柳建规〔2022〕6号

关于印发《柳州市新建商品房预售资金监管

实施细则》的通知

各银行业金融机构，各房地产开发企业，各相关单位：

《柳州市新建商品房预售资金监管使用办法》（柳建规〔2019〕5号）自2019年9月20日施行以来，对加强我市商品房预售资金监管，促进我市房地产市场健康发展发挥了重要作用。为进一步促进房地产市场平稳健康发展，维护购房人合法权益，防范市场风险，落实新建商品房预售资金监管相关规定，柳州市住房和城乡建设局会同中国人民银行柳州市中心支行、中国银行保险监督管理委员会柳州监管分局对《柳州市新建商品房预售资金监管使用办法》进行了修订，现将修订后更名的《柳州市新建商品房预售资金监管实施细则》予以公布施行。

《柳州市新建商品房预售资金监管实施细则》施行之日起，所有新建商品房预售资金全部存入“柳州市房产交易所预售资金监控账户”。新办理预售许可的项目楼栋，房地产开发企业自行选择符合条件的监管银行。本实施细则施行前已纳入监管的预售商品房项目楼栋，所签订的新建商品房买卖合同约定支付尚未存入预售资金监管账户的购房款，统一进入“柳州市房产交易所预售资金监控账户”后，再通过预售资金监控管理系统自动分配至原监管账户，由原监管银行继续监管，原监管银行应按照已签订的《柳州市新建商品房预售资金监管金融委托协议》继续履行监管银行职责。

柳州市住房和城乡建设局 中国人民银行柳州市中心支行

中国银行保险监督管理委员会柳州监管分局

2022年10月8日

**柳州市新建商品房预售资金监管实施细则**

**第一章  总则**

第一条 为防范房地产市场风险，维护社会稳定，落实“保交楼、保民生、保稳定”任务，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》《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》等商品房预售资金监管相关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市市区范围内（不含柳江区）新申请预售许可的商品房，其预售资金的收存、使用和监管工作，适用本细则。保障性住房、人才公寓等政策性住房不纳入本细则管理。

各县、柳江区可参照本细则自行制定相应的政策实施管理，并报市级主管部门备案。

1. 本细则所称的商品房预售资金，是指房地产开发企业将新建商品房进行预售时，由购房人按新建商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、银行业金融机构发放的按揭贷款和其他形式（包括但不限于一次性全额付款、分期付款、住房公积金管理中心发放的按揭贷款等）的全部购房款。

第四条 柳州市住房和城乡建设局（以下简称“市住房城乡建设局”）是柳州市商品房预售资金监管部门(以下简称“监管部门”)，负责全市商品房预售资金监管的组织、协调和监督。具体负责制定相关政策措施，督促检查商品房预售资金监管实施情况，对房地产开发企业、银行业金融机构的履责情况进行监督管理。

中国人民银行柳州市中心支行（以下简称“人民银行柳州市中心支行”）负责指导银行业金融机构做好预售资金监管账户（以下简称“监管账户”）管理工作。

中国银行保险监督管理委员会柳州监管分局（以下简称“柳州银保监分局”）负责对银行业金融机构预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

柳州市房产交易所受市住房城乡建设局委托，具体负责预售资金的收存、使用管理工作；负责设立“柳州市房产交易所预售资金监控账户”（以下简称“预售资金监控账户”），对预售资金监控管理系统进行维护、管理和使用；负责开展预售资金监管的政策宣传、业务培训和监督管理等工作。

监管银行是指市住房城乡建设局会同人民银行柳州市中心支行、柳州银保监分局通过公开招标方式确定，符合预售资金监管条件并与市住房城乡建设局签订《柳州市新建商品房预售资金监管金融委托协议》的银行业金融机构。负责对房地产开发项目对应的监管账户进行监督、管理和执行使用，配合柳州市房产交易所做好预售资金的收存、使用管理。并按照本细则开展涉及新建商品房预售资金的经营管理活动，包括且不限于开设监管账户、规范收存预售资金、将按揭款直接存入预售资金监控账户等。

