通局有关技术标准要求,与商品房预售资金监管信息系统进行数据对接;相关信息交互要保证及时、准确、安全,确保业务办理的连续、规范、安全和便捷。

监管银行应实时将商品房预售资金专户的收支情况上传监管部门。配合监管部门做好对商品房预售款收支情况的监督检查,及时报送相关信息、数据和资料。要通过房产信息系统提取监管项目的销售备案情况,核对监管专户金额,并将异常情况及时反馈监管部门。

第十条 房地产开发企业申请商品房预售许可前,应当从新区城建和交通局公示的合作银行中选择监管银行,按照一个商品房预售许可证对应一个专户的原则,开立商品房预售资金监管专户(简称“监管专户”)。新开立的监管专户实行统一命名,名称为“开户单位(合法简称)+项目名称(合法简称)+预售资金监管专户”字样。

第十一条 房地产开发企业申请开设监管专户应向新区城建和交通局提交以下材料:

1. 兰州新区商品房预售资金监管申请表及附件;
2. 房地产开发企业《营业执照》;
3. 申请预售项目《不动产权证》《建设工程施工许可证》;
4. 企业法人持身份证明或经办人持法人授权委托书及身

份证明；

5. 预售资金监管计划；

6. 其他需要提供的资料。

第十二条 房地产开发企业提交的开设专户申请材料审核通过后，新区城建和交通局、不动产登记局、监管银行、房地产开发企业四方签订《商品房预售资金监管协议》（简称“监管协议”），监管协议应明确各方权利、义务和责任，明确预售资金收存和拨付方式、监管额度及违约责任等内容。监管银行应当严格按照本办法和监管协议书的约定，加强日常管理，履行监管职责。

第十三条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管计划，并提交监管协议；协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

预售资金监管计划应包括以下内容：

（一）按工程承发包合同及工程造价预算确认的项目建安成本及单体工程建安成本；

（二）项目工程进度计划及资金使用计划；

（三）农民工工资专户及拨付计划；

（四）监管银行、专户名称、账号；

（五）其他需要提供的资料。

第十四条 预售资金监管专户开立后不得擅自变更。因

特殊原因需变更监管专户的,应当由房地产开发企业和监管银行向新区城建和交通局提出申请。变更期间,不动产登记局应暂停该项目网上签约。项目暂停网上签约后,房地产开发企业应重新选定监管银行,开立新的监管专户,签订监管协议,与原监管银行解除监管协议,并在3个工作日内将原监管专户内资金全部转入新开立的监管专户,撤销原监管专户。

待上述事项办理完毕,房地产开发企业到新区城建和交通局办理变更备案手续后,不动产登记局恢复该项目网上签约。

第十五条 监管银行应对预售资金监管专户添加线上扣划限制标识,实行线下办理扣划业务,避免预售资金被线上扣划。

第十六条 有关部门对商品房预售资金监管专户进行冻结或扣划预售资金,监管银行在协助执行前,应当向有关部门说明监管专户和监管额度内预售资金的性质,并及时向新区城建和交通局提供专户资金冻结等相关法律文书。

第十七条 预售的开发项目完成不动产首次登记及物业、水、电、气、暖运维职责移交后,房地产开发企业可申请终止商品房预售资金监管。房地产开发企业应向监管部门提交以下材料,并对材料的真实性负责:

- (一)终止监管申请书;
- (二)不动产首次登记证书;

(三)物业、水、电、气、暖运维职责移交凭证；

(四)授权委托书及受托人身份证复印件。

第十八条 房地产开发企业申请终止商品房预售资金监管,监管部门应当自受理之日起3个工作日内完成审核。

符合终止监管条件的,监管部门出具《商品房预售资金终止监管通知单》;不符合终止条件的,不予受理并说明理由。监管银行应当按照《商品房预售资金终止监管通知单》要求,终止专户监管。

第三章 预售资金收存管理

第十九条 商品房预售资金须全部直接存入对应商品房预售资金监管专户;房地产开发企业不得直接收存或以其他任何形式直接收取预售资金;房地产开发企业应当在销售现场公示监管银行、监管专户、按揭银行等相关信息。

第二十条 房地产开发企业和预购人签订《商品房买卖合同》时,应当明确缴款方式、时限和金额。房地产开发企业与预购人签订商品房预售合同后,应当向购房人开具监管专户缴款单。预购人应当凭缴款单,通过银行转账或预售资金专户POS机等方式将购房款全额直接存入监管专户,凭缴款回执或银行进账单向房地产开发企业换领缴款票据。

第二十一条 房地产开发企业负责协调公积金及商业贷

款银行将按揭款全额直接转入监管专户,并实时将监管专户变动数据传输至商品房预售资金监管系统。房地产开发企业、公积金管理部及商业贷款银行不得以任何理由将购房人按揭贷款扣划、转存至非监管帐户。

