

晋城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

文件

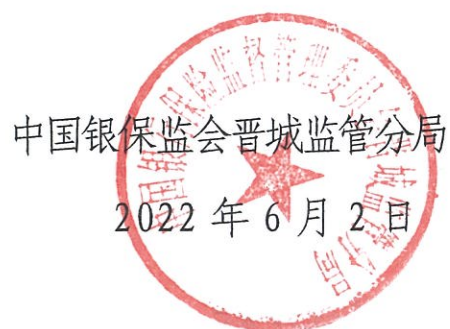
晋市建房〔2022〕105号

关于印发《晋城市商品房预售资金监管 实施细则》的通知

各县(市)住房和城乡建设局, 人民银行各县(市)支行, 各银保监组, 各商业银行, 各房地产开发企业:

为维护房地产市场交易秩序, 加强商品房预售资金监督管理, 防止商品房交易风险, 保障双方当事人的合法权益, 确保预售资金用于商品房项目工程建设, 根据山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、中国银保监会山西监管局制定的《山西省商品房预售资金监管办法》等有关法律法规、政策, 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制定了《晋城市商品房预售资金监督管理实施细则》，现予以印发，请遵照执行。



(主动公开)

晋城市商品房预售资金监管实施细则

第一条 为规范商品房预售资金的监督管理，维护房地产市场交易秩序，保障商品房交易双方合法权益，防范商品房交易风险，根据《山西省住房和城乡建设厅 中国人民银行太原中心支行 中国银保监会山西监管局关于印发山西省商品房预售资金监管办法的通知》（晋建房字〔2022〕74号），结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房建设项目，其预售资金的收存、支取、使用及其监督管理，适用本实施细则。

第三条 本实施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，购房人按合同约定支付的全部房款，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。

第四条 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。县（市）住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内新建商品房预售资金监管工作。其主要工作职责是：

- （一）受理商品房预售资金使用计划备案；
- （二）监督管理预售资金收支；
- （三）受理商品房预售资金收存、使用中违法违规行为的投诉；

(四) 及时将房地产开发企业商品房预售诚信情况告知相关部门;

(五) 办理商品房预售资金监管其他有关工作。

人民银行分支机构按照账户管理有关规定, 负责指导商业银行做好监管账户管理工作; 银保监部门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。

第五条 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。

第六条 监管部门要依托山西数字房产平台, 会同人民银行、银保监等部门推动房屋网签和商业银行业务管理系统对接, 加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。

第七条 监管部门要会同人民银行、银保监部门综合商业银行监管能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素, 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。监管部门要与中标银行签订商品房预售资金监管金融服务协议, 建立监管银行名录, 并将监管银行名录在监管部门门户网站予以公示。

监管部门要对监管银行名录实施动态调整, 原则上以两年为周期组织考核评价, 淘汰未履行预售资金监管职责以及无法承担预售资金监管工作的银行。

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可前, 应当按照“一证一户”的原则, 将拟预售商品房建设项目作为独立预

售资金监管对象(以下简称“监管项目”),监管账户名称必须为基本账户+项目名称+楼栋号,在项目所在地监管部门确定的监管银行名录中选择商业银行开立商品房预售资金监管专用账户(以下简称“监管账户”),预留签章要与监管账户名称一致,并在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明。

监管账户中每笔预售资金入账应载明具体对应房号,保证每套预售资金入账可查。一个房地产开发企业有多个预售项目的,监管账户应分别设立。监管账户中预售资金缴存、支出,应以幢为基本单位分别管理,按楼幢号分别记账。

第九条 监管部门、监管银行、房地产开发企业三方应签订商品房预售资金监管协议(以下简称“监管协议”)。监管协议应明确各方权利、义务和责任,明确预售资金收存和使用方式、监管额度及违约责任等内容。

第十条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时,应当在预售方案中明确预售资金监管计划,并提交预售资金监管协议,协议主要内容在预售方案中予以明确,并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

预售资金监管计划应包括以下内容:

- (一)项目重点监管额度,包括单体工程重点监管额度明细;
- (二)项目用款计划;
- (三)监管银行、账户名称、账号;
- (四)其他需要说明的情况。

房地产开发企业取得商品房预售许可后,应当将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置以及监管部门门户

