

资府办规〔2024〕3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，市级有关部门（单位）：

《资阳市商品房预售资金监管办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

资阳市人民政府办公室

2024年5月31日

资阳市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强资阳市商品房预售资金的监督管理，确保预售资金优先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）、《住房和城乡建设部 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）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，是指监管账户中确保项目预售建

筑面积竣工交付、本项目法定税款缴纳所需的资金额度。重点监管资金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 倍和本项目法定税款额度进行核定。全装修项目的装修监管资金另计并纳入重点资金监管额度，按照房屋建筑面积乘以装修单价标准进行测算。

本办法所称一般监管资金，是指用于本项目工程建设、代征代建及勘察、设计、监理、本项目到期的银行贷款、办公和管理经费、营销费用、退房退款及其他本项目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 市住房城乡建设局对全市商品房预售资金监管工作进行指导、监督，负责资阳中心城区商品房预售资金监管政策贯彻实施、起草政策制度，负责本办法适用范围内的重点监管资金支取审定工作。

市财政局会同人行资阳市分行、国家金融监督管理总局资阳监管分局对金融机构预售资金监管工作进行协调、指导。

人行资阳市分行负责指导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。

国家金融监督管理总局资阳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。

资阳市住房保障和房地产事务中心（以下简称：市住保房产中心）负责本办法适用范围内商品房预售资金入账监管、对重点监管资金支取进行复审、对一般监管资金支取进行审定、商品房预售资金监管信息系统建设。

监管银行具体负责实施预售资金监管账户的设立、注销，预售资金收取、入账确认、拨付。

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实施监督管理，对重点监管资金和一般监管资金支取进行初审。

第二章 专户设立和监管协议

第五条 市住房城乡建设局会同人行资阳市分行、国家金融监督管理总局资阳监管分局通过公开招标的方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金业务的监管银行。原则上每 3 年重新进行一次招标。

第六条 预售人在申请办理《商品房预售许可证》前，应按照规定一次预售许可申请对应一个监管账户、且一个监管账户只能用于一个商品房项目的原则，从中标监管银行中选择一家银行开设预售资金监管账户，并向市住保房产中心报备后，再与市住保房产中心、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》应包括商品房监管项目基本情况、监管账户、预售资金收取和使用方式、每栋房屋的重点监管资金额度、违约责任等内容。监管银行不得对监管账户捆绑设

定任何自动划账功能。《监管协议》文本由市住保房产中心制定。

第七条 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，预售人应当书面向市住保房产中心申请，经同意后办理预售资金监管相关变更手续。涉及监管账户变化的，应在变更手续完成后3个工作日内将原监管银行账户结余资金转入新的监管账户。

第三章 信息公开

第八条 《商品房预售许可证》上应注明监管银行及监管账户，同时在市住房城乡建设局官网上予以公示。

第九条 预售人与购房人签订的《商品房买卖合同》显著位置应载明监管银行及监管账户，《监管协议》的主要内容应通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以明示。

第十条 市住保房产中心指导开发企业在商品房销售场所为购房人提供查询监管账户信息及房屋状态的便利设备，并在显著位置设置提示性标识标牌，提醒购房人预售资金应当通过银行缴入监管账户。市住房城乡建设局应将各商品房项目销售场所设备及标识标牌设置情况纳入检查范围。

第四章 预售资金缴存

第十一条 开发企业办理《商品房预售许可证》后，市住保房产中心在商品房预售资金监管系统中对可售商品房进行网签

限制。开发企业与购房人签订认购协议后，购房人通过到对应的预售资金监管银行或在预售资金监管银行设立于商品房销售现场的缴存点方式将购房款存入监管账户，监管银行分户确认预售资金入账情况并上传入账凭证到商品房预售资金监管系统，市住保房产中心核实后解除该商品房的网签限制，开发企业再与购房人办理网上签约手续，并将资金入账凭证作为办理网签合同备案的必收要件。

第十二条 购房人申请贷款的，按揭贷款银行或公积金管理机构在发放贷款时，应查验《商品房预售许可证》和市住房城乡建设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。

第十三条 预售资金缴入监管账户后，优先保障重点监管资金的入账，按 65%:35% 初设比例划分为重点监管资金和一般监管资金。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。

第五章 资金使用

第十四条 商品房预售资金实行审核拨付。重点监管资金由属地住建部门初审、市住保房产中心复审、市住房城乡建设局审定。项目所在地住建部门可商同级税务等有关职能部门，对工程建设进度及监管资金使用真实性、合理性进行核实。市住保房产中心应会同项目所在地住建部门就监管资金支取所需资料、工程进度节点是否符合支取比例，对监管资金申请事项进行核实。市

住房城乡建设局对重点监管资金使用合规性进行审定。

一般监管资金支取由属地住建部门对资金使用的合理性及企业提交的申报资料进行初审，市住保房产中心对资金支取进行审定。

监管银行按照监管部门出具的书面拨付通知单拨付监管资金。

第十五条 重点监管资金使用范围为项目所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设（含小区规划建设的配套设施及室外配套工程）、法定税款等相关费用。

