

中卫市商品房预售资金监管实施细则

(征求意见稿)

为加强商品房预售资金监管，确保商品房预售资金用于项目建设，切实维护购房人的合法权益，根据《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）《自治区住房和城乡建设厅等3部门关于印发〈宁夏回族自治区商品房预售资金监管办法〉的通知》（宁建规发〔2023〕5号）等文件精神，结合我市实际，制定本细则。

一、部门职责

（一）中卫市住房和城乡建设局是本市商品房预售资金监管的主管部门（以下简称住建部门），负责本细则的组织实施及市辖区商品房预售资金监管的日常工作，监督指导开发企业、商业银行按照本细则及三方监管协议约定进行预售资金的收支和使用工作，对房地产开发企业的违规违约行为按有关规定责处。

人民银行中卫市中心支行负责指导商业银行做好监管账户的管理工作。国家金融监督管理总局中卫监管分局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。中卫住房公积金中心负责监督指导公积金各分支机构做好住房公积金贷款发放工作。

监管银行（即房地产开发企业开立监管账户的商业银行）负责做好监管账户和资金管理工作，按住建部门拨付通知办理资金拨付。发现房地产开发企业违规抽调监管资金、违规开支等行为

的，应当停止拨付，并立即告知住建部门。

二、监管范围

（二）新建商品房预售资金，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预售，由购房人按商品房买卖合同约定支付的全部购房款（包括定金、首付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款或其他方式的付款等）。

（三）凡在市辖区办理预售许可的新建商品房项目，均应接受预售资金监管。

三、监管银行确定与管理

（四）市住房和城乡建设局会同人行中卫市中心支行、国家金融监督管理总局中卫监管分局，综合商业银行的资信状况、监管能力、服务水平、网络技术条件等因素，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。中标的商业银行名录在中卫市人民政府门户网站向社会公示。

（五）市住房和城乡建设局与监管银行签订商品房预售资金监管金融服务协议，明确双方权利义务关系，定期对监管银行的预售资金监管工作进行综合评判，符合要求的，保留监管银行资格，对未履行预售资金监管职责、无法承担预售资金监管工作的商业银行，不再入选监管银行名录。监管银行应对承接新建商品房预售资金监管业务的支行严格管理，定期检查，及时处置违规行为，并上报住建部门。

四、开设监管账户

（六）房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择与

住建部门及中卫住房公积金管理中心签订合作协议的商业银行开设监管账户。房地产开发企业应当将监管账户在商品房预售许可证、商品房买卖合同、按揭贷款合同中载明，并在商品房销售现场显著位置进行公示。

（七）申请开设监管账户操作流程

1. 网上申请。房地产开发企业登陆房地产开发项目预售资金监管系统（以下简称监管系统），填写相关信息并上传以下资料：

（1）营业执照，法定代表人身份证。

（2）委托书、经办人身份证。

2. 要件审核。住建部门自受理申请后5个工作日内完成审核。

3. 经审核通过的，住建部门发送商品房预售资金监管账户开户通知到监管银行，房地产开发企业到监管银行开设监管账户。

4. 住建部门对监管账户复核后，生成《中卫市新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称《三方协议》）。

五、签订监管协议

（八）住建部门打印《三方协议》并盖章，经房地产开发企业及监管银行盖章后，并将《三方协议》及下列资料一同报送住建部门。

1. 施工合同及建筑材料、设施设备采购合同等。

2. 由第三方造价咨询机构出具的项目成本预算书。

3. 需要提交的其他资料。

六、购房款交存和监管资金入账

（九）房地产开发企业应当告知并协助购房人将购房款全部

交存到监管账户中，监管账户中每笔预售资金入账应载明对应楼栋号、房号、买受人，以幢为基本单位分别记账管理，保证每套商品房预售资金有账可查。房地产开发企业应及时通过宁夏互联网智慧房产平台和监管系统完成合同网签和资金入账，并为购房人办理商品房买卖合同备案手续。

1. 房地产开发企业上传相关首付款、一次性付款及按揭贷款转账凭证、银行回单、网签合同信息明细表等资料至监管系统并完成监管资金入账。

2. 签订分期付款购房合同购买房屋的，房地产开发企业应当督促并协助购房人按商品房买卖合同约定的时间及金额将尾款转入监管账户。

3. 市自然资源和不动产确权登记中心在对首付款、一次性付款、分期付款等核对无误后，对网签合同信息明细表中的商品房买卖合同完成备案。

七、监管资金额度核定

（十）预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

重点监管资金是指监管账户内能确保项目竣工交付使用所需要的工程建设资金。重点监管资金直接拨付到与项目主体、消防及配套工程建设相关的施工企业、建筑材料及设施设备采购等供应商。监管存续期间，重点监管资金不得挪用，房地产开发企业不得将其用于支付其他借（贷）款本息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。

