

黄石市住房和城乡建设局文件

黄建〔2021〕35号

关于印发《黄石市新建商品房预售资金 监管实施细则（试行）》的通知

局属各单位、机关各科室，各相关金融机构，房地产开发企业：

现将《黄石市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）》
印发给你们，请遵照执行。

黄石市住房和城乡建设局

2021年12月24日

（联系人：黄柳，联系电话：6224291）

黄石市新建商品房预售资金监管实施细则

(试 行)

为贯彻落实《黄石市新建商品房预售资金监管办法(试行)》(以下简称《办法》),进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作,增强监管工作操作性,结合我市实际,制定本实施细则。

一、预售资金监管范围

(一)凡在本市城区内预售的新建商品房项目,均应当按照《办法》及本实施细则接受新建商品房预售资金监管。

(二)本实施细则所称新建商品房预售资金,是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将其开发建设商品房预售给购房人,由购房人按照《商品房买卖合同(预售)》约定支付的全部房价款。

二、资金监管工作分工

(三)黄石市住房和城乡建设局是本市新建商品房预售资金监管主管部门(以下简称监管部门),负责本实施细则的组织实施。

(四)黄石市住房和城乡建设局所属的商品房预售资金监管机构(以下简称监管机构)具体负责本市新建商品房预售资金的监管工作。

三、监管资金范围及额度

(五)重点监管资金用于支付预售项目建筑安装、材料设备购置、配套建设、装饰装修以及有关的勘察、设计、监理等费用。

其总额度由监管机构根据市建设工程造价管理机构公布的房屋造价结合资金使用计划等因素测定。

(六)非重点监管资金为重点监管资金以外的资金,优先用于本项目工程建设,缴纳税款等,可用于支付适当的管理、营销和财务等其他费用。

(七)监管部门根据实际情况,对信用较好的开发企业,提高非重点监管资金计算比例,凭银行保函等额替换监管资金;信用良好的,在一定期限内免于预售资金监管。

免于预售资金监管的,如发现其未如期支付工程建设费用等,造成不良后果的,监管机构应当及时恢复监管。

四、开设监管账户

(八)本市城区范围内的商业银行分行或法人银行总行(以下简称监管银行),应当由监管部门与其签订预售资金监管金融服务协议(以下简称金融服务协议),遵守商品房预售资金监管相关法律法规和规定,并承诺在其分支机构出现预售资金监管重大失误或产生严重后果时承担保证责任。

金融服务协议有效期为二年,期限届满后由监管部门会同相关部门综合评估,决定是否续约。

(九)开发企业应当选择监管银行或其分支机构(以下简称承办银行),按照一个商品房预售许可申请对应账户的原则开立监管账户。

(十)开发企业应当根据房屋工程形象进度实际情况,合理确定监管账户对应的预售申请范围。

(十一)申请开立监管账户

1. 网上申请。开发企业登陆商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），填写相关信息并上传下列资料：

- （1）营业执照；
- （2）基本户开户许可证；
- （3）委托书、经办人身份证明。

2. 要件审核。监管机构自受理申请后 1 个工作日内完成审核。审核通过的，由开发企业在监管系统中自行打印《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，并到承办银行开立监管账户。

五、签订监管协议

（十二）开发企业开立监管账户后，登录监管系统下载打印与监管机构、承办银行签订的《黄石市新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称《三方协议》），经开发企业及承办银行盖章后，将相关材料报送监管机构，监管机构受理申请后 3 个工作日内完成审核，并签订《三方协议》。

（十三）开发企业与监管机构签订《三方协议》时，应当向监管机构提交以下材料：

- 1. 承办银行开户回执；
- 2. 工程款支付情况和重点监管资金使用计划表；
- 3. 预售资金监管诚信承诺书。

重点监管资金使用计划应当列明工程前期、完成基础工程、主体结构工程 1/2 且不少于 7 层、主体结构封顶、完成内外装饰装修、竣工验收备案和完成首次登记环节费用；其总额一般为房屋总造价的 1.3 至 1.5 倍，即每平方米造价乘以总建筑面积乘以 1.3 至 1.5，属于全装修的，还应当包括全装修成本费用；开发企

