

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2021〕124号

郑州市住房保障和房地产管理局 关于修订印发《郑州市商品房预售款监管 实施细则》的通知

各有关单位：

为进一步贯彻落实《郑州市商品房预售款监管办法》（郑政文〔2009〕276号），确保开发建设项目商品房预售款监管到位，切实维护购房者的合法权益，郑州市住房保障和房地产管理局对《郑州市商品房预售款监管实施细则》进行了修订完善。现将新修订的《郑州市商品房预售款监管实施细则》印发你们，请遵照执行。

附件：郑州市商品房预售款监管实施细则

2021年11月22日



号 101 (1508) 号

郑州市住房保障和房地产管理局办公室
关于印发《郑州市住房保障和房地产管理局办公室
关于印发《郑州市住房保障和房地产管理局办公室
关于印发《郑州市住房保障和房地产管理局办公室

郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2021年11月22日印发

附件

郑州市商品房预售款监管实施细则

为进一步贯彻落实《郑州市商品房预售款监管办法》（郑政文〔2009〕276号）（以下简称“《办法》”），确保开发建设项目商品房预售款监管到位，切实维护购房者的合法权益，特制定本实施细则。

一、监管银行的确立

具备资金监管安全规范运行所需金融管理制度的银行（分行级），在签订《商品房预售款监管金融服务承诺书》，并与商品房预售款监管系统实现联网后，其营业部或所属支行可为本市商品房预售款监管业务提供相应金融服务（以下简称“监管银行”）。

二、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，应选择监管银行，并签订统一格式的《商品房预售款监管金融服务协议》（以下简称“《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、建筑面积、不动产（土地）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、项目工程监理单位、项目工程设计单位、项目监管资金总额、监管银行、商品房预售款专用存款帐户（以下简称“监管账户”）

及按揭贷款银行等相关信息、违约责任、争议解决方式。

(三) 监管银行与预售人、施工单位、监理单位共同确定监管资金额度。监管资金额度应为：项目建设工程资金总额（含税费）加上不可预见费用。

预售人依据信用等级情况，执行不可预见费标准。信用等级为“AAA”级企业，监管资金额度为项目建设工程资金总额（含税费），不再增加不可预见费用；信用等级为“AA”级企业，执行项目建设工程资金总额（含税费）5%的不可预见费标准；信用等级为“A”级及（以下级别）企业执行项目建设工程资金总额（含税费）10%的不可预见费标准。

三、监管协议的审核

(一) 预售人签订《监管协议》后依据下列资料申请系统注册。

(1) 《监管协议》（一式三份）；

(2) 项目规划总平面图；

(3) 监管账户专用 POS 机安装证明。

(二) 监管部门现场勘验后，完成《监管协议》系统注册，出具《郑州市商品房预售款监管证明》并建立档案。

(三) 预售人应在销售现场设立监管账户专用 POS 机。公示监管银行、监管账户等监管项目信息，并在《商品房买卖合同》及《按揭贷款（借款）合同》中予以注明。

(四) 项目销售前《监管协议》中预售人名称、监管银行、

监管账号、监管范围等信息发生变更的，预售人、监管银行持相关材料共同向监管部门提出变更申请。

四、预售款的收存

(一) 预购人购房资格审核通过后，将购房款直接存入《商品房预售许可证》公示的监管银行、监管账户，依据监管账户交款信息办理网签备案。

(二) 一次性付款、分期付款方式购买商品房的，预购人应依据《商品房买卖合同》的约定，将购房款直接存入监管银行、监管账户。

(三) 按揭贷款方式购买商品房的，按揭贷款发放银行应依据《商品房买卖合同》选择以下监管方式：

1. 按揭贷款银行是监管银行的，按揭贷款直接划入监管账户，不得使用非监管账户收存按揭贷款。

2. 按揭贷款银行不是监管银行的，按揭贷款银行应设立按揭贷款专用存款账户作为监管账户的子账户，报监管部门、监管银行。按揭贷款应直接划入按揭贷款专用存款账户，不得使用非按揭贷款专用存款账户收存按揭贷款。

