

石家庄市住房和城乡建设局文件



石住建规〔2022〕1号

石家庄市住房和城乡建设局 关于印发《石家庄市新建商品房预售资金监管 办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，各相关金融机构、房地产开发企业：

为贯彻落实石家庄市人民政府办公室《关于进一步加强房地产开发经营监督管理的实施意见》（石政办函〔2021〕-37号）有关要求，加强新建商品房预售资金监管工作，我局对原《石家

《石家庄市新建商品房预售资金监管办法》（石住建规〔2020〕2号）进行了修订，现印发给你们，请认真贯彻执行。

石家庄市住房和城乡建设局

2022年1月27日

（此件主动公开）

石家庄市新建商品房预售资金监管办法

第一条 为促进房地产市场平稳健康发展,保护购房人的合法权益,规范新建商品房预售资金监督管理,保障工程建设顺利完成,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》、石家庄市人民政府办公室《关于治理房地产开发领域违法建设建立健全长效机制的实施意见》等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本市范围内取得《商品房预售许可证》的项目实施资金监管适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设局负责对各县(市、区)新建商品房预售资金监管工作的指导监督。各县(市、区)住房和城乡建设部门是新建商品房预售资金的监督管理机构(以下简称监管机构),负责本区域内新建商品房预售资金的日常监督管理工作。

第四条 监管机构应当使用全市统一的房地产交易资金监管信息系统并建立相应的管理制度,对新建商品房预售监管资金的缴存、支取进行监督管理。

第五条 新建商品房预售资金监管期限,自项目核发《商品房预售许可证》开始,至项目取得《建设工程竣工验收备案证》止。

第六条 本市范围内从事新建商品房预售资金监管业务的商业银行应满足预售资金监管系统的技术要求，市级分行与市住房和城乡建设局签订《新建商品房预售资金监管合作协议》，确定从事预售资金监管业务的监管银行。市住房和城乡建设局每年在官方网站对监管银行进行公示，未经公示的商业银行不得从事预售资金监管业务。

第七条 房地产开发企业可自主选择经公示后的监管银行，与监管机构和监管银行三方共同签订新建商品房预售资金监管协议（以下简称监管协议），按照一个预售许可证对应一个账户的原则在监管银行开立专用账户。各金融机构不得为开发企业设立除监管账户以外的其他收存预售资金账户。监管账户不可支取现金，不得办理查询以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户。

商品房预售许可证应载明预售资金监管银行及账号。

第八条 签订监管协议时，房地产开发企业应提供以下材料：

- （一）石家庄市新建商品房预售资金监管申请书；
- （二）营业执照；
- （三）法定代表人身份证；
- （四）委托代理人授权委托书和身份证；
- （五）国有建设用地使用权出让合同；

(六)属于被动式超低能耗建筑、装配式建筑的，应提供相应证明材料。

监管银行应提供下列材料：

- (一)营业执照；
- (二)法定代表人或负责人身份证；
- (三)中华人民共和国金融许可证；
- (四)委托代理人授权委托书和身份证。

第九条 房地产开发企业应将监管银行及监管账号在售楼场所进行公示。购房人应将预订款、首付款等款项存入监管账户，贷款银行应将按揭贷款全部存入监管账户。开发企业、监管银行应在销售现场提供与监管账户相关联的POS机等必要协助，方便购房人缴存购房款。

第十条 项目取得预售许可的工程节点至竣工验收备案期间的工程建设投入为项目重点监管资金，其余为非重点监管资金。重点监管资金必须用于本项目工程建设，保障工程顺利建成。非重点监管资金优先用于本项目工程建设，可偿还项目贷款及房地产开发企业正常经营性支出。

项目重点监管资金总额应在商品房预售监管协议中予以载明。房地产开发企业应保证在取得《商品房预售许可证》后2个月内通过预售房款或自有资金打入监管账户，确保监管账户余额达到重点监管资金总额要求。逾期未达到重点监管资金总额要求的，监管机构应将该项目纳入重点监管范围，责令房地产开发企