业应当会商总承包单位、监理单位合理安排使用重点监管资金，共同制定重点监管资金使用计划。

重点监管资金使用计划调整的，开发企业应当自调整之日起5个工作日内报监管机构。

前述工程款支付情况、重点监管资金使用计划表应当经总承包单位、监理单位签章确认。

六、监管账户变更

（十四）预售项目尚未发生销售行为或已全部撤销网上签约的，可申请变更监管账户。

（十五）开发企业申请变更监管账户的，应当提交以下资料：

1. 监管账户变更申请书；
2. 原监管账户开户银行出具同意变更监管账户的证明文件；
3. 委托书及经办人身份证明；
4. 需要提交的相关资料。

（十六）监管机构自受理监管账户变更申请后3个工作日内完成审核，并出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业办理完原监管账户解除监管手续后，重新开立监管账户；已办理商品房预售许可证的开发企业，应当在办理完监管账户信息变更后，办理预售许可证证载账户信息变更手续。

七、预售资金交存和核验

（十七）预售资金包括购房人按《商品房买卖合同（预售）》约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、商业贷款、住房公积金贷款等全部购房款。预售资金应当全部存入监管账

户，开发企业不得以任何理由缓存预售资金或将预售资金转存至其他账户。

开发企业应当开具新建商品房预售资金缴款通知书，协助购房人通过商业银行网点柜台、新建商品房预售资金监管专用 POS 机、网银转账等方式将预售资金直接存入监管账户。

购房人申请贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，贷款银行或住房公积金中心应当将贷款资金足额发放至监管账户，并将贷款类型、缴款通知书编号等信息传至相应的承办银行。

（十八）开发企业在办理商品房预售合同网签备案时，预售合同网签备案系统自动通过监管系统对预售资金入账情况进行核验；其中通过贷款方式购房的，入账金额不得低于金融机构规定的个人住房或商业用房贷款首付比例。

八、重点监管资金的拨付

（十九）开发企业持以下资料到监管机构申请办理重点监管资金的拨付手续：

1. 重点监管资金使用申请表；
2. 经办人委托书、身份证明；

开发企业申请支取重点监管资金，应当经承包单位或材料设备供应商等相关单位和监理单位签章确认。

（二十）开发企业申请支取重点监管资金，应当符合资金使用计划，满足相应的工程建设节点要求，且支取金额应当符合下列条件：

1. 完成规划地上建筑层数主体结构工程 $1/2$ 且不少于 7 层，支取金额应当不高于重点监管资金总额的 30%；

2. 完成主体结构封顶，支取金额应当不高于重点监管资金总额的 50%；

3. 完成内外装饰装修，支取金额应当不高于重点监管资金总额的 85%；

4. 建设工程竣工验收备案，支取金额应当不高于重点监管资金总额的 95%；

首次登记前，监管账户内的重点监管资金余额达到重点监管资金总额 3% 以上的，可申请支取 3% 以外的重点监管资金。

因涉稳、保障农民工工资等原因，开发企业可申请支取重点监管资金总额 3% 以内的资金。

（二十一）监管机构在受理开发企业重点监管资金用款申请后，应当于受理之日起 3 个工作日内进行审核。符合条件的，出具《重点监管资金同意拨付证明》；有下列情形之一的，出具不予拨付通知书：

1. 用于非工程建设有关的款项；
2. 超出资金使用计划和节点用款额度的；
3. 不按规定使用预售资金的其他情形。

（二十二）承办银行依据监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息，在 1 个工作日内，将监管范围内的资金拨付给施工单位、材料设备供应商等收款单位。

（二十三）对发生重大预售资金交存使用违规行为，或重大矛盾纠纷未妥善化解，或建设工程施工进度缓慢存在停工隐患的预售项目，经监管部门核实后，作为风险隐患项目纳入预售资金重点监管名单并通知承办银行，后续预售资金全部纳入重点监管

资金范围。

该类预售项目的风险隐患消除后，经开发企业申请、监管部门核实后，其监管资金按照规定正常支取。

（二十四）由市政府认定或市政府指定部门认定的停工工程，根据停工工程风险防控的需要，经属地政府研究同意并向监管部门报备后，由属地政府指定单位设立停工工程预售资金监管专户，严格监督预售资金交存、使用情况。在建设工程完成首次登记前，预售资金支取均须由属地政府指定单位以及施工等单位共同审核同意后，由属地政府指定单位将资金直接划转至施工单位、材料设备供应商等收款单位。

九、非重点监管资金的拨付

（二十五）购房人交清全部购房款后，监管系统按照个人全款一定比例自动计算出非重点监管资金。自动计算比例由监管机构根据企业信用等确定，不高于个人全款的 30%。

监管账户内累计重点监管资金（包括已支取的重点监管资金）超过重点监管资金总额后，新增资金全部计入非重点监管资金。

（二十六）开发企业持以下资料到监管机构申请办理非重点监管资金的拨付手续：

1. 非重点监管资金使用申请表；
2. 非重点监管资金使用计划表；
3. 经办人委托书、身份证明。

开发企业提交非重点监管资金使用计划表，每月不超过 1 次。

承办银行凭监管机构的同意拨付证明和传输的电子信息，在1个工作日内将资金拨付至收款单位。

十、不明入账的处理

（二十七）监管账户出现不明资金入账的，开发企业应当查实后将不明入账关联至相应房屋信息。对确实不应当存入监管账户的资金，待监管部门审核后，由开发企业向承办银行申请予以退回。

