巴中市城市商品房预售资金管理办法

（征求意见搞）

第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强我市商品房预售资金监督管理，有效防范房地产市场风险，切实维护购房人合法权益，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》、《住房和城乡建设部、人民银行、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）、《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）等法律、法规和文件规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将正在建设中的房屋预先出售给购房人，购房人支付购房款的行为。

商品房预售资金，是指开发企业在预售商品房时，由购房人按照商品房买卖合同支付的全部房款（包括首付款、银行贷款、公积金贷款、一次性付款和分期付款等其他形式的购房款）。

 商品房预售资金监管管理，遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则。

**第三条** 市住房城乡建设局负责指导和监督全市商品房预售及预售资金监管工作，具体负责市主城区（巴州区、巴中经开区）规划区内预售资金监管工作（以下简称监管部门）；市综合执法局指导全市并具体负责市主城区（巴州区、巴中经开区）规划区内房地产开发项目违法建设、违法销售等违法违规行为的查处工作（以下简称执法部门）。

各县区相关部门按事权划分、职能职责负责辖区内的相关监督管理工作。

第二章 商品房预售前管理

**第四条** 未取得房地产开发资质的企业不得从事房地产开发经营活动。

**第五条** 开发企业按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳不低于50%的土地出让价款后，提供《国有建设用地使用权出让合同》及缴款凭证，即作为使用土地证明，可实行分期开发，剩余土地出让价款可在1年内缴清。

开发企业可凭《国有建设用地使用权出让合同》办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。

**第六条** 应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工建设。

**第七条** 开发企业未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等任何性质的费用。

房地产中介机构不得代理销售未取得《商品房预售许可证》的开发项目。

第三章 商品房预售管理

**第八条**  开发企业进行商品房预售前，应当向监管部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

**第九条** 办理商品房预售许可，应当符合下列条件：

（一）按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地使用权出让金（国家规定以行政划拨方式供应土地的除外），取得《建设用地规划许可证》；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）六层（含六层）以下的商品住宅项目已完成基础和主体结构工程；六层（含六层）以下的非住宅项目和六层以上的商品房项目，有地下室工程的完成基础（正负0，含中庭）结构工程，无地下室工程的已完成基础和主体三层结构工程。

（四）已经确定施工进度和竣工交付日期。

**第十条** 开发企业应将预售许可情况、商品房预售方案、开发建设单位资质、其他相关建设手续在销售现场清晰明示。

**第十一条** 开发企业应当与购房人签订商品房买卖合同并进行网签备案。开发企业不得将已售出商品房再次销售。

第四章 预售资金管理

**第十二条**  预售资金实行网上运转，监管部门负责预售资金监管系统的建设、管理，负责预售资金的归集、支付及核验。中国工商银行巴中分行（以下简称“工行”，此银行为系统建设唯一中标银行）负责对预售资金监管系统建设提供资金支持、与各银行系统资金流转对接支持、预售资金统一归集核验。

**第十三条** 开发企业在申请办理《商品房预售许可证》前，应当选定在我市行政区内设有营业网点，遵守预售资金监管规定的分行级以上的商业银行为监管银行，开设监管专用账户（以下简称监管账户），与监管部门、监管银行签订统一格式的《商品房预售资金监管协议书》（以下简称《监管协议》），明确三方的权利和义务。

**第十四条** 同一企业开发多个项目申请办理预售许可的，开发项目应当分别设立监管账户，监管账户（账号）与预售许可证记载的账户（账号）相对应。监管账户开设后，不得在未经监管部门许可下擅自增加或变更监管账户（账号）。因企业擅自增加或变更监管账户（账号）导致预售资金脱离监管的，监管部门应暂停该项目网签。待开发企业将相关资金全部归集到监管账户后，再开通网签。

**第十五条** 监管专用账户开户后，开发企业持监管协议和监管专用账户开户证明前往工行开通预售资金归集专用设备，所有涉及房产交易资金的，包含但不限于定金、分期支付款项、首付款等资金均必须通过该归集专用设备进行归集。

**第十六条** 统一归集的预售资金在48小时内完成合同绑定，监管银行按照合同中约定，选择开发企业监管专用帐户进行资金划拨。预售资金进入开发企业监管专用帐户后，开发企业按照预售资金使用要求提出申请。

**第十七条** 申请使用预售资金前，开发企业应提供该项目施工总承包、各分包单位、勘察设计、监理等参建单位合同送预售资金监管部门备案，项目实施过程中，分部分项工程完成结算的，应及时将结算书送预售资金监管部门备案。

**第十八条** 建立预售资金保底金和最大监管资金制度，保底金最低为200元/平方米乘以监管项目预售面积计算确定留存，保底金按销售累计足额收存后方可使用。预售资金最大监管额度为完成项目建安工程投资和足额缴纳相关税费所需资金之和，原则上不低于3000元/平方米乘以监管项目预售面积计算确定留存，超过监管资金最大额度部分，开发企业可自主提取使用。

