

宜昌市新建商品房预售资金监管实施细则

(征求意见稿)

第一条 为进一步规范新建商品房预售资金监管工作，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设，切实维护各方合法权益，促进房地产市场平稳发展，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》《住房和城乡建设部 中国人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》等有关规定，结合实际，制定本细则。

第二条 本市范围内取得《商品房预售许可证》的建设项目，其商品房预售资金的收存、使用和监督管理适用本细则。

本细则所称商品房预售资金，是指取得商品房预售许可证后，房地产开发企业（以下简称开发企业）向购房人收取的购房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款和住房公积金贷款等购房款。

第三条 市住建局负责统筹全市商品房预售资金监管指导和监督工作，具体负责城区商品房预售资金监管审批工作。

人行宜昌市分行负责指导全市商业银行做好监管账户管理工作。

国家金融监督管理总局宜昌监管分局负责对全市商业银行预售资金监管合规性等进行监督检查，并对有关违法违规行为进行调查处理。

市公共资源交易中心负责城区（不含夷陵区、宜昌高新区）商品房预售资金使用业务受理、预售资金归集预警和系统建设等日常服务工作。

宜昌高新区房地产行政主管部门具体负责其辖区内商品房预售资金业务受理及日常监管工作。

各县、市及夷陵区住建部门负责统筹当地商品房预售资金监管指导和监督工作，具体负责预售资金归集预警、系统建设和预售资金监管审批等工作。

第四条 对承接商品房预售资金监管业务的商业银行实行监管资格管理。商业银行资格管理由市住建局会同人行宜昌市分行、国家金融监督管理总局宜昌监管分局、市公共资源交易中心，通过公开招标的方式确定承接商品房预售资金监管业务的商业银行，并在市住建局门户网站予以公示。招标条件包括但不限于以下条件：

（一）须持有国务院银行业监督管理机构及派出机构核发的《金融许可证》和市场监督管理部门颁发的营业执照；

（二）未被列入“信用中国”网站记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为记录名单；

（三）银行业务管理系统能与商品房网签备案系统、预售资金监管系统、不动产交易登记系统等实现信息实时共享，在预售资金监管系统中启用符合大数据管理部门认可的电子印章，并经系统测试合格；

(四) 近一年开展了房地产开发贷款或个人按揭贷款业务。
各县市及夷陵区可由属地住建部门自行招标确定承接商品房预售资金监管业务的商业银行。

第五条 在开发企业申请商品房预售许可前，开发企业应选择有监管资格的商业银行，作为商品房预售资金监管银行。

第六条 开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则，开设商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）。

第七条 开发企业开设商品房预售资金监管账户，企业应与住建部门、监管银行签订《宜昌市新建商品房预售资金监管协议》，签订监管协议时应提供以下资料：

- (一) 监管账户开立申请表；
- (二) 建设工程施工许可证、规划许可证副本复印件。

第八条 监管账户一经开设，原则上不允许变更。如法定代表人、开发企业名称等需变更的，应由开发企业提交商品房预售资金账户变更申请、营业执照等有关资料，经监管银行、住建部门同意后重新签订监管协议。监管账户发生变更的，住建部门须实时通知公积金中心，并要求房地产开发企业立即前往公积金中心同步办理公积金贷款收款账户变更手续。申请监管协议变更时应提供以下资料：

- (一) 宜昌市新建商品房预售资金协议变更申请表；
- (二) 其他有关资料。

第九条 监管账户印鉴必须留存开发企业行政公章或者企业

财务专章、企业法定代表人签名章，不得留存其他债权人、股东方等其他任何单位的公章和私章。

第十条 商品房预售资金监管期限，自开发企业取得《商品房预售许可证》之日起，至完成商品房预售资金监管解除审批之日止。

第十一条 开发企业取得商品房预售许可后，应当将监管账户信息在《商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》上载明，在商品房销售现场显著位置公示。

城区开发企业监管账户信息在市住建局门户网站进行公示。各县市及夷陵区开发企业监管账户信息在属地政府门户网站进行公示。

第十二条 开发企业预售商品房时，应明确要求购房人将购房款全部存入监管账户。

购房人只能通过银行转账或商品房预售款专用 POS 机将商品房预售款直接存入监管账户，开发企业应当注明购房人姓名、所购房号等必要信息。

购房人通过银行贷款或者公积金贷款，开发商应在与购房人签订《商品房买卖合同》时，明确约定通过“委托支付”方式将购房人商业贷款和公积金贷款全额直接划至监管账户。

以房屋抵付工程款等各类欠款的，应在签订抵款协议 3 个工作日内报属地住建部门备案；通过销售变现抵付欠款的房屋，应以房地产开发企业名义和当期房地产市场价格水平进行销售，销

