

运城市住房和城乡建设局 中国人民银行运城市中心支行 文件 中国银行保险监督管理委员会运城监管分局

运建房字〔2022〕59号

关于印发《运城市商品房预售资金 监管实施细则》的通知

各县（市）住房和城乡建设管理局、新绛县房地产服务中心，运城开发区建设事业部，中国人民银行各县（市）支行，运城银保监分局各监管组，各商业银行：

为进一步加强商品房预售资金监管，运城市住房和城乡建设局、中国人民银行运城市中心支行、中国银行保险监督管理委员会运城监管分局制定了《运城市商品房预售资金监管实施细则》，现予以印发，请遵照执行。

(此页无正文)

运城市住房和城乡建设局

中国人民银行运城市中心支行

中国银行保险监督
管理委员会运城监管分局

2022年7月4日

(主动公开)

运城市商品房预售资金监管实施细则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，维护房地产市场交易秩序，根据《山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行太原中心支行、山西银保监局关于印发〈商品房预售资金监管办法〉的通知》(晋建房字(2022)74号)规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 凡在运城市行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金的收存、支取、使用及其监督管理，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按合同约定支付的全部房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

本实施细则所称监管银行，是指与房地产开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管账户的银行。

本实施细则所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本实施细则所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 市住房和城乡建设局负责指导和监督全市商品房预售资金监管工作，具体负责中心城区商品房预售资金监管工作。

各县(市)住房和城乡建设管理局、运城开发区建设事业部(以下简称“监管部门”)具体负责本行政区域内商品房预售资金监管工作。

“监管部门”的主要工作职责是：

- (一)办理商品房预售资金使用计划备案；
- (二)监督管理预售资金收缴、支取；
- (三)建立房地产开发企业诚信档案，向相关部门提供施工、监理等单位的诚信情况，并定期公示；
- (四)受理商品房预售资金收缴、使用中违法违规行为的投诉；
- (五)建立购房款明细管理台账，实时掌握已售房屋和应进入专用账户的资金，做到专款专用。
- (六)商品房预售资金监管其它有关工作。

人民银行分支机构按照账户管理有关规定，负责指导商业银行做好监管账户管理工作；银保监部门负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第五条 商品房预售资金监管遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第六条 “监管部门”应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售管理信息系统，会同银保监等部门推动房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。

第七条 “监管部门”应当会同同级人民银行、银保监部门综合商业银行监管能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。“监管部门”应当与中标银行签订商品房预售资金监管金融服务协议，建立监管银行名录，并将监管银行名录通过门户网站、政府网站、微信公众号等向社会公示。

“监管部门”应当对监管银行名录实施动态调整，原则上以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责以及无法承担预售资金监管工作的银行。

第八条 预售人申请商品房预售许可前，应当按照“一证一户”的原则，在项目所在地“监管部门”确定的监管银行名录中选择商业银行开立商品房预售资金监管专用账户(以下简称“监管账户”)，并在《商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》中载明。“监管账户”原则上以幢(栋)为基本单位设立，每个预售证设立一个“监管账户”，该账户不支取现金。“监管账户”名称为基本账户名称+项目名称+楼栋号，且预留印鉴要与“监管账户”名称一致。

第九条 “监管部门”、监管银行、房地产开发企业三方应当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”应明确各方权利、义务和责任，明确预售资金收存和使用方

式、监管额度及违约责任等内容。

第十条 监管银行根据“监管协议”，配合“监管部门”做好商品房预售资金监管工作，并按照监管项目分别建立商品房预售资金收缴、支出台账，加强对商品房预售资金的缴存、使用等事项的日常监管。

(一)按照本实施细则要求及时开设和注销“监管账户”；

(二)审核预售人预售资金支取凭证的合法性和有效性，对不符合支取条件的不予划转预售资金；

(三)对违规挪用预售资金的行为及时向同级“监管部门”通报；

(四)每月5日前将上月商品房预售资金“监管账户”收支情况报同级“监管部门”。

第十一条 预售人申请办理《商品房预售许可证》前，就监管项目的基本情况、监管内容、监管时间、资金使用计划、违约责任等内容与同级监管银行、“监管部门”共同签订“监管协议”，并提供以下资料：

