



**利辛县人民政府办公室
关于印发《利辛县商品房预售资金监管
办法（2024年修订版）》的通知**

利政办〔2024〕10号

各乡镇人民政府，县政府有关部门：

《利辛县商品房预售资金监管办法（2024年修订版）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

利辛县人民政府办公室

2024年8月28日



利辛县商品房预售资金监管办法

（2024年修订版）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我县商品房预售资金监管，维护商品房建设施工方和买卖交易当事人的合法权益，防范预售商品房项目风险，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》以及《安徽省商品房预售资金监管办法》《亳州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》等规定，结合我县实际情况，制定本办法。

第二条 利辛县商品房预售资金的收存、拨付、使用及监管，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业取得《商品房预售许可证》进行商品房预售，购房人按照与房地产开发企业签订的《商品房买卖合同》约定支付的、用于购买标的房屋的资金，包括定金、首付款、商业银行按揭贷款、住房公积金贷款、一次性付款、分期付款和其他形式的购房款。

第三条 县住房发展中心负责全县商品房预售资金监管，承担利辛县商品房预售资金监管工作职责。

第四条 国家金融监管总局利辛监管支局负责监督指导各商业银行做好监管账户管理工作。



国家金融监管总局利辛监管支局负责对各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。

第五条 商品房预售资金监管实行专户专存、专款专用、全程监管的原则。

第六条 县住房发展中心应会同国家金融监管总局利辛监管支局等部门推动商品房交易合同网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强商品房网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。

第二章 监管银行及账户

第七条 县住房发展中心应会同国家金融监管总局利辛监管支局，综合商业银行的资信状况、监管能力、服务水平、网络技术条件等因素，通过公开招标等方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行（以下简称“监管银行”）应当通过住建部门门户网站向社会公示。

县住房发展中心应当建立监管银行名录，与监管银行签订《商品房预售资金监管金融服务协议》，明确双方权利义务关系。

第八条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，按照一个预售楼栋对应一个监管账户的原则，在项目所在地监管银行开设商品房预售资金监管账户，如果该监管银行不能满足预售楼栋的按揭贷款需要，可适当增加监管账户，最多不得超过3个，并在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明监



管账户相关信息。

第九条 县住房发展中心、监管银行、房地产开发企业应当签订统一格式的《利辛县商品房预售资金监管协议》(以下简称“监管协议”),明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。

第十条 监管银行应加强信息化系统建设,与预售资金监管系统实现联网后方可开展业务,每日及时准确推送监管账户资金入账、出账及余额信息,确保监管系统监管账户信息与银行账户信息变动一致、余额一致。具体开展监管业务的各支行由各监管银行自行确定。支行撤销或名称等发生变更的,监管银行应及时书面告知县住房发展中心,并办理相关手续。

第十一条 房地产开发企业申请预售许可时,应当在商品房预售方案中说明预售资金监管计划。预售资金监管计划应当有以下内容:

(一)项目用款计划;

(二)项目监管额度资金,包含单体楼栋工程监管额度资金明细;

(三)监管银行名称、监管账户名称及账号;

(四)其他需要说明的情况。

房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后,应当将监管银行名称、监管账户名称及账号等信息在商品房销售场所显著位置,以及住房城乡建设部门门户网站进行公示。商品房销售场所同时应有预售资金收存风险提示。



第三章 预售资金收存、拨付和使用

第十二条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户。购房人根据房地产开发企业出具的《商品房预售资金缴款通知书》，到监管银行现场办理或者通过转账、监管账户专用POS机刷卡，将购房款直接存入监管账户，房地产开发企业应当开具收款凭证。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。贷款银行、住房公积金管理中心应当将按揭贷款、住房公积金贷款直接汇入监管账户。购房人以分期付款或其它方式购买商品房的，房地产开发企业应按合同约定的时间、数额，分期将购房款存入监管账户。房地产开发企业不得通过非预售资金监管账户收取商品房预售资金。