应当纳入监管的预售资金与实际缴入监管专户的资金不符时,房地产开发企业应当及时申请办理账目核对。

第二十二条 新区不动产登记局根据网签备案合同,实时核查预售资金收存情况,并定期对商品房预售资金收存情况进行抽查检查。

第四章 预售资金使用管理

第二十三条 预售资金监管专户内的商品房预售监管资金分重点监管资金、机动备用金、非重点监管资金和全装修监管资金。

重点监管资金是指本监管项目达到竣工交付条件所需的工程建设费用,用于支付工程建设必须的施工进度款、材料款、设备款及人工工资等;机动备用金是指用于项目停工、违约等造成农民工欠薪、工程质量安全风险等应急支付的资金,在完成不动产首次登记及物业、水、电、气、暖运维移交,连续3个月无有效投诉事件后解除监管;非重点监管资金是指除重点监管资金、机动备用金及全装修监管资金以外的预售款,

除营销费、管理费、税费按进度支付外,其他资金在预售资金回款总额达到项目总销售额(按备案均价测算)50%后,按照房地产开发项目用款需要予以拨付,优先用于本项目工程建设及解决施工人工工资。

第二十四条 重点监管资金额度为项目预售资金总额的62%;机动备用金为预售资金总额的3%(单个项目不超过1000万元);非重点监管资金为预售资金总额的35%(营销费用不超过5%,开发企业综合管理费用不超过1.5%)。

第二十五条 全装修交付商品房项目的全装修监管资金额度单独计算,实行与销售面积联动的方式,动态增加监管额度,具体计算方式为:

全装修监管资金额度=房地产开发企业公示装修单价×装修商品房屋的预售网签备案建筑面积;

房地产开发企业公示装修单价低于1100元/平方米的按1100元/平方米计算。

精装修工作开始前,全装修监管资金需全额留存。

第二十六条 预售监管资金根据工程建设进度拨付使用(全装修监管资金除外),按照结构封顶、工程单体施工结束、竣工验收备案、不动产首次登记五个环节设置资金拨付控制节点。

主体结构封顶的,累计使用金额不超过监管资金的50%;工程单体施工结束(屋面防水及保护层、内外墙装饰、门

窗、电梯安装等施工完毕),累计使用金额不超过监管资金的70%;完成竣工验收备案,累计使用金额不超过监管资金的97%;完成不动产首次登记及物业、水、电、气、暖运维移交后,资金监管终止。

第二十七条 房地产开发企业按照经监理确认的施工进度及成本控制额度申请使用重点监管资金;根据项目资金需要申请使用非重点监管资金。新区城建和交通局按节点进行控制。

全装修资金由房地产开发企业按照经监理确认的装修进度及成本控制额度申请使用。由房地产开发企业申请,新区城建和交通局根据项目企业信用、交付风险及销售情况等综合判断,在关键节点和重要时段可同意启动使用机动备用金。资金使用方向及额度应符合资金使用计划,资金使用计划发生改变的,房地产开发企业需申请调整。项目因工程建设发生监管节点变化时,房地产开发企业应向新区城建和交通局申请变更监管节点。

第二十八条 商品房预售监管资金实行预售收款和工程进度节点比例相结合方式拨付,房地产开发企业每月提取预售资金原则上不得超过两次。监管资金拨付时,监管银行依据新区城建和交通局出具的《商品房预售监管资金拨付通知书》(简称《资金拨付通知书》),将核准使用资金拨付房地产开发企业指定的合同当事人或相关单位。

第二十九条 申请拨付监管资金应向新区城建和交通局提交以下材料：

1. 兰州新区商品房预售监管资金使用申请表及附件；
2. 法人持本人身份证明或经办人持法人授权委托书及本人身份证明；
3. 经监管银行审核出具的商品房项目预售资金总额及历次拨付清单(资金监管系统建成后可略)；
4. 经施工、监理、房地产开发企业审核的项目进度证明；
5. 应当提供的其他材料。

第三十条 新区城建和交通局应当自受理房地产开发企业申请拨付预售资金起3个工作日做出答复。经审查符合条件的，出具《资金拨付通知书》；有下列情形之一的，不予核准：

1. 超出控制节点额度的；
2. 收款单位与申请用途不符的；
3. 前一笔用款未按照核准用途使用且未纠正的；
4. 存在重大质量安全隐患或处于处罚未结案的；
5. 有其他限制性情形的。

第三十一条 房地产开发企业、预购人双方达成退房协议并已办理相关手续的，按照商品房买卖合同网签合同撤案程序办理。满足退房退款条件的，由房地产开发企业负责申请，新区城建和交通局应在3个工作日内通知监管银行解除对该部分房款的监管，房地产开发企业应在解除监管后5个工作日

内完成退款。

第三十二条 监管银行依据新区城建和交通局出具的《资金拨付通知书》中所载付款单位、付款金额等事项应在3个工作日内完成资金拨付,支付事项必须与通知书中载明拨付事项一致。与商品房预售资金监管系统实现信息互通共享的,应当同时核对电子信息。

