

# 洛阳市人民政府文件

洛政〔2015〕71号

---

## 洛阳市人民政府 关于印发洛阳市商品房预售资金监管办法的 通 知

各县（市、区）人民政府，市人民政府相关部门，各有关单位：

《洛阳市商品房预售资金监管办法》已经市政府第39次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

洛阳市人民政府  
2015年12月17日

# 洛阳市商品房预售资金监管办法

**第一条** 为加强商品房预售资金的监督管理，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，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》和《洛阳市城市房地产市场管理条例》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 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）依法将其开发的商品房在获得预售许可证后竣工验收备案前出售，由承购人按合同约定支付的定金、预付款、房价款（包括预售商品房按揭贷款）、保证金等各种款项。

本办法所称监管银行（即开户银行），是指与开发企业签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）的银行。

**第三条** 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房预售资金的收支、使用和监督管理工作，适用本办法。

**第四条** 市、县（市）房产管理部门是商品房预售资金监管部门，负责本办法的组织实施。具体履行以下职责：

- （一）负责组织实施商品房预售资金监管工作；
- （二）负责商品房预售资金收支和使用的监督；
- （三）负责《监管协议》的备案工作；
- （四）负责商品房预售资金用款计划的监督工作；
- （五）依法查处开发企业违法收支和使用商品房预售资金的

行为；

（六）协助监管银行核实开发企业在预售资金收支方面的异常行为。

**第五条** 监管银行应当根据本办法的规定，密切配合，共同做好商品房预售资金的监管工作。主要职责是：

（一）按照《监管协议》履行商品房预售资金的监督义务；

（二）协助商品房预售资金监管部门对商品房预售资金的使用进行监督；

（三）负责按照统一标准建立商品房预售资金的收入、支出台帐，并进行日常管理；

（四）配合开发企业做好商品房预售资金收入、使用情况的月报表工作。

**第六条** 商品房预售资金监管期限自核发商品房预售许可证开始，至办理竣工验收备案后止。商品房预售资金应当用于有关工程建设，其中包括购买建筑材料、设备和支付该项目建设的施工进度款、法定税费和依工程进度按比例归还该项目银行贷款，不得挪作他用。

**第七条** 开发企业在申请商品房预售许可证前，应当选择商业银行开户行设立商品房预售资金监管账户，并由双方签订统一格式的《监管协议》。

**第八条** 开发企业应当在《监管协议》签订后 5 日内，将《监管协议》报商品房预售资金监管部门备案。

**第九条** 同一开发企业申请多个商品房预售许可证的，应当依据每个商品房预售许可证的申请范围按幢或多幢分别设立预售资金专用帐户。

**第十条** 开发企业在与承购人签订《商品房买卖合同》前，应将预售资金监管银行及专用帐户明确告知承购人，并有义务协助承购人将预售资金存入商品房预售资金监管银行专用帐户。

承购人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接划入预售资金专用帐户。

**第十一条** 开发企业与承购人签订《商品房买卖合同》后，开发企业凭银行出具的商品房预售资金专用帐户缴款回单等资料，到房产管理部门办理《商品房买卖合同》备案手续。

**第十二条** 监管银行应当按《监管协议》，建立统一标准的商品房预售资金收入、支出台账。

**第十三条** 开发企业应当按月将项目建设完成的形象进度，以及监管银行出具的预售资金收入、支出对账单，报商品房预售资金监管部门。

**第十四条** 开发企业使用商品房预售资金应编制用款计划，用款计划应当按建设工程形象进度或建设工程施工合同约定的付款节点制定。使用商品房预售款应当经该项目的工程监理机构对用款计划的真实性出具证明后，向监管银行申请。监管银行应当在3日内提出用款意见，在拨付款项前将用款意见及用款计划、工程监理机构的证明报商品房预售资金监管部门核实，商品房预

售资金监管部门应当在 2 日内完成核实。

**第十五条** 商品房预售资金监管部门对商品房预售资金的收缴、支出情况和建设工程进度与预售资金使用情况进行动态监管。

**第十六条** 预售商品房经竣工验收合格后，开发企业凭竣工验收备案证书向监管银行申请注销监管帐户，监管银行在与开发企业办理结算手续后，注销其监管帐户。同时，开发企业应将监管银行注销帐户的证明报商品房预售资金监管部门，原《监管协议》自行解除。

**第十七条** 开发企业未按规定使用商品房预售资金、未按规定将预售资金存入商品房预售资金监管账户或以收取其它款项为名变相逃避监管的，一经查实，由房产管理部门责令限期改正。

违反相关法律法规和规章规定的，依照相关法律法规和规章规定予以处罚。

**第十八条** 建设项目的监理单位提供虚假的建设项目工程施工进度证明，造成开发企业因超前超额支取商品房预售资金而影响工程按期竣工的，应承担相应的法律责任。

**第十九条** 监管银行未按《监管协议》约定，擅自拨付、挪用监管资金的，由其上级主管部门责令其改正、追回款项，并承担相应的法律责任。

**第二十条** 商品房预售资金监管部门及其工作人员在商品房预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法

追究责任。

**第二十一条** 本办法自发布之日起施行，有效期5年。

---

主办：市住房城乡建设委

督办：市政府办公室二科

---

洛阳市人民政府办公室

2015年12月21日印发

---

