



## 关于印发《宿州市商品房预售资金监管实施细则》的通知

宿房〔2023〕26号

灵璧县住建局、各县房管中心、市房管中心有关单位、各商业银行、各开发企业：

现将《宿州市商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请认真执行。

宿州市房产管理服务中心

人民银行宿州市中心支行

中国银行保险监督管理委员会宿州监管分局

2023年4月14日



# 宿州市商品房预售资金监管实施细则

## 第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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）、《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）、《安徽省商品房预售资金监管办法》（建房〔2022〕106号）等商品房预售资金监管相关规定，进一步规范商品房预售资金监管工作，保障商品房项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际，制定本细则。

第二条 凡在我市市区范围内（埇桥区及市管各园区）批准的商品房建设项目，商品房预售资金的收存、拨付、使用及监督管理，适用本细则。

本细则所称商品房预售资金，是指房地产开发企业取得《商品房预售许可证》进行商品房预售，购房人按照与开发企业签订的《商品房买卖合同》约定支付的，用于购买标的房屋的全部房价款，包括定金、首付款、商业银行按揭贷款、住房公积金贷款、



一次性付款、分期付款和其他形式的购房款。

**第三条** 市房产管理服务中心（以下简称“市房管中心”）是本市商品房预售资金监管主管部门，负责本细则的组织实施。由市房管中心确定相关单位具体开展商品房预售资金监管工作。

中国人民银行宿州市中心支行（以下简称“人行宿州市中心支行”）负责指导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宿州监管分局（以下简称“宿州银保监分局”）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”的原则，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。

## 第二章 监管银行及账户

**第五条** 市房管中心会同人行宿州市中心支行、宿州银保监分局，综合商业银行的资信状况、监管能力、服务水平、网络技术条件等因素，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行（以下简称“监管银行”）应当通过市房管中心门户网站向社会公示。

市房管中心与监管银行签订《商品房预售资金监管金融服务



协议》，明确双方权利义务关系，开通监管服务平台联网并明确相应权限功能。

监管银行应对承接新建商品房预售资金监管业务的支行严格管理，定期检查，及时处置违规行为。

**第六条** 房地产开发企业申请商品房预售许可前，按照一个商品房预售许可证对应一个账户的原则，在监管服务平台中选定一家监管银行的综合性支行或分行营业部开设预售资金监管账户（以下简称监管账户）。

监管账户名称必须为基本账户名称+预售项目名称，预留印鉴章要与监管账户名称一致。监管账户中每笔预售资金入账应载明对应房号、买受人，保证每套商品房预售资金有账可查。一个企业有多个预售项目的，监管账户应分别设立，监管账户中预售资金缴存、支出，应以幢为基本单位分别管理，按楼幢号分别记账。

**第七条** 房地产开发企业、监管银行不得以开发项目贷款或购房贷款等理由要求在指定银行开设监管账户。

房地产开发企业预售商品房时应当向承购人告知监管账户，购房合同等应载明监管账户。

**第八条** 市房管中心、监管银行、房地产开发企业应当签订《商品房预售资金三方监管协议》（以下简称“监管协议”），监管协议包括商品房基本情况、监管账户、重点监管资金额度、预



售资金收存和使用方式、权利义务、违约责任等内容。

**第九条** 监管协议签订后，原则上不予办理监管银行、监管账户的变更。确需变更的，房地产开发企业应与监管部门、监管银行重新签订《监管协议》，应将原监管银行账户的结余资金全部转入新的监管账户。同时，应在销售现场公示并告知购房人。变更期间不予办理预售资金收存、拨付等业务。

**第十条** 房地产开发企业申请预售许可时，应当在商品房预售方案中说明预售资金监管计划，预售资金监管计划应当有以下内容：

- （一）项目用款计划；
- （二）项目重点监管额度，包括单体工程重点监管额度明细；
- （三）监管银行名称、监管账户名称及账号；
- （四）其他需要说明的情况。

房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后，应当将监管银行名称、监管账户名称及账号等信息在商品房销售场所显著位置，以及市房管中心门户网站进行公示。购房人可通过市房管中心门户网站上查询所购房屋预售资金入账信息。商品房销售场所同时应有预售资金收存风险提示。

### 第三章 预售资金收存、拨付和使用



第十一条 商品房预售资金应该全部直接存入监管账户，房地产开发企业应通过商品房网上签约和合同备案系统及时与购房人签订商品房买卖合同并打印缴款通知书，协助购房人将房价款缴存至监管账户，并及时为购房人办理商品房合同备案手续。房地产开发企业不得以任何形式使用非监管账户收取房价款。

购房人根据房地产开发企业出具的《商品房预售资金缴款通知书》，到监管银行现场办理或者通过专用 POS 机（监管银行提供）刷卡，将购房款直接存入监管账户。

购房人申请按揭贷款的，房地产开发企业应当提供监管账户作为贷款到账账户。贷款银行、市住房公积金中心应当将按揭贷款、住房公积金贷款直接汇入监管账户。

房地产开发企业应当在商品房买卖合同中，明确购房人缴款的方式及具体时间、金额及监管银行名称、账号，依据 POS 机签单或相关回执单为购房人换领购房票据。并在售楼部张贴购房缴款流程图。

