乐山市中心城区商品房预售资金监督管理实施细则

第一章 总则

**第一条** 为进一步加强商品房预售管理，强化商品房预售资金监督管理，规范商品房预售资金使用，保障房地产项目竣工交付，维护商品房买受人合法权益，促进房地产市场良性循环发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国反洗钱法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《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）《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）等有关规定，结合实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则遵循“政府主导、全程监管、多方监督、节点控制、专款专用、严管厚爱”的原则。

**第三条** 本实施细则适用于乐山市中心城区范围内，且由乐山市住房和城乡建设局核发预售许可的商品房开发项目预售资金缴存、支取、使用及监督管理。

**第四条** 本实施细则所称商品房预售资金，是指具备房地产开发资质的企业（以下统称，开发企业），将其开发建设的商品房项目（以下统称，开发项目）自取得预售许可起，在完成不动产首次登记前将商品房预售给买受人，由买受人按商品房买卖合同（预售）约定支付的购房款（包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款和其他形式的购房款）。其中，商品房买卖合同中的首付款比例应与相关金融政策同步。

**第五条** 本实施细则所称的监管银行是指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监管业务的商业银行。

**第六条** 本实施细则所称的贷款银行是指综合商业银行资信状况、服务水平等因素，确定能够为商品房买受人提供贷款的商业银行。

**第七条** 乐山市住房和城乡建设局是商品房预售资金监管部门（以下统称，监管部门），负责本实施细则的组织实施并具体负责商品房预售资金监管工作。主要有：

（一）建立、完善商品房预售资金监管专用账户信息系统；

（二）核定商品房预售资金的监管金额；

（三）审核商品房预售资金的缴存和支取使用条件，在监管银行配合下监管预售资金的缴存和支取；

（四）商品房预售资金缴存和支取的检查督导工作；

（五）与商品房预售资金监管有关的其它工作。

**第八条** 人民银行乐山市中心支行、乐山银保监分局负责指导、督促监管银行执行商品房预售资金监管规定。其中，人民银行乐山市中心支行及其分支机构负责指导监管银行做好监管账户管理工作；乐山银保监分局负责对监管银行商品房预售资金监管的操作风险和合规性开展监督检查。

**第九条** 开发企业应根据自身实际选择适合的商品房预售资金监管银行，负责指导买受人将购房款全部存入至监管部门、开发企业、监管银行三方监管协议确定的预售资金监管账户(以下统称：监管账户)中，并同步开展办理《商品房买卖合同》网签备案，配合办理预购商品房预告登记及预购商品房抵押权预告登记。

**第十条** 监管银行应具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并严格执行商品房预售资金监管相关规定，开展商品房预售资金监管业务，提供商品房预售资金监管金融服务。主要有：

（一）指定专人负责监管账户信息系统管理，确保监管账户流水信息共享；

（二）监管银行应建立商品房预售资金收入和支出台账；

（三）按本实施细则规定配合开展预售资金监管工作。

**第十一条** 贷款银行应具备相应的金融管理业务能力，并严格执行商品房预售资金监管相关规定。贷款银行在支付按揭贷款时，须发放监管账户中，不得将按揭贷款转入除监管账户以外的其它任何账户。

第二章 一般规定

**第十二条** 预售资金监管款项用于完成预售许可的商品房开发项目所涉及的税费及土地成本、土建、安装、装修、园林绿化、基础设施和公共配套设施以及用于项目建设的其它相关费用。应优先保障商品房开发项目的工程建设、商品房交付以及办理不动产权证书等所需费用。

**第十三条** 开发企业申请预售许可前，应确认监管银行并设立监管账户，原则上一次预售许可对应1个监管账户，1个开发项目不超过3个监管账户。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》醒目位置载明“预售资金监管专用账户”。

