

资府办规〔2022〕2号

资阳市人民政府办公室

关于印发资阳市商品房预售资金监管办法的通知

各县（区）人民政府，高新区管委会、临空经济区管委会，市政府相关部门：

经市政府同意，现将《资阳市商品房预售资金监管办法》印发你们，请抓好贯彻落实。

资阳市人民政府办公室

2022年3月18日

资阳市商品房预售资金监管办法

第一条 为进一步加强资阳市商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于工程建设和农民工工资支付，有效防范和化解房地产市场风险，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》《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）和《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）的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在资阳市中心城区（城市总体规划确定的资阳城区建设用地范围）以及雁江区、高新区、临空经济区所辖其余区域经批准预售的商品房开发项目，其预售资金的入账、支取、使用和监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将已取得商品房预售许可证的房屋进行销售，由购房人按合同约定支付的房价款（包括定金、首付款、一次性付款、分期付款及购房贷款等）。

本办法所称重点监管资金，是指专项用于本项目工程建设的预售资金。

本办法所称一般监管资金，是指用于本项目工程建设、法定税费、本项目到期的银行贷款、办公和管理经费及其他合理支出的预售资金。

本办法所称监管银行，是指在本市范围内参与预售资金监管的商业银行或银行分支机构。

本办法所称监管账户，是指开发企业或市房地产管理局设立的专门用于存储、支取商品房预售资金的账户。

第四条 市住房和城乡建设局负责对商品房预售资金监管工作进行指导、监督。

市金融工作局会同人行资阳市中心支行、资阳银保监分局对金融机构预售资金监管工作进行协调、指导。

人行资阳市中心支行负责管理各商业银行为企业办理商品房预售资金监管专用账户的开立、变更和撤销等业务。

资阳银保监分局配合市住房和城乡建设局开展指导、监督商品房预售资金监管等相关行业监管工作。

市房地产管理局具体对商品房预售资金入账和重点监管资金的支取实施监管；监管银行具体负责实施预售资金监管账户的设立、注销，预售资金拨付，对一般监管资金支取实施监管。

项目所在地住建部门负责对本辖区内商品房项目的工程进度及工程款支取实施监督管理。

第五条 商品房预售资金应当全额进入监管账户。商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

重点监管资金实行额度监管。监管额度根据商品房项目所在地上年度同类房屋建设工程综合造价的 1.1 倍核定。

预售资金缴入监管账户后，监管银行按 50%：50%比例划为重点监管资金和一般监管资金；中心城区外镇乡开发项目重点监管资金比例由当地住建部门根据当地建设工程综合造价及市场销售价格另行确定。重点监管资金达到监管额度后，超出部分划入一般监管资金。

第六条 预售资金监管期限为项目取得商品房预售许可证起，至全部楼栋完成房屋所有权首次登记为止。

第七条 重点监管资金的支取按照节点控制原则，对独栋房屋建筑工程完成进度设定为主体 $\frac{1}{2}$ 、主体封顶、竣工验收、竣工验收备案、房屋所有权首次登记 5 个节点。达到节点前申请比例最高不得超过：30%、30%、25%、10%、5%。

一般监管资金可根据本项目实际支出发生情况申请使用。

预售人在申请办理《商品房预售许可证》前，应在本市范围内的商业银行或银行分支机构开立预售资金监管账户（每个项目只能开立1个监管账户），并与市房地产管理局、监管银行三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。《监管协议》中应明确每栋房屋的重点监管资金额度。《监管协议》由市房地产管理局制定。

预售人也可申请将市房地产管理局设立的预售资金账户作为监管账户。

市房地产管理局在发放《商品房预售许可证》时，应当注明监管银行及监管账户，同时在市房地产管理局官网上予以公示。

第九条 预售人与购房人协商一致并通过网上签约备案系统签订《商品房买卖合同》后，应按合同约定将购房款存入监管账户内。监管银行应分户确认预售资金入账情况并上传入账凭证，作为市房地产管理局办理网签合同备案时的必收要件。

第十条 购房人申请贷款的，按揭贷款银行发放贷款时，应查验《商品房预售许可证》和市房地产管理局官网上公示的监管银行及监管账户；贷款银行或住房公积金管理机构应将投放的贷款资金直接转入监管账户，不得转入其他账户。

