

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）
中国人民银行安康市中心支行
中国银行保险监督管理委员会安康监管分局

文件

安住建发〔2022〕56号

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）
中国人民银行安康市中心支行
中国银行保险监督管理委员会安康监管分局
关于印发《安康市商品房预售资金
监管办法》的通知

各县区住建局、高新区不动产登记管理局、高新区住房和城乡建设局、恒口示范区（试验区）住房和城乡建设局、瀛湖生态旅游区规划建设局、房产事务中心、公积金中心、人行各县支行、各商业银行安康（市）分行、各房地产开发企业：

现将《安康市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请遵照执行。

安康市住房和城乡建设局
(市人民防空办公室)

中国人民银行安康市中心支行

中国银行保险监督管理委员会安康监管分局

2022年9月26日

安康市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我市商品房预售资金监管，有力保障预售商品房工程建设，维护当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，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》和住建部、人民银行、银保监会《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）等法律、法规和有关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存、支取及其监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，系指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发建设商品房在取得预售许可之后、竣工备案之前预售给购房人，由购房人按商品房预售合同约定支付的全部购房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等资金。

第四条 预售资金监管遵循专户存储、专款专用、全程监管、节点控制、多方监督的原则。

预售资金监管期限，自商品房取得预售许可证之日起，至完成国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记后终止。其中，全装修商品住房需按合同约定完成装修工程后方可终止。

第五条 安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）负责全市商品房预售资金监管的监督指导工作，建设商品房预售资金监管服务平台，制定《商品房预售资金监管协议书》示范文本；组织实施中心城区范围内（不含高新区）商品房的预售资金监管

工作。

中国人民银行安康市中心支行负责指导商业银行做好监管账户管理工作，指导预售资金监管银行做好预售资金监管账户的开立、变更和撤销工作；中国银行保险监督管理委员会安康监管分局负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

各监管银行负责商品房预售资金收支、使用等活动的监管。具体负责监管账户的开设、撤销；预售资金的收存及拨付；建立商品房预售资金缴存、支出台账，报送预售资金收支情况；及时报告违规支出、使用预售资金等行为。

各县（市、区）房地产行政主管部门（以下称为监管部门）具体负责辖区内预售资金监管工作。各县（市、区）政府（管委会）负责加强组织保障，强化对商品房工程建设情况的监测预警，妥善处置相关矛盾纠纷，确保辖区内预售资金监管安全有效。

各级监管部门可以委托本辖区房屋交易管理机构承担预售资金监管专用账户的设立、《商品房预售资金监管协议书》的变更、撤销，预售资金交存、使用情况的监控、进度节点核实等日常事务性工作。

第六条 市住建局负责建立全市统一的商品房预售资金监管服务平台（以下简称监管服务平台），以建设工程规划许可证确立的商品房项目为单位，与商品房预售许可、预售合同网签备案、房地产信用信息管理等系统共享信息，实现预售款监管网络化、自动化。

第二章 专用账户的设立及监管协议的签订

第七条 商品房预售资金监管银行由房地产行政主管部门会

同金融管理部门通过公开招标确定。招标行为严格按照中华人民共和国《招标投标法》和《招标投标法实施条例》的有关规定执行，由招标人具体组织实施。

投标的商业银行需具备以下基本条件：

（一）在我市行政区域内设有营业网点，承诺遵守我市预售款监管规定的分行级及以上的商业银行；

（二）具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力、承担预售款监管风险的能力；

（三）近3年内未发生金融风险及重大违约事件；

（四）网络技术条件能够与监管服务平台兼容对接并实时传输资金出入账信息。

第八条 通过招投标程序完成中标的商业银行应通过市、县住建部门门户网站进行公示，公示时间为7日，公示期满无异议的，与住建部门签订商品房预售资金监管服务协议。公示期满后一年内未签订商品房预售资金监管服务协议的，须重新通过招标取得预售资金监管资格。

第九条 开发企业申请商品房开发项目预售许可前，应在中标的监管银行中选定当地对应的综合性支行开设预售资金监管账户。一次预售许可申请设立对应一个监管账户。商品房预售资金监管账户标准名称为：XXX有限公司加“XXX项目预售资金监管专户”字样，多次申请多个账户的，名称用“XXX项目XXX楼栋预售资金监管专户”字样。

监管账户不得支取现金、不得开设网银转账等非柜台支付功能、严禁归集其他性质的资金。监管银行应设立监管登记台账，记录预售资金收存、支取等情况。

第十条 开发企业申请商品房开发项目预售许可前，应与监管部门、监管银行签订三方《商品房预售资金监管协议书》。在申请商品房预售许可时，按规定提交的商品房预售方案应当包括以下预售资金监管内容：