一般监管资金使用范围为本项目的工程建设、勘察、设计、监理、造价咨询、办公和管理经费、营销费用、退房退款，本项目到期的银行贷款等费用支出。

第十六条 重点监管资金的支取按照节点控制原则，对单栋房屋建筑工程完成进度设定为主体 $\frac{1}{2}$ 、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。达到节点前累计申请限高比例为：监管总额的 30%、60%、85%、95%、100%。

一般监管资金可根据本项目实际支出发生情况申请使用。

第十七条 开发企业在项目首次办理预售许可时，应向项目属地住建部门及市住保房产中心申报项目资金使用计划，并提供施工、监理、设计、造价咨询、采购、代理等各项合同。后续合同有增加的，应当及时补充提供合同。开发企业应对提供资料的真实性负责。申请使用监管资金的，应根据不同申请款项提交资料。

（一）申请使用重点监管资金的，应提交以下资料：

1. 商品房预售资金使用申请审核表；
2. 申请拨付工程进度款的，提供施工进度证明；涉及拨付民工工资的，提供相应的拨付资料；
3. 申请拨付法定税款的，提供或出示符合属地税务部门法定受理条件的税费缴纳申报资料；
4. 其他必要资料。

(二) 申请使用一般监管资金的，应提交以下资料：

1. 拨付办公和管理经费、营销费用等相关费用的，提供相关清单；
2. 申请拨付勘察、设计、监理、造价咨询等其他费用的，应当提供用途资料及付款说明；
3. 申请退房退款资金拨付的，应当提供退房协议、商品房买卖合同注销审核表、原缴入监管账户凭证、不动产查询证明；
4. 申请偿还本项目到期的银行贷款，应当提供贷款银行出具的相关证明资料；
5. 重点资金监管余额能够完全覆盖后续建设费用且超出监管额度的支取，预售人提供相应佐证材料；
6. 其他必要资料。

第十八条 工程建设款收款单位应为建筑施工总包合同、分包合同确定的收款单位及账户。税款拨付给税款征收机关与预售人约定的税款缴纳账户。开发企业依法偿还该项目开发贷款时，只能拨付给开发贷款抵押银行与预售人约定的还款账户。涉及预

售人正常经营费用和其他合理开支的，根据提供相应的佐证材料，只能拨付至对应账户。税收扣缴、土地贷款或在建工程贷款的还款账户不得使用预售资金监管账户作为直接扣款账户。

第十九条 监管楼栋销售进度分别达到 30%、50%和 80% 时，市住保房产中心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。需要调整监管比例的，由市住保房产中心报送市住房城乡建设局审定后调整。调整计算规则为： $(\text{楼栋重点监管资金额度} - \text{已入账重点监管金额}) \div \text{后续可销售金额} = \text{后续重点监管比例}$ 。

第二十条 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。

第二十一条 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，并及时书面告知市住保房产中心。

第二十二条 预售资金监管账户被冻结后，经本办法确定的审定部门审定同意支付的本项目工程建设进度款、材料款、设备款、买卖合同解除的退款等，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。

第六章 解除监管

第二十三条 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。

第二十四条 监管楼栋完成房屋所有权首次登记后，该楼栋剩余重点监管资金作为一般监管资金可用于本项目支出；项目整体完成所有权首次登记后，开发企业可向市住保房产中心申请解除账户监管。申请解除监管应提供项目监理单位、施工方、项目所在地住建部门及税务部门出具的同意解除监管的证明材料。

第七章 监督管理

第二十五条 市住房城乡建设局委托第三方机构每季度对商品房预售资金监管情况进行评估监测。每年会同市财政局、人行资阳市分行、国家金融监督管理总局资阳监管分局开展一次商品房预售资金入账、支取、拨付情况及按揭银行放款情况监督检查。

第二十六条 市住房城乡建设局应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。

第二十七条 开发企业有下列行为之一的，由监管部门责令限期改正，逾期不改的，由监管部门暂停其监管资金拨付审核，提高重点资金监管额度，并按照有关法律法规予以行政处罚，同时记入开发企业信用等级，向社会公示：

- （一）未按照规定使用商品房预售资金的；
- （二）提供虚假材料骗取监管资金的；
- （三）未按照规定将房价款存入监管账户或擅自收取购房款的；

- (四) 提供非监管账户收取预售资金的；
- (五) 以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- (六) 未在商品房销售场所显著位置公示提示性标识标牌的；
- (七) 违反房地产市场管理的其他行为。

第二十八条 勘察、设计、施工、监理单位协助预售人违规支取预售资金的，由市住房城乡建设局依法对相关责任单位和责任人予以处理，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。

第二十九条 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，移交市财政局、人行资阳市分行、国家金融监督管理总局资阳监管分局依法依规进行处理，市住房城乡建设局取消其在本市从事商品房预售资金监管资格。监管银行违反预售资金三方监管协议，未经本办法确定的审定部门核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，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。

第八章 附 则

第三十一条 历史遗留的非净地出让项目不适用本办法，列入保交楼范围的项目按保交楼政策执行。

第三十二条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期 3 年。《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）同时废止。资阳中心城区范围外的雁江区、高新区、临空经济区其余区域的商品房项目、各县商品房项目可参照执行。

第三十三条 本办法由资阳市人民政府负责解释。