

46

郑州市房地产管理局文件

郑房地〔2009〕162号

签发人：王万鹏

关于印发《郑州市商品房预售款 监管实施细则》的通知

各有关单位：

为贯彻落实《郑州市商品房预售款监管办法》（郑政文〔2009〕276号），加强房地产市场监管，维护消费者合法权益，经研究，特制定《郑州市商品房预售款监管实施细则》，现印发给你们，请认真遵照执行。



二〇〇九年十二月十八日

郑州市商品房预售款监管实施细则

(试行)

为贯彻落实《郑州市商品房预售款监管办法》(简称《办法》),有效保证开发建设项目的商品房预售款监管到位,特制定本操作细则。

一、监管协议的签订

(一) 预售人在办理商品房预售许可前预测绘后,应与商业银行签订统一格式的《监管协议》,明确双方的权利、义务和责任。

(二) 《监管协议》应载明企业名称、项目名称、座落、幢号、总建筑面积、国有土地使用证号、建设工程规划许可证号、建筑工程施工许可证号、项目开竣工日期、项目工程施工单位、项目工程监理机构、项目监管资金总额、监管银行、商品房预售款专用存款帐号及按揭贷款银行等相关信息。

(三) 预售人依据《办法》要求,根据建设项目的实际情况选择监管银行,并设立商品房预售款专用存款帐户。

(四) 监管银行与预售人确定监管资金总额。监管资金总额应为:项目建设工程资金总额加上20%不可预见的费用支出〔即监管资金=项目建设工程资金总额(1+20%)〕。

二、监管协议的备案

(一) 预售人应当在《监管协议》签订后五个工作日内,预售商品房前持下列资料至商品房预售款监管部门备案。

- 1、《郑州市商品房预售款监管协议》(一式三份);
- 2、项目规划总平面图;

3、需要提交的其它资料。

(二)商品房预售款监管部门按预售人提供的备案资料建立文档。

(三)《监管协议》备案后,预售人凭商品房预售款监管部门出具的《郑州市商品房预售款监管证明》,申请办理《郑州市商品房预售许可证》。

《郑州市商品房预售许可证》上应标注监管银行及帐号。

三、预售款的收入

(一)预售人或代理销售机构在商品房预售中所收取的预售款,由预购人持预售人监管帐号的缴款单到银行交款或用监管银行提供的POS机刷卡入账。

(二)按揭贷款购买商品房的,其按揭贷款由贷款发放银行在发放按揭贷款七日内,按预售人提供的监管帐号直接划入商品房预售款专用存款帐户。

(三)分期或其它付款方式预购商品房的,在签订《商品房买卖合同》中,必须注明付款次数,每次付款额度和付款期限。

四、预售款的使用

(一)预售人申请使用商品房预售款,应逐季度编制用款计划,向监管银行提出申请。

(二)监管银行应当在五个工作日内提出用款计划意见。并持下列资料到商品房预售款监管部门进行核实:

- 1、《郑州市商品房预售款用款计划意见核实书》;
- 2、预售人编制的本次用款计划书;
- 3、工程监理机构对本次用款计划的真实性证明;

- 4、监管银行用款计划意见;
- 5、监管银行、监理单位对上次用款计划使用情况的证明材料;
- 6、需要提交的其它资料。

(三)商品房预售款监管部门对用款计划意见核实后,出具书面的核实意见。监管银行按核实后的用款计划意见,依据建设项目所需逐项拨付。

(四)有下列情况之一的,应禁止预售人使用预售款:

- 1、与《办法》第十五条规定不符的;
- 2、前次用款计划未按规定使用的;
- 3、未按规定将预售款存入监管账户的。

(五)预售人在保证整个项目建设竣工的资金条件下,可允许以其超出部分用于调用,调用应向监管银行提出申请。并持下列资料到商品房预售款监管部门核实。

- 1、《郑州市商品房预售款调用意见核实书》;
- 2、工程监理机构对预售人可调用预售款的真实性证明;
- 3、监管银行对预售款调用的书面意见;
- 4、需要提交的其它资料。

商品房预售款监管部门核实后,出具书面的核实意见,监管银行按核实后的意见拨付。

(六)预售人在销售中若发生退款的,凭相关手续到监管银行申请办理。

(七)在建设过程中,若发生超出用款计划的,预售人凭监理部门的证明材料,向监管银行提出申请,监管银行按《办法》第十五条的规定给予拨付。

五、监管账户的管理

(一)监管银行应按月出具其监管标的预售款收支情况对账单。预售人在获取对账单后三个工作日内,应附上《商品房预售款收支月报表》,报送商品房预售款监管部门备案。

(二)商品房预售款监管部门应对预售款收入和使用情况进行检查,对违反本《办法》和本细则的提出处理意见。

(三)预售人在办理完郑州市房屋建筑工程竣工验收备案手续后,持下列资料到商品房预售款监管部门申请帐户注销。

- 1、《郑州市商品房预售款监管账户注销表》;
- 2、《郑州市房屋建筑工程竣工验收备案表》。

经商品房预售款监管部门核实后,预售人凭《郑州市商品房预售款监管账户注销证明》,办理帐户注销手续。

六、附则

(一)市内五区2009年12月20日后受理预售的商品房项目按照本细则要求实行预售款监管。

(二)各县(市)、上街区房管局参照本细则执行,高新技术开发区、经济技术开发区房管局、郑东新区直属分局依照本细则制定实施意见,并在2010年2月28日前实施。

主题词：城乡建设 房地产 监管 通知

郑州市房地产管理局办公室

2009年12月20日印发

共印2000份