

沈阳市房产局文件

沈房发〔2023〕3号

沈阳市房产局关于印发《沈阳市商品房 预售资金监管办法》的通知

各区、县（市）房产局、住建局，各房地产开发企业、金融机构、各有关单位：

按照住建部工作要求，结合我市房地产市场实际，我局重新修订《沈阳市商品房预售资金监管办法》，经市政府审定同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

沈阳市商品房预售资金监管办法

第一条 为促进我市房地产业良性循环和健康发展，维护商品房买卖双方合法权益，优化商品房预售资金监管，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》《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》《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》《住建部人民银行银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市各区（不含辽中区）城市规划区国有土地范围内，取得预售许可的商品房，在商品房屋所有权首次登记完成前进行销售的，其预售资金收存、支取、使用及监督管理适用本办法。

第三条 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，购房人按照预售合同或者认购协议约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

第四条 本市商品房预售资金监管遵循政府监管、专款专户、全额存入、节点控制原则，监管期限自核发商品房预售许可证开始，至办理商品房屋所有权首次登记后终止。

第五条 市房产局是本市商品房预售资金监管的行政主管部

门，负责全市商品房预售资金监管的日常工作。各区房产局负责本地区商品房预售资金监管的日常指导、监督、检查工作。

第六条 市房产局会同人民银行沈阳分行营业管理部等部门，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，经公开招标，选定可从事预售资金监管工作的银行。

第七条 市房产局应当建立商品房预售资金监管信息系统，与监管银行实现监管信息共享，并通过监管信息系统管理预售资金的收存、支取。

第八条 市房产局与监管银行签订《沈阳市商品房预售资金监管金融服务协议》，监管银行应尽职尽责按照相关规定和合作协议的约定，提供商品房预售资金监管相关金融服务，及时严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等义务。

第九条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，开立“商品房预售资金专项监管账户”（以下简称监管账户），一个《商品房预售许可证》对应一个监管账户。

第十条 市房产局、监管银行、房地产开发企业三方应当签订《沈阳市商品房预售资金监管协议》。协议包括但不限于以下内容：

- （一）协议各方名称、法定代表人、地址；
- （二）监管项目名称、范围；
- （三）监管账户名称、监管账号；

- (四) 预售资金收存、支取方式及支取比例;
- (五) 违约责任;
- (六) 争议解决方式;
- (七) 约定的其他事项。

第十一条 监管项目预售过程中，监管银行及监管账户原则上不得变更。因特殊情况确需变更的，市房产局、监管银行、房地产开发企业应办理解除监管手续。房地产开发企业暂停该项目销售，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，向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行及监管账户变更情况，并将原监管账户内资金全部转入新开立的监管账户，撤销原监管账户后，恢复该项目销售。

第十二条 房地产开发企业在申请商品房预售许可证时，应当将《沈阳市商品房预售资金监管协议》的主要内容在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》上载明。

第十三条 市房产局应将商品房预售资金监管信息在门户网站进行公示。同时《商品房预售许可证》需载明对应的监管银行和监管账户信息，方便购房人查阅，接受社会监督。

第十四条 监管项目预售过程中，房地产开发企业应将购房人支付的定金、首付款、一次性付款等购房款直接存入监管账户，不得存入其他账户。

购房人贷款购房的，房地产开发企业应将监管账户提供给贷款银行或住房公积金中心，做到专户存储，不得存入其他账户。

第十五条 房地产开发企业与购房人通过商品房网签备案系统签订商品房买卖合同，购房人将全部购房款（不含待发放的按揭贷款及分期付款首期款以外的购房款）交存至监管账户后，方可办理商品房买卖合同备案。

第十六条 市房产局对商品房预售资金中的重点监管额度部分实施重点监管。重点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。

商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自主体结构地面正负零的工程节点开始，到完成商品房屋所有权首次登记，达到交付条件所需的各工程节点单位建筑面积费用。该标准由市房产局组织相关专业机构根据不同房屋的建筑结构、用途等因素综合测算确定，并适时调整公布。

第十七条 监管账户内的资金超出重点监管额度部分，房地产开发企业可以自行提取使用。

第十八条 监管账户内重点监管额度部分，房地产开发企业可以按照预售商品房项目中单体建筑的工程建设进度，按节点申请支取预售资金，各节点累计可支取的资金额度=正负零节点重点监管额度-对应节点应留存的监管额度：

（一）十层以下建筑，房地产开发企业可以在主体结构二分之一、主体结构封顶、完成工程竣工验收备案、完成商品房屋所有权首次登记等节点申请提取部分重点监管资金。

（二）十层及以上建筑，房地产开发企业可以在主体结构四

分之一、主体结构二分之一、主体结构四分之三、主体结构封顶、完成工程竣工验收备案、完成商品房屋所有权首次登记等节点申请提取部分重点监管资金。主体结构封顶是指建筑物主体屋面顶板砼完成。

