

宁国市人民政府 关于印发宁国市新建商品房预售资金监管 实施意见的通知

宁政规〔2022〕10号

各乡、镇人民政府、街道办事处，市政府各部门、各直属机构、各派出机构：

为进一步完善新建商品房预售资金监管，现将修订后的《宁国市新建商品房预售资金监管实施意见》印发给你们，请遵照执行。

宁国市人民政府

2022年10月27日

（此件公开发布）

宁国市新建商品房预售资金监管实施意见

第一条 为规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方的合法权益，防止交易风险，确保商品房预售资金用于相关的工程建设，保障房地产项目竣工交付，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》等法律法规规定，以及《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17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）文件精神，结合本市实际，制定本意见。

第二条 宁国市行政区划范围内新建商品房预售资金的收存、支出、使用及监督管理，适用本意见。

本意见所称商品房预售资金，是指预售人将其开发的商品房在办理不动产首次登记前销售，由预购人按合同约定预先支付的定金、首付款及后续付款（包括预售商品房按揭贷款）等预购房款。预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。预购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第三条 市住建局（房地产管理服务中心，以下简称市房

管中心)为商品房预售资金监管的主管部门(以下简称监管部门),负责组织实施商品房预售资金的监督管理工作。

市自然资源和规划局、人行宁国支行、银保监组、住房公积金管理办公室及各金融机构等有关单位应当根据各自职责,配合做好预售资金监管工作。

第四条 本市新建商品房预售资金监管实行政府监管、银行参与、专户专存、专款专用的原则。监管资金分重点监管资金和一般监管资金。对用于支付建筑安装、设施配套等建设费用的预售资金进行重点监管。重点监管资金监管标准为:房屋总层数为6层及以下为2400元/平方米,房屋总层数为7-11层为2700元/平方米,房屋总层数为12层及以上为3000元/平方米,以后每两年根据建筑成本等因素适时调整。对足额缴存重点监管资金以外的一般监管资金,可按本意见第十三条规定的方式提取。

新建商品房预售资金监管期限,自核发商品房预售许可证开始,至完成住宅该小区综合查验终止。

第五条 市房管中心负责建立统一的新建商品房预售资金监管系统(以下简称“监管系统”),通过监管系统对新建商品房预售资金实施信息化管理。

第六条 本市城市规划区范围内具备资金监管安全、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，可以向市房管中心申请开展新建商品房预售资金监管业务，并在签订新建商品房预售资金监管金融服务协议后，及时有效提供相应的金融服务。

第七条 房地产开发企业在办理商品房预售许可证前，应当登录监管系统，填写并提交监管账户申请表、预售资金使用计划书及企业基本信息等，并持以下材料到市房管中心办理新建商品房预售资金监管账户开户审核手续。

- （一）基本户开户许可证；
- （二）建设工程规划许可证；
- （三）建筑工程施工许可证；
- （四）房屋面积（预）测绘报告书；
- （五）委托书、经办人身份证；
- （六）其他应当提供的相关资料。

以上材料核对原件，留存复印件，复印件须加盖房地产开发企业公章。

第八条 市房管中心审核通过后向房地产开发企业开具《新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，房地产开发企业凭开户通知书，原则上按照“一个项目申请一个账户，按幢号设置子账户”，选择商业银行开户行。监管账户开设后，

由市房管中心、商业银行开户行、房地产开发企业三方签订《宁国市新建商品房预售资金监管协议》。

第九条 新建商品房预售资金监管协议主要包括以下内容：

- （一）当事人的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、坐落位置、项目建设基本情况；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管项目范围；
- （五）重点监管资金使用计划；
- （六）新建商品房预售资金的收存、支出、使用方式；
- （七）违约责任；
- （八）争议解决方式。

第十条 新建商品房预售资金必须全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存现金（包括定金和房价款）和用其它账户收存购房人支付的购房款。

购房人凭房地产开发企业提供的新建商品房预售资金监管缴款通知书，通过商业银行网点柜台或者新建商品房预售资金监管专用 pos 机将购房款直接存入监管账户，持商业银行开户行出具的缴款凭证或 pos 机签单向房地产开发企业换取购

房发票。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。

第十一条 房地产开发企业办理新建商品房预售合同登记备案前，应当查验并保存购房人的购房款存入监管账户的凭证。

第十二条 商业银行开户行发现新建商品房预售资金未进入监管账户的，应在发现后 1 个工作日内书面告知市房管中心。

市房管中心应当对新建商品房预售资金进入监管账户情况进行监督检查，并对工程进度进行实地核查。

第十三条 每笔预售资金进入监管账户后，在留存重点监管资金后，房地产开发企业可以通过监管系统申请提取重点监管资金以外的一般监管资金，优先用于项目建设和支付税款。

房地产开发企业通过资金监管系统提交《一般监管资金拨付申请表》后，市房管中心在 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证明，并持同意拨付证明到商业银行开户行办理资金划拨手续。

