

市住房保障房管局关于印发《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》的通知

发文机构: 武汉市住房保障和房屋

索引号:010884970/2020-58489 管理局

发文字号: 武房规〔2018〕1号

主题分类: 城乡建设(含住房) 成文日期:2018-05-10

发布日期:2018-05-13

有效性: 有效

各商业银行, 各房地产开发企业:

为贯彻落实《武汉市新建商品房预售资金监管办法》(武政规〔2017〕37号)的规定, 现将新修订的《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》印发给你们, 请认真贯彻执行。

市住房保障和房屋管理局

2018年5月10日

武汉市新建商品房预售资金监管实施细则

为贯彻落实《市人民政府关于印发武汉市新建商品房预售资金监管办法的通知》（武政规〔2017〕37号，以下简称《办法》），进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，结合我市实际，制定本实施细则。

一、预售资金监管范围

（一）凡在我市行政区域内预售的新建商品房项目，均应当按照《办法》及本实施细则接受新建商品房预售资金监管。

（二）本细则所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发的商品房在初始登记（不动产首次登记）完成前销售，由购房人按合同约定支付的全部房价款。

二、资金监管工作分工

（三）武汉市住房保障和房屋管理局是本市新建商品房预售资金监管主管部门（以下简称监管部门），负责本实施细则的组织实施。

（四）武汉市住房保障和房屋管理局所属的商品房预售资金监管机构（以下简称监管机构）具体负责本市新建商品房预售资金的监管工作。

三、重点监管资金范围及标准

（五）预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用的资金。除此范围以外的是非重点监管资金。

（六）对形象进度达到结构封顶并已支付完封顶施工进度款的新建商品房项目，重点监管资金标准为项目总预售款的15%；对项目形象进度达到主体结构1/2并已支付相应施工进度款的，重点监管资金标准为项目总预售款的20%；未达到上述条件的，重点监管资金标准为项目总预售款的25%。

（七）凡上年度在我市开发施工面积在30万平方米、销售额在15亿元以上，且无不良信用记录的开发企业（包含其控股公司）；按照武汉市建筑产业现代化要求建设的商品住宅项目；按照装配式建造方式开发建设商品房项目，重点监管资金标准均为项目总预售款的15%。

四、开设监管账户

(八) 开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择与监管机构签订合作协议的商业银行（以下简称合作银行），按照一项商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户。一个监管账户内包含多幢的，应全部按工程形象进度最慢的幢所对应重点监管资金标准执行。

(九) 开发企业应当根据项目实际工程形象进度，合理确定监管账户对应的预售申请范围。

(十) 申请开立监管账户操作流程：

1.网上申请。开发企业登录商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），填写相关信息并上传下列资料：

- (1) 营业执照；
- (2) 基本户开户许可证；
- (3) 委托书、经办人身份证。

2.要件审核。监管机构自受理申请后1个工作日内完成审核。审核通过的，由开发企业在监管系统中自行打印《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，并到合作银行开立监管账户。

五、签订监管协议

(十一) 开发企业开立监管账户后，登录监管系统下载打印与监管机构、合作银行签订的《武汉市新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称《三方协议》），经开发企业及监管账户开户银行（以下简称开户银行）盖章后，将相关材料报送监管机构，监管机构受理申请后3个工作日内完成审核，并签订《三方协议》。

(十二) 开发企业与监管机构签订《三方协议》时，应当向监管机构提交以下材料：

- 1.施工合同及建筑材料、设备购销合同等（审核原件，留存复印件，复印件加盖开发企业公章）；
- 2.工程进度、工程款支付情况表和资金使用计划；
- 3.项目成本预算书；
- 4.需要提交的相关资料。

六、监管账户变更

（十三）监管项目尚未发生销售行为或已全部撤销网上签约的，可以申请变更监管账户，变更期间该监管账户范围内的新建商品房不得销售。

（十四）开发企业申请变更监管账户的，应当提交以下资料：

- 1.《监管账户变更申请书》；
- 2.原监管账户开户银行出具同意变更监管账户的证明文件；
- 3.委托书及经办人身份证明；
- 4.需要提交的相关资料。

（十五）监管机构自受理监管账户变更申请后3个工作日内完成审核，并出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业办理完毕原监管账户解除监管手续后，重新开立监管账户；已签订《三方协议》的，开发企业应当交回《三方协议》原件；已办理商品房预售许可证的开发企业，应当在办理完监管账户信息变更后，办理预售许可证证载账户信息变更手续。

