

ZZCR-2020-0180007

枣庄市住房和城乡建设局文件

枣住建房字〔2020〕50号

枣庄市住房和城乡建设局 关于印发《枣庄市商品房预售资金监管 实施细则》的通知

各区（市）住房和城乡建设局，枣庄高新区国土住建社会事业局，各有关单位：

为完善我市商品房预售资金监督管理制度，保障预售资金的收存、支出和使用安全，维护预售商品房交易双方的合法权益，根据《山东省商品房销售条例》和《山东省商品房预售资金监管办法》等法规、政策规定，结合我市实际，研究制定了《枣庄市商品房预售资金监管实施细则》，现印发给你们，请遵照执行。

枣庄市住房和城乡建设局

2020年10月15日



枣庄市商品房预售资金监管实施细则

第一章 总则

第一条 为促进房地产市场健康发展,保障商品房交易双方的合法权益,规范商品房预售资金的监督管理,根据《山东省商品房销售条例》和《山东省商品房预售资金监管办法》等法规、政策规定,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本细则所称商品房预售资金,是指房地产开发企业预售商品房时,由购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款(包括定金、首付款、购房贷款、一次性付款、分期付款及其他形式的购房款)。

第三条 商品房预售资金监管期限,自取得《商品房预售许可证》开始,至取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件终止。

第四条 枣庄市住房和城乡建设局(以下简称市住房城乡建设主管部门)负责指导和监督全市商品房预售资金监管。各区(市)住房和城乡建设局、枣庄高新区国土住建社会事业局(以下简称监管机构)负责本行政区域内商品房预售资金监管的具体实施。

第二章 预售资金的收存

第五条 市住房城乡建设主管部门对从事商品房预售资金监管的商业银行实行信用管理。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的商业银行，经市住房城乡建设主管部门审核确认后，可列入商品房预售资金监管合作银行(以下简称监管银行)名录，配合开展商品房预售资金监管业务。

第六条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可证前，应选择名录内的商业银行，按照一次商品房预售许可申请对应账户的原则，开设商品房预售资金监管专用账户(以下简称“监管账户”)，并与监管机构、监管银行共同签订《商品房预售资金监管协议》(以下简称“监管协议”)。

第七条 预售商品房时，房地产开发企业应当与预购人进行商品房买卖合同网签，同时向预购人出具《商品房预售资金监管收存通知单》。预购人凭《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入监管账户后，监管机构办理商品房预售合同备案。

预购人申请按揭贷款(含商业贷款和住房公积金贷款)的，预购人将首付款存入监管账户后，监管机构按规定办理商品房预售合同备案。预购人、房地产开发企业应当书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第八条 有相应执法权限的部门对监管账户进行冻结或扣划时，监管银行有义务证明预售资金及监管账户的性质，并在 1

个工作日内将有关情况以书面形式告知房地产开发企业和监管机构。

第三章 预售资金的支出和使用

第九条 监管的预售资金分重点监管预售资金和非重点监管预售资金。用于保证监管项目取得竣工综合验收备案证明所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关费用为重点监管预售资金。其他为非重点监管预售资金。

第十条 重点监管预售资金按单位平方米监管标准与项目建筑面积计算确定，监管标准依据建筑工程单方造价指标确定。全装修住宅、统一运营商业等项目，还应将装修、设施等相关费用计算在内，监管标准可由建设单位提供相关证明材料确定。

第十一条 房地产开发企业可按项目的工程进度申请使用重点监管预售资金。

（一）取得预售许可证的，首次可使用资金额度不超过重点监管预售资金的 30%；

（二）单体工程主体结构封顶的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 70%；

（三）单体工程竣工验收的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 85%；

（四）完成竣工综合验收备案后，全额拨付剩余的重点监

管预售资金。

第十二条 房地产开发企业申请使用重点监管预售资金，应向监管机构提交以下材料：

（一）用款申请表（含授权委托书及受托人身份证复印件）；

（二）工程进度证明材料（主体结构封顶的，应提供建设、设计、施工、监理等单位签字盖章的主体结构分部工程验收记录；单体工程竣工验收的，应提供竣工验收备案表；竣工综合验收备案的，应提供竣工综合验收备案证明）及影像资料；