业限期完成整改,或提请住房和城乡建设部门暂停其对应预售许可证范围的网签业务。

项目重点监管资金缴存标准由市、县住房和城乡建设局定期调整公布。

第十一条 房地产开发企业申请使用商品房预售重点监管资金,应当按照工程建设进度控制节点向监管机构提出用款申请(1个预售许可证含多幢房屋的,工程建设进度控制节点按其中进度最低的实际节点计算),并不得突破规定的重点监管资金缴存标准。房地产开发企业应当提交以下资料,并对材料的真实性负责:

- (一) 企业用款申请表;
- (二) 工程建设进度相关证明材料及影像资料;
- (三) 授权委托书及受托人身份证复印件;
- (四) 需要提供的其他材料。

监管机构应及时审核提交资料、勘验现场并留取影像资料,符合支取条件的,应当在2个工作日内办理。

监管银行依据监管机构的审核意见,对房地产开发企业签订的施工、供货、设备安装等合同进行核对,其中房地产开发企业已经向施工、供货、设备安装等单位拨付款项的,提供发票等正式付款证明,监管银行可直接将款项拨付给房地产开发企业;未向上述单位拨付款项的,房地产开发企业提供施工、供货、设备安装等单位的银行账户。符合条件的,及时予以拨付;不符合条

件的，应向监管机构书面告知相关情况，并向房地产开发企业出具不予拨付通知书。

房地产开发企业申请使用非重点监管资金的，应向监管机构、监管银行提供优先用于本项目工程建设的承诺书（注明支取金额和用途）。

第十二条 实行差异化监管，根据房地产开发企业信用信息记录，经监管机构申报、市住建局批准可调整相应重点资金监管额度：

（一）房地产开发企业有“良好行为”信用信息记录的，重点监管资金比例额度调整为重点监管资金总额的 80%。

（二）房地产开发企业有“不良行为”信用信息记录的，重点监管资金比例额度调整为重点监管资金总额的 110%。

（三）房地产开发企业被列入“黑名单”的，重点监管资金比例额度调整为重点监管资金总额的 120%。

第十三条 取得《建设工程竣工验收备案证》的，终止监管，资金监管机构在 2 个工作日内解除对监管账户的监管。

第十四条 有关部门对监管账户进行冻结和扣划的，监管银行有义务向有关部门提供预售资金监管有关文件规定及监管协议等，说明新建商品房预售资金及监管专用账户的性质，并当日书面告知监管机构。房地产开发企业应当用自有资金补足扣划资金，因无法补足监管资金而影响后续工程建设的，开发企业应承担相应法律责任。

第十五条 房地产开发企业与购房人解除商品房预售合同的，由房地产开发企业自行结算退款。

第十六条 对从事房地产开发三年以上、服从行业管理、积极解决购房人合理诉求的房地产开发企业，可通过银行保函方式替代同等金额的重点监管资金。对于新成立的房地产开发企业，由其控股公司（成立三年以上）出具股权证明并承诺承担连带责任的，也可申请保函方式。

（一）保函金额：按照项目实际工程节点对应的项目重点监管资金总额核算保函额度。

（二）保函期限：自保函生效之日起至取得《建设工程竣工验收备案证》止。

（三）保函银行：保函银行应为非监管银行，出具保函应为见索即付保函。

（四）监管银行：监管银行应对保函银行上级行的授权文件、保函银行出具的见索即付性保函的合法性、担保及赔付能力、金额及期限等情况进行审核。

（五）监管项目发生索赔事项时，监管银行应当在收到监管机构出具的《新建商品房预售资金监管项目索赔事项通知》后，1个工作日内要求保函银行予以赔付。如保函银行未按期履行赔偿责任，则由监管银行在6个工作日内先行垫付索赔资金，再向保函银行追偿。

