

ZZCR-2024-13006

株洲市住房和城乡建设局
中国人民银行株洲市分行
国家金融监督管理总局株洲监管分局

文件

株建联字〔2024〕35号

关于印发《株洲市新建商品房预售资金监管
实施办法》的通知

各县市区住房和城乡建设局，各县市区人民银行、各县金融监管
支局、各商业银行、各房地产开发企业：

现将《株洲市新建商品房预售资金监管实施办法》印发给你们，请认真遵照执行。

(此页无正文)

株洲市住房和城乡建设局



中国人民银行株洲市分行



国家金融监督管理总局株洲监管分局

2024年12月31日



株洲市新建商品房预售资金监管实施办法

第一章 总 则

第一条 为促进房地产市场健康发展,维护商品房交易双方的合法权益,规范商品房预售资金的监督管理,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》和《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)《湖南省住房和城乡建设厅等3部门关于转发住房和城乡建设部 人民银行 银保监会〈关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》(湘建房〔2022〕62号)等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市天元区、芦淞区、荷塘区和石峰区城区范围内新建商品房预售资金的交存、支取、使用及其监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业将其开发的商品房在完成不动产首次登记前进行销售,由购房人按照《商品房买卖合同》约定支付的全部房价款,包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、住房商业贷款、住房公积金贷款和精装修款等。

第四条 本市城区新建商品房预售资金监管遵循专户专存、专款专用、进度控制、无偿监管的原则,商品房预售资金全部纳入监管范围,监管期限自核发《商品房预售许可证》起,至预售商品房办理不动产首次登记并解除监管止。

第五条 株洲市住房和城乡建设局是本市城区新建商品房预售资金监管的主管部门（以下简称监管部门），负责市城区预售资金的监督指导工作。株洲市房地产开发服务中心是株洲市住房和城乡建设局所属的商品房预售资金监管机构（以下简称监管机构），具体负责本市天元区、芦淞区、荷塘区和石峰区的新建商品房预售资金日常监督管理工作。经开区住房和城乡建设部门负责本区域内新建商品房预售资金的监督管理工作。

中国人民银行株洲市分行（以下简称人民银行）负责指导商业银行做好新建商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）管理工作。

国家金融监督管理总局株洲监管分局（以下简称金融监管分局）负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第二章 监管账户和监管系统

第六条 监管部门会同人民银行、金融监管分局综合银行资信、监管能力、服务效率、研发水平、信息技术等因素，通过公开招标方式，确定预售资金监管银行（以下简称监管银行），建立预售资金监管银行名录库（以下简称名录库），对名录库中监管银行进行考核评价及动态管理，并通过监管部门门户网站予以公示。监管机构依据监管部门授权与监管银行签订《株洲市新建商品房预售资金监管合作协议》（以下简称《合作协议》）。

第七条 房地产开发企业应当在名录库中选择监管银行，设

立监管账户，监管账户名称应当包含开发项目名称及“商品房预售资金监管专户”字样，监管账户不得办理查询以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理税金代扣等其他业务。

监管机构依据监管部门授权，与房地产开发企业、监管银行签订《株洲市新建商品房预售资金监管三方协议》(以下简称《监管协议》)，《监管协议》中应当明确各方权利、义务和责任、监管项目预售总额、监管额度、预售资金交存和使用方式及违约责任等内容，房地产开发企业同时向监管机构提供资金使用计划、施工总承包合同等资料。

第八条 《商品房预售许可证》应当详细记载监管账户信息，一本《商品房预售许可证》只能设立一个监管账户。

第九条 监管机构负责建立统一的监管系统，开展预售资金监管业务，对预售资金的流入、流出进行监测，实现与监管银行的信息共享；定制交存预售资金专用 POS 机，规范预售资金的交存。使用监管系统的部门、单位应当共同维护信息数据的安全。

第十条 监管机构通过“全额全程、流向流量、监测监管”方式对预售资金进行监控，保障预售资金用于有关工程建设。监管银行应当按照《监管协议》严格管理监管账户，定期与监管机构对账。

第十一条 监管账户设立后不得擅自变更。已销售房屋的楼栋不得变更监管账户，未销售房屋的楼栋因开发贷款银行变更等特殊原因需变更监管账户的，应当由房地产开发企业和监管银行

共同向监管机构提出申请。变更期间，暂停该项目《商品房买卖合同》网上签约（以下简称合同网签）。项目暂停合同网签后房地产开发企业应当重新选定监管银行，设立新的监管账户，房地产开发企业、监管机构、监管银行解除原《监管协议》，重新签订《监管协议》，再申请办理预售许可变更手续。

