

上海市行政规范性文件数据库

首页 (Index.aspx) / 行政规范性文件数据库 / 奉贤区住房保障和房屋管理局

文件名称: 上海市奉贤区住房保障和房屋管理局关于加强奉贤区商品房预售资金监管的通知

文件编号: 沪奉房管〔2016〕12号

文件状态: 有效

公布日期: 2016-03-02

施行日期: 2016-03-02

正文

关于加强奉贤区商品房预售资金监管的通知

各有关单位:

为进一步加强我区商品房预售资金监督管理,有效防止商品房交易风险,保障购房人的合法权益,确保预售资金用于商品房项目工程建设,进一步改进和完善监管手段,提高监管水平,增强监管效果,依据《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》、《上海市房地产转让办法》等规定,结合本区实际,通知如下:

一、监管范围

本行政区域内新建商品住宅项目预售资金收存。

二、监管原则

商品房预售资金监管遵循政府指导、银行监管、多方监督、专款专用的原则。

三、监管期限

新建商品住房项目自核发商品房预售许可证开始，至办理房地产初始登记后结束。

四、职责分工

(一) 房地产开发企业

1.房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择本市的商业银行按一次商品房项目预售申请开立一个预售资金监管账户，签订《商品房预售资金监管协议》。

2.开发企业应当在销售现场公示资金监管开户证明、已安装完毕的资金监管专用pos机（机身上贴有统一制作的“提示”语：开户银行、监管账号、“请您不要存入其他账户”），并按《商品房预售资金监管协议》约定落实相关工作。

3.新建商品房预售资金应存入监管账户，开发企业不得另设其他账户收存商品房预售资金。开发企业应当协助买受人将购房款存入监管账户，买受人在网签《商品房预售合同》前，房地产开发企业应出具加盖公章的《关于该商品房项目实行预售资金监管的告知书》（附件），由买受人进行签字确认。

(二) 监管银行

1.监管银行与开发企业签订《商品房预售资金监管协议》，应包括项目名称、幢号、面积、商品房预售资金归集的时间、监管账户、双方的权利义务、违约责任等内容。

2.监管银行指定专人负责预售资金归集的监管工作，严格按照《商品房预售资金监管协议》约定及我区的相关要求开展具体监管事务，落实矛盾、纠纷及突发事件处置措施。

3.定期对监管项目的销售情况进行监督跟踪，及时掌握在售楼盘的销售进度，核查预售资金归集情况，制止不及时归集现象。

(三) 区房管局

1.区房管局应以商品房预售许可为抓手，负责做好预售项目工程形象现场查勘，加强对预（销）售方案、《商品房预售资金监管协议》、预售合同样本的审核，通过抽查、重点检查等方式，督查售楼现场公示情况。

2.区房管局定期向房地产咨询机构获取交易数据，及时掌握销售动态，加大售后监管力度。房地产开发企业不按规定交存预售资金的，经督促未整改的，将其违规行为记入信用档案，并报上级主管部门暂停网上签约备案。

(四) 区金融办

1.区金融办根据备案的《商品房预售资金监管协议》督促监管机构严格履行商品房预售资金监管协议。

2.监管机构违反协议开展资金监管业务或未按协议履行资金监管义务的，区金融办将在年度银行评价体系中予以相应评价，情节严重的将提请银行业监督管理部门加强对其监管。

五、协作沟通机制

1.监管银行加强与区房管局、区金融办的沟通，适时向区房管局、区金融办提供商品房预售资金归集的台账、报表、证明等监管专户的有关材料；区房管局定期向监管银行提供商品房项目的销售进度信息，为监管银行具体开展商品房预售资金归集监管提供依据。

2.区房管局定期将开发企业提供的《商品房预售资金监管协议》报区金融办备案，加强部门间的沟通联系，提高服务意识，建立问题会商机制，及时化解预售资金监管过程中出现的矛盾纠纷。

附件：《关于该商品房项目实行预售资金监管的告知书》

上海市奉贤区住房保障和房屋管理局

上海市奉贤区金融服务办公室

2016年3月2日

附件：

关于该商品房项目实行预售资金监管的 告知书

尊敬的客户：

您所购买的_公司在_开发建设的_商品房项目_幢_号_室已设立了商品房预售资金专用账户。为维护您的合法权益，保障购房资金安全，确保专款专用，请您在购房时将所有购房款存入如下账户：账户名称为：_，开户银行为：_，账号：_。

我已阅读并保证将预售资金全部存入该专户，否则产生的后果由个人承担。


注：本告知书一式两份，一份留存开发企业，一份留存买受人。

开发企业（盖章）：

买受人（签字）：

年月日

上海市人民政府 地址：人民大道200号 邮政编码：200003 联系电话：23111111 网站地图
(<http://www.shanghai.gov.cn/nw2/nw2314/nw42372/index.html>)

沪ICP备：12004267 (<http://www.miibeian.gov.cn>)  沪公网安备：31010102004544号
(<http://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=31010102004544>) 政府网站标识码：3100000044

上海政务服务总客服：12345