**南宁市商品房预售资金监管办法（征求意见稿）**

（代拟稿）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **条款** | **原条款** | **修改后条款内容** | **修改理由** |
| 第一条 | 第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，保证商品房预售资金专款专用，保护购房人的合法权益，防范预售商品房违约交付风险，促进房地产市场的健康有序发展，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》等规定，结合本市实际，制定本办法。 | 第一条修改为：为加强商品房预售资金的监督管理，保证商品房预售资金专款专用，保护购房人的合法权益，防范预售商品房违约交付风险，促进房地产市场的健康有序发展，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》住房和城乡建设部**《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)**等规定，结合本市实际，制定本办法。 | 根据住房和城乡建设部《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）“加强资金监管，商品房预售资金需全部纳入监管账户”的要求进行修改。 |
| 第二条 | 第二条 凡在本市城市规划区范围内批准预售的商品房项目，其预售资金的收存、使用和监督管理，适用本办法。 | 本条无修改。 |  |
| 第三条 | 第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将取得商品房预售许可的商品房（包括以预售方式销售的经济适用住房、限价普通商品住房等）出售时，购房人按商品房买卖合同约定支付的定金、预付款、保证金、房价款（包括预购商品房抵押贷款）等各种购房款。 | 本条无修改。 | 。 |
| 第四条 | 第四条 本市商品房预售资金的监督管理遵循政府监管、银行配合、专户储存、专款专用的原则。 | 本条无修改。 |  |
| 第五条 | 第五条 市住房保障和房产管理部门是本市商品房预售资金监管部门（以下简称监管部门），下设的房产资金监管机构（以下简称监管机构）负责商品房预售资金的具体监管工作。 | 第五条修改为：**市住房和城乡建设部门**是本市商品房预售资金监管部门，下设的**预售资金**监管机构（以下简称监管机构）负责商品房预售资金的具体监管工作。 | 市住房和城乡建设局负责全市房产资金监管工作。根据《南宁市住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》第三条第（十五）项的规定进行修改。 |
| 第六条 | 第六条 申请办理商品房预售资金监管业务的商业银行应当与监管机构签订商品房预售资金监管合作协议。  办理商品房预售资金监管业务的商业银行，应当按照全市统一的商品房预售资金监管系统技术要求，建立本商业银行的预售资金监管系统并设计开发交存预售资金的专用POS机。 | 本条无修改。 |  |
| 第七条 | 第七条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当按单个预售许可申请项目（以下称简监管项目）开立商品房预售资金监管账户。同一商品房项目分多次申请预售许可的，房地产开发企业应当分别设立商品房预售资金监管账户。 | 本条无修改。 |  |
| 第八条 | 第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当与监管机构、商品房预售资金监管账户开户银行共同签订商品房预售资金监管协议。 | 本条无修改。 |  |
| 第九条 | 第九条 商品房预售资金监管协议示范文本由监管部门制定。商品房预售资金监管协议主要包括以下内容：  （一）当事人的名称、地址；  （二）监管项目的名称、坐落；  （三）监管账户名称、账号；  （四）监管项目范围；  （五）监管项目预售资金总额；  （六）监管项目预售资金重点监管额度的确定及使用计划；  （七）解除商品房预售资金监管的条件；  （八）违约责任；  （九）争议解决方式；  （十）其他约定。 | 本条无修改。 |  |
| 第十条 | 第十条 房地产开发企业签订商品房预售资金监管协议时，应当向监管机构提供以下资料：  （一）监管项目预售资金总额申报表；  （二）根据监管项目取得《商品房预售许可证》、建成层数达到规划设计总层数的一半、结构封顶、通过建设工程竣工验收备案、取得《商品房现售备案证明》等五个节点制定的资金使用计划；  （三）需提供的其他资料。 | 第（二）项修改为：根据监管项目取得商品房**预售许可、结构封顶、通过建设工程竣工验收备案、取得商品房现售备案等四个节点**制定的资金使用计划； | 本条是修改的重点是去掉“建成层数达到规划设计总层数的一半”这一资金使用节点。根据市十四届政府第63次常务会议纪要第五点“关于调整商品房预售资金监管方式有关问题”的决定进行修改。 |