- （一）三方签订的《商品房预售资金监管协议书》；
- （二）商品房预售资金监管诚信承诺书。

第十一条 签订《商品房预售资金监管协议书》，房地产开发企业应向监管部门、监管银行提供以下资料：

- （一）监管项目工程预算清册、建设施工及工程监理招投标文件、中标通知书；
- （二）工程形象进度表；
- （三）商品房预售资金使用计划；
- （四）施工合同及建筑材料、设备购销合同；
- （五）项目获得了银行发放开发贷款的，需提供开发贷款合同、分期还款协议等项目贷款资料；
- （六）其他必要材料。

第十二条 监管账户一经设立，原则上不允许变更。如确需变更，应由监管部门、开发企业、监管银行三方协商同意后解除原监管协议，同时按要求重新签订监管协议，将原资金账户中的预售资金全部转入变更后的资金账户，并报监管项目所在地房地产行政主管部门备案，留存相关资料备查。变更期间，开发企业应暂停监管项目销售活动。

商品房预售合同约定的集中交付期限届满后，开发企业须持预售商品房集中交付备案等资料向监管部门申请解除预售资金监管，监管部门确认通过后，监管服务平台解除相应的预售资金

监管。

第十三条 开发企业预售商品房时，应当在商品房销售现场公示三方监管协议文本、监管银行、监管账户以及属地监管部门监督举报电话等内容，并在《商品房预售合同》中明确告知购房人商品房预售资金缴存专用账户信息和风险提示。

第三章 预售资金的收存

第十四条 商品房预售资金由购房人凭预售资金缴款通知单，通过银行账户转账、同名网银账户转账或售楼现场 POS 机收单方式直接存入监管账户，开发企业不得直接收取或另设账户收存预售资金，不得以其他任何形式违规收取或者代缴预售资金。监管银行应在商品房销售现场设置银联 POS 机，以方便购房人将购房款直接存入预售资金监管账户。

第十五条 购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由贷款银行或住房公积金管理部门委托银行在贷款发放后直接划转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

第十六条 开发企业申请办理商品房买卖合同登记备案时，应以栋为单位，按套提供由预售资金监管银行提供的入账证明，预售资金缴存入账后，监管银行应将入账信息即时传输至商品房预售资金监管服务平台，平台确认首付款或一次性付款足额到账后进行登记备案，预售资金未进入监管账户的，不得办理商品房买卖合同登记备案和按揭抵押登记手续。

第四章 预售资金的支取

第十七条 商品房预售资金的使用由监管银行按照三方协议约定进行审核，重点监管资金在项目竣工验收备案前，只能用于支付本项目的工程款、建筑材料、全装修商品住房项目装修费

用、配套设施、设备等款项、法定税费和银行贷款。房地产开发企业可在预售资金中提取10%用于监管项目的管理、办公支出。开发企业申请提取预售资金监管额度以外的资金，监管银行应即时办结，提取款项可由监管银行直接划拨至开发企业其他非监管账户。

第十八条 商品房预售资金按照专款专用原则，实行分阶段、按比例动态监管，重点监管资金额度为项目预售总额的40%，预售总额以开发企业办理预售许可时报备的预售总价核定。如按照以上标准测算后的监管额度低于该建设工程的总造价，重点监管额度为该预售项目完成全部建设工程的总造价，具体在三方监管协议中予以明确。

第十九条 监管部门根据房地产开发企业的资质和诚信记录、施工情况等，对商品房预售资金实施分级监管。

对具有房地产企业开发一级资质、上年度安康市房地产企业信用等级“AAA”、“AA”、“A”的房地产开发企业（母公司全资控股的可以母公司开发资质为准），所开发项目的重点监管资金比例可分别下调15%、10%、8%；对上年度安康市房地产企业信用等级为“CCC”、“CC”、“C”级的房地产开发企业，在建在售项目的重点监管资金比例分别上调8%、10%、15%；经核实停工6个月以上问题项目，预售资金实行全额度监管。

下调监管资金留存比例后，开发企业在商品房预售及预售资金监管过程中存在违法违规行为，经调查属实的，即恢复原监管资金留存比例。

第二十条 支取重点监管额度内的预售资金，在预售商品房达到下列工程建设进度节点时，应当满足相应的资金余额要求：

(一)取得《商品房销(预)售许可证》的,资金余额应当不低于监管额度的百分之七十;

(二)按地上建筑层数,完成规划地上建筑层数主体结构工程一半的,资金余额应当不低于监管额度的百分之六十;

(三)完成主体结构封顶,资金余额应当不低于监管额度的百分之五十;

(四)完成主体结构验收及内外装饰装修,资金余额应当不低于监管额度的百分之二十;

(五)完成商品房建设工程并联合竣工验收合格,资金余额应当不低于监管额度的百分之八;

(六)完成国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记且商品房集中交付的,可以申请支取剩余资金。

第二十一条 项目建设进度到达相应节点后,开发企业可提交预售资金监管协议和资金使用节点备案申请表,施工、监理单位的书面证明材料和施工现场照片等项目进度证明材料,向监管部门申请资金使用节点备案。监管部门应当在3个工作日内完成资金使用节点进度核实备案工作。