第二章  预售资金监控账户和监管账户

第五条 柳州市商品房预售资金统一纳入预售资金监控账户管理，预售商品房项目现场安装预售资金监控账户专用POS机，购房者将购房款存入预售资金监控账户。购房人可通过市住房城乡建设局门户网站查询所购房屋预售资金入账信息。

监管部门组建柳州市商品房预售资金监管平台（以下简称“监管平台”），该平台包括预售资金监控管理系统（以下简称“监控系统”）、预售资金监管系统（以下简称“监管系统”）、数据交换共享系统等子系统。

监控系统记录预售资金收存及使用情况，购房款存入预售资金监控账户后，监控系统自动分配到对应项目监管账户。

监管系统记载监管账户资金情况，房地产开发企业申请使用预售资金在该系统办理。

第六条  房地产开发企业在办理商品房预售许可申请前，按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户，并与监管部门、监管银行签订《新建商品房预售资金三方监管协议》（以下简称《三方监管协议》）。房地产开发企业预售商品房期间，应在商品房销售现场一并公示预售资金监控账户信息及《三方监管协议》文本。

《三方监管协议》包括商品房基本情况、预售资金监控账户、监管账户、监管额度、预售资金收存及使用方式、权利义务、违约责任、争议解决方式等内容。

第七条 监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由房地产开发企业自行申报，监管部门根据项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件等情况综合评估确定。

第八条 《三方监管协议》签订后，原则上不予办理监管银行、监管账户的变更。确需变更的，房地产开发企业与监管部门、监管银行重新签订《三方监管协议》，在销售现场公示并告知购房人。变更期间不予办理新建商品房买卖合同网签、预售资金收存、使用等业务。

监管账户被人民法院冻结的，监管银行应及时通知监管部门。房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以监管账户资金支付本项目所涉工程建设进度款、农民工工资、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的，经房地产开发企业申请、监管部门审核同意后，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。

第九条 预售商品房完成房屋所有权首次登记的，房地产开发企业可向监管部门申请解除预售资金监管，监管部门确认通过后，房地产开发企业可与监管银行办理监管账户注销手续。

第三章  预售资金的收存

第十条 房地产开发企业应当将购房人通过POS机等方式支付的购房款全部直接存入预售资金监控账户，不得以其他任何形式或账户违规收存预售资金。

银行业金融机构受理购房人申请住房按揭贷款时，应审核首付款足额缴存至预售资金监控账户的凭证，在签订的房屋抵押合同中明确预售资金监控账户、监管账户信息，明确约定将住房按揭贷款直接发放至预售资金监控账户，并按要求办理房屋抵押合同网签备案。

房地产开发企业按规定在办理新建商品房买卖合同网签备案时，柳州市房产交易所应核验该商品房购房款存入预售资金监控账户的信息。付款方式为一次性、分期、其他方式购买商品房的，每套房屋入账金额与新建商品房买卖合同约定入账金额相匹配时，方能办理该套新建商品房买卖合同网签备案；付款方式为按揭贷款购买商品房的，每套房屋入账金额与新建商品房买卖合同约定首付金额相匹配时，并按要求办理房屋抵押合同网签申请，方能办理该套新建商品房买卖合同及抵押合同网签备案。

第十一条 监管银行需认真做好预售资金流水审核，对不明资金进账，要及时进行清理清退，监管账户只允许接收预售资金监控账户自动分配转入的购房款项。存入预售资金监控账户的购房款项，应附对应“一房一码”，监控系统自动分配当天完成转入对应项目监管账户，对不明入账款项当天系统原路退回。

第十二条 房地产开发企业预售新建商品房时，应当在商品房买卖合同中注明用于收存购房款的预售资金监控账户信息，并与购房人约定将定金及其他购房款直接存入预售资金监控账户。

第十三条 购房人申请办理购房贷款的，房地产开发企业、购房人、银行业金融机构有关按揭协议应当作出明确约定，银行业金融机构及公积金管理中心应当将按揭贷款直接划转至预售资金监控账户。

