

《兰州市商品房预售资金监管规定》（兰房字[2018]159号）

（现行有效）

各县区房地产行政主管部门、各房地产开发企业、各银行业金融机构：

《兰州市商品房预售资金监管规定》（兰房字[2016]86号）已于2018年4月1日到期。现我局结合近两年的工作实际，对《兰州市商品房预售资金监管规定》进行了修订完善。研究制定了新的《兰州市商品房预售资金监管规定》，并经局长办公会议审议通过后，报市法制办审查备案，现将《规定》印发给你们，请认真遵照执行。

兰州市住房保障和房产管理局

2018年5月28日

兰州市商品房预售资金监管规定

第一条 为加强商品房预售资金监管，维护预售商品房当事人的合法权益，促进我市房地产市场健康有序发展，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》等法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 凡在兰州市城关区、七里河区、西固区、安宁区范围内新开工的房地产开发项目，其经批准预售的商品房预售资金收存、拨付的监管，适用本规定。
兰州新区、红古区、榆中县、永登县、皋兰县参照本规定执行。

第三条 市房地产行政主管部门是商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责商品房预售资金的监管工作。

第四条 本规定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销售，由预购人按合同约定预先支付的定金、首付款及后续付款（包括预售商品房按揭贷款）等预购房款。

预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

预购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第五条 本规定所称监管银行，是指与预售人、监管部门签订商品房预售资金专用账户监管协议，设立预售资金监管专用账户的银行业金融机构。监管银行必须具备资金监管安全

规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与兰州市商品房预售资金监管信息系统对接，实现信息互通共享。监管银行应当根据本规定，密切配合监管部门和预售人，确保预售资金监管业务办理连续、安全、便捷。

第六条 预售人申请《商品房预（销）售许可证》时，预售项目已设定土地抵押或在建工程抵押开发贷款的，优先选择开发贷款银行为监管银行；监管部门、预售人及监管银行三方应当签订《商品房预售资金监管专用账户监管协议书》，应当在监管银行设立商品房预售资金监管专用账户。一个监管专用账户对应一个预售项目，预售人涉及几个预售项目，必须开设相对应的专用账户。该账户实行专款专户、专款专存、专款专用。

监管账户户名由房地产开发企业名称、项目名称和楼盘幢号组成。企业名称应与基本账户名称一致，项目名称应与建设工程规划许可证书中名称一致。监管账户不得开通任何形式的自助转账业务。

已经设立监管专用账户的预售项目，尚未发生销售行为的，可以申请变更监管银行，变更期间该账户范围内的商品房不得销售；已经发生销售行为的，监管银行不得变更，其他内容可根据实际情况进行调整。

第七条 监管账户的开设

- (一)企业提交开设专用账户申请
- (二)监管部门审核
- (三)监管银行开设监管账户

监管部门受理开设专用账户申请，对提交的申请材料审核通过后，向企业出具《兰州市商品房预售资金监管账户开户通知书》，企业持《兰州市商品房预售资金监管账户开户通知书》到监管银行开设专用账户。

第八条 申请开设专用账户应提交以下材料：

- (一)《兰州市商品房预售资金监管申请表》；
- (二)《工商营业执照》；
- (三)《国有土地使用权证》；
- (四)《建设工程规划许可证》；
- (五)《建设工程施工许可证》；
- (六)项目规划总平面图；
- (七)房屋建筑面积预测报告；
- (八)经建设主管部门备案的工程施工承包合同和材料采购合同；

(九) 施工进度计划和进展情况;

(十) 其他相关资料。

第九条 商品房预售资金应当直接存入相应的监管专用账户。预售人和预购人签订《商品房买卖合同》时,应当明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额。

预购人支付预售款项,持预售人开具的《商品房预售资金缴纳通知书》,到监管银行将预售款存入监管专用账户内;凭缴款通知书回执及银行进账单(缴款回单)向预售人换领缴款票据。

预购人申请购房贷款的,发放贷款的银行业金融机构应当按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转至预售资金监管专用账户。如贷款银行与监管银行无法实现转账业务,由开发企业将按揭款及时转入资金监管账户。

第十条 监管专用账户内的商品房预售资金分重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工交付条件所需的工程建设费用,用于购买必需的建筑材料、设备及支付建设施工进度款;非重点监管资金是指超出重点监管资金以外的资金。

重点监管资金由监管项目的工程建设费用总额(含建筑安装工程、基础设施及公共配套设施费用),加20%不可预见费组成。工程建设费用总额由监管部门依据市建设工程造价管理部门确认的商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的商品房预测绘建筑总面积核定。

第十一条 监管部门应当自受理预售人拨付商品房预售资金申请之日起3个工作日内做出答复。

经审查符合条件的,出具《商品房预售资金监管专用账户资金拨付通知书》(以下简称《资金拨付通知书》);有下列情形之一的,不予核准:

