

咸宁城区商品房预售资金监管实施细则

（征求意见稿）

为贯彻落实《关于印发〈咸宁城区商品房预售资金监管办法〉的通知》（咸建发〔2022〕62号，以下简称《办法》）要求，进一步明确和细化咸宁城区商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，结合咸宁城区实际，制定本实施细则。

一、适用范围

1. 在咸宁城区范围内（咸宁城区是指咸安区行政区划），经批准预售的商品房项目，其商品房预售资金的缴存、拨付使用和监督管理，应当按照《办法》及本实施细则规定，接受商品房预售资金监管。

2. 本细则所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，由购房人按照商品房认购协议和商品房买卖合同约定支付的全部购房款项，包括定金、首付款、一次性付款、分期付款、银行按揭贷款和住房公积金贷款等。

二、工作分工

1. 咸宁市住房和城乡建设局（以下简称：市住建局）具体负责咸宁城区商品房预售资金监管工作，督促检查商品房预售资金监管实施情况；建立咸宁城区商品房预售资金监管

系统，对商品房预售资金实施信息化管理。

2. 中国人民银行咸宁市中心支行（以下简称人行咸宁中心支行）负责指导商业银行做好预售资金监管账户管理工作。

3. 中国银行保险监督管理委员会咸宁监管分局（以下简称：咸宁银保监分局）负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查，依法对商业银行有关违法违规行为进行调查处理。

4. 合作银行负责本行商品房预售监管工作的协调统筹、指导工作，落实《办法》和本细则的规定，具体包括签订和履行《商品房预售资金监管金融服务协议》（以下简称金融服务协议）的约定，组织并监督本行资金拨付、按揭贷款发放、监管账户资金来源和类别的核实等业务工作，落实监管账户账务等数据共享，确保监管账户数据准确及时、资金安全，并对合作银行在其建立的监管银行名录中确定的商品房预售资金监管银行（以下简称监管银行）违规违约行为负责。负责本行业务管理系统与商品房预售资金监管系统进行对接，确保监管信息实时传输，数据信息共享。

5. 监管银行应当接受合作银行的工作指导和监督，落实《办法》和本细则的规定，签订和履行《商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）的约定，开展商品房预售资金监管业务。具体包括负责开户、财务管理、按规定拨付预售资金、每月对监管账户进行对账、核查银行业务系统与预售资金监管系统数据异动情况、及时上报房地产开发企业违

规违约行为和监管账户被人民法院冻结、执行划扣情况等工作。

三、招标确定合作银行

1. 市住建局会同人行咸宁中心支行、咸宁银保监分局综合商业银行资信状况、经营状况、监管能力、服务水平、网络技术条件等因素，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。

2. 市住建局与中标的合作银行签订金融服务协议，合作银行向市住建局提供本行承办预售资金监管业务的监管银行名录，市住建局统一建立监管银行名录库，对监管银行名录库实施动态管理，并在市住建局官方网站对监管银行进行公示，未经公示的商业银行不得从事预售资金监管业务。

3. 合作银行招标服务期为 3 年，市住建局每年会同人行咸宁中心支行、咸宁银保监分局对合作银行的预售资金监管工作进行综合考评，如考评不合格的，市住建局有权终止金融服务协议。

四、确定监管额度

市住建局根据本地商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及交付使用条件等因素测定监管额度，一般按照本地商品房项目建设工程造价加 20% 区内配套费用确定监管额度。咸宁城区商品房项目建设工程造价具体标准由市建设工程造价管理部门制定并动态公布。

五、监管账户开立及公示

1. 房地产开发企业可自主选择监管银行名录库内的银

行作为监管银行，并在申请商品房预售许可证前，与市住建局、监管银行三方共同签订监管协议，内容应当包括商品房预售资金监管账户名称、账号、监管的项目范围、监管额度、商品房预售资金的缴存和使用方式、违约责任、争议解决方式等内容。

2. 房地产开发企业签订监管协议时，应当向市住建局提供以下资料：

- (1) 施工合同及建筑材料、设备购销合同等；
- (2) 工程进度、工程款支付情况表和资金使用计划；
- (3) 项目成本预算书。

前款第一项规定的资料发生变更的，房地产开发企业应当自变更之日起 15 个工作日内提供变更后的有关资料。

3. 进入预售环节的房地产项目按照一个预售许可证对应一个账户的原则开设商品房预售资金监管账户（以下简称预售资金监管账户）。各商业银行不得为房地产开发企业设立除预售资金监管账户以外的其他收存预售资金的账户。预售资金监管账户不可支取现金，不得办理除查询以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户。房地产开发企业不得自行设置预售资金监管账户共管方，监管账户印鉴只能留存房地产开发企业行政公章或企业财务专章、企业法定代表人签名章，不得留存其它债权人、股东方等其它任何单位的公章和私章。监管银行应当按本条规定履行监管职责。