网站进行公示。

第十一条 监管账户原则上不得变更，但因特殊原因确需变更监管银行或监管账号的，应当经监管部门、原监管银行同意后办理相关变更手续。申请监管账户变更，需提交以下材料：

- (一) 预售资金监管账户变更申请表；
- (二) 新签订的监管协议；
- (三) 新监管账户开户证明、印鉴卡片。

监管账户变更后，房地产开发企业、原监管银行须将原监管账户的结余资金转入新监管账户，同时告知购房人账户变更情况。变更期间，暂停办理预售资金拨付手续。

第十二条 监管银行应当按照商品房预售资金监管协议约定，配合监管部门共同做好商品房预售资金监管工作，并按照监管项目分别按栋建立商品房预售资金收缴、支出台账，加强对商品房预售资金的缴存、使用等事项的日常监管：

- (一) 按本实施细则要求及时开设商品房预售资金专用账户；
- (二) 审核房地产开发企业预售资金支取凭证的合法性和有效性，对不符合条件的支取不予划转预售资金；
- (三) 对违规挪用预售资金的行为及时向监管部门通报；
- (四) 逐月对商品房预售资金专用账户情况及预收款的收存、支取相关凭证报当地监管部门和人民银行备案。

第十三条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，不得存入其他账户。

房地产开发企业与购房人签订商品房预售合同后，应当向

购房人开具监管账户缴款单。购房人应当凭缴款单，将全部购房价款直接存入监管账户。购房人采用分期付款的，房地产开发企业在首期资金进入监管账户后，商品房买卖合同备案时要提供尾款进监管账户的书面承诺；购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，房地产开发企业与按揭贷款银行（包括商业银行和住房公积金管理机构）签订按揭贷款合作协议，应在协议中约定将按揭贷款全部直接划入监管账户，并报监管部门备查。

购房人与按揭贷款银行签订购房贷款合同时，应在合同中明确监管银行、监管账户，并约定将按揭贷款全部直接划入监管账户。

第十四条 监管部门办理商品房预售合同网签备案时，要核对预售资金是否已存入监管账户，对于未按规定将预售资金存入监管账户的，不予办理商品房预售合同网签备案。

第十五条 新建商品房预售资金实行全程监管，监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金总额为工程建设预算总额（包括建筑安装和区内配套建设等费用）的110%，采用全装修交付的商品房项目，装修成本一并纳入预算总额。

重点监管资金实行专款专用，必须用于有关的工程建设，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用；在监管账户存续期间商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业集团不得抽调。

非重点监管资金是指超出监管账户内重点监管额度以外的资金。非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

第十六条 房地产开发企业在申请商品房预售许可前，须向监管部门提供以下材料：

（一）预售项目《工程预算清册》，采用全装修交付的商品房项目，还应提供《全装修工程预算清册》；

（二）预售项目工程形象进度安排表（根据施工组织设计摘录）；

（三）预售项目各阶段资金使用计划表；

（四）《施工总承包合同》，同时应注明房地产开发企业直接提供的建筑材料、设备的明细及预估金额；

（五）监管部门要求的其他资料。

监管部门根据申请预售项目《工程预算清册》及全装修项目的《全装修工程预算清册》，核定重点监管资金额度。重点监管资金额度经审核确定，一般不作调整，如确因《工程预算清册》内容发生变动而需调整重点监管资金额度的，须将调整后的《工程预算清册》等材料重新报监管部门备案，对重点监管资金额度进行调整。

第十七条 使用重点监管资金应以项目工程进度和资金使用计划为依据，按照七个环节设置资金使用节点：

（一）施工进度达到地上主体工程±0.00以上未达三分之一的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的85%；

（二）施工进度达到地上主体工程三分之一以上未达三分之

二的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 70%；

（三）施工进度达到地上主体工程三分之二以上主体结构未封顶的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 55%；

（四）施工进度达到地上主体工程封顶的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 40%；

（五）项目基本建成，房地产开发企业组织施工单位和监理单位三方验收，具备验收合格资料的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 20%；

