

内江市住房和城乡建设局文件

内住建局〔2021〕303号

内江市住房和城乡建设局 关于印发《内江市中心城区商品房预售资金 监管实施意见》的通知

市住房事务中心，市中区、东兴区、经开区、高新区住房城乡建设行政主管部门，市中区、东兴区住房服务部门，中心城区各房地产开发企业：

为进一步健全完善我市房地产市场平稳健康发展长效机制，加强房地产开发项目预售资金监管，我局制定了《内江市中心城区商品房预售资金监管实施意见》。现印发你们，请按意见要求严格执行。

内江市住房和城乡建设局

2021年12月7日



内江市中心城区商品房预售资金监管 实施意见

为进一步健全完善我市房地产市场平稳健康发展长效机制，加强房地产开发项目预售资金监管，依据有关法律法规，结合内江市中心城区实际，现提出以下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的十九届五中、六中全会精神，坚持以人民为中心思想，坚定房住不炒的政策总要求，落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标，强化商品房预售资金监管，保障购房人的合法权益，防范和化解房地产市场风险，持续规范优化房地产市场秩序。

二、基本原则

凡在中心城区内经批准预售的商品房项目，自核发商品房预售许可证开始至完成不动产产权首次登记为止，其预售资金的缴存和使用均应进行监管。商品房预售资金的监管遵循“专户专存、专款专用、分类监督”和“按企管理、按盘建表、按证建账、按幢（栋）核算”的原则。

三、部门职责

内江市住房和城乡建设局与各区住房城乡建设部门是中心城区商品房预售资金监管的行政主管部门。内江市住房保障和房地产事务中心具体实施中心城区各街道行政区划内（含邓家

坝片区)商品房项目预售资金缴存和使用的监管工作;各区住房城乡建设部门负责本辖区乡镇行政区划内商品房项目预售资金缴存和使用的监管工作;市中区住房服务部门负责城南新区范围内商品房项目预售资金缴存和使用的监管工作。

四、缴存管理

(一) 预售资金的缴存必须在签订资金监管协议的监管银行办理,且监管银行应具备以下条件:

1. 在内江市辖区内设有营业网点,承诺遵守我市商品房预售资金监管规定的分行级及以上或分行授权支行级的商业银行;

2. 已与预售资金监管系统联网,网络技术条件与监管服务平台兼容对接且资金出入账数据信息能够互联互通;

3. 承诺有关部门拟对资金监管专户进行查封、冻结和扣划时,证明预售资金及资金监管专户的特殊性质,并及时告知建设行政主管部门和监管单位;

4. 近3年内未发生金融风险及重大违法违规事件。

符合以上条件的商业银行,由市、区建设行政主管部门予以公告。

(二) 预售人应根据市、区建设行政主管部门公告的监管银行名单自行选择商业银行作为项目预售资金监管银行,并主动与监管单位、监管银行签订《内江市商品房预售资金监管协议》,开设商品房预售资金监管专户,预售人在每家监管银行

只能以项目为单位设立一个资金监管专户。

未签订监管协议的银行，不得收存商品房预售资金和办理商品房按揭贷款。在项目监管期限内，未经市、区建设行政主管部门或监管单位同意，预售人不得自行变更监管银行和资金监管专户。

（三）预售人应当在商品房买卖合同中载明商品房资金监管专户等信息，并按项目施工许可证建立资金收存台账，且应将购房人的购房款全部直接缴存至项目对应的资金监管专户。预售人不得经过其他账户周转或划转，不得在资金监管专户外外的其他账户收取任何性质的购房款。

购房人缴款完成后，预售人应及时为其办理备案手续并打印网签购房合同。

五、使用管理

（一）监管单位应根据预售人预售情况，将项目施工许可证所含全部预售房源的备案总价确定为预售资金总额，并按以下情形分类实施监管：

1. 无土地使用权限制条件的预售项目，按预售资金总额的60%确定重点监管资金总额。

2. 有土地使用权限制条件的预售项目，其预售资金总额分为重点监管资金、土地监管资金和非重点监管资金共三部分。其中，须先按预售资金总额的60%确定重点监管资金总额；再根据土地抵押贷款资金总额除以建设工程规划许可建筑面积确