4. 预售资金监管账户名称、账号信息应当在《商品房预

售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及市住建局门户网站进行公示。

5. 预售资金监管账户原则上不得变更，但因特殊情况确需变更监管银行或监管账号的，房地产开发企业应与原监管银行达成一致意见，提出书面申请，经市住建局同意。变更时，应解除原三方监管协议，签订新的三方监管协议。变更后，房地产开发企业、原监管银行须将原预售资金监管账户的结余资金转入新的预售资金监管账户，房地产开发企业按程序办理《商品房预售许可证》证载信息的变更，同时在市住建局门户网站、销售现场公示预售资金监管账户变更情况。变更期间，该账户对应预售许可范围内的商品房不得销售，市住建局暂停相关房屋的网签备案和预售资金拨付。

六、预售资金缴存

1. 房地产开发企业应当将预售资金监管账户作为预售商品房购房款项收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非预售资金监管账户作为购房款收款账户。

2. 经市住建局同意，用已取得预售的商品房抵本项目工程建设款项的（含材料款、设备款等），房地产开发企业必须与相关单位办理结算手续并提供相关单位开具的税务发票，并按程序办理以房抵款手续。工抵房屋可直接网签备案至相关单位名下。原则上，以房抵工程建设款项的情形不得超过批准预售面积的 10%。

3. 购房人申请按揭贷款或公积金贷款，按揭贷款银行

或公积金中心必须将贷款直接拨付到对应的预售资金监管账户。

4. 按揭贷款银行必须在完成商品房买卖合同备案手续后办理按揭贷款，严禁使用未备案的商品房买卖合同办理按揭贷款。

七、预售资金使用

1. 商品房预售资金监管实行专户专存，专款专用。商品房预售资金原则上用于与预售楼栋相关的项目建设，包括购置本预售楼栋必需的建筑材料、设备，支付主体结构及相应配套设施建设工程进度款、劳务费用、法定税费、管理费用等项目建设相关支出。预售资金监管账户中监管额度内的资金必须用于与预售楼栋有关的工程建设。

商品房预售资金在商品房项目完成不动产首次登记前，商业银行不得擅自划扣；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

以本项目的土地、在建工程等资产作为抵押物获得开发贷款的，发放的开发贷款资金必须用于本项目建设，优先用于工程建设。

2. 商品房预售资金按开发项目工程建设进度进行拨付，项目取得预售许可至主体结构封顶前，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 50%；主体结构封顶的，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 40%；外墙装修完毕、脚手架拆除的，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 30%；取得建筑工程竣工验收报告（五方主体验收）的，预售资金监管

留存比例不低于监管额度的 20%；水、电、气已报装，签订相应安装（施工）合同的，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 10%；水、电、气已完成安装的，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 7%；取得竣工验收备案的，预售资金监管留存比例不低于监管额度的 5%；完成不动产初始登记的，预售监管账户可不留存资金。

对于出现风险隐患的预售商品房项目，可根据风险防控需要将该项目商品房预售资金纳入重点监管。

3. 商品房预售资金实行全程监管，预售资金监管账户内的资金未经市住建局批准，不得拨付。

4. 房地产开发企业需要使用预售监管资金的，应当向市住建局提出书面申请，并提供相应的资料：

（1）商品房预售资金使用申请书；

（2）申请施工进度款的，提供工程建设合同、增值税专用发票及监理单位出具的施工进度资料；

（3）申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同等能够证明用途真实性的材料；

（4）申请设计、监理等相关费用的，提供相关合同或者缴费证明；

（5）申请法定税费的，提供相关通知证明；

（6）申请偿还房地产开发贷款的，提供银行借款合同、借据、已发放的贷款金额、未发放贷款余额、还款需求证明及已发放贷款用于本项目建设、用于与预售楼栋相关工程建设的证明等能够证明用途真实性的材料；