| 第十一条 | 第十一条 商品房预售资金监管账户设立后，不得擅自变更。房地产开发企业因特殊原因申请变更监管账户的，应当与监管机构、原监管账户开户银行重新签订预售资金监管协议，协议应明确将原监管账户的结余资金转入新监管账户。 | 本条无修改。 |  |
| 第十二条 | 第十二条 《商品房预售许可证》应载明监管项目的监管银行、监管账户等信息。  监管项目的预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始，至取得《商品房现售备案证明》止。 | 第十二条 **商品房预售许可**应载明监管项目的监管银行、监管账户等信息。  监管项目的预售资金监管期限，自核发**商品房预售许可**开始，至取得**商品房现售备案**止。 | 根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好全区证明材料清理工作的通知》（桂政办发〔2019〕27号）要求进行修改 |
| 第十三条 | 第十三条 商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管账户，并由监管机构确定预售资金重点监管额度，实行重点监管。  重点监管额度预售资金是指监管项目达到商品房现售备案条件所需的工程建设费用，纳入重点监管范围的预售资金仅用于工程建设。 | 第十三条修改为：**商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管账户，监管账户内的商品房预售资金分监管资金和非监管资金。非监管资金是指超过监管资金额度以外的资金。**  **监管资金**是指监管项目达到商品房现售备案所需的工程建设费用，纳入**监管资金范围**的预售资金仅用于工程建设。 | 参照《长沙市新建商品房预售资金监管试行办法》(征求意见稿)第七条修改。 |
| 第十四条 | 第十四条 监管机构按照房地产开发企业所申报的预售资金总额35%确定监管项目的预售资金重点监管额度。  监管项目的预售价格低于政府公布的不同土地级别新建商品住房平均交易价格的，按政府公布的平均交易价格核算预售资金总额，并确定预售资金重点监管额度。  监管项目因规划设计、预售申报价格等内容发生变化造成预售资金总额变化的，监管机构应当重新核定监管项目的预售资金重点监管额度。 | 第十四条修改为：监管机构按照房地产开发企业所申报的预售资金总额**15%**确定监管项目的预售资金**监管资金**额度。  监管项目的预售价格低于政府公布的不同土地级别新建商品住房平均交易价格的，按政府公布的平均交易价格核算预售资金总额，并确定**监管资金**。  监管项目因规划设计、预售申报价格等内容发生变化造成预售资金总额变化的，监管机构应当重新核定监管项目的**监管资金**。 | 根据市十四届政府第63次常务会议纪要第五点“关于调整商品房预售资金监管方式有关问题”的决定进行修改。 |
| 第十五条 | 第十五条 房地产开发企业预售商品房时，应当在商品房买卖合同中注明商品房预售资金的监管银行、监管账户等信息，并与购房人约定将全部购房款直接存入该监管账户。 | 本条无修改。 |  |
| 第十六条 |  | 新增第十六条：**对在本市城市规划区范围内批准预售的商品房项目，可推广预售资金银行保函监管方式。**  **房地产开发企业可以凭银行出具的保函，免除同等额度的监管资金。** | 参照《天津市人民政府办公厅关于转发市国土房管局拟定的天津市新建商品房预售资金监管办法的通知》（津政办发〔2016〕54号）附件第十五条及烟台市住建局《关于实施商品房预售资金监管制度的通知》（烟建住房〔2017〕14号）第一点进行修改。 |
| 第十七条 | 第十六条 购房人应当凭房地产开发企业开具的商品房预售款交款通知书，将购房款存入商品房预售资金监管账户，持交款凭证向房地产开发企业换领票据。购房人申请购房贷款的，发放贷款的金融机构应当将贷款直接划转至商品房预售资金监管账户。 | 本条无修改。 |  |
| 第十八条 | 第十七条 进入商品房预售资金监管账户内的预售资金累计达到重点监管额度后，超出重点监管额度的预售资金可由房地产开发企业自行支配。 | 原第十七条修改为：进入商品房预售资金监管账户内的预售资金累计达到**监管资金额度后**，**非监管资金可由房地产开发企业自行支配。**  开发企业申请使用非监管资金的，应在预售资金监管系统中打印非监管资金使用申请表，**以便生成资金使用信息与监管账户对账**。 | 根据实际情况修改。 |