七、购房款交存和监管资金入账

（十六）开发企业应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金交入监管账户：

- 1.购房人通过专用销售终端（专用POS机），将购房款直接交入监管账户，开发企业依据专用POS机签单为购房人换领购房专用发票。

2. 购房人凭开发企业通过《武汉市商品房网上签约及合同备案系统》打印的缴款通知书，到商业银行网点柜台或其它方式将购房款直接交入监管账户，开发企业依据购房人提供的交款凭证或交款记录为购房人换领购房专用发票。

(十七) 办理网上签约15日后无资金入账的，应提供情况说明材料。

八、施工进度核实

(十八) 开发企业申请重点监管资金标准为15%，以及申请使用结构封顶节点重点监管资金的，监管机构应在自受理之日起3个工作日内对项目工程形象进度进行核实。

(十九) 监管机构应当严格管理进度资料档案，妥善保存、核实记录。

九、重点监管资金的拨付

(二十) 开发企业按照取得商品房预售许可后1个月、结构封顶、竣工验收、完成初始登记（不动产首次登记）四个节点，持以下资料到监管机构申请办理重点监管资金的拨付手续：

1. 通过监管系统填报并打印的《重点监管资金使用申请表》；

2. 重点监管资金使用计划；

3. 经办人委托书、身份证明；

4. 申请施工进度款的，应提供施工合同；购买建筑材料、设备款的，应提供购销合同；支付设计、监理等相关费用的，应提供设计合同和监理合同，上述合同还应提供合同各方、监理单位共同出具的工程进度及工程款支付证明；申请缴纳相关税费的，提供缴纳说明；申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明；上述合同发生变更的，在重点资金拨付时提供补充合同，凡金额增加的，由监管机构按照规定调整其监管比例后采用；

5. 申请使用竣工验收节点重点监管资金的，应当提交《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》；

6.要求提交的相关资料。

(二十一) 开发企业应当根据以下资金使用节点申请使用重点监管资金。取得商品房预售许可1个月后的, 申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的35%; 结构封顶的, 累计申请不得超过75%; 竣工验收的, 累计申请不得超过95%。

监管项目完成对应的房屋所有权初始登记(不动产首次登记)前, 监管账户内的资金余额不得低于重点监管资金的5%。

(二十二) 未达到重点监管资金标准, 但确需使用重点监管资金用于该项目工程建设, 且无违规行为的开发项目, 开发企业可在满足使用节点要求和资金余额不低于重点监管资金的5%前提下, 申请办理资金使用手续。

达到重点监管资金标准, 已取得公安消防部门出具的《验收合格证明》或规划部门出具的《建设工程竣工验收规划条件核实证明》, 确需使用重点监管资金用于该项目工程建设的, 开发企业可申请使用竣工验收节点一半的重点资金。开发企业申请使用该部分重点监管资金的, 应提供公安消防部门出具的《验收合格证明》或规划部门出具的《建设工程竣工验收规划条件核实证明》。

开发项目已完成竣工验收, 办理解除监管前, 开发企业可申请使用初始登记(不动产首次登记)节点重点监管资金, 定向用于缴纳该项目开发建设单位应承担的住宅专项维修资金。开发企业申请使用该部分重点监管资金的, 应提供开发建设单位住宅专项维修资金缴存金额证明。

(二十三) 监管机构在受理开发企业用款申请后, 应于受理之日起5个工作日内进行审核。符合条件的, 出具《重点监管资金同意拨付证明》; 有下列情形之一的, 予以驳回, 并说明理由:

- 1.申请资金超出使用节点或用款额度的;
- 2.实际用途、收款单位与合同约定不符的;
- 3.该项目之前用款未按照要求使用的;

4.未按规定将预售资金全部存入监管账户的；

5.不按照规定使用预售资金的其他情形。

(二十四) 合作银行依据监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息，在3个工作日内，将重点监管范围内的资金拨付给开立账户的开发企业，或者与该开发企业签约的合同当事人或相关单位。

