

株洲市住房和城乡建设局

株洲市住房和城乡建设局 关于征求《株洲市新建商品房预售资金监管 实施细则》意见的函

各有关单位：

为促进我市房地产市场健康发展,规范商品房预售资金的监督管理,根据《房地产管理法》《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)及相关法律法规,结合我市实际,我局会同中国人民银行株洲市中心支行、中国银行保险监督管理委员会株洲监管分局起草了《株洲市新建商品房预售资金监管实施细则(征求意见稿)》,现向贵单位征求意见。请于2023年1月13日前将有关单位负责人签字并加盖公章的书面意见反馈我局。

联系人： 房地产开发市场科 万彩云

联系电话：0731-28686952、13367339664

附件：1.株洲市新建商品房预售资金监管实施细则(征求意见稿)

2.意见反馈单

株洲市住房和城乡建设局

2023年1月9日

附件 1

**株洲市住房和城乡建设局
中国人民银行株洲市中心支行
中国银行保险监督管理委员会株洲监管分局**

**关于印发《株洲市新建商品房预售资金监管
实施细则》的通知**

(征求意见稿)

各县(市)住房和城乡建设局,各房地产开发企业、各商业银行:
现将《株洲市新建商品房预售资金监管实施细则》印发给你们,请认真遵照执行。

附件:株洲市新建商品房预售资金监管实施细则

株洲市住房和城乡建设局

中国人民银行株洲市中心支行

中国银行保险监督管理委员会株洲监管分局

2023年1月9日

株洲市新建商品房预售资金监管实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为促进房地产市场健康发展,维护商品房交易双方的合法权益,规范商品房预售资金的监督管理,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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)、《湖南省住房和城乡建设厅等3部门关于转发住房和城乡建设部 人民银行 银保监会〈关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》(湘建房〔2022〕62号)、《株洲市人民政府办公室中国人民银行株洲市中心支行关于加强商品房预售资金监管的通知》(株政办发〔2018〕15号)等法律法规和政策精神,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本市城区范围内新建商品房预售资金的缴存、使用及其监督管理,适用本细则。

第三条 本细则所称商品房预售资金,是指房地产开发企业将其开发的商品房在完成不动产首次登记前进行销售,由购房人按照合同约定支付的全部房价款,包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金按揭贷款等。

第四条 本市城区新建商品房预售资金监管遵循专户专存、专款专用、进度控制、无偿监管的原则,商品房预售资金全部纳入监管范围,监管期限自核发《商品房预售许可证》起,至预售商品房办理不动产首次登记并解除监管止。

第五条 株洲市住房和城乡建设局是本市城区新建商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责本细则的组织实施。株洲市房地产开发服务中心是株洲市住房和城乡建设局所属的商品房预售资金监管机构（以下简称监管机构），具体负责本市天元区、芦淞区、荷塘区和石峰区的新建商品房预售资金日常监督管理工作，云龙示范区住房和城乡建设部门负责本区域内新建商品房预售资金的监督管理工作。

中国人民银行株洲市中心支行（以下简称市人民银行）负责指导商业银行做好监管账户管理等工作。

中国银行保险监督管理委员会株洲监管分局（以下简称银保监局）负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性等进行监管检查。

市发展和改革委员会、市住房公积金管理中心等部门按照各自的职责做好相关工作。

第六条 监管部门应当建立统一的新建商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），实现信息共享。使用监管系统的部门、单位应共同维护信息数据的安全。

第二章 监管银行及账户

第七条 监管部门指导监管机构会同人民银行、银保监局综合银行资信、监管能力、服务效率、研发水平、信息技术等因素，通过公开招标方式，确定商业银行作为株洲市预售资金监管银行（以下简称监管银行），建立预售资金监管银行名录库（以下简称“名录库”），对名录库中监管银行进行考核评价及动态管理，并通过监管部门门户网站予以公示。

第八条 房地产开发企业应在名录库中选择监管银行,设立新建商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户),监管账户名称应包含“商品房预售资金监管专户”字样。房地产开发企业与监管机构、监管银行签订《株洲市新建商品房预售资金监管协议》(以下简称《监管协议》),《监管协议》中应当载明所监管项目在发改部门备案的项目计划投资总额、预售资金缴存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。

