

乳山市人民政府

关于印发乳山市商品房预售资金管理暂行办法的通知

乳政发〔2009〕22号

各镇人民政府，市政府各部门、单位，经济开发区，银滩旅游度假区，城区街道办事处：

《乳山市商品房预售资金管理暂行办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，望遵照执行。

二〇〇九年九月二十一日

乳山市商品房预售资金管理暂行办法

第一条 为促进房地产市场健康发展，维护商品房交易双方的合法权益，规范商品房预售资金监督管理，根据建设部《城市商品房预售管理办法》、《山东省商品房销售条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内经批准预售的房地产开发项目，其商品房预售资金的收存、支出、使用，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指预售人将其开发的商品房在竣工验收前出售，由预购人按合同约定支付的定金、预付款、房价款（包括预售商品房按揭贷款）、保证金等各种收入。

第四条 商品房预售资金监管，遵循专款专户、专款专用的原则，采用全程全额的监管方式。

商品房预售资金监管期限，自核发《商品房销售许可证》开始，至办理房屋初始登记后止。

商品房预售资金应当用于该监管项目建设必需购买的建筑材料、建筑设备，以及支付该项目建设的施工进度款和法定税费。

第五条 商品房预售资金不足项目总投资的 10%，预售人不得申请使用；商品房预售资金符合使用条件，预售人申请使用后的余额不得低于项目总投资的 10%。

第六条 市房产管理部门负责本市商品房预售资金监管工作，具体履行以下职责：

- （一）组织实施商品房预售资金监管工作；
- （二）审核、监督预售资金的使用；
- （三）受理预购人对预售资金违法使用的投诉，依法查处商品房开发企业违法使用预售资金的行为；
- （四）商品房预售资金监管的其他事项。

第七条 预售人在申请商品房预售许可证前，应当选择一家商业银行开立商品房预售资金监管专用账户，并由市房产管理部门、收存预售资金的银行、预售人三方签订商品房预售资金监管协议，明确各方的权利、义务和法律责任。

属单一开发项目的，预售人应当按幢或多幢开立商品房预售资金监管账户。

属多个开发项目的，预售人应当分别设立商品房预售资金监管专用账户。

市房产管理部门应在《商品房预售许可证》上载明商品房预售资金专用账户信息。

第八条 预售人开立商品房预售资金专户所在的商业银行（以下简称“监管银行”）应协助市房产管理部门共同做好商品房预售资金管理工作的。

监管银行应按照约定方式每月向市房产管理部门提供商品房预售资金监管账户的收支情况。

第九条 商品房预售资金监管协议主要包括以下内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）商品房预售资金使用计划；
- （六）违约责任；
- （七）争议解决方式。

第十条 预售人签订商品房预售资金监管协议时，应向市房产管理部门提交以下资料：

- (一) 商品房预售资金专户证明;
- (二) 建设工程规划许可证;
- (三) 建筑工程施工许可证;
- (四) 经有关部门备案的施工合同及建筑材料、建筑设备购销合同等;
- (五) 监管项目工程形象进度表;
- (六) 监管项目各阶段资金使用计划(包括预售前支出明细表、预售后用款计划);
- (七) 监管项目工程预算清册;
- (八) 市房产管理部门要求提供的其他资料。

预售人项目工程进行调整的,应向市房产管理部门提供变更后的有关资料。

第十一条 预售人应在使用商品房预售资金前,向市房产管理部门提供用款计划,并按计划分次申请用款。用款计划应按建设工程形象部位完成情况或建设工程施工合同约定的付款节点制定。

第十二条 预售人在与预购人订立商品房预售合同后,应向预购人提供商品房预售资金缴款通知书。

预购人应按商品房买卖合同约定的时间,凭商品房预售资金缴款通知书,将房价款直接存入商品房预售资金监管账户。

监管银行核实缴款信息,按缴款通知书收取预售资金并向预购人出具缴款凭证。预购人凭银行出具的缴款凭证,向预售人换领交款票据。

预售人不得直接收存预售资金。

第十三条 预售人申请使用商品房预售资金，应填写商品房预售资金拨付申请表，并根据下列不同申请款项提交相应材料：

（一）申请施工进度款的，应提供项目监理公司出具的建设工程形象进度及其工程造价等证明材料；

（二）申请购买建筑材料、建筑设备款的，应提供购销合同等证明材料；

（三）申请用于缴纳法定税费的，应提供征缴部门出具的证明材料。

首次拨款后，再次申请拨款时还应当提交上一次申请用款事项的收款票据。

第十四条 预售人申请使用商品房预售资金，应按规定提交有关资料，市房产管理部门受理后，应在受理之日起5个工作日内审核完毕。符合条件的，出具同意拨付通知书，监管银行依据同意拨付通知书给予办理拨款手续；不符合条件的，应当通知预售人。

第十五条 除项目预售前预售人已支付的款项外，其他申请拨付的款项一律按通知书由监管银行直接拨付至与预售人签约的合同当事人或相关单位。

第十六条 有下列情况之一，市房产管理部门不予办理用款手续：

（一）预售人申请超出用款额度部分；

（二）收款单位、用途等内容与合同约定不符；

（三）前一笔用款未达到计划进度的；

（四）预售人擅自将预售资金存入其他银行账户的。

预售人在办理商品房预售许可证之前应支付而未支付的各项费用不得在商品房预售资金监管账户中支取。

第十七条 监管银行应按市房产管理部门核准的支付额办理预售款拨付手续，并按要求及时提交监管账户的预售款收存拨付明细情况。

第十八条 预售双方达成退房协议并已办理退房手续的，预售人应向市房产管理部门提交退房证明和退款申请书。市房产管理部门审查核实后，应在3个工作日内通知监管银行将该部分房款退还预购人。

第十九条 预售人办理房屋所有权初始登记后，持以下材料申请撤销商品房预售资金监管：

- (一) 撤销房屋预售资金监管申请书；
- (二) 房屋初始登记的证明材料；
- (三) 施工单位出具的未拖欠工程款的证明。

第二十条 符合撤销商品房预售资金监管条件的，市房产管理部门应于3个工作日内通知监管银行撤销对商品房预售资金账户的监管。

第二十一条 有关部门对商品房预售资金监管账户进行冻结和扣划的，监管银行有义务证明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知市房产管理部门。

第二十二条 市房产管理部门应当建立以楼盘表为基础，整合商品房预售许可、预售合同网上登记备案的商品房预售资金监管系统，逐步实施商品房预售资金网上监管。

第二十三条 市房产管理部门对商品房预售资金的使用情况进行检查，监管银行应当协助配合。

第二十四条 预售人有下列行为，市房产管理部门应责令其限期整改，整改期间不得申请使用预售资金：

- （一）未按规定使用新建商品房预售资金；
- （二）未按规定将预售资金存入商品房预售资金监管账户；
- （三）以收取其他款项为名变相逃避监管。

情节严重或拒不改正的，由市房产管理部门停止该项目销售，并按照有关规定予以处理。

第二十五条 监管银行违反商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付、挪用监管资金的，市房产管理部门应解除与其签订的商品房预售资金监管协议，不得再与该行签订其它商品房预售资金监管协议，并依法追缴擅自拨付、挪用的预售资金。

第二十六条 预售人与项目监理公司串通，提供虚假材料、挪用预售资金的，由市房产管理部门依法查处。

第二十七条 市房产管理部门工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 本办法由乳山市房产管理局负责解释。

第二十九条 本办法自发布之日起施行。