**晋城市人民政府**

**驳回行政复议请求决定书**

申请人：闫某

被申请人：晋城市住房和城乡建设局

法定代表人：马阳光 职务：局长

申请人对被申请人未在法定期限内履行商品房预售资金监管工作的法定职责不服，向本机关提出行政复议申请，于2024年7月8日向本机关提出行政复议申请。本机关依法受理后，向被申请人送达行政复议申请书副本及行政复议答复通知书，被申请人在法定期限内向本机关提交了书面答复及证据。经书面审理，现已审结。

申请人称：申请人及以其为维权代表的杨某、常某、焦某、赵某、崔某、吴某、任某、豆某、苏某、司某、候某、欧阳某共13位买受人分别于2020年与山西某置业房地产开发有限责任公司（以下简称“某置业”)签订《协议书》，购买晋城市某云街与某光路交汇处的某二期商铺，并已支付部分购房款，协议约定的交房时间应为2022年12月31日。2023年3月，某置业债权人向晋城市中级人民法院申请对某置业进行破产重整，2023年4月6日，市中院作出(2023)晋05破申1号民事裁定书，裁定受理债权人对某置业提出的重整申请，某置业进入破产重整程序。

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。《城市商品房预售管理办法》第十条规定，商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。该办法第十一条规定，开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。同时，为了避免房地产交易中的违法违规行为以及滥用购房资金的情况，国家发展改革委员会、住房和城乡建设部、人民银行等部门联合制定《房地产资金监管账户管理办法》，旨在建立有效的监管机制，加强对房地产交易中资金使用的监管和管理，确保购房者的资金安全，促进房地产市场的健康稳定发展。该办法规定，房地产开发企业在办理商品房预售许可证前，应与监管机构、监管银行共同签订商品房预售资金监管协议；商品房预售资金监管部门（以下简称监管部门）应当建立全市统一的商品房预售资金监管系统(以下简称监管系统)，实行网上监管，具体监管工作委托下属的房屋产权交易监理中心（以下简称监管机构）实施；房地产开发企业开立的监管账户属于专用存款账户，用于商品房预售资金的收存和支出。具体流程和要求包括：

1.资金监管账户开立要求：开发商或代理机构在销售商品房时，应按规定向指定的商业银行开立专用的资金监管账户。该账户需满足特定要求，如账户名称、开户条件、权限设置等。2.资金监管流程：购房者在购买房屋时，将购房款项通过银行转入资金监管账户，并由银行进行监管。开发商或代理机构只能从该账户提取符合条件的资金，用于购房者的房屋买卖款项。这种监管流程确保了购房款项使用的透明度和合规性。3.账户管理要求：资金监管账户的管理包括账户信息登记、日常运营管理、账户资金监测等方面。银行需加强对资金监管账户的管理和监测，确保账户资金安全，并定期向相关部门报送账户资金情况。4.违规处理措施：对于未按规定开立资金监管账户、挪用或滥用购房款项、提供虚假材料等违规行为，相关监管部门将采取相应的处罚措施，并通报信用信息系统，形成信用记录，以便后续监管和惩戒。《晋城市商品房预售资金监管实施细则》第四条规定，市住房和城乡建设局是本市新建商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责指导和监督全市商品房预售资金监管工作，负责市区内商品房预售资金监管工作。第五条规定，商品房预售资金监管遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。第二十四条规定，当监管项目存在重大风险隐患时，监管部门应全面接管预售监管账户或建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设；监管银行应当积极予以配合。因此，太行置业设立账户收取房屋预售款，没有严格按照上述规定将预售款用于有关的工程建设，导致房屋不能如期交付，严重损害了买受人的合法权益。被申请人作为本市新建商品房预售资金监管的主管部门，对房地产交易中资金使用具有法定的监督管理职责。申请人于2024年4月25日通过中国邮政快递邮寄的方式向被申请人提交《依法履行监管职责申请书》，请求被申请人依法履行监管职责，向申请人公开山西某置业房地产开发有限责任公司某二期项目资金监管账户的开户行、账号，资金流水明细，并对该项目房屋预售款资金流向及用途作出详细说明。被申请人于2024年4月26日签收，至今未向申请人作出书面答复。参照《中华人民共和国行政诉讼法》第四十七条，公民、法人或者共他组织申请行政机关履行保护其人身权、财产权等合法权益的法定职责，行政机关在接到申请之日起两个月内不履行的，公民、法人或者其他组织可以向人民法院提起诉讼。法律、法规对行政机关履行职责的期限另有规定的，从其规定。被申请人应于2024年6月26日之前向申请人作出书面答复，被申请人的行为存在严重的违法情形，侵犯了申请人的合法权益。因此，申请人特依据《中华人民共和国行政复议法》的相关规定，向贵单位申请行政复议，望纠正被申请人的行政行为，维护申请人的合法权益。