第二十二条 房地产开发企业申请使用商品房预售资金,原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用时间节点向监管银行提交申请,并根据用款事项提供以下资料:

(一)商品房预售资金使用申请书;

(二)资金使用节点备案表;

(三)用于支付工程款、人工费用的,提供工程建设合同及工程监理机构出具的施工进度证明;

(四)用于支付工程建设必须的建筑材料、设备款项的,提

供与供应商签订的购销合同；

（五）用于支付工程设计、监理或缴纳税费的，提供合同或缴税（费）申报表；

（六）其他必要材料。

首次拨款后，再次申请用款，应当提交上次申请用款事项的收款票据。

第二十三条 监管银行受理房地产开发企业使用商品房预售资金申请后，应结合工程施工等实际情况严格审核。对符合条件的，且在监管部门备案资金使用的节点内，自申请之日起2个工作日予以批准并将资金划转给与开发企业签订合同的相关当事人，不得将款项打入开发企业的账户。

第二十四条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同时，预售资金未达到重点监管资金额度，由监管银行审核后按原支付途径，将资金退回原付款人的银行账户；预售资金达到重点监管资金额度，由开发公司与购房人自行结算。

第二十五条 开发企业取得预售许可证后因商品房销售不畅等原因导致预售资金未能达到监管节点余额额度的，经监管部门核实后，可根据建设需要批准支取部分预售资金用于工程建设。

第二十六条 预售商品房有下列情形之一的，监管银行不得准予支取预售资金：

（一）预售资金未达到重点监管额度，开发企业要求支取用于非工程建设的款项；

（二）工程建设进度节点未达到本办法第二十条规定情形之一；

(三)开发企业直接截留预售资金或转入其他账户且未按要求整改到位;

(四)收款单位与申请款项用途不符的;

(五)预售资金超过重点监管额度,开发企业申请用于与购房人解除商品房预售合同时退房的结算退款。

(六)其他不应批准用款的事项。

第五章 监督管理

第二十七条 市住建局应当加强监管服务平台的监测和随机抽查,并将各县区政府(管委会)预售资金监管工作纳入年度考核事项;监管部门应当及时核查资金异动情况,受理咨询投诉,会同综合执法部门依法处置违规行为,并公开披露。

各县区政府(管委会)应当指定相关部门加强辖区内商品房工程建设情况监测预警,妥善处置相关矛盾纠纷。

第二十八条 监管银行收到人民法院对商品房预售资金监管账户采取保全、执行措施的法律文书的,应按照最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》(法【2022】12号)精神执行,并及时告知预售资金监管部门。

第二十九条 房地产开发企业、监管项目的工程监理企业有下列情形之一的,由监管部门责令其限期整改,整改期间暂停预售资金拨付及预售商品房网签备案系统使用权限,情节严重或造成严重后果的,依法查处:

(一)不将预售资金存入预售资金监管账户的;

(二)提供虚假材料申请开设资金账户,骗取预售资金、擅自截留挪用预售资金的;

(三)设立虚假预售资金监管账户逃避监管或者违规使用预售资金的;

对逾期未整改到位的,按照相关规定,由监管部门通报批评,计入不良信息档案,纳入安康市信用信息平台公开披露并抄送企业总部。

房地产开发企业有其他违反商品房预售资金监管规定行为的,按照相关规定依法查处。

第三十条 监管银行违反预售资金监管金融服务协议约定及预售资金三方监管协议约定的,监管部门按照监管协议要求监管银行整改,并视情况按照有关规定移交金融主管部门处理,整改期间市住建局暂停其承接新的商品房预售资金监管业务。超前超额支付商品房预售资金,导致工程无法竣工的,除承担相应经济责任外,三年内不得在安康市范围内承担商品房预售资金的监管业务,住房公积金管理部门暂停与其合作关系,并予以公开通报。

第三十一条 贷款银行未按相关规定将承购人的商业贷款、住房公积金贷款发放至监管账户,由此造成监管账户资金不足以完成工程建设而停工6个月以上的,住房公积金管理部门暂停与其合作关系,并由监管部门及时向社会公开通报。

第三十二条 勘察、设计、施工单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规支取预售资金的,由房地产行政主管部门依法追究相关责任。

第三十三条 监管部门、监管银行及其工作人员在商品房预售资金监管工作中滥用职权、玩忽职守、弄虚作假、泄露工作秘密的,由有关国家机关依法给予处分,构成犯罪的,依法追究刑

事责任。

第六章 附则

第三十四条 本办法由市住房和城乡建设局(市人民防空办公室)负责解释。

第三十五条 开发企业开发建设的保障性住房、人才公寓、拆迁安置项目和建筑区划内按规划配建的停车位不执行本办法。

第三十六条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行,有效期至 2027 年 10 月 1 日止。原安康市住房和城乡建设局、中国人民银行安康市中心支行、中国银行保险监督管理委员会安康监管分局联合印发的《安康市商品房预售资金监管办法》同时废止。