第三十三条 通过银行保函置换预售资金,执行中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅《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)有关规定。

第三十四条 新区城建和交通局应定期对商品房预售资金的使用情况进行抽查检查。

第五章 风险管控

第三十五条 商品房预售除符合有关法律法规的规定要求外,工程形象进度应达到主体结构封顶。

第三十六条 新区城建和交通局应根据项目风险研判情况划分监管等级,并告知监管银行。对信用等级低,1年内出现1次拖欠工程款的,列为三级监管项目,重点监管资金额度可上调为项目预售总额的70%;对出现1次延期交房或拖欠农民工工资的,或因房屋质量等问题引发批量性群众投诉的,

或存在重大安全隐患的,列为二级监管项目,重点监管资金额度可上调为项目预售总额的 85%;对停工 1 年以上出现烂尾迹象或监管专户被查封等情况,列为一级监管项目,监管资金比例可上调为项目预售总额的 100%。

建立新区、园区两级联动工作制度,采取“园区经常性检查+新区不定期抽查”方式,加强日常监督管理。对出现异常情况(如:项目停工、拖欠农民工工资、监管专户被查封等)的商品房预售项目,由两级住建部门进行风险研判。

第三十七条 当预售项目存在重大风险隐患时,新区城建和交通局会同园区管委会全面接管预售监管专户,实施封闭管理,保障监管专户资金安全,优先用于本项目工程建设;监管银行及房地产开发企业应当配合监管部门做好风险防控化解工作。

第六章 监督管理

第三十八条 房地产开发企业有下列行为之一的,由新区城建和交通局、不动产登记局会同园区管委会,视情节轻重提高重点监管资金额度,采取暂停监管资金拨付、关闭网签备案功能,暂停办理项目后续商品房预售许可证等措施,责令限期整改,并根据情况予以通报或记入企业不良信用记录。造成损失的,房地产开发企业应承担相应法律责任。

1. 未在售楼处明显位置公示监管银行、监管专户、按揭银行,营销部门负责人和经纪机构负责人以及新区、园区住建和市场监管部门监督举报电话等相关信息的;

2. 未按规定将预售资金退还购房人的;

3. 指使按揭银行或者协同按揭银行将商品房按揭贷款划入非资金监管专户的;

4. 发生拖欠农民工工资的;

5. 因公司经营问题导致所开发项目(含分期开发)出现延期交房的;

6. 因房屋质量等问题引发批量性群众信访投诉的。

第三十九条 房地产开发企业发生下列情况之一的,新区城建和交通局、不动产登记局有权责令限期改正,并视情况采取暂停使用专户资金、暂停预售在售房屋、暂停办理新楼盘的预售许可等措施限期整改,情节严重的依据相关法律法规予以处罚。造成损失的,房地产开发企业应承担相应法律责任。

1. 未按规定及时直接将预售资金全额存入监管专户的;

2. 未按规定使用商品房预售资金的;

3. 采取隐瞒事实骗取监管专户资金的;

4. 变相逃避商品房预售资金监管的;

5. 未按规定将预售资金收支等情况上传到监管系统的;

6. 其他不符合预收款监管规定的行为。

第四十条 施工单位、监理单位隐瞒、虚构事实或出具虚假证明材料套取或者协助房地产开发企业套取预售监管资金的,由新区城建和交通局依照规定处理并记入不良信用记录。造成损失的,相关单位应承担相应法律责任。

第四十一条 监管银行发生下列情况之一的,新区城建和交通局有权暂停其新开设预售资金监管专户业务或取消其设立监管专户的资格。给预购人造成损失的,监管银行应依法承担相应法律责任。

1. 未按规定将预售资金存入监管专户的;
2. 未经监管部门批准,擅自支付商品房预售资金的;
3. 擅自截留、挪用、拖延或者不按《资金拨付通知书》支付商品房预售资金的;
4. 未按监管部门要求及时提供专户明细和余额的;
5. 不配合监管部门完成专户开立、变更及资金划转等工作的;
6. 其他不符合预售款监管规定的行为。

第四十二条 监管银行未按《兰州新区新建商品房预售资金监管协议书》履行监管职责的,新区财政局通报其上级主管部门,由其上级主管部门责令整改,情节严重的,依法承担相应法律责任。整改期间,暂停其承接新的商品房预售资金监管业务。1年内发生2次整改情形的,将其列入受限清单并向社会公示。列入受限清单的银行2年内不得新承接新区

商品房预售资金监管业务。

第四十三条 公积金和商业按揭贷款银行未按规定将预售资金划入监管专户,或者未及时将有关信息推送至商品房预售资金监管系统的,新区城建和交通局限制其参与新区商品房预售资金监管等业务或取消合作银行资格。给房地产开发企业造成损失的,按揭银行应依法承担相应法律责任。

第四十四条 有关部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊的,按照有关规定给予行政处分;涉嫌犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十五条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行,有效期 5 年。

公开属性:主动公开。

兰州新区管委会办公室

2024年6月14日印发

共印 10 份