综上所述，申请人请求：1.确认被申请人不履行商品房预售资金监管工作的法定职责的行政行为违法；2.责令被申请人依法履行监管职责，向申请人公开山西某置业房地产开发有限责任公司某二期项目资金监管账号的开户行、账号，资金流水明细，并对该项目房屋预售款资金流向及用途作详细说明。

被申请人称：一、山西某置业房地产开发有限责任公司（简称某置业）未针对某二期商铺设立商品房预售资金专用账户，也未办理商品房预售许可证，申请人提出的行政复议请求没有事实依据。依据山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、中国银行业监督管理委员会山西监管局关于印发《商品房预售资金监管办法》的通知（晋建房字〔2011〕318号）第六条规定：“预售人应当将拟预售的商品房建设项目，作为独立的预售资金监管对象（下称“监管项目”），在当地选择受托银行并申请设立商品房预售资金专用账户（下称“专用账户”）。未设立专用账户的监管项目，监管部门不得发放《商品房预售许可证》，不得办理《商品房买卖合同》预售备案。”和第七条规定：“专用账户应以幢为基本单位设立，一个企业有多个预售项目的，专用账户应分别设立。预售资金专用账户名称必须为基本账户＋项目名称，并且预留签章要与专用账户名称一致。监管项目预售过程中，监管银行原则上不得变更。”以及第八条规定：“预售人在申请《商品房预售许可证》前，应当就监管项目的基本情况、监管内容、监管时间、资金使用计划、违约责任等内容与监管银行、监管项目的工程监理单位共同签订商品房预售资金监管协议，并向监管银行提供以下资料：（一）监管项目（按幢或多幢）的工程形象进度表；（二）监管项目各阶段的资金使用计划；（三）监管项目工程预算清册；（四）投标文件、中标通知书；（五）监管银行要求的其它资料。签订商品房预售资金监管协议后，监管银行向预售人预发放专用资金账户账号，用于申请办理监管项目的《商品房预售许可证》。”某二期商铺与某二期住宅楼系不同的独立建筑，某二期商铺的售卖应单独设立商品房预售资金专用账户。由于监管银行向预售人预发放专用资金账户账号是预售人申请办理《商品房预售许可证》的前提，本案中某置业出售某二期商铺前未在在当地选择受托银行并申请设立商品房预售资金专用账户，故某置业针对某二期商铺至今无法申请办理商品房预售许可证，申请人提出的行政复议请求没有事实依据。