（六）取得项目综合竣工验收备案的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 5%；

（七）完成不动产首次登记并达到购房人可单方办理不动产转移登记条件的，监管协议无其他约定的，可以全额拨付剩余监管资金。

第十八条 监管部门可以根据房地产开发企业动态考核、信用评价及资产负债情况，适当降低或提高其节点留存重点监管资金额度。其中：信用等级评价为 A 的房地产开发企业，可降低 5%的重点监管资金额度，信用等级评价为 C 的房地产开发企业，增加 5%的重点监管资金额度。

第十九条 重点监管资金首次拨付节点不得早于主体工程 ± 0.00。

第二十条 房地产开发企业申请使用重点监管资金，应当按照监管部门确定的拨付节点提出用款申请。申请时需提交以下材料：

（一）企业用款申请表；

(二) 工程建设进度相关证明材料及影像资料;

(三) 监管账户对账单;

(四) 授权委托书及受托人身份证复印件;

(五) 房地产开发企业拟向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的,提供合同及对方指定的银行账户;房地产开发企业已提前支付上述单位相关款项的,提供付款证明;

(六) 应当提供的其他材料。

第二十一条 监管部门在受理房地产开发企业重点监管资金使用申请后,按下列程序办理:

(一) 查验房地产开发企业提供的资料是否齐全;

(二) 组织现场查勘,核实工程进度;

(三) 符合使用条件的,3个工作日内出具《商品房预售监管资金拨付通知书》;

(四) 不符合使用条件的,以书面形式说明理由。

第二十二条 《商品房预售监管资金拨付通知书》中应当明确资金拨付额度及方向。房地产开发企业按照本细则第二十条规定提供付款证明的,应将相应额度的资金拨付至其指定的银行账户;提供拟付款证明的,应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有关单位指定的银行账户。

第二十三条 监管银行应当在收到《商品房预售监管资金拨付通知书》2个工作日内拨付相应款项。

第二十四条 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。

第二十五条 如监管协议无其他约定的，完成不动产首次登记后，即可申请解除预售资金监管。

第二十六条 房地产开发企业申请解除预售资金监管的，监管部门应当自受理之日起1个工作日内完成审核。对于符合解除监管条件的，由监管部门出具《商品房预售资金监管解除通知书》，监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知书》解除资金监管。

第二十七条 房地产开发企业和购房人之间解除商品房预售合同的，应共同到监管部门申请撤销商品房预售合同网签备案，监管部门审核准予撤销的，出具《商品房预售资金退款通知书》。

监管银行按照《商品房预售资金退款通知书》，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第二十八条 监管部门应当认真履行监管责任，做好日常指导和监督工作，建立预售项目巡查制度。

第二十九条 监管银行应当严格按照监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与本级监管部门进行对账，配合监管部门开展预售资金监管执法检查。发现房地产开发企业存在违规挪用重点监管额度内资金问题的，应当立即停止拨付并告知本级监管部门，监管部门要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当在1

个工作日内书面告知监管部门，并严格执行《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），对监管账户内资金依法审慎采取保全、执行措施，支持保障相关部门防范应对房地产项目逾期交付风险，维护购房者合法权益。

第三十条 房地产开发企业有下列行为之一的，监管部门责令其限期整改，并可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案，逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案，造成严重后果的，依法追究其法律责任：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其他违反本办法或监管协议的行为。

第三十一条 监管银行有下列行为之一的，由监管部门按照监管协议相关约定，暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门按有关规定处理；造成严重后果的，依法追究其法律责任。

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经监管部门同意，擅自拨付预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延拨付预售资金的；
- （四）其他违反本细则或者监管协议的行为。

监管银行未经监管部门同意，擅自拨付预售资金的，应当

负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第三十二条 按揭贷款银行未按规定将按揭贷款及时足额划入监管账户的，监管部门向金融管理部门通报按有关规定处理；按揭贷款银行同时是监管银行的，根据情节严重程度取消其监管银行资格一至五年。造成严重后果的，依法追究按揭贷款银行法律责任。

第三十三条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等其它方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

第三十四条 监管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 本细则自 2022 年 6 月 5 日起施行，有效期 5 年。施行之后《晋城市商品房预售资金监管实施细则》（晋市建房字〔2012〕62 号）、《关于商品房预售资金监管的补充通知》（晋市建房字〔2015〕124 号）及《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》（晋市建房字〔2020〕171 号）同时废止。