进入监管账户的资金优先作为重点监管资金，达到重点监管

资金额度后再进入监管账户的资金为非重点监管资金。非重点监管资金优先用于本项目借（贷）款本息、土地价款、罚金、缴纳税费、营销费用及房地产开发企业员工工资等。房地产开发企业不得将其用于偿还开发贷、购地、提前分配利润、跨界投资等。

集团公司在市辖区设立分（子）公司的房地产开发企业，在预售商品房交付使用前，严禁集团公司抽调监管资金。

（十一）根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额及项目交付使用标准等因素，合理确定重点监管资金额度。原则上按预售许可楼栋对应的施工许可面积乘以市辖区上年度商品房项目工程（包括建筑主体工程、安装工程、小区市政配套与绿化景观工程）综合平均造价确定，商品房买卖合同约定的交付使用标准为精装修房的，应考虑精装修建设成本。市辖区上年度商品房项目工程综合平均造价由住建部门委托第三方造价机构核定。

出现风险隐患的预售商品房项目，可以根据“保交楼”的需要适度上浮重点监管资金，上浮比例由主管部门确定。

八、监管资金的使用

（十二）重点监管资金的拨付。监管银行依据住建部门的拨付通知办理拨付使用手续。

（十三）非重点监管资金的拨付。房地产开发企业可通过监管系统申请，由监管银行直接为房地产开发企业办理使用手续。

（十四）住建部门根据项目属性、企业信用、资产负债情况，对监管资金实行差别化动态管理。信用等级为 AA 级的开发企业，在每个拨付节点的最低留存比例可降低 5%。信用等级为 A 级的开

发企业，在每个拨付节点的最低留存比例可降低 3%。信用等级为 B 级的开发企业不享受降低比例优惠政策

因开发企业信用等级正常升、降级变化，导致预售资金监管比例不一致的，已签订三方监管协议的项目原则上按原协议执行，新签订监管协议的项目，按照开发企业信用等级评定公示结果核定预售资金监管政策。

（十五）房地产开发企业申请使用重点监管资金的前提条件为：进入监管账户内的资金总额必须达到重点监管资金规定额度标准、工程进度达到本细则规定的要求。

（十六）房地产开发企业应根据项目工程建设进度申请使用重点监管资金。在提出申请时，应通过监管系统上传项目工程建设进度等相关资料。

住建部门根据工程建设进度，按以下五个阶段拨付重点监管资金：

1. 建筑主体施工阶段。

项目建筑主体楼层数完成设计楼层数的三分之二以上时，由房地产开发企业通过监管系统提出申请，经住建部门工作人员现场核实后办理拨付手续，申请使用重点监管资金的比例不超过 30%。

2. 建筑主体结构封顶阶段。

项目建筑主体结构施工至封顶后，由房地产开发企业通过监管系统提出申请，经住建部门工作人员现场核实后办理拨付手续，累计申请使用重点监管资金的比例不超过 45%。

3. 项目五方责任主体竣工验收阶段。

项目工程五方责任主体竣工验收合格后，由房地产开发企业通过监管系统上传该项目五方责任主体验收资料，经住建部门工作人员核实后办理拨付手续，累计申请使用重点监管资金的比例不超过 85%。

4. 项目竣工验收备案阶段。

项目经联合竣工验收合格后，由房地产开发企业通过监管系统上传该项目竣工验收备案表，经住建部门工作人员核实后办理拨付手续，累计申请使用重点监管资金的比例不超过 92%。

5. 不动产初始登记阶段。

在完成预售许可对应房屋的不动产首次登记后，由房地产开发企业通过监管系统上传不动产首次登记资料等资料，项目解除监管，可使用监管账户剩余资金。

单个预售许可包含多栋房屋且工程进度不一致的，以施工进度较慢的楼栋为标准审核拨付资金。

（十七）工程进度未达到预售资金提取节点，因不可抗力因素和处理突发事件、维护社会稳定的需要，确需使用重点监管资金用于项目工程建设，对无不良信用记录的房地产开发企业可采取“一事一议”方式予以支持。

房地产开发企业在商品房预售项目资金监管期间，项目发生重大安全生产事故、群体性上访等事件的，按主管部门意见，可对非重点监管资金进行管控。

（十八）住建部门在受理房地产开发企业用款申请后，应于

受理之日起5个工作日内进行核实，对符合重点监管资金拨付条件的，住建部门向监管银行发送同意拨付商品房重点监管资金的通知。有下列情形之一的，不符合使用条件的，予以驳回，并说明理由。

（十九）监管银行依据住建部门同意拨付商品房预售重点监管资金的通知，在1个工作日内，将资金直接转入住建部门同意拨付的收款账户。

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。在人民法院对监管账户资金进行冻结或扣划时，监管银行应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时将相关情况告知住建部门。