(一)监管项目(幢或多幢)的工程形象进度表；

(二)监管项目各阶段的资金使用计划；

(三)监管银行要求的其它资料。

“监管协议”签订后，监管银行向预售人发放“监管账户”、账号。

第十二条 预售人申请办理《商品房预售许可证》时，应当在商品房预售方案中明确预售资金监管计划，并提交“监管协议”，协议主要内容在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

预售资金监管计划应包括以下内容：

- (一)项目重点监管额度，包括单体工程重点监管额度明细；
- (二)项目用款计划；
- (三)监管银行、账户名称、账号；
- (四)其他需要说明的情况。

房地产开发企业取得商品房预售许可后，应当将监管银行、“监管账户”、账号等信息在商品房销售场所显著位置以及同级“监管部门”门户网站、政府网站、微信公众号进行公示。

第十三条 监管项目预售过程中，原则上不得变更监管银行、“监管账户”、账号等信息。预售人确需变更监管银行、监管账号、开户范围、企业名称、项目名称等相关信息的，应当经同级“监管部门”、监管银行同意后办理相关变更手续。

第十四条 商品房预售资金应当全部直接存入“监管账户”，不得存入其他账户。

预售人与购房人签订商品房预售合同后，应当向购房人开具“监管账户”缴款单（明确缴款银行、账户、账号和缴款额度）。

购房人应当凭缴款单，将全部购房价款直接存入“监管账户”。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，“监管账户”作为贷款唯一到账账户。“监管账户”中每笔预售资金入账要标明具体对应的房号，保证每套房预售资金入账可查。

第十五条 住建部门办理商品房预售合同网签备案时，应当核对预售资金已存入“监管账户”的凭证。对于未按规定将预售资金存入“监管账户”的，不得办理商品房预售合同网签备案。

第十六条 预售人与购房人之间解除商品房预售合同的，应共同到同级“监管部门”申请撤销商品房预售合同网签备案，同级“监管部门”审核准予撤销的，出具《商品房预售资金退款通知书》。

监管银行按照《商品房预售资金退款通知书》，应在2个工作日内将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第十七条 有贷款的商品房预售项目，专用账户原则上开立在提供贷款的商业银行；设定土地使用权抵押或在建工程抵押的项目，预售人应当保证商品房预售资金监管银行是该项目的抵押权人。若土地使用权抵押或在建工程抵押的抵押权人为非银行金融机构或个人，预售人还应当与抵押权人、同级监管银行共同签订三方协议，明确各方的权利、义务和责任。

第十八条 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金额度为相应工程建设预算总额(包括建筑、安装和区内配套建设等费用)的 110%，工程建设预算总额应依据已签订的工程建设全合同约定的价格核定；不能提供全合同的，应根据已签订的工程建设合同和省公布的定额，按照就高不就低的原则，加上缺项部分的造价核定，一般单平米造价应在 2400-2800 元之内。全装修交付的商品房项目，应将装修成本纳入工程建设预算总额。

重点监管资金实行专款专用，必须用于有关的工程建设，不得用于支付任何借(贷)款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用；在“监管账户”存续期间商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业集团公司不得抽调。

非重点监管资金是指超出“监管账户”内重点监管额度以外的资金。非重点监管资金可由预售人提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

第十九条 “监管账户”留存资金额度可根据项目单体工程建设进度进行动态调整：

(一)施工进度达到地上主体工程 ± 0.00 以上未达三分之一的，“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 85%；

(二)施工进度达到地上主体工程三分之一以上未达三分之二的,“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 70%;

(三)施工进度达到地上主体工程三分之二以上主体结构未封顶的,“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 55%;

(四)施工进度达到地上主体工程封顶的,“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 40%;

(五)项目基本建成,房地产开发企业组织施工单位和监理单位三方验收,具备验收合格资料的,“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 20%;

