

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局文件

陕西咸规建发〔2020〕4号

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局 关于印发《西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）》的通知

空港新城规划住建局、沣东新城规划建设局、秦汉新城自然资源局、沣西新城住房保障局、泾河新城规划住建局，能源办规划及建设环保部，西安住房公积金管理中心西咸新区分中心，各资金监管银行，各有关单位：

我局制定《西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）》，已经新区管委会审议同意，现印发你们，请抓好贯彻落实。

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局

2020年3月5日



西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范新区商品房预售资金监督管理，维护商品房交易当事人合法权益，促进房地产市场健康有序发展，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》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建设部令第131号）及《关于加强商品房预售资金二手房交易资金监管的通知》（陕建发〔2016〕107号）等法律法规政策规定，结合新区实际，制定本办法。

第二条 西咸新区范围内经预售许可的商品房开发项目，预售资金的交存、支出、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 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》预销售商品房时，购房人按照合同约定支付给房地产开发企业的全部购房款（包括定金、首付款、购房贷款、分期付款、一次性付款及其他形式的房款）。

第四条 商品房预售资金监管遵循政府部门指导监督、银行监管，专款专户、专款专用、封闭管理的原则，优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款、缴

纳法定税费等与本工程相关的费用。

第五条 新区住建部门负责新区商品房预售资金监管工作的指导监督，组织相关信息系统建设，制定《商品房预售资金监管协议》示范文本，负责《商品房预售资金监管协议》的备案、变更及撤销，统筹实施预售资金监管工作；各新城住建部门负责预售资金交存、使用情况监控等日常工作；新区、新城住建部门依法查处商品房预售资金监管活动中的违法违规行为。

第六条 承担商品房预售资金监管业务的商业银行（以下称：监管银行）负责商品房预售资金支出、使用等活动的监管。具体负责监管账户的开设、撤销，预售资金的收存及拨付；每日向新区住建部门报送预售资金收支情况，及时报告发现的违规收取、支出、使用预售资金等行为。

监管银行应当具备预售资金结算系统与商品房预售资金监管系统挂接联网，交存、支出资金信息实时交互共享；专业团队管理、预售资金交存途径通畅等条件。

第七条 西安住房公积金管理中心西咸新区分中心负责对受委托银行公积金贷款发放及结算情况进行监督管理。

第八条 商品房预售资金实行全额、全程监管，并对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管，重点监管资金额度为商品房开发项目达到竣工交付条件，取得《建筑工程竣工验收备案表》所需工程建设资金总额的 1.2 倍。

工程建设资金总额由监管银行根据商品房开发项目工程预算清册、中标文件等资料，结合建设成本等实际情况进行综合测算后确定。

超出重点监管额度部分的资金，房地产开发企业可以向监管银行申请转出使用。

第九条 商品房预售资金应全部存入专用监管账户，由监管银行进行监管，房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人购房款。

第十条 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后止。

第二章 专用账户的设立及监管协议的签订

第十一条 商品房预售资金监管专用账户由开发企业在新区已备案的监管银行分行指定的支行开设预售资金监管账户，专项用于归集购房人支付给房地产开发企业的购房款。

第十二条 商品房预售资金监管账户标准名称为：开发企业名称加“预售资金监管专户”字样。监管账户不得支取现金、不得开设网银转账等非柜台支付功能、严禁归集其他性质的资金。

第十三条 房地产开发企业申请商品房开发项目预售许可前，应按照申请预售许可批次及开发项目楼幢范围，与监

管银行、工程监理签订三方《商品房预售资金监管协议》。房地产开发企业取得商品房预售许可后，应在售楼场所公示预售资金监管协议。

第十四条 签订《商品房预售资金监管协议》前，房地产开发企业应向监管银行提供以下资料：

（一）工程形象进度表；

（二）监管项目工程预算清册、建设施工及工程监理招投标文件及中标通知书；

（三）商品房预售资金使用计划；

（四）施工合同及建筑材料、设备购销合同；

（五）其它必要材料。

第十五条 一个商品房预售许可申请只能选择一家监管银行，对应一个监管账户进行监管，确定后原则上不得进行变更。

第十六条 商品房开发项目尚未销售的，房地产开发企业可以申请变更监管银行。变更监管银行的，开发企业应与监管银行协商一致后，撤销原监管协议，并另行选定监管银行签订监管协议，履行备案。变更期间，监管项目不得销售。申请变更时，应当提交以下资料：