**第十九条** 预售资金按工程形象进度申请拨付，用于项目建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设、民工工资、税费解缴、项目运营等，各参建单位拨付总额原则上不得超过项目备案合同总额。申请使用预售资金时，应当在预售资金监管系统上传提供本次资金拨付的增值税发票和前一次资金支付凭证。房产管理部门会同造价、质监等部门现场核实，并上传形象进度照片。

**第二十条** 有关部门对监管账户内预售资金进行冻结或者扣划的，监管银行应当向有关部门说明监管账户和监管额度内预售资金的性质，并及时向监管部门提供相关执行信息。

**第二十一条** 监管项目取得《四川省房屋建筑竣工验收备案书》后，开发企业申请解除商品房预售资金监管协议和预售资金监管时提供以下资料，经监管部门现场核实后，报经审批解除监管。

（一）《商品房预售资金监管账户解除申请表》；

（二）《四川省房屋建筑竣工验收备案书》复印件；

（三）监管项目竣工形象图像资料。

第五章 责任追究

**第二十二条** 执法部门等相关部门应加强房地产市场日常巡查和市场监管。有下列情形之一的，应责令停止违法行为，并按照相关规定查处处罚。

（一）未取得营业执照、擅自从事房地产开发业务的；

（二）未取得房地产开发企业资质证书以及相关建设手续违法开发建设的；

（三）未取得《商品房预售许可证》擅自销售商品房的；

（四）代理未取得《商品房预售许可证》的开发项目，进行销售的；

（五）取得《商品房预售许可证》不及时公开相关信息的；

（六）商品房销售宣传与实际不符的以及将已售出商品房再次销售的；

（七）代收维修资金及税费的。

**第二十三条**  监管部门应加强监管项目日常监督。开发企业有下列情形之一的，应及时责令其限期改正，未按期改正的暂停该项目的网签备案和预售资金的拨付，并将其违规行为记入企业诚信档案，违反法律法规规定的，依照有关规定处理。

（一）未按本办法规定收存预售资金，以收取其他款项为由逃避预售资金监管的；

（二）提供虚假证明材料申请使用监管资金的；

（三）未按本办法规定向购房人提供预售资金监管银行、监管账户的，以及不足额收存的；

 （四）未签订监管协议规避监管与银行发生预售房按揭业务的；

（五）其他违反本办法或者《监管协议书》的行为。

**第二十四条** 施工企业提供不实证明或采取其他方式帮助开发企业违规套取监管资金的，施工企业自行承担相关经济责任。监理单位提供不实证明材料帮助开发企业违规套取监管资金的，监管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业诚信档案，并向社会公示，情节严重的追究经济和法律责任。

**第二十五条** 监管银行违反本办法相关规定，未经审批或不按审批意见，擅自划拨监管资金的，或克扣、不及时不足额划拨监管资金的以及监管不力的，未及时将按揭贷款（公积金）划转至监管账户造成不足以完工或影响工程建设的，未签订三方监管协议受理相关业务的，帮助开发企业规避预售资金监管的，以及其他违反本办法或者违反《监管协议书》的行为，监管部门终止监管银行的个人住房按揭贷款业务，并将有关情况抄送监管银行（公积金管理中心）上级主管部门，由主管部门责令其整改，情节严重的将依法追究其经济和法律责任。

**第二十六条** 监管部门、执法部门等相关国家工作人员在房地产市场、开发建设、商品房预售监管等监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依纪依规追究纪律责任；构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 附 则

**第二十七条** 本办法自2024年 月 日起施行，有效期至 年 月 日止。现有规定与本办法不一致的，以本办法为准。国家、省另有新规定的，按新规定执行。

**第二十八条** 本办法实施之日前已取得预售许可的监管项目，参照本办法执行。原《巴中市城市商品房预售管理暂行办法》同时废止。

本办法由巴中市住房和城乡建设局负责解释。