第十一条 预售人支取预售资金，应根据工程进度情况分别填写《商品房预售一般监管资金支取申请表》《商品房预售重点监管资金支取申请表》，并附该项目工程承包合同或本项目相关合同、监管账户余额证明及完成对应工程进度节点的证明材料分别报送监管银行和市房地产管理局。

第十二条 市房地产管理局应会同项目所在地住建部门对重点监管资金申请事项进行核实。

市房地产管理局对工程进度节点是否符合支取比例进行核实,项目所在地住建部门可商同级有关职能部门,对工程建设进度及重点监管资金使用真实性、合理性进行核实。审核同意后,监管银行方可拨付。

监管银行应对一般监管资金支取申请事项进行审查,确保用于本项目。

监管楼栋销售进度达到 50%或主体封顶时,市房地产管理局应会同项目所在地住建部门对重点监管资金能否保证楼栋完成房屋所有权首次登记进行评判,资金不足的应调整重点监管资金比例。

第十三条 经审查符合条件的预售资金支取申请,监管银行应在 2 个工作日内完成拨付。监管银行拨款时应直接拨付到监管资金支取申请对应的各应收款单位账户,不得转入其他账户。同时按项目、栋号建立预售资金的入账、支取情况台账,并按季报人行资阳市中心支行和市房地产管理局。

第十四条 有关部门对监管账户内的预售资金进行冻结或者扣划的,监管银行应当向其说明商品房预售资金监管账户及监管资金的性质,并及时书面告知市房地产管理局。

预售资金监管账户被冻结后,经项目所在地住建部门同意支付的本项目工程款、买卖合同撤销的退款等,各监管银行应当及时划拨,并将划拨情况向冻结部门进行通报。

第十五条 预售资金监管期间,若预售人发生名称变更、项目转让、监管银行变更、账户变更等,预售人应办理预售资金监管相关变更手续。

第十六条 监管楼栋完成房屋所有权首次登记后,剩余资金作为一般监管资金可用于本项目支出;项目整体完成房屋所有权首次登记后,开发企业可向市房地产管理局申请解除账户监管。

第十七条 市住房和城乡建设局应当会同市金融工作局、人行资阳市中心支行、资阳银保监分局加强对预售资金入账、支取、拨付情况及按揭银行放款情况进行监督检查。

第十八条 预售人不如实填报进度节点或提供虚假材料骗取监管资金的，市房地产管理局可要求监管银行停止预售资金拨付并报请市住房和城乡建设局依法处理，作为不良记录记入其信用信息系统。

第十九条 施工单位协助预售人违规支取预售资金的，由市住房和城乡建设局依法对相关责任单位和责任人予以处理，对违规单位可限制其参加建设工程招标投标活动，对情节严重的直接责任人暂停执业资格并将其违规行为记入企业信用信息系统，向社会公示。造成损失的，依法承担相应的法律责任。

第二十条 监管银行擅自拨付预售资金，按揭贷款银行未将按揭款转入监管账户，导致预售资金被挪用的，由市住房和城乡建设局取消其在本市从事商品房预售资金监管资格，同时建议财政部门取消该银行的财政资金存放资格，并移交市金融工作局、

人行资阳市中心支行、资阳银保监分局依法依规进行处理。造成损失的，还应承担相应法律责任。

第二十一条 监管部门及银行工作人员在预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的，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。

第二十二条 市住房和城乡建设局每年定期公布上年度我市各类房屋建设工程综合造价（单价）。

第二十三条 市住房和城乡建设局根据市场销售价格情况适时对重点监管资金、一般监管资金监管比例提出调整，报市政府同意后执行。

第二十四条 市住房和城乡建设局应当完善房地产开发企业信用体系建设，将企业的开发经营、工程款以及农民工工资支付等行为纳入信用考核，根据信用得分对预售资金监管实行差异化管理。

市房地产管理局应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售资金监管系统，实现预售资金监管信息化、自动化。

第二十五条 历史遗留的非净地出让项目不适用本办法。

第二十六条 本办法自 2022 年 4 月 18 日施行，有效期 5 年，各县可参照执行。