

淮安市住房和城乡建设局 中国人民银行淮安市中心支行文件 中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局

淮住建规〔2023〕2号

关于印发《淮安市区商品房预售资金 监管实施细则》的通知

各相关单位：

为进一步加强商品房预售资金监管，保障市区房地产开发项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产市场良性循环和健康发展，现将《淮安市区商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请遵照执行。

淮安市住房和城乡建设局

中国人民银行淮安市中心支行

中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局

2023年1月18日

淮安市区商品房预售资金监管实施细则

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》等法律法规和《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）、《最高人民法院 住房和城乡建设部 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）等文件精神，为保障商品房预售资金安全，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，特制订本细则。

第一条 监管范围及原则

（一）市区（包括清江浦区、开发区、工业园区、生态文旅区）办理商品房预售许可的项目，其商品房预售资金（以下简称“预售资金”）均按照本细则进行监管。

（二）购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。资金监管遵循多方监管、专户专存、专款专用的原则。

第二条 监管职责分工

（一）住建部门负责对全市预售资金监管工作的指导；负责市本级房地产开发项目预售资金中首付款归集监管；负责定期统计市本级房地产开发项目按揭贷款未进账情况并向金融主管部门通报，其中市本级房地产开发项目按揭贷款未入账情况由市房屋交易中心负责统计、通报，其他县区房地产开发项目

按揭贷款未入账情况由属地住建部门负责统计、通报；负责对开发企业违反预售资金监管规定的行为进行检查并视情采取监管措施。

（二）中国人民银行淮安市中心支行按照《人民币银行结算账户管理办法》等相关规定负责预售资金账户开设指导，配合住建部门、银保监部门对按揭贷款归集进行检查指导；会同住建部门建立预售资金监管协作机制。

（三）中国银行保险监督管理委员会淮安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，对违法违规行为及时采取监管措施；会同住建部门建立预售资金监管协作机制。

（四）商业银行（含市住房公积金管理中心）

1.开展预售资金监管业务的银行（以下简称“监管银行”）应当严格按照有关规定，加强对监管项目预售资金的日常管控，履行预售资金监管责任；有权机关对监管账户进行冻结或者扣划的，监管银行有义务及时书面告知住建部门，并协助证明预售资金及监管账户的专款专用性质。

2.开展个人住房按揭贷款业务的银行（以下简称“按揭银行”）负责在按揭贷款审批时将按揭贷款直接转入开发企业在监管银行开设的监管账户，配合开发企业做好预售资金的对账等工作。

第三条 监管银行确定

市、区住建部门应当会同本级行政区域内人行、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定监管银行，中标的银行应当通过市、区住

建部门门户网站予以公示。

违反本细则相关规定的商业银行，两年内不能继续作为监管银行。

第四条 监管账户开设

（一）房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应与商业银行、住建部门共同签订《淮安市市区商品房预售资金监管协议书》（以下简称《监管协议》，详见附件），确定项目监管银行、监管账户，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容，协议主要内容要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。

（二）房地产开发企业可在公布的中标监管银行中自主选择商业银行开设预售资金监管账户，包括发放商业开发贷款银行在内的任何商业银行不得以任何形式提出限制性要求。

（三）在购房人申办按揭贷款前，房地产开发企业应与按揭银行（须为具备监管资格的中标商业银行）、住建部门签订《监管协议》，在按揭银行开设监管账户。

（四）监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及住建部门门户网站进行公示。

第五条 预售资金归集

（一）购房人与房地产开发企业完成网签前，应将首付款全部直接存入监管账户。

（二）购房人采取按揭贷款方式（含住房公积金贷款）购房的，按揭银行发放的所有商品房按揭贷款必须按要求划入房

地产开发企业设立在本行或其他商业银行的监管账户。

（三）房地产开发企业与购房人签订的商品房买卖合同完成网签申请备案前，应登录资金监管系统，完成入账资金与网签备案合同的匹配对账。应当纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符时，房地产开发企业应当及时办理账目核对，各相关商业银行应积极配合。

第六条 监管额度和标准

（一）监管额度为监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由市、区住建部门根据项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素综合确定并适时调整。现阶段市本级房地产开发项目按照毛坯房每平方米 4500 元、成品房每平方米 6000 元的监管标准乘以预售许可建筑面积确定。

（二）房地产开发企业可凭在本市有分支机构的银行出具的不可撤销、见索即付保函，请求释放预售资金监管账户中相应额度资金。

第七条 预售资金使用

（一）监管账户中监管额度内的资金不同于房地产开发企业自有资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必须的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，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。

（二）监管额度内的资金应当按照工程建设进度予以拨付。住建部门根据下列工程进度节点逐步降低监管资金留存比例：

1.楼栋取得预售许可后,形象进度未达到规划设计总层数一半的,监管额度资金 100%受限;