第三章 预售资金交存、支取和使用

第十二条 统一管理账户、监管账户等信息应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同（预售）》及《商品房按揭贷款合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及监管部门门户网站进行公示。房地产开发企业不得在统一管理账户、监管账户外收取任何性质的房价款。

第十三条 监管系统自动生成每套房屋的验证码，房地产开发企业开具附有房屋验证码的预售资金交款通知书。购房人应当凭交款通知书通过专用 POS 机等监管机构指定的方式交存预售资金至统一管理账户、监管账户后，方可以进行合同网签。购房人申请办理住房商业贷款、住房公积金贷款的，商业银行、市住房公积金管理中心应当将贷款资金划转至统一管理账户、监管账户，划转时应当标注相应的房屋验证码。存入统一管理账户、监管账户的资金未标注房屋验证码的，资金原路退回。

第十四条 购房人交存预售资金后，可以凭房屋验证码在智慧房产信息平台查询交存信息。购房人未查询到相关交存信息的，可以向监管机构反馈。

第十五条 新建商品房预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金额度根据一房一价申报价格确定的房屋预售总额的 50% 确定,精装修商品房重点资金监管额度上浮 10%, 其余为非重点监管资金。

第十六条 监管账户内累计进账资金达到重点监管资金标准后, 房地产开发企业可以申请拨付重点监管资金:

(一) 施工进度达到地上主体工程三分之一(含)的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 30%;

(二) 施工进度达到地上主体工程二分之一(含)的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 40%;

(三) 施工进度达到地上主体工程三分之二(含)的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 50%;

(四) 施工进度达到地上主体封顶, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 60%;

(五) 完成建筑外立面装修和门窗安装的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 70%;

(六) 完成水电气工程和消防检测报告的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 80%;

(七) 完成项目联合验收的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 90%;

(八) 取得项目竣工验收备案的, 监管账户使用金额不超过重点资金监管额度的 98%;

(九) 完成不动产首次登记的, 开发企业可以申请取消监管。

第十七条 监管项目在取得商品房预售许可 1 个月后,监管账户内累计进账资金未达到重点监管资金标准的,确需使用预售资金支付本项目工程建设费用的,房地产开发企业可以申请拨付重点监管资金:

(一)施工进度达到地上主体工程三分之一(含)的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 30%;

(二)施工进度达到地上主体工程二分之一(含)的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 40%;

(三)施工进度达到地上主体工程三分之二(含)的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 50%;

(四)施工进度达到地上主体封顶,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 60%;

(五)完成建筑外立面装修和门窗安装的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 70%;

(六)完成水电气工程和消防检测报告的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 80%;

(七)完成项目联合验收的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 90%;

(八)取得项目竣工验收备案的,监管账户使用金额不超过累计进账金额的 98%;

(九)完成不动产首次登记的,开发企业可以申请取消监管。

当监管账户内累计进账资金达到相应节点重点监管资金标准时,按照第十六条执行。

第十八条 预售资金实行专款专用，重点监管资金专项用于支付该项目的建筑施工（含农民工工资）、设备安装、材料购置、配套建设等相关费用。非重点监管资金在项目办理竣工验收备案证明前，应保证房屋在按期竣工交付前提下使用，办理竣工验收备案证明后可以偿还本项目开发贷款本息、法定税费、管理费用、销售费用、支付购置土地相关款项等。项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得以任何理由擅自扣划预售资金；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调本项目预售资金；监管银行或按揭银行不得配合房地产开发企业挪用预售资金；所有预售资金按照“留在项目、留在当地”的原则，不得挪作他用。

第十九条 房地产开发企业需要使用重点监管资金，应当提供相关项目形象进度、付款凭证等证明材料向监管银行提出申请，监管银行在 2 个工作日内核实项目进度、审查相关证明材料及当前预售资金使用额度等情况后，提交监管机构进行审核；对符合使用条件的，监管机构报监管部门批准后，向监管银行出具同意拨付指令，监管银行应当根据拨付指令并即时将项目重点监管资金内预售资金汇入参建方账户或垫付方账户。房地产开发企业需要使用非重点监管资金，应当提供相关项目形象进度、付款凭证等证明材料向监管银行提出申请，监管银行在 2 个工作日内核实项目进度、审查相关证明材料及当前预售资金使用额度等情况后，可以将项目非重点监管资金内预售资金直接汇入参建方账户或垫付方账户。监管机构应当抽查非重点监管资金拨付审批的相关资料和手续。

