

高平市住房和城乡建设局
高平市行政审批服务管理局
中国人民银行高平市支行
晋城银保监分局高平监管组

文件

高市建字〔2021〕189号

关于进一步加强商品房预售资金监管的通知

住房公积金管理中心、各商业银行、各房地产开发企业：

为加强商品房预售资金监督管理，保障购房买卖双方的合法权益，维护房地产市场交易秩序，防范交易风险，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》、《山西省商品房预售资金管理办法》等法规规定和《关于

进一步加强商品房预售资金监管的通知》（晋市建房字〔2020〕171号）要求，现就进一步加强商品房预售资金监管有关事项通知如下：

一、市住建局、行政审批局、人民银行高平市支行、晋城银保监分局高平监管组要加强我市商品房预售工作的协调合作，对商品房预售资金存放、使用情况进行有效监督管理，确保预售资金用于工程建设。市住建局负责本行政区域内的商品房预售资金监督管理。市行政审批局应进一步规范商品房预售许可行为，加强对预售方案中“项目预售资金监管银行和专用账户情况”的审查核实，严格审查预售资金开户银行、监管账号等内容与预售方案内容是否一致。一个预售项目只能设立一个专用资金账户（鼓励一个开发项目设立一个专用账户，降低运行成本），专用账户名称必须为基本账户名称+预售项目名称，未设立专用账户的监管项目，市行政审批局不得发放《商品房预售许可证》。人民银行高平市支行、晋城银保监分局高平监管组负责对监管银行的预售资金管理行为进行监督检查，并对各商业银行商品房按揭贷款业务加强管理。人民银行高平市支行负责监管账户设立资料、商品房预售资金收支情况的日常备案工作。

二、签订商品房预售资金监管协议后，监管银行要按照监管项目分别建立商品房资金收缴、支出台账，加强对商品房预售资金的缴存、使用等事项的日常监管。监管银行定期向住建局提供预售资金账户流水，发现房地产开发企业未专款专用等违规用款

行为的，应及时书面告知住建局，并要求房地产开发企业补足差额款项后再受理下次用款申请。

各监管银行要按照《商品房预售资金监管协议》规定，每月10日前与预售人对账，并将监管项目收支情况，和对国家、省市关于商品房预售资金监管政策的执行情况一并书面报告人民银行高平市支行及晋城银保监分局高平监管组。

三、住房公积金管理中心及各商业银行开展商品房按揭贷款业务，应将按揭款项直接划转至商品房预售资金监管账户，不得将按揭款划入基本账户，不得以任何理由扣划、转存购房者购房按揭贷款。同时，应积极配合住建局做好预售资金的交存、对账等工作。

四、商品房预售资金，即购房者按照合同约定支付给房地产开发企业的全部购房款包括诚意金、认筹金、定金、首付款等，由购房者直接交存监管账户，开发企业不得另设其他账户收存商品房预售资金。从2021年12月15日起，商业银行只能就购房户直接转入监管账户的购房款开具存入证明，从其他基本账户转入的资金不得开具存款证明。

五、房地产开发企业申请使用监管项目预售资金，应当向住建局提出申请并提供相关资料。住建局应当对其提供的资料进行审核，并实地查验工程进度与所报进度是否一致，按规定审核合格后出具《商品房预售资金拨付通知书》。监管银行应当根据住建局出具的拨付通知，将核准使用资金拨付给第三方。

六、工程竣工验收后，监管账户内需保留监管资金总额的0.5%，待该项目公积金借款人全部办结不动产抵押登记证明或者公积金借款人结清贷款后，市住建局凭住房公积金管理中心出具的书面证明，方可解除资金监管。

七、监管银行擅自拨付商品房预售资金，或者不按要求拨付，造成预售资金被挪用，导致工程无法竣工的，除承担相应责任外，三年内不得在我市承担商品房预售资金监管资格，人民银行高平市支行要将其违规行为纳入诚信系统。

八、对不按规定交存、使用商品房预售资金的房地产开发企业，住建局要责令其限期改正，并可按照预售资金监管协议的约定暂停其监管资金拨付。逾期不改的，由住建局通知行政审批局暂缓该企业其他预售项目《商品房预售许可证》的办理，同时停止其预售合同网签备案资格，按照有关规定予以处理，并记入房地产开发企业信用档案，向社会公示，情节严重的将依法追究其法律责任。

九、人民银行高平市支行、晋城银保监分局高平监管组要定期对商业银行预售资金监管方账户的使用情况、房地产企业其他账户异常收款情况、是否将按揭贷款全部直接转入监管账户等进行检查，并按照相关规定进行处理。

十、各商业银行、房地产开发企业收到本通知后要进行自查自纠，于12月15日前将预售资金全部归入监管账户。对12月15日后仍未完成纠正的商业银行，将终止其商品房预售资金

监管资格；对未整改的房地产开发企业，市住建局将记入房地产开发企业信用档案，并向社会公示。

高平市住房和城乡建设局 高平市行政审批服务管理局

中国人民银行高平市支行 晋城银保监分局高平监管组

2021年11月25日

(主动公开)