2.楼栋形象进度达到规划设计总层数一半但未达到主体结构封顶的,监管额度资金 75%受限;

3.楼栋形象进度达到主体结构封顶的,监管额度资金 50%受限;

4.楼栋形象进度达到完成供水、供电、供气工程和门窗安装的,监管额度资金 20%受限;

5.楼栋取得《淮安市建设工程竣工验收备案证书》的,监管额度资金 5%受限;

6.商品房项目完成房屋所有权首次登记,且符合《监管协议》约定的撤销监管条件的,可申请拨付剩余监管额度资金。

(三)当监管账户预售资金总额低于监管额度时,可根据施工合同、形象进度等接受申请支付,以保障项目建设的顺利推进。

(四)监管项目工程进度达到相应节点,且监管账户内的资金超出应当留存额度的,超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用,包括不限于支付工程款、工程建设所需采购的建筑材料、设备、法定税费、规费、营销费、管理费、归还项目银行贷款本息等费用。

(五)监管银行必须按照住建部门支付通知进行预售资金支付,不得擅自支付、超额支付、故意拖延支付,不得挪用。监管银行违反《监管协议》,未经住建部门同意,擅自拨付监管额度内资金的,应当负责追回资金,无法追回的依法承担相应

赔偿责任。监管银行发现房地产开发企业违规挪用预售资金的，应当停止支付，并立即告知住建部门。

（六）商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，监管银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

第八条 监督检查

（一）房地产开发企业发生下列情况之一的，住建部门有权责令限期改正，并视情采取暂停使用账户资金、暂停预售在售房屋、暂停办理新楼盘的预售许可、暂停办理资质升级、公开通报等措施。

- 1.首付款未进入监管账户；
- 2.未按规定使用监管账户资金；
- 3.提供虚假材料套取监管账户资金；
- 4.其他不符合预售资金监管规定的行为。

（二）中国人民银行淮安市中心支行负责督促按揭银行严格按照本细则要求规范商品房预售资金收支管理。

（三）中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局负责督促不按规定将按揭贷款及时转入监管账户的按揭银行限期整改，并视情采取相应监管措施。因银行未履行相关职责导致按揭贷款未转入监管账户形成的责任和后果，由按揭银行承担。

（四）住建部门有权暂停和取消违反预售资金监管规定的

商业银行的监管资格，违规行为包括但不限于以下形式：

- 1.监管银行未按规定或者《监管协议》管理监管账户；
- 2.监管银行未按规定或者《监管协议》拨付监管资金；
- 3.监管银行挪用或者擅自扣划监管账户内资金；
- 4.按揭银行未按规定将贷款划入监管账户；
- 5.不配合对账，或者提供虚假账户收支信息；
- 6.其他违反本细则及《监管协议》的行为。

第九条 部门协作机制

建立预售资金监管工作联席会议制度，联席会议由市住房和城乡建设局主要负责人和分管负责人、中国人民银行淮安市中心支行、中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局分管负责人组成，市住房和城乡建设局为牵头单位。联席会议根据工作需要定期或不定期召开，通报预售资金监管工作开展情况，研判当前工作中存在困难和问题，提出解决方案。

第十条 其他

本细则自 2023 年 1 月 18 日起执行，有效期 3 年，相关内容由市住房和城乡建设局、中国人民银行淮安市中心支行、中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局负责解释。我市以往出台的商品房预售资金监管政策与本细则不一致的，以本细则为准。各县区参照本细则要求修订本行政区域内预售资金监管规定。

附件

监管协议编号: {协议号}

淮安市市区商品房预售资金监管协议书

甲方(市房屋交易中心): 淮安市房屋交易中心

乙方(监管银行): {监管银行}

丙方(预售人): {预售人}

为加强商品房预售资金管理,保证商品房项目顺利竣工交付,根据《淮安市市区商品房预售资金监管实施细则》(文号)等规定,经甲、乙、丙三方协商一致,就丙方开发建设商品房项目预售资金收存和使用订立如下监管协议。

一、监管范围

丙方开发建设的{监管项目}(名称)商品房项目所收取的预售资金(含各种形式的定金、预交款,首付款,按揭贷款)。

二、监管账户

丙方在乙方及其所属分支机构开设的商品房预售资金监管专用账户。其账户信息如下:

开发企业名称为: {监管账户名称}

开户银行名称为: {开户行}

企业银行账号为: {监管账号}

三、监管方式

采用“预售资金监管信息化办公系统”(下称监管系统),对商品房预售资金实行网络化监管。

四、监管账户资金使用范围

监管账户资金可以用于本协议所属项目建设的施工进度款、人工费、建筑材料费、设备使用费、法定税费和依工程进度按比例偿还银行贷款及利息,除此之外不得挪作他用。当监管账户余额小于竣工交付所需资金时,应优先保障工程建设用款和农民工工资发放,监管部门有权暂停监管账户资金另作他用。

