



城口县人民政府办公室 关于印发《城口县商品房预售资金监管办法 (试行)》的通知

城府办发〔2014〕191号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

《城口县商品房预售资金监管办法（试行）》已经县人民政府第十六届第96次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

城口县人民政府办公室

2014年11月26日

（此件公开发布）



城口县商品房预售资金监管办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，防范商品房交易风险，维护房地产市场交易秩序，确保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》、《城市商品房预售管理办法》、《重庆市城镇房地产交易管理条例》、《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强和规范商品房预售资金管理的通知》（渝府办发〔2013〕169号），结合我县实际，制定本办法。

第二条 凡在本县行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金的收存、使用和监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指预售人将其开发建设的商品房在竣工备案前预售给购房人，由购房人按合同约定支付的预购房款（包括首付款、银行按揭贷款和住房公积金贷款）。



本办法所称监管银行（即受托银行），是指与房地产开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管账户的银行

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 县国土房管局负责本行政区域内的商品房预售资金收存管理工作，其主要工作职责是：

（一）将预售人和受托银行、监管项目的工程监理单位签订的商品房预售资金监管协议进行存档；

（二）监督管理预售资金收存行为；

（三）受理、查处商品房预售资金收存过程中的违法违规行为；

县城乡建委负责本行政区域内的商品房预售资金使用管理工作，其主要工作职责是：

（一）办理开发项目预售资金收存、使用监管建档登记；

（二）核定预售资金监管额和按进度调整监管额；

（三）办理预售资金监管解除手续；

（四）受理、查处预售资金首付款支付使用监管过程中的违法违规行为。



第五条 从事商品房预售资金监管业务的监管银行应当是支行级及以上的银行，并达到县国土房管局、县城乡建委所要求的各项技术条件。

监管银行应按照商品房预售资金监管协议约定，配合县国土房管局、县城乡建委做好商品房预售资金监管工作，并建立商品房预售资金的收存、支出台账，加强对商品房预售资金的收存、使用等事项的日常监管，保证监管账户内资金的安全，并按照县国土房管局、县城乡建委的要求报送专用账户预售资金的出入账信息，配合其对预售资金支付使用情况进行监督检查。其主要职责是：

- （一）为预售人开设商品房预售资金监管账户；
- （二）凭县城乡建委的划款通知书向预售人划转预售资金。
- （三）将监管账户开户信息、预售资金的收存和使用相关信息及时函告县国土房管局、县城乡建委。在监管项目预售过程中，除因县国土房管局禁止其从事预售资金监管业务外，监管银行原则上不得变更。

第六条 县国土房管局、县城乡建委和监管银行应当建立商品房预售资金监管协调机制，并积极运用信息化手段对商品房预售资金的收存使用情况实现联网监督管理。



第二章 预售资金收存使用监管流程

第七条 凡在城口县从事房地产开发的企业在与监管银行签订预售资金监管协议之前，应当持项目用地规划许可证、房地产开发建设项目手册到县城建委办理预售项目建档登记手续。

预售人应将拟预售的商品房建设项目(以下简称“项目”),作为独立的预售资金监管对象,选择受托银行并申请设立独立商品房预售资金监管账户(以下简称“监管账户”)。

第八条 预售人应当在申请《商品房预售许可证》前,选择符合条件的银行作为预售资金监管银行,并与工程监理单位、监管银行签订预售资金监管协议。监管银行原则上应为该项目的贷款银行。

第九条 预售人与监管银行、监管项目的工程监理单位签订商品房预售资金监管协议时,应向监管银行提供以下资料:

- (一) 监管项目(按单幢或多幢)的工程形象进度表;
- (二) 监管项目各阶段的资金使用计划;
- (三) 监管项目工程概算书;



