

# 南通市海门区住房和城乡建设局 南通市海门区地方金融监督管理局 中国人民银行海门支行

海住建发〔2020〕213号

## 关于印发《海门区新建商品房预售资金 监管办法》的通知

各银行机构，各房地产开发企业：

《海门区新建商品房预售资金监管办法》已经区长办公会议研究通过，现予印发，请遵照执行。

附件：《海门区新建商品房预售资金监管办法》



2020年12月25日

# 海门区新建商品房预售资金监管办法

## 第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、建设部《城市商品房预售管理办法》、住建部《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）、《南通市区商品房预售资金监管办法》（通房发〔2018〕122号）、《关于调整市区商品房预售资金监管标准的通知》（通住建发〔2019〕89号）等法律法规和文件精神，结合我区新建商品房预售资金监管工作的实际，制定本监管办法。

第二条 海门区范围内新建商品房预售资金的收存、拨付和监督管理工作，适用本办法。

第三条 我区批准预售的新建商品房建设项目（不含拆迁安置房等保障性住房项目），应当全部纳入预售资金监管对象范围。包括由预购人按合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的全部购房款项。

第四条 区住房和城乡建设局、金融监管部门（区地方金融监管局、中国人民银行海门支行，下同）是我区商品房预售资金的监管部门，负责监管工作的组织实施和指导监督。

第五条 监管银行须是在我区范围内依法设立的银行业金融机构。监管银行主要履行下列职责：

（一）做好监管账户管理工作；



(二) 根据《商品房重点监管资金申请使用联合审核表》的审核拨付金额拨付资金;

(三) 将监管账户的收支情况每季度反馈给监管部门。

第六条 房地产开发企业选择的监管银行, 须来自我区住房和城乡建设部门、金融监管部门联合审查通过的“动态监管银行名单库”。

第七条 新建商品房预售资金的监管自房地产开发企业取得商品房预售许可证开始, 至商品房竣工验收备案结束并完成不动产首次登记后二十个工作日止。

## 第二章 预售资金监管协议

第八条 房地产开发企业在办理新建商品房预售许可前, 应与银行机构签订《新建商品房预售资金监管协议》并开设资金监管账户。同一房地产开发项目分期办理预售许可的, 一张预售许可证可开立一个资金监管账户。具有抵押权的银行可以优先作为预售资金监管银行。

第九条 房地产开发企业在签订监管协议时, 应向监管银行提交以下资料:

- (一) 监管项目的工程预算清册、相关税费清单;
- (二) 监管项目的工程形象进度表;
- (三) 监管项目各阶段的资金使用计划;
- (四) 监管银行认为需要的其他相关资料。

## 第三章 预售资金缴存管理

第十条 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时, 应提交与监管银行签订的《新建商品房预售资金监管协议》、《商

品房预售方案》。在商品房预售方案中，应当详细载明商品房预售资金监管相关内容。预售资金监管银行及资金账户应在售楼处现场进行公示，并在商品房买卖合同中明示。

第十一条 购房人直接支付的定金、首付款、全部房款等预售资金全部直接存入商品房预售许可载明的监管专用账户。购房人申请按揭贷款的，贷款银行或公积金管理中心应当将按揭贷款发放到监管专用账户。

第十二条 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。按地上建筑面积计算，重点监管资金标准为毛坯房 3000 元/m<sup>2</sup>，成品房 4000 元/m<sup>2</sup>。在商品房建安造价和装修造价平均水平发生较大变化时，适时调整重点监管资金的单价标准。其余为非重点监管资金。