第十三条 县住房发展中心应当建立健全以楼盘表为索引的房屋交易合同网签备案系统及商品房预售资金管理系统，在办理网签时，商品房预售资金同步存入监管账户。

第十四条 房地产开发企业应当直接将购房人的购房款存入监管账户，并申请办理商品房交易合同网签备案。

第十五条 监管账户内的商品房预售资金（以下简称“监管资金”）分为监管额度资金和监管额度外资金。

监管额度资金是指确保项目竣工交付所需要的资金。住房发展中心根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素合理确定监管额度资金。对于全装修商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。利辛县中心城区范围



内新监管的楼栋监管额度标准为 3000 元/平方米，计算面积以楼栋预测面积为准。全装修商品房项目楼栋监管额度标准为 4000 元/平方米，计算面积以楼栋预测面积为准。今后根据市场情况变化，适时调整监管额度标准。监管额度外资金是指监管账户内超出监管额度以外的资金。

监管额度资金用于支付项目建设必需的农民工工资、施工进度款、建筑材料、设备款等相关费用，不得用于缴纳土地款、罚款，以及支付借（贷）款本金和利息、营销费用、房地产开发企业员工工资等。

监管额度外资金可由房地产开发企业提取使用，用于支付项目有关农民工工资、工程款、相关税款、营销费用、人员工资、土地款、罚款、房地产开发贷款等。

房地产开发企业申请使用监管额度资金时，监管额度资金的 25% 用于保障农民工工资，如果仍然不能满足农民工工资需要，监管额度外资金必须优先用于支付农民工工资。

房地产开发企业存在未将商品房预售资金足额交存至监管账户、未按规定使用监管额度资金以及其他违反本办法规定的行为，导致项目建设出现风险，监管额度外资金应当优先用于工程建设。

监管账户存续期间，对账户内的资金，监管银行不得擅自扣划，设立子公司的房地产开发企业集团公司不得抽调。

第十六条 房地产开发企业应当根据以下资金使用节点申请使用监管额度资金：



（一）楼栋地下结构完成后，主体结构达到规划设计总层数三分之一时，累计使用监管额度资金不得超过总额的 30%；

（二）楼栋主体结构达到一半时，累计使用监管额度资金不得超过总额的 40%；

（三）楼栋主体结构封顶时，累计使用监管额度资金不得超过总额的 60%；

（四）楼栋竣工验收合格时，累计使用监管额度资金不得超过总额的 90%；

（五）楼栋完成房屋所有权首次登记，且监管协议无其他约定的，解除预售资金监管。

第十七条 房地产开发企业申请使用监管资金，应提交下列资料：

（一）经办人身份证明材料；

（二）开发、施工、监理等项目有关单位联合出具的工程建设进度证明材料及影像资料；

（三）申请向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供与上述单位的合同及对方指定的银行账户。

（四）监管账户对账单；

（五）应当提供的其他材料。

第十八条 县住房发展中心应当根据工作实际，结合必要的节点现场核查，自受理申请之日起 3 个工作日内完成审核。对符合条件的，出具《利辛县商品房预售资金审批通知单》；



不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据县住房发展中心出具的通知单，在 2 个工作日内办理完成资金拨付，并在监管系统中予以确认。

第十九条 监管账户累计入账资金超过监管额度资金总额，房地产开发企业可以提交《商品房预售资金监管额度外资金拨付申请（审批）书》及经办人身份证明材料，申请使用监管额度外资金。县住房发展中心应当自受理申请之日起 3 个工作日内完成审核。对符合条件的，出具《利辛县商品房预售资金审批通知单》；不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据县住房发展中心出具的通知书，在 3 个工作日内办理完成资金拨付。

第二十条 预售商品房项目出现重大风险时，县住房发展中心应当汇报县政府设立应急监管账户，实施封闭管理，保障项目资金安全，优先用于项目有关工程建设，保障农民工工资支付。监管银行应当予以配合。

