**巴彦淖尔市人民政府办公室关于印发《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管办法》《巴彦淖尔市存量房交易资金监管办法》的通知**

巴政办发〔2021〕6号

各旗县区人民政府，巴彦淖尔经济技术开发区管委会、甘其毛都口岸管委会，市直各部门，驻市各单位，各直属企事业单位：

　　经市人民政府同意，现将《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管办法》《巴彦淖尔市存量房交易资金监管办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

巴彦淖尔市人民政府办公室

2021年5月24日

　　（此件公开发布）

**巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管办法**

　　第一条  为促进我市房地产市场持续健康发展，维护商品房交易当事人合法权益，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》和住房和城乡建设部《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）、《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等法律、法规，进一步明确和细化新建商品房交易资金监管工作，结合工作实际，制定本办法。

　　第二条  本市新建商品房预售资金的缴存、使用及其监督管理，适用本办法。

　　第三条  本办法所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房在竣工验收前销售，由购房人按合同约定支付的全部房价款，包括一次性付款、分期付款、首付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

　　本办法所称监管银行，是指承担商品房预售资金监管，负责商品房预售资金存储、拨付的商业银行。

　　本办法所称监管账户，是指房地产开发企业在监管银行设立的专门用于存取商品房预售资金的账户。

　　本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

　　本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

　　第四条  本市新建商品房预售资金监管遵循全程监管、专户存储、专款专用的原则。

　　第五条  巴彦淖尔市住房和城乡建设局负责全市新建商品房预售资金监管工作的指导监督。

　　人民银行负责对实施新建商品房预售资金监管银行的账户管理进行监督检查。银保监分局根据银行业监管法规，对银行结算业务中的违法违规行为采取监管措施。

　　第六条  市房屋产权交易中心负责临河地区新建商品房预售资金监管工作的具体实施，各旗县住房管理部门负责本辖区内新建商品房预售资金监管工作的具体实施(以下称资金监管部门)。主要职能职责为：

　　（一）管理和使用新建商品房网上预售管理系统，包括商品房网签合同的签署和备案，预售资金监管；

　　（二）公布和管理新建商品房预售资金专用账户，专户核算，专款专用；

　　（三）制定《新建商品房预售资金监管协议》；

　　（四）与开展新建商品房预售资金监管业务的银行、开发企业签订《新建商品房预售资金监管协议》；

　　（五）对预售资金监管银行履行职责情况进行监督；

　　（六）对申请资金监管的项目进行现场勘察；

　　（七）对预售资金拨付进行审批；

　　（八）对资金监管账户变更、解除进行审批；

　　（九）对银行按揭贷款、住房公积金贷款划入预售资金监管账户的情况进行跟踪和监督；

　　（十）其他商品房预售资金监管工作。

　　第七条  监管银行应具备保证资金安全、规范运行所需的金融业务能力及网络技术条件，依照商品房预售资金监管协议约定，配合监管部门做好以下监管工作：

　　（一）预售资金账户的开设、变更、解除；

　　（二）预售资金的收存及拨付；

　　（三）在系统中推送预售资金的收支情况；

　　（四）发现房地产开发企业违规收取、支出、使用预售资金的行为，及时向资金监管部门报告。

　　第八条  实施新建商品房预售资金网上监管，通过自治区统一的新建商品房屋预售资金监管系统与不动产登记系统及各商业银行网络系统联网，建立资金监管信息互通机制，实现信息查询、新建商品房买卖合同签署备案、新建商品房预售资金监管协议签署以及业务办理、监管资金划转等信息共享。

　　第九条  预售人申请新建商品房预售许可前，按照预售人、监管部门、监管银行签订的《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管协议书》监管账户。预售人就一个批准预售的项目批次开设监管账户的，该账户仅用于商品房预售资金的收存、拨付，不得另作他用。

　　申请开设监管账户操作流程：

　　（一）申请开设账户。开发企业应当提供《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管账户申请表》；企业营业执照、资质证书；授权委托书、法定代表人和经办人身份证。

