

大竹县商品房预售资金监管实施细则

第一章 总则

第一条 为规范商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，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》等法律法规政策规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理适用本细则。

本细则所称商品房预售资金（以下简称预售资金），是指购房人按照商品房买卖合同约定支付给房地产开发企业的全部房价款（包括但不限于定金、首付款、一次性付款、分期付款、按揭贷款、住房公积金贷款等），及该项目在建工程抵押贷款、土地使用权抵押贷款。

本细则所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本细则所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第三条 县住建局是本县预售资金监管的主管部门（以下简称主管部门），会同人行大竹县支行、县政府金融办、公积金管理中心、县不动产登记中心等监管部门（以下简称监管部门），实施全县范围批准预售的商品房建设项目的预售资金监管工作。

县住建局负责预售资金收支和使用情况的监督；负责《大竹

县商品房预售资金监管合作协议》(以下简称《监管协议》)《预售款监管诚信承诺书》的制定、备案及提供;负责预售资金用款计划的监督工作;依法查处预售人违法收支和使用预售资金的行为;协助监管银行及贷款银行,核实预售人在预售资金收支方面的异常行为;处理购房人的投诉、举报。

人行大竹县支行、县政府金融办负责对各商业银行配合预售人及购房人将预售资金如数划转监管账户,按主管部门要求及时提供预售项目按揭及在建工程抵押等贷款信息,严格对项目相关贷款及时全部进入监管账户的行为进行监督检查处理。

设立预售资金监管账户的商业银行(以下简称监管银行),应当协助主管部门监管部门共同做好监管工作。监管银行负责按照《监管协议》履行预售资金的监督义务;监管银行负责督促落实预售资金及时足额全部进入项目监管账户;监管银行应当协助主管部门和监管部门对预售资金的使用进行监督;负责按照统一标准建立预售资金的收入、支出台账,并进行日常管理;配合预售人做好预售资金收入、使用情况的月报表工作。监管银行发现预售资金入账情况异常,或者发现预售人支付工程款项与工程进度明显不符的,应当督促预售人或贷款银行整改,并及时向主管部门和监管部门报告。

贷款银行负责落实土地使用权抵押贷款、在建工程抵押贷款及按揭贷款进入项目监管账户。县不动产登记中心负责在受理异地商业银行承办本地项目抵押贷款登记时,告知银行房地产开发

项目贷款应纳入主管部门监管账户监管使用，并将抵押贷款信息及时书面告知主管部门。

第四条 预售资金监管遵循政府监管、多方参与、专户存储、专款专用的原则。

第二章 预售款监管账户

第五条 预售人申请办理《商品房预售许可证》前，自主选择一家信用等级较好的商业银行作为其开发项目预售资金的监管银行，开设预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），对于符合条件的商业银行，县住建局予以公告，并与其签订预售款监管《监管协议》；预售人申请商品房预售许可时，应当提供《监管协议》及预售人与监管银行、贷款银行共同签署的《预售款监管诚信承诺书》；项目预售过程中，原则上不得变更监管账户；确因建设项目需要变更的，经主管部门书面确认后，方可变更。变更后重新签订监管协议，将原监管账户的结余资金转入新监管账户，原监管协议终止。

第三章 预售款的收存

第六条 预售资金应当全部纳入监管账户。首次归集的标准按购房付款方式确定，完成首次归集方可报县住建局网签备案，后期归集由买卖双方及销售及建设过程中按合同约定有序将按揭款、尾款补足。

购房人应按《商品房买卖合同》的约定将购房款全部存入监管账户。涉及贷款的，购房人应当委托贷款银行将发放的贷款直

接拨付至监管账户。

预售人应在《商品房买卖合同》中注明监管账户的开户银行、账号及缴款方式、时间、金额等信息，明确告知购房人将购房款（包括但不限于定金、首付款、购房贷款等）存入监管账户，并在售楼处等显著位置进行公示。预售人不得在监管账户外收存预售资金。

第四章 监管资金的分类及额度

第七条 监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。

重点监管资金指工程建设资金总额的 1.1 倍，工程建设资金总额指项目工程建设各分项费用之和。重点监管资金仅用于项目工程款及劳务款的支付，不得挪作他用。重点监管资金按工程建设进度分期申请核拨，在工程竣工验收备案时，可申请拨付剩余工程款，剩余资金在监管账户解除时一并结清。拨付的建设资金应当直接打入相应的工程款、劳务款专户。一般监管资金指用于项目建设的购地成本、税金等其他支出。

重点监管资金额度与开发企业信用等级挂钩。开发企业申请商品房预售许可时，在本县住房和城乡建设领域信用信息平台公示的信用等级为 A++ 级且提供银行保函的，重点监管资金额度下浮百分之四十；A+ 级且提供银行保函的，重点监管资金额度下浮百分之二十；A 级且提供银行保函的，重点监管资金额度下浮百分之十；B 级的，重点监管资金额度按正常值核定；C 级的，重点监管资金额度上浮百分之二十；D 级的，重点监管资金额度上浮