售资金应全额归集到监管账户后再按照规定程序申请审批后抵偿。

第十三条 商品房预售资金归集情况建立预警、核查机制。

从预售之日起满**2**个月的,预售资金实际归集额度低于网签合同总额的**85%**,或者预售资金实际归集额度低于网签合同总额**1000**万元时,城区项目由市不动产交易和登记部门、高新区房地产行政主管部门及时对开发企业进行预警报送市住建部门,督促开发企业限期提高商品房预售资金归集额度。各县市及夷陵区项目由属地住建部门及时对开发企业进行预警,督促开发企业限期提高商品房预售资金归集额度。

预售资金实际归集额度低于网签合同总额**75%**,或者预售资金实际归集额度低于网签合同总额**2000**万元时,暂停商品房合同网签备案。开发企业可申请恢复商品房合同网签备案,并向市不动产交易和登记部门或高新区房地产行政主管部门提供以下资料:

(一)关于开发项目预售资金归集有关情况的说明;

(二)开发企业设立的一般账户基本信息和自预售许可以来的流水;

(三)已签订商品房网签合同所涉及的商业贷款和公积金贷款明细台账。

城区项目由市不动产交易和登记部门、高新区范围内由高新区房地产行政主管部门对开发企业申请资料进行核查;各县市及

夷陵区项目由属地住建部门进行调查。发现存在预售资金未按规定归集的，住建部门联合人行、金融监管部门开展调查，并根据核查情况对开发企业、商业银行等依法依规予以处理。

第十四条 商品房预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金额度根据预售许可项目楼栋对应施工许可面积和项目所在地工程造价管理机构发布的上一年度同类型工程单方造价计算，或按施工合同（包括施工总承包合同、劳务分包合同、专业发包合同、甲供材料合同等）价款总额的**110%**计算，当两者不一致时按“就高不就低”的原则确定重点监管资金额度。

对于已出现逾期交付和风险隐患商品房项目的开发企业，重点监管资金额度将上浮**5%-10%**；对于经营规范、信用良好的开发企业，重点监管资金额度可下调**5%-10%**。

重点监管资金以外的商品房预售资金为非重点监管资金。

第十五条 监管账户内资金达到重点资金监管额度后，允许信用良好的开发企业使用商业银行保函置换重点监管资金，具体按本市现行贯彻落实商业银行出具保函置换预售监管资金要求执行。

第十六条 重点监管资金应当专款专用，专项用于支付本项目工程建设费用，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出，不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及开发企业员工工

资等。

第十七条 开发企业应按工程建设进度申请使用重点监管资金，且申请使用金额应当符合下列条件：

开发企业可按月申请使用重点监管资金，但在取得商品房预售许可后 1 个月、完成主体结构的二分之一、完成主体结构的四分之三、完成主体结构封顶、完成外立面施工、完成竣工验收六个节点申请使用累计金额不得高于重点监管资金额度的 35%、50%、65%、75%、85%、98.5%。

第十八条 重点监管资金应采取“点对点”方式由监管账户直接拨付至施工合同约定的收款账号和农民工工资专户。

开发企业在未达到使用重点监管资金条件之前已支付的本项目有关工程建设费用，可在重点监管资金申请使用额度范围内一次性提出申请，并拨付至开发企业开设的一般账户。其他重点监管资金不得拨付至开发企业的一般账户。

第十九条 开发企业申请使用重点监管资金按照以下流程办理：

（一）开发企业申请并提供以下资料：

1.《宜昌市商品房预售重点监管资金申请使用审批单》（详见附件）；

2.工程质量监督机构核查工程形象进度、农民工工资发放、工程款支付情况，并在《宜昌市商品房预售重点监管资金申请使用审批单》上签署意见；

- 3.申请资金用途的合同、付款通知等相关资料；
- 4.资金回笼表；
- 5.银行流水；
- 6.上一次用款拨付凭证；
- 7.申请使用资金的收款方提供支付情况说明。