**第十四条** 开发企业申请办理预售许可时，应提交由监管部门、监管银行和开发企业签订的三方监管协议，监管协议应包括以下内容：

（一）监管单位、开发项目名称、地址；

（二）开发项目工程建设费用及监管额度；

（三）开发项目预售资金使用计划；

（四）监管账户信息，包括户名、账号、开户行等；

（五）其他需要说明的情况。

**第十五条** 开发企业应当建立商品房预售资金缴存、支取使用和管理制度，并将预售资金的收取细则、监管账户信息在取得预售许可后在商品房销售现场显著位置予以公示，监管账户信息应在主管部门官网公示。

**第十六条** 已办理预售许可的开发项目需变更、增加监管银行的，应由开发企业向监管部门申请，重新签订三方监管协议。在开展上述变更业务时，应将原监管账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户，并报监管部门备案。

第三章 预售资金的缴存、支取、冲正

1. 商品房预售资金应全额直接存入监管账户。开发企业在收取购房款时，负责指导、配合商品房买受人仔细核对《商品房买卖合同》中的监管账户，指导商品房买受人将购房款存入开发项目的监管账户。商品房买受人以按揭贷款方式购房的，贷款银行应及时将贷款全额、直接划转至监管银行的监管账户。严禁开发企业或委托的第三方机构将预售资金存入除监管账户以外的其它任何账户。
2. 商品房预售资金监管采取“留存建设资金”方式，建设资金指开发企业保障开发项目建设并达到商品房买卖合同约定交付条件所需的资金。

建设资金计算公式为：建设资金=预售许可证载明建筑面积×综合单价（包括但不限于项目前期工作、绿化、室外附属、附表工程等达到交付条件相关工程费用），综合单价按3400元/平方米造价系数计算。

监管部门可根据市场变化适时调整并公布综合单价。

**第十九条** 预售资金支取应总量控制、分期审核拨付。

(一)主体封顶前设置5个支取节点，原则上每次节点应为预售许可项目工程形象进度的五分之一。

当预售资金入账金额未达到建设资金总额时，支取方式为：首次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的10%，且支取金额不超过建设资金总额的25%；第二次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的15%，且支取金额不超过建设资金总额的35%；第三次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的20%，且支取金额不超过建设资金总额的45%；第四次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的25%，且支取金额不超过建设资金总额的55%；第五次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的30%；

当预售资金入账金额达到建设资金监管总额后，支取方式转换为：首次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的70%；第二次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的60%；第三次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的50%；第四次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的40%；第五次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的30%。

1. 封顶后至竣工验收备案设置4个支取节点，支取节点分别为：完成内外墙抹灰、完成消防及电梯安装、完成室外绿化及配套工程、取得竣工验收备案书。首次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的25%；第二次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的10%；第三次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的5%，第四次支取时，监管账户留存金额不少于建设资金总额的1%

**第二十条** 结合企业信用等级，实行奖优惩劣动态监管，对信用等级为A级的开发企业，按预售资金支取总额上调5%—10%实行监管；对信用等级为D级的开发企业，按预售资金支取总额下调5%—10%实行监管。

**第二十一条** 申请支取的预售资金还应包含开发项目施工分包单位所需支付的费用。农民工工资应按照相关文件，每次支取预售资金时，申请分离农民工工资，用于及时支付农民工工资款项。

**第二十二条** 开发企业向监管部门申请支取预售资金的，应分支取节点提交以下材料：

（一）工程建设达到从申报使用预售资金节点起到不动产首次登记完成阶段，须提供相关影像资料及施工单位、监理单位共同出具的已经支付节点工程款（含分项工程）和大宗设备材料款的凭证（第一次使用申报使用预售资金的除外），凭证内容应包括农民工工资和材料费支付情况；

