

淮安市商品房预售资金监管办法

（征求意见稿）

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》等法律法规和《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 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）等文件精神，为保障商品房预售资金安全，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，特制订本办法。

第一条 监管范围及原则

（一）本市范围内办理商品房预售许可的项目，其商品房预售资金（以下简称“预售资金”）均按照本办法进行监管。

（二）购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。资金监管遵循多方监管、专户专存、专款专用的原则。

第二条 监管职责分工

（一）市住房和城乡建设局负责对全市预售资金监管工作的指导；负责清江浦区、淮安工业园区、淮安生态文旅区房地产开发项目预售资金中首付款归集监管；负责定期统计房地产开发项目按揭贷款未进账情况并向金融主管部门通报，其中清江浦区、淮安工业园区、淮安生态文旅区房地产

开发项目按揭贷款未入账情况由市房屋交易中心负责统计、通报，其他县区房地产开发项目按揭贷款未入账情况由属地住建部门负责统计、通报；负责对开发企业违反预售资金监管规定的行为进行检查并视情采取监管措施；其他县区房地产开发项目涉及的预售资金监管工作由属地住建部门负责。

（二）中国人民银行淮安市分行按照《人民币银行结算账户管理办法》等相关规定负责预售资金账户开设指导，配合住建部门、金融监管部门对按揭贷款归集进行检查指导；会同住建部门建立预售资金监管协作机制。

（三）国家金融监督管理总局淮安监管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，对违法违规行为及时采取监管措施；会同住建部门建立预售资金监管协作机制。

（四）商业银行（含市住房公积金管理中心）

1.开展预售资金监管业务的银行（以下简称“监管银行”）应当严格按照有关规定，加强对监管项目预售资金的日常管控，履行预售资金监管责任；有权机关对监管账户进行冻结或者扣划的，监管银行有义务及时书面告知住建部门，并协助证明预售资金及监管账户的专款专用性质。

2.开展个人住房按揭贷款业务的银行（以下简称“按揭银行”）负责在按揭贷款审批时将按揭贷款直接转入开发企业在监管银行开设的监管账户，配合开发企业做好预售资金的对账等工作。

第三条 监管银行确定

市、县（区）住建部门应当会同本级行政区域内人行、金融监管部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定监管银行，中标的银行应当通过市、县（区）住建部门门户网站予以公示。

违反本办法相关规定的商业银行，两年内不能继续作为监管银行。

第四条 监管账户开设

（一）房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应与商业银行、住建部门共同签订《淮安市市区商品房预售资金监管协议书》（以下简称《监管协议》），确定项目监管银行、监管账户，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容，协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

（二）房地产开发企业可在公布的中标监管银行中自主选择商业银行开设预售资金监管账户，包括发放商业开发贷款银行在内的任何商业银行不得以任何形式提出限制性要求。

（三）在购房人申办按揭贷款前，房地产开发企业应与按揭银行（须为具备监管资格的中标商业银行）、住建部门签订《监管协议》，在按揭银行开设监管账户。

（四）监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及住建部门门户网站进行公示。

第五条 预售资金归集

（一）购房人与房地产开发企业完成网签前，应将首付款全部直接存入监管账户。

（二）购房人采取按揭贷款方式（含住房公积金贷款）购房的，按揭银行发放的所有商品房按揭贷款必须按要求划入房地产开发企业设立在本行或其他商业银行的监管账户。

（三）房地产开发企业与购房人签订的商品房买卖合同完成网签申请备案前，应登录资金监管系统，完成入账资金与网签备案合同的匹配对账。应当纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符时，房地产开发企业应当及时办理账目核对，各相关商业银行应积极配合。

第六条 监管额度和标准

（一）监管额度为监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由市、区住建部门根据项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素综合确定并适时调整。现阶段清江浦区、淮安工业园区、淮安生态文旅区房地产开发项目按照毛坯房每平方米 4500 元、商品房每平方米 6000 元的监管标准乘以预售许可建筑面积确定。上述标准其他县区可参照执行，也可由属地住建部门结合工作实际另行制定。

（二）房地产开发企业可凭在本市有分支机构的银行出具的不可撤销、见索即付保函，请求释放预售资金监管账户中相应额度资金。

第七条 预售资金使用

（一）监管账户中监管额度内的资金不同于房地产开发

企业自有资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必须的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