(二)城区项目由不动产交易和登记部门、高新区房地产行政主管部门受理申请、核查资料,对符合重点监管资金使用条件的,在**2**个工作日内出具受理情况说明并提交市住建局。市住建局在**1**个工作日内完成审批,并加盖宜昌市城区商品房预售资金使用专用章。

各县市及夷陵区项目由属地住建部门受理申请、核查资料,对符合重点监管资金使用条件的,在**3**个工作日内出具受理情况说明并审核盖章。

(三)由监管银行凭住建部门审批同意的《宜昌市城区商品房重点监管资金拨付通知单》,在**1**个工作日内完成预售资金拨付。

第二十条 监管账户内资金达到重点监管资金额度后,允许开发企业申请使用非重点资金,非重点资金可以用于本项目贷款本息、土地价款、罚金、营销费用及员工工资等。

对于有土地抵押、在建工程抵押的房地产开发项目,非重点资金可以支付不超过预售项目对应的融资金额或银行贷款。

每次申请使用非重点监管资金额度原则上不得超过非重点

监管资金实际归集额度的**97%**，对应监管楼栋在完成不动产首次登记后可使用非重点监管资金实际归集额度的**100%**。

第二十一条 开发企业申请使用非重点监管资金按照以下流程办理：

（一）开发企业提交申请和以下资料：

1.《宜昌市商品房预售非重点监管资金申请使用审批单》（详见附件）；

2.申请资金用途的合同、付款通知等必要资料；

3.银行流水；

4.上一次用款拨付凭证。

（二）城区项目由不动产交易和登记部门、高新区房地产行政主管部门受理申请、核查资料，对符合非重点监管资金使用条件的，在**1**个工作日内出具受理情况说明并提交市住建局。市住建局在**1**个工作日内完成审批，并加盖宜昌市城区商品房预售资金使用专用章。

（三）各县市及夷陵区项目由属地住建部门受理申请、核查资料，对符合非重点监管资金使用条件的，在**2**个工作日内出具受理情况说明并审核盖章。

（四）由监管银行凭住建部门审批同意的《宜昌市商品房非重点监管资金拨付通知单》，在**1**个工作日内完成预售资金拨付。

第二十二条 一个监管账户对应的所有楼栋完成不动产首次登记后，开发企业可向住建部门申请解除商品房预售资金监管。

开发企业申请解除商品房预售资金监管应提供以下资料：

- （一）商品房预售资金监管解除申请审批单（详见附件）；
- （二）银行流水；
- （三）不动产首次登记清单。

第二十三条 住建、金融监管、市不动产交易和登记部门共同推进商品房网签备案系统、预售资金监管系统、不动产交易登记系统、商业银行业务系统对接、公积金业务系统对接，加强商品房网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款和公积金贷款等数据共享，推动监管账户开设、协议签订、资金使用等环节全程网办，提高监管资金归集与拨付效率。

第二十四条 房地产开发项目的商品房预售监管资金为住房公积金个人按揭贷款提供阶段性保障的，按照现行办法执行。

第二十五条 已纳入“保交楼”的重大风险项目或已出现重大风险的项目及时纳入“保交楼”管理范围，由属地住建部门设立预售资金政府监管专户，对预售资金实行封闭管理，保障账户资金安全，并保证用于项目建设。预售资金政府监管设立后，属地住建部门承担资金安全监管主体责任。

第二十六条 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）要求和解决影响人民群众合法权益、社会平安稳定突出问题，释放商品房预售监管资金用于“保交楼、保民生、保稳定”的，城区项目由属地住建部门

申请，经属地人民政府同意后报市住建局认定后，监管银行凭住建局共同出具的《商品房预售资金拨付通知单》，在1个工作日内完成拨付；各县市及夷陵区由属地住建部门申请，经属地政府认定后拨付。

第二十七条 商业银行存在下列情形之一的，已取得监管资格的取消其监管银行资格，三年内不得承接商品房预售资金监管业务，并由人行、金融监管部门依法作出处理：

（一）使用开发企业与购房人草签的购房意向合同办理个人住房按揭贷款和住房公积金贷款的；

（二）不及时履行各项配合义务，拒绝、拖延房地产行政主管部门审批的预售监管资金拨付划转的；

（三）未经主管部门同意，擅自拨付重点监管资金用于偿还银行贷款本息的；

（四）未按规定将按揭贷款直接发放到监管账户的；

（五）发现开发企业存在违规支取预售资金行为，未及时向监管部门报送的；

（六）其他违反预售资金管理规定的行为。

第二十八条 开发企业违反《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》等商品房预售资金管理的有关规定，按照现行法律法规予以处理。