　　（二）签订资金监管协议。监管机构审核材料后，与监管银行、预售人签订《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称《三方协议》），监管银行出具《巴彦淖尔市新建商品房资金监管开户证明》。

　　预售人持《巴彦淖尔市新建商品房资金监管开户证明》申请办理预售许可证，在预售现场公示资金监管账户，并在《商品房买卖合同》中注明资金监管账户及购房款的交存方式。

　　第十条  预售人应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金交入监管账户：

　　（一）购房人通过专用销售终端（专用POS机），将购房款直接交入监管账户，开发企业依据专用POS机签单为购房人换取购房发票；

　　（二）购房人到商业银行网点柜台将购房款直接存入监管账户，预售人依据购房人提供的交款凭证或交款记录为购房人换取购房发票；

　　（三）购房人贷款购买商品房的，贷款资金由贷款银行或住房公积金管理部门在贷款发放后直接转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

　　预售人不得以其他任何方式自行收取购房款。

　　第十一条  预售人申请监管资金拨付，资金监管机构对项目工程形象进度进行现场查勘。资金监管机构到现场查勘，应当建立查勘档案资料，保存查勘记录、施工进度照片等资料。

　　监管资金的额度指预售人申请预售商品房的销售价款；监管资金的额度临河地区按照销售价款的50%进行监管，其他旗县根据本地区实际情况参照执行。市住房和城乡建设局根据房地产市场运行情况对商品房预售资金监管比例适时调整，并向社会公布。

　　第十二条  监管资金的使用,按照房地产开发企业项目建设形象进度确定节点,分为取得商品房预售许可证后工程形象进度不低于50%、主体结构封顶、竣工验收后办理首次登记三个节点。监管资金主要用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、税费和其他相关费用的资金。

　　预售人申请使用预售资金，应当根据以下资金使用节点申请使用监管资金：

　　（一）取得商品房预售许可证后，规划批准的楼层形象进度不低于50%,没有拖欠本次预销售许可楼幢农民工工资和将本项目建设资金用于其他事项的,房地产开发企业申请使用资金额度不得巴彦淖尔市人民政府办公室超过监管资金核定总额的40%；

　　（二）结构封顶的，房地产开发企业申请使用资金额度不得超过监管资金核定总额的70%；

　　（三）竣工验收,申请办理首次登记后，房地产开发企业申请解除预售资金监管，监管账户内的资金全部拨付给开发企业。

　　在巴彦淖尔市从事房地产开发业绩较好、无不良行为的房地产开发企业，监管资金拨付的额度可酌情提高。

　　第十三条  监管项目的全部预销售资金应存入监管账户，超出监管额度的部分，预售人可以向监管机构提出使用申请，监管机构审核合格后将资金转入房地产开发企业账户。

　　商品房预售资金监管机构及监管银行要统一使用自治区住建厅开发的内蒙古房地产管理系统，房地产开发企业申请资金拨付后，要在3个工作日内审批并拨付，提高服务效能。

　　预售人申请拨付相应节点监管资金的，持以下资料到资金监管机构申请办理监管资金拨付手续：

　　（一）《巴彦淖尔市新建商品房预售监管资金拨付申请表》；

　　（二）监管资金使用计划；

　　（三）资金使用节点证明文件：取得商品房预售许可证形象进度不低于50%的，提供《商品房预售许可证》和住建质检部门及项目监理单位出具的签章证明；结构封顶的，提交住建质检部门及项目监理单位出具的签章证明；竣工验收备案的，提交住建部门出具的竣工验收备案证明。

　　资金监管机构自受理之日起2个工作日内进行审核，经审核符合规定的，出具《新建商品房预售监管资金同意拨付证明》；不符合规定的，出具不予拨付通知书。监管银行依据监管机构的同意拨付证明，在1个工作日内，将监管资金拨付给房地产开发企业。有下列情形之一的，不予拨付：