五、权利和义务

1、甲方行使对预售资金监管的权力,提供政策咨询、业务培训。

2、甲方在收到丙方使用预售资金申请之日起12个工作日内作出审查决定。

3、乙方依照淮安市商品房预售资金监管的有关规定,明确职能部门,确定专人行使对商品房预售资金监管账户的收存和使用进行监管的权力,对下属银行监管责任的履行情况进行管理。对照监管系统流程办理监管账户资金划转,及时向甲方反馈监管账户收支余等情况。所收取的商品房预售资金全部存入本协议规定的商品房预售资金监管账户。按照监管系统流程办理资金划转。

4、乙方不得以任何形式,对丙方在其他商业银行开设监管账户提出限制性要求。

5、丙方应要求预购人按照购房合同的付款时间,将预售资金直接存入预售资金监管专用账户,并凭乙方出具的存款凭证,为购房人换取交款收据,同时应与购房人签订《商品房预售合同》。按照监管系统流程上报工程合同、申报工程进度。

6、监管账户不允许开通网银支付功能、不允许使用支付凭证、不允许提取现金、不得设为代扣费账户等。

六、按揭贷款的管理

本协议中商品房项目的购房人在乙方以外的银行办理按揭贷款的,丙方应与按揭银行、住建部门签订《淮安市市区商品房预售资金监管协议书》,在按揭银行开设监管账户,按揭银行在按揭贷款审批放款后直接进入监管账户,不得挪作他用。

乙方为本协议书中商品房项目提供按揭贷款服务的,应在按揭贷款审批放款后直接进入本协议约定的监管账户,不得挪作他用。乙方为其他商品房项目提供按揭贷款服务的,应与项目开

发企业、住建部门签订《淮安市市区商品房预售资金监管协议书》，开设监管账户，按揭贷款审批放款后直接进入监管账户，不得挪作他用。

乙方在为市区商品房项目购房人提供按揭贷款服务时，丙方应在乙方放款后5日内及时提供缴款通知书等材料给乙方，乙方在收到丙方缴款通知书等材料后，应在5日内及时录入贷款资金的缴款通知书相关信息并通过商品房资金监管系统接口向甲方发送信息。如丙方未按规定向乙方提供贷款资金的缴款通知书，乙方有义务及时书面告知甲方。乙方在应当纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符时，积极配合丙方进行对账。

七、监管账户撤销申请条件

1.丙方开发建设的{监管项目}按照规划批准文件，所有房屋、基础设施和公共设施全部建设验收完毕且无信访矛盾纠纷，方可向甲方申请撤销对本协议约定监管账户的监管。丙方向甲方提出账户撤销申请时，应提交以下资料：

- (1) 所在项目全部楼幢的建设工程竣工验收备案证明；
- (2) 所在项目配套基础设施和公共设施具备交付使用条件的资料，具体包括：供电、通信、供暖、有线电视、电梯验收合格证明、安防系统情况说明、邮政信报箱验收合格证明。
- (3) 所在项目其他相关材料，具体包括：所有楼幢无拖欠工程款和农民工工资证明、建设工程档案接收凭证、住宅专项维修资金缴存证明。

2.甲方作出同意丙方撤销监管账户申请的决定时，本协议自动终止。

八、违约责任

1、乙方擅自为企业办理商品房预售资金专用帐户资金划转或挪作他用、超过形象进度付款的，造成的损失由乙方承担赔偿责任。

2、乙方为丙方或丙方以外的其他商品房开发企业设立按揭贷款账户，因未及时将按揭贷款转入监管账户，造成按揭贷款被挪用以致工程停工无法竣工交付的，乙方承担一切赔偿责任和后果。

3、乙方及其分支机构发生下列情况之一的，甲方有权取消其设立监管账户的资格。

- (1) 擅自批准丙方使用商品房预售资金专用账户资金或挪作他用；
- (2) 未经甲方同意，违规为开发企业办理按揭账户资金划转手续；
- (3) 其他不符合预售资金监管规定的行为。

4、丙方发生下列情况之一的，甲方有权责令限期改正，并视情况采取暂停使用账户资金、暂停预售在售房屋、暂停办理新楼盘的预售许可、暂停办理资质升级等措施：

- (1) 首付款未进入监管账户；
- (2) 未按规定使用监管账户资金；
- (3) 提供虚假材料套取监管账户资金；
- (4) 其他不符合预售资金监管规定的行为。

九、其它

1、未尽事宜，各方协商解决。

2、本协议自签订之日起生效，一式三份，甲、乙、丙方各执一份。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代理人）：

法定代表人（或授权代理人）：

丙方（公章）：

法定代表人（或授权代理人）：

签约日期： {签订日期}