(7) 申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明；

(8) 上次用款拨付凭证。

5. 市住建局受理房地产开发企业的预售资金使用申请后，在3个工作日内按照《办法》和本实施细则的规定以及监管协议的约定进行审核，对符合条件的，出具《商品房预售资金使用核准意见书》，预售资金监管银行按照《商品房预售资金使用核准意见书》办理商品房预售资金拨付手续，并在1个工作日内将资金拨付到指定账户。

6. 特殊情形的预售资金使用。

(1) 以房抵工程款的，工抵房销售变现时，按照《办法》的规定，销售资金应进入监管账户，相关款项拨付时应提供申请资料，经审批后拨付，不受拨付节点及留存比例限制。

(2) 被市城区房地产项目维稳领导小组办公室纳入历史遗留问题化解的项目、多次出现群访被有关部门督办的重点维稳项目、涉及应急支付农民工工资的项目，因保交楼、保稳定工作需要，审批拨付资金时，不受拨付节点及留存比例限制。纳入历史遗留问题化解的项目，由牵头包保单位负责核实，出具相关意见，经市城区房地产项目维稳领导小组或领导小组办公室审批，可从项目预售资金监管账户中申请保交楼资金，相关资金由牵头包保单位负责监督专款专用。多次出现群访被有关部门督办的重点维稳项目，经市城区房地产项目维稳领导小组或领导小组办公室审批，相关资金专

款用于项目工程建设。涉及应急支付农民工工资的项目，由人社部门出具相关意见，相关资金直接拨付至农民工工资专户。

7. 房地产开发企业有下列情形之一的，市住建局出具不予拨付通知书并说明理由：

(1) 申请资金超出留存比例的；

(2) 实际用途、收款单位与合同约定不符的；

(3) 未按照规定将商品房预售资金全部存入监管账户的。

8. 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同，需退还已交纳购房款的，若预售资金监管账户余额超过留存比例，由房地产开发企业申请从预售资金监管账户中退还相应款项至购房人；若预售资金监管账户余额低于留存比例，原则上，由房地产开发企业自行结算退款。

9. 预售资金应由预售资金监管账户直接拨付至与房地产开发企业签约的施工、设备供应、材料供应、监理等单位，非必要不得由房地产开发企业代转代付。

10. 监管银行应严格按照监管协议做好预售资金监管账户监控，发现房地产开发企业存在违规挪用预售资金问题的，应立即停止拨付并立即向市住建局报告；市住建局要及时约谈房地产开发企业核实情况，并根据实际情况处置。

八、解除监管

房地产开发企业完成预售许可范围内房屋的不动产首次登记，物业服务企业完成共用部位、共用设施设备的承接

查验工作，按规定移交承接查验资料并签订物业承接查验相关手续后，方可向市住建局提交申请解除预售资金监管的相关资料，经核实情况属实的，市住建局出具《解除监管通知书》，预售资金监管银行凭《解除监管通知书》撤销对该预售资金监管账户的监管。

九、法律责任

1. 房地产开发企业有下列行为之一的，由市住建局按照本办法的规定和预售资金监管协议的约定，责令限期改正，暂停其预售监管资金拨付；逾期不改正的，关闭该项目商品房买卖合同网签权限，并按照有关规定予以处理，同时记入房地产开发企业信用档案，向社会公示：

（1）未将预售资金监管账户信息在销售现场进行公示的；

（2）未按照规定将购房款直接存入预售资金监管账户的；

（3）未按照规定使用商品房预售资金的；

（4）串通施工单位、监理单位提供虚假证明违规支取、挪用预售监管资金的；

（5）预售资金被集团公司抽调的。

2. 监管银行违反《办法》和本实施细则的规定或商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付预售监管资金的、未及时将按揭贷款直接发放至预售资金监管账户的、擅自扣划预售资金监管账户内资金的，负责追回款项，无法追回的依法承担相应赔偿责任；市住建局可依据约定解除合作关系，并将

其违约行为通报金融主管部门；金融主管部门发现商业银行违法违规行为的应及时依法处理。

3. 监管部门工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

4. 房地产开发企业作为商品房建设主体，应当承担由于盲目投资、非法集资、违法违规经营、挪用预售资金引发的工程项目烂尾、逾期交房等产生的经济、法律责任。施工单位、材料及设备供应单位、监理单位等出具虚假资料协助房地产开发企业套取预售资金的应承担相应经济、法律责任。

十、附则

本实施细则自印发之日起施行，有效期至《咸宁城区商品房预售资金监管办法》（咸建发〔2022〕62号）有效期结束止。