定每平方米贷款金额，后根据已实现销售面积乘以每平方米贷款金额确定土地监管资金；最后的剩余部分为可申请使用的非重点监管资金总额。

(二)实际销售资金分为重点监管资金和非重点监管资金，重点监管资金是指开发企业保障项目建设并达到商品房买卖合同约定交付条件所需的资金，主要包括预售项目和相关配套、配建工程达到竣工交付条件所必须的人工费、材料设备款和施工进度款等工程建设资金。非重点监管资金是指重点监管资金范围以外的资金。

重点监管资金和非重点监管资金划分标准为：当累计销售额未超过该预售项目预售资金总额 40%时，所有销售资金全部作为重点监管资金；当累计销售额占该预售项目预售资金总额 40%-80%时，该部分累计销售金额扣减 40%后，按照重点监管资金和非重点监管资金各占 50%划分后进行支取；当累计销售额超过该宗预售项目预售资金总额 80%时，超过 80%的部分全部作为非重点监管资金。

(三) 预售人按照开发建设预售项目的工程形象进度申请拨付重点监管资金的具体节点为：

1. 取得《商品房预售许可证》后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 25%的资金。

2. 主体工程形象进度完成规划设计总层数五分之一后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 35%的资金。

3. 主体工程形象进度完成规划设计总层数五分之二后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 45% 的资金。

4. 主体工程形象进度完成规划设计总层数五分之三后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 55% 的资金。

5. 主体工程形象进度完成规划设计总层数五分之四后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 65% 的资金。

6. 完成主体工程结构封顶后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 75% 的资金。

7. 完成单项工程验收后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 85% 的资金。

8. 取得综合验收备案通知书后，可以申请使用不超过重点监管资金总额 90% 的资金。

9. 完成不动产权首次登记后，可以申请使用剩余的重点监管资金。

（四）商品房预售资金进入资金监管专户后，可按项目管理归属申请使用监管资金。重点监管资金需严格按照工程形象进度申请使用，非重点监管资金由预售人自行申报后提取，需优先用于预售项目工程建设。

对有土地使用权限限制条件的预售项目申请使用非重点监管资金，需扣除土地监管资金留存额后确定可申请使用的非重点监管资金，申请使用的土地监管资金，只能用于清偿土地抵押款或工程建设。

(五) 预售人申请拨付重点监管资金，依据项目建设实施意见及施工进度编制预售项目用款计划，按项目工程进度节点向监管单位提出预售资金使用申请，并提供以下资料申请办理重点监管资金拨付手续：

1. 商品房重点监管资金申请审批表；

2. 总工程建设合同及工期计划（首次申请时需要）；

3. 经办人身份证明、企业法人委托书；

4. 不同资金申请项目用途的证明材料：申请施工进度款的，提供项目建设单位出具的建设工程形象部位及其造价证明；申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同；申请设计、监理等相关费用的，提供相关合同或者缴费证明等材料。

5. 资金使用节点证明文件：施工至申请资金使用节点的，提交建设、施工、监理单位三方出具的证明材料；竣工验收的，提交设计、施工、监理、建设等单位出具的竣工验收报告或建设主管部门出具的竣工验收备案书证明；完成不动产产权首次登记的，提交已办理不动产产权首次登记证明；

6. 项目涉及土地抵押贷款的，需提供抵押权人同意项目抵押预售的相关函，并在售楼部醒目位置公示抵押权人同意该项目抵押预售的函。

7. 其它需要提供的证明材料。

(六) 商品房预售资金应按照以下程序使用：

1. 监管单位应当自受理预售人用款申请之日起 5 个工作日

内完成对申请材料的审核和建设项目工程进度的实地勘察，对符合规定条件且申请资金数额在相关监管节点额度范围内的，通过预售资金监管系统完成审批。对不符合条件的，退回预售资金申请并告知原因。