第二十条 有下列情形之一的，监管银行不予受理预售资金使用申请：

- （一）工程建设进度未达到使用节点的；
- （二）监管账户资金余额未达到相应节点留存余额要求的；
- （三）房地产开发企业提交虚假材料及数据的；
- （四）其他不符合使用条件的情形。

第二十一条 开发企业可以凭符合条件的非监管银行出具的现金保函，报监管部门及监管银行同意后，替换同额度的监管资金，用于支付该项目的建筑施工（含农民工工资）、设备安装、材料购置、配套建设、法定税费等费用。替换额度不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 70%。保函有效期至少应当超过项目预计竣工验收备案时间 2 个月。如项目未能按期完工，开发企业应当办理保函的延期手续，否则，应当补足额度内的监管资金。

第二十二条 监管银行应当主动接入监管系统银行端，及时获取商品房合同网签、应交预售资金、项目建设进度等信息，并将预售资金收交、使用情况通过监管系统实时推送给监管机构。

第二十三条 监管账户内的预售资金应当用于监管项目的工程建设，在房屋办理首次登记前，有权机关要求对监管账户资金进行冻结或划扣时，监管银行应当告知有权机关预售资金监管账户的专款专用性质，并在 1 个工作日内书面告知监管机构和房地产开发企业相关情况；监管银行应当定期统计监管账户资金冻

结或划扣情况并书面告知监管机构和房地产开发企业。

第四章 预售资金监管的解除

第二十四条 房地产开发企业完成该项目不动产首次登记后，应当向监管机构申请解除预售资金监管。监管机构应当在3个工作日内进行核实，经核实情况属实的，报监管部门同意，通知监管银行撤销监管，监管银行全额拨付剩余的预售资金。

第二十五条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同备案后，房地产开发企业可以向监管银行提交退房退款申请书，申请解除该部分退款的监管，监管银行应当按《监管协议》在3个工作日内进行核实处理。

第五章 监督管理

第二十六条 监管部门与人民银行、金融监管分局应当建立联动工作机制，按照预售资金监管职责对房地产开发企业、商业银行进行监督指导，发现房地产开发企业抽逃、挪用预售资金以及商业银行违规扣划、截留预售资金等违法违规行为，按照各自职责依法作出处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 监管银行应当监督房地产开发企业预售资金使用情况，发现提供虚假证明材料或实际使用用途与申报用途不一致的，应当暂停其预售资金拨付并将调查情况及时向监管机构报告。

第二十八条 房地产开发企业有下列行为之一的，由监管机构责令限期改正，并可以通知监管银行按照《监管协议》暂停其预售资金拨付；逾期不改的，监管机构上报监管部门可以按照有关规定和《监管协议》对其进行处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（一）未按照规定将房价款交存至统一管理账户、监管账户的；

（二）未按照规定使用预售资金的；

（三）提供虚假资料或非本项目的资料申请使用预售资金的；

（四）虚报项目建设进度，增加预售资金使用额度的；

（五）其他违反法律法规规定的行为。

第二十九条 监管银行有下列行为之一的，监管机构可以按照《监管协议》约定要求其限期改正；逾期不改的，监管机构上报监管部门可以将该监管银行从名录库中剔除；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（一）未督促房地产开发企业将预售资金足额交存到位的；

（二）未按照本办法规定审批拨付预售资金，或拨付不及时

的；

（三）未将个人住房商业贷款或住房公积金贷款资金直接划入预售资金统一管理账户、监管账户的；

（四）其他违反本办法的行为。

第三十条 监管银行在拨付预售资金时，未按本办法规定，

或与房地产开发企业串通套取、挪用预售资金，致使预售资金没有用于本项目的，负责追回擅自拨付的资金；资金无法追回的，监管银行依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十一条 勘察、设计、施工、监理单位提供虚假材料或采取其他方式协助开发企业违规支取预售资金的，由行政主管部门依法处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十二条 按揭银行应当按照本办法规定将贷款资金划入统一管理账户、监管账户的，没有按照规定划入的，监管部门可以从名录库中将其剔除或取消其名录库备选资格，并将相关情况通报给人民银行、金融监管分局。

第三十三条 国家工作人员在资金监管工作中存在违纪违法行为，依法移送纪检监察机关处理；其他人员在资金监管工作中存在违法违规行为的，移送用人单位处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十四条 本办法自 2025 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年，《株洲市新建商品房预售资金监管办法》（株建发〔2020〕12 号）同时废止。已按照《株洲市新建商品房预售资金监管办法》（株房〔2018〕40 号）、《株洲市新建商品房预售资金监管办法》（株建发〔2020〕12 号）监管的项目继续按原文件执行。

各县市、渌口区新建商品房预售资金的监管参照本办法执行。

