

市区各房地产开发企业，各有关单位：

为贯彻落实宣城市人民政府办公室《关于印发<宣城市市区新建商品房预售资金监管暂行办法>的通知》（宣政办〔2013〕42号）和《关于稳定市区房地产市场发展的实施意见》（宣政办〔2020〕2号）等文件的规定，进一步细化我市市区商品房预售资金监管工作，结合工作实际，我局对《宣城市市区新建商品房预售资金监管实施细则（试行）》修改完善，现将修改后的《宣城市市区新建商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请遵照执行。

2022年10月10日

# 宣城市市区新建商品房预售资金监管实施细则

为进一步加强市区新建商品房预售资金监管，规范商品房预售资金申请使用，维护广大购房业主的合法权益，防范项目烂尾风险，促进房地产市场平稳健康发展，根据宣城市人民政府办公室《关于印发〈宣城市市区新建商品房预售资金监管暂行办法〉的通知》（宣政办〔2013〕42号）（以下简称“办法”）和宣城市人民政府办公室《关于稳定市区房地产市场发展的实施意见》（宣政办〔2020〕2号）等文件精神，进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，结合工作实际，制定本实施细则。

## 一、监管范围

（一）《办法》实施之日起，凡位于本市城市规划区范围内的新建商品房项目，其预售资金监管应当按照本实施细则规定执行。

（二）《办法》实施前，已按宣城市人民政府办公室《关于加强市区房地产开发项目建设管理工作的通知》（宣政办〔2010〕110号）规定交存项目资本金的商品房项目，暂不纳入监管范围，但房地产开发企业发生拖欠农民工工资或其他违法违规等行为造成恶劣社会影响的，其预售资金监管应当按照本实施细则规定执行。

## 二、监管部门职责分工

（三）市住房和城乡建设局是本市新建商品房预售资金监管的主管部门，负责城市规划区范围内新建商品房预售资金监管工

作；市房地产事业发展中心具体承担新建商品房预售资金监管工作。

### **三、重点监管资金范围及标准**

（四）《办法》规定的重点监管资金范围主要包括建筑安装费用和区域范围内配套建设费等费用。

（五）重点监管资金标准由市房地产事业发展中心会同市造价站结合项目区域范围内、建筑结构、用途等因素拟定，报经市住房和城乡建设局研究确定后公布，并根据市场实际情况适时调整。重点监管资金标准暂定：6层及以下2400元/m<sup>2</sup>，7-11层2700元/m<sup>2</sup>，12-33层3000元/m<sup>2</sup>，34层及以上4000元/m<sup>2</sup>。精装修房屋资金监管标准按实际审定价格确定，重点监管资金必须用于工程建设，申请提取重点监管资金时，开发企业须提供监管资金使用凭证；一般监管资金，由开发企业优先用于项目工程建设、税款、企业营销费用等，不再查验相关票据。

（六）开展由商业银行对商品房预售资金提供银行保函方式监管，商业银行出具的保函应对房地产开发项目或单栋商品房全程全额担保。

### **四、监管银行确立**

（七）拟开展预售资金监管业务的各商业银行宣城分行（以下简称“监管银行”）应与市房地产事业发展中心签订《宣城市市区新建商品房预售资金监管合作协议》，按照布局合理、方便服务、有利管理的原则确定具体承担预售资金监管的支行（以下简称“承

办银行”），由市房地产事业发展中心在网上公布，房地产开发企业可自主选择监管银行。

## 五、监管账户开立

（八）房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当自行选择承办银行，按照一个商品房预售许可证申请对应一个账户的原则开立监管账户。监管账户应当按幢或者多幢开立，按照多幢开立的应当在用途、结构、总层数等方面，符合同一重点监管资金标准。

（九）房地产开发企业应当根据项目实际工程施工进度，合理确定监管账户开立范围。

（十）申请开立监管账户操作程序：

1. 网上申请。房地产开发企业登录宣城市新建商品房预售资金监管系统（以下简称资金监管系统），填写并提交开设监管账户申请、资金使用计划及企业基本信息等相关表格。

2. 要件提交。房地产开发企业申请办理《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，应当提交以下资料：

- （1）营业执照（副本）；
- （2）基本户开户许可证；
- （3）国有土地不动产权证书；
- （4）经批准的项目命名；
- （5）建设工程规划许可证；
- （6）建筑工程施工许可证；