（二）监管额度内的资金应当按照工程建设进度予以拨付。住建部门根据下列工程进度节点逐步降低监管资金留存比例：

1.楼栋取得预售许可后，形象进度未达到规划设计总层数一半的，监管额度资金 100%受限；

2.楼栋形象进度达到规划设计总层数一半但未达到主体结构封顶的，监管额度资金 75%受限；

3.楼栋形象进度达到主体结构封顶的，监管额度资金 50%受限；

4.楼栋形象进度达到完成供水、供电、供气工程和门窗安装的，监管额度资金 20%受限；

5.楼栋取得《淮安市建设工程竣工验收备案证书》的，监管额度资金 5%受限；

6.商品房项目完成房屋所有权首次登记，可申请拨付剩余监管额度资金。

（三）当监管账户预售资金总额低于监管额度时，可根据施工合同、形象进度等接受申请支付，以保障项目建设的顺利推进。

（四）监管项目工程进度达到相应节点，且监管账户内

的资金超出应当留存额度的，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用，包括不限于支付工程款、工程建设所需采购的建筑材料、设备、法定税费、规费、营销费、管理费、归还项目银行贷款本息等费用。

（五）监管银行必须按照住建部门支付通知进行预售资金支付，不得擅自支付、超额支付、故意拖延支付，不得挪用。监管银行违反《监管协议》，未经住建部门同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。监管银行发现房地产开发企业违规挪用预售资金的，应当停止支付，并立即告知住建部门。

（六）商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，监管银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

第八条 解除预售资金监管

房地产开发企业在预售商品房项目完成不动产首次登记后，可向住建部门申请解除预售资金监管。对已具备解除监管条件的商品房项目，住建部门应及时出具同意解除监管的书面材料。监管银行在接到住建部门作出的同意解除监管的决定后及时完成监管账户注销。

本办法实施之前已办理预售许可的商品房项目解除预

售资金监管参照上述规定执行。

第九条 监督检查

（一）房地产开发企业发生下列情况之一的，住建部门有权责令限期改正，并视情采取暂停使用账户资金、暂停预售在售房屋、暂停办理新楼盘的预售许可、暂停办理资质升级、公开通报等措施。

- 1.首付款未进入监管账户；
- 2.未按规定使用监管账户资金；
- 3.提供虚假材料套取监管账户资金；
- 4.其他不符合预售资金监管规定的行为。

（二）中国人民银行淮安市分行负责督促按揭银行严格按照本办法要求规范商品房预售资金收支管理。

（三）国家金融监督管理总局淮安监管分局负责督促不按规定将按揭贷款及时转入监管账户的按揭银行限期整改，并视情采取相应监管措施。因银行未履行相关职责导致按揭贷款未转入监管账户形成的责任和后果，由按揭银行承担。

（四）住建部门有权暂停和取消违反预售资金监管规定的商业银行的监管资格，违规行为包括但不限于以下形式：

- 1.监管银行未按规定或者《监管协议》管理监管账户；
- 2.监管银行未按规定或者《监管协议》拨付监管资金；
- 3.监管银行挪用或者擅自扣划监管账户内资金；
- 4.按揭银行未按规定将贷款划入监管账户；
- 5.不配合对账，或者提供虚假账户收支信息；
- 6.其他违反本办法及《监管协议》的行为。

第十条 部门协作机制

建立预售资金监管工作联席会议制度，联席会议由市住房和城乡建设局主要负责人和分管负责人、中国人民银行淮安市分行、国家金融监督管理总局淮安监管分局分管负责人组成，市住房和城乡建设局为牵头单位。联席会议根据工作需要定期或不定期召开，通报预售资金监管工作开展情况，研判当前工作中存在困难和问题，提出解决方案。

第十一条 其他

（一）淮安经济技术开发区、淮安工业园区、淮安生态文旅区管理范围内的房地产开发项目商品房预售资金监管适用本办法。

（二）本办法自 2026 年 月 日起执行，有效期至 2031 年 月 日，2023 年 1 月 28 日市住房和城乡建设局、中国人民银行淮安市中心支行、中国银行保险监督管理委员会淮安监管分局发布的《关于印发<淮安市区商品房预售资金监管实施细则>的通知》（淮住建规〔2023〕18 号）同时废止。本办法相关内容由市住房和城乡建设局、中国人民银行淮安市分行、国家金融监督管理总局淮安监管分局负责解释。我市以往出台的商品房预售资金监管政策与本办法不一致的，以本办法为准。