

ZZCR-2024-13005

株洲市住房和城乡建设局文件

株建发〔2024〕2号

株洲市住房和城乡建设局 关于印发《株洲市房地产开发项目资本金管理 办法》的通知

各县市区住房和城乡建设局、各商业银行、各房地产开发企业：
现将《株洲市房地产开发项目资本金管理办法》印发给你们，
请认真遵照执行。

株洲市住房和城乡建设局
2024年12月26日



株洲市房地产开发项目资本金管理办法

第一条 为加强房地产开发建设管理，发挥房地产开发项目资本金（以下简称项目资本金）风险约束作用，保障房地产开发项目建设，促进房地产市场平稳健康发展，根据《城市房地产开发经营管理条例》《湖南省城市房地产开发经营管理办法》等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 房地产开发企业在本市天元区、芦淞区、荷塘区和石峰区城区范围内从事房地产开发项目建设，适用本办法。

第三条 本办法所称项目资本金是指房地产开发企业按照市住房和城乡建设主管部门核定的数额，专户储存、专项用于房地产开发项目建设的自有货币资金。

第四条 项目资本金监督管理实行政府监督、银行监管、专户储存、专款专用的原则。

第五条 市住房和城乡建设主管部门应建立统一的房地产开发项目管理系统，实现信息共享。

第六条 房地产开发企业在办理房地产开发项目施工许可证前，应向市住房和城乡建设主管部门提出项目资本金核定申请，并办理项目资本金专户储存手续。

房地产开发企业自主选择监管银行开设项目资本金监管账户。市住房和城乡建设主管部门、监管银行和房地产开发企业三方签订《株洲市房地产开发项目资本金监管协议》（以下简称《监管协议》）后，房地产开发企业按照市住房和城乡建设主管部门

核定的项目资本金数额，将资金储存至项目资本金监管账户，或者书面承诺在办理商品房预售许可证前储存与项目施工进度匹配的应储存金额至项目资本金监管账户。

第七条 保障性住房和普通商品住房项目资本金比例不得低于项目总投资的 20%，其他房地产开发项目资本金比例不得低于项目总投资的 25%。项目资本金储存金额，以申请储存的项目计容建筑面积为基数，按照每平方米的储存标准核定计算，即：项目资本金储存金额=申请储存的项目计容建筑面积×储存标准。城区范围内项目的储存标准为工业厂房 300 元/平方米，住宅、公寓、商住楼等 400 元/平方米，商业综合体、办公等 500 元/平方米。

第八条 房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报市住房和城乡建设主管部门及监管银行同意后，替换同等额度的储存资金，用于支付该项目的建筑施工款（含农民工工资）、设备款、材料款、配套建设、法定税费等费用。保函有效期至少应超过项目预计竣工验收备案时间 2 个月。如项目未能按期竣工验收备案，房地产开发企业应办理保函的延期手续，否则应补足额度内的储存资金。

第九条 房地产开发企业办理项目资本金储存手续，应提供以下资料：

- （一）项目资本金储存申请表；
- （二）建设用地相关证明材料；
- （三）建设工程规划许可证；

(四)符合本办法第八条规定的房地产开发企业,需提供相关证明材料;

(五)其它需要补充的材料。

第十条 项目资本金储存按以下程序办理:

(一)房地产开发企业向市住房和城乡建设主管部门提交本办法第九条规定的有关资料;

(二)市住房和城乡建设主管部门在受理后5个工作日内,向房地产开发企业出具项目资本金储存通知书;

(三)市住房和城乡建设主管部门收到监管银行出具的项目资本金储存凭证后,出具项目资本金储存证明。

第十一条 项目资本金应专款专用,房地产开发企业可按项目施工进度申请使用项目资本金:

(一)工程主体结构封顶后可申请使用已按核定数额储存项目资本金的70%,信用等级优秀且具有房地产开发一、二级资质的房地产开发企业,在此基础上可以增加使用剩余项目资本金的50%;

(二)工程竣工验收备案后可申请使用已按核定数额储存项目资本金的28%;

(三)项目办理不动产首次登记后,可申请使用已按核定数额储存项目资本金剩余金额。

第十二条 房地产开发企业申请使用项目资本金,应提供以下资料:

(一)项目主体结构封顶后申请使用项目资本金的应提供以

下资料：

- 1.项目资本金使用申请报告；
- 2.施工单位与监理单位出具的项目建设进度证明材料；
- 3.其它需要补充的材料。

（二）项目竣工验收备案后申请使用项目资本金的应提供以下资料：

- 1.项目资本金使用申请报告；
- 2.竣工验收备案证明材料；
- 3.其它需要补充的材料。

（三）项目办理不动产首次登记后申请使用项目资本金的应提供以下资料：

- 1.项目资本金使用申请报告；
- 2.不动产权首次登记证明材料；
- 3.其它需要补充的材料。

第十三条 项目资本金使用按以下程序申请办理：

（一）房地产开发企业持本办法第十二条规定的资料，向市住房和城乡建设主管部门申请使用项目资本金；

（二）市住房和城乡建设主管部门在受理后5个工作日内，对符合使用条件的出具项目资本金使用通知书；

（三）房地产开发企业向监管银行提交项目资本金使用通知书，办理项目资本金使用手续。

第十四条 监管账户的项目资本金全部使用完毕，房地产开发企业可向市住房和城乡建设主管部门申请注销监管账户。监管

银行凭市住房和城乡建设主管部门出具的销户通知书办理销户手续。

第十五条 房地产开发企业应将项目资本金专款用于房地产开发项目建设，不得提供虚假资料或者非本项目资料申请使用项目资本金。

第十六条 监管银行要严格按照《监管协议》做好监管账户管理，定期与市住房和城乡建设主管部门对账，接受市住房和城乡建设主管部门的抽检。

监管银行不得与房地产开发企业串通套取挪用项目资本金。

第十七条 房地产开发企业违反本办法第六条、第七条规定，由市住房和城乡建设主管部门责令限期整改，并将违法违规线索移送有关部门处理。

房地产开发企业违反本办法第十五条规定，由房地产开发企业负责补存；涉嫌犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

第十八条 监管银行未按照《监管协议》实施项目资本金监管的，按《监管协议》约定承担相关责任；违反本办法第十六条第二款规定，由监管银行负责追回补足；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 国家机关工作人员违反本办法规定，涉嫌违纪违法的移送纪检监察机关处理；涉嫌犯罪的，移送监察机关或者司法机关依法追究刑事责任。

第二十条 市住房和城乡建设主管部门可根据本市房地产开发项目建设成本变化情况，结合宏观调控和风险约束需要，对

项目资本金监管政策作出适时调整。

第二十一条 本办法自 2025 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年，本办法施行前已办理施工许可证的房地产开发项目不适用本办法。各县市、涪口区参照执行。