1. 购房人退房的，由房地产开发企业直接申请退款，经柳州市房产交易所审核，其已收存入监管账户的购房款直接退付购房人。

**第四章  预售资金的使用**

第十五条 监管账户累计收存的预售资金超过监管额度的，对超出监管额度的资金，房地产开发企业可根据企业需要，通过监管系统提出使用申请，监管银行收到系统划转指令即可办理资金划转业务。

第十六条 监管额度内的预售资金原则上用于项目的工程建设，在确保项目交付的基础上，可根据经济形势需要，经监管部门审批调整使用。监管账户累计收存的预售资金未达到监管额度时，因工程建设需要，房地产开发企业可以按照监管额度构成情况和资金使用优先级别申请使用监管额度内资金，应优先保障农民工工资和项目建设其他直接费用。

第十七条 房地产开发企业申请使用监管额度内的有关资金的，应按照《三方监管协议》相关约定，通过监管系统提出资金使用申请，柳州市房产交易所自受理使用申请之日起，3个工作日内完成相关资料审核，对于符合条件的，柳州市房产交易所通过监管系统向监管银行发送划转指令，监管银行按指令直接划转至指定账户。

房地产开发企业申请使用监管额度内资金，应通过监管系统提交以下材料：

1. 使用监管额度资金申请；
2. 对应的形象进度证明材料；
3. 施工总包单位或者相关分项工程施工单位的工程款支付账户、金额、用途说明；
4. 达到形象进度应当支付的农民工工资账户、金额、用途说明；
5. 其他应当提交的证明材料。

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，应按照监管额度构成和资金使用优先级别用于包括项目建设必须的工程勘察、设计、测绘、建筑材料、设备和施工进度款、工程装饰装修、绿化、消防等相关支出。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，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。

第十八条 房地产开发企业申请使用监管额度内的预售资金，应满足相应的工程建设进度要求，首次拨付节点不得早于地下结构完成，建筑物主体结构封顶前使用比例不超过监管额度的70%，最后拨付节点为房屋所有权首次登记,且使用后的余额应满足以下要求：

（一）完成建设工程竣工验收备案前，监管账户内资金余额应当不低于监管额度的5%；

（二）完成该预售项目房屋所有权首次登记前，监管账户内资金余额应当不低于监管额度的2%；

（三）完成该预售项目房屋所有权首次登记后，可以申请解除商品房预售资金监管。

1. 重点监管项目是指预售商品房项目因销售不畅等原因，监管账户内的资金未达到监管额度，且工程形象进度及账户余额不满足规定要求，或者出现重大经营性风险、可能引发重大矛盾纠纷的项目，柳州市房产交易所在监管平台予以标注，并推送监管银行。列为重点监管项目期间，该项目所有预售资金全额监管。房地产开发企业申请后，按照监管额度构成和资金使用优先级别，由柳州市房产交易所对每一笔资金使用用途进行核查，审核通过后，受理资金使用申请，发送资金划转指令到监管银行划款。该项目风险隐患消除后，可取消对该项目的重点监管，其预售资金使用按照本办法第十六条、第十七条、第十八条的相关规定执行。
2. 房地产开发企业开发的预售商品房项目中涉及配建安置房屋的，安置房建设完成交付前，项目整体列为重点监管项目，监管账户内资金应优先用于该项目预售商品房建设。项目内安置房建设全部完成并交付后，可取消对该项目的重点监管，其预售资金使用按照本办法第十六条、第十七条、第十八条的相关规定执行。

第二十一条 除本细则第十九条规定外，预售商品房有下列情形之一的，柳州市房产交易所自受理房地产开发企业申请之日起3个工作日内，通过监管系统出具不予使用意见并说明理由：

1. 监管额度内资金使用进度与工程建设进度不匹配的；
2. 监管账户内资金余额未达到相应节点留存余额要求，房地产开发企业申请用于非工程建设款项的；
3. 房地产开发企业弄虚作假，虚报相关材料及数据的；
4. 房地产开发企业违反中央、自治区、我市预售资金监管相关规定且未按要求整改到位的。