二、被申请人作为晋城市商品房预售许可部门负责本行政区域内的商品房预售资金监督管理，也依法履行了自身职责，申请人提出的行政复议请求没有事实依据和法律依据。依据《城市商品房预售管理办法（2004修正）》（建设部令第131号）第四条第三款的规定：“市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门负责本行政区域内城市商品房预售管理。”和依据山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、中国银行业监督管理委员会山西监管局关于印发《商品房预售资金监管办法》的通知（晋建房字〔2011〕318号）第四条第二款规定：“市、县级商品房预售许可部门（以下简称“监管部门”）负责本行政区域内的商品房预售资金监督管理，其主要工作职责是：（一）办理预售人和受托银行监管协议备案；（二）办理商品房预售资金使用计划备案；（三）监督管理预售资金支取；（四）建立房地产开发企业诚信档案，向相关部门提供施工、监理等单位的诚信情况，并定期公示；（五）受理商品房预售资金收缴、使用中违法违规行为的投诉；（六）商品房预售资金监管其他有关工作。”被申请人负责晋城市区域内城市商品房预售管理，同时负责晋城市区域内商品房预售资金监督管理。被申请人针对晋城市区域内商品房预售资金监督管理的主要工作职责范围包括：（一）办理预售人和受托银行监管协议备案；（二）办理商品房预售资金使用计划备案；（三）监督管理预售资金支取；（四）建立房地产开发企业诚信档案，向相关部门提供施工、监理等单位的诚信情况，并定期公示；（五）受理商品房预售资金收缴、使用中违法违规行为的投诉；（六）商品房预售资金监管其他有关工作。申请人系某二期商铺的购买人，并非某二期住宅的购买人，结合山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、中国银行业监督管理委员会山西监管局关于印发《商品房预售资金监管办法》的通知（晋建房字〔2011〕318号）第四条第二款规定的被申请人的六项工作职责可知，其请求被申请人向其公开某置业某二期项目资金监管账户的开户行、账号、资金流水明细，并对该项目房屋预售款资金流向及用途作出详细说明没有法律依据。被申请人曾在2020年、2021年接到多起购房群众的举报举报某置业在未取得《商品房预售许可证》情况下，违法违规收取群众购房款，严重扰乱房地产市场秩序。被申请人也曾调查核实并依法将违法线索移送晋城市城市管理局，建议有权单位依法处罚；同时作出《提示性公告》，提醒广大市民依法购买商品房，不要轻信房地产开发企业的虚假宣传，避免自身合法权益受损；也曾多次约谈太行置业相关负责人，要求该公司依法经营，并加快施工进度，确保尽早交房；更向市行政审批服务管理局发函，请求暂停办理某置业所有开发项目的行政审批事项，督促某置业尽快限期整改。但某置业违法违规经营，盲目扩张建设，内控和风险意识欠缺，加上资金链断链等原因，导致开发的多个房地产项目停工烂尾，房屋无法交付，且现有资产不足以清偿到期债务，严重资不抵债，导致陷入破产境地。2023年3月22日，债权人某国际信托股份有限公司（以下简称＂某国际信托公司＂）以某置业不能清偿到期债务为由，向市中院申请对其进行破产重整。市中院于2023年4月6日作出（2023）晋05破申1号民事裁定书，裁定受理某国际信托公司对某置业提出的重整申请。同日指定某置业清算组担任某置业管理人，被申请人担任清算组、管理人核心成员之一。被申请人在管理人的领导下，在市中院的监督指导下，严格按照《企业破产法》的相关规定履行职责，全力做好与重整程序相关的各项工作，最终在2024年4月10日，市中院依法裁定批准重整计划草案并终止某置业重整程序。目前，被申请人在管理人的领导下正在积极推进重整计划草案的落地实施。故被申请人作为晋城市商品房预售许可部门负责本行政区域内的商品房预售资金监督管理，也依法履行了自身职责，申请人提出的行政复议请求没有事实依据和法律依据。

三、申请人在《行政复议申请书》中涉及的《房地产资金监管账户管理办法》经检索查无此规定；《晋城市商品房预售资金监管实施细则》系2022年6月2日颁布实施，对本案不具有溯及力。经过网上公开法律法规检索，申请人在《行政复议申请书》中涉及的《房地产资金监管账户管理办法》经检索查无此规定。2022年6月2日，市住房和城乡建设局、中国人民银行晋城市中心支行、中国银保监会晋城监管分局三家单位联合制定了《晋城市商品房预售资金监督管理实施细则》，该细则自2022年6月5日起施行，有效期5年。申请人引用《晋城市商品房预售资金监管实施细则》对本案无溯及力。