第二十九条 相关部门单位工作人员在商品房预售资金监管工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依法移交相关部门给

予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。监管银行在办理监管额度内资金使用时，发现监管资金涉嫌挪用的情况，应立即停止拨付，并向住建部门报告情况。

第三十条 全市已纳入预售资金监管的房地产开发项目，开发企业新申请使用重点监管资金的，按本细则执行。

第三十一条 本细则自印发之日起施行，有效期**3**年。宜昌市城区新建商品房预售资金监管实施细则》及《宜昌市城区新建商品房预售资金监管协议》（示范文本）宜市住建文〔2023〕9号同时废止。

附件 2

宜昌市新建商品房预售资金监管协议

(征求意见稿)

房屋预售方：(以下简称甲方)

资金监管方：宜昌市/XX市(县)住房和城乡建设局(以下简称乙方)

监管银行方：(以下简称丙方)

为规范商品房预售资金使用行为，根据《城市商品房预售管理办法》《宜昌市新建商品房预售资金监管实施细则》(以下简称《实施细则》)等相关规定，经甲、乙、丙三方友好协商，在平等、自愿基础上，就甲方开发建设并拟预售的商品房预售资金监管事宜达成一致意见，订立如下协议，以兹共同遵守。

一、预售商品房概况

预售项目名称：

预售项目坐落：

预售房屋性质：

预售房屋楼栋：

预售许可面积：平方米

其中：住宅平方米、预售套数(间数)；非住宅平方米、预售套

数（间数）。

二、监管资金收取范围

甲方在取得商品房预售许可证后，根据网签备案的《商品房买卖合同》约定向购房人收取的所有购房款项均属于预售监管资金收取范围，包括定金、认筹款、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款和住房公积金贷款等所有购房款。

三、监管资金名称账号

甲方同意并保证本合同项下的商品房预售资金委托丙方代为收取，并存入其设在丙方的商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）。

开户名：

监管账号：

监管账户一经开设，原则上不允许变更。如法定代表人、开发企业名称等需变更的，应由开发企业提交商品房预售资金账户变更申请、营业执照等有关资料，经监管银行、住建部门同意后重新签订监管协议。

四、监管资金额度确定

甲方收取的预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金额度根据预售许可项目楼栋对应施工许可面积和项目所在地工程造价管理机构发布的上一年度同类型工程单方造价计算，或按施工合同（包括施工总承包合同、劳务分包合同、专业

发包合同、甲供材料合同等)价款总额的**110%**计算,当两者不一致时按“就高不就低”的原则确定重点监管资金额度。

重点监管资金以外的商品房预售资金为非重点监管资金。

五、监管资金使用范围

(一)重点监管资金使用范围。重点监管资金应当专款专用,专项用于支付本项目工程建设费用,包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出,不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息,不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及开发企业员工工资等。

(二)非重点监管资金使用范围。监管账户内资金达到重点监管资金额度后,允许甲方申请使用非重点资金,非重点资金可以用于本项目贷款本息、土地价款、罚金、营销费用及员工工资等。对于有土地抵押、在建工程抵押的房地产开发项目,非重点资金可以支付不超过预售项目对应的融资金额或银行贷款。

六、预售资金监管方式

甲方同意将商品房预售监管资金使用的审批权交由乙方行使,乙方按照相关法律法规和《实施细则》规定行使审核权和资金使用过程中的监督权。

(一)重点资金监管。甲方应按工程建设进度申请使用重点监管资金,且申请使用金额应当符合下列条件:开发企业可按月申请使用重点监管资金,但在取得商品房预售许可后**1**个月、完成主体

结构的二分之一、完成主体结构的四分之三、完成主体结构封顶、完成外立面施工、完成竣工验收六个节点累计申请使用金额不得高于重点监管资金额度的 35%、50%、65%、75%、85%、98.5%。

重点监管资金应采取“点对点”方式由监管账户直接拨付至施工合同约定的收款账号和农民工工资专户。开发企业在未达到使用重点监管资金条件之前已支付的本项目有关工程建设费用，可在重点监管资金申请使用额度范围内一次性提出申请，并拨付至开发企业开设的一般账户。其他重点监管资金不得拨付至开发企业的一般账户。