（四）投标文件、中标通知书。

签订商品房预售资金监管协议后，监管银行应向预售人发放监管账户账号。

监管账户应与预售许可证对应设立，一个预售许可证只能设立一个监管账户。同一项目（以建设规划许可证批准项目名称为准）建筑规模在10万平方米以下的，只能设立一个账户；建筑规模在10万平方米以上的，可设立三个以下账户。监管账户名称统一设定为“（房地产开发企业名称）（项目名称）项目商品房预售资金监管账户”，预售人在取得预售许可后，应以一个预售许可证为单位，在预售许可证载明的预售资金监管账户下设立预售资金子账户。子账户开立后，监管银行向预售人出具开立子账户证明，子账户证明应说明对应的预售许可证号。预售人应将子账户证明提交县国土房管局，县国土房管局将子账户信息录入预售资金监管系统，并与监管银行相互验证通过后，开通该预售许可楼栋的网上签约系统。预售资金子账户对应每一个预售许可证批准销售楼栋的预售资金的进账、使用、余额情况。

第十条 设立了土地使用权抵押或在建工程抵押的项目，预售人应当保证监管银行是该项目的抵押权人。若土地使用



权抵押或在建工程抵押的抵押人为非银行机构或个人，预售人还应当与抵押权人和监管银行共同签订三方协议，明确各方的权利、义务和责任。

第十一条 县国土房管局应加强对预售方案中“项目预售资金监管银行和监管账户情况”的审查核实，严格执行开户银行和账户设立的规定标准。同时审查预售资金监管协议中，预售资金监管账号设立内容与预售方案内容等是否一致，对不符合规定的不予备案。

第十二条 预售人应在与购房人签订购房合同、收取购房款的当日，将按揭购房首付款与一次性付款等购房人已支付的购房款全额存入监管账户，并向监管银行提供对应的子账户信息和购房人明细，监管银行应即时将该笔款项调整到对应子账户中。

第十三条 预售资金进入监管账户后，由县城乡建委对其使用支付情况进行监管。商品房预售资金必须做到专款专用。在办理房屋初始登记前，商品房预售资金可以支付本项目的工程建筑材料、配套设施、设备等款项，以及银行贷款、税费等。



第十四条 预售人应当在取得预售许可证之后 10 个工作日内持相关手续到县城乡建委核定预售资金监管比例。

第十五条 监管账户内的资金分为固定监管资金和动态监管资金，固定监管资金按预售总额的 3% 确定，计算公式为：预售许可面积×预售均价×3%，固定监管资金监管至该预售项目完成房屋产权初始登记，但遇突发事件时，开发企业可以按照项目管理权限申请使用部分固定监管资金。预售资金监管账户内除固定监管资金之外的所有资金即为动态监管资金，按照规定的工程节点和比例支付使用。

纳入监管的预售资金首付款按照预售总额的 35% 确定，县城乡建委可根据预售项目在预售前已完成工程量支付款情况核定预售资金监管的具体比例。八层以下的多层房地产项目在核定预售资金监管比例时，预售人支付前期工程进度款达到 75% 的，按照预售总额的 20% 确定监管金额，未支付前期工程款或支付比例未达到 75% 的，按照 25% 确定监管比例；八层及以上的高层项目在核定预售资金监管比例时，预售人支付前期工程进度款达到 75% 的，按照预售总额的 25% 确定监管比例，未支付前期工程款或支付比例未达到 75% 的，按照 30% 确定监管比例。



第十六条 预售人上一年度有拖欠工程款或因自身原因造成延期交房以及其他严重违法违规行为记录的企业，对其预售资金首付款实行全额监管；在本年度开发建设过程中出现拖欠工程款或因自身原因造成延期交房以及其他严重违法违规行为的企业，其后续申请预售许可证的楼栋不再享受前期已享受的优惠政策，对其预售资金首付款实行全额监管，引发群体性事件或造成恶劣社会影响的，可提高其固定监管资金比例。凡提前申请使用固定监管资金的预售人，其后续申请预售许可证的楼栋不再享受降低预售资金监管比例的优惠政策。

