

济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2021〕10号

济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市商品房预售资金监管 办法》的通知

各区县住建局，市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换先行区建设管理部、莱芜高新区管委会建设管理部，各有关单位：

为进一步加强房屋交易监管，保障房屋交易安全，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，济南市住房和城乡建设局根据有关法律、法规及相关规定，研究制定了《济南市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2021年3月31日

（此件主动公开）

济南市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省商品房预售资金监管办法》和《济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》等法律、法规及相关规定，制定本办法。

第二条 本市市区范围内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时购房人支付的全部房价款（包括定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款）。

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。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 济南市住房和城乡建设局（以下简称主管部门）负责预售资金监管工作，各区（功能区）住建部门按照属地管理原则联动监管。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第五条 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(或分期竣工综合验收)备案证明》终止。

第二章 监管银行及账户

第六条 本市范围内，自愿从事商品房预售资金监管业务的商业银行，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，经与主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议，列为济南市商品房预售资金监管系统内监管银行（以下简称监管银行），配合开展商品房预售资金监管业务。

第七条 预售人在申请商品房预售许可前，从济南市预售资金监管系统监管银行中选择监管银行，开设预售资金监管账户（以下简称监管账户），主管部门、监管银行、房地产开发企业三方签订《济南市商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）。监管协议示范文本由主管部门制定。未签订监管协议的，行政审批部门不得核发《商品房预售许可证》。

第八条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。

第三章 预售资金收存

第九条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得将预售资金存入监管账户之外的其他账户。

预售人与预购人订立商品房买卖合同网签后，根据合同相关约定，预购人凭预售人出具的《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；签订定金合同的，预购人凭预售人出具的《商品房预售资金监管收存通知单》将定金存入监管账户，商品房买卖合同签订后自动转为购房款。

预购人申请商品房按揭贷款的（含商业贷款和住房公积金贷款），预购人将首付款存入监管账户，并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至主管部门。

《商品房预售资金监管收款凭证》内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、预购人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

第十一条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自批准预售（正负零）的工程节点开始，到完成建筑安装和小区内配套等工程建设、达到竣工综合验收条件所需的单位建筑面积费用。商品房预售资金监管标准，按照建设项目基础（正负零）

以上平均建安造价、小区内配套费用 3300 元/平方米执行。商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品房面积与商品房预售资金监管标准的乘积。

第十二条 商品房预售资金监管按照工程建设进度分为 4 个控制节点，分别为建成层数达到地上规划总层数一半、主体结构验收、单体竣工验收备案、竣工综合验收备案。控制节点以整层顶板建成为准。对于高层、超高层或者大体量建筑，可以增加 1-2 个控制节点。

监管资金留存比例，是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。建成层数达到地上规划总层数二分之一时，监管资金留存比例为 70%；取得《主体结构工程质量验收报告》时，监管资金留存比例为 35%，取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》时，监管资金留存比例为 18%；取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》时，监管终止。

第四章 支出和使用

第十三条 预售资金进入监管账户后，超出监管额度部分，企业可自行提取使用，但应优先用于预售项目建设。

第十四条 预售人申请使用资金监管额度以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，执行本办法第十二条规定的监管资金留存比例。预售人应当如实填写、提交以下材料，

并对材料的真实性负责：

（一）企业用款申请表；

（二）授权委托书及受托人身份证复印件；

（三）按建成层数控制节点申请的，提交项目建设、施工、监理单位签字（章）的施工进度证明和楼体外立面施工的彩色照片；

（四）按主体结构验收节点申请的，提交《主体结构工程质量验收报告》；

（五）按取得工程竣工验收备案节点申请的，提交《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

（六）按取得竣工综合验收备案节点申请的，提交《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》；

（七）预售人已经向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等施工安装单位拨付款项的，提供付款证明；预售人拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户。

（八）法律、法规、规章规定的其他文件材料。

第十五条 济南市房地产企业信用评定为 AAA 级企业，各拨付节点预售资金监管留存比例降低 5 个百分点。AA 级企业，各拨付节点预售资金监管留存比例降低 3 个百分点。

符合高星级绿色建筑、高星级健康建筑、被动式超低能耗建筑、装配式建筑设计标准要求的建设项目，各拨付节点预售资金监管留存比例可降低 10 个百分点。

具备或同时具备上述条件的，拨付节点建成层数达到地上规划总层数二分之一时，监管资金留存比例不低于 60%；取得《主体结构工程质量验收报告》时，监管资金留存比例不低于 25%，取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》时，监管资金留存比例不低于 10%。

第十六条 主体结构验收前，预售人可以凭列入济南市商品房预售资金监管系统内监管银行出具的见索即付、不可撤销的保函部分抵顶商品房预售监管资金，监管资金留存比例不低于 35%。保函自开立之日起生效，有效期至银行收到所保监管项目取得《房地产开发项目竣工综合验收(或分期竣工综合验收)备案证明》之日止。保函通过银行系统对接推送至济南市预售资金监管系统。

第十七条 依据省住房城乡建设厅、省财政厅、省民政厅联合发布的《山东省住宅专项维修资金管理辦法》(鲁建物字〔2020〕7 号)有关规定，实行商品房预售资金监管的房地产开发项目，截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金，建设单位应当缴纳的维修资金可从监管账户中一次性划转规定数额的维修资金到指定专用账户。

第十八条 主管部门收到房地产开发企业提取监管额度内资金申请的，3 个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合条件的，核发《商品房预售监管资金拨付通知单》。不符合条件的，出具不予拨付通知单。监管银行收到主管部门核发的《商品房预售监管资金拨付通知单》后，按照资金拨付额度及方向，2

个工作日内完成资金拨付。

第五章 终止和解除

第十九条 预售项目已取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》的，开发企业持申请书、授权委托书及受托人身份证复印件及《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》向主管部门申请办理终止预售资金监管手续。主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行审核，符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，出具不予终止通知单。

第二十条 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。

第二十一条 预购人解除购房合同时，预购人的定金、首付款等预售款已经存入监管账户的，预售人在预售资金监管系统中提交解除合同退款申请，主管部门系统登记后，出具《商品房预售资金监管解除通知单》，监管银行按照《通知单》办理退款手续。

第六章 法律责任

第二十二条 预售人有下列行为的，主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合

同网签业务，依法应予以行政处罚的移送相关执法部门处理：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十三条 施工、监理单位提供虚假资料或利用其他手段协助房地产开发企业骗取调整预售资金监管留存比例的，依法追究相关责任。

第二十四条 监管银行有下列行为的，主管部门按照商品房预售资金监管金融服务协议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：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经主管部门同意，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）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十五条 主管部门和监管银行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。

第七章 附 则

第二十六条 平阴县、商河县可参照本办法执行，也可依据本办法制定相应的实施细则。

第二十七条 本办法自 2021 年 4 月 6 日起施行，有效期至 2023 年 4 月 5 日。《济南市商品房预售资金监督管理办法》（济建发〔2016〕2 号）同时废止。