百分之四十。

重点监管资金实行动态监管。重点监管资金额度为预售监管资金每一支付时点至商品房交付条件具备时，剩余工程造价的 1.1 倍和土地使用权及在建工程抵押贷款本息余额的总和。账户留存余额的确定应符合上述原则，可参照市县同期相关文件规定执行。

第五章 监管资金的支取

第八条 企业信用记录良好，项目运转情况可控，需要优先拨付一般资金的，由房地产开发企业申请，主管部门审核通过后予以拨付。

主管部门受理预售人核拨监管资金申请材料后，应审核预售人提交的申请材料并现场查看，对符合条件的，在 3 个工作日内完成核准。申请核拨资金的，需提供以下材料：

（一）《预售款监管账户资金支取申请表》（一式三份），表格内容必须填写真实准确完整。截止申请日由监理单位出具的施工进度完成证明，需说明该项目工程进展情况，总工程量进度占比。银行出具的截止申请日余额证明。

（二）申请重点资金拨付时，首次应提供如下资料：①用于支付工程款，施工合同约定的工程造价合同；②支付购买项目建设建筑材料，应提供与供应商签订的购销合同及税务发票；③用于支付设计、监理等单位的，应提供相应合同及税务发票。

申请拨付一般资金时，应具备一般资金额度（项目余额与可回款的总额减去尚欠重点资金额度之差）；主管部门核算一般资金

额度时，可将未售房源按照前 12 个月销售均价折价计算，计入可回款项；开发企业申请资金时其信用等级发生变化的，应将重点资金额度同步调整后计算；有一般资金额度的，申请拨付比例应与当前工程进度比例相符。

（三）开发企业取得预售许可证后因商品房销售不畅等原因导致预售款未能达到监管额度的，经监管部门核实确认后，可支取预售款用于工程建设。鼓励监管银行、贷款银行提供资金支持，促进预售商品房按时并联竣工验收。

开发企业因债务纠纷导致监管账户资金被冻结的，应当及时组织资金用于预售商品房工程建设直至完成并联竣工验收，并向商品房所在地监管部门报告；监管部门应当核实确认并予以公告。

第六章 监督管理

第九条 预售人有下列情形之一的，主管部门可暂停核拨预售资金：

- （一）未按照规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- （三）提供虚假材料骗取预售资金的；
- （四）违规代收税费、房屋维修资金的；
- （五）存在严重房屋建筑工程质量问题的；
- （六）存在严重拖欠农民工工资问题的；

（七）预售人未按规定在销售现场公示相关信息，且拒不整改的。存在预售商品房买卖合同欺诈问题的；

- (八) 未按核准的项目用款计划使用预售资金的；
- (九) 因违法违规行为致使预售商品房项目停工的；
- (十) 预售商品房项目未能按期交付使用的；
- (十一) 法律法规规定其他不应当使用预售资金的情形。

有上述情形的，暂停核拨预售资金，并可暂时关闭网签系统，责令限期整改；未在规定期限完成整改的，移交相关部门处理，并将违规行为记入企业诚信档案。

第十条 主管部门、监管部门的工作人员在预售资金监管工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，应依纪依法予以处理。监管银行未按《监管协议》约定及时入账、擅自拨付、挪用监管资金或违规划转监管资金造成损失的，应承担相应的经济赔偿和法律责任，主管部门可会同人行大竹县支行取消其开设监管账户的资格；贷款银行未将按揭贷款及抵押贷款划入监管账户造成被预售人挪用及项目损失的行为，应承担相应的经济赔偿和法律责任，且三年内不予受理开设监管账户的申请；建设单位、监理单位隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，套取或者协助房地产开发企业套取预售监管资金的，由主管部门依照规定处理并记入建筑业不良信用记录，造成损失的，承担相应法律责任。

第十一条 房地产开发项目出现“烂尾楼”工程、建筑质量安全、拖欠民工工资、合同欺诈等群众上访问题，预售人不积极主动配合主管部门调查处理的，主管部门可依法使用监管资金处置相关问题，监管银行和贷款银行应当积极支持完善相关手续，保

障资金拨付到位。

第十二条 预售资金监管期限自项目取得《商品房预售许可证》起，至主管部门核准解除项目监管账户之日止。

第七章 附则

第十三条 本细则自 2023 年 9 月 28 日起施行，有效期 3 年，期满自行失效。

信息公开选项：主动公开

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室，纪委监委，
县法院，检察院，县人武部。

大竹县人民政府办公室

2023年8月28日印发