重点监管金额=预售许可建筑面积×单价均价标准。

#### 第四章 预售资金拨付管理

第十三条 预售资金进入监管账户，达到重点监管资金额度标准后，房地产开发企业可以申请提取非重点监管资金。

第十四条 房地产开发企业向监管银行申请拨付非重点监管资金时，监管银行应在 2 个工作日内完成审核，并下达拨付指令。

第十五条 对预售资金监管协议中的重点监管资金，实行按工程进度的拨付管理。具体按以下的重点监管资金拨付节点和拨付比例执行。



### 重点监管资金拨付节点和拨付比例表

重点监管资金	拨付节点	拨付比例 (累计占重点监管资金总额)
毛坯房： 预售地上建筑面积*3000 元/m <sup>2</sup>	主体结构 1/2	≤30%
	主体结构封顶	≤60%
成品房： 预售地上建筑面积*4000 元/m <sup>2</sup>	拆除脚手架	≤80%
	通过竣工验收	≤90%
	完成不动产首次登记	≤100%

第十六条 房地产开发企业申请使用重点监管资金的，需向监管银行提出申请，并提供下列材料：

- (一) 新建商品房预售资金使用申请表；
- (二) 商品房重点监管资金申请使用联合审核表；
- (三) 按拨付节点形象进度提供相关证明材料：
  1. 提供《商品房预售许可证》复印件；
  2. 达到主体结构 1/2、主体结构封顶的，应提交房地产开发企业、施工单位、监理单位出具的证明；
  3. 通过竣工验收备案的，应提交竣工验收备案证明；
  4. 完成不动产首次登记的，应提交不动产首次登记证明单。
  5. 其他相关证明材料。
- (四) 监管项目各阶段资金使用计划；
- (五) 监管项目工程预算清册、相关税费清单；
- (六) 监管银行认为需要的其它相关资料。

第十七条 区住房和城乡建设部门、金融监管部门在收到房地产开发企业重点资金使用申请次日起 3 个工作日内完成商品房重点监管资金申请使用联合审核，形成审核拨付意见。对不符合拨付条件的，应向房地产开发企业出具不予拨付通知书，以书面方式说明理由。

第十八条 监管银行对房地产开发企业提交齐全的材料 1 个工作日内完成审核，并按《商品房重点监管资金申请使用联合审核表》的审核拨付意见完成资金拨付。

第十九条 允许房地产开发企业凭商业银行、保险公司出具的现金保函，免除同等额度的重点监管资金。

第二十条 房地产开发企业完成不动产首次登记二十个工作日内，监管银行完成剩余资金拨付后，当次预售资金监管终止。

第二十一条 房地产开发企业出现下列情形之一的，监管银行暂停拨付专有账户内的预售资金：

- （一）预售资金未达重点监管资金额度标准的；
- （二）未按照规定将预售资金全部存入监管账户的；
- （三）存在违法违规行为导致工程停工的；
- （四）存在严重违规销售、严重质量问题的；
- （五）存在不能按期交付使用风险的；
- （六）其他违反商品房预售资金监管的情形。

第二十二条 房地产开发企业若不按规定使用新建商品房预售资金、不按规定将房价款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、以及提交虚假的材料办理新建商品房预售资金监管相关手续，将纳入非诚信企业名单予以公示，对其实行重点监

管，根据情节给予警告、责令限期改正、暂停网签备案、责令停止预售、撤销预售许可等处罚，各商业银行对其大额资金划转设置必要监控措施，并及时通报监管部门。

第二十三条 监管银行违反预售资金监管的规定，拒收、拒付或者擅自拨付商品房预售资金、或违规使用商品房预售资金，造成预售资金被挪用，导致工程无法按期竣工的，除承担相应责任外，由其上级主管部门依法处理，并不得再承担商品房预售资金的监管；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

第二十四条 监管部门应组织开展新建商品房预售资金监管工作的抽查和检查，对检查发现的问题，严格按本办法第二十二条、第二十三条予以处理。

第二十五条 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行，《关于加强新建商品房预售资金监管工作的通知》（海住建发〔2016〕61 号）、《关于进一步落实新建商品房预售资金监管工作的通知》（海住建发〔2018〕108 号）同时废止。



附件 1:

# 新建商品房预售资金监管协议

(参考文本)