(六)取得项目综合竣工验收备案的,“监管账户”留存余额不得低于重点监管资金总额的 5%;

(七)完成不动产首次登记并达到购房人可单方办理不动产转移登记条件的,“监管协议”无其他约定的,可以全额拨付剩余监管资金。

第二十条 “监管部门”可以根据房地产开发企业动态考核、信用评价及资产负债情况,适当降低或提高其节点留存重点监管资金额度,但每个节点降低或提高的比例不得超过 5%。

第二十一条 “监管部门”首次资金拨付节点不得早于主体工程±0.00。

第二十二条 预售人申请使用重点监管资金,应当按照同级

“监管部门”确定的拨付节点提出用款申请。申请时需提交以下材料：

- (一)企业用款申请表；
- (二)工程建设进度相关证明材料及影像资料；
- (三)“监管账户”对账单；
- (四)授权委托书及受托人身份证复印件；
- (五)预售人拟向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供合同及对方指定的银行账户；预售人已提前支付上述单位相关款项的，提供付款证明；
- (六)应当提供的其他材料。

第二十三条 “监管部门”在受理预售人重点监管资金使用申请后，应当进行必要的现场查勘，并在2个工作日内完成审核，符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知书》；对不符合使用条件的，“监管部门”向预售人出具不予拨付通知书。并以书面方式说明理由。

《商品房预售监管资金拨付通知书》中应当明确资金拨付额度及方向。预售人按照本实施细则第二十二条规定提供付款证明的，应将相应额度的资金拨付至其指定的银行账户；提供拟付款证明的，应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有

关单位指定的银行账户。

第二十四条 监管银行应当在收到《商品房预售监管资金拨付通知书》2个工作日内拨付相应款项。

第二十五条 当预售项目存在重大风险隐患时，“监管部门”应全面接管预售“监管账户”或建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设；监管银行应当积极予以配合。

第二十六条 如“监管协议”无其他约定的，完成不动产首次登记后，即可申请解除预售资金监管。

第二十七条 预售人申请解除预售资金监管的，同级“监管部门”应当自受理之日起1个工作日内完成审核。对于符合解除监管条件的，由同级“监管部门”出具《商品房预售资金监管解除通知书》，同级监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知书》解除资金监管，预售人应在5个工作日内将监管银行注销账户证明报“监管部门”。

第二十八条 “监管部门”应当认真履行监管责任，做好日常指导和监督工作，建立预售项目巡查制度。

第二十九条 监管银行应当严格按照“监管协议”，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，配合“监管部门”开展预售资金监管执法检查等工作。发现房地产开发企业存在违规

挪用重点监管额度内资金问题的,应当立即停止拨付并告知同级“监管部门”,同级“监管部门”要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的,监管银行应当在1个工作日内书面告知同级“监管部门”,并严格执行《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)。

第三十条 预售人有下列行为之一的,“监管部门”责令其限期整改,并可暂停其监管资金拨付,记入企业信用档案,逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案,造成严重后果的,依法追究其法律责任:

(一)未按规定将商品房预售资金全部存入“监管账户”的;

(二)变相逃避商品房预售资金监管的;

(三)未按规定使用商品房预售资金的;

(四)提供虚假材料的;

(五)其他违反本实施细则或“监管协议”的行为。

第三十一条 监管银行未经“监管部门”核实同意擅自拨付重点监管额度内资金的,应当负责追回资金;无法追回的,依法承担相应赔偿责任。

第三十二条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等其它方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

第三十三条 “监管部门”和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 本实施细则于2022年7月4日起施行，有效期至2027年6月5日。自2022年7月4日后新审批商品房预售楼栋严格按本实施细则执行。原审批的主体已封顶且能保证按销售合同约定竣工交付的商品房预售楼栋，经同级住建部门研究同意，可设定不超过1年的过渡期，未经同意设定过渡期的，应于2022年7月4日起严格执行本实施细则。各县（市、区）、运城开发区和中心城区以前出台的商品房预售资金监管文件与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。