（一）预售资金监管银行变更申请书；

（二）解除原监管协议的证明文件；

（三）新签订的监管协议；

(四) 经办人身份证明及委托书。

第三章 商品房预售资金的收存

第十七条 商品房预售资金由购房人按照《商品房预售许可证》上注明的监管账户信息及商品房买卖合同约定，通过监管银行交存监管账户。

购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由贷款银行或公积金管理部门委托银行在贷款发放后直接划转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

第十八条 房地产开发企业申请《商品房买卖合同（预售）》备案时，商品房预售资金（不含待发放的按揭贷款或分期付款首期款以外的购房款）应已交存至监管账户。

第十九条 监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况。对明显超出一般贷款发放期限的，要及时向新区、新城住建部门反馈异常情况。

第四章 商品房预售资金的使用

第二十条 商品房预售资金使用计划应根据工程施工计划及施工合同所约定的付款时点制定，并按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等节点设定。

预售资金监管账户额度达到重点监管资金额度要求后，完成主体结构验收的，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的 50%；完成竣工验收的，累计申请使用资金额度

不得超过重点监管资金的 80%；完成竣工验收备案，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金的 90%；完成不动产首次登记，可以申请提取剩余的重点监管资金。

第二十一条 房地产开发企业申请使用商品房预售资金，原则上应根据预售资金使用计划所确定的资金使用时点向监管银行提交书面申请。

监管银行与项目开发贷款银行为同一家银行时，监管银行不得将重点监管资金用于偿还项目开发贷款。

第二十二条 房地产开发企业申请使用预售资金，应根据用款事项向监管银行提供以下资料：

（一）商品房预售资金使用申请书；

（二）用于支付工程款的，提供工程建设合同及工程监理机构出具的施工进度证明；

（三）用于支付工程建设必须的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；

（四）用于支付工程监理或其他行政事业性收费的，提供合同或缴费通知；

（五）其它必要材料。

首次拨款后，再次申请拨款应当提交上次申请用款事项的收款票据。

第二十三条 监管银行受理房地产开发企业使用预售资金申请后，应结合工程建设等实际情况严格审核，并现场复

核施工进度，符合要求的，自申请之日起2个工作日内予以拨付。

第二十四条 有下列情况之一的，监管银行不得拨付使用商品房预售资金：

- （一）已拔付款项未专款专用的；
- （二）申请资金超出用款额度的；
- （三）收款单位、用途等内容与合同不符的；
- （四）住建部门要求暂停或限制监管资金拨付的。

第二十五条 有下列情形之一的，新区、新城住建部门可以暂停房地产开发企业专用账户的资金支取，督促房地产开发企业尽快改正，协调相关部门监督专用账户内资金使用。

- （一）预售项目发生质量事故的；
- （二）预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；
- （三）房地产开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设的；
- （四）住建部门认为的其它情形。

第二十六条 监管银行根据房地产开发企业申请，审核同意拨付的商品房预售资金，应直接划转给与开发企业签订合同的相关当事人或相关单位。

第二十七条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖

合同，需退还已交纳预售资金的，若监管账户累计进账金额未达到重点监管资金额度，由房地产开发企业先行结算退款，再由监管银行审核后从监管账户中退回相应购房款至开发企业账户；若监管账户累计进账金额超过重点监管资金额度，由开发企业自行结算退款，不在监管账户中另行列支。

第二十八条 专用账户内资金未达到剩余工程建设节点用款额度时，房地产开发企业因支付农民工工资困难，存在社会矛盾风险隐患，确需使用预售资金支付相应费用的，可向新城住建和劳动监察部门提出书面用款申请，经新城住建和劳动监察部门审核同意后，可启动应急用款方式支付资金。新城住建和劳动监察部门应监督该项目资金使用。

第五章 监管账户的撤销

第二十九条 开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后，房地产开发企业向监管银行申请解除商品房预售资金监管，监管银行核实后，开发企业、监管银行、工程监理三方解除监管协议，撤销监管协议备案。

第六章 监督与管理

第三十条 各新城住建部门应做好日常指导、监督工作，建立预售项目巡查制度，发现项目预售资金出入账存在问题，应按照规定严肃查处，发现监管银行违规的，应将相关情况报送新区住建部门。

第三十一条 房地产开发企业存在未按规定使用商品房预售资金；直接收取购房人定金及其他购房款；骗取、截留商品房预售资金等违规行为的，由新区或新城住建部门依法严肃查处，责令限期整改，暂停网签销售及监管资金拨付，并将其违规行为记入企业诚信档案，移交银行主管部门记入信贷征信系统。

