

JNCR-2023-0150003

济南市住房和城乡建设局
中国银行保险监督管理委员会莱芜监管分局
中国人民银行济南分行营业管理部
中国人民银行莱芜市中心支行

文件

济建发〔2023〕13号

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，济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部，各有关单位：

为持续规范商品房预售资金监管，维护商品房交易双方合法权益，促进我市房地产市场健康发展，济南市住房和城乡建设局根据有关法律、法规及相关规定，2021年制定了《济南市商品房

预售资金监管办法》（济建发〔2021〕10号），实施已近2年，将于2023年4月5日到期。鉴于此，我局联合中国银行保险监督管理委员会莱芜监管分局、中国人民银行济南分行营业管理部、中国人民银行莱芜市中心支行修订了《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



中国银行保险监督管理委员会
莱芜监管分局



中国人民银行济南分行营业管理部



中国人民银行莱芜市中心支行

2023年4月4日

（此件公开发布）

济南市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为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《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购房款(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)负责市区商品房预售资金监管工作,开发建设商品房预售资金监管系统。各区(功能区)住建部门按照属地管理原则开展日常监管工作。

中国人民银行济南分行营业管理部(以下简称人行营管部)、

中国人民银行莱芜市中心支行（以下简称人民银行莱芜中支）负责管理商业银行办理监管账户开立、变更和撤销业务。

银保监部门负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全额缴存、重点监管”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，至取得房屋所有权首次登记后终止。

第二章 监管银行及账户

第六条 主管部门会同银保监部门、人行营管部、人民银行莱芜中支通过公开招标的方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。主管部门与招标确定的商业银行签订商品房预售资金监管金融服务协议，将其列为济南市商品房预售资金监管银行（以下简称监管银行），纳入济南市商品房预售资金监管系统，共同开展商品房预售资金监管业务，并通过门户网站予以公示。

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），监管银行在开立监管账户时，账户名称为“房地产开发企业名称”加“预售资金监管专用账户”。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会同银保监部门、人行营管部、人民银行莱芜中支制定。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，监管银行、监管账号及装修标准等主要内容应在商品房预售方案、《商品房买卖合同》中予以明确。行政审批部门应将监管银行及监管账号信息在《商品房预售许可证》上予以载明。

第九条 预售人需变更监管银行的，应由预售人和监管银行共同向主管部门提出申请。变更期间，主管部门暂停变更涉及楼栋的销售及网签。

预售人应与原监管银行解除监管协议，重新选定监管银行，开立新监管账户，签订预售资金监管协议；项目已销售的，还应向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行变更情况，并将原监管账户内资金全部转入新开立的监管账户，撤销原监管账户。

预售人应持以下材料到主管部门办理监管银行变更手续。

- （一）变更监管银行申请；
- （二）解除监管协议书；
- （三）新签订的监管协议；
- （四）已告知购房人监管银行变更情况的有关材料；

- (五) 已告知购房贷款银行监管银行变更情况的有关材料;
- (六) 新监管银行出具的资金转入新监管账户的有关材料;
- (七) 原监管银行出具的原监管账户撤销的有关材料;
- (八) 变更监管银行所需的其他必要材料。

预售项目变更监管银行的档案由主管部门保管。

监管银行变更完成后,预售人持变更后的监管协议向行政审批部门申请办理预售许可变更,预售许可变更完成后,主管部门恢复涉及楼栋的销售及网签。

第三章 预售资金收存

第十条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户,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。

预购人应按照与预售人约定,将定金、符合贷款规定的首付款等足额存入监管账户,方可完成商品房买卖合同网签备案。

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),贷款银行应将发放的按揭贷款足额直接转入对应监管账户。

第十一条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的购房款后,应将电子交存信息通过预售资金监管系统传至主管部门,依据购房人需求出具所购房屋的商品房预售资金监管收款凭证。

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、预售资金总额、本次交存

数额、累计交存数额、交存时间等。

第十二条 商品房预售资金监管标准,指批准预售的商品房项目自正负零工程节点开始,到完成建筑安装和小区内配套等工程建设、达到终止监管条件止的单位建筑面积费用,规划地上18层以下(含18层)的按照3000元/平方米执行;规划地上18层以上的按照3300元/平方米执行;带装修的项目,监管标准增加800元/平方米。

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。

第十三条 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,控制节点以整层顶板建成为准。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。

(一)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%;

(二)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%;

(三)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%;

(四)取得房屋所有权首次登记,监管终止。

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。

第四章 支出和使用

第十四条 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。

第十五条 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，执行本办法第十三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）按终止监管节点申请的，提交不动产权证书；
- （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、规章等规定的其他文件材料。

第十六条 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%。

第十七条 监管账户内资金达到监管额度后，符合条件的房地产开发企业可向银行（不包括监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5000 亿元的商业银行）申请出具见索即付、不可撤销的保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 70%。保函通过银行系统对接推送至济南市预售资金监管系统。

保函示范文本由主管部门会同银保监部门、人行营管部、人民银行莱芜中支共同制定。

第十八条 实行商品房预售资金监管的项目，需建设单位缴纳维修资金的，建设单位可申请从监管账户中一次性划转到指定专用账户。

第十九条 房地产开发企业申请使用额度内监管资金的，需

在济南市预售资金监管系统向项目所在区（功能区）住建部门提出申请，由区（功能区）住建部门进行现场查勘，并结合日常监管工作核实项目支付情况，3个工作日内出具初审意见。市级主管部门根据初审意见，2个工作日内完成审核，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，驳回申请。

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

第二十条 预售项目已取得房屋所有权首次登记的，开发企业持申请书、授权委托书及受托人身份证复印件及相关证明材料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，驳回申请。

第二十一条 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。

第二十二条 认购人的定金、首付款等购房款已经存入监管账户，因认购人与预售人解除合同等原因，应当退回上述购房款的，预售人在济南市预售资金监管系统中提交退款申请，主管部门登记后，系统中出具《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

第二十三条 预售人有下列行为的,主管部门责令其限期整改,整改期间,暂停该项目后续工程预售许可发放,暂停其预售监管资金拨付和网签工作,记入企业信用档案:

- (一)未按规定将商品房预售资金收存至监管账户的;
- (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监管资金的;
- (四)提供虚假材料骗取预售监管资金的;
- (五)其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十四条 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。

第二十五条 监管银行有下列行为的,主管部门暂停其开展新的商品房预售资金监管业务,并由其承担相应责任,同时通报管理部门:

- (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违反商品房预售资金监管金融服务协议、商品房预售资金监管协议的行为。

第二十六条 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，依法依规追究相关责任。

第七章 附 则

第二十七条 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。

第二十八条 本办法自 2023 年 4 月 6 日起施行，有效期至 2028 年 4 月 5 日。