

攀枝花市城市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 目的和依据 为进一步加强商品房预售管理，强化商品房预售资金监督管理，保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《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）等有关法律法规和规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条 预售资金定义 本办法所称商品房预售资金（以下简称“预售资金”）是指房地产开发企业（以下简称“开发企业”）在取得《商品房预售许可证》后，购房人按《商品房买卖合同（预售）》约定支付的定金、一次性付款、首付款、分期付款、按揭贷款、其他形式的购房款等款项。

预售资金的监管，不改变预售资金权属，不增减商品房买卖双方的法定权益和法定义务。

第三条 监管原则 预售资金监管遵循“政府主导、专款专用、全程监管、多方监督、节点控制”的原则。

第四条 部门职责 攀枝花市住房和城乡建设局（以下简称“市住房城乡建设局”）是预售资金监管的行政主管部门，攀枝

花市房地产事务中心承担预售资金监管事务性工作，攀枝花市城市商品房预售资金中心（以下简称“监管机构”）具体负责预售资金的监管工作。东区住房和城乡建设局、西区住房和城乡建设局、仁和区住房和城乡建设局、钒钛高新区自然资源和建设管理局（以下简称“属地住建部门”）参与预售资金监管工作，负责辖区内预售资金监管项目施工进度核查、预售资金使用审核等工作。

中国人民银行攀枝花市中心支行（以下简称“人行攀枝花市中心支行”）负责指导、检查各预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）开立和使用预售资金监管账户（以下简称“监管账户”），督促监管银行认真履行监管账户管理主体责任。

中国银行保险监督管理委员会攀枝花监管分局（以下简称“攀枝花银保监分局”）负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第五条 监管银行职责 监管银行应认真履行职能职责，严格执行预售资金监管相关规定。指定专人负责监管账户信息管理，做好监管账户监控，确保预售资金全额进入监管账户。定期与监管机构进行对账，发现开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管机构。

以监管账户为单位建立预售资金监管档案。监管档案的内

容应包括：

- （一）预售资金三方监管协议书；
- （二）监管账户内资金收入和拨付台账；
- （三）监管机构认为需存档的其他资料。

有关部门对监管账户进行查封、冻结和扣划时，监管银行应告知有关部门预售资金及监管账户的性质，并于2个工作日内书面告知监管机构。

第六条 系统建设 监管机构依托房地产市场信息平台建立预售资金监管系统，通过系统施行预售资金监管信息化、数据化、网格化管理。加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。推行预售资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。

第二章 预售资金监管协议

第七条 招标确定监管银行 市住房城乡建设局会同人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接预售资金监管业务的商业银行，有效期为3年，有效期内可根据辖内银行的实际情况以及中标银行的履职情况进行补充招标和取消资格等调整。中标确定的监管银行，通过市住房城乡建设局门户网站予以公示。

第八条 开设监管账户 开发企业在中标的商业银行中自主选择商业银行作为监管银行，按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户，同一项目同一家监管银行的可以共用一个监管账户，一个项目原则上不超过三个监管账户。

监管账户相关信息应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同（预售）》上载明。监管账户、监管机构等信息应当在销售现场显著位置以及市住房城乡建设局门户网站进行公示。

第九条 签订监管协议 开发企业开设账户后，登录预售资金监管系统填报预售资金监管相关内容，经监管机构审核通过，打印监管协议。监管协议由监管机构统一制定，并由监管机构、开发企业和监管银行三方签订。

第十条 变更监管账户 监管账户设立后，原则上不得变更。若开发企业因特殊原因确需变更监管账户的，经监管机构审核同意后，应当与监管机构、监管银行重新签订监管协议，并将原监管账户的结余资金转入新的监管账户后，再注销原监管账户。监管账户变更期间暂停该监管账户对应房屋的网签。

第三章 预售资金缴存

第十一条 资金缴存 购房人在缴纳购房款前应核实项目的监管账户，并将购房款（定金、一次性付款、首付款、分期付

款) 直接存入监管账户, 严禁购房人、开发企业或委托的第三方机构将预售资金存入监管账户以外的其他任何账户; 购房人申请贷款的, 开发企业应将监管账户提供给贷款银行, 贷款银行应将贷款资金按规定支付至对应的监管账户。