**第五章  监督管理**

第二十二条 市住房城乡建设局与人民银行柳州市中心支行、柳州银保监分局建立联动工作机制，按照预售资金监管职责对房地产开发企业、银行业金融机构在预售资金监管方面进行监督指导，发现房地产开发企业抽逃、挪用预售资金以及银行业金融机构违规扣划、截留预售资金等违法违规行为的，依法依规严肃处理。

第二十三条 柳州市房产交易所、监管银行、房地产开发企业应加强监管平台预警指标处置工作，确保专人专岗，及时核查预警事项，限期在监管系统上反馈核查结果。

第二十四条 市住房城乡建设局对商品房项目预售资金的监管额度测算和预售资金收存、使用等情况开展随机监督抽查，并对存在以下情形的商品房项目实施重点监督检查：

（一）监控系统发出预警信息的商品房项目；

（二）涉及多次聚众上访、重大经济纠纷等引发社会矛盾、涉稳风险问题的预售商品房项目及其关联企业建设的其他预售商品房项目；

（三）其他根据监管需要进行重点检查的预售商品房项目。

柳州市房产交易所受市住房城乡建设局委托，协助开展商品房项目预售资金监管的抽查和重点检查工作，核查监管项目的资金异动情况，对存在风险的项目及时启动预警机制。

监管银行、按揭贷款银行、住房公积金管理机构应依法予以配合。

第二十五条 房地产开发企业有下列情形之一的，由市住房城乡建设局责令其限期整改，整改期间暂停该项目商品房预（现）售和商品房网签备案系统使用权限，视情节予以通报等处理：

（一）未按规定收存、使用预售资金；

（二）提供虚假材料申请使用预售资金；

（三）其他违反预售资金监管规定的行为。

情节严重且逾期未整改到位的，实施联动处置，按照相关规定抄送企业总部、暂停其在全市所有商品房项目的预（现）售、商品房网签备案系统使用权限。涉及违反相关法律法规的，依法依规严肃处理。

第二十六条 监管银行要严格按照《三方监管协议》做好监管账户监控，定期与柳州市房产交易所进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止划转，并立即告知柳州市房产交易所。

监管银行对于未经柳州市房产交易所审核的资金使用申请，不予办理监管额度内资金使用、划转手续。监管银行违反《三方监管协议》，未经柳州市房产交易所核实同意，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并依照《三方监管协议》条款进行处理；情节严重的，除承担相应违约责任外，市住房城乡建设局予以公开通报，并抄送人民银行柳州市中心支行、柳州银保监分局。

第二十七条 银行业金融机构有下列情形之一的，从违规事实确认之日起3年内不得在本市开展预售资金监管业务，市住房城乡建设局不与其签订《柳州市新建商品房预售资金监管金融委托协议》和《三方监管协议》，同时市住房城乡建设局将其违规事项抄送人民银行柳州市中心支行、柳州银保监分局：

1. 按揭贷款银行未以资金缴存入预售资金监控账户凭证作为首付款缴存依据，未办理房屋抵押合同网签备案，未按规定将购房人的按揭贷款、住房公积金贷款发放至预售资金监控账户，且不配合整改的；
2. 非监管银行的银行业金融机构接到柳州市房产交易所等反映房地产开发企业将购房款违规收存至该行账户后，不配合划转或追缴资金至预售资金监控账户的。

第二十八条 勘察、设计、施工等有关单位提供虚假材料或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用预售资金的，由市住房城乡建设局责令其限期改正，对逾期未整改到位的，视情节按规定从严从重处理；构成犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

第二十九条 相关部门及银行工作人员在预售资金监管、预售资金收存、使用过程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、泄露工作秘密的，依法给予处理；构成犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

**第六章  附则**

第三十条 本细则具体适用中的问题，由市住房城乡建设局进行解释。

第三十一条 本细则自2022年10月28日起施行。《柳州市新建商品房预售资金监管使用办法》（柳建规〔2019〕5号）同时废止，现有规定与本细则规定不一致的，以本细则为准。国家、自治区有新规定的，按新规定执行。

公开方式：主动公开