

ZBCR-2023-0140008

淄博市住房和城乡建设局
中国人民银行淄博市分行
国家金融监督管理总局淄博监管分局

文件

淄建发〔2023〕91号

关于印发《淄博市商品房预售资金监管
暂行办法》的通知

各区县住房城乡建设局，高新区、经济开发区建设局，文昌湖省级旅游度假区住房城乡建设局，各商业银行，各开发企业，各有关单位：

现将《淄博市商品房预售资金监管暂行办法》印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

淄博市住房和城乡建设局

中国人民银行淄博市分行

国家金融监督管理总局淄博监管分局

2023年9月1日

淄博市商品房预售资金监管暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进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》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省商品房预售资金监管办法》《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》（鲁建房字〔2022〕1号）等法律、法规及相关规定，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，预购人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。

本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责指导和监督全市商品房预售资金监管。

区县住房城乡建设主管部门负责本行政区域内商品房预售资金监管。

中国人民银行淄博市分行、国家金融监督管理总局淄博监管分局按照各自职责，负责预售资金监管相关工作。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至达到交付使用条件，完成不动产首次登记终止。

第六条 建立完善商品房预售资金监管系统，规范使用流程，实行全程线上办理，实时更新数据，实现信息互通，保障预售资金安全。

第二章 监管银行及账户

第七条 市住房城乡建设主管部门通过公开招标方式确定商品房预售资金监管合作银行（以下简称监管银行），列入商品房预售资金监管银行名录。监管银行应当具备预售资金监管能力，并与商品房预售资金监管系统协同对接，配合开展商品房预售资金监管业务。

监管银行应当与住房城乡建设主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议，提供相应的资金监管服务。

第八条 预售人申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，开立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）。监管账户应当按照“项目公司（全称）+项目

名称（依法可使用简称的可使用简称）+预售资金监管专户”命名。

一个商品房预售许可证原则上可设立 1-3 个监管账户，每个监管账户对应一个监管银行。监管账户应在商品房预售许可证上载明。

第九条 预售人开立监管账户应当提供以下资料：

- （一）营业执照；
- （二）建筑工程施工许可证（地下车库提供建筑工程规划许可证）；
- （三）楼盘表；
- （四）授权委托书；
- （五）实施住宅全装修的，提供具有相应资质的第三方专业机构的住宅全装修平方米造价评估报告书。

第十条 监管账户开立前，住房城乡建设主管部门、监管银行（含分支机构）、预售人三方应当签订商品房预售资金监管协议。商品房预售资金监管协议主要包括下列内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）资金监管额度；
- （六）监管资金使用节点；

- (七) 监管资金的收存、支出、使用方式;
- (八) 违约责任;
- (九) 争议解决方式。

第十一条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，在商品房销售场所显著位置公示监管银行、监管账户等信息，并在商品房预售合同中予以明确。

住房城乡建设主管部门应在官方网站公示监管账户信息。

第十二条 监管账户设立后，不得擅自变更；特殊原因确需变更的，应当到住房城乡建设主管部门申请办理相关变更手续。已使用监管账户在解除监管前不得核销。

第三章 预售资金收存

第十三条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，预售人和承销机构不得使用非监管账户收存预售资金。

预购人缴存购房款前，预售人应当向预购人出具《商品房预售资金监管收存通知单》，收存通知单应载明监管账户信息。预购人可通过转账、刷卡等方式将购房款直接存入监管账户，缴存时应核实监管账户信息。

首付款存入监管账户后，预售人应当与预购人签订《淄博市新建商品房买卖合同（预售）》，并按规定办理商品房预售合同网签备案。

预购人申请按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）的，

贷款银行应核实监管账户信息，并将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十四条 预购人应当将购房款（含预付款、首付款、分期付款、贷款银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等）全部直接存入监管账户。

第四章 监管标准

第十五条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自批准预售的工程节点开始，到完成建筑安装和区内配套等工程建设，达到交付使用条件所需的单位建筑面积费用。设置地下车库、实施住宅全装修的，应当列入商品房预售资金监管标准。