- (7) 房屋面积测绘报告书（预测）；
- (8) 批准的项目规划总平面图；
- (9) 委托人、经办人身份证；
- (10) 其他应当提供的相关资料。

以上资料核对原件，留存复印件，复印件须加盖房地产开发企业公章。

3. 要件审核。市房地产事业发展中心受理申请后 1 个工作日内完成审核，审核通过的，向房地产开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》。

4. 账户开立。房地产开发企业持《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》到选择的承办银行开立监管账户。

## 六、监管协议签订

（十一）房地产开发企业开立监管账户后，登录资金监管系统打印《宣城市市区新建商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）（一式三份），房地产开发企业、承办银行和市房地产事业发展中心三方签订《监管协议》。

## 七、购房款交存和监管资金入账

（十二）房地产开发企业预售商品房时，应在售楼处显著位置公示监管楼栋的预售资金监管账户户名、监管账号、监管银行以及购房提示公告。

（十三）房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》中应当载明监管银行、监管账户和监管账号，不得提供其他账户

收存预售资金。

（十四）房地产开发企业应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金全部存入监管账户：

1. 购房人凭房地产开发企业在宣城市新建商品房网上签约系统打印的新建商品房预售资金缴款通知书，到承办银行网点柜台将购房款直接存入监管账户，房地产开发企业依据银行出具的缴款凭证为购房人换领购房专用发票。

2. 购房人通过资金监管专用 POS 机，将购房款直接存入监管账户，房地产开发企业依据 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

（十五）采用一次性付款方式购买商品房的预售资金和采用分期付款方式、按揭贷款方式购买商品房的首付款必须全额存入监管账户，方可办理网上签约和打印《商品房买卖合同》；分期付款的余额和按揭贷款（含住房公积金贷款），分别由购房人和贷款银行（含住房公积金）直接汇入监管账户。

（十六）房地产开发企业不得以其他方式自行收取房价款，包括购房人交纳的定金等。

（十七）房地产开发企业在申请办理《商品房买卖合同》网上登记备案手续时，应当要求购房人提供购房款全部缴入预售资金监管账户的缴款凭证，购房人未按要求提供购房款全部缴入预售资金监管账户缴款凭证的，房地产开发企业不得申请办理《商品房买卖合同》网上登记备案手续。

## 八、施工进度核验、现场查勘

(十八) 房地产开发企业申请拨付重点监管资金前，应当向市房地产事业发展中心提供《办法》规定的相关证明材料进行核验，市房地产事业发展中心在受理申请后2个工作日内完成对项目工程形象进度的现场查勘工作。

(十九) 市房地产事业发展中心应当做好查勘资料的档案管理，妥善保存查勘记录。

## 九、重点监管资金拨付

(二十) 房地产开发企业提供的相关证明材料经核验、现场查勘合格后，房地产开发企业按照施工进度可申请使用重点监管资金，重点监管资金必须用于项目工程建设。

(二十一) 房地产开发企业登录资金监管系统，据实填写申请的资金金额、收款单位和账户等相关信息，并在网上提交资金拨付申请后，持以下材料报市房地产事业发展中心申请办理拨付手续：

1. 已完工节点证明文件：取得预售许可证，提交《商品房预售许可证》；达到规划设计总层数二分之一，提交施工、监理单位出具的证明文件；主体结构封顶，提交主体结构工程验收证明；脚手架拆除及完成外立面施工，提交施工、监理单位出具的证明文件；竣工验收合格，提交《建设工程竣工验收报告》和《工程质量监督报告》；完成不动产首次登记，提交《宣城市不动产权属证明书》。已完工节点证明文件应在各节点首次申请重点监管资金

时提供。

2. 申请提取重点监管资金时，应提供该监管账户上一笔拨付资金的银行回单、发票等，核对原件后，留存复印件。

（二十二）房地产开发企业应当根据以下资金使用节点申请使用重点监管资金。取得预售许可证的，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 30%；达到规划设计总层数二分之一的，累计申请不得超过重点监管资金核定额度的 50%；主体结构封顶的，累计申请不得超过重点监管资金核定额度的 70%；脚手架拆除及完成外立面施工，累计申请不得超过重点监管资金核定额度的 80%；竣工验收合格的，累计申请不得超过重点监管资金核定额度的 95%；完成不动产首次登记后，解除商品房预售资金监管。