第十九条 房地产开发企业申请支取重点监管额度资金的，应当向市房产局提出申请，按照监管节点提供材料并对材料的真实性负责：

（一）申请表。

（二）委托书及被委托人身份证明。

（三）主体结构工程进度达到四分之一、二分之一、四分之三、封顶节点的，应当提交房地产开发企业、施工单位和监理单位三方出具的工程进度证明。

（四）通过竣工验收的应当提交建设工程竣工验收备案书，完成商品房屋所有权首次登记的应当提交商品房屋所有权首次登记证明。

第二十条 市房产局应自受理房地产开发企业支取资金申请之日起三个工作日内完成审核。对于主体结构工程进度达到四分之一、二分之一、四分之三、封顶节点的，市房产局应当进行现场踏勘，现场踏勘应当在三个工作日内完成。

第二十一条 经审核符合支取条件的，市房产局出具同意划款通知书，以电子文件方式传递给房地产开发企业和监管银行，监管银行依据通知书进行划转。不符合支取条件的，市房产局以

电子文件方式通知房地产开发企业并说明理由。

第二十二条 房地产开发企业支取重点监管额度部分的预售资金应当用于本项目有关的工程建设，包括支付本项目建设必需的人工、材料、机械设备等相关费用，不得挪作他用。

第二十三条 一年内监管账户未发生司法冻结或扣划、税收保全或强制扣缴，以及本办法第二十七条规定情形的，房地产开发企业可凭银行出具的保函，置换部分商品房预售监管资金，保函置换金额不超过重点监管额度的百分之三十。

第二十四条 市房产局可以根据房地产开发企业信用状况及动态监管情况制定提高或降低重点监管额度的办法，每年度评定一次，提高或降低的最大比例不超过重点监管额度的百分之二十。

第二十五条 预售商品房项目满足下列条件之一的，房地产开发企业可以申请免于预售资金监管：

（一）区政府出资采购或建设的回迁安置住房，经区政府同意并出具书面材料的。

（二）已取得建设工程竣工验收备案手续的。

第二十六条 监管账户内资金未达到重点监管额度时，房地产开发企业与购房人解除购房合同的，房地产开发企业可向市房产局申请解除对该部分资金的监管，市房产局通知监管银行解除该部分资金的监管。

监管账户内资金超出重点监管额度后，房地产开发企业与购房人解除购房合同的，由房地产开发企业自行退款。

第二十七条 房地产开发企业有下列行为之一的，市房产局可以暂停拨付预售资金，并责令其限期整改。逾期未整改的，市房产局可以暂停该项目网签资格。情节严重的，市房产局将在门户网站向购房人发出对该企业的购房预警提示。

（一）未按规定将全部房价款存入监管账户的。

（二）以收取其他款项为名变相逃避监管的。

（三）提供虚假资料逃避监管的。

（四）未按规定将重点监管额度部分的预售资金用于本项目有关工程建设的。

（五）开发项目发生建设停工、集体维权等问题，或者存在严重质量问题，可能严重影响后续工程建设的。

（六）其他违反商品房预售资金监管的行为。

第二十八条 当预售项目存在重大风险隐患时，市房产局可会同项目所在区政府采取相应管控监管措施，保障后续工程建设。

第二十九条 各区房产管理部门应当定期检查本行政区域内开发项目的购房款收取情况，发现房地产开发企业违反本办法规定，使用监管账户以外的其他任何账户收取购房款的，应当及时向市房产局报告，经市房产局检查核实的，对违规企业按本办法第二十七条处理。

第三十条 监管银行违反《沈阳市商品房预售资金监管金融服务协议》《沈阳市商品房预售资金监管协议》及未按照市房产局依职权作出的划转资金指令，拒绝、拖延划转监管资金的，市房

产局将责令限期整改。逾期未整改的，市房产局将终止与该监管银行的预售资金监管业务合作，将其违规行为通报银行监管部门。

第三十一条 贷款银行未按规定将购房人的按揭贷款、住房公积金贷款发放至监管账户，不予整改、不配合划转或追缴资金至监管账户的，市房产局将终止与该贷款银行的预售资金监管业务合作，将其违规行为通报银行监管部门。

第三十二条 银行接到市房产局反映房地产开发企业将购房款违规收存至该行账户后，不予整改、不配合划转或追缴资金至监管账户的，市房产局将终止与该银行的预售资金监管业务合作，将其违规行为通报银行监管部门。

第三十三条 市、区房产局工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 辽中区、新民市、法库县、康平县的商品房预售资金监管参照本办法执行。

第三十五条 本办法自公布之日起三十日后施行，有效期五年，原《关于印发〈沈阳市商品房预售资金监管办法〉的通知》（沈房发〔2017〕69号）同时废止。

本办法施行后新办理预售许可进行预售资金监管的，适用本办法。本办法施行前已办理预售资金监管的，适用原办法。