十一、冲正处理

（二十八）属于资金错误划入监管账户的，开发企业应当提交以下资料到监管机构申请办理账务冲正：

1. 冲正申请表；
2. 开户银行出具的证明文件；
3. 委托书、经办人身份证明；
4. 由于发放购房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证明文件。

监管机构自受理申请后3个工作日内完成审核，并向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户冲正通知书》（以下简称《冲正通知书》）。开发企业持《冲正通知书》及时到开户银行办理冲正手续。

十二、解除监管

（二十九）开发企业办妥预售项目首次登记，或竣工验收备案表（没有不良信用记录的开发企业），可申请解除监管。

（三十）开发企业申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

1. 解除监管申请表；

2. 委托书及经办人身份证明;

3. 首次登记证明, 或竣工验收备案表(没有不良信用记录的开发企业);

(三十一) 监管机构自受理申请后 3 个工作日内完成审核。审核通过的, 向开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户解除监管证明》。开发企业持证明到开户银行办理解除监管手续。

十三、监督管理责任

(三十二) 监管部门应当对商品房预售资金交存、使用情况进行监督检查, 并对存在以下情形的预售项目实施重点监督检查:

1. 监管系统平台发出预警信息的预售项目;

2. 发生监管争议和申诉的预售项目;

3. 发生重大矛盾纠纷的预售项目及其关联企业建设的其他预售项目;

4. 其他根据监管需要进行重点检查的预售项目。

监管部门应当对在监督检查中发现的违规行为责令限期整改; 发现监管机构存在违规行为的, 责令纠正、通报批评, 并在监管部门年度考核中予以记录。

监管机构应当对发现资金异动的预售项目启动预警机制, 受理并妥善调处有关预售资金监管的信访矛盾纠纷, 会同相关部门依法处置违规行为。

(三十三) 开发企业有下列情形之一的, 由监管部门责令其限期纠正, 情节严重或者拒不改正的, 依据有关规定处理。

1. 未按《办法》规定交存、使用预售资金;

2. 提供虚假材料申请支取预售资金;
3. 其他违反预售资金监管规定的行为。

(三十四) 承办银行有下列情形之一的, 由监管银行予以处理, 督促其限期整改, 并暂停承接预售资金监管业务。

1. 未按《办法》规定收取、拨付预售资金;
2. 发现开发企业违规收取、使用预售资金, 未及时报监管机构;
3. 其他违反预售资金监管规定的行为。

承办银行违规情节严重或逾期未整改到位的, 监管部门可停止与其所在监管银行开展新的监管合作业务。

监管银行有下列情形之一的, 监管部门可停止与其开展新的监管合作业务:

1. 未履行金融服务协议且不按要求整改;
2. 未对承办银行出现预售资金监管重大失误、产生严重后果的行为承担保证责任。

承办银行、监管银行出现前述两款情形之一且情节严重的, 中国人民银行黄石市中心支行(以下简称人行黄石市中支)、中国银行保险监督管理委员会黄石监管分局(以下简称市银保监分局)应当依据有关规定处理。

(三十五) 贷款银行未按《办法》规定将购房贷款发放至监管账户的, 监管部门可暂停或者停止与其所在监管银行开展新的监管合作业务; 情节严重的, 由监管部门向社会公告, 人行黄石市中支、市银保监分局应当依据有关规定处理。

(三十六) 勘察、设计、施工、监理单位为开发企业违规支

取预售资金提供便利的，房地产经纪机构为开发企业违规收取、支取预售资金提供便利的，由监管部门依据有关规定处理。

（三十七）相关部门以及银行工作人员在预售资金监管工作中滥用职权、玩忽职守、弄虚作假的，依法予以处理。

十四、实施时间

（三十八）本实施细则具体适用中的问题，由监管部门商请人行黄石市中支、市银保监分局和市住房公积金中心进行解释。

（三十九）本实施细则自 2022 年 3 月 15 日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。本实施细则施行前已监管的预售项目，参照本实施细则执行。

抄送：开发区·铁山区、中国人民银行黄石市中心支行、中国银行保险监督管理委员会黄石监管分局、黄石市住房公积金中心。

黄石市住房和城乡建设局办公室

2021 年 12 月 24 日印发