（二）非重点资金监管。每次申请使用非重点监管资金额度原则上不得超过非重点监管资金实际归集额度的 97%，对应监管楼栋在完成不动产首次登记后可使用非重点监管资金实际归集额度的 100%。对于有土地抵押、在建工程抵押的房地产开发项目，非重点资金可以支付不超过预售项目对应的融资金额或银行贷款。

七、监管资金的审核

（一）甲方按照《实施细则》的规定，提出重点监管资金用款申请并提供相关证明材料。受理部门在受理申请、核查资料后，对符合重点监管资金使用条件的，在 2 个工作日内出具受理情况说明并提交乙方。乙方在 1 个工作日内完成审批。丙方按照乙方审批同意的《宜昌市商品房预售重点监管资金拨付通知单》在 1 个工作日内完成预售资金拨付。

(二) 甲方按照《实施细则》的规定，提出非重点监管资金用款申请并提供相关证明材料。受理部门在受理申请、核查资料，对符合重点监管资金使用条件的，在 1 个工作日内出具受理情况说明并提乙方。乙方在 1 个工作日内完成审批。丙方按照乙方审批同意的《宜昌市商品房预售非重点监管资金拨付通知单》在 1 个工作日内完成预售资金拨付。

八、监管期限和解除条件

(一) 商品房预售资金监管期限：自甲方取得《商品房预售许可证》之日起，至完成商品房预售资金监管解除审批之日止。开发项目同一个施工许可对应多个商品房预售许可的，同一施工许可监管楼栋全部完成不动产首次登记后方可解除商品房预售资金监管。

(二) 监管解除：甲方在该项目首次登记办理完毕后，向受理部门提出解除监管申请并提供相关证明材料。受理部门在 1 个工作日内出具受理情况说明并提乙方。乙方在 1 个工作日内完成审批。丙方按照乙方出具的《宜昌市商品房预售监管资金解除通知单》，在 1 个工作日内解除监管账户。

九、三方责任

(一) 甲方责任

1. 应选择住建部门公示的具有监管资格商业银行，作为商品房预售资金监管银行。

2. 应按照一次预售许可申请对应一个账户的原则设立预售资金

监管账户。

3.监管账户印鉴只能留存甲方的行政公章或者财务专章、企业法定代表人签名章，不得留存其他债权人、股东方等其他任何单位的公章和私章。

4.取得商品房预售许可后，应当将监管账户信息在《商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》上载明，在商品房销售现场显著位置公示，并应当告知购房人将购房款全部存入监管账户。

5.应当告知购房人将购房款全部存入监管账户。

6.收到商品房预售资金归集预警后，应在限期内提高商品房预售资金归集额度。

（二）乙方责任

1.预售资金实际归集额度低于网签合同金额 **75%**或预售资金实际归集额度低于网签合同总额 **2000** 万时，会同有关部门对甲方的商品房网签销售、预售资金归集和使用启动核查。

2.按照《实施细则》要求，在规定期限内完成商品房预售资金审核批准。

3.对于甲方违反了《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》等商品房预售资金管理的有关规定，按照现行法律法规予以处理。

4.其他依法依规履行预售资金监管的职责。

（三）丙方责任

丙方存在下列情形之一的，取消其监管银行资格，三年内不得承接商品房预售资金监管业务，并由人行、金融监管部门依法作出处理：

1.使用甲方与购房人草签的购房意向合同办理个人住房按揭贷款和住房公积金贷款的；

2.不及时履行各项配合义务，拒绝、拖延房地产行政主管部门审批的预售监管资金拨付划转的；

3.未经主管部门同意，擅自拨付重点监管资金用于偿还银行贷款本息的；

4.未按规定将按揭贷款直接发放到监管账户的；

5.发现甲方存在违规支取预售资金行为，未及时向监管部门报送的；

6.其他违反预售资金管理规定的行为。

十、其他约定

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）要求和解决影响人民群众合法权益、社会平安稳定突出问题，城区项目释放商品房预售监管资金用于“保交楼、保民生、保稳定”的，由属地住建部门申请，经属地人民政府同意后报市住建局认定，监管银行凭市住建局出具的《商品房预售资金拨付通知单》；各县市及夷陵区由属地住建部门申请，经属地政府认定

丙方（公章）： 经办人（签字）： 联系电话：

法定代表人（签字）：

年 月 日