

**威海市住房和城乡建设局
中国人民银行威海市中心支行
中国银行保险监督管理委员会威海监管分局
关于印发《威海市商品房预售资金监管办法》
的通知**

住建通字〔2022〕40号

各区市住房和城乡建设局，人民银行各支行，银保监分局各监管组，各商业银行，各房地产开发企业，各有关单位：

为进一步加强商品房预售资金监管，保障房屋交易安全，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场良性循环和健康发展，威海市住房和城乡建设局、中国人民银行威海市中心支行、中国银行保险监督管理委员会威海监管分局依据有关法律、法规、规章和政策性文件，研究制定了《威海市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局 中国人民银行威海市中心支行

中国银行保险监督管理委员会威海监管分局

2022年5月27日

威海市商品房预售资金监管办法

第一条 为进一步加强商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规及相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市行政区域内商品房预售资金的收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金包含购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等。

第三条 威海市住房和城乡建设局是商品房预售资金监管主管部门，组织和指导全市商品房预售资金监管工作，具体负责环翠区、高技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区范围内的商品房预售资金监管日常工作。

文登区、荣成市、乳山市、南海新区住房和城乡建设主管部门负责组织开展本辖区范围内商品房预售资金监管工作。

人民银行分支机构负责指导商业银行做好商品房预售资金监管账户管理工作。

银保监部门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。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自开发建设单位取得《商品房预售许可证》之日起，至完成商品房所有权首次登记之日止。

第六条 住房城乡建设部门应当会同人民银行分支机构、银保监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，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。住房城乡建设部门应对中标的商业银行通过部门门户网站予以公示。

商业银行与住房城乡建设部门签订《商品房预售资金监管金融服务协议》，成为商品房预售资金监管合作银行（以下简称“监管银行”）。

第七条 在申请商品房预售许可前，房地产开发企业应当从公示监管银行名录中选择监管银行，开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）。

住房城乡建设部门、监管银行、房地产开发企业三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。

《监管协议》应当包括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。

第八条 房地产开发企业应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明监管账号，并在商品房销售现场显著位置公示。

房地产开发企业需要变更监管账户企业名称、项目名称、监管银行、监管账号等相关信息的，应当向住房城乡建设部门提出申请。

第九条 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》约定的收款账户应为监管账户。

房地产开发企业与贷款银行签订的按揭贷款合作协议中，约定的结算账户应为监管账户。

贷款银行与购房人签订的借款合同中，约定发放贷款的存入账户应为监管账户。

第十条 房地产开发企业应当向购房人出具《商品房预售资金监管收存通知单》，购房人凭《商品房预售资金监管收存通知单》将商品房预售资金存入监管账户。

商品房预售资金应当全部直接存入项目对应的预售资金监管账户。房地产开发企业和承销机构不得使用非监管账户收存预售资金，取得商品房预售许可前，不得出售或以认购、认筹、预定、排号、售卡、入会等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金、会员费等费用。

第十一条 按揭贷款（含商业按揭贷款和公积金贷款）购房

的，购房人按合同约定的首付款存入监管账户后，可办理预售合同网签备案。

非按揭贷款购房的，首次存入监管账户的购房款不应低于购房合同总价的 25%。

第十二条 监管银行收到购房人交存和贷款银行转入的购房款后，应当实时将相关信息通过商品房预售资金监管系统反馈至住房城乡建设部门。

在监管银行办理按揭贷款的，监管银行应当自放贷后 1 个工作日内，将按揭贷款存入监管账户。在非监管银行办理按揭贷款后，非监管银行应当自放贷后 2 个工作日内，将按揭贷款存入监管账户。

第十三条 房地产开发企业、监管银行应当定期向住房城乡建设部门报送商品房预售项目的销售情况、预售资金收存和支取情况、对账单及相关报表。报送的资料应真实、准确、完整、及时。

第十四条 商品房预售资金监管标准，按每平方米建筑安装工程造价的 1.2 倍执行。实行商品住宅装修的，装修费用计入预售资金监管，按每平方米装修费用的 0.5 倍执行。建筑安装工程造价由住房城乡建设部门按有关规定确定。