开发企业按节点已支付完工程相关费用，但相应节点重点监管资金尚有剩余的，在开发企业、施工单位、监理单位三方共同出具工程款支付证明的基础上，可将相应节点剩余资金直接拨付给开发企业。

(二十五) 开发企业申请使用下一笔重点监管资金时，应提交上一次用款证明。

十、非重点监管资金的拨付

(二十六) 预售资金进入监管账户，达到重点监管标准后，开发企业可以申请提取非重点监管资金，优先偿还本项目抵押贷款。

(二十七) 开发企业通过监管系统提交《非重点资金使用申请表》后，监管机构自受理之日起在2个工作日内进行审核，出具《非重点监管资金同意拨付证明》。合作银行依据监管机构出具的同意拨付证明和电子信息办理资金拨付手续。

十一、不明入账的处理

(二十八) 购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账，开发企业应当及时划分到购房人名下。

十二、冲正处理

(二十九) 属于资金错误划入监管账户的，开发企业应当提交以下资料到监管机构申请办理账务冲正：

- 1.冲正申请表；
- 2.开户银行出具的证明文件；

3.委托书、经办人身份证明；

4.由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的证明文件。

监管机构自受理申请后3个工作日内完成审核，并向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户冲正通知书》（以下简称《冲正通知书》）。开发企业持《冲正通知书》及时到开户银行办理冲正手续。

因银行误传数据、拨付失败形成的不明入账等原因导致账务问题的，可按照上述冲正流程处理。

十三、退款处理

（三十）开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的，原则上应使用非重点监管资金支付。非重点监管资金不足的，开发企业可申请使用重点监管资金。

（三十一）开发企业向监管机构提交退房退款申请书，申请解除退款部分的监管。监管机构通过商品房买卖合同备案系统核查后，在5个工作日内通知合作银行拨付。

十四、解除监管

（三十二）开发企业办妥监管项目房屋所有权初始登记（不动产首次登记）后，应及时申请撤销监管账户的监管。

（三十三）开发企业申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

- 1.《解除监管申请表》；
- 2.委托书及经办人身份证明；
- 3.监管项目的房屋所有权初始登记（不动产首次登记）证明（复印件）；
- 4.住宅专项维修资金缴纳联系单。

（三十四）监管机构自受理申请后3个工作日内完成审核。审核通过的，向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业持证明到开户银行办理解除监管手续。

十五、各方责任

（三十五）开发企业应协助购房人将全部房价款交入监管账户，并按规定使用资金，应提交真实、有效的申请材料办理新建商品房预售资金监管的相关手续。开发企业若未按规定使用新建商品房预售资金、未按规定将房价款存入监管账户、以收取其他款

项为名变相逃避监管、以及提交虚假的材料办理新建商品房预售资金监管相关手续，由监管机构责令其限期改正、暂停监管资金拨付，逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约，同时记入开发企业信用档案并向社会公示。

(三十六) 合作银行在有关部门对监管账户资金进行冻结或扣划时，应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将相关情况告知监管机构。若合作银行不按《办法》规定和合作协议约定履行义务，监管机构可暂停与其合作，并将其违规违约行为通报金融主管部门。

(三十七) 各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款直接发放到该套商品房买卖合同注明的监管账户中，对未按规定发放购房贷款的，由银行主管部门负责查处。开发企业已办理完成不动产首次登记的，对应项目仍未发放的购房贷款，不再进行监管。

(三十八) 监管机构应定期对首付款入账情况进行监管检查；对未按规定入账的开发企业，监管机构应督促其整改，因特殊情况无法入账的开发企业应提交相关情况说明。若监管部门、监管机构的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

十六、实施时间

(三十九) 本《细则》自2018年6月10日起正式施行，有效期5年。原《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》（武房规〔2012〕2号）作废。

附件：

- 1.印鉴式样
- 2.新建商品房预售资金监管账户开户通知书
- 3.新建商品房预售重点监管资金同意拨付证明
- 4.新建商品房预售非重点监管资金同意拨付证明

5.新建商品房预售资金监管账户冲正通知书

6.武汉市商品房预售资金监管账户解除监管证明

7.新建商品房预售资金监管账户冲正银行证明

8.武汉市新建商品房买卖合同缴款通知书

9.新建商品房预售资金监管账户退房退款拨付通知书



附件：1、2、3、4、5、6、7、8、9.doc (./W020200109571589667559.doc)