

咸阳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，确保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》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目，其预售资金的交存、支出、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预售商品房后，购房人按照购房合同约定支付给开发企业的购房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款。

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。

商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》始，至开发项目监管楼栋办理不动产首次登记后止。

第五条 咸阳市住房和城乡建设局负责全市商品房预售

资金监管工作的监督指导，各（市）县住房和城乡建设行政主管部门具体负责辖区内商品房预售资金监管工作。各（市）县政府负责加强组织保障，确保辖区内预售资金监管工作顺利实施。

中国人民银行咸阳市中心支行负责对各商业银行监管账户管理及结算情况进行监督检查。

中国银行保险监督管理委员会咸阳监管分局负责对监管银行商品房预售资金监管的操作风险和合规性、各商业银行商业贷款发放情况进行监督检查。

咸阳市住房公积金管理中心负责对受委托银行住房公积金贷款发放情况进行监督管理。

各商业银行配合住建部门对预售资金收缴、使用实施具体监管。

咸阳市房地产交易管理处具体承担市区内商品房预售资金监管工作的组织实施，建立全市统一的预售资金监管平台（以下简称监管平台），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、信用信息管理等系统共享信息，实现商品房预售资金监管网络化、自动化。

第二章 预售资金监管专用账户

第六条 预售资金监管实行银行专户监管制度。商业银行拟担任商品房预售资金专户监管银行的，应具备下列条件：

1、在我市行政区域内设有营业网点，承诺遵守我市预售资金监管规定的商业银行；

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

3、网络技术条件能够与监管平台兼容对接并实时导入资金出入账信息。

对于符合条件的商业银行，各级住建部门及具体承担预售资金监管工作的单位（以下称为监管部门）核实后，与其签订商品房预售资金监管合作协议，并开通监管平台相应权限功能。

商品房预售资金监管合作协议有效期为一年，期限届满后由监管部门按照定期量化考评结果决定是否续签协议。

第七条 开发企业应于申请商品房预售许可前，自主选择一家承接商品房预售资金监管业务的商业银行作为商品房预售资金监管银行（以下简称监管银行），按照一个预售许可申请对应一个账户的原则在监管银行开设资金监管账户，并联合项目监理企业与监管银行签订商品房预售资金监管协议（以下称为三方监管协议），实行“专户归集、专款专用、封闭管理”，该监管账户不得支取现金，不得办理除

查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押，不得出具保函，不得作为保证金账户及办理其他业务。

第八条 开发企业应当根据《人民币银行结算账户管理办法》等账户管理规定，在监管银行开立资金监管账户。资金监管账户的性质为监管专用账户，户名由房地产开发企业名称、项目名称加“预售资金监管专户”字样组成，其中企业名称须与该企业基本存款账户名称一致，项目名称须为规划审批名称，预留银行签章上的名称须与资金监管账户名称一致。

第九条 开发企业申请开立商品房预售资金监管账户应向监管部门提交以下资料：

- 1、商品房预售资金监管申请表；
- 2、监管项目工程施工进度表；
- 3、监管项目资金使用计划；
- 4、监管项目中标通知书或直接发包通知书；
- 5、监管项目施工合同、监理合同、总平面图；
- 6、监管部门要求的其它资料。

第十条 商品房预售资金实行全额、全程监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管。

重点监管资金额度（以下称为监管标的额）由监管部门根据工程建设成本等实际情况综合测算确定，因采用分期前置拨款模式，为确保末期工程建设，实际监管标的额为

监管楼栋核算建安费用的 1.3 倍。全装修项目还应增加装修成本，装修费用标准暂定为每平方米 1000 元。监管部门可根据市场价格变动，适时调整监管标的额计算标准。

超出监管标的额部分的资金，在保证项目按期竣工交付的前提下，开发企业可以申请提取自行使用。

第十一条 监管项目施工过程中开发企业每季度结束后提交工程建设资金核算说明，依据施工进度情况更新监管标的额，更新监管标的额应符合下列要求：

1、完成主体结构工程至正负零，更新后监管标的额应当不低于初始额度百分之七十五；

2、完成主体结构工程至封顶，更新后监管标的额应当不低于初始额度百分之五十；

3、完成二次结构及安装工程，更新后监管标的额应当不低于初始额度百分之二十五；

4、完成建设工程竣工验收且集中交付，更新后监管标的额应当不低于初始额度百分之十。

第十二条 监管部门在核算监管标的额的基础上，根据开发企业申请商品房预售许可时在本市住房和城乡建设领域信用信息平台（以下简称信用信息平台）公示的信用等级，对符合条件的商品房项目，相应调整监管标的额。

