

YZCR-2022-14003

永州市住房和城乡建设局  
中国人民银行永州市中心支行文件  
中国银行保险监督管理委员会永州监管分局

永住建发〔2022〕17号

关于印发《永州市中心城区商品房预售资金  
监管实施细则》的通知

市住保中心、中心城区各房地产开发企业、各金融机构：

为进一步规范商品房预售资金的监督管理，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，现将《永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则

(此页无正文)

永州市住房和城乡建设局



中国人民银行永州市中心支行



中国银行保险监督管理委员会永州监管分局



2022年9月1日

---

抄送：市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心、各县市区住建局（住保中心）。

---

永州市住房和城乡建设局办公室

2022年9月1日印发

---

# 永州市中心城区商品房预售资金监管 实施细则

**第一条** 为进一步规范商品房预售资金的监督管理，保障预售商品房交易双方当事人的合法权益，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》（建设部令第131号）、《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，特制定本实施细则。

**第二条** 本市中心城区（含冷水滩区、永州经济技术开发区）行政区域内新批准预售的商品房，或已批准预售并已纳入预售资金监管系统的商品房，其预售资金的收支、使用和监督管理工作，适用本实施细则。

**第三条** 本细则所称商品房预售资金是指房地产开发企业依法将其开发的商品房在办理预售许可证后至首次登记之前出售，由购房人按照合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等购房款。

**第四条** 市住房和城乡建设局为本市中心城区商品房预售资金监管主管部门，负责指导和监督商品房预售资金监管工作。

市住房保障服务中心为本市中心城区商品房预售资金监管机构，负责中心城区（冷水滩区、经开区）商品房预售资金监管具体实施工作。

中国人民银行永州市中心支行负责指导承担商品房预售资金监管业务的商业银行做好监管账户管理工作。

中国银行保险监督管理委员会永州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。

承担商品房预售资金监管业务的商业银行（以下简称“监管银行”）负责对专用账户资金收存、支取等按本细则进行监管。

**第五条** 市住房和城乡建设局指导市住房保障服务中心会同中国人民银行永州市中心支行、中国银行保险监督管理委员会永州监管分局通过公开招投标方式建立商品房预售资金监管银行名录库，并每年定期对监管银行进行评价，及时将违反法律法规及本细则相关规定的银行从名录库中剔除。商品房预售资金监管银行名录库通过市住房和城乡建设局门户网站予以公示。

**第六条** 商品房预售资金监管遵循“专户专存、专款专用、全程监督、重点监管、节点控制”原则，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。

**第七条** 市住房保障服务中心牵头协调完善商品房预售资金监管信息系统，各房地产开发企业、监管银行应当做好与监管系统对接工作，实现信息互通共享。

**第八条** 房地产开发企业在申请商品房预售许可证前，应在商品房预售资金监管银行名录库中自主选择监管银行，设立商品房预售资金监管账户，并与市住房保障服务中心、监管银行共同签订《商品房预售资金监管协议》，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。

**第九条** 房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户(以下简称监管账户)。监管账户仅限本项目预售资金(包含按揭贷款)的缴存、使用，不可支取现金，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务，不得开通包括网上银行在内的非柜面业务。在该开发项目首次登记前，预售资金监管账户不得撤销。

变更账户信息的，应当先征得市住房保障服务中心、监管银行同意，并办理相应变更手续。变更期间，该监管项目商品房不得销售，监管账户内的资金不得拨付。

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)执行。

**第十条** 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，开发企业不得以任何理由缓存售房款或将售房款转存至其他账户。申请住房贷款的，按揭贷款银行应当将监管账户作为贷款到账账户。购房人将定金、符合个人住房贷款规定的首付款足额存

入监管账户后，方可完成拟购房屋的售房合同网上签约等功能。

**第十一条** 房地产企业应当在售楼现场显著位置公示预售资金监管账户，以及预售资金监管机构监督举报电话。

**第十二条** 每一栋商品房预售资金重点监管额度为监管项目总预售款的 25%。总预售款以预售人办理预售许可时报备的平均销售价格和批准预售的商品房面积乘积核定。商品房预售资金重点监管额度须在商品房预售资金监管协议中载明。

**第十三条** 重点监管资金按节点控制使用额度，节点为主体工程结构达到地上“正负零”、建成层数达到主体工程三分之一、三分之二、主体工程封顶、竣工验收备案、房屋首次登记。各节点资金控制使用额度分别为不超过重点监管资金总额的 30%、45%、65%、80%、95%、100%。

监管账户中重点监管额度内资金，用于本项目工程款结算的，应根据商品房开发项目工程建设进度，由房地产开发企业提出资金使用申请，经市住房保障服务中心核实同意，由商业银行及时直接汇入参建方账户。一般监管资金为重点监管资金以外的资金。开发企业在预售资金超出重点监管资金额度后，可以向市住房保障服务中心申请从监管账户划拨一般监管资金至开发企业账户。