第十四条 《重点监管资金使用计划》以项目建设方案及施工进度作为编制依据，按照主体结构封顶、主体结构完

成、竣工验收合格、完成商品房首次登记、住宅小区综合查验等五个环节设置资金使用节点。

房地产开发企业应当根据项目工程建设实际情况，在重点《监管资金使用计划》中合理确定每个节点的资金使用额度。

第十五条 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。

（一）项目地面工程进度达 1/2 时，累计使用资金额度为重点监管资金核定总额的 40%；

（二）项目地面工程进度达 3/4 时，累计使用资金额度为重点监管资金核定总额的 50%；

（三）项目主体结构封顶，累计使用资金额度为重点监管资金核定总额的 60%；

（四）项目工程进度达主体结构完成并通过验收，累计使用资金额度为重点监管资金核定总额的 70%；

（五）项目主体工程外立面竣工结束、拆除脚手架后，通过现场核验，累计使用资金额度为重点监管资金核定总额的 85%；

（六）项目单体工程竣工验收备案，累计使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 95%；

（七）完成商品房首次登记，累计使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 98%，剩余 2%重点监管资金，房地产开发企业提供商业银行、国有担保公司等金融机构出具相应额度的保函，可以拨付使用。

（八）完成住宅小区竣工综合查验后，解除商品房预售资金监管。

第十六条 有以下情形之一的房地产开发项目列为重点监控项目：

（一）拖欠工程款或农民工工资的项目；

（二）被立案调查有违法违规行为的项目；

（三）开发企业因债务纠纷导致监管项目资产被司法查封或监管账户被司法冻结的；

重点监控项目的所有预售资金均纳入重点监管资金，不设一般监管资金。

第十七条 房地产开发企业应持委托书、经办人身份证等材料向市房管中心提交提取重点监管资金的申请，市房管中心应当审核相关资料，并对项目工程形象进度进行现场查勘，符合条件的，按规定办理重点监管资金使用拨付。

（一）项目地面工程进度达 1/2、3/4、主体结构封顶，经现场核验，提供现场照片及监理单位出具工程进度情况证

明；

（二）主体结构完成，提供主体结构验收证明；

（三）主体工程外立面竣工结束、拆除脚手架，经现场核验，提供现场照片及监理单位出具工程进度情况说明；

（四）单体工程竣工验收备案，提交《建设工程竣工验收备案表》；

（五）完成商品房首次登记，提交不动产首次登记证明；

（六）完成住宅小区综合查验，提交《住宅小区综合查验备案表》。

第十八条 房地产开发企业申请提取重点监管资金时，市房管中心应当自受理之日起2个工作日内进行审核。经审核符合本办法第十五条规定的，出具同意拨付通知书；不符合条件的，应当书面告知。

第十九条 商业银行开户行应当依据市房管中心出具的同意拨付通知书及传输的电子信息，于2个工作日内拨付监管资金。

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。

第二十条 房地产开发企业发生下列行为之一的，市房管

中心暂停监管资金的拨付，并依法查处。

- (一) 已拨款项未按规定使用的；
- (二) 未将预售款存入监管账户的；
- (三) 未按本意见要求进行整改或履行处罚的；
- (四) 未按本意见第十九条规定将拨付的监管资金及时支付给相关项目工程建设单位；
- (五) 违反本意见规定的其它情形。

第二十一条 商业银行应当按照新建商品房预售资金监管金融服务协议约定的时间和方式，将所辖开户行监管账户内的相关信息汇总后，及时提供给市房管中心。

第二十二条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，由房地产开发企业从一般监管资金中结算退款。

第二十三条 本意见实施后，对纳入资金监管的项目，不再按《宁国市房地产开发项目建设资本金管理制度暂行办法》（政办〔2007〕66号）缴存房地产开发项目资本金。原已缴存的项目资本金及销售风险金，统一纳入商品房预售资金监管范围。

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，市房管中心可暂停其商品房网上预售。房地产开发企业经整改并消除影响后，市房管中心应

及时恢复其商品房网上预售。

第二十四条 房地产开发企业违反本办法第二十条相关规定的，由市房管中心责令改正，并暂停监管资金拨付；情节严重或者拒不改正的，由市房管中心暂停其商品房网上预售，并对房地产开发企业不良行为予以记录。

第二十五条 人民银行及时向各商业银行公布商品房预售资金监管账户开设情况。商业银行机构不得收存非本商业银行机构监管项目的房款资金，开发企业证明其房屋已竣工并撤销监管账户的除外。

商业银行机构收存非本商业银行机构监管业务的房款资金的，由人民银行、银监办责令其限期整改。收存非本商业银行机构监管业务的房款资金并协助开发企业不按预售资金监管意见划转资金的，由人民银行、银监办严肃查处。

第二十六条 施工、监理等单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售资金的，由行业主管部门按相关法律法规进行处理，并将其违规行为记入该企业信用档案。

第二十七条 在预售资金监管工作中，相关部门工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法依规予以处理。

第二十八条 本意见规定的新建商品房预售资金监管金融服务协议、新建商品房预售资金监管协议的格式文本由市房管中心会同人行、银监等部门制定。

第二十九条 政府建设的保障性住房预售资金监管办法另行制定。

第三十条 本意见自发布之日起施行，由市房地产管理服务中心负责解释。