梅州市商品房预售款监督管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条** 为加强梅州市商品房预售款监督管理，切实维护预售商品房交易双方的合法权益，促进我市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》和《广东省商品房预售管理条例》等有关法律、法规规定，结合我市的实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内取得预售许可的商品房项目，其商品房预售款的收存、支取使用及监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售款，是指预购人依照合同的约定，预先支付给预售人，在商品房完成所有权首次登记前用作该商品房建设费用的款项。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本办法所称预购人，是指购买预售的商品房的单位和个人。

**第四条** 市房地产主管部门负责指导和监督全市商品房预售款监管工作。各县（市、区）房地产主管部门负责本行政区域内商品房预售款管理和本办法的组织实施，市房屋交易服务中心负责梅江区行政区域内商品房预售款管理和本办法的组织实施，各县（市、区）房地产主管部门及市房屋交易服务中心以下简称“主管部门”。

人民银行分支机构负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

金融监管部门负责对商业银行商品房预售款监管的操作风险和合规性进行监督检查。

其他有关行政管理部门在各自的职责范围内，做好商品房预售款管理工作。

**第五条** 商业银行按法律、法规及《梅州市商品房预售款账户监管协议书》（以下简称“监管协议”）配合做好商品房预售款监管工作。

**第二章 监管银行及账户的设立**

**第六条** 市房地产主管部门应当会同人民银行分支机构、金融监管部门每三年组织一次考核评价，通过公共招标方式，确定能够承接商品房预售款监管业务的商业银行，形成商业银行名录。

市房地产主管部门对商业银行名录实施动态调整，可暂停或取消未履行商品房预售款监管义务以及无法承担商品房预售款监管工作的银行。

**第七条** 房地产开发企业办理预售许可项目时，应在商业银行名录中选择监管银行，设立商品房预售款监管账户（以下简称“监管账户”），与监管银行、主管部门签订监管协议。

商品房预售款监管账户不得开通电话银行、网上银行等电子支付功能。

**第八条** 房地产开发企业原则上按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户，相同项目多个预售许可申请可对应同一个监管账户。

**第九条** 预售人申请变更监管账户的，需征得原监管银行和主管部门书面同意，征得同意后原监管银行和预售人要配合做好已有预售款转移工作。

**第三章 商品房预售款收存和使用管理**

**第十条** 预售人与预购人签订网签合同后，首付款不得低于商业银行办理商品房按揭规定的首付比例，预售人督促预购人限时将首付款和剩余购房款直接存入预售许可证对应的监管账户，超时未存入预售款将锁定该楼栋的商品房网签功能。

具体时限由市房地产主管部门适时调整公布。

**第十一条** 商业银行办理预售商品房贷款时，应将贷款款项直接发放至预售许可证对应的监管账户。

**第十二条** 监管银行签订《监管协议》后应将监管账户纳入系统管理，监管账户入款后，监管银行应在一天内将银行流水推送至梅州市房屋交易监管平台。预售人应及时登录梅州市房屋交易监管平台完善监管银行推送的监管账户流水信息。

**第十三条** 根据预售商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，设定项目建设资金监管额度（监管额度=项目建筑面积×综合成本（元/平方米）×120%），其中综合成本由市房地产主管部门适时调整发布。

监管额度内的资金应按照工程建设进度申请拨付，具体拨付节点和额度在《监管协议》中确定。经住建部门认定为信誉良好、诚信经营的房地产开发企业，结合工程建设情况，在留足入账总额比例的前提下，原则上可每个月申请拨付一次预售款。

**第十四条** 监管账户中监管额度内的资金，实行专款专用。在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，只能用于项目建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费等相关费用支出，不得挪作他用；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

**第十五条** 监管账户内超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用，在项目验收前，仅用于本项目有关费用支出。

**第十六条** 房地产开发企业申请使用商品房预售款时，应当提交上一次申请用款的划款凭证和近期的监管账户银行对账单，监理单位应在申请审批表中对项目工程进度予以确认。

**第十七条** 主管部门受理房地产开发企业用款申请后，应在5个工作日内完成审批，符合规定的予以批准，不符合规定的，不予批准并说明理由。

主管部门根据申请使用的实际情况可要求房地产开发企业提供其他相关资料。

**第十八条** 商业银行应及时拨付经主管部门审批同意的商品房预售款。

**第十九条** 房地产开发企业提供商业银行等金融机构出具的保函，请求释放预售款监管账户相应额度资金的，主管部门可以予以准许。

**第二十条**  商品房项目完成房屋所有权首次登记后，房地产开发企业按照《监管协议》申请解除商品房预售款监管的，经主管部门审核同意，可解除预售款监管。

**第二十一条** 监管银行发生监管账户被查封、被冻结、被强制扣款等异常情况，应当在2个工作日内书面告知当地主管部门和预售人。

**第四章 监督管理**

**第二十二条** 房地产开发企业有下列情形之一的，主管部门可暂停审批其商品房预售款的使用申请。

（一）未按规定收存和使用商品房预售款的；

（二）瞒报及提供虚假资料的；

（三）应进入监管账户的商品房预售款与实际进账存在较大差异的；

（四）不及时处理信访问题的；

（五）虚假宣传或虚假承诺的；

（六）主管部门认定应当暂停审批的其他情形。

**第二十三条** 监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售款的，主管部门应当向当地建设行政主管部门通报，并会同有关部门依法对相关责任单位和责任人予以查处，造成损失的，依法承担责任。

**第二十四条** 监管银行有下列行为之一的，主管部门有权责令其限期整改，逾期不整改的或者整改不到位的，监管部门可以取消其监管新预售项目资格，情节严重的移交人民银行分支机构和金融监管部门处理。

（一）未经主管部门同意，擅自拨付商品房预售款的；

（二）擅自延期、分期或者停止拨付预售款的；

（三）未按规定将按揭款放入监管账户的；

（四）不遵守监管协议的；

（五）不执行本办法相关规定的。

**第二十五条** 有关行政管理部门和监管银行工作人员在商品房预售款监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

**第六章 附 则**

**第二十六条** 本办法由梅州市住房和城乡建设局负责解释。

**第二十七条** 本办法自印发之日起试行，有效期五年。