第十二条 市房管中心建立健全以楼盘表为索引的房屋交易合同网签备案系统及商品房预售管理系统，房地产开发企业办理商品房交易合同网签备案前，应当查验购房人的购房款存入监管账户凭证，否则不予申请办理备案。

第十三条 商品房预售资金实行全额全过程监管，分为重点监管资金和一般监管资金。



重点监管资金是指确保项目竣工交付所需要的资金。重点监管资金额度由市房管中心委托第三方造价机构选取若干有代表性项目，根据建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，加 10%不可预见费合理确定并发布。市房管中心可根据市场作出适时调整。

重点监管资金不同于开发企业自有资金，应当专款专用，必须用于支付项目建设必需的农民工工资、施工进度款、建筑材料、设备等相关费用，不得用于缴纳土地款、罚款以及支付借（贷）款本金和利息、营销费用、开发企业员工工资等。监管账户存续期间，监管银行不得擅自划扣，设立子公司的开发企业集团公司不得抽调。一般监管资金是指超出监管账户内重点监管额度以外的资金，可由房地产开发企业提取使用，用于支付项目有关的农民工工资、工程款、税款、房地产开发贷款等。

**第十四条** 开发企业申请支取监管额度内重点监管资金、应满足相应的工程建设进度要求，并根据以下资金使用节点，申请使用重点监管资金：

（一）地下结构完成后，达到规划设计总层数 1/3 时，监管账户内资金余额应当不低于重点监管资金额度的 70%；

（二）主体结构封顶时，监管账户内资金余额应当不低于重点监管资金额度的 40%；

（三）竣工验收合格时，监管账户内资金余额应当不低于重



点监管资金额度的 10%；

（四）完成房屋所有权首次登记，监管协议无其他约定的，解除预售资金监管。

具体节点划分和信用考核成果运用，执行《宿州市建设指挥办公室关于印发〈贯彻执行〈促进房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的实施细则〉的通知》（宿建指办〔2022〕7号）等规定，市房管中心可根据监管需要和房地产市场变化适时调整。

**第十五条** 监管账户内资金达到市房管中心规定的重点监管资金额度后，房地产开发企业可向商业银行申请出具保函置换商品房监管额度内资金，银行机构开展保函置换预售监管资金业务需要按照《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公室 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关规定的通知》（银保监办发〔2022〕104号）文件要求办理。

**第十六条** 房地产开发企业要按照规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产开发企业要按照约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

**第十七条** 房地产开发企业申请使用重点监管资金，应提交下列资料：

（一）《商品房预售资金重点监管资金拨付申请书》及经办



人身份证明材料；

（二）开发、施工、监理等项目有关单位联合出具工程建设进度证明材料及影像资料；

（三）申请向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供与上述单位的合同及对方指定的银行账户。已提前向上述单位支付相关款项的，提供付款证明；

（四）监管账户对账单；

（五）应当提供的其他材料。

**第十八条** 市房管中心应当根据工作实际，结合必要的节点现场核查，自受理申请之日起3个工作日内完成审核。对符合条件的，审核完成《商品房预售资金重点监管资金拨付申请书》；不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据市房管中心审核的申请书，在2个工作日内办理完成资金拨付。

**第十九条** 监管账户累计入账资金超过重点监管资金总额，房地产开发企业可以提交《商品房预售资金一般监管资金拨付申请书》及经办人身份证明材料，申请使用一般监管资金。市房管中心应当自受理之日起2个工作日内完成审核。对符合条件的，审核完成《商品房预售资金一般监管资金拨付申请书》；不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据市房管中心审核的申请书，在2个工作日内办理完成资金拨付。



第二十条 工程进度未达到预售资金提取节点，房地产开发企业因支付农民工工资困难，存在社会矛盾风险隐患，确需使用预售资金支付相应费用，对无不良信用记录的房地产开发企业可采取“一事一议”方式予以支持。

第二十一条 预售商品房项目出现重大预警性风险，可能引起重大矛盾纠纷的，市房管中心或属地政府（管委会）将该项目纳入重点监管，必要时建议设立应急监管账户。

重点监管及建立应急监管账户期间，本项目已预售批次及后续预售批次的预售资金全部纳入重点资金监管，实行封闭管理，市房管中心对房地产开发企业申请支取的每笔预售款用途进行审核，优先用于项目有关工程建设、保障农民工工资支付。监管银行应当予以配合。

第二十二条 除本细则二十条规定外，预售商品房有下列情形之一的，市房管中心应不予受理申请并说明理由：

- （一）工程建设进度节点未达到本细则规定情形之一的；
- （二）重点监管资金总额未达到规定要求，房地产开发企业要求支取用于非工程建设的款项的；
- （三）房地产开发企业直接截留预售资金或转入其他账户，且未按要求整改到位的；
- （四）收款单位与申请款项用途不符的；
- （五）发现前期存在未按规定使用商品房预售资金的，并未



