

新乡市住房和城乡建设局
新乡市金融工作局
中国人民银行新乡市中心支行
中国银行保险监督管理委员会新乡监管分局

文件

新建房管〔2021〕4号

新乡市住房和城乡建设局
新乡市金融工作局
中国人民银行新乡市中心支行
中国银行保险监督管理委员会新乡监管分局
关于印发《新乡市新建商品房预售资金
监管实施细则（试行）》的通知

各有关单位：

现将《新乡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。



新乡市住房和城乡建设局



中国人民银行新乡市中心支行



新乡市金融工作局



中国银行保险监督管理委员会新乡监管分局

2021 年 2 月 26 日

新乡市新建商品房预售资金监管实施细则

(试行)

为贯彻落实《新乡市新建商品房预售资金监管办法》(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,增强监管工作的针对性和操作性,结合工作实际,制定本实施细则。

一、总 则

第一条 新乡市住房和城乡建设局为商品房预售资金监管的主管部门(以下简称监管部门)。新乡市房地产市场事务中心是新建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。

第二条 我市红旗区、卫滨区、牧野区、凤泉区和高新区、经开区、平原示范区管辖范围内的开发企业,其新建商品房预售资金的收存、拨付使用、管理和监督工作,适用本细则。

第三条 监管资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金由工程建设费用(含建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等费用)和不可预见费(工程建设费用的20%)组成;一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售资金。

第四条 重点监管资金标准。

毛坯房根据批准预售商品房建筑面积,暂按下列标准予以核定:

- (一) 规划设计总层数六层及以下的为 2000 元/m²;
- (二) 规划设计总层数十七层及以下的为 2200 元/m²;
- (三) 规划设计总层数二十五层及以下的为 2500 元/m²;
- (四) 规划设计总层数二十六层以上的为 2800 元/m²;
- (五) 商业综合楼为 2500 元/m²。

精装修的商品房(成品房)另按 1000 元/m²核定累加。

二、监管账户设立

第五条 预售资金监管银行应具备资金监管安全规范运行的金融管理业务能力及网络技术条件,并在监管部门和金融监管部门监督指导下开展预售资金监管业务。

第六条 开发企业在申请商品房预售许可前,应根据建设项目实际情况选择监管银行,申请设立监管账户,与监管银行签订监管协议。有开发贷款项目的,商品房预售资金监管账户原则上设置在开发贷款发放银行。

第七条 项目建设总规模在五万平方米以下(含五万)的,开发企业只能设立一个监管账户;在五万平方米以上的,可以设立不超过三个监管账户。项目建设总规模以土地出让合同约定的总建设规模为准。

第八条 开发企业在监管银行设立监管账户,户名为“开发企业全称+预售资金监管专户”,并在此账户名下为项目的每幢楼建立一个虚拟账户,虚拟账户名称为“开发企业全称+项目名称+幢号”。

第九条 监管协议签订后 3 个工作日内,由开发企业报监管部门备案,并提交以下材料:

1. 预售资金监管协议备案申请表;
2. 预售资金监管协议;
3. 开发企业的《营业执照》和资质证书;
4. 土地出让合同、项目规划总平面图、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;
5. 房屋面积测绘报告书;
6. 需要提供的其他材料。

第十条 监管部门应对开发企业提供的相关材料进行审查。材料齐全的,出具备案证明。

开发企业凭监管部门出具的备案证明,申请办理《商品房预售许可证》。核发的《商品房预售许可证》应标注监管银行和账户。

第十一条 监管账户设立后,原则上不得更改。开发企业因特殊原因需要变更监管账户的,应当与原监管银行协商一致并经监管部门审核后,重新签订监管协议,到监管部门备案。办理变更手续期间,暂停办理商品房预售资金的收存、用款手续。

原监管银行应根据监管部门的审核意见,在 2 个工作日内办理监管协议变更手续,并将原监管账户的结余资金一次性转入新监管账户。

第十二条 监管账户变更需提交以下材料:

1. 商品房预售资金监管账户变更申请表;
2. 原监管银行同意变更监管账户的证明文件;
3. 新签订监管协议;
4. 需要提供的其他材料。

三、预售资金收存

第十三条 开发企业应按照商品房买卖合同约定的付款方式,向承购人开具缴款单,承购人凭缴款单到监管银行付款入账,开发企业凭承购人提供的缴款凭证为承购人换领购房发票。

承购人通过资金监管专用 POS 机,将购房款直接缴入监管账户的,开发企业依据 POS 机签单为承购人换领购房发票。

开发企业不得通过预售资金监管账户以外的任何形式、任何账户收款。

第十四条 开发企业与按揭贷款机构(包括商业银行和住房公积金管理部门)签订按揭贷款合作协议,应在协议中约定将按揭贷款直接划入监管账户,并将按揭贷款合作协议报监管部门备查。按揭贷款机构不得以任何理由拒绝。

第十五条 承购人与按揭贷款银行签订购房按揭贷款合同,应在合同中明确监管银行、监管账户,并约定由按揭贷款银行直接将贷款足额划入监管账户。

四、预售资金使用

第十六条 开发企业应根据工程建设方案及施工进度安排编制用款计划。具体节点为:

1. 取得预售许可证 10 日后，可申请不超过重点监管资金总额 40% 的资金额度；

2. 主体结构建成一半，可申请不超过重点监管资金总额 60% 的资金额度；

3. 主体结构封顶，可申请不超过重点监管资金总额 80% 的资金额度；

4. 竣工验收备案，可申请不超过重点监管资金总额 95% 的资金额度。

10 层以上的高层建筑可在项目形象进度达到主体结构一半条件下，增设主体结构建成三分之二的使用节点，可申请不超过重点监管资金总额 70% 的资金额度。

装配式建筑施工形象进度达到正负零，并已取得《建筑工程施工许可证》和确定施工进度及竣工交付日期等条件的，可申请不超过重点监管资金总额 40% 的资金额度，其他资金使用节点均可比其他建筑适当提前。

第十七条 监管部门可以根据监管工作需要和市场情况调整重点监管资金额度和拨付节点，并可以对不同项目和企业进行差别化管理。

第十八条 开发企业申请使用重点监管资金时，应提交以下材料：

（一）用款计划意见核实书；

（二）上次申请用款事项的使用票据（首次除外）；

（三）监管节点证明材料：

1. 取得《商品房预售许可证》10日后，应当提交预售许可证明；
2. 主体结构建成一半（含建成三分之二）的，应当提交开发企业、监理单位、施工单位出具的证明材料；
3. 主体结构封顶，应当提交主体结构验收证明；
4. 竣工验收备案，应当提交竣工验收备案证明；

（四）需要提供的其他资料。

第十九条 监管部门应在2个工作日内完成审核，监管银行应按照核准意见在1个工作日内完成重点监管资金拨付。

第二十条 开发企业办理不动产首次登记前，监管账户内的资金不得低于重点监管资金总额的5%。

第二十一条 监管机构需派出至少两人到申请用款项目工地现场勘验。勘验人员应了解项目销售经营情况及施工进度状况，形成现场勘验报告，详细记录现场勘验时间、项目名称、位置、监管楼栋及施工进度等，并附相应的影像资料。

第二十二条 预售资金进入监管账户后，在留存重点监管资金后，开发企业可以申请使用一般监管资金。一般监管资金应优先用于项目工程有关建设。

第二十三条 开发企业与承购人达成退房协议并已办理商品房买卖合同网签备案撤销手续的，双方应同时向资金监管部门提交退款申请。申请退款时应提交以下材料：

1. 预售资金退款申请表;
2. 购房款存入监管账户的凭证;
3. 商品房买卖合同撤销登记备案证明;
4. 承购人身份证明;
5. 需要提供的其他资料。

监管部门在 2 个工作日内审核退房资料后出具审核意见, 承购人凭相关手续到监管银行办理退款。

第二十四条 开发企业办理不动产首次登记后, 按规定办理监管账户(虚拟账户)注销手续, 并提交以下资料:

1. 监管账户(虚拟账户)注销申请表;
2. 监管项目不动产首次登记证明。

经监管部门核查情况属实, 于 2 个工作日内通知监管银行完成剩余资金拨付后, 并按规定办理监管账户(虚拟账户)注销手续。

五、监督、检查及管理

第二十五条 监管机构应当加强对预售资金收存、使用情况的监督检查, 定期对合同网签备案情况跟踪查询, 及时掌握商品房销售情况, 核查监管账户收支和按揭贷款发放情况, 督导企业按时交存预售资金。各监管银行及相关按揭银行应积极配合做好预售资金监管工作。

第二十六条 监管银行有下列行为的, 监管部门通报金融管理部门, 责令其限期改正、追回款项, 情节严重造成损失或严重

后果的，三年内不得在本市承担商品房预售资金监管，并依法追究其法律责任。

- (一) 与开发企业串通设立虚假资金账户逃避监管的；
- (二) 未按规定将预售资金存入监管账户的；
- (三) 未经监管部门同意，擅自支付或超额支付预售资金的；
- (四) 擅自截留、挪用或者拖延支付预售资金的；
- (五) 其他违反法律、法规、《办法》和本细则的行为。

第二十七条 监管银行应按月向监管部门报送监管账户对账单，如发现账务收支不平或有不明款项入账的，及时与监管部门联系查明原因并更正。

第二十八条 开发企业有下列行为的，由监管部门责令其限期整改，并按相关规定进行处理：

- (一) 未按规定将商品房预售资金存入监管账户的；
- (二) 以收取其他款项为名变相逃避监管的；
- (三) 提供虚假资料申请拨付预售资金的；
- (四) 未将商品房预售资金用于该项目工程建设的；
- (五) 未将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示的；
- (六) 其他违法、违规行为。

第二十九条 整改期间，监管部门暂停其使用预售资金。拒不整改或者整改不到位的，停止该项目商品房买卖合同网签备案，并按照有关规定予以处罚。

第三十条 建设项目的施工单位、监理单位提供虚假证明材料，造成开发企业超前、超额支取商品房预售资金的，应承担相应的法律责任。

第三十一条 监管工作人员在新建商品房预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规追究责任。

六、附则

第三十二条 本实施细则自 2021 年 3 月 1 日起施行。施行期间，如上级出台新政策，按照新政策执行。