九、监管账户变更

（二十）监管协议签订后，原则上不予办理监管银行、监管账户的变更。确需变更的，房地产开发企业应与住建部门、监管银行重新开设监管账户并签订《三方协议》。

（二十一）监管银行、监管账号等信息只能变更一次。变更期间该监管账户对应的新建商品房不得销售，不予办理预售资金收存、拨付等业务。变更后，房地产开发企业应将原监管银行账户的结余资金全部转入新的监管账户，及时办理预售许可证证载账户信息变更手续，并在销售现场公示并告知购房人。

（二十二）房地产开发企业申请变更监管账户，应当在监管

系统上传以下资料：

1. 监管账户变更申请。
2. 原监管账户的监管银行出具同意变更监管账户的资料。
3. 需要提交的其他资料。

（二十三）住建部门自受理监管账户变更申请后 3 个工作日内完成审核，并向监管银行发送解除商品房预售资金监管的通知，开发企业按照监管账户设立程序重新办理资金监管。

十、不明入账的处理

（二十四）购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账，房地产开发企业应当及时划分到购房人名下。

十一、冲正处理

（二十五）属于资金错误划入监管账户的，房地产开发企业应当上传以下资料到监管系统申请办理账务冲正：

1. 冲正申请。
2. 监管银行出具的资料。
3. 由于发放购房按揭贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的资料。

（二十六）住建部门自受理申请后 3 个工作日内完成核实，并向监管银行发送商品房预售资金监管账户冲正通知。房地产开发企业到监管银行办理冲正手续。

（二十七）因银行误传数据、拨付失败等原因，形成的不明入账导致账务问题的，可参照上述冲正流程处理。

十二、退款处理

(二十八) 房地产开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的，由交易双方共同申请，并在监管系统上传以下资料：

1. 退房退款申请。
2. 房地产开发企业授权委托书、法定代表人及经办人身份证复印件。
3. 购房人身份证复印件（核实原件）。
4. 需要提交的其他资料。

住建部门核实后，在 5 个工作日内办理业务合同撤销、变更、通知监管银行退款等手续。原则上应使用非重点监管资金中列支，未拨付过监管资金的可使用重点监管资金支付。

十三、解除监管

(二十九) 房地产开发企业在办理监管项目不动产首次登记后，应及时申请解除监管账户的监管。

(三十) 房地产开发企业申请办理解除监管的，在监管系统上传以下资料：

1. 解除监管申请。
2. 监管项目不动产首次登记资料扫描文件。

住建部门自受理申请后 3 个工作日内完成核实。核实通过的，向监管银行发送解除商品房预售资金监管通知。

十四、银行保函管理

(三十一) 监管账户内资金达到重点监管资金额度后，房地产开发企业可向商业银行申请出具保函置换商品房监管额度内资

金, 银行机构开展保函置换预售监管资金业务需要按照《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关规定的通知》(银保监办发〔2022〕104号)文件要求办理。

十五、违规行为处理

(三十二) 房地产开发下列行为之一的, 一经查实, 由主管部门责令其限期改正, 并可采取商品房网签备案、监管资金使用审核、预售许可审批等管控措施。逾期不改的, 由主管部门按照有关规定予以处理, 同时记入房地产开发企业信用信息档案, 向社会公示。

1. 未按规定将商品房买卖合同全部购房款交存到监管账户的。
2. 未按规定使用重点监管资金的。
3. 未按规定提供真实的申请资料办理新建商品房预售资金监管相关手续的。
4. 以收取其他款项为名, 或变相逃避监管、违规挪用或抽调资金的。

房地产开发企业作为新建商品房预售项目建设主体, 应当承担由于盲目投资、非法集资、违法违规经营、挪用及抽逃预售资金引发的工程项目烂尾、违规交房、逾期交房等产生的法律责任。

施工企业、建筑材料及设施设备采购等供应商, 出具虚假资料协助房地产开发企业套取重点监管资金的, 应当承担相应的法律责任。

（三十三）监管银行不认真履行监管义务，违反合作协议、三方协议及本细则相关规定的；按揭银行未将按揭贷款直接发放至商品房买卖合同注明的监管账户的，住建部门可取消其监管银行资格，并将监管银行、按揭银行上述违规违约行为通报中国人民银行中卫市分行、国家金融监督管理总局中卫监管分局，由中国人民银行中卫市分行、国家金融监督管理总局中卫监管分局按相关规定进行处理。

（三十四）预售资金监管的主管部门、中国人民银行中卫市中心支行、国家金融监督管理总局中卫监管分局、中卫住房公积金管理中心、监管银行、按揭银行及本细则规定配合监管工作的人员在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

十六、实施时间

（三十五）本细则由市住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起施行。中宁县、海原县可参照执行。本细则有效期为5年。对本细则出台前处于监管中的项目，按原有政策执行。国家、自治区有新规定的，按新规定执行。