商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品房建筑面积与商品房预售资金监管标准的乘积。

第十五条 商品房预售资金监管按工程建设进度分为 5 个控制节点，每个节点对应监管资金留存比例：

（一）建成层数达到地上规划总层数一半，监管资金留存比例为 70%；

（二）主体结构封顶，留存比例为 35%；

（三）装修启动，留存比例 25%；

（四）单体竣工验收合格，留存比例为 15%；

（五）完成商品房所有权首次登记，监管终止。

第十六条 监管账户资金超出监管额度部分，房地产开发企业可按规定提取使用。提取资金应当优先用于商品房预售项目建设。

第十七条 房地产开发企业申请使用监管额度以内的资金，应当按本办法第十五条规定的控制节点提出申请，监管账户余额不得低于规定的留存比例。

申请时，房地产开发企业应提交以下材料：

（一）用款申请；

（二）授权委托书及受托人身份证复印件；

（三）商品房预售资金支付明细表；

（四）房地产开发企业已向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等施工安装单位拨付款项的，提供付款证明；房地产开发企业拟向上述单位拨付款项的，提供对方指

定的银行账户。

（五）其他有关文件材料。

第十八条 在主体结构封顶控制节点前，房地产开发企业可以凭监管银行按规定出具的保函抵顶商品房预售监管资金，但不得高于监管额度的 30%。保函有效期不得短于所保监管项目完成商品房所有权首次登记之日。

第十九条 住房城乡建设部门应当自收到房地产开发企业申请之日起 5 个工作日内完成现场查勘及审核。符合条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知单》，监管银行收到住房城乡建设部门盖章确认的《商品房预售监管资金拨付通知单》后，核对商品房预售资金监管系统的相关信息，2 个工作日内完成资金拨付。不符合条件的，应当告知企业不予同意的理由。

第二十条 住房城乡建设部门应用房地产开发企业信用评价结果以及装配式建筑设计标准要求对监管资金留存比例进行调整。

第二十一条 房地产开发企业完成预售项目商品房所有权首次登记的，持《商品房预售资金终止监管申请表》、授权委托书及受托人身份证复印件、商品房所有权首次登记证明等资料，向住房城乡建设部门申请办理终止商品房预售资金监管手续。

经审核符合终止商品房预售资金监管条件的，住房城乡建设部门出具《商品房预售资金监管终止核准单》。监管银行收到住

房城乡建设部门出具的《商品房预售资金监管终止核准单》后，经核对后终止监管。

第二十二条 住房城乡建设部门以及人民银行分支机构、银保监部门对预售资金监管工作进行监督，发现违法违规行为的，及时进行处理。

第二十三条 房地产开发企业有下列行为的，由住房城乡建设部门责令限期整改，违规信息记入房地产开发企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，并依法予以行政处罚：

- （一）违反规定直接收取商品房预售资金的；
- （二）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （三）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （四）未按规定使用商品房预售资金的；
- （五）提供虚假资料的；

整改期间，暂停该项目后续工程预售许可发放，暂停其预售监管资金拨付和网签备案工作。逾期未改或整改不到位的，暂停该企业所有项目预售许可证发放，暂停其所有项目预售监管资金拨付和网签备案工作并记入企业信用档案，在“双随机、一公开”检查中，对相关企业提高抽查比例。

第二十四条 施工、监理等单位提供虚假资料或利用其他手段协助房地产开发企业欺骗调整商品房预售资金监管留存比例、

骗取监管资金的，依法追究相关责任。

第二十五条 监管银行有下列行为之一的，由住房城乡建设部门按照商品房预售资金监管金融服务协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报威海银保监分局、人民银行威海中心支行：

- （一）未按规定将商品房预售资金存入监管账户的；
- （二）未经住房城乡建设部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- （四）其他违反本办法或商品房预售资金监管金融服务协议、商品房预售资金监管协议的行为。

第二十六条 本办法自 2022 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。