

益阳市人民政府文件

益政发〔2020〕7号

益阳市人民政府 关于印发《益阳市商品房预售资金 监管办法》的通知

各区县（市）人民政府，益阳高新区管委会，大通湖区管委会，
市直各单位：

《益阳市商品房预售资金监管办法》已经市人民政府第49次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。2016年11月4日印发的《益阳市商品房预售资金监管办法》（益政发〔2016〕

20号)同时废止。

益阳市人民政府

2020年3月24日

(此件主动公开)

益阳市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为完善商品房预售管理制度，加强商品房预售资金的监督管理，维护预售商品房交易双方当事人的合法权益，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》（建设部令第131号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市城市规划区范围内、经市级住房城乡建设主管部门颁发预售许可证的商品房开发项目，其商品房预售资金的监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将其开发的商品房在办理预售许可证后至撤销监管前出售，由预购人按合同约定向预售人支付的购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）。

本办法所称监管银行（即开户银行），是指与预售人签订商品房预售资金监管协议的银行。

本办法所称监管资金，是指经测算用于确保按期交房和办理不动产权证等所需的资金。

本办法所称商品房预售资金专用存款账户（以下简称监管账户），是指预售人在监管银行设立的专门用于配合主管部门归集管理监管资金的账户。

第四条 市级住房城乡建设主管部门负责监管本市城市规划区范围内商品房预售资金。具体履行以下职责：

（一）负责制定商品房预售资金监管的额度标准；

（二）负责协调签定益阳市商品房预售资金监管协议（以下简称监管协议）；

（三）负责审核拨付商品房预售资金；

（四）核实预售资金使用情况，依法处理商品房预售资金收缴使用中的违法违规行为。

第五条 监管银行应当根据本办法的规定，与市级住房城乡建设主管部门密切配合，做好商品房预售资金监管工作。具体履行以下职责：

（一）负责将商品房预售资金划入监管账户直至监管资金全部到位；

（二）负责按市级住房城乡建设主管部门审定的拨付金额拨付商品房预售资金；

（三）负责提供监管账户资金信息，保证在监管额度内的商品房预售资金的安全。

第二章 一般规定

第六条 每个预售人原则上可委托一至三家商业银行作为监管银行，设立监管账户，但每个预售许可证涵盖的项目只能使用一个监管账户。

商品房开发项目由一家商业银行贷款、提供按揭的，该银行即为监管银行；商品房开发项目由一家以上商业银行贷款、提供按揭的，监管银行由预售人与各相关商业银行共同商定，确定相应的商业银行作为监管银行；如预售人没有项目贷款，则可自行委托商业银行作为监管银行。

确定监管银行后，益阳市房地产交易中心、预售人与监管银行应及时签订监管协议。

第七条 同一预售人取得多个商品房预售许可证的，应当根据每个商品房预售许可证的范围分别设立监管账户。

商品房开发项目竣工验收合格后，在完成首次登记并达到购房人可单方办理转移登记的条件之前，该项目监管账户不得变更，并须保证有一定数额的资金，即未完成事项所需资金。

第八条 预售资金监管范围包括工程建设费用、税金两部分。

工程建设费用是指预售项目所属的房屋建筑、配套设施和水电气有线电视开户等相关成本费用（具体造价标准见附件）。税金是指增值税、企业所得税、契税等影响不动产权证办理的各项税金（按预售资金12%的比例予以核定）。

签定监管协议前，根据工程建设费用、税金确定预售资金监管额度，并出具项目预售资金监管额度意见书。

第九条 监管资金采取两种方式进行归集。第一种是预售资金分三个阶段以不同比例划入监管账户：第一阶段，在监管资金归集额度30%之内，划入100%；第二阶段，在监管资金归集额度30%—70%之间，划入70%；第三阶段，在监管资金归集额度70%—100%之间，划入50%。第二种是开发企业的项目贷款必须优先用于监管资金归集，保证监管资金全额到位后方可用于项目其他支出。