通过贷款方式购房的, 首付款金额不得低于国家、省、市有关部门规定的个人住房或商业用房贷款首付比例。采用分期付款方式购房的, 第一期付款比例不得低于合同总价的 20%, 分期次数最多不超过 3 次, 分期时长不超过 1 年。

第十二条 缴存流程 购房人应当按照《商品房买卖合同(预售)》的约定, 凭《攀枝花市商品房预售资金缴款单》, 通过预售资金监管专用 POS 机、网上银行或监管银行网点柜台等方式将购房款直接存入对应的监管账户。在监管账户收到购房人缴纳的购房款后, 监管银行应将对应的入账信息实时上传至预售资金监管系统。

第十三条 房屋网签备案 《商品房买卖合同(预售)》约定的购房款进入监管账户后, 市房屋产权交易中心方可办理房屋网签备案。

第十四条 不明资金确定及退款 监管账户出现不明资金入账的, 监管银行应会同开发企业进行查实, 3 个工作日内完成资金确认工作。对应进入监管账户的资金, 开发企业和监管银行

应将不明资金入账关联至相应房屋信息；对不应进入监管账户的，经监管机构审核同意后，由监管银行划转至监管机构指定账户。不明资金划转不纳入监管额度支取计算范围。

购房款已存入监管账户，购房人与开发企业协商同意退房的，由开发企业和购房人共同提交退房证明，经监管机构审核同意后，监管银行 2 个工作日内办理退款手续。

第四章 预售资金使用

第十五条 预售资金使用要求 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，必须用于监管项目的工程建设资金（以下简称“建设资金”）、与监管项目开发建设相关的其他费用（以下简称“其他费用”）。

第十六条 监管额度 监管额度=建设资金+其他费用。

建设资金是指确保项目竣工交付所需的工程建设资金，建设资金=预测绘报告建筑面积×综合单价（包括施工进度款、建筑材料、设备采购安装、农民工工资等），综合单价按照高层房屋 3000 元/平方米计算，多层房屋 2400 元/平方米计算；精装修交付的房屋，按照 1000 元/平方米计算精装修费用；若开发项目存在实际综合单价明显高于上述单价的情况，允许开发企业提供有关测算依据后修改该项目综合单价。市住房城乡建设局可根据市场变化适时调整并公布综合单价。

其他费用是指确保项目竣工交付所需的税费、经营管理费、项目营销费、监理费、设计费、城市基础设施配套费、贷款保证金等。其他费用=建设资金×15%。

市住房城乡建设局可根据开发企业信用分数、信访投诉、银行保函等情况，对监管项目的监管额度进行调整。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，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

第十七条 监管额度内资金的监管 监管额度内资金的使用由开发企业提出申请，经属地住建部门、监管机构审核后，监管银行按监管机构审核的金额拨付。监管额度内建设资金的监管按照实际工程进度实行节点控制。

第一节点：取得《商品房预售许可证》后，可申请使用不超过对应楼栋监管额度 20%的资金。

第二节点：地上建成层数达到设计层数一半，累计可申请使用不超过对应楼栋监管额度 40%的资金。

第三节点：完成主体封顶，累计可申请使用不超过对应楼栋监管额度 60%的资金。

第四节点：完成房屋外装，累计可申请使用不超过对应楼栋监管额度 75%的资金。

第五节点：完成室外绿化、配套工程及房屋精装修，累计可申请使用不超过对应楼栋监管额度 90% 的资金。

第六节点：完成竣工验收备案，累计可申请使用不超过对应楼栋监管额度 97% 的资金。

第七节点：完成房屋所有权首次登记，可申请使用不超过对应楼栋监管额度 100% 的资金。

一个监管账户包含多栋房屋的，按每栋房屋分别确定申请节点，拨付金额累计计算。工程进度达到上一节点尚未达到下一节点的，可根据实际工程进度申请使用监管额度内的资金，但不能超过下一节点的使用额度。