甲方: \_\_\_\_\_ (监管银行机构)

乙方: \_\_\_\_\_ (房地产开发企业)

为加强新建商品房预售资金监管管理,确保商品房建设顺利进行,切实保护交易双方的合法权益,有效维护房地产市场秩序,根据《中华人民共和国合同法》《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》以及南通市海门区加强新建商品房预售资金监管的规定,经甲乙双方充分协商,在平等、自愿的基础上,就乙方开发建设并拟进行预售商品房项目的预售资金监管事宜取得一致意见,特订立本协议。

## 一、监管项目及重点监管资金概况

1. 项目名称: \_\_\_\_\_;
2. 坐落位置: \_\_\_\_\_;
3. 预售房屋类型: \_\_\_\_\_;
4. 预售房屋面积: \_\_\_\_\_;
5. 预售房屋幢数: \_\_\_\_\_幢; 套数: \_\_\_\_\_套; 间数: \_\_\_\_\_间; 幢号: \_\_\_\_\_;



6. 根据乙方提供的资料,本次预售资金总额约\_\_\_\_\_万元。  
按海门区新建商品房预售资金的监管要求,本协议须实施的重点  
监管资金总额为 \_\_\_\_\_万元。

## 二、预售资金监管账户及账号

监管账户名称: \_\_\_\_\_;

资金账户账号: \_\_\_\_\_;

三、甲方依据《城市商品房预售管理办法》等规定,负责实施对本协议确定的上述监管项目预售资金的收存和使用的日常  
监督管理工作。

四、甲方应当做好金融服务工作,方便乙方和购房人办理预  
售资金存转业务和按揭贷款、结算等手续。

五、乙方在甲方开立资金监管账户,作为本次商品房预售资  
金监管的唯一专用存款账户。商品房预售的购房款(包括定金、  
首付款、分期付款、一次性付款等)由购房人直接存入该资金账  
户,房地产开发企业不得擅自收存;各银行机构发放的按揭贷款、  
住房公积金贷款必须直接划入上述资金监管账户内,不得直接支  
付给乙方或者转作他用。

甲方应根据乙方开具的《商品房预售款缴款通知书》或为乙  
方提供 POS 机等支付工具,将购房人缴纳的预购价款直接存入上  
述预售款监管专用账户,并向购房人开具收款凭证。

六、乙方必须根据有关规定,接受甲方对商品房预售资金的

监督管理，保障购房人的合法权益，并按照《商品房买卖合同》约定的时间和要求，将竣工验收合格的商品房交付给购房人。

七、乙方与购房人签订《商品房买卖合同》后\_\_\_\_\_天内，应当为购房人办理商品房预售合同备案登记手续，并确保商品房预售资金存入资金监管账户。

八、乙方根据规定程序向购房人退还预售资金的，应当按照本协议的约定由甲方进行审核、确认。对《商品房买卖合同》已经办理合同备案登记的，甲方应当凭乙方提交的已撤销合同备案登记资料办理退款手续。

九、乙方申请使用重点监管资金的，需向监管银行提出申请，并提供下列材料：

1. 新建商品房预售资金使用申请表；
2. 房产行政主管部门、金融监管部门联合审核表；
3. 按拨付节点形象进度提供相关证明材料：
  - (1) 提供《商品房预售许可证》复印件；
  - (2) 达到主体结构 1/2、主体结构封顶的，应提交房地产开发企业、施工单位、监理部门出具的证明；
  - (3) 通过竣工验收备案的，应提交竣工验收备案证明；
  - (4) 完成不动产首次登记的，应提交不动产首次登记证明单。
  - (5) 其他相关证明材料。