　　（一）申请资金超出使用节点或用款额度的；

　　（二）实际用途、收款单位与合同约定不符的；

　　（三）该项目之前用款未按照要求使用的；

　　（四）未按照规定将预售资金全部存入监管账户的。

　　第十四条  预售人与购房人签署《商品房买卖合同》并已经将购房款存入资金监管账户，因双方协商一致解除《商品房买卖合同》或依据生效的法律文书解除《商品房买卖合同》的，预售人及购房人向资金监管机构提交解除合同及监管资金退款申请书，申请退款。

　　资金监管机构通过审核后，在1个工作日内出具《巴彦淖尔市新建商品房预售监管资金同意退款证明》；通知银行拨付退款，监管银行将监管资金退回到购房人提供的银行账号和贷款银行账号。

　　预售人名称变更、监管银行名称变更、监管账号变更的，应向资金监管机构提交以下申请变更材料：

　　（一）《巴彦淖尔市新建商品房预售资金监管账户变更申请表》；

　　（二）监管银行出具变更名后的名称或账号等证明材料；

　　（三）市场监管部门出具的企业名称变更证明材料；

　　（四）已办理银行开户手续的，提供原监管账户《开户证明》；

　　（五）企业营业执照、经办人身份证明、授权委托书；

　　第十五条  监管项目竣工验收后，房地产开发企业办理解除监管业务的，应当向资金监管机构提交以下材料：

　　（一）《新建商品房预售资金监管账户解除监管申请表》；

　　（二）住建部门出具的竣工验收材料;

　　（三）不动产首次登记证明。

　　资金监管机构收到材料后1个工作日内，向预售人出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管通知书》，预售人到资金监管银行办理相关手续。

　　第十六条  已建立监管账户的监管项目未发生销售行为的，监管项目由预售改为现售需解除监管、办理注销监管账户的，预售人应当向资金监管机构提交以下材料：

　　（一）《新建商品房预售资金监管账户注销申请表》；

　　（二）监管账户《开户证明》；

　　（三）住建部门出具的竣工验收备案材料；

　　（四）企业营业执照及经办人身份证明、授权委托书。

　　资金监管机构收到资料后1个工作日内，向预售人出具《新建商品房预售资金监管账户注销通知书》，预售人到监管银行办理相关手续。

　　第十七条  预售人有下列情形之一的，监管机构要求其限期改正、暂停监管资金拨付，逾期不改的，由监管机构暂停办理商品房预售相关业务，同时记入房地产开发企业信用档案并向社会公示。违反征信记录规定的，记入人民银行企业征信系统：

　　（一）未按规定使用新建商品房预售资金；

　　（二）未按规定将房价款存入监管账户以收取其他款项为名变相逃避监管；

　　（三）提交虚假材料办理新建商品房预售资金监管相关业务的；

　　（四）其他违反本办法规定或未履行商品房预售资金协议的行为。

　　第十八条  住建质检部门、监理单位隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，协助房地产开发企业套取预售监管资金的，由属地住建部门依照规定处理并记入建筑业不良信用记录；造成损失的，承担相应法律责任。

　　第十九条  监管银行未按约定或者违反规定收付监管资金，造成监管资金损失的，监管机构撤销其监管资格，并将其违规行为通报银行监管部门，造成经济损失的，应当承担相应赔偿责任。

　　第二十条  资金监管机构工作人员在工作中玩

忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由相关部门依法予以处理。

　　第二十一条 本办法自2021年7月1日起施行。

**巴彦淖尔市存量房交易资金监管办法**

　　第一条  为促进我市房地产市场持续健康发展，维护存量房交易当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、住房和城乡建设部《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）、《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等法律、法规，进一步明确和细化存量房交易资金监管工作，结合工作实际，制定本办法。