第九条 《商品房预售许可证》应当详细记载监管账户信息,一本《商品房预售许可证》只能设立一个监管账户。

第十条 监管账户设立后不得擅自变更。已销售房屋的楼栋不得变更监管账户,未销售房屋的楼栋因特殊原因需变更监管账户的,应当由房地产开发企业和监管银行共同向监管机构提出申请。变更期间,暂停该项目《商品房买卖合同》网上签约(以下简称合同网签)。项目暂停合同网签后房地产开发企业应重新选定监管银行,设立新的监管账户,解除原《监管协议》,签订新的《监管协议》,再申请办理预售许可变更手续。

第三章 预售资金缴存管理

第十一条 房地产开发企业应当在《商品房买卖合同》中注明《监管协议》中载明的监管账户等信息,协助购房人通过专用POS机等监管机构指定的缴款方式将定金、首付款、一次性付款等预售资金缴存至监管账户后,方可进行合同网签。房地产开发企业不得在监管账户外收取任何性质的房价款。

购房人申请银行或住房公积金按揭贷款的,按揭贷款合同约定将贷款资金直接放款至监管账户。按揭银行应在规定时间内

将贷款资金直接放款至监管账户。房地产开发企业和监管银行应督促按揭银行在规定时间内将按揭贷款资金直接放款至监管账户，未在规定时间内直接放款至监管账户的，监管系统自动报警并暂停该项目后续合同网签。

监管银行应核实缴存信息，督促房地产开发企业将商品房预售资金及时、足额存入监管账户。

第四章 预售资金使用管理

第十二条 房地产开发企业应依据项目实际工程建设进度，在对应额度范围内使用预售资金用于该项目建设。可使用的预售资金额度分为项目计划建设资金额度和其他可用资金额度。项目计划建设资金额度为项目计划投资总额减去所缴纳土地出让金（不低于预售总额的85%减去所缴纳土地出让金）。其他可用资金额度为超出项目计划建设资金总额之外的预售资金，总额度不超过计划投资总额的40%。

第十三条 房地产开发企业符合以下条件，可以申请拨付项目计划建设资金额度内的预售资金：

（一）施工进度达到地上主体工程正负零的，监管账户资金留存余额不低于项目计划建设资金额度的85%；

（二）施工进度达到地上主体工程三分之一（含）的，监管账户资金留存余额不低于项目计划建设资金额度的70%；

（三）施工进度达到地上主体工程三分之二（含）以上至封顶（含）的，监管账户资金留存余额不低于项目计划建设资金额度的55%；

（四）施工进度达到地上主体封顶，监管账户资金留存余额

不低于项目计划建设资金额度的 40%；

(五) 取得项目综合竣工验收备案的，监管账户资金留存余额不低于项目计划建设资金额度的 2%；

(六) 完成不动产首次登记的，开发企业可申请取消监管。

第十四条 项目在封顶前，房地产开发企业可以申请拨付其他可用资金额度的 40%；项目在封顶后，房地产开发企业可以申请拨付其他可用资金额度的 60%。

第十五条 预售资金实行专款专用，项目计划建设资金额度内资金专项用于支付该项目的建筑施工（含农民工工资）、设备安装、材料购置、配套建设、法定税费及其他相关费用。其他可用资金额度内预售资金，应优先用于本项目建设后可偿还本项目抵押贷款、支付购置土地相关款项。项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得以任何理由擅自扣划预售资金；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调本项目预售资金，商业银行不得配合划转预售资金。

第十六条 房地产开发企业需要使用项目计划建设资金额度内、其他可用资金额度内的预售资金，应提供本细则第十三、十四、十五条相关证明材料向监管机构提出申请，监管机构在 2 个工作日内审核相关证明材料及当前预售资金使用额度等情况，对符合条件的，向监管银行出具同意拨付指令，监管银行应当依据拨付指令，在 1 个工作日内将项目计划建设资金额度内预售资金直接汇入参建方账户；在 1 个工作日内将其他可用额度内的预售资金划转至房地产开发企业或者相关当事人。对不符合条件的，监管机构出具不予拨付通知书，并说明理由。