4. 监管项目各阶段资金使用计划;
5. 监管项目工程预算清册、相关税费清单;
6. 监管银行认为需要的其它相关资料。

甲方应在乙方材料齐全后\_\_\_\_个工作日内按规定进行审核。

符合支取条件的，予以拨付；不符合拨付条件的，予以驳回。

**重点监管资金拨付节点和拨付比例表**

重点监管资金	拨付节点	拨付比例 (累计占重点监管资金总额)
毛坯房: 预售地上建筑面积*3000 元/m <sup>2</sup>	主体结构 1/2	≤30%
	主体结构封顶	≤60%
	拆除脚手架	≤80%
成品房: 预售地上建筑面积*4000 元/m <sup>2</sup>	通过竣工验收	≤90%
	完成不动产首次登记	≤100%

十、房地产开发企业申请使用重点监管资金，并将其用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用。

十一、上述预售资金监管专用账户实行封闭式管理。预售资金进入监管账户，达到重点监管资金额度标准后，乙方可以申请提取非重点监管资金。乙方可按一般账户管理程序支取超过部分

资金,但甲方有权以其超出部分资金优先用于乙方归还甲方的贷款。

十二、甲方应于每月\_\_\_\_\_日前,向乙方提供上述预售款监管账户一式二份的对账单。

### 十三、违约责任

(一)乙方提供虚假材料申请开立资金账户,骗取工程建设资金、擅自截取挪用购房人预购房款或者不将购房人预购房款存入资金账户的,造成相关利益人经济损失的,乙方应当承担赔偿责任。

(二)因甲方未履行监管义务,致使本协议项下的项目无法正常建设,给购房人造成损失的,甲方与乙方须承担连带赔偿责任。

(三)因甲方无正当理由克扣或者延迟支付乙方所需工程款项,给乙方造成损失的,甲方应当承担赔偿责任。

### 十四、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的,由双方当事人协商解决,协商不成的,可以要求监管项目所在地房产行政主管部门和金融监管部门共同调解。协商或者调解不成,或者当事人不愿调解的,按照下列第\_\_\_\_\_项处理:

(一)向有管辖权的人民法院起诉。

(二)向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。



### 十五、协议的终止

本协议项下监管项目在乙方完成不动产首次登记二十个工作日内，监管银行完成剩余资金拨付后，当次预售资金监管终止。

十六、本协议未尽事宜，协议双方可以签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

十七、本协议在执行过程中，商品房预售资金监管和收缴、使用等行为，应当接受和服从当地房产行政主管部门、金融监管部门的指导、监督、管理。

十八、本协议共计\_\_\_\_\_页，一式五份，甲、乙双方各一份，另外三份分别报送监管项目所在地房产行政主管部门、金融监管部门。

十九、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方（章）：

乙方（章）：

负责人签名：

负责人签名：

业务联系人：

业务联系人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

附件 2:

## 商品房预售资金使用申请表

申请单位 (盖章)	
项目名称	
申请用款开户行	
账 号	
该账户存款余额	千 百 十 万 千 百 十 元 角 分
本次申请用款数额	千 百 十 万 千 百 十 元 角 分
用 途	
申请理由:	<p style="text-align: right;">签章 年 月 日</p>
监管银行审核意见:	<p>同意从该账户支付 千 百 十 万 千 百 十 元 角 用于</p> <p style="text-align: right;">签章 年 月 日</p>
备注	此申请表一表一用。若同时申请多种用途须分别填表。





附件 4:

## 海门区××银行关于 设立商品房预售资金专用帐户通知书

区房产行政主管部门、金融监管部门:

经研究,同意\_\_\_\_\_ (建设单位) 位于\_\_\_\_\_ (项目地点) 的\_\_\_\_\_ (项目名称), 共\_\_\_\_\_平方米, \_\_\_\_\_幢, \_\_\_\_\_套, 在本行开设商品房预售资金专用监管帐户。该帐户详细情况如下。

开户名称:

帐 户:

开户行名称:

本行承诺: 对存入该监管帐户的商品房预售资金的使用, 将严格执行《中华人民共和国城市房地产管理法》和《海门区新建商品房预售资金监管办法》的有关规定。

银行盖章

年 月 日