　　第二条  凡本市存量房进行交易的，其交易资金的监督管理适用本办法。

　　本办法所称存量房，是指我市国有建设用地上通过购买或自建等途径，已取得房屋所有权证书（动产权证书），并可上市交易的房屋。

　　本办法所称存量房交易资金，是指存量房所有权人与买受人签订的存量房买卖合同中约定的房价款。

　　交易双方当事人在存量房买卖合同中约定的交易价款（包括一次性付款、分期付款、首付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等），不含办理房屋交易过户等其他各项税费和房地产经纪机构的佣金。

　　第三条  本市存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿、自愿、有息的原则。

　　第四条  巴彦淖尔市住房和城乡建设局负责全市存量房资金监管工作的指导监督。

　　第五条  人民银行负责对实施存量房资金监管银行的账户管理进行监督检查。银保监分局根据银行监管法规，对银行结算业务中的违法违规行为采取监管措施。

　　第六条  市房屋产权交易中心负责临河地区存量房交易资金监管工作的具体实施，各旗县住房管理部门负责本辖区内存量房交易资金监管工作的具体实施（以下称资金监管部门）。主要职能职责为：

　　（一）管理和使用存量房网上交易管理系统，包括存量房网签合同的签署和备案，交易资金监管；

　　（二）公布和管理存量房交易资金专用账户，专户核算。

　　（三）制定《存量房交易资金监管协议》；

　　（四）与开展存量房交易资金监管业务的银行签订《存量房交易资金监管协议》；

　　（五）对房地产经纪机构、资金监管银行履行职责情况进行监督。

　　第七条  承担存量房交易资金监管的商业银行（以下简称监管银行）负责存量房交易资金存储、拨付。主要职能职责为：

　　（一）交易资金账户的开设、变更、解除；

　　（二）交易资金的收存及拨付；

　　（三）在系统中推送交易资金的收支情况；

　　（四）发现交易当事人违规收取、支出、使用交易资金的行为，及时向资金监管机构报告。

　　第八条  实施存量房交易资金网上监管，通过自治区统一的存量房屋交易资金监管系统与不动产登记系统及各商业银行网络系统联网，建立资金监管信息互通机制，实现信息查询、存量房买卖合同签署备案、存量房交易资金监管协议签署以及业务办理、监管资金划转等信息共享。

　　第九条  存量房交易监管资金应当存入指定专用监管账户，由资金监管机构实施监管。监管银行开展存量房交易资金监管业务，应当与资金监管机构签订存量房交易资金监管协议，并开设存量房交易资金监管专用账户（以下简称监管专用账户），存量房交易监管资金按存量房买卖合同及资金监管协议约定存入专用账户后，专用账户所对应的监管银行应当及时将交易资金信息上传至存量房交易资金监管系统。

　　存量房交易资金在监管专用账户停留期间，由资金监管机构按照人民银行公布的同期活期存款浮动利率计算利息，随同监管房价款支付给收款人。

　　监管银行应当将每个工作日已收和应付的所有监管资金于当日分别划转至监管专用账户和收款账户内，并将电子信息传至监管系统。

　　第十条  交易当事人可以选择是否办理交易资金监管。交易当事人不选择交易资金监管的，应当签署交易资金自行划转声明，并自行承担交易过程中发现的风险。选择交易资金监管的，签定《存量房资金监管协议》，交易当事人选择交易资金监管服务的商业银行办理存量房交易资金监管。

　　由房地产经纪机构促成的存量房交易，房地产经纪机构及其从业人员不得直接或间接代收代管存量房交易资金。

　　实行资金监管的，存量房屋出售人应当在选择存量房屋交易资金监管业务的商业银行开立银行结算账户，用于收取房价款。出售人委托代理人收取房价款的，应提供公证的授权委托书或在签署存量房买卖合同时签署授权委托书。

