

贵阳市住房和城乡建设局文件

筑建通〔2022〕253号

贵阳市住房和城乡建设局关于印发《贵阳市商品房预售资金监督管理操作规程》（暂行）的通知

各区（市、县）住建局、各商业银行及各房地产开发企业：

根据《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）《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《贵阳市商品房预售款使用监督管理暂行规定》以及《关于印发〈贵州省促进房地产业良性循环和健康发展的指导意见〉的通知》等文件要求，为促进房地产市场健康发展，规范商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方的合法权益，我局结合本市实际制定了《贵阳市商品房预售资金监督管理操作规程》（暂行），现印发给你们，请遵照执行。

附件：贵阳市商品房预售资金监督管理操作规程（暂行）



贵阳市住房和城乡建设局

2022年9月17日印发
共印30份

附件

贵阳市商品房预售资金监督管理 操作规程（暂行）

根据《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）《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《贵阳市商品房预售款使用监督管理暂行规定》以及《关于印发〈贵州省促进房地产业良性循环和健康发展的指导意见〉的通知》等文件要求，为促进房地产市场健康发展，规范商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方的合法权益，结合本市实际，制定本操作规程。

一、监管范围及重点监管额度

（一）本操作规程所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称“房开企业”）预售商品房时，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、银行按揭贷款、住房公积金按揭贷款等）。

（二）新建商品房预售资金实行全额监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。

（三）全额监管中的重点监管额度标准由住建部门组织相关专业机构结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定，并不定期调整向社会公布。

二、监管期限

商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始至预售许可证范围内商品房全部建设完成并取得现房销售备案后止。

三、预售资金监管账户管理

(一) 市、区住房和城乡建设部门应当会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信情况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。

(二) 具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，可以配合市、区住建部门开展商品房预售资金监管业务，签订商品房预售资金监管金融服务协议（以下简称“金融服务协议”）后，作为商品房预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）提供相应的金融服务。

(三) 房开企业申请商品房预售许可证前，应当按照一个预售许可证对应一个账户的原则，选择监管银行设立新建商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），并与市、区住建部门、监管银行签订商品房预售资金监管协议书（以下简称三方协议）。

本操作规程规定的三方协议的规范文本由住建部门制定。

(四) 房开企业签订三方协议时，应当提供以下资料：

1. 房开企业资质证书、建设工程规划许可证、施工许可证；

2. 其他必要材料；前款规定的资料发生变更的，房开企业应当自变更之日起 10 个工作日内向监管部门提供变更后的相关资料。

（五）房开企业应当将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，在商品房买卖合同中注明监管银行及监管账户信息，并在售楼场所显著位置予以公示，以便购房人和相关部门查询、监督。

（六）项目批准预售前，监管银行及监管账户原则上不得变更。因预售项目转让或其他特殊等原因确需变更的，经由原监管银行同意由房开企业向市、区住建部门提出申请，办理相关变更手续。变更期间，暂停该项目所有预售、网上签约及预售资金使用。

（七）房开企业完成商品房预售许可证范围全部建设内容并取得现房销售备案后，可申请终止商品房预售资金监管，市、区住建部门核实后出具解除预售资金监管通知，监管银行解除对应监管账户的监管。

（八）有关部门依法对监管账户资金进行冻结或者扣划的，监管银行有义务证明商品房预售资金及监管账户的性质并向有关部门提供商品房预售资金监管有关规定，并于当日及时告知住建部门。

四、缴存管理

（一）商品房预售资金由购房人按照商品房买卖合同网签约定的交款方式及时限，凭《预售资金交存通知书》，通过商业银行网点柜台、手机银行或者商品房预售资金监管专

用 POS 机将房价款存入对应的监管账户，严禁截留、挤占、挪用或扣划、冲抵。签订定金协议的，定金在商品房买卖合同网签后，自动转为购房款缴入监管账户。

（二）购房人申请商品房贷款的，房开企业应将监管账户信息提供给贷款银行。贷款银行和公积金中心的受托银行应在核实后将贷款资金直接转入到监管银行账户并及时与监管银行完成对账工作，严禁私自留存或划转至其他账户。