第十条 预售人在申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确商品房预售资金监管的以下事项：

- （一）商品房预售资金监管协议书；
- （二）监管银行预发放的资金账户账号；
- （三）监管项目的工程形象进度表。

第十一条 在项目建设过程中监管资金按以下方式拨付：

- （一）地下工程拨付不超过五次；
- （二）主体结构每四至六层拨付一次；
- （三）地上主体装饰、安装拨付不超过五次；
- （四）配套设施、水电气有线电视开户逐项申请拨付，单项拨付原则上不得超过两次；
- （五）拨付标准等同于归集标准，不足部分由开发企业自筹。

第十二条 签订监管协议的各方应严格遵守协议规定。市级

住房城乡建设主管部门负责根据监管协议进行监管，按照工程建设进度核拨监管资金。监管银行根据监管协议拨付监管资金，于每月10日前将监管账户的上月资金收支情况形成报表送市级住房城乡建设主管部门。市级住房城乡建设主管部门根据工作需要，不定期核对监管账户的收支情况，监管银行应当积极配合。

第十三条 预购人与预售人签订商品房买卖合同后，预购人应将预售资金如数存入相应的监管账户，预售人不得自行收存。预售人凭监管账户缴款回单，为预购人开具付款凭证。预购人按揭贷款购买商品房的，其按揭贷款由贷款银行直接划入预售人提供的监管账户。预购人使用个人住房公积金贷款购买商品房的，由住房公积金管理中心直接划入预售人提供的监管账户。

第十四条 预购人在办理预购商品房抵押合同网签备案时，应当提供由贷款人（抵押权人）、借款人（抵押人）、预售人三方签订的预购商品房抵押贷款监管协议。

在发放预购商品房抵押贷款时，监管银行应当按本办法的规定直接将该贷款划入监管账户。

第十五条 预售人与预购人解除购房合同的，预购人可持市级住房城乡建设主管部门出具的证明文件向监管银行申请退回相应购房款，监管银行应在2个工作日内拨付。

第十六条 预售人使用监管资金，应向市级住房城乡建设主管部门申请，并提供相关证明材料。

第十七条 市级住房城乡建设主管部门在受理预售人监管资

金使用申请后，对符合规定的，应在3个工作日内完成审批手续，将拨付审批表交由监管银行办理拨付手续。申请不符合规定的，应在3个工作日内书面通知预售人，并说明理由。

预售人在申请拨付资金时，市级住房城乡建设主管部门应当查验前一笔已拨付的监管资金的银行对账单，如发现未按规定拨付的，由市级住房城乡建设主管部门责令其改正；逾期未改正的，暂停办理拨付手续。

第十八条 有下列情形之一的，市级住房城乡建设主管部门应书面通知监管银行暂停拨付监管账户内的全部监管资金，并启动相应处置措施：

- （一）预售人存在违法违规行为，导致工程停工的；
- （二）预售项目存在严重质量问题的；
- （三）预售项目未按期交付的；
- （四）其他严重违反商品房预售资金监管规定的情形。

第十九条 预售项目完成首次登记并达到预购人可单方办理转移登记的条件，预售人可持市级住房城乡建设主管部门出具的相关证明文件向监管银行申请解除商品房预售资金监管，监管银行应按照监管协议的约定及时解除监管。

第三章 责任追究

第二十条 预售人有下列行为之一的，市级住房城乡建设主

管部门应责令其限期整改：

（一）违反监管协议和本办法规定，自行收存商品房预售资金的；

（二）向预购人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房，逃避预售资金监管的；

（三）擅自截留、挪用预购人购房款的；

（四）胁迫业务往来单位将已拨出的监管资金往回拨付到自有资金账户挪作他用的。

整改期间停止商品房预售合同网签、销售合同备案和预售资金拨付使用。情节严重的，依据《城市商品房预售管理办法》（建设部第131号令）的相关规定对预售人予以处罚。同时将预售人违规行为记入房地产行业信用信息系统，并向社会公布。

第二十一条 监管银行没有履行监管协议约定，使预售人监管账户内的资金被挪作他用的，由金融管理部门依法处理。由于监管银行没有履行监管协议约定，使预售资金挪作他用导致项目无法竣工的，除承担相应的法律责任外，三年内不得在本市城市规划区承担商品房预售资金监管业务和住房城乡建设主管部门的相关业务。