第十七条 预售项目开盘后，监管账户内的资金额超过固定监管资金额度后，八层及以上的高层住宅按照下列节点和比例申请使用监管资金：

（一）项目完成主体结构封顶后，可申请使用专用账户内动态监管资金实际余额的 70%；属于精装修房项目的，可申请使用专用账户内动态监管资金实际余额的 80%。

（二）项目取得竣工验收备案证后，可申请使用专用账户内剩余的所有动态监管资金。



（三）项目取得房屋产权初始登记后，可申请办理解除资金监管手续，解除对固定监管资金的监管。

八层以下的多层项目在取得竣工验收备案证后，可申请使用除固定监管资金之外的全部到账资金；取得房屋产权初始登记后，可申请办理解除预售资金监管手续，解除对固定监管资金的监管。

每个使用节点只能申请使用一次监管资金。超过 100 米的超高层建筑在完成主体结构封顶之前，达到总楼层数的三分之二时，可增加一次支付使用节点，用款金额为主体结构封顶这一节点可用金额的 50%。

第十八条 按上述规定支取节点申请使用资金的，预售人应当向县城乡建委提出申请，并提交下列材料：

- （一）开发企业用款申请表；
- （二）监管银行出具的预售资金余额证明资料；
- （三）经工程监理机构和施工总承包单位签章确认的工程进度情况及相关证明资料；
- （四）施工总承包单位出具的建设单位已按施工合同约定支付工程款的证明资料。



符合条件的，监管银行应当按照国家和市里的规定及时将资金划拨到位；不符合条件的，监管银行不得划款。

第十九条 监管账户内的资金额达到监管部门核定的监管额度后，开发企业可直接向监管银行申请将超额部分划入其他账号。监管账户内的资金余额不足预售总额的 3% 时，开发企业不得申请使用预售资金，应自筹建设资金，确保项目按时建成交付使用。

第二十条 项目办理房屋初始登记后，预售人凭县城乡建委出具的注销监管账户资料到监管银行办理账户注销手续。

第三章 监督管理

第二十一条 预售人向购房人以集资、预订、借款等形式变相预售商品房，逃避预售资金监管的，由县国土房管局按照有关规定查处。

第二十二条 有下列情形之一的，监管银行应及时通报县国土房管局和县城乡建委，并按规定暂停划款：

- （一）预售人存在违法违规行为影响工程建设的；
- （二）预售项目存在严重质量问题的；



- (三) 预售项目存在不能按期交付风险的；
- (四) 预售项目存在不安合同约定支付工程款的；
- (五) 县城乡建委认定应当暂停拨付的其他情形；
- (六) 其他违反商品房预售资金监管的行为。

第四章 法律责任

第二十三条 预售人未按规定收存预售资金的，由县国土房管局责令限期改正，暂停办理预售人的商品房预售许可或该项目的其他交易、权属登记手续；预售人与监管银行或项目的工程监理单位相互串通设立虚假资金账户逃避监管的，由县国土房管局会同相关部门依法查处。

第二十四条 预售人存在下列行为之一的，由县城乡建委责令限期整改，并将其违法违规行为予以公示，同时记入企业信用信息系统。逾期不整改的，按照相关法律法规的规定给予处罚，并暂停其在本县范围内的所有开发项目的手续办理。

(一) 未按本办法规定到县城乡建委办理预售项目建档登记和对应预售许可证填报预售项目监管手续的；



- (二) 未按本办法规定使用预售资金的；
- (三) 故意拖欠工程款并造成延期交房的；
- (四) 提供虚假资料逃避预售资金监管的。

第二十五条 监管银行未按照规定履行职责，擅自拨付商品房预售资金或者不按要求拨付，造成预售资金被转移挪用的，由金融管理部门依法查处，房地产行政主管部门禁止其从事预售资金监管业务。

第二十六条 施工单位和监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助预售人违规使用预售资金的，由县城乡建委依法对相关责任单位和责任人员予以处罚，并将其违规行为记入企业和个人信用信息系统。给预购人造成损失的，由过错方与预售人承担连带责任。

第二十七条 县国土房管局和县城乡建委等行政主管部门违反本办法规定造成监管缺失或违法监管的，按相关规定追究有关人员责任。

第五章 附 则



第二十八条 本办法由县国土房管局、县城乡建委负责解释。

第二十九条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起实施。