第三十二条 监管银行违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，存在测算工程造价过低，擅自拨付资金，未规范传输数据，未及时报送房地产开发企业违规收存预售资金行为，或存在其它违规行为的，由新区住建部门撤销其监管资格，通报金融主管部门严肃查处；造成监管项目不能顺利交付的，依照监管协议依法承担连带赔偿责任，以保障工程项目完成建设交付。

第三十三条 购房贷款发放商业银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将发放的贷款资金直接划转监管账户的，承担商品房预售资金监管业务的，撤销监管资格，未开展预售资金监管业务的，三年内严禁准入；西安住房公积金管理中心西咸新区分中心暂停其公积金委托贷款业务；银行主管部门应按照规定进行查处；西咸新区住建部门暂停其它相关业务并通报金融主管部门予以严肃处理；造成损失的，还应承担相应法律责任。

第三十四条 施工单位、工程监理提供虚假证明或采取

其它方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由新区、新城建设主管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为计入企业信用信息系统，并向社会公示。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十五条 针对有特殊约定或承诺的项目，预售资金监管还应执行相关特殊约定或承诺要求。

第三十六条 本办法自印发之日起执行。有效期 5 年。

附件 1:

西咸新区商品房预售资金 监管协议书

(示范文本)

甲方: _____ (监管银行)

地址: _____

乙方: _____ (房地产开发企业)

地址: _____

丙方: _____ (工程监理单位)

地址: _____

为维护商品房交易当事人的合法权益,保证商品房项目建设顺利实施,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《西咸新区商品房预售资金监督管理办法(试行)》以及其他有关法律法规、政策文件规定,经甲、乙、丙三方充分协商,在平等、自愿的基础上,就乙方开发建设并拟进行预售商品房项目的预售资金监管事宜取得一致意见,特订立本协议。

一、乙方开发建设的_____项目,坐落于_____,土地证证号:_____,该项目_____号(幢)楼作为本协议的监管项目,监

管项目总建筑面积为_____平方米，经甲方核算，其工程建设资金总额为_____万元，重点监管资金额度为_____万元。

二、监管项目预售资金的收存、拨付和使用均应遵守上述相关法律、法规、文件及本协议。

三、甲方应严格履行造价测算、账户管理、资金收存、资金划拨等监管义务，向乙方与购房人提供安全、优质、高效的金融服务，并积极为乙方协调处理本协议履行期间出现的相关问题。

乙方自愿依照本协议约定的条款，接受甲方对商品房预售资金的监督管理，切实保障购房人的合法权益，并按照《商品房买卖合同》约定的时间和要求，将竣工验收合格的商品房交付给购房人。

四、乙方在甲方开设商品房预售资金监管账户（下称：监管账户）。

监管账户户名：_____

监管账号：_____

商品房预售的购房款（包括定金、首付款、分期付款、一次性付款等）由购房人直接存入监管账户，房地产开发企业不得擅自收存；各银行机构发放的按揭贷款、住房公积金贷款必须直接划入上述资金账户内，不得直接支付给乙方或者挪作他用。

该账户的使用范围仅限本监管项目及其它使用该账户作为监管账户的监管项目预售资金的收存、拨付和使用；该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押、担保，不得作为保证金账户及办理其他业务。

五、对产生的不明入账款项，甲方应与资金发起银行核实资金来源后，在监管系统（监管系统是指由西咸新区住建部门用于预售资金监管业务的网络平台）中将该笔资金确认到对应的交存单号下；对于无法核实资金来源的，甲方应将该笔资金原路退回。

甲方应保证监管账户信息与监管系统信息实时同步，监管账户实际余额等信息与监管系统显示信息不符时，甲方应当积极查找原因，纠正误差情况，调整差错期间，监管账户暂停拨付。

预售资金监管系统提供的账户信息只作参考之用，监管账户余额、发生额以甲方出具的凭证为准。

甲方与乙方项目开发贷款银行为同一家银行时，甲方不得将重点监管资金用于偿还乙方项目开发贷款。

六、乙方可以通过预售资金监管系统申请提取重点监管资金（重点监管资金是指由监管银行根据商品房项目开发建设成本进行专业测算，综合确定的工程建设资金总额的1.2倍资金）以外的资金。乙方应根据《西咸新区商品房预售资

金监督管理办法（试行）》的要求提供相应证明材料，并按照施工进度和资金使用节点申请提取重点监管资金，用于支付建筑安装、配套建设等费用。乙方申请符合要求的，甲方应自申请之日起2个工作日内予以拨付。