（二）工程竣工验收备案节点，须提交竣工验收备案书；

（三）完成不动产首次登记节点时，须提交不动产首次登记证书(或其他证明材料)。

**第二十三条** 监管部门依据申请核定各节点支取额度。符合使用条件的，出具签章齐全的《商品房预售资金拨付通知书》。监管银行凭《商品房预售资金拨付通知书》，为开发企业办理资金拨付手续。

**第二十四条** 开发企业与买受人解除购房合同的，开发企业可持监管部门出具的证明，向监管银行申请退回已入账相应购房款，监管银行应在2个工作日内拨付。

**第二十五条** 因开发企业、监管银行或买受人将预售资金错误存（划）入监管账户等，造成应纳入监管的预售资金与实际资金不符的，或者买受人的购房款已存（划）入监管账户但因其它原因开发企业未进行网签备案，并符合退房条件需退回购房的，开发企业、买受人应提交预售资金错误划入监管账户证明或双方退房证明，由监管部门、监管银行办理冲正或退款手续。

**第二十六条** 预售商品房项目因销售不佳等原因监管账户内的资金始终未达到监管总额，且形象进度及监管账户余额不满足规定要求，但急需资金用于工程建设的，或者出现重大经营性风险、可能引发重大矛盾纠纷的，经开发企业申请，监管部门核实并集体研究同意后，将该项目纳入重点监管，并根据实际情况调整监管比例、支取比例。

**第二十七条** 预售的开发项目完成不动产首次登记后，开发企业可持不动产登记机构出具的《不动产权证书》向监管部门申请解除预售资金监管并撤销监管账户。

第四章 监督管理

**第二十八条** 开发企业有下列情形之一的，由监管部门责令限期整改。责令限期整改期间，暂停开发企业办理违规开发项目的商品住房网上签约，暂停办理违规开发项目预售资金的支取申请，并记录企业行为信息；情节严重的，暂停开发企业在本市范围内全部开发项目商品住房网上签约，暂停办理开发企业在本市范围内全部开发项目预售资金的支取申请，按相关规定降低或者注销其房地产开发资质，并记录企业行为信息。

（一）违反《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）《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）要求的；

（二）在商品房预售资金缴存、支取使用过程中提供虚假资料的，未按规定缴存、支取使用商品房预售资金的，以收取其他款项为名变相逃避资金监管的；

（三）开发项目存在严重质量安全问题的；

（四）纳入行政机关“黑名单”的；

（五）引发集中信访或重大社会群体性事件，造成不良影响的；

（六）经监管部门认定为其他违法违规情形。

**第二十九条** 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用商品房预售资金的，由监管部门将其违规行为记入企业行为记录，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。其他单位违反上述规定的，移交相关部门依法予以查处。

**第三十条** 监管银行违反本实施细则或未按商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付商品房预售资金、不按要求拨付或存在其它违规行为，依法承担相应法律法规责任；监管部门可按照三方监管协议暂停其监管业务，涉事监管银行1年内不得在市中心城区范围内开展商品房预售资金监管业务，由监管部门以及人民银行分支机构、银保监部门对涉事贷款银行违规行为，按照各自职责及时进行处罚。

**第三十一条** 贷款银行违反本实施细则未将按揭贷款全额存入监管账户的违规行为，依法承担相应法律法规责任。由监管部门以及人民银行分支机构、银保监部门对涉事贷款银行违规行为，按照各自职责及时进行处罚。

**第三十二条** 人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《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）执行。

**第三十三条** 相关部门及银行工作人员在预售资金监管、账户款监管、划拨过程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、泄露工作秘密的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

**第三十四条** 本实施细则执行期间，如遇国家、省出台新的法律法规、政策以及房地产市场形势、金融政策发生变化，乐山市住房和城乡建设局可适时实行动态调整并公布。

**第三十五条** 各县（市、区）可参照本实施细则执行。

**第三十六条** 本实施细则自2022年10月8日施行，有效期5年。本细则正式实施之日起《乐山市住房和城乡建设局关于开展房地产市场秩序清理整治的通知》(乐住建发〔2019〕107号)中的附件2《乐山市中心城区商品房预售资金监管细则》同时废止。

**第三十七条** 本实施细则由乐山市住房和城乡建设局、人民银行乐山市中心支行、乐山银保监分局按职能职责负责解释。