（三）监管账户对账单；

（四）房地产开发企业已经向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位拨付款项的，提供付款证明；拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；

（五）法规、政策规定的其他材料。

第十三条 监管机构受理申请后，应在1个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合条件的，出具《商品房预售资金监管拨付通知单》；不符合条件的，当场说明理由并一次性告知。

监管银行应当按照《商品房预售资金监管拨付通知单》拨付相应款项。

第十四条 监管机构可根据房地产开发企业信用状况、资质等级以及项目住宅产业化、绿色建筑、装配式建筑执行情况

等因素适当降低重点监管预售资金留存比例，增加拨付节点，但降低留存比例最多不得超过 5 个百分点。

第十五条 在主体结构封顶控制节点之前，房地产开发企业可以凭银行出具的保函（不可撤销，见索即付保函）部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。银行保函到期 30 日前，房地产开发企业如需继续使用，应重新开立。无法开立的，房地产开发企业应在保函到期 10 日前，按标准将差额的重点监管预售资金补入监管账户。房地产开发企业既未按规定时间重新开立保函，又未将资金补入监管账户的，监管机构有权向保函出具银行发起索赔。

第十六条 房地产开发企业可以通过用款申请表使用非重点监管预售资金，优先用于项目工程建设，监管机构应当在 1 个工作日内核准拨付。

第十七条 房地产开发企业和预购人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房预售合同的，监管机构可依据买卖双方申请或执法部门要求将相关监管资金退回指定账户。

第四章 预售资金监管的终止解除

第十八条 房地产开发企业取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明后，可申请终止商品房预售资金监管，如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

(一) 终止监管申请表(含授权委托书及受托人身份证复印件);

(二) 房地产开发项目竣工综合验收备案证明;

(三) 监管账户对账单;

(四) 法律、法规规定的其他文件材料。

第十九条 房地产开发企业申请终止商品房预售资金监管,监管机构应当受理审核,并进行必要的现场查勘。符合条件的,出具《商品房预售资金监管终止通知单》;不符合条件的,当场说明理由并一次性告知。

监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

第五章 其他

第二十条 房地产开发企业存在下列行为之一的,由监管机构责令改正;情节严重或者拒不改正的,可暂停监管资金拨付及商品房网签备案,并记入房地产开发企业信用档案:

(一) 未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的,或以收取预付款、会员费等其他形式变相逃避监管的;

(二) 未按规定使用商品房预售资金的;

(三) 提供虚假材料的;

(四) 监管资金被扣划或银行保函到期,未按时补齐的;

(五) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十一条 监管银行应当按照监管协议的内容和监管机构的文书管理商品房预售资金，存在下列行为的，住房城乡建设主管部门暂停或者终止监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

- (一) 未按规定将预售资金存入监管账户的；
- (二) 未经监管机构同意，擅自支付商品房预售资金的；
- (三) 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- (四) 有相应执法权限的部门对监管账户进行冻结或划扣时，未证明预售资金及监管账户的性质，未及时告知房地产开发企业和监管机构的；

(五) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十二条 设计、施工、监理等单位提供虚假工程进度证明，造成房地产开发企业违规使用商品房预售资金的，通报有关部门，依法依规进行处理。

第二十三条 商品房预售资金监管相关工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 本细则自 2020 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。2012 年 12 月 10 日枣庄市住房和城乡建设

设局印发《枣庄市商品房预售资金监督管理实施细则》（枣住建房字[2012]51号）同时废止。按照原《枣庄市商品房预售资金监督管理实施细则》（枣住建房字[2012]51号）实施监管的项目，根据风险隐患状况，可参照本细则施行。

- 附件：1. 商品房预售资金监管协议(含监管指令授权书)
2. 商品房预售资金监管收存通知单
3. 用款申请表
4. 商品房预售资金监管拨付通知单
5. 终止监管申请表
6. 商品房预售资金监管终止通知单