(四) 因《商品房买卖合同》信息注销的，监管银行依据注销信息，将预售款退回预购人。

五、预售款的使用

(一) 预售人申请使用商品房预售款，应按照《监管协议》中编制的用款计划，向监管银行提出审核申请。监管银行应对项

目工程形象进度进行现场勘验，并出具《现场勘验报告》。

(二) 监管部门依据下列材料核实监管银行的审核意见。

1. 《郑州市商品房预售款用款计划核实意见书》；
2. 监管银行审核意见书和《现场勘验报告》。

监管银行审核意见书主要包括：预售人编制的本次用款计划明细表（应在表中注明“监管账户和按揭贷款专用存款账户资金使用计划”）；

监理单位、施工单位对项目工程进度及项目剩余工程所需资金的说明；已完成计划用款情况；监管账户和按揭贷款专用存款账户余额情况。

(三) 监管部门按照监管账户和按揭贷款专用存款账户资金占网签金额比例提出核实意见，监管银行和按揭贷款银行依据监管部门核实意见拨付。

(四) 监管账户资金超出达到监管项目竣工备案条件所需资金，经监管银行审核，监管部门同意后，预售人可调用，但应优先用于预售项目建设。即（调用金额=监管账户余额-剩余工程量所需资金-不可预见费）。

(五) 在建设过程中发生用款计划变更的，由预售人、施工单位、监理单位共同确认后报监管银行，经监管银行审核同意后报监管部门。

(六) 预售人可以现金保函等额替换监管账户及按揭贷款专用存款账户资金。

(七)有下列情况之一的,在未完成整改前,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;
4. 未按规定将按揭贷款划入按揭贷款专用存款账户的。

六、监管账户的注销

预售人在取得建筑工程竣工验收备案手续后,到监管部门申请监管帐户注销。

七、有关要求

(一)监管部门应当建立以楼盘表、合同网签备案为基础的商品房预售款监管系统,实现监管部门与监管银行、按揭贷款银行的定期对账及信息互通。

(二)监管银行具体实施商品房预售款监管工作。按照《监管协议》履行商品房预售款的监督义务;负责按照统一标准建立商品房预售款的收入、支出台帐,将预售款收支信息即时与商品房预售款监管系统共享并进行日常管理。

(三)按揭贷款银行按照监管银行的标准,将按揭贷款收支信息即时与商品房预售款监管系统共享,严格按照监管账户的标准对按揭贷款专用存款账户资金实施收支管理。

(四)预售人不得通过监管账户、按揭贷款专用存款账户之外的途径收存预售款。

有关部门对监管账户或按揭贷款专用存款账户进行查封、冻结和划扣时，预售人应配合监管银行或按揭贷款银行及时向有关部门提供新建商品房预售款及监管账户的性质证明，并及时书面告知相关部门。

(五) 预售项目有在建工程抵押贷款的，抵押贷款发放银行负责抵押贷款的使用监管。

(六) 对违反《办法》及本实施细则规定的监管银行、按揭贷款银行，由监管部门下达《郑州市商品房预售款监管异常行为告知书》。针对监管银行、按揭贷款银行不履行监管职责擅自拨付、挪用监管资金的，通报金融主管部门，取消新开商品房预售款监管业务资格，并依法追究其相关责任。

(七) 对违反《办法》及本实施细则规定的预售人，由监管部门下达《郑州市商品房预售款监管督办函》责令限期整改，约谈预售人，通报其违规行为，并记入企业信用评价体系，实施联合惩戒。

(八) 监管银行、按揭贷款银行、预售人违反相关法律、法规、规章规定的，依照相关法律、法规、规章规定处罚。

(九) 监管部门及其工作人员在商品房预售款监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其责任。

八、附则

本实施细则自发布之日起实施，原《郑州市商品房预售款监管实施细则》（郑房地〔2009〕162号）自行废止。