

长春市商品房预售资金监督管理办法

(2012 年 11 月 15 日长春市人民政府令第 41 号公布 2017 年 10 月 24 日市政府令第 72 号第一次修改, 2020 年 10 月 21 日市政府令第 82 号第二次修改 自 2013 年 1 月 1 日起施行)

第一条 为加强商品房预售资金管理, 维护预售商品房交易双方的合法权益, 根据《长春市城市房地产开发经营管理条例》, 结合本市实际, 制定本办法。

第二条 在本市城市规划区内国有土地上已取得《商品房预售许可证》的建设项目, 其商品房预售资金的存入、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 (以下简称开发企业) 将已取得《商品房预售许可证》的商品房出售给买受人, 买受人所支付的购房款。



第四条 市住房保障和房屋管理部门负责本市商品房预售资金的监督管理工作。

市房地产开发经营管理机构（以下简称管理机构）负责商品房预售资金的日常管理工作。

第五条 商品房预售资金监督管理，遵循专款专户、专款专存、专款专用的原则。

商品房预售资金监管额度按照商品房预售资金的一定比例确定。具体比例及操作程序由市住房保障和房屋管理部门规定，报市人民政府同意后组织实施。

第六条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当确定商品房预售资金的监管银行。

开发企业应当按照一个预售许可申请对应一个账户的原则，在监管银行设立专用账户（以下简称监管账户），并与管理机构、监管银行签订商品房预售资金三方监管协议。

第七条 开发企业在申请《商品房预售许可证》前，应当在预售方案中明确预售资金监管的以下事项：

（一）项目工程建设费用；

（二）项目用款计划；

（三）选定的监管银行,并提交商品房预售资金三方监管协议；

（四）监管账户名称、账号；

（五）涉及的其他情况。

第八条 市住房保障和房屋管理部门在公示《商品房预售许可证》时，应当将监管账户一并公布。

第九条 开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应当将监管账户在商品房销售场所予以公示。

第十条 买受人在购买预售商品房时，应当将购房款直接存入监管账户。开发企业依据买受人提供的监管银行收款凭证为其出具购房票据。

开发企业不得直接收存商品房预售资金。

第十一条 商品房预售资金应当用于该商品房项目的工程建设。

第十二条 开发企业应当按照该商品房项目的工程建设进度，分期申请使用商品房预售监管资金。具体办法由市住房保障

和房屋管理部门规定。

第十三条 开发企业申请使用商品房预售资金时，应当向管理机构提交下列证明材料：

- （一）商品房预售资金使用申请；
- （二）经核验的《房地产开发项目手册》；
- （三）监理单位出具的工程建设进度施工完成证明。

完成商品房工程质量竣工验收及初始登记的，应当提交其证明材料。

第十四条 管理机构应当自收到开发企业商品房预售资金使用申请之日起三个工作日内完成审核。对符合条件的，出具同意使用证明，监管银行据此拨付。对不符合条件的，不予核准使用，并书面说明理由。

第十五条 买受人与开发企业达成退房协议并已办理相关退房手续的，开发企业应当在二个工作日内向管理机构申请解除退房房款部分的监管。

管理机构应当自收到解除退房房款申请之日起三个工作日内核实，并通知监管银行解除对该退房房款部分的监管。

第十六条 开发企业应当将商品房预售资金使用情况及时记入《房地产开发项目手册》，并定期向管理机构备案。

第十七条 违反本办法规定，开发企业直接收存商品房预售资金的，由市住房保障和房屋管理部门责令限期改正，逾期未改正的，暂停该开发企业在本市城市规划区内所有开发项目的商品房预售，将其违法违规行为予以公示，并记入企业信用档案。

第十八条 违反本办法规定，开发企业未按规定使用商品房预售资金的，由市住房保障和房屋管理部门责令限期改正，并可处以违法所得三倍以下但不超过三万元的罚款。

第十九条 监管银行违反本办法规定或者违反商品房预售资金监管协议，擅自拨付商品房预售资金的，承担相应的法律责任。

第二十条 市住房保障和房屋管理部门及其管理机构工作人员在商品房预售资金监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本办法自 2013 年 1 月 1 日起施行。