| 第十九条 | 第十八条 房地产开发企业申请使用重点监管额度预售资金的，监管机构应当在受理之日起5个工作日内完成审核，对符合条件的，出具同意使用证明；对不符合条件的，应当通知房地产开发企业并出具不予使用通知书。商品房预售资金监管账户开户银行凭使用证明划转重点监管额度预售资金。  各节点相应的使用数额不得超过以下最高限额：  （一）监管项目取得《商品房预售许可证》申请用款的，使用数额不超过重点监管额度预售资金总额的30%；  （二）监管项目建成层数达到规划设计总层数的一半申请用款的，使用数额累计不超过重点监管额度预售资金总额的50%；  （三）监管项目结构封顶申请用款的，使用数额累计不超过重点监管额度预售资金总额的70%；  （四）监管项目完成建设工程竣工验收备案申请用款的，使用数额累计不超过重点监管额度预售资金总额的90%；  （五）监管项目取得《商品房现售备案证明》后，全额使用剩余的重点监管额度预售资金。 | 原第十八条修改为：房地产开发企业申请使用监管资金的，监管机构应当在受理之日起5个工作日内完成审核，对符合条件的，出具同意使用**通知书**；对不符合条件的，应当通知房地产开发企业并出具不予使用通知书。商品房预售资金监管账户开户银行凭使用通知书划转**监管资金**。  各节点相应的使用数额不得超过以下最高限额：  （一）监管项目取得商品房预售许可申请用款的，使用数额不超过监管资金总额的**50%**；  （二）监管项目结构封顶申请用款的，使用数额累计不超过监管资金总额的**80%**；  （三）监管项目完成建设工程竣工验收备案申请用款的，使用数额累计不超过监管资金总额的**95%**；  （四）监管项目取得商品房现售备案后，全额使用剩余的监管资金。 | 根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好全区证明材料清理工作的通知》（桂政办发〔2019〕27号）、市十四届政府第63次常务会议纪要第五点“关于调整商品房预售资金监管方式有关问题”的决定进行修改。 |
| 第二十条 | 第十九条 监管账户的预售资金达到重点监管额度的，房地产开发企业向监管机构提供达到本办法所规定五个使用节点的相应证明材料后，可一次性申请使用相应节点的重点监管额度预售资金。  监管账户的预售资金未达到重点监管额度时，房地产开发企业可以申请使用重点监管额度预售资金，但每个节点申请次数不超过五次，且累计使用数额不得超过该节点的最高限额。 | 原第十九条修改为：监管账户的预售资金达到**监管资金额度**的，房地产开发企业向监管机构提供达到本办法所规定**四个使用节点**的相应材料后，可一次性申请使用相应节点的监管资金。  监管账户的预售资金未达到**监管资金额度**时，房地产开发企业可以申请使用**监管资金**，但每个节点申请次数不超过五次，且累计使用数额不得超过该节点的最高限额。 | 根据市十四届政府第63次常务会议纪要第五点“关于调整商品房预售资金监管方式有关问题”的决定及《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好全区证明材料清理工作的通知》（桂政办发〔2019〕27号）要求进行修改。 |
| 第二十一条 | 第二十条 有下列情况之一，监管机构不予办理商品房预售资金申请使用手续：  （一）监管项目未达到本办法规定的使用节点的；  （二）房地产开发企业申请超出使用节点最高限额的；  （三）提交资料不实不全的；  （四）其他不符合使用条件的情形。 | 本条无修改。 |  |
| 第二十二条 |  | 新增第二十二条：**有关部门对监管账户进行冻结和扣划的，商业银行有义务证明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知监管机构，并将账户被执行资金的数据信息发送至商品房预售资金监管系统并备注司法执行。** | 依据《中华人民共和国民事诉讼法》242条并参照《天津市人民政府办公厅关于转发市国土房管局拟定的天津市新建商品房预售资金监管办法的通知》（津政办发〔2016〕54号）附件第二十三条进行修改。 |
| 第二十三条 | 第二十一条 商品房预售资金监管账户开户银行应当每月将商品房预售资金监管账户的收支情况以书面形式提供给监管机构。 | 本条无修改。 |  |
| 第二十四条 | 第二十二条 监管项目取得《商品房现售备案证明》后，应当按照下列程序办理解除商品房预售资金监管手续：  （一）房地产开发企业向监管机构提交解除商品房预售资金监管申请；  （二）对审核后符合解除监管条件的，监管机构应当在 5 个工作日内出具《解除商品房预售资金监管通知书》；  （三）商品房预售资金监管账户开户银行凭《解除商品房预售资金监管通知书》办理解除商品房预售资金监管手续。 | 原第二十二条修改为：监管项目取得**商品房现售备案**后，应当按照下列程序办理解除商品房预售资金监管手续：  （一）房地产开发企业向监管机构提交解除商品房预售资金监管申请；  （二）对审核后符合解除监管条件的，监管机构应当在 5 个工作日内出具**解除商品房预售资金监管通知书**；  （三）商品房预售资金监管账户开户银行凭**解除商品房预售资金监管通知书**办理解除商品房预售资金监管手续。 |  |