1、开发企业信用等级为 A 级的，预售资金监管标的额下浮百分之二十，但对下浮的监管标的额提供银行保函；

2、开发企业信用等级为 B 级的，预售资金监管标的额保持核算额度不变；

3、开发企业信用等级为 C 级的，预售资金监管标的额上浮百分之十；

4、开发企业信用等级为 D 级的，预售资金监管标的额上浮百分之二十。

A 级开发企业未对下浮的监管标的额提供银行保函的，预售资金监管标的额保持核算额度不变。

开发企业提供的银行保函，应为见索即付性保函。保函由外地银行出具的，须在我市同行转开后办理保函业务。转开成功后，转开银行为保函承兑银行。银行保函的担保期限为自提供保函之日起至预售资金监管解除之日止。

第十三条 开发企业凭监管部门出具的开户通知书及《人民币银行结算账户管理办法》、《企业银行结算账户管理办法》中要求的开户资料在监管银行开立预售资金监管账户，监管银行应在 3 个工作日内完成三方监管协议的审核盖章、信息录入上传等工作。

三方监管协议指导文本由监管部门制定。开发企业预售商品房期间，应当在商品房销售现场公示三方监管协议文本。

第十四条 开发企业领取商品房预售许可证时，监管部门将预售资金监管银行名称、监管账户名称、监管账号等信

息打印于商品房预售许可证备注栏，开发企业在商品房销售现场进行公示。

开发企业、监管银行应在商品房销售现场对预售资金监管账户安装 POS 机等设备，方便购房人进账预售资金，办理购房手续。

第十五条 监管账户一经设立，原则上不允许变更。如确需变更，须报监管部门审核同意后，开发企业、监理企业、监管银行三方协商解除原监管协议，同时按要求重新签订新的三方监管协议，将原监管账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户，相关资料报监管部门留存。监管账户变更期间，不予办理预售资金收存、拨付等业务。开发企业完成监管账户变更后，应申请变更商品房预售许可证备注栏监管信息，变更后在商品房销售现场公示，并告知购房人。

第十六条 商品房建设项目竣工交付，取得竣工验收备案表，开发企业在办结该项目监管楼栋预售商品房转现房销售及不动产首次登记后，向监管部门申请办理解除资金监管手续，经审核同意后，凭监管部门出具的解除监管通知书到监管银行办理结算与解除账户监管手续。

第十七条 商品房预售资金监管账户是保证农民工工资、工程款、建筑材料、配套设施、设备、法定税费、银行贷款和企业运营费用等款项按期支付的专用账户，监管资金不得因支付为本项目工程建设及提供劳动的农民工工资之

外的原因被查封、冻结或者划拨，人民法院等司法机关拟对监管账户内的交易资金进行查封、冻结或者划拨的，应与监管部门制定查封、冻结或者划拨方案，在保证工程建设及农民工工资正常支付的前提下，对超出部分资金进行查封、冻结或者划拨。

监管银行应当规范监管账户开设工作，与开户单位认真核实账户性质，在业务系统中对监管账户进行特殊标识，妥善处理查封、冻结或者划拨等事项，保障监管账户资金安全。监管银行接到人民法院等司法机关对监管账户资金查封、冻结或者划拨指令时，有义务告知司法机关商品房预售资金的归属及监管账户的性质，并同时将相关情况书面告知监管部门。

第三章 预售资金的收存

第十八条 预售资金包括购房人按商品房预售合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、商业贷款、住房公积金贷款等全部购房款。开发企业应将购房人交存的预售资金全部直接存入监管账户，不得以其他任何形式中转、截留预售资金。购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由贷款银行或公积金贷款代理行直接划入资金监管账户，开发企业不得另设其他账户收存贷款资金。

开发企业应与公积金管理中心、贷款银行及监管部门共同签订商品房按揭贷款监管协议，协议签订后由监管部门将贷款银行信息添加至监管平台中。开发企业应在商品房预售合同中明确监管银行名称、监管账户名称及监管账号等信息。

第十九条 开发企业在办理商品房预售合同网签备案时，在监管平台中将预售资金入账信息与对应销售房屋信息进行关联操作，销售房屋入账金额达到监管要求，监管部门审核通过后，办理商品房预售合同网签备案。

通过贷款方式购房的，贷款资金入账后开发企业应进行二次关联操作，将贷款资金入账信息与对应销售房屋信息进行关联，另设账户截留贷款资金或未及时关联操作，监管部门查实后暂停办理资金监管相关手续。

