

安府办规〔2023〕3号

**安岳县人民政府办公室
关于印发安岳县商品房预售资金监管
办法的通知**

各乡镇（街道）人民政府（办事处），安岳经开区管委会，县级有关部门（单位）：

经县政府十七届第41次常务会议同意，现将《安岳县商品房预售资金监管办法》印发你们，请遵照执行。

- 附件：1.商品房预售资金监管协议
2.商品房预售一般监管资金支取申请表

3.商品房预售重点监管资金支取申请表

安岳县人民政府办公室

2023年4月6日

安岳县商品房预售资金监管办法

第一条 为进一步加强安岳县商品房预售资金的监督管理，保障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）《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）等相关规定，并参照《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》（资府办规〔2022〕2号），结合我县实际，制定本办法。

第二条 凡在安岳县行政区域内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、购房贷款及政府回购款等）。新建项目有在建工程抵押贷款，所取得的贷款纳入预售资金管理。有在建工程抵押贷款或有土地抵押贷款要

转在建工程抵押贷款的在建项目，其贷款资金纳入预售资金管理比例由县住房和城乡建设局、县房地产管理局审核把关后报县人民政府审定。

本办法所称重点监管资金，是指专项用于本项目工程建设和法定税费的预售资金。

本办法所称一般监管资金，是指用于本项目工程建设、本项目到期的银行贷款及利息、经营过程中产生的税费、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，是指在本县范围内经县房地产管理局备案并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，是指开发企业或县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 县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。

县国有资产监管和金融工作局会同人行安岳县支行对金融机构预售资金监管工作进行协调、指导。

人行安岳县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。配合县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。

县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。

县住房和城乡建设局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，分为两部分：一是固定额度，固定额度根据安岳县上年度同类房屋建设工程综合造价的 1.1 倍核定；二是浮动额度，浮动额度为项目总销售资金的 8%。

预售资金缴入监管账户后，监管银行按监管协议约定的比例划为重点监管资金和一般监管资金。项目在初次取得预售时，取得预售部分的开发项目重点监管资金和一般监管资金监管比例为固定值 6：4。

实行预售资金差异化管理。开发项目在取得预售许可一个季度后，运行良好（无贷款、无违规行为、无涉稳信访问题）的企业需要调整监管比例的，可根据实际情况向县住房和城乡建设局、县房地产管理局申请，县住房和城乡建设局、县房地产管理局根据项目建设成本、销售面积、销售均价等指标进行测算，对符合条件的进行比例调整，重点监管资金入账比例最低不低于 40%。

企业存在下列行为的提高重点监管资金比例（重点监管资金入账比例最高不超过 70%）：

1. 开发项目在销售过程中存在违规行为，被主管部门处罚的，每处罚一次，增加重点监管资金监管比例 5%。

2.开发项目存在项目工程款（民工工资、材料款等）支付不到位情况，每发现一次提高重点监管资金监管额度2%，最高不超过10%。

企业存在下列行为的预售资金实行全额重点监管：

1.恶意抽逃预售资金，被主管部门发现达到2次的；恶意抽逃预售资金，整改不到位的；恶意抽逃预售资金，导致项目存在较高风险的。

2.违背市场规律，存在低价倾销、恶意诋毁等违规行为，造成全县房地产市场秩序混乱，引发严重后果的。

3.各预售人不承担主体责任，未按时交房、办证，拖欠民工工资、违规销售等引发网络舆情、信访、集访等涉稳问题的。

4.存在违反法律规定的其它行为的。

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该项目完成房屋所有权首次登记、不拖欠民工工资且已完成税费清结算为止。若项目完成首次登记，民工工资未拖欠且已完成税收清算缴纳的，可完全取消监管；若项目完成首次登记，无民工工资拖欠，但税收未清算缴纳的，其重点监管资金中的浮动额度则继续监管，其余部分可解除监管。

第七条 重点监管资金的固定额度仅用于工程建设必需支付的工程款（民工工资、材料款等）；重点监管资金的浮动额度用于支付本项目清结算税费。其中支付工程款（民工工资、材料款等）按照节点控制原则，对单栋房屋建筑工程完成进度设定为主

体½、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，达到节点前申请已储重点监管资金的固定额度比例最高不得超过：30%、30%、30%、5%、5%。