| 第二十五条 | 第二十三条 监管部门在办理商品房预售许可时，应当查验申请预售项目是否已办理商品房预售资金监管。未办理商品房预售资金监管的，监管部门应当通知房地产开发企业办理商品房预售资金监管手续后方可办理商品房预售许可手续。 | 本条无修改。 |  |
| 第二十六条 | 第二十四条 商品房买卖合同中未注明商品房预售资金的监管银行、监管账户等信息并未约定全部购房款直接存入监管账户的，或者未按合同约定将全部购房款存入监管账户的，监管部门不予办理预售商品房买卖合同登记备案手续。 | 原第二十四条修改为：商品房买卖合同中未注明商品房预售资金的监管银行、监管账户等信息并未约定全部购房款直接存入监管账户的，或者未按合同约定将全部购房款存入监管账户的，监管部门不予办理预售商品房买卖合同登记备案手续，**能够提供对应房屋购房交款凭证的除外。** | 根据住房和城乡建设部《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）：商品房预售资金监管作为规范和加强房屋网签备案工作的重要配套制度的要求，和保护购房人利益的需要进行修改。 |
| 第二十七条 | 第二十五条 监管机构可以对商品房预售资金的收存、支出和使用情况进行检查，房地产开发企业、商品房预售资金监管账户开户银行及相关单位应当予以配合。 | 本条无修改。 |  |
| 第二十八条 | 第二十六条 房地产开发企业有以下行为之一的，由监管部门责令其限期整改，整改期间暂停其使用预售资金，按有关规定进行处罚，并将其违规行为记入企业诚信档案并纳入人民银行企业信用信息基础数据库：  （一）未按规定使用商品房预售资金的；  （二）未按规定将购房款存入商品房预售资金监管账户的；  （三）隐瞒真实情况，提交虚假材料申请使用预售资金的；  （四）以收取其他款项为名变相逃避监管的。 | 本条无修改。 |  |
| 第二十九条 | 第二十七条 房地产开发企业及相关单位出具虚假证明或者不实资料，造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。 | 本条无修改。 |  |
| 第三十条 | 第二十八条 商品房预售资金监管账户开户银行违反本办法规定，擅自划转重点监管额度资金的，由其上级主管部门责令其改正、追回款项，造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。 | 原第二十八条修改为：**有下列行为之一的由监管部门采取以下措施，首次发现的给予警告，第二次发现的，暂停预售资金监管业务，第三次发现的取消办理商品房预售资金监管业务资格：**  **(一)发放购房贷款的金融机构未将贷款直接转入对应的商品房预售资金监管账户的。**  **（二）有关部门对监管账户进行冻结和扣划扣后，监管银行未及时书面告知监管机构，并将账户被执行资金的数据信息发送至商品房预售资金监管系统并备注司法执行的。**  商品房预售资金监管账户开户银行违反本办法规定，擅自划转重点监管额度资金的，由其上级主管部门责令其改正、追回款项，造成不良后果或者损失的，依法承担相应法律责任。 | 根据住房城乡建设部《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）、《石家庄市住建局关于印发<石家庄市新建商品房预售资金监管办法>的通知》（石住办〔2016〕284号）附件第十四条，参照《天津市人民政府办公厅关于转发市国土房管局拟定的天津市新建商品房预售资金监管办法的通知》（津政办发〔2016〕54号）附件第二十三条进行修改。 |
| 第三十一条 | 第二十九条 监管机构工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 | 本条无修改。 |  |
| 第三十二条 | 第三十条 市辖县商品房预售资金的收存、使用和监督管理，可参照本办法执行。 | 本条无修改。 |  |
| 第三十三条 | 第三十一条 本办法实施后，监管部门可根据房地产开发企业的资质、业绩、信用等因素，逐步建立商品房预售资金分级监管制度。 | 原第三十一条修改为：**本办法实施后，监管部门可根据建筑安装成本及房地产市场状况等因素，适时调整监管比例以及各节点可使用的监管资金拨付比例等预售资金监管方式。** | 参照市十四届政府第63次常务会议纪要第五点“关于调整商品房预售资金监管方式有关问题”的决定并参照《天津市新建商品房预售资金监管办法》（津政发〔2016〕54号）第五条进行修改。 |
| 第三十四条 | 第三十二条 本办法施行前已取得《商品房预售许可证》的商品房项目，按原预售资金监管方式进行监管。2012年9月3日发布的《南宁市人民政府关于印发南宁市商品房预售资金监管办法的通知》（南府发〔2012〕78号）同时废止。 | 原第三十二条修改为：**本办法自发布之日起生效，有效期两年。** | 《南宁市人民政府关于印发南宁市商品房预售资金监管办法的通知》（南府发〔2012〕78号）为市政府规范性文件，由制定机关决定废止。 |

注：划线加粗部分是重新制定后与原《办法》不同的地方。