

新乡市住房和城乡建设局文件

新建房管〔2023〕4号

新乡市住房和城乡建设局 关于进一步加强商品房预售资金监管工作的 通知

市直各相关单位，各县（市）区住房和城乡建设主管部门，各商业银行，各房地产开发企业：

为促进我市房地产市场持续平稳健康发展，有效防范房地产市场风险，保证商品房预售资金优先用于商品房项目工程建设，切实维护购房人合法权益，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》《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）以及《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行

郑州市中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的通知》（豫建行规〔2022〕1号）等有关规定，结合我市实际，现就进一步加强我市商品房预售资金监管工作通知如下：

一、确定监管范围

凡在我市行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金均应纳入项目所在地预售资金监管范围。对未纳入或完全纳入商品预售资金监管的项目采取定期巡查随机抽查等模式，通过调取网签、调查企业资金等方式对未纳入资金监管的企业和项目进行全面风险排查并建立监管巡查台账，确保未纳入资金监管的商品房项目顺利建设。

对存在重大风险隐患的预售项目，属地人民政府（管委会）应当建立政府监管账户，建立工作机制，制定一楼一策方案，实施封闭管理，保障账户资金安全和项目正常建设及交付。

二、确定监管银行

住房和城乡建设部门应当会同人民银行分支机构、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，确定能够承接商品房预售资金监管服务的商业银行。中标的商业银行，将通过市住建局官方网站予以公示。对违反本通知要求及其他政策规定的商业银行，不能继续作为监管银行。

三、明确监管期限和重点监管资金额度

(一) 商品房预售资金监管期限,自核发商品房预售许可证开始,至办理不动产首次登记后终止。

(二) 商品房预售监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金,经批准后专项用于支付项目工程建设费用,包括项目建设必须的建筑材料、设备和施工进度等相关支出,不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息,不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售资金。设立子公司的房地产开发企业,集团公司不得抽调资金。

(三) 重点监管资金的额度由住房和城乡建设部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用等因素确定,可根据市场价格变动适时调整。

重点监管资金额度=楼栋建筑总面积×项目工程建设综合造价(毛坯)。我市城区项目工程建设综合造价(毛坯)暂按下列标准予以核定:

- 1、规划设计总层数六层及以下的为 2000 元/m²;
- 2、规划设计总层数十七层及以下的为 2200 元/m²;
- 3、规划设计总层数二十五层及以下的为 2500 元/m²;
- 4、规划设计总层数二十六层以上的为 2800 元/m²;
- 5、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。

四、规范监管协议和监管账户设定

住房和城乡建设部门应制定商品房预售资金监管协议(以下简称“监管协议”)文本,明确各方权利、义务和责任,明确重点监管资金额度核定办法、监管方式、拨付流程以及违约责任等。住房和城乡建设部门、房地产开发企业和监管银行应当签订预售资金三方监管协议,协议的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。

开发企业在申请《商品房预售许可证》前,在监管银行库中选择监管银行或其分支机构,开设商品房预售资金监管账户。监管银行名称及监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》中载明,并在商品房预售现场显著位置予以公示,以及住房和城乡建设部门门户网站进行公示。

五、预售资金缴存

房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人,不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户;申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款的,贷款合同中应将监管账户作为到账账户,贷款直接发放至监管账户。银行业金融机构和住房公积金管理机构在收到购房人出具的首付款全额存入监管账户凭证前,不得发放按揭贷款。房地产开发企业在办理商品预售合同网签备案时,商品房合同网签备案部门应核对预售资金缴存情况。

六、监管资金的使用

(一)重点监管资金按工程建设方案及施工进度分为 7 个用款节点:

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 25%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 45%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 65%的资金额度;拨付后,监管账户资金留存比例不得低于重点监管资金总额的 35%;

4.完成主体工程验收的。可申请不超过重点监管资金总额 75%的资金额度;拨付后,监管账户资金留存比例不得低于重点监管资金总额的 25%;

5.外墙装修全部完工落架(包括主体建筑的门窗、栏杆、外墙涂料等全部完成)。可申请不超过重点监管资金总额 85%的资金额度;拨付后,监管账户资金留存比例不得低于重点监管资金总额的 15%;

6.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;拨付后,监管账户资金留存比例不得低于重点监管资金总额的 5%;

7.完成不动产首次登记,可申请拨付剩余资金并注销监管账户。

规划设计总层数为 10 层以上(含 10 层)建筑的,可增设“主

主体结构建成三分之一”和“主体结构建成三分之二”用款节点，并可申请不超过重点监管资金总额 35%、55%的资金额度。

其中第 2、3、4、5 节点和增设用款节点提取监管资金时，监管机构需到项目现场核实工程进度情况，形成现场勘验报告。

主体结构封顶、完成主体工程验收、竣工验收备案节点提取监管资金时，同时应当提供相关证明。

（二）明确申报材料。房地产开发企业申请使用重点监管资金，应当按照工程建设进度提出用款申请，并提交相关资料：企业用款申请表；工程建设进度相关证明材料及影像资料；监管账户对账单；授权委托书及受托人身份证复印件等。

房地产开发企业已向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位拨付款项的，提供付款证明；房地产开发企业拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；法律、法规规定的其他文件材料。

（三）在风险可控的前提下，监管部门可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，重点支持省市白名单房地产开发企业合理融资需求。

（四）在风险可控前提下，开发企业可通过商业银行出具保函置换预售监管资金，具体要求按照《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具

保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）文件执行。

（五）人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国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）文件执行。

七、加强监管核查

监管部门应加强对房地产开发项目预售资金的监管核查，并对重点监管资金进行重点监督核查，定期梳理分析各项目销售总额、施工进度和预售监管资金使用情况。对出现重点监管资金支出额与工程形象进度不匹配、资金异常拨付等情形的房地产开发项目，监管部门将进行专项核查并作出处理。

监管银行应当在收到监管部门拨付通知之日起1个工作日内完成资金拨付，对未按时拨付的监管银行，视情节暂停或取消其承接新的预售资金监管业务资格。监管银行未经监管部门核实同意擅自拨付资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相关赔偿责任。

八、未尽事宜，相关单位应严格按照建房〔2022〕16号、豫建行规〔2022〕1号文件要求和国家、省有关政策规定执行。

九、本通知自发布之日起执行，执行过程中上级有新规定的，从其规定，并视情适时进行修改完善。此前所发相关文件规定与

本通知不一致的，以本通知规定为准。本通知实施之前已经进行资金监管的房地产开发项目继续按照原模式监管。



抄送：市金融工作局，人行新乡中心支行，市银保监分局，市不动产登记和交易中心，市公积金中心。
