

武汉市人民政府文件

武政规〔2023〕8号

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

各区人民政府,市人民政府各部门:

经研究,现将《武汉市新建商品房预售资金监管办法》印发给你们,请认真贯彻落实。

武汉市人民政府

2023年6月15日

武汉市新建商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为了加强新建商品房预售资金监督管理,确保预售资金用于商品房项目工程建设,保障购房人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)等法律法规规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建商品房预售资金的收存、使用以及监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称新建商品房预售资金,是指房地产开发企业将其开发的新建商品房在完成不动产首次登记前进行预售,由购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

第四条 新建商品房预售资金监管,应当遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用的原则。

第五条 市住房保障和房屋管理主管部门是本市新建商品房预售资金监管的主管部门(以下简称主管部门),负责本办法的组织实施。主管部门所属的商品房预售资金监管机构(以下简称监管机构)负责本市商品房预售资金监管的具体实施。

主管部门和监管机构应当协调人民银行在汉分支机构指导商业银行做好监管账户管理工作,应当协调国家金融监管部门在汉派出机构对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督

检查。

第六条 主管部门应当会同国家金融监管部门在汉派出机构制定招标规则,通过公开招标方式,综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定承接商品房预售资金监管业务的商业银行(以下简称合作银行),并通过主管部门的门户网站予以公示。主管部门应当与合作银行签订合作协议。

合作银行应当建立具体承接预售资金监管业务的分支机构名录库,并加强监督指导,承担相应经济、法律责任。

第七条 房地产开发企业应当按照一次预售许可对应设立一个监管账户的原则,开立新建商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)。开立监管账户的合作银行分支机构为监管银行。

第八条 监管额度是监管账户中保障项目竣工交付所需的资金额度。主管部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件以及房地产开发企业信用等因素确定监管额度,并在门户网站公示。

监管额度内预售资金应当专款专用,必须用于与本项目有关的工程建设,包括项目建设必需的建筑材料款、设备款、施工进度款、监理费用、不可预见费用等支出。

第九条 本市建立统一的新建商品房预售资金监管系统(以下简称监管系统),推进房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统数据共享。监管系统对新建商品房监管额度内预售资金实施网络化管理,推行资金使用申请、审核、拨付全程网上办理。

第二章 预售资金监管协议

第十条 房地产开发企业提交预售方案前,应当选择一个监管银行开立监管账户。

监管账户应当在商品房预售许可证、商品房买卖合同中载明,并在商品房销售现场显著位置和主管部门门户网站上进行公示。

第十一条 房地产开发企业开立监管账户后,应当与主管部门委托的监管机构、监管银行签订《武汉市新建商品房预售资金监管协议》(以下简称三方协议),明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。协议文本由主管部门制定。协议主要内容应当在预售方案中明确,并通过附件方式在商品房买卖合同中体现。

第十二条 房地产开发企业签订三方协议时,应当向监管机构提供工程总承包施工合同、项目交付标准、工程规划许可证、施工许可证、施工范围说明等资料。上述资料发生变更的,房地产开发企业应当及时向监管机构提供变更后的资料。

第三章 预售资金交存管理

第十三条 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同网签备案工作要求,及时通过商品房网上签约和合同备案系统完成合同网签,打印交款通知书,协助购房人将房价款全部直接交存至监管账户,并及时为购房人办理商品房买卖合同备案手续。房地产开发企业不得以任何形式使用非监管账户收取房价款。

购房人应当按照商品房买卖合同、交款通知书等约定,将定金、首付款以及其他形式房价款全部直接交存至监管账户。

第十四条 购房人通过按揭贷款方式购买商品房的,按揭银行应当依据商品房买卖合同网签备案信息,确认首付款已足额交存至监管账户后,按照借款合同约定时间和金额将按揭贷款直接发放至监管账户。

第四章 预售资金管理

第十五条 房地产开发企业申请使用监管额度内预售资金的,监管机构应当按照三方协议约定和本办法规定进行核实,由监管银行拨付;申请使用监管额度外预售资金的,由监管银行直接为房地产开发企业办理提取使用手续。

第十六条 监管额度内预售资金应当按照工程建设进度予以拨付。主管部门按照主体结构三分之一、主体结构三分之二、结构封顶、外立面完工、规划验收、竣工验收、不动产首次登记等七个环节设置资金拨付节点。监管额度内预售资金应当按照拨付节点申请使用。