如项目确实运转困难，需要超比例使用重点监管资金的固定额度支付民工工资的，可根据实际情况提交申请，县住房和城乡建设局、县房地产管理局审核后定向支付到民工工资专户，支付额度将在达到下一次节点时扣除。

如项目遇到特殊情况，未达支付节点，但需使用重点监管资金固定额度的，可按程序向县住房和城乡建设局、县房地产管理局申请并报县政府批准后使用。

一般监管资金可根据本项目实际支出发生情况向监管银行申请使用。若该项目经县住房和城乡建设局、县房地产管理局评估后存在风险，一般监管资金由县住房和城乡建设局、县房地产管理局、监管银行三方共同审核使用。

第八条 预售人在申请办理《商品房预售许可证》前，应在县房地产管理局已备案的商业银行或银行分支机构开立预售资金监管账户（原则上每个项目只能开立 1 个监管账户，如有分期规划、分期建设的项目可分期开设监管账户），并与县房地产管理局、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》中应明确每个项目的重点监管资金额度及划分比例。《监管协议》由县房地产管理局制定。

预售人也可申请将县房地产管理局设立的账户作为预售资

金监管账户。

县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，同时在县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，作为县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》和县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 预售人支取一般监管资金，应根据工程进度情况填写《商品房预售一般监管资金支取申请表》并附证明材料报项目监管银行按程序审批，预售人支取重点监管资金，应根据工程进度情况填写《商品房预售重点监管资金支取申请表》，并附证明材料报县房地产管理局、县住房和城乡建设局按程序审批。

第十二条 县住房和城乡建设局、县房地产管理局应对重点监管资金申请事项进行核实。

县房地产管理局对预售资金入账、是否符合支取比例进行核实，县住房和城乡建设局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。

监管项目住宅销售进度达到 50%时，县住房和城乡建设局、县房地产管理局对重点监管资金能否保证项目建设完成及房屋所有权首次登记进行风险评估，资金不足的应调整重点监管资金比例，风险过高的将一般监管资金全部纳入重点监管。

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。同时按项目分期建立预售资金的入账、支取情况台账，根据工作需要报人行安岳县支行和县房地产管理局。

第十四条 人民法院等有权机关对监管账户采取保全、执行措施时，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，并及时书面通知县房地产管理局。

预售资金监管账户被冻结后，预售人、工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程款建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经县住房和城乡建设局、县房地产管理局审核同意的，监管银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院等有权机关报告。

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 监管项目分期完成房屋所有权首次登记后，剩余重点监管资金的固定额度可作为一般监管资金用于本项目支出。

第十七条 县住房和城乡建设局应当会同县房地产管理局、资阳银监局安岳监管组、人行安岳县支行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 预售人存在不按规定缴存预售资金、利用其他账户替代预售资金专用账户等违规行为的，由县房地产管理局按照《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）第十四条规定责令限期改正，逾期不整改或整改不到位的关闭网签系统，情节严重的移交县综合行政执法局依法处理。预售人不如实填报进度节点的由县房地产管理局责令改正，提供虚假材料骗取监管资金的，县房地产管理局可要求监管银行停止预售资金拨付并报请执法部门依法处理，并报住房和城乡建设局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，由县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投标活动，对情节严重的暂停直接责任人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、划扣预售资金，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，由县房地

产管理局取消其在本县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，并移交资阳银监局安岳监管组、人行安岳县支行依法依规进行处理。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 县住房和城乡建设局每年定期公布上年度我县各类房屋建设工程综合造价（单价）。

第二十三条 县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，根据信用得分对企业分类施策，对预售资金监管实行差异化管理。

县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。

第二十四条 历史遗留的非净地出让项目不适用本办法。

第二十五条 本办法实施后，新取得预售项目按本办法规定执行；在建项目的已预售部分入账的监管资金按原政策实施，其他部分按本办法执行（未建设的工程量按 1.1 倍固定额度核定）。

第二十六条 本办法自 2023 年 5 月 1 日施行，有效期 5 年。原《安岳县商品房预售资金管理暂行办法》（安府办发〔2019〕32 号）废止。

附件 1

商品房预售资金监管协议

甲方（开发企业）：

乙方（金融机构）：

丙方（房管部门）：

为加强商品房预售资金监督管理，确保商品房建设顺利进行，保护交易双方的合法权益，维护房地产市场秩序。甲、乙、丙三方按照《资阳市商品房预售资金监管办法》相关规定，就甲方开发的以下商品房的预售资金监管事宜，达成本协议：