其他费用按照已拨付的建设资金的比例申请，可选择每次拨付建设资金时申请或累计申请。

第十八条 超出监管额度资金的监管 累计使用的预售资金和监管账户余额之和达到项目监管额度后，经属地住建部门和监管机构审核同意，开发企业可调用超出项目监管额度部分的预售资金。

第十九条 预售资金使用要件 开发企业申请使用预售资金时，应向监管机构提交以下材料：

- （一）攀枝花市商品房预售资金使用申请表；
- （二）支付设备费用的，应提供相应的设备购置合同等证

明材料；

- (三) 前一期用款支付情况证明（支付凭证）；
- (四) 各类配套工程建设合同清单或其他证明材料；
- (五) 监管机构要求提供的其他必要材料。

第二十条 预售资金使用审核 监管机构应当自受理申请之日起，2个工作日内出具审核意见。不符合用款条件的，应说明理由。

第二十一条 预售资金拨付 监管银行应当依据监管机构出具的审核意见，2个工作日内划转资金，并将相关凭证上传至预售资金监管系统。

第五章 监管终止

第二十二条 监管终止条件 监管项目完成房屋所有权首次登记后，开发企业可向属地住建部门、监管机构申请解除预售资金监管，经审核同意后，可解除预售资金监管。

开发企业申请解除预售资金监管时，应提供以下资料：

- (一) 房屋所有权首次登记证书；
- (二) 维修资金已全额交存的证明材料。

第六章 监督管理

第二十三条 联动监管 市住房城乡建设局、人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局、属地住建部门等部门应建立联

动工作机制，按照预售资金监管职责对开发企业、金融机构、购房人等在预售资金监管方面进行监督指导，发现开发企业抽逃、挪用预售资金以及监管银行违规扣划预售资金等违法违规行为的，按照职责及时进行查处。

第二十四条 开发企业违规责任 开发企业有下列行为之一的，由房地产行业主管部门责令限期整改，整改期间可采取暂停项目预售资金拨付、预售许可办理等措施，并依法依规予以公开曝光、信用记减分等处理；逾期未整改的移交相关执法部门，按照有关规定予以处理。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

- （一）未将预售资金全额存入监管账户；
- （二）以其他款项为名变相收取预售资金逃避监管；
- （三）提供虚假合同或证明材料申请拨付预售资金；
- （四）存在其它违法违规行为。

第二十五条 相关主体违规责任 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用预售资金的，由主管部门将违规行为记入企业信用档案，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。造成社会问题或法律后果的，依法承担相应责任。

第二十六条 商业银行违规责任 商业银行有下列行为之

一的，由房地产行业主管部门通报其主管部门并责令限期整改，整改期间暂停其新签预售资金监管协议；逾期未整改的取消其预售资金监管资格。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（一）未按要求将商品房按揭贷款等资金存入监管账户；

（二）对监管部门反馈的开发企业将购房款违规收存至本行非监管账户问题，不予整改、不配合划转或追缴资金至监管账户；

（三）在销售现场，安装、张贴非监管账户 POS 机和收款码；

（四）未及时推送首付款、按揭贷款、分期付款等资金入账信息和监管账户余额；

（五）未经监管机构审核同意擅自拨付预售资金，或不拨付经监管机构审核同意的资金；

（六）监管机构认定的其他违规行为。

第二十七条 相关人员违规责任 监管部门及有关单位工作人员，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。

第七章 附则

第二十八条 本办法执行期间，国家、省出台新的规定，按

新规定执行。

第二十九条 本办法规定的预售资金监管工作有关格式文本，由监管机构统一制定。

第三十条 本办法施行后，新办理商品房预售许可的，预售资金监管按本办法执行；本办法施行前已办理商品房预售许可的，预售资金监管继续采用原有的监管方式。

第三十一条 盐边县、米易县可参照本办法执行。

第三十二条 本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行，有效期 5 年。本办法实施之日起《攀枝花市城市商品房预售款监管实施办法》（攀住规建发〔2013〕96 号）同时废止。

第三十三条 本办法由市住房城乡建设局、人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局按职能职责负责解释。