开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报市住房保障服务中心及监管银行同意后，替换同等额度的监管资金，但替换额度不得超过本项目监管额度的 50%。

**第十四条** 房地产开发企业申请使用商品房预售资金，应当向市住房保障服务中心提交下列资料：

- （一）商品房预售资金使用申请表；
- （二）项目建设进度证明材料；
- （三）其他用于该项目费用的证明材料。

市住房保障服务中心应当自受理房地产开发企业申请之日起2个工作日内完成资金使用审核。符合条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知书》；不符合条件的，出具不予拨付通知书。监管银行自收到《商品房预售监管资金拨付通知书》1个工作日内完成资金拨付。

**第十五条** 因商品房销售进度不理想，监管账户内资金未达到项目重点监管额度，房地产开发企业确需使用预售资金支付本项目工程建设费用的，在企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集的情况下，经审核后，可启动应急用款方式支付资金。由房地产开发企业向市住房和城乡建设局提交书面应急用款申请书，经批准同意纳入应急用款项目范围后，到市住房保障服务中心窗口办理应急用款支付手续。当房地产企业出现本细则第二十条所列的违规行为，暂停其应急用款支付。

原则上应急用款拨付金额不得超过累计入账金额的50%。当监管账户内累计资金已达到项目重点监管额度，适用本细则第十三条按节点控制使用额度，各节点的资金拨付额度按重点监管额度减去已拨付的应急用款为基数按拨付比例计算。

申请预售资金应急用款提交如下申请材料：

1. 应急用款申请书
2. 项目销售进度、建设进度证明材料
3. 项目用款计划
4. 其他用于该项目费用的证明材料。

**第十六条** 加强风险管控，预售项目存在停工 3 个月以上或延期交房等重大风险隐患时，报经市住房和城乡建设局同意，可根据风险防控需要将该项目监管账户纳入重点监管对象，制定“一楼一策”实施方案，由市住房和城乡建设局全面接管预售资金监管账户或由当地政府建立监管账户，实施封闭式全额监管保障账户资金安全，优先用于工程建设。严格监督预售款收存、支取，对每笔资金审核用途后，直接划转至施工、材料等参建方银行账户。

**第十七条** 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，由房地产开发企业自行结算退款。房地产开发企业退还购房款后，可以向市住房保障服务中心申请从监管账户提取所退房源已缴房款。退款金额依工程进度拨付资金后留存在监管账户中的剩余部分监管资金计算。

**第十八条** 监管项目首次登记后，房地产开发企业凭《不动产权证》向市住房保障服务中心申请解除预售资金监管。市住房保障服务中心应当在 1 个工作日内通知监管银行解除资金监管，监管银行应当在 1 个工作日内办理监管资金解除手续，并



在 2 个工作日内将办理结果报送市住房保障服务中心。

**第十九条** 市住房和城乡建设局应当加强对预售资金监管工作的指导和监督。市住房保障服务中心会同中国人民银行永州市中心支行、中国银行保险监督管理委员会永州监管分局对监管银行管理的商品房预售资金情况不定期进行核验或检查。监管银行要适时向市住房保障服务中心通报预售资金的流向。

**第二十条** 房地产开发企业存在购房款未进入或未全额进入监管账户收取其他名目款项、逃避或变相逃避监管、提供虚假证明材料、不按申请用途使用监管资金等行为的，责令限期整改，并按照监管协议约定暂停其监管资金拨付；逾期不改或整改不到位的，暂停该项目商品房网签、备案，并记入房地产开发企业信用档案。

**第二十一条** 监管银行发现非售房资金入账、支出异常、账户冻结等相关情况，应当立即告知监管机构，监管机构要及时处理。监管银行存在串通房地产开发企业抽逃监管额度内资金、没有经过监管机构核实同意擅自拨付监管额度内资金，以及无正当理由未按协议约定及时入账、拨付监管额度内资金等行为，或有其他违反法律法规及本细则相关规定的，将不得继续作为监管银行，并依法承担相应责任，负责追回擅自拨付的资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

**第二十二条** 预售项目涉及的有关单位与房地产开发企业相互串通，采取虚假、伪造材料或其他方式协助房地产开发企

业提前、超额获取商品房预售资金，造成工程无法按期竣工的，与房地产开发企业共同承担相应的法律责任，并记入企业诚信档案，由市住建局依法依规予以处理。

**第二十三条** 监管部门工作人员在资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用取权的，依法依规予以处理。

**第二十四条** 本细则各县市区可参照执行。

**第二十五条** 本细则自公布之日起施行，原市房产局关于印发《永州市中心城区商品房预售资金监管办法》的通知（永房发〔2019〕2号）同时废止。