(六) 房地产开发企业申请使用监管资金的，按照第十一条中非重点监管资金规定执行。

(七) 办理程序

1. 房地产开发企业向监管机构提出保函替代同等额度重点监管资金的申请，提交以下资料：

(1) 石家庄市新建商品房预售监管资金保函监管申请表；

(2) 保函银行营业执照、法定代表人（负责人）身份证、委托代理人身份证、授权委托书，见索即付性保函及保函银行上级行的授权文件；

(3) 在《石家庄日报》等市级报刊或市住房和城乡建设局官方网站向购房群众、施工单位等相关利害关系人已发出的公告声明，公告内容为银行保函生效后将视为保函替代同等额度的重点监管资金。

2. 监管机构对提交材料进行初审，符合条件的，报市住房和城乡建设局批准。

第十七条 房地产开发企业应严格按照本办法规定缴存、使用预售监管资金，保障工程顺利建设。房地产开发企业不得出现下列行为：

(一) 未将监管银行及监管账号在售楼场所进行公示的；

(二) 引导购房人应将预订款、首付款等款项存入非监管账户的；

(三) 提供虚假证明违规支取、挪用监管资金的；

(四)作出虚假承诺,未将预售监管资金优先用于保障本项目工程建设的。

第十八条 监管机构应定期对开发企业的预售资金缴存和支取情况进行监督检查,对违反第十七条规定的,应约谈企业整改,并可以采取暂停监管资金拨付、暂停网签、记入信用信息记录和移交相关部门实施行政处罚等措施,涉嫌犯罪的,移交公安部门查处。

监管机构的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的依法予以处理。

第十九条 监管银行应按本办法规定及商品房资金监管三方协议约定履行监管义务,有下列行为之一的,监管机构可提请市住房和城乡建设局取消所属银行系统在我市从事预售资金监管业务的资格。

(一)擅自拨付或者挪用资金的;

(二)按揭贷款未存入预售资金监管账户的;

(三)按揭款放贷银行在商品房办理预售合同备案前发放按揭贷款的。

市级分行应加强对从事新建商品房预售资金监管业务的相关支行进行指导和监督,确保监管资金规范使用。

第二十条 施工、监理等单位提供虚假证明或采取其他方式为房地产开发企业违规支取监管资金的,应当承担相应的法律责任。

第二十一条 按原商品房预售资金监管政策实施资金监管的项目继续按原政策执行，其中现有监管账户余额满足本办法规定对应节点重点监管资金标准的，可以申请按本办法实施监管。

第二十二条 本办法自印发之日起执行，有效期五年。《石家庄市住房和城乡建设局关于印发〈石家庄市新建商品房预售资金监管办法〉的通知》（石住建规〔2020〕2号）同时废止。

新建商品房预售重点监管资金缴存标准

(单位：元/平方米)

序号	工程节点	普通商品房	装配式建筑	被动式超低能耗建筑
1	正负零		3420 (90%)	3780 (90%)
2	地上 1/3	2560 (80%)	3040 (80%)	3360 (80%)
3	地上 1/2	2400 (75%)	2850 (75%)	2940 (70%)
4	地上 2/3	2240 (70%)	2660 (70%)	2520 (60%)
5	主体封顶	1600 (50%)	1900 (50%)	2100 (50%)
6	二次结构完成	960 (30%)	1140 (30%)	1260 (30%)
7	《石家庄市建设工程竣工验收报告》或《建设工程外装修核验记录》	320 (10%)	380 (10%)	420 (10%)
8	《建设工程竣工验收备案证》	解除监管		

备注：普通商品房、装配式建筑、被动式超低能耗建筑工程建设投入分别按每平方米 3200 元、3800 元、4200 元测算，普通商品房项目精装修每平米增加 1000 元。试用范围：桥西区、裕华区、长安区、新华区、鹿泉区、藁城区、栾城区、高新区