第二十条 监管账户出现不明资金入账的，对确实不应进入监管账户的资金，待监管部门核实后，由开发企业申请予以退回。

第四章 预售资金的支取

第二十一条 开发企业使用商品房预售资金时，应向监管部门递交付款申请资料，并在监管平台中提交付款信息，经审核符合付款条件的，监管部门出具商品房预售资金拨付

通知书并在监管平台中审核通过付款信息。开发企业申请使用商品房预售资金应提交以下资料：

- 1、商品房预售资金使用申请表；
- 2、用于支付工程款的，提供监理单位出具的《建设项目分项工程施工完成证明》；
- 3、用于支付工程建设所需的建筑材料、设备款项、配套设施费用的，提供购销合同、施工合同及发票；
- 4、用于支付税款、行政事业性收费的，提供缴费通知书；
- 5、用于归还银行贷款的，提供贷款合同及还款通知书；
- 6、用于支付办公支出的，提供合同、发票及相关资料；
- 7、监管部门要求提供的其它资料。

开发企业凭监管部门出具的商品房预售资金拨付通知书，到监管银行办理商品房预售资金使用支出手续。

第二十二条 开发企业申请支取监管标的额内的预售资金，应满足相应的工程建设进度要求，监管部门进行施工现场查勘，按照监管项目工程施工进度表和资金使用计划审核预售资金使用支出手续。

开发企业申请支出工程款，应根据以下资金使用节点申请使用监管标的额资金：

- 1、完成主体结构工程至正负零，累计申请使用资金额度不得超过监管标的额初始额度百分之二十五；

2、完成主体结构工程至封顶，累计申请使用资金额度不得超过监管标的额初始额度百分之五十；

3、完成二次结构及安装工程，累计申请使用资金额度不得超过监管标的额初始额度百分之七十五；

4、完成建设工程竣工验收且集中交付，累计申请使用资金额度不得超过监管标的额初始额度百分之九十。

第二十三条 监管银行接到商品房预售资金拨付通知书，并核查监管平台付款信息后，按照付款内容于2个工作日内完成资金划转，并在监管平台中进行资金支取确认操作。

第二十四条 预售资金使用有下列情形之一的，不予受理支取相关款项：

1、监管账户余额未达到监管标的额，开发企业要求支取用于非工程建设的款项；

2、建设项目施工进度、申请款项与工程施工进度表、资金使用计划不一致。

第五章 监督管理

第二十五条 监管部门通过监管平台对监管项目预售资金的收存、支取等情况进行监督管理，对监管平台发出预警信息的监管项目实施重点监督检查。对发生重大预售资金收

存支取违规行为、或重大矛盾纠纷未妥善化解、或建设工程施工进度缓慢存在停工隐患的预售商品房项目、或已认定为停工的工程，将该类项目作为高风险项目纳入预售资金重点监管名单，采取全额全程重点管控模式，严格监督预售资金收存、支取。

监管部门对存在风险的开发项目及时启动预警机制，受理并妥善处理有关预售资金监管的信访矛盾纠纷，会同有关部门依法处置违规行为，并公开披露。

第二十六条 开发企业有下列情形之一的，由监管部门责令其限期整改，整改期间暂停房屋交易与产权管理平台使用权限。

- 1、未按规定收存、支取预售资金；
- 2、提供虚假证明材料申请支取预售资金；
- 3、其他违反预售资金监管规定的行为。

对逾期未整改到位的，由监管部门交由城市管理执法部门进行处罚，同时将其行为记入开发企业信用信息平台和人民银行的征信系统；情节严重的，由市住建局会同市级相关部门实施联合惩戒，暂停办理开发项目预售许可。

第二十七条 监管银行有下列情形之一的，监管部门、人民银行、银保监局督促其限期整改，整改期间暂停承接新项目的预售资金监管业务。

- 1、未按规定办理预售资金收存、支取相关手续；

2、发现开发企业违规收存与支取预售资金，未及时报送监管部门；

3、监管银行发生变更后，不及时将监管账户上的预售资金转入新的监管账户；

4、其他违反预售资金监管规定的行为。

监管银行违规情节严重或逾期未整改到位的，监管部门可与其解除监管协议，同时将其从监管合作银行名单中删除。

第二十八条 贷款银行未将购房人的商业贷款、住房公积金贷款发放至监管账户的，一经查实，暂停其按揭贷款监管相关业务，三年内不得作为预售资金监管银行在我市开展预售资金监管业务，由此造成监管账户资金不足以完成工程建设而停工的，由监管部门报人民银行、银保监局依法处理。

第二十九条 工程勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用商品房预售资金的，除由住房城乡建设行政主管部门依法依规处理外，还应依法承担其他法律责任。

第三十条 相关部门以及银行工作人员在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

第三十一条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。
此前本市商品房预售资金监管规定与本办法不一致的，以本办法为准。

各市县参照执行。