项目完成不动产首次登记前,监管账户内预售资金余额不得低于监管额度的百分之五。

第十七条 房地产开发企业申请使用监管额度内预售资金时,应当根据申请款项相关用途提供相应资料:

(一)申请施工进度款的,应当提供施工合同以及施工单位、

监理单位、房地产开发企业共同出具的资金使用计划；

(二) 申请购买建筑材料、设备的,应当提供购销合同以及销售单位、监理单位、房地产开发企业共同出具的资金使用计划；

(三) 申请监理费用的,应当提供监理合同以及监理单位、房地产开发企业共同出具的资金使用计划；

(四) 申请拨付不可预见费用的,应当提供相关材料。

第十八条 监管机构在受理房地产开发企业的用款申请后,应当在五个工作日内核实,对符合使用条件的,通过监管系统向监管银行传送同意资金使用通知;有下列情形之一的,应当不予下达资金使用通知,并向房地产开发企业反馈理由:

(一) 实际用途、收款单位与合同约定不符的;

(二) 申请资金超出使用节点或者用款额度的;

(三) 其他不符合使用规定的情形。

第十九条 监管银行应当依据监管机构发送的同意资金使用通知,在两个工作日内将资金拨付给通知载明的相关单位。

监管银行应当做好监管账户监控,发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内预售资金问题的,应当停止拨付,并立即告知监管机构,监管机构要及时作出处理。

第二十条 房地产开发企业可以用商业银行出具的保函等额替换监管额度内预售资金。

第二十一条 工程进度未达拨付节点,但房地产开发企业确需提前支取监管额度内预售资金支付农民工工资的,经项目所在

区人民政府核实情况并书面申请,主管部门可以予以支持。

第二十二条 合作银行应当按照合作协议约定的时间和方式将监管账户的收支情况等相关信息汇总后,提供给主管部门和监管机构。

第二十三条 在商品房项目完成不动产首次登记前,监管银行不得擅自扣划监管额度内预售资金;设立子公司的房地产开发企业,集团公司不得抽调监管额度内预售资金。

第二十四条 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,并及时向监管机构提供相关执行信息。

第二十五条 房地产开发企业完成不动产首次登记后,应当向监管机构申请解除对监管账户的监管。监管机构应当在3个工作日内进行核实,经核实情况属实的,解除对监管账户的监管。

第五章 违规行为处理

第二十六条 房地产开发企业有下列行为之一的,由主管部门责令限期改正,并可按照三方协议约定暂停其监管额度内预售资金使用。逾期不改的,主管部门按照有关规定予以处理,记入房地产开发企业信用档案,向社会公示:

- (一)未按照规定将新建商品房预售资金存入监管账户的;
- (二)未按照规定使用监管额度内预售资金的;
- (三)未按照规定提供真实的申请资料办理新建商品房预售

资金监管相关手续的；

(四) 监管额度内预售资金被集团公司抽调的。

第二十七条 对违规企业的法定代表人、主要负责人、财务负责人,由主管部门依据《国务院办公厅关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》(国办发〔2020〕49号)和《全国公共信用信息目录》有关规定,归集相关公共信用信息并向市信用平台推送,记入相关主体的信用记录。

第二十八条 监管银行未按照本规定及时将按揭贷款发放至监管账户、未及时拨付资金、擅自扣划监管账户内预售资金,由所属合作银行责令改正,追回款项;无法追回的,依法承担经济、法律责任。

对违反本规定的监管银行,主管部门可以按照三方协议约定视情况暂停、取消其新增监管账户开户权限,并将其违规违约行为以及处理情况通报金融监管部门和合作银行。合作银行应当根据主管部门处理结果及时在本行监管银行名录库中对具体承接预售资金监管业务的分支机构予以注记或者删除。

第二十九条 对在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的主管部门、监管机构的工作人员,依法依规予以处理。

第三十条 新建商品房预售资金监管过程中,其他相关单位或者个人存在违法、违规行为的,应当依法追究相应经济、法律责任。

第六章 附 则

第三十一条 本办法自 2023 年 7 月 20 日起施行,有效期为 5 年。本办法施行前已取得预售许可的房地产开发项目的预售资金监管工作按照原有关规定执行。

抄送：市纪委监委机关，市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2023 年 6 月 20 日印发