第四章 预售资金监管的解除

第二十一条 商品房项目完成房屋所有权首次登记后，且监管协议无其他约定的，房地产开发企业可以提交《商品房预售资金解除监管申请表》及经办人身份证明等相关材料，申请解除商品房预售资金监管。

第二十二条 县住房发展中心应当自受理申请之日起 5 个工作日内完成审核。对符合条件的，出具《同意解除商品房预



售资金监管通知书》；不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据县住房发展中心出具的通知书，在3个工作日内办理完成解除。

第二十三条 房地产开发企业与购房人协商解除商品房买卖合同关系的，应当共同到网签备案管理部门申请撤销房屋交易合同备案，可以提交《商品房预售资金退款申请表》及有关材料申请退款。县住房发展中心应当自受理申请之日起3个工作日内完成审核。对符合条件的，向双方出具《同意商品房预售资金退款通知书》，不符合条件的，应当书面告知。监管银行应当依据县住房发展中心出具的通知书，在3个工作日内将监管资金退回购房人指定的个人账户和贷款银行账户。

第五章 监督管理

第二十四条 县住房发展中心对监管银行名录实施动态管理，及时淘汰违反本办法规定、未按照协议履行义务、无法承担预售资金监管工作以及违规违法的银行。简化资金申请材料，推行资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。

第二十五条 县住房发展中心、国家金融监管总局利辛监管支局应当建立联合监管协同机制，及时查处房地产开发企业、监管银行违规违法行为。

第二十六条 房地产开发企业有下列行为之一的，县住房发展中心应当责令限期整改，可以暂停监管资金拨付，并记入



企业信用档案，向社会公示。逾期未改正的，预售和网签备案管理部门应当暂停商品房预售和合同网签备案。造成严重后果的，依法追究法律责任：

（一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户，或者以其他方式变相逃避商品房预售资金监管的；

（二）以提供虚假材料等欺骗、隐瞒方式申请或者套取监管资金的；

（三）未按规定使用监管资金的；

（四）其他违反本办法或者监管协议的行为。

第二十七条 施工、监理等项目相关单位通过出具虚假证明等方式，协助房地产开发企业违规申请、套取、使用监管资金的，由行业主管部门依法依规对责任单位和责任人予以处理，并记入企业信用档案，向社会公示。

第二十八条 监管银行应当严格按照监管协议做好监管账户出入账监控，定期与县住房发展中心进行对账，积极配合商品房预售资金监管工作。发现房地产开发企业存在违规挪用监管资金问题的，应当停止拨付，并立即告知县住房发展中心。县住房发展中心要及时作出处理。

第二十九条 人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当立即告知县住房发展中心，并严格执行《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）规定。



第三十条 监管银行有下列行为之一的，县住房发展中心依据协议取消银行监管资格，国家金融监管总局利辛监管支局依据相关法律法规及考核评价制度作出处理。造成损失的应当承担相应赔偿责任：

（一）监管银行未及时拨付监管资金的；

（二）监管银行擅自拨付、挪用、划扣监管资金的；

（三）发放贷款的银行未直接将按揭贷款、住房公积金贷款汇入监管账户的；

（四）发生第二十条规定的紧急情形时，监管银行未按要求协助将商品房预售资金等相关项目资金，汇入应急监管账户封闭管理的。

（五）其他违反本办法或者监管协议的行为。

第三十一条 相关部门和单位工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，应当承担相应的法律责任。

第六章 附 则

第三十二条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。根据原办法已签订《利辛县商品房预售资金监管协议书》的项目，监管额度标准按照已签订的《利辛县商品房预售资金监管协议书》执行，监管资金使用节点按照本办法规定执行，不再重新签订《利辛县商品房预售资金监管协议书》。原《利辛县人民政府办公室关于印发（利辛县商品房预售资金监管办法



(修订))的通知》(利政办〔2019〕7号)同时废止。