

岳阳市屈原管理区住房和城乡建设局文件

屈建发〔2024〕14号

屈原管理区住房和城乡建设局 关于印发《屈原管理区商品房预售款监管 实施细则》的通知

各乡镇、街道，局属各部门：

《屈原管理区商品房预售款监管实施细则》已经局党组研究同意，现予以印发，请认真遵照执行。

屈原管理区住房和城乡建设局

2024年10月22日



屈原管理区商品房预售款监管实施细则

第一条 依据《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》（中华人民共和国建设部令第131号）制定的对于城市开发的商品房预售时的管理规定。为实施《关于印发岳阳市商品房预售款监管实施细则的通知》（岳房发〔2014〕52号，以下简称《办法》），进一步明确和细化商品房预售款监管工作，结合工作实际，制定本细则。

第二条 凡本区内经批准预售的商品房项目，其预售款收支、使用和监管适用本细则。

第三条 屈原管理区住房和城乡建设局为本区商品房预售款的监管部门。

屈原管理区住房保障服务中心（以下简称服务中心）负责商品房预售款的日常监管工作。房地产开发企业签订的《岳阳市商品房预售款监管协议》（以下简称《协议》）应报监管部门备案，并接受房产办的业务指导和监督。

住房和城乡建设局、服务中心以下简称监管机构。

第四条 房地产开发企业向监管部门申请商品房预售许可前，应自行选择具备资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术的商业银行与房地产行政主管部门签订预售款监管金融服务协议。设立预售款监管账户，并与监管机构及监管银行三方签订统一格式的《协议》，明

确三方权利、义务、责任。《协议》一式三份，三方各执一份。签订《协议》应严格按照以下程序办理：

(一) 申请

房地产开发企业取得商品房项目的《建设工程施工许可证》后，即可向监管部门申请与监管机构、监管银行签订统一格式的《协议》。房地产开发企业在申请时应交验下列资料（原件）：

- 1、法定代表人及其委托代理人身份证明、委托书；
- 2、商品房预售款监管帐户开户证明；
- 3、项目资金收支计划；
- 4、建设工程施工许可证。

(二) 受理审批

监管部门在受理申请后，应当详细查验相关资料，并到现场进行查勘。经审查符合条件的，应在受理申请后2个工作日内批准同意签订《协议》；不符合条件的，应告知房地产开发企业并说明理由。

(三) 签订协议

房地产开发企业与监管机构、监管银行签订《协议》。

第五条 签订《协议》后，委托代理人持房地产开发企业法定代表人的委托书及委托代理人的身份证明到房地产信息管理中心领取监管系统电子钥匙，登录网络监管系统申请设立预售款监管账户。监管机构审核相关信息认定合格后，开通该企业商品房预售款的网络监管账户。

第六条 房地产开发企业因开发规模、按揭额度等原因，需要变更监管银行的，按照以下程序办理：

（一）开发企业应向监管部门提出书面申请并提交下列资料：

- 1、原监管银行同意开发企业变更监管银行的书面意见；
- 2、开发企业与原监管银行达成的书面协议。

（二）监管部门审核同意变更商品房预售款的监管银行后，由监管机构、新监管银行、开发企业重新签订《协议》。

（三）经监管机构、原监管银行同意后，开发企业将原监管账户的结余资金转入新监管银行的监管账户，并提供转入凭证。

（四）原监管银行凭监管部门的书面通知撤销原监管账户。

第七条 房地产开发企业与购房人达成房屋买卖意向后，购房人持房地产开发企业出具的缴款单通过银行或开发企业预售款监管专用 POS 机将购房款汇入监管账户。

第八条 房地产开发企业依据监管银行出具的缴款凭证或预售款监管专用 POS 机回单与购房人网签《商品房买卖合同》，并为购房者换领税务部门监制的发票。

第九条 商品房预售款监管账户内的款项，只能用于购买本项目建设必需的建筑材料、设备，支付本项目建设施工进度款、法定税费和依工程进度按比例归还本项目银行贷款本息等，不得挪作他用。

第十条 商品房预售款监管账户资金拨付应按以下程序办理:

(一) 房地产开发企业持相关证明文件到监管机构进行监管资金拨付网上备案, 房地产开发企业登录网络监管系统, 填报预售款使用申请;

(二) 监管机构在收到房地产开发企业的用款申请后, 按下列程序审查:

1、审查开发企业提供的资料是否完备(申请工程建设费用的, 须持施工合同; 申请材料、设备款的, 须持材料、设备购销合同; 申请税款的, 须持税务征缴证明; 申请支付工资、管理费用和确系项目建设的其他费用的, 须持相应的文本依据; 申请还贷的, 须持银行贷款合同);

2、需要到现场查勘施工进度的, 组织现场查勘;

3、经审查同意使用商品房预售款的, 监管机构应在 2 个工作日内办理网络审批程序。不同意使用的, 应及时告知并说明理由。

(三) 开发企业应在收到监管机构的预售款审批单之日起 5 日内办理资金拨付手续, 监管银行根据监管机构发送的电子指令将核准使用的资金拨付给收款单位, 并将拨款信息及时反馈至网络监管系统。

开发企业再次申请使用预售款前, 监管机构应审查前一笔款项使用情况, 发现开发企业未按申请用途使用的, 应书

面责令其纠正；未及时纠正的，监管机构不予受理再次使用预售款申请。

第十一条 有下列情形之一的，监管机构可不予核准预售款使用申请：

- （一）用款申请超出用款额度的；
- （二）收款单位与房地产开发企业的申请不符的；
- （三）前一笔款项用途不明或未按申请用途使用的；
- （四）预售款未及时、足额存入监管账户的；
- （五）违反《办法》规定的其他情形。

第十二条 撤销预售款监管按以下程序办理：

（一）房地产开发企业向购房者开具了税务部门监制的销售不动产发票并办理了房屋转移登记后，书面向监管部门申请结算本项目预售款监管账户的资金；

（二）监管部门在收到申请之日起3个工作日内完成审核。审核通过的，向房地产开发企业出具《撤销监管通知书》。房地产开发企业持《撤销监管通知书》到监管银行办理撤销监管账户手续；审核未通过的，应书面告知房地产开发企业并说明理由。

第十三条 房地产开发企业不按规定收存、使用预售款的，监管部门应责令限期整改，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款；情节严重或者拒不改正的，暂停其预售款拨付；违规情况记入房地产信用信息档案，并向社会公布。

第十四条 未经监管部门审查批准，监管银行擅自划转预售款或未按规定将商品房的按揭贷款划入监管账户的，监管部门暂停与该银行签订新的《协议》，并将违约情况抄告银行监管部门。

第十五条 监管部门、监管银行的工作人员在监管预售款工作中玩忽职守、贪污受贿、滥用职权的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第十六条 本细则自发布之日起施行，2029年10月1日废止。