2. 监管银行凭监管单位出具同意使用商品房预售资金意见书，为预售人办理预售资金拨付手续。

（七）监管单位依照《内江市房地产开发行业信用体系建设与管理实施意见》政策规定，根据建设行政主管部门评定预售人的信用得分情况开展预售资金差异化监管。其中，预售人评分结果为A级的，申请使用重点监管资金额度可在对应节点正常使用额度的基础上上调10个百分点；评分结果为B级的，上调5个百分点；评分结果为D级的，下调10个百分点。

（八）预售人和购房人双方达成退房协议并已办理相关退房手续的，预售人可以向监管单位提交退房退款申请书，申请解除退款部分的监管；监管单位经核实后应在5个工作日内通知监管银行解除该部分房款的监管。

（九）商品房监管项目完成不动产权首次登记后，预售人应向监管单位提交以下解除监管的申请和有关证明材料：

1. 终止监管申请书；
2. 不动产登记中心已办不动产权首次登记证明；
3. 其他相关证明材料及法律法规规定的其他资料。

符合终止监管条件的，监管单位受理审批后5个工作日内

签署同意终止监管的意见，监管银行根据监管单位审批同意意见书，解除对项目资金监管专户的监管。

六、监督管理

（一）预售人存在下列情况之一的，监管单位和监管银行暂停或不予办理用款手续，情节严重的，可暂停网上签约和商品房预售：

1. 未将预售资金全部缴存入资金监管专户；
2. 已拨付款项未专款专用；
3. 收款单位、用途等内容与合同约定不符；
4. 预售人存在违法违规行为导致工程停工的；
5. 其他违反商品房预售资金使用行为的情形。

（二）预售人有下列行为之一的，由建设行政主管部门委托监管单位责令限期改正，并暂停预售人在本市范围内的商品房预售，情节严重的，吊销其《商品房预售许可证》，将其违法违规行为向全市通报并予以公示，记入企业信用档案，并追究其法律责任：

1. 违反本实施意见规定直接收存商品房预售资金的；
2. 未依照本实施意见规定使用商品房预售资金的；
3. 以收取其它款项名义变相逃避商品房预售资金监管的；
4. 提供虚假申报材料开设资金监管专户的；
5. 骗取工程建设资金；
6. 拖欠民工工资的。

（三）监管银行有下列行为之一的，监管单位可根据协议约定取消其与相关项目的合作关系，并由建设行政主管部门会同金融监管部门责令改正、追回款项、查处相关责任人，情节严重的，取消其与中心城区范围内所有项目的合作关系，追究其法律责任。

1. 未按照规定或者协议约定将贷款资金直接转入对应的商品房资金监管专户，未及时入账、未按规定拨付监管资金或者挪用监管资金；

2. 其他不配合行政主管部门和监管单位做好预售资金监管工作的；

3. 其他违反资金监管协议的行为。

（四）监管银行未按市住房公积金中心要求划转住房公积金贷款资金入资金监管专户的，住房公积金中心可依据双方签订的金融委托协议规定扣减委托手续费，对拒不合作整改的监管银行，市住房公积金中心有权终止双方委托关系，并依法追究相关责任。

七、工作要求

（一）严格要求监管银行按照《内江市商品房预售资金监管协议》约定，切实履行商品房预售资金监管职责，按照施工许可证分别建立商品房预售资金缴存和支出的台账，并与监管单位做好商品房资金监管专户的互联互通、信息共享工作。

（二）各县（市）区可参考本实施意见，制定本级商品房

预售资金监管实施意见，也可参照执行。

（三）本实施意见实施前已按《国有土地使用权出让合同》约定缴纳土地出让金的项目，按原规定执行。此前本市商品房预售资金管理相关规定与本实施意见不一致的均以本实施意见为准。

内江市住房和城乡建设局办公室

2021年12月7日印发