附件 1

编号：20 -

枣庄市商品房预售 资金监管协议

枣庄市商品房预售资金监管协议

预售人： _____（以下简称甲方）

监管机构： _____（以下简称乙方）

监管银行： _____（以下简称丙方）

1、甲方为本合同所列项目的开发建设单位，甲方在丙方处开立商品房预售资金监管账户用于本协议项下监管资金的明细核算。监管期间，监管账户内的资金所有权及产生的利息均归甲方所有，甲方保证所收取预售款专项用于本项目工程建设，资金的使用权受乙方监管。

2、乙方为依法设立的商品房预售资金监管机构，具体负责本项目的商品房预售资金监管工作。乙方对甲方设立的监管账户享有查询的权利，并以监管的方式保证后续工程建设。乙方委托丙方对甲方建立的监管账户进行管理。

3、丙方同意接受甲方的委托代其收取商品房预售资金，确保资金安全。按照乙方指令实施预售资金监管。并及时向甲方、乙方披露监管资金的相关信息。

为此，经甲、乙、丙三方协商，在平等、自愿的基础上，就甲方开发并拟进行预售项目的商品房预售资金监管事宜取得一致意见，根据《山东省商品房预售资金监管办法》《枣庄市商品房预售资金监管实施细则》等规定，特订立本协议：

一、监管项目

1、项目名称： _____

2、座落位置：_____

3、监管范围：_____

4、重点监管预售资金：_____

二、监管账户

1、甲方在丙方设立的商品房预售资金监管账户名称：

2、账号：

3、开户行：

三、监管资金的收存、支出、使用

1、甲方同意按照《枣庄市商品房预售资金监管实施细则》规定，保证预售资金及时足额存入监管账户。

2、甲方申请使用监管账户内的资金，应当按照工程建设进度控制节点向乙方提出用款申请，并不得突破以下金额：

(1) 取得预售许可证的，首次可使用资金额度不超过重点监管预售资金的 30%；

(2) 单位工程主体结构封顶的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 70%；

(3) 单位工程竣工验收的，累计使用资金额度不超过重点监管预售资金的 85%；

(4) 完成竣工综合验收备案后，全额拨付剩余的重点监管预售资金。

3、乙方应对甲方的申请进行审核，符合使用条件的，出具《商品房预售资金监管拨付通知单》。

4、丙方应在 3 个工作日内按《商品房预售资金监管拨付通知单》拨付相应款项。因特殊原因未能拨付的，丙方应于 3 个工作日内书面告知甲方和乙方。

5、有相应执法权限的部门对监管账户进行冻结或扣划时，丙方有义务证明预售资金及监管账户的性质，并在 1 个工作日内将有关情况以书面形式告知甲方和乙方。

6、除法律、法规规定，以及因本项目预售资金监管业务的需要和三方特别约定外，未经三方同意，任何一方不得向外提供涉及三方预售资金账户及使用情况的资

料。

四、监管的终止

甲方取得竣工综合验收备案证明后，可向乙方申请终止本项目的预售资金监管。符合条件的，乙方应向丙方发出《商品房预售资金监管终止通知单》，丙方应在3个工作日内按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

五、授权人及相关指令

乙方应在签署本协议时向丙方出具《监管指令授权书》，指定乙方向丙方发送指令的有效业务章名称及样式。丙方据此作为对《商品房预售资金监管拨付通知单》《商品房预售资金监管终止通知单》要素的齐全性以及签章的表面一致性核对的依据。

六、违约责任

1、甲方未按规定存入、支出、使用预售资金或提供虚假材料逃避监管，乙方可责令改正；情节严重或者拒不改正的，可暂停监管资金拨付及商品房网签备案，并记入房地产开发企业信用档案和人民银行征信系统。

2、乙方相关工作人员在监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

3、丙方未按规定实施监管的，甲方可暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门。

七、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议，由当事人三方协商或房地产主管部门调解解决，协商或调解不成的，按下列第____项处理：

- 1、向有管辖权的人民法院提出诉讼。
- 2、提交_____仲裁委员会仲裁。

八、本协议未尽事宜，协议三方可签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

九、本协议共计5页，一式叁份，协议三方各执壹份。

十、本协议自三方签字盖章之日起生效。

甲 方（签章）：

住所地：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

联系电话：

邮政编码：

乙 方（签章）：

住所地：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

联系电话：

邮政编码：

丙 方（签章）：

住所地：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

联系电话：

邮政编码：

签于：_____

年 月 日

监管指令授权书

(监管银行名称):

我方就____年__月__日签署的编号为 20 - ____的《枣庄市商品房预售资金监管协议》出具本授权书。本印章为《商品房预售资金监管拨付通知单》和《商品房预售资金监管终止通知单》真实合法授权的唯一标识。

预留有效业务章名称及样式:

(授权单位公章)

年 月 日

附件 2

商品房预售资金监管收存通知单

开发建设单位：（公章）

项目名称		监管协议号	
监管银行		监管账户	
预售合同编号		房号	
总房款		预购人（本人签字）	

- 1、购房人按此通知单要求，到监管银行存入购房款。开发企业不得直接收存购房人任何形式的购房款。
- 2、开发企业凭此通知单和银行出具的收款凭据报监管机构审核确认后，方可办理对应商品房买卖合同的备案手续。

商品房预售资金监管收款凭证

项目名称		监管协议号	
监管银行		监管账户	
预售合同编号		房号	
总房款		预购人	
预购人资金结算银行		预购人资金结算个人账户	
缴存数额		缴存时间	
缴存数额		缴存时间	
缴存数额		缴存时间	
缴存数额		缴存时间	

附件 3

预售资金监管用款申请表

房地产开发企业：（公章）

申请日期： 年 月 日

监管协议号		项目名称	
监管账户余额		申请用款额	
本次用款说明	需写明本次用款额及用途，用款去向单位名称、银行账户开户行及账号。		
有关单位意见	（用款情况说明） 以上用款情况属实。 经办人： （用款单位公章）		（用款情况说明） 以上用款情况属实。 经办人： （监理单位公章）
	兹有我单位（姓名）前往你处办理商品房预售资金拨付业务，请予接洽为盼。		
授权委托书	受托人	身份证号	
	（身份证复印件粘贴处）		
监管机构意见	形象进度	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 主体封顶 <input type="checkbox"/> 单体验收 <input type="checkbox"/>	留存金额
	审核拨付额		拨付完成后账户余额
监管机构负责人：			

附件 4

序号：

商品房预售资金监管拨付通知单

监管机构签章：（公章）

批准日期： 年 月 日

监管协议号		监管项目名称	
监管银行		监管账户	
批准用款额		批准用款单位	
用款单位开户行		用款单位账户账号	
留存金额			

备注：1、完成本次拨付后，监管账户余额应大于留存金额，否则不予拨付。

2、监管银行应在 3 个工作日内拨付相应款项。

序号：

商品房预售资金监管拨付回执单

监管银行签章：（公章）

拨付日期： 年 月 日

监管协议号		监管项目名称	
监管银行		监管账户	
拨付用款额		拨付用款单位	
用款单位开户行		用款单位账户账号	
留存金额			

附件 5

终止监管申请书

房地产开发企业：（公章）

申请日期： 年 月 日

项目名称		监管协议号	
监管范围		监管银行	
监管账户		监管账户余额	
申请终止范围		申请终止面积	
竣工综合验收备案证明文件范围		竣工综合验收备案面积	
竣工综合验收备案证明文件号			
授权委托书	兹有我单位 _____（姓名）前往你处办理商品房预售 资金监管终止业务，请予接洽为盼。		
	受托人		身份证号
	（身份证复印件粘贴处）		
监管 机构 意见	监管机构负责人：		

附件 6

商品房预售资金监管终止通知单

（监管银行名称）：

兹就贵行与我单位于 年 月 日签署的 项目
《枣庄市商品房预售资金监管协议》（编号： ）项下的预售资金监
管已结束，请你行在在 3 个工作日内终止对该项目预售资金监管账户（账户
号： ）的监管。

（监管机构签章）

年 月 日

信息公开属性：主动公开

抄送：中国人民银行枣庄市中心支行、中国银行保险监督管理委员会
枣庄监管分局

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2020年10月15日印发
