**长沙市新建商品房预售资金监管试行办法**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为进一步加强商品房预售资金监管，保障购房人的合法权益，根据《城市房地产管理法》（主席令第72号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131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》(建房[2010]53号)有关规定，结合本市实际，制定本试行办法。

**第二条** 自本办法发布之日起，本市行政区域内新办商品房预售许可的项目，其预售资金的收存、使用及监督管理，适用本办法。之前已办理商品房预售许可证的项目，继续按原监督管理办法执行。

**第三条** 新建商品房预售资金监管，遵循政府监管、多方参与、专款专户、专户专存、专款专用的原则。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业进行商品房预售，由购房人按合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等的各种购房款，以及房屋在建工程抵押贷款。

新建商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办妥房屋所有权初始登记后为止。

**第四条** 市住房和城乡建设委员会是本市新建商品房预售资金监管主管部门，负责本办法的组织实施。市房产交易管理中心（拟定名，以下简称监管机构），具体负责新建商品房预售资金的监管工作。

**第五条** 监管机构选择具备资金监管资质的商业银行作为合作银行。房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择监管银行，开立监管账户，并与监管机构、监管银行签订《长沙市商品房预售资金监管协议书》(以下简称三方协议)。一个商品房预售许可证原则上对应申请一个监管账户。

**第六条** 房地产开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》时，购房人将购房款直接存入项目监管账户，监管银行核实缴款信息后收取预售资金并向购房人出具缴款凭证。

购房人申请商品房贷款的，按揭银行应当将贷款直接划转至该套商品房买卖合同注明的监管账户。房地产开发企业申请房屋在建工程抵押贷款的，贷款银行应当将贷款直接划转至该项目对应的监管账户。

**第七条** 新建商品房预售资金监管，分为重点资金监管和非重点资金监管。重点监管资金是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、法定税费和其他相关费用的资金。除此范围以外的是非重点监管资金。重点监管资金标准为项目总预售款的35%。总预售款以预售均价结合规划部门审批的建设项目规模核定。

**第八条** 监管账户内预售资金超过重点监管资金标准后，房地产开发企业可以申请使用非重点监管资金。房地产开发企业使用非重点监管资金的，应当按照三方协议的约定办理拨付手续。

房地产开发企业需要使用重点监管资金的，应当向监管机构提出申请，并如实提供相应资料。监管机构受理房地产开发企业的用款申请后，应当按照本办法的规定进行审核，并对项目形象进度进行现场查勘，符合条件的，出具同意拨付证明和专用付款凭证。监管银行应当及时核对专用付款凭证，依据监管机构的同意拨付证明拨付资金。

**第九条** 重点监管资金应当按照以下资金使用节点和规定的额度申请使用：取得商品房预售许可证1个月后的，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的35%；结构封顶的，累计申请不得超过65%；竣工验收的，累计申请不得超过95%。完成房屋所有权初始登记前，监管账户内的资金余额不得低于重点监管资金的5%。

重点监管资金标准和申请规定额度可由市住建委组织相关专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定，并定期调整公布。

**第十条** 房地产开发企业办妥房屋所有权初始登记后，应当书面告知监管机构，向监管机构申请撤销监管账户的监管。监管机构受理申请并进行核实，向房地产开发企业出具解控证明，不再对其商品房预售资金进行监管，并通知监管银行撤销对监管账户的监管。监管银行方可终止对监管账户资金的监管。

**第十一条** 本试行办法自2016年 月 日起正式施行，有效期2年。