一、监管项目基本情况

项目名称：

项目位置：

建筑面积：

工程总造价：

重点监管资金总额（分栋）：

土地及在建工程抵押情况：

抵押权人：

二、甲、乙、丙三方职责

甲方向预购人预售商品房，预售资金应当全额存入在乙方设立的监管账户，甲方凭乙方出具的缴款凭证向预购人出具购房发票。

乙方负责将预售资金按比例划分为重点监管资金和一般监管资金并负责一般监管资金的监管及专户储存、拨付，确保用于本项目所需。

丙方负责该项目商品房预售重点监管资金支取监管，确保监管资金优先用于该项目的工程建设，防止挪作他用。

三、监管额度

根据县房地产管理局测算的上季度同地段同品质楼盘均价，该项目的预计销售总额为 _____ 万元，工程总造价 _____ 万元，预留销售总额 8% 的浮动额度为 _____ 万元，经测算，该项目重点监管资金与一般监管资金占销售额的比例为 _____。

四、监管账户

监管账户名称： _____

监管账户账号： _____

监管账户不得开通网银支付功能。

五、监管资金申请使用及拨付

甲方使用商品房监管资金时，必须分别向乙方、丙方提交经工程监理机构审核同意的《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节点的证明材料等相关资料。

丙方对商品房预售重点监管资金支取申请进行严格审查后出具《预售资金划拨（重点）通知书》，交甲方报乙方。

乙方收到甲方报送的《商品房预售一般监管资金支取申请表》、丙方审签同意的《预售资金划拨（重点）通知书》，应当进行审查，符合条件的应在2个工作日内拨付到应收款方账户。

五、违约责任

甲方若违反本协议约定及《资阳市商品房预售资金监管办法》的有关规定，不按规定的金额、用途等使用预售款的，应承担相应的法律责任。

乙方若违反本协议约定及《资阳市商品房预售资金监管办法》的有关规定，擅自拨付预售监管资金造成损失的，应承担相应的法律责任。

丙方若违反本协议约定及《资阳市商品房预售资金监管办法》的有关规定，因此给他人造成损失的，丙方应承担相应的法律责任。

六、该项目商品房预售资金的监管期限，从监管账户设立之日起至该项目完成房屋所有权首次登记、不拖欠工程款且已完成税费清结算为止。

七、本协议未尽事宜，按照《资阳市商品房预售资金监管办法》相应规定执行。

八、本协议一式六份，不得手工填写、涂改。本协议自甲、乙双方盖章后报丙方核准签章之日起生效（分页需加盖各单位骑缝章）。甲、乙方各执一份，丙方及项目所在地住建部门、人行资阳中心支行、市银保监分局各备案一份。

甲方：（签章）

联系人：

联系电话：

乙方：（签章）

联系人：

联系电话：

丙方：（核准签章）

联系人：

联系电话：

年 月 日

附件 2

商品房预售一般监管资金支取申请表

申请时间：

账户情况	开发企业		项目名称	
	监管银行		监管账号	
	已销售/入账总额		一般/重点入账比例	
	一般监管 资金支出总额(元)		一般监管 资金余额(元)	
申请拨付情况	收款单位相关信息 (单位名称、收款账号、拨付金额、用途) 被支付单位盖章确认			
	合计申请金额		本次拨付 金额	
	经办人信息			
审核情况	监管机构			
	监管银行			

注：此表一式四份，分别存于监管银行、监管机构、县房地产管理局、项目开发企业。

附件 3

商品房预售重点监管资金支取申请表

申请时间：

单位：万元

项目情况	企业名称（盖章）		项目名称	
	监管银行		监管账号	
	总销售面积		已销售面积	
	重点监管资金额度	（固定/浮动）	已销售总额	
			已入账总额	
	项目未入账情况	共 xx 万元（其中银行按揭未放 xx 万元，分期 xx 万元……）		
	不同时间段的 入账资金划分比例		固定额度入账额	
			浮动额度入账额	
监管资金总余额		重点监管资金余额		
重点资金已拨付总额		固定额度已拨付额		
申请拨付情况	楼栋建设完成进度			
	收款单位相关信息（单位名称、收款账号、拨付金额、用途） 盖章确认			
	合计申请金额		经办人姓名/电话	
审核情况	监理单位			
	住建局审批意见			
	房管局审批意见			

信息公开选项：主动公开

安岳县人民政府办公室

2023年4月6日印发