（二十三）经审查符合拨付条件的，市房地产事业发展中心在受理申请后 2 个工作日内出具同意拨付通知书。

（二十四）房地产开发企业持同意拨付通知书到承办银行办理重点监管资金拨付手续，承办银行应按照国家市房地产事业发展中心出具的同意拨付通知书及网络系统确认信息，于当日拨付监管资金，不得拖延或拒绝执行。房地产开发企业应当按照合同约定，及时将资金支付给项目工程建设相关单位。

（二十五）房地产开发企业在每个工程进度节点和重点监管资金额度内可多次申请拨付。

## 十、一般监管资金拨付

（二十六）每笔预售资金进入监管账户，在留存重点监管资金后，房地产开发企业可以申请提取一般监管资金，一般资金优先用于项目工程建设、税款、企业营销费用等，不再查验相关票据。

（二十七）房地产开发企业通过资金监管系统提交拨付申请后，市房地产事业发展中心于2个工作日内完成审核。审核通过的，房地产开发企业在网上自行打印同意拨付通知书，承办银行按照同意拨付通知书及网络系统确认信息，于当日拨付监管资金，不得拖延或拒绝执行。

## 十一、不明入账的处理

（二十八）购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回资金监管账户形成的不明入账，房地产开发企业应当及时予以划分确认，划分确认后方可申请使用该部分资金。

（二十九）属于资金错误划入监管账户的，房地产开发企业应当提交以下资料到市房地产事业发展中心申请办理冲正业务：

1. 冲正申请表；
2. 承办银行出具的证明文件。

由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供资金发放商业银行出具的证明文件。

## 十二、退房退款的处理

（三十）房地产开发企业与购房人协商一致退房退款的，原

则上在一般监管资金中申请提取支付，一般监管资金不足以支付所退房屋房价款的，可根据退房人缴纳的房价款在预售资金监管账户中一般和重点监管资金分配比例申请办理冲正业务：

1. 冲正申请表；
2. 市房地产事业发展中心市场产权监理处出具的商品房买卖合同备案注销证明；
3. 退房退款协议书；
4. 退房人的身份证复印件。

（三十一）市房地产事业发展中心受理申请后 2 个工作日内完成审核。审核通过的，向房地产开发企业出具《冲正通知书》。房地产开发企业应于 2 个工作日内持《冲正通知书》到承办银行办理冲正手续。

### **十三、撤销监管**

（三十二）监管项目办理不动产首次登记后，房地产开发企业可以申请撤销监管。

（三十三）房地产开发企业申请办理《撤销监管通知书》，应当提交以下资料：

1. 撤销监管申请表；
2. 监管楼栋取得《宣城市房地产权属证明书》；
3. 经办人身份证、委托书。

（三十四）商品房项目最后一个预售资金监管账户撤销监管前，应留存监管资金 200 万元，作为履行房地产开发建设条件意

见书的保障资金。

1. 房地产开发企业完成项目全部物业服务 and 社区管理及养老服务用房等配套设施移交接管后，提供物业服务 and 社区管理等用房移交接管协议，解除 60 万元资金监管；

2. 完成项目物业承接查验后，提供物业承接查验证明材料，解除 60 万元资金监管；

3. 最后一个预售资金监管账户符合撤销监管条件之日起、满一年，项目没有开发建设遗留问题处理或者开发建设遗留问题和信访投诉处理完毕的，撤销资金监管。

（三十五）市房地产事业发展中心受理申请后 2 个工作日内完成审核。审核通过的，向房地产开发企业出具《撤销监管通知书》。房地产开发企业持《撤销监管通知书》到承办银行办理撤销监管账户手续。

#### 十四、违规行为处理

（三十六）房地产开发企业不按规定将房价款存入监管账户、不按规定将项目工程建设资金支付给相关单位、不按时办理《商品房买卖合同》备案的或与购房人解除《商品房买卖合同》后，不按规定将房价款退还购房人的，由市房地产事业发展中心责令改正；情节严重或者拒不改正的，经查证属实，暂停其监管资金拨付和商品房网上预（销）售。

#### 十五、其他

（三十七）本实施细则由市住房和城乡建设局负责解释。

（三十八）本实施细则自印发之日起施行，原宣城市住房和城乡建设委《宣城市市区新建商品房预售资金监管实施细则》（建房〔2013〕839号）文件废止。