综上所述，某置业未针对某二期商铺设立商品房预售资金专用账户，也无法针对某二期商铺申请办理商品房预售许可证；被申请人作为晋城市区域内城市商品房预售管理机关，同时负责晋城市区域内商品房预售资金监督管理，依法履行了自身职责，但申请人作为某二期商铺购买人要求公开某置业某二期项目资金监管账户的开户行、账号、资金流水明细，并对该项目房屋预售款资金流向及用途作出详细说明的请求于法无据，故申请人提出的行政复议请求没有事实依据和法律依据，望贵政府在查明事实基础上，依法决定驳回申请人的行政复议请求。

经审理查明：申请人于2020年3月23日与山西某置业房地产开发有限责任公司（以下简称：某置业）签订两份《协议书》，约定购买晋城市某云街与某光路交汇处的某二期项目B区1层16号、18号（房屋用途为商业），房屋交付时间为2022年12月31日，并已支付部分购房款。

被申请人于2020年5月12日向晋城市城市管理局发出《关于对某置业违规销售商品房的行政处罚建议书》（晋市建房罚建字〔2020〕2号），其中包含案涉项目。

2022年1月26日，被申请人向某二期全体购房业主发出《提示性公告》，就已取得《商品房预售许可证》情况及资金监管账户进行了公示、提示。

2024年4月25日，申请人通过EMS（单号：1108653858078）向被申请人邮寄《依法履行监管职责申请书》。物流显示，4月26日被申请人签收。

申请人预购买的座落于晋城市某云街与某光路交汇处的某二期项目B区1层16号、18号的房产，未设立商品房预售资金专用账户、未取得《商品房预售许可证》。

另查明：被申请人于2020年6月8日向晋城市城市管理局发出《关于对某置业违规销售商品房的行政处罚建议书》（晋市建房罚建字〔2020〕6号）、2021年6月25日向晋城市城市管理局发出《关于对某置业违规销售商品房的行政处罚建议书》（晋市建房罚建字〔2021〕8号）、2021年11月12日向晋城市行政审批服务管理局发出《关于暂停办理山西某置业房地产开发有限责任公司开发项目审批事项的函》（晋市建房函字〔2021〕145号）,就太行置业违规销售商品房行为进行监管。

2020年3月15日，被申请人约谈某置业法定代表人吴彤，就某置业违规销售商品房等行为进行了监管。

本机关认为：《城市商品房预售管理办法》第六条规定，商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。第十条规定，商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、中国银行业监督管理委员会山西监管局关于印发《商品房预售资金监管办法》的通知（晋建房字〔2011〕318号）第六条规定预售人应当将拟预售的商品房建设项目，作为独立的预售资金监管对象（下称“监管项目”），在当地选择受托银行并申请设立商品房预售资金专用账户（下称“专用账户”）。未设立专用账户的监管项目，监管部门不得发放《商品房预售许可证》，不得办理《商品房买卖合同》预售备案。本案中，某置业就申请人预购买的座落于晋城市某云街与某光路交汇处的某二期项目B区1层16号、18号的房产，未设立商品房预售资金专用账户、未取得《商品房预售许可证》，尽管被申请人有依法对预售商品房资金专用账户进行监管职责，却无法对不存在的商品房预售资金专用账户进行监管。

被申请人在2020年、2021年对某置业未就案涉房产项目设立商品房预售资金专用账户、未取得《商品房预售许可证》情况下收取群众购房款的违法行为分别采取了将违法线索移送晋城市城市管理局并建议行政处罚、在被申请人官网及微信公众号公布《提示性公告》、约谈某置业法定代表人等方式，履行监管职责。

综上，被申请人在行政复议受理前已经履行法定职责。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条的规定，本机关决定：

驳回申请人的行政复议请求。

如对本复议决定不服，申请人可在收到复议决定书后十五日内向阳城县人民法院提起行政诉讼。

 二〇二四年九月十日