按要求整改到位的；

（六）房地产开发企业弄虚作假，提供虚假材料及数据的；

（七）重点监管资金支出进度和工程建设进度不匹配的；

（八）其他违反本细则规定或商品房预售资金三方监管协议行为的。

**第二十三条** 配建安置房项目的房地产开发项目，依据协议所有预售资金全部纳入重点资金监管。监管账户内资金优先用于该栋预售商品房建设，其余预售资金根据有关开发建设方案约定合理用于安置房建设，确保项目内平衡。

**第二十四条** 监管账户被人民法院冻结的，监管银行应及时通知市房管中心，并于收到人民法院冻结文书当日，将冻结文书上传至监管服务平台。开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以监管资金支付本项目所涉工程建设进度款、材料款、设备款等的，或者购房人因解除商品房预售合同申请支取该套房屋剩余监管资金用于退还购房款的，经开发企业申请、市房管中心审核同意后，监管银行按要求支付并将付款情况及时向人民法院报告。

## 第四章 预售资金监管的解除

**第二十五条** 商品房项目完成房屋所有权首次登记后，且监

管协议无其他约定的，房地产开发企业可以提交《撤销监管账号通知书》及经办人身份证明等相关材料，申请解除商品房预售资金监管。

**第二十六条** 市房管中心应当自受理申请之日起2个工作日内完成审核。对符合条件的，出具《撤销监管账号通知书》；不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据市房管中心审核的通知书，在3个工作日内办理完成解除。

**第二十七条** 预售人（房地产开发企业）与购房人之间解除商品房预售合同的，应共同到有关部门申请撤销商品房预售合同网签备案，有关部门审核准予撤销的，预售人（房地产开发企业）提交《商品房预售监管资金退款申请书》，市房管中心审核后，监管银行应在2个工作日内依据申请书，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行、住房公积金管理中心账户。

## **第五章 监督管理**

**第二十八条** 市房管中心应当牵头制定《商品房预售资金监管金融服务协议》、《商品房预售资金三方监管协议》，对监管银行名录实施动态调整，并对监管银行建立考核机制，及时淘汰违反本细则规定、未按照协议履行义务、无法承担预售资金监管工



作以及违法违规的银行。

市房管中心与人行宿州市中心支行、宿州银保监分局建立工作联动机制，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，及时查处房地产开发企业、商业银行违法违规行为。

市房管中心可联合人行宿州市中心支行、宿州银保监分局定期开展辖区范围内商品房项目预售资金收存、入账使用情况排查，核查监管项目的资金异动情况，对存在风险的项目及时启动预警机制，受理并及时妥善调处有关预售资金监管的信访矛盾纠纷，会同综合执法部门依法处置违规行为，并公开披露。监管银行、按揭贷款发放银行应当依法予以配合。

**第二十九条** 房地产开发企业有下列行为之一的，市房管中心应当责令其限期整改，可以暂停监管资金拨付，并记入企业信用档案，向社会公示。逾期未改正的，应当暂停商品房预售和合同网签备案。造成严重后果的，依法追究法律责任。

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户，或者以其他方式变相逃避商品房预售资金监管的；

（二）以提供虚假材料等欺骗、隐瞒方式申请或套取监管资金的；

（三）未按规定使用监管资金的；

（四）其他违反本细则或监管协议的行为。



第三十条 施工、监理等项目相关单位通过出具虚假证明等方式，协助房地产开发企业违规申请、套取、使用监管资金的，由行业主管部门依法依规对责任单位和责任人予以处理，并记入企业信用档案，向社会公示。

第三十一条 监管银行应当严格按照三方监管协议做好监管账户出入账监管，定期与市房管中心进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用重点监管资金问题的，应当停止拨付，并立即告知市房管中心，市房管中心要及时作出处理。

第三十二条 商业银行存在下列情形之一的，市房管中心依据协议取消银行监管资格，人行宿州市中心支行、宿州银保监分局依据相关法律法规及考核评价制度作出处理。造成损失的应承担相应赔偿责任：

（一）监管银行未及时拨付监管资金；

（二）监管银行擅自拨付、挪用、划扣监管资金的；

（三）发放贷款的银行未直接将按揭贷款、住房公积金贷款汇入监管账户的；

（四）发生第二十一条规定的紧急情形时，监管银行未按要求协助将商品房预售资金等项目资金，汇入应急监管账户封闭管理的；

（五）其他违反本办法或者监管协议的行为。

第三十三条 相关部门和单位工作人员在商品房预售资金监



管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为的，应当承担相应的法律责任。

### 第六章 附则

**第三十四条** 本细则具体适用中的问题，由市房管中心与人行宿州市中心支行、宿州银保监分局进行解释。

**第三十五条** 灵璧县、泗县、萧县、砀山县可参照本细则执行。

**第三十六条** 本细则自发布之日起施行，有效期2年，原《宿州市商品房预售资金监管办法实施细则》（宿房〔2021〕21号）同时废止。现有规定与本细则不一致的，以本细则为准。国家、省、市有新规定的，按新规定执行。