- (一) 超出监管部门核准数额的;
- (二) 收款单位与申请用途不符的;
- (三) 前一笔用款未按照核准用途使用且未纠正的。
- (四) 有其他限制性情形的。

第十二条 重点监管资金拨付。重点监管资金实行建设工程施工合同和工程进度节点相结合的方式拨付。预售人需要使用重点监管资金时,应当按建设工程施工合同约定的付款节点和工程进度节点制定用款计划。重点资金拨付时,监管银行依据监管部门出具的《资金拨付通知书》,将核准使用资金拨付给与房地产开发企业签约的合同当事人或相关单位。

(一) 施工合同拨付。监管账户累计入账资金金额不超过重点监管资金的30%时,依据建设部门备案的施工合同全额拨付。

(二) 施工节点拨付。监管账户累计入账资金金额超过重点监管资金的 30%时, 依据完成工程 30%、50%、70%、100%进度节点实际情况, 实行节点拨付。对于高层、超高层、精装修或者大体量建筑, 监管机构可根据预售人信用状况、资质等级等情况, 可以增加 1-2 个控制节点, 适当降低商品房预售监管资金留存比例, 但监管资金留存比例不得突破上述规定。

(三) 监管账户累计入账资金金额超过重点监管资金的 70%时, 房地产开发企业可以从重点监管资金中申请资金用于支付监管项目监理、营业税、土地增值税等税款, 但不得超过该项目重点监管资金总额的 5%。

第十三条 申请重点资金拨付应提交以下材料:

1. 兰州市商品房预售监管资金使用申请表;
2. 商品房预售许可证;
3. 申请人营业执照;
4. 法人授权委托书与经办人身份证明;
5. 银行余额对帐证明;
6. 符合重点监管资金拨付条件的证明材料;

(1) 申请支付监管项目建设施工费用的, 提交相应的施工合同和工程监理部门对工程进度证明;

(2) 申请支付监管项目建设材料费用的, 提交相应的材料合同;

(3) 申请支付监管项目建筑安装费用的, 提交相应的安装合同;

(4) 申请支付监管项目建设设备费用的, 提交相应的设备合同;

(5) 申请支付监管项目建设的监理、税费的, 提交工程监理合同、缴纳税费证明等相关证明材料;

(6) 申请用于支付项目其他建设费用的, 提交相应的证明材料。

(7) 法律、法规规定的其他文件材料。

第十四条 非重点监管资金拨付。预售人使用非重点监管资金时, 需提交《商品房预售资金非重点监管资金拨付申请表》, 监管部门审核通过的, 房地产开发企业持《资金拨付通知书》到监管银行办理拨付手续。监管项目发生非正常停工等不良状况时, 暂停拨付非重点监管资金。

第十五条 监管银行依据监管部门出具的《资金拨付通知书》中所载事项、金额即时拨付, 支付事项必须与通知书中载明拨付事项一致。与商品房预售资金监管系统实现信息互通共享的, 应当同时核对电子信息。

第十六条 监管部门应定期对商品房预售资金的使用情况进行检查。监管银行应适时将商品房预售资金专用账户的收支情况提供给监管部门；对于有关部门对商品房预售资金监管专用账户进行冻结和扣划的，应及时书面告知监管部门。

第十七条 预售双方达成退房协议并已办理相关退房手续的，按照商品房买卖合同撤案程序办理。经审核准予撤案的，监管部门应当在 3 个工作日内通知监管银行解除对该部分房款的监管。

第十八条 商品房预售资金监管期限自核发商品房预售许可证开始，至工程竣工验收后止，即预售项目取得规划竣工验收合格证明和竣工验收备案表，凭监管部门出具的《商品房预售款专用账户取消通知书》到监管银行办理取消监管账户手续。

第十九条 预售人未取得《商品房预售许可证》，擅自预售商品房的，由房地产开发主管部门按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定，责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

第二十条 预售人提供虚假申报材料骗取工程建设资金、不按规定用途使用商品房预售资金监管专用账户内的款项以及直接收取商品房预售资金的，监管部门应当责令其限期改正，暂停商品房预售和预售资金拨付；情节严重的，由监管部门按照《城市商品房预售管理办法》规定，可处违法所得 3 倍以下，但不超过 3 万元的罚款；同时将违法违规行为予以公示，并作为不良行为记入信用档案。

第二十一条 监管银行擅自拨付预售人监管专用账户内款项的，监管部门可暂停该银行新开设预售资金监管专用账户业务。给预购人造成损失的，监管银行应当承担经济赔偿等法律责任。

第二十二条 监管部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊的，给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十三条 本规定自公布之日起施行，有效期五年。原《兰州市商品房预售资金监管规定》（兰房字〔2016〕86 号）同时废止。