监管资金按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等环节设置资金使用节点。

七、丙方应在每月月末向乙方出具工程实际进度或已完成投资额证明。如乙方提出申请，丙方应在三个工作日内为乙方出具工程实际进度或者完成投资额证明。

八、甲方根据乙方申请，同意拨付的商品房预售资金，应直接划转给与乙方签订合同的相关当事人或相关单位。

九、乙方与购房人解除商品房买卖合同，需退还已交纳预售资金的，若监管账户累计进账金额未达到重点监管资金额度，由乙方先行结算退款，再由甲方审核后从监管账户中退回相应购房款至乙方账户；若监管账户累计进账金额超过重点监管资金额度，由乙方自行结算退款，不在监管账户中另行列支。

十、甲方应每日定时报送预售资金收支情况及相关证明材料供西咸新区及各新城住建部门核查。

十一、乙方向甲方承诺所提供的资金监管相关资料真实准确。甲方承担乙方提供资料的审核责任，审核乙方提供材料的合规性及真实性。由于乙、丙方提供资料不真实造成拨

付资金错误或延误的，甲、乙、丙三方应承担相关法律和经济责任。

十二、因甲方违反本协议约定的资金监管义务，测算工程造价过低，擅自拨付资金，或存在其它违规行为致使本监管项目无法正常建设给购房人造成损失的，甲方与乙方应当承担连带赔偿责任，以保证监管项目顺利完工交付。

十三、甲方不得从监管账户中扣除管理费、划款手续费等银行收费，但可在监管账户孳息、账户管理费、划款手续费等方面提供相应的优惠措施。

十四、因履行本协议发生争议，三方协商解决。协商不成的，依法可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十五、本协议自三方法定代表人签字并加盖公章之日起生效，至本监管项目办理不动产首次登记解除资金监管时终止。本协议一式五份，三方各执一份，另两份报西咸新区和新城住建部门备案，具有同等法律效力。

十六、本协议未尽事宜，经三方协商一致，可签订补充协议。补充协议同本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（公章）： 乙方（公章）： 丙方（公章）：

法定代表人： 法定代表人： 法定代表人：

签章： 签章： 签章：

年 月 日 年 月 日 年 月 日

附件 2:

商业与住宅关联项目预售资金监督管理实施细则

第一条 为规范商业与住宅关联项目预售资金监督管理，保障商业项目建设进度，按照《西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）》规定，结合新区实际，制定本细则。

第二条 西咸新区范围内按照《土地出让合同》约定，已递交“商业与住宅关联项目建设监管承诺书”的住宅项目预售资金支出、使用及监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称商业与住宅关联项目，是指商业用地配套有住宅用地，并要求商业用地与住宅用地同步设计、同步建设、同步交付的项目。

第四条 关联的住宅项目达到预售条件后，不受商业项目建设进度影响，按照商品房预售许可程序核发住宅项目预售许可，同步函告该楼幢商品房预售资金监管银行，在严格落实《西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）》要求下，还应执行以下规定：

（一）要求监管银行对涉及住宅项目对应楼幢全部预售资金（包括定金、首付款、购房贷款、分期付款、一次性付款及其他形式的房款）进行限制，每周报送账户信息；

(二) 被限制的预售资金支出前应向新区住建部门申请，经同意后监管银行方可拨付相应款项。

第五条 商业项目达到承诺进度后，房地产开发企业申请解除住宅项目对应楼幢重点监管资金（重点监管资金是指由监管银行根据商品房项目开发建设成本进行专业测算，综合确定的工程建设资金总额的 1.2 倍资金）以外的预售资金限制，住建部门审核后，函告监管银行撤销预售资金限制。

第六条 房地产开发企业及监管银行违反或未按承诺约定交存、监管限制资金，由新区或新城住建部门依相关规定严肃查处。

附件 3:

西咸新区商品房预售资金监管账户变更申请表

开发企业名称	
项目名称	
商品房预售许可证号	
商品房预售许可证对应栋号	
变更前监管银行	
变更前预售款监管账户名称	
变更前预售款监管账户账号	
变更后监管银行	
变更后预售款监管账户名称	
变更后预售款监管账户账号	
<p>本项目因_____原因，现申请变更商品房预售资金的监管账户。</p> <p>负责人：_____ 开发企业（盖章）</p> <p>_____年 月 日</p>	
<p>我行同意该项目变更商品房预售资金的监管账户。该商品房预售资金监管账户累计进账_____元，截止到目前为止余额为_____元，我行承诺将该商品房预售资金监管账户的余额转入新的商品房预售资金监管账户。</p> <p>负责人：_____ 监管银行（盖章）</p> <p>_____年 月 日</p>	
监管部门意见	<p>经办人：_____ 负责人：_____</p> <p>_____年 月 日</p>

抄送：西咸新区改革创新发展局。

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局

2020年3月5日印发