（三）监管银行要根据一般贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况，对明显超出贷款发放一般周期的，要及时向住建部门报告。按照金融服务协议约定的时间和方式，将所监管预售资金的到账信息汇总后提供给住建部门。

五、使用管理

（一）房开企业在使用商品房预售资金前，应当向住建部门提交预售项目用款计划。用款计划应当结合工程造价、预售房价款总额、自身资金状况、融资能力等因素制定。房开企业应当以用款计划为依据使用预售资金，并主动接受住建部门、监管银行和贷款银行的监督。

（二）监管账户内的重点监管额度应当专款专用，必须用于项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出，保障项目工程建设。满足项目后续建设所需资金为重点监管额度，其余部分为非重点监管额度。

（三）房开企业可以申请使用重点监管额度用于工程建设，申请使用重点监管额度的具体操作规程由住建部门根据监管工作实际制定。住建部门应当自受理重点监管资金

使用申请之日起3个工作日内完成审核。对不符合条件的，出具退件通知并说明理由。

(四) 重点监管额度按照工程建设进度予以拨付。首次拨付节点不得早于地下结构完成，房开企业通过自有资金已支付的工程款项，可通过报账方式予以拨付。

(五) 预售监管资金总额满足项目后续建设所需资金后，在保证项目按期竣工交付的前提下，超出重点监管资金的部分由监管银行履行监管责任，房开企业可直接向监管银行申请提取使用。

(六) 强化预售资金使用第三方审价工作。住建部门、监管银行通过公开招标方式在资金拨付使用过程中引入第三方工程审价机构，由具备专业资质的工程审价机构对项目进行必要的现场查勘、核查工程进度产值等，并根据第三方核查意见核拨资金。

(七) 房开企业与购房人解除商品房买卖合同的，由房开企业提起退款申请，经住建部门审核同意后予以退还。

(八) 监管银行应履行监管账户资金出账审核责任。依据住建部门出具的同意核拨证明和传输的电子信息，于当日完成拨付手续，对不符合条件的，出具退件通知并说明理由。

(九) 预售资金贷款银行应履行贷后管理责任，对所发放的预售资金贷款部分进行跟踪检查和监控分析，确保贷款所抵押的在建商品房资产安全。

(十) 人民法院冻结、扣划监管账户内资金的，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）有关规定执行，对监管账户内资金依法审慎采取保全、执行措施，支持保障相关部门防范应对房地产项目逾期交付风险，维护购房者合法权益。

六、违规责任

（一）房开企业违规责任

房开企业存在下列行为之一的，由住建部门责令限期改正，并可按照监管协议的约定暂停其监管资金拨付；情节严重或者拒不改正的，由住建部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约业务服务功能，并按照有关规定予以处理：

1. 未按规定使用商品房预售资金的；
2. 以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的；
3. 提供虚假材料的；
4. 其他违反预售资金监管规定的行为。

（二）监管银行违规责任

监管银行有下列行为的，住建部门按照金融服务协议责令整改，整改期间暂停承接新的商品房预售资金监管业务，情节严重的终止其监管银行资格并通报其上级主管部门，依法承担相应的法律责任：

1. 未将预售资金按规定及时入账或拨付的；
2. 擅自拨付或截留、挪用预售监管资金的；
3. 未按规定监控、反馈购房贷款入账情况；
4. 其他违反本操作规程或者商品房预售资金监管协议

的行为。

（三）其他商业银行违规责任

贷款银行和公积金中心受托银行未按相关规定将购房人的商业贷款、公积金贷款发放至监管账户的，由住建部门按照协议约定责令其改正，未按期改正的，通报其上级主管部门。若贷款银行和公积金中心受托银行为预售资金监管服务银行的，住建部门不再与其续签商品房预售资金监管协议。

（四）第三方审价机构违规责任

受住建局委托的第三方审价机构提供虚假证明或采取其他方式协助房开企业骗取预售资金的，由住建部门依法对相关责任单位和责任人予以处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）监管部门违规责任

住建部门或监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、本操作规程施行日期

本操作规程自通知下发之日起执行。