第二十二条 为预售人申请使用预售资金提供虚假证明材料的，依法承担相应的法律责任，并由相关部门将其行为记入诚信记录。

第二十三条 市级住房城乡建设主管部门及其工作人员玩忽

职守、滥用职权、徇私舞弊的，由相关部门依纪依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四章 附 则

第二十四条 各区县（市）的商品房预售资金监管参照本办法执行。

第二十五条 本办法自发布之日起施行。对于正在监管期内的项目，逐一划断核算，应纳入监管的资金数额，重新按本办法进行归集和拨付管理。

- 附件：1. 益阳市城市规划区房屋建安造价表
2. 益阳市城市规划区房屋配套设施及开户费用单价表

附件 1

益阳市城市规划区房屋建安造价表

单位：元/平方米

序号	房屋分类	建安造价	其 中			
			桩基础	地下室	地上主体结构	地上主体装饰+安装
1	多层住宅	1460	110	无	950	400
2	多层综合楼(含商住楼)	1750	110	无	1180	460
3	二类高层住宅	1980	110	140	1230	500
4	一类高层住宅	2080	90	90	1400	500
5	二类高层综合楼(含商住楼)	2070	110	140	1300	520
6	一类高层综合楼(含商住楼)	2160	90	90	1460	520
7	超高层商住楼	2350	110	70	1580	590

注明：

1. 非人防地下室(含栋间地下室)造价 2600 元/平方米,其中主体结构 2350 元/平方米、装饰+安装 250 元/平方米;人防地下室(含栋间地下室)造价 3500 元/平方米,其中主体结构每平米 2900 元/平方米、装饰(包括人防门)+安装+消防 600 元/平方米;基数为地下室面积。

2. 如为装配式建筑,装配式建筑面积增加造价 500 元/平方米。

3. 住宅精装,增加 1000 元/平方米;门面精装修按审定预算调整。

4. 上表造价计算所采用主材价格参照益阳市造价站发布的 2019 年 9-10 月预算价格确定,如主材价格出现较大幅度且持续较长时间波动,另行调整。

5. 上表桩基础计算基数为全建筑面积(含地下室面积)。

6. 多层住宅指 9 层以下,其他多层为建筑高度 24 米以下,二类高层住宅为 10-18 层,一类高层住宅为 19 层及以上,二类高层综合楼为建筑高度 24-50 米,一类高层综合楼为建筑高度 50-100 米,超高层综合楼为建筑高度 100 米以上。

附件 2

益阳市城市规划区房屋配套设施及开户费用单价表

序号	配套及费用名称	建安造价	单位	计算基数	备注
1	给水+二次供水	47	元/平方米	建筑面积	
2	电力	90	元/平方米	建筑面积	签订合同后付 70%，送电前付剩下的 30%。居民住宅部分 90 元/平方米(包含设计费、公变到表计出线部分)，物业和商业部分用电按工程实际工程量结算。
3	燃气	1800	户	住户数	报建环节已预交 744 元，施工进场交 600 元，正式开户 456 元。
4	有线电视收费	6	元/平方米	建筑面积	湘发改价服〔2019〕747 号，湘发改价服〔2016〕62 号，益府阅〔2019〕10 号。
5	电梯	60	元/平方米	建筑面积	
6	道路	42	元/平方米	建筑面积	此造价为容积率在 2.0 至 2.5 之间；容积率小于 2.0，修正系数 1.5；容积率大于 2.5，修正系数 0.8。
7	绿化景观及亮化	85	元/平方米	建筑面积	此造价为容积率在 2.0 至 2.5 之间；容积率小于 2.0，修正系数 1.5；容积率大于 2.5，修正系数 0.8。
8	维修资金	50-90	元/平方米	建筑面积	如由开发商代收代缴则纳入监管。
9	通信基础设施建设费用	5	元/平方米	建筑面积	暂按 5 元/平方米纳入，具体以双方协议为准。

抄送：市委各部门，益阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

益阳市人民政府办公室

2020年3月24日印发