房屋工程预售资金监管标准按照市住房城乡建设主管部门公布的淄博市工程建设平方米造价估价乘以建筑面积与销售面积的比值执行；

设置地下车库的，地下车库预售资金监管标准按照市住房城乡建设主管部门公布的淄博市地下车库工程建设平方米造价估价乘以地下车库规划面积与项目总销售面积的比值执行；

实施商品住宅全装修的，全装修监管标准按照第三方专业评估机构的住宅全装修平方米造价执行。

第十六条 商品房预售资金监管额度，是指商品房预售资金监管标准与批准预售的商品房面积的乘积，并在商品房预售资

金监管协议中予以载明。

第五章 支出和使用

第十七条 商品房预售资金必须专款用于项目开发建设相关的资金支出和使用，实行全额封闭监管运行。

监管资金应当用于建筑安装、区内配套等项目建设，监管额度外资金优先用于项目工程建设，可用于开发项目前期投入、税费缴纳、公司运营等相关支出。

第十八条 监管资金按照工程建设进度实施节点控制，按比例留存。

房屋工程控制节点及监管资金留存比例为：

（一）建成层数达到规划总层数一半时，监管资金留存比例为 70%；

（二）建成层数达到规划总层数三分之二时，监管资金留存比例为 50%；

（三）主体结构封顶、二次结构完成时监管资金留存比例为 35%；

（四）单体竣工验收合格时，监管资金留存比例为 20%；

（五）单体竣工验收备案时，监管资金留存比例为 15%；

（六）达到交付使用条件时，监管资金留存比例为 5%；

（七）达到交付使用条件且完成不动产首次登记时，终止监管。

设置地下车库的，地下车库控制节点及监管资金留存比例为：

（一）地下车库底层施工开始时，监管资金留存比例为70%；

（二）地下车库封顶时，监管资金留存比例为30%；

（三）地下车库单体竣工验收备案时，终止监管。

实施商品房全装修的，商品房全装修控制节点及监管资金留存比例为：

（一）主体结构封顶，全装修开始时，监管资金留存比例为70%；

（二）全装修抹灰、铺装等湿作业工程完工时，监管资金留存比例为30%；

（三）单体竣工验收备案时，终止监管。

向本项目农民工工资专户足额支付农民工工资不受节点限制。

第十九条 预售人申请使用监管资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，提交以下材料，并对材料的真实性负责：

（一）企业用款申请表；

（二）工程建设进度相关证明材料及影像资料；

（三）监管账户对账单；

（四）预售人与施工、材料设备供应、设备租赁等单位签订的合同；

（五）预售人已垫付工程款、材料款、设备租赁款的，应提供相应的付款证明材料（不含商业承兑汇票）；预售人拟支付工程款、材料款、设备租赁款、农民工工资的，应提供对方指定银行账户（含农民工工资专户）；

（六）授权委托书及受托人身份证复印件；

（七）法律、法规规定的其他资料。

预售人申请提取监管资金的，住房城乡建设主管部门应当自受理之日起1个工作日内完成审核，符合条件的应当予以核准。

第二十条 监管额度外资金用于工程建设的，应当参照第十九条执行；监管额度外资金用于项目前期投入、税费缴纳、公司运营的，应当提供相应的证明材料。

第二十一条 监管银行收到住房城乡建设主管部门出具的《商品房预售资金监管拨付通知单》后，应当按照批复额度拨付相应款项，并做好商品房预售资金监管系统数据核验工作。

第二十二条 住房城乡建设主管部门可根据预售人信用状况，适当调整商品房预售资金监管额度，预售人有控股公司的按照其控股母公司的信用等级执行。

第二十三条 住房城乡建设主管部门可根据预售人和总承包单位信用状况，适当调整监管资金留存比例。预售人信用评价

等级为 AAA 的，可降低 5 个百分点；信用评价等级为 AA 的，可降低 3 个百分点；预售人有控股公司的按照其控股母公司的信用等级执行。总承包单位信用评价等级为 AAA 的，可降低 5 个百分点。预售人信用评价等级为 B，应当提高 5 个百分点；信用评价等级为 C，应当提高 10 个百分点；“黑名单”企业，应当提高 20 个百分点。

实施装配式建筑的楼座，监管资金留存比例降低 5 个百分点。

降低监管资金留存比例不累加，监管资金留存比例不得低于 5 个百分点。

第二十四条 在主体结构封顶控制节点之前，预售人可凭银行出具的保函部分抵顶预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设。

保函应由列入商品房预售资金监管银行名录的商业银行开具，为不可撤销见索即付的独立保函。保函不得使用在建房地产开发项目资金资产作为担保。

保函到期前项目建设未达到保函终止建设进度的，预售人需提前 30 日重新开立。无法重新开立的，应在保函到期前 10 个工作日内将置换的预售监管资金补齐；未补齐的，住房城乡建设主管部门应向出具保函银行发起索赔。

第二十五条 商品房预售资金监管账户被人民法院冻结的，监管银行应按照《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）有关规定执行。

第六章 终止监管

第二十六条 预售人申请终止商品房预售资金监管的，提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）终止监管申请书；
- （二）房地产开发项目不动产权首次登记证明；
- （三）达到交付使用条件证明材料；
- （四）授权委托书及受托人身份证复印件；
- （五）法律、法规规定的其他文件材料。

第二十七条 住房城乡建设主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行终止监管审核，必要时组织相关部门进行现场查勘。符合终止预售资金监管条件的，应准予终止监管。存在质量安全、拖欠农民工工资等情况的，应当视情延长终止监管时间。

终止监管前，住房城乡建设主管部门应当将即将终止监管的信息告知施工总承包企业。

第二十八条 符合终止预售资金监管条件的，住房城乡建设主管部门、监管银行、预售人签订三方终止监管协议。监管银行应当按照住房城乡建设部门出具的《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

第七章 法律责任

第二十九条 预售人有下列行为的，住房城乡建设主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停预售合同网签、预售资金拨付等业务，并依法予以行政处罚：

（一）未按规定将商品房预售资金全部直接存入监管账户的；

（二）变相逃避商品房预售资金监管的；

（三）未按规定使用商品房预售资金的；

（四）提供虚假材料的；

（五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十条 监管银行有下列行为的，住房城乡建设主管部门可暂停其在全市范围内预售资金监管业务，情节严重的，可终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

（一）不遵守投标承诺，违反商品房预售资金监管金融服务协议的；

（二）未按规定将预售资金存入监管账户的；

（三）未经住房城乡建设主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；

(四) 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
(五) 其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第三十一条 勘察、设计、施工、监理等单位提供虚假材料或采取其他方式协助预售人违规支取预售资金的，由住房城乡建设主管部门进行信用惩戒，记入不良信用记录，并向社会公示，涉及违法的，依法处理。

第三十二条 住房城乡建设主管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第三十三条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 9 月 30 日。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2023 年 9 月 1 日印发