第十七条 开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报监

管机构同意后，替换同等额度的监管资金，但替换额度不得超过本项目计划建设资金监管额度的 50%；保函有效期至少应超过项目预计竣工验收备案时间 2 个月。如项目未能按期完工，开发企业应办理保函的延期手续，否则，应当补足额度内的监管资金。

第十八条 监管银行按协议约定监督房地产开发企业预售资金使用情况，发现提供虚假证明材料或实际使用用途与申报用途不一致的，应暂停其预售资金拨付并将调查情况及时向监管机构报告。

第十九条 房地产开发企业完成该项目不动产首次登记后，向监管机构申请解除预售资金监管。监管机构应当在 3 个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知监管银行撤销对已办理不动产首次登记的房屋预售资金的监管，监管银行全额拨付剩余的预售资金。

第二十条 监管银行应当主动接入监管系统银行端，及时获取商品房合同网签、应收预售资金、项目建设进度等信息，并将预售资金缴存、使用情况通过监管系统实时推送给监管机构。

第二十一条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，房地产开发企业可以向监管机构提交退房退款申请书，申请解除该部分退款的监管。监管机构应当在 5 个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知监管银行按照监管协议的约定办理。

第二十二条 有执法权限的部门对监管账户资金进行冻结划扣，监管银行应当出具《监管协议》，告知有关部门预售资金监管账户的专款专用性质，并及时书面告知监管机构和房地产开发企业。经监管机构审核同意拨付的，监管银行应按《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

执行措施确保预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）严格执行并拨付到位。

第五章 法律责任

第二十三条 房地产开发企业有下列行为之一的,由监管机构责令限期改正,并可通知监管银行暂停其预售资金拨付,暂停签订后续新项目《监管协议》;逾期不改的,由监管部门暂停合同网签,记入房地产开发企业信用信息评价不良记录;造成损失的,由房地产开发企业依法承担相关法律责任。

- (一) 未按照本细则规定将房价款存入监管专用账户的;
- (二) 未按照本细则规定使用预售资金的;
- (三) 提供虚假资料或非本项目的资料申请使用预售资金的;
- (四) 虚报项目建设进度,增加预售资金使用额度的;
- (五) 以收取其他款项为名变相逃避监管的;
- (六) 其他违反本细则的行为。

第二十四条 监管银行有下列行为之一的,监管机构可以按照协议约定要求其限期改正;逾期不改的,监管机构、人民银行和银保监局可暂停监管银行预售资金监管新增业务或从名录库中剔除。

- (一) 预售资金到账率不足 80%的;
- (二) 未按照本办法规定拨付预售资金,或拨付不及时的;
- (三) 未将个人按揭贷款划入预售资金监管账户的;
- (四) 其他违反本细则的行为。

第二十五条 监管银行在拨付预售资金时,未按本办法规

定，或与房地产开发企业串通套取、挪用预售资金，致使预售资金没有用于本项目，监管银行应主动及时追回款项；款项没有追回的，监管银行依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。监管机构、人民银行和银保监局按照本实施细则和《银保监法》、《商业银行法》等对监管银行及相关高管进行约谈、降级或撤职、罚款，直至吊销经营牌照等。

第二十六条 勘察、设计、施工、监理单位提供虚假材料或采取其他方式协助开发企业违规支取预售资金的，由监管部门责令其限期改正，按规定记减信用分，并向社会公示；对逾期未整改到位的，视情节按规定从严从重处理。

第二十七条 按揭银行应按照本办法的规定在规定期限内将按揭贷款的资金划转至对应的监管账户，没有按照规定划转的，可从名录库中将其剔除或取消名录库资格。

第二十八条 监管部门、监管机构、人民银行和银保监局等部门的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私枉法的，依法追究相应责任。

第六章 附则

第二十九条 本办法自2023年1月1日起施行，已按照《株洲市新建商品房预售资金监管办法》（株房〔2018〕40号）、《株洲市新建商品房预售资金监管办法》（株建发〔2020〕12号）监管的项目继续按原有办法执行。各县（市）区新建商品房预售资金的监管可参照本办法执行。

附件 2

《株洲市新建商品房预售资金监管办法 (征求意见稿)》反馈意见

(公章)

年 月 日

负责人(签字):

经办人:

联系电话: