

# 洛阳市人民政府文件

洛政〔2020〕43号

---

## 洛阳市人民政府 关于印发洛阳市商品房预售资金监管办法的 通 知

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市商品房预售资金监管办法》已经市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

洛阳市人民政府

2020年12月31日

# 洛阳市商品房预售资金监管办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强我市商品房预售资金的监督管理，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，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》和《洛阳市城市房地产市场管理条例》等相关法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房预售资金的收支、使用和监督管理工作，适用本办法。

**第三条** 市、县（市）住房和城乡建设管理部门是商品房预售资金监管的主管部门（以下简称主管部门），负责本办法的组织实施。

**第四条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）依法将其开发的商品房在获得预售许可证后竣工验收备案前出售，由承购人按合同约定支付的全部房价款（包括预售商品房一次性付款、首付款和按揭贷款等各种款项）。

本办法所称监管银行，是指能够保证资金监管安全、具备规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与主管部门签订《商品房预售资金监管合作协议》（以下简称《合作协议》），

接受其委托，配合开展商品房预售资金监管业务的商业银行。

开发企业和符合资金监管条件的商业银行签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。

**第五条** 主管部门应当按照本办法的规定，组织实施商品房预售资金的监管工作。具体履行以下职责：

- （一）负责组织实施商品房预售资金监管工作；
- （二）负责商品房预售资金收支和使用的监督；
- （三）负责《监管协议》的备案工作；
- （四）负责商品房预售资金用款计划的监督；
- （五）依法查处开发企业违法收支和使用商品房预售资金的行为。

**第六条** 监管银行应当根据本办法的规定，配合主管部门，共同做好商品房预售资金的监管工作。主要负责：

- （一）按照《合作协议》履行商品房预售资金的监督义务；
- （二）依据主管部门对商品房预售资金的使用要求进行监督；
- （三）负责建立商品房预售资金收支台帐，并进行日常管理；
- （四）配合开发企业做好商品房预售资金收支使用情况的月报表统计上报工作；
- （五）及时发现、上报开发企业在商品房预售资金收支方面的异常情况。

**第七条** 主管部门对商品房预售资金的收支情况和建设工

程进度与商品房预售资金使用情况进行动态监管。

**第八条** 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至取得《竣工验收备案证书》后止。商品房预售资金应当用于工程建设，其中包括购买建筑材料、设备和支付该项目建设的施工进度款、法定税费及其他相关费用，不得挪作他用。

## 第二章 商品房预售资金监管协议

**第九条** 开发企业在申请商品房预售许可证前，应当选择与主管部门签订《合作协议》的商业银行开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），并与该商业银行签订统一格式的《监管协议》。

**第十条** 开发企业应当在《监管协议》签订后 5 个工作日内，将《监管协议》报主管部门备案。

**第十一条** 同一开发企业申请多个商品房预售许可证的，应当依据每个商品房预售许可证的申请范围按幢或多幢分别设立监管账户。

## 第三章 商品房预售资金缴存

**第十二条** 开发企业在与承购人签订《商品房买卖合同》前，应将监管银行及监管账户明确告知承购人，并有义务协助承购人

或贷款银行将购房款存入监管帐户。

承购人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接划入由购房合同约定的监管银行商品房预售资金专用帐户。

**第十三条** 开发企业与承购人签订《商品房买卖合同》后，开发企业凭银行出具的商品房预售资金专用帐户缴款回单等资料，办理《商品房买卖合同》备案手续。

**第十四条** 监管银行应当按《监管协议》建立统一标准的商品房预售资金收支台账。

**第十五条** 开发企业应当按月将项目建设完成的形象进度，以及监管银行出具的商品房预售资金收支对账单报主管部门。

#### **第四章 商品房预售资金使用**

**第十六条** 开发企业使用商品房预售资金，应按照建设工程形象进度或建设工程施工合同约定的付款节点制订用款计划，并由该项目工程监理机构对用款计划的真实性出具证明后，向监管银行提交申请，监管银行收到申请3个工作日内提出用款意见。由开发企业将监管银行用款意见及用款计划、工程监理机构证明报主管部门，主管部门应在2个工作日内完成核实工作。

**第十七条** 预售商品房取得《竣工验收备案证书》后，开发企业凭《竣工验收备案证书》向监管银行申请注销监管帐户，经监管银行核实，由开发企业将监管账户注销核实表报主管部门，

主管部门审核后，开发企业到监管银行办理商品房预售资金结算手续并注销其监管帐户。

## 第五章 责任追究

**第十八条** 开发企业未按规定将商品房预售资金存入监管账户的，或未按规定使用商品房预售资金的，或以收取其他款项为由变相逃避监管的，一经查实，由主管部门责令限期整改，开发企业违反相关法律、法规、规章规定的，依照相关法律、法规、规章规定予以处罚。

**第十九条** 有关部门依法对监管账户进行冻结或扣划商品房预售资金的，监管银行应当向有关部门说明监管账户和商品房预售资金的性质及用途，并及时书面告知主管部门和被监管预售资金的开发企业。

**第二十条** 建设项目监理单位提供虚假施工进度证明，造成开发企业超前超额支取商品房预售资金影响工程按期竣工的，应承担相应的法律责任。

**第二十一条** 监管银行未按《监管协议》约定，擅自拨付、挪用监管预售资金的，或未按《合作协议》约定，拒不配合主管部门开展商品房预售资金监管业务的，主管部门将暂停其预售资金监管业务，责令其限期整改，拒不整改或整改不到位，主管部门将取消其预售资金监管资格，造成损失的依法承担相应法律责

任。

**第二十二条** 主管部门的工作人员在商品房预售资金监管服务工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任。

## 第六章 附 则

**第二十三条** 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

---

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办二科

洛阳市人民政府办公室

2020年12月31日印发

---