　　第十一条  下列房屋权属转移情形不提供资金监管服务：

　　（一）依据生效法律文书转移的；

　　（二）房屋拍卖转让的；

　　（三）以房屋出资入股的；

　　（四）其他不具备资金监管的情形。

　　第十二条  买受人自有资金进行存量房交易的，遵照如下资金监管流程：

　　（一）交易双方当事人到交易资金监管机构或房地产经纪机署网签《存量房买卖合同》和《资金监管协议》；

　　（二）由买受人将资金监管协议约定的房款存入交易资金监管账户；

　　（三）在交易监管资金足额存入监管账户后，监管银行对《存量房屋买卖合同》及权属信息进行核对，核对无误后向买受人出具收款凭证，并将收款信息传至监管系统；

　　（四）交易双方当事人持申请《存量房屋买卖合同》等相关材料到不动产登记中心申请不动产登记；

　　（五）完成不动产转移登记后，监管银行按照监管协议的约定1个工作日内将房价款划转至出卖人预留的收款账户中。

　　第十三条  买受人办理贷款进行存量房交易的，遵照如下资金监管流程：

　　（一）交易双方当事人到交易资金监管机构或房地产经纪机构签署网签《存量房买卖合同》和《存量房资金监管协议》；

　　（二）由买受人将资金监管协议约定的首付房款存入交易资金监管账户；

　　（三）在交易监管资金首付款存入监管账户后，监管银行对《存量房屋买卖合同》权属信息进行核对，核对无误后向买受人出具收款凭证，并将收款电子信息传至监管系统。买受人应当妥善保管收款凭证；

　　（四）交易双方当事人持申请《存量房买卖合同》等相关材料到不动产登记中心申请不动产登记；

　　（五）交易双方当事人持不动产登记证、抵押合同等相关材料到不动产登记中心申请办理抵押登记；

　　（六）不动产登记中心抵押登记完成后，贷款资金由贷款银行或住房公积金管理部门在贷款发放后直接转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户；

　　（七）监管银行按照监管协议的约定1个工作日内将贷款划转至出售人预留的收款账户中。

　　第十四条  收款人用于收取存量房交易资金的收款账户，经监管银行核实无效的，交易当事人应当向资金监管机构申请对《存量房买卖合同》中收款账户约定条款进行变更，资金监管机构应当在1个工作日内完成《存量房买卖合同》变更，资金监管银行将房款划转至变更后的收款账户中。

　　申请收款账户变更时，应当提交下列材料：

　　（一）收款账户变更申请书;

　　（二）申请人身份证明;

　　（三）收款人重新开立的银行账户（银行卡或存折）;

　　（四）《存量房买卖合同》。

　　第十五条  存量房屋转移登记记载于登记簿前，有下列情形之一的，当事人可以到资金监管机构申请解除资金监管：

　　（一）交易双方经协商终止交易，撤回不动产登记申请的，由交易双方共同提出解除申请。

　　（二）生效法律文书导致交易终止的，可由当事人单方提出解除申请。

　　（三）其他需要申请解除资金监管的情形。

　　资金监管机构应当在受理资金监管解除1个工作日内通知监管银行将房款或首付款退回到买受人账户。

　　申请解除资金监管时，应当提交下列材料：

　　（一）解除资金监管申请书；

　　（二）收款人银行账户（银行卡或存折）；

　　（三）申请人身份证明；

　　（四）存量房屋买卖协议；

　　（五）收款凭证；

　　（六）单方提出解除申请的，提交生效的法律文书和协助执行通知书。

　　第十六条  房地产经纪机构及其从业人员违反本办法，造成监管资金损失的，应当承担相应的法律、赔偿责任。

　　第十七条  监管银行未按约定或者违反规定收付监管资金，造成监管资金损失的，监管机构撤销其监管资格，并将其违规行为通报银行监管部门，造成经济损失的，应当承担相应赔偿责任。

　　第十八条  资金监管机构工作人员在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由相关部门依法予以处理。

　　第十九条  本办法自2021年7月1日起施行。

　　巴彦淖尔市人民政府办公室文电科         2021年5月27日印发