

青海省住房和城乡建设厅
青海省高级人民法院
中国人民银行青海省分行
国家金融监督管理总局青海监管局

文件

青建房〔2024〕91号

青海省住房和城乡建设厅等4部门
关于印发《青海省商品房预售资金
监管办法》的通知

各市州住房和城乡建设局（房管局）、中级人民法院、人民银行各市州分行、国家金融监督管理总局各市州监管分局，各房地产开发企业、各商业银行：

为进一步规范全省商品房预售资金监督管理，维护购房人合法权益，促进我省房地产市场健康有序发展，结合我省实际，制定了《青海省商品房预售资金监管办法》，经省政

府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



青海省住房和城乡建设厅



青海省高级人民法院



中国人民银行青海省分行



国家金融监督管理总局青海监管局

2024年3月21日

青海省商品房预售资金监管办法

总 则

第一条 为进一步规范全省商品房预售资金监督管理，维护购房人合法权益，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》、住房和城乡建设部人民银行银保监会《关于规范商品房预售资金监管的意见》等规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 凡在本省行政区域内国有土地上取得《商品房预售许可证》的商品房项目，其商品房预售资金的交存、支取、使用及监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，指房地产开发企业取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按合同约定支付的全部购房款，包括定金、首付款、购房贷款和其他形式的购房款。

第四条 省住房城乡建设厅负责指导和监督全省商品房预售资金监管工作。各地住房城乡建设（房产）行政管理部门（以下简称“监管部门”）具体负责本行政区域内商品房

预售资金监管工作。

人民银行分支机构按照账户管理有关规定，负责指导商业银行做好监管账户管理工作；国家金融监督管理总局派出机构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。

第五条 商品房预售资金监督期限，自核发《商品房预售许可证》始，至项目监管楼幢办理房屋所有权首次登记止。

第一章 监管银行及监管账户的设立

第六条 监管部门应当会同人民银行分支机构、国家金融监督管理总局派出机构通过公开招标方式，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（以下简称“监管银行”），建立监管银行名录，并将监管银行名录通过门户网站、报刊、微信公众号等形式予以公示，同时报省住房城乡建设厅。

监管部门应当对监管银行名录实施动态调整，原则上以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责以及无法承担预售资金监管工作的银行。

第七条 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》前，应当按照一次预售许可申请对应一个账户的要求，

在项目所在地监管部门确定的监管银行名录中选择商业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”），监管账户名称按照“房地产开发企业名称+标准地名证书证载的项目名称+（监管）”命名方式进行开设。并在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明。账户名称应与房地产开发企业预留银行签章中的公章或财务专用章的名称保持一致。

第八条 监管部门、监管银行、房地产开发企业三方应当签订商品房预售资金监管协议（以下简称“监管协议”）。监管协议应明确各方权利、义务和责任，明确预售资金收存和使用方式、监管额度及违约责任等内容。

第九条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管计划，并提交预售资金监管协议，协议主要内容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。

预售资金监管计划应包括以下内容：

- （一）项目重点监管额度，包括单体工程重点监管额度明细；
- （二）项目用款计划；
- （三）监管银行、账户名称、账号；
- （四）其他需要说明的情况。

第十条 房地产开发企业取得商品房预售许可证后，应

当将监管账户等信息在商品房销售场所显著位置以及监管部门门户网站进行公示。

第十一条 对已开设监管账户并办理商品房预售许可证的项目原则上不允许变更监管账户；对已开设监管账户，但未办理商品房预售许可证的项目，需要变更监管银行、监管账号、开户范围、企业名称、项目名称等相关信息的，应当向监管部门提出申请，经监管部门同意后办理相关变更手续。

第二章 预售资金收存、支取和使用

第十二条 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，不得存入其他账户。

房地产开发企业与购房人签订《商品房预售合同》后，应当向购房人开具监管账户缴款单。

购房人应当凭缴款单，将全部购房款直接存入监管账户。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，监管账户作为贷款唯一到账账户。

第十三条 有关部门办理商品房预售合同网签备案时，应当核对预售资金已存入监管账户的凭证，保障商品房预售资金按要求同步存入监管账户。

第十四条 项目所在地监管部门可根据项目情况合理确定预售资金监管额度作为重点监管资金，监管额度不得低于

工程建设预算总额（包括建筑安装和小区内配套建设等费用）的110%，全装修交付商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。

第十五条 重点监管资金（监管额度内资金）实行专款专用，必须用于有关的工程建设，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费等费用；在监管账户存续期间商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业集团不得抽调。

监管账户内超出监管额度以外的资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

第十六条 监管部门可以根据房地产开发企业信用评级、动态考核及资产负债情况，适当降低或提高重点监管资金额度，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。

第十七条 监管额度内的资金应当按照工程建设进度予以拨付。首次拨付节点不得早于地下结构完成，最后拨付节点为房屋所有权首次登记。具体拨付节点由市、县监管部门确定。

第十八条 房地产开发企业申请使用监管额度内资金，应当按照监管部门确定的拨付节点提出用款申请。申请时需提交以下材料：

（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) 监管账户对账单；

(四) 房地产开发企业拟向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供合同及对方指定的银行账户；房地产开发企业已提前支付上述单位相关款项的，提供付款证明；

(五) 应当提供的其他材料。

第十九条 监管部门在受理房地产开发企业监管账户监管额度内资金使用申请后，应加大现场查勘力度，并在5个工作日内完成审核，符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知书》；对不符合使用条件的，监管部门向开发企业出具不予拨付通知书，并以书面方式说明理由。

《商品房预售监管资金拨付通知书》中应当明确资金拨付额度及方向。房地产开发企业按照本办法第十八条规定提供付款证明的，应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有关单位指定的银行账户。

第二十条 监管银行应当在收到《商品房预售监管资金拨付通知书》2个工作日内拨付相应款项。

第二十一条 当预售项目存在重大风险隐患时，监管部门应建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设，监管银行应当积极予以配合。

第二十二条 允许开发企业使用银行保函置换预售监管资金。对优秀房地产开发企业（信用评价等级 3A 以上）监管账户内资金达到监管额度后，可申请使用银行保函置换监管额度内资金，银行保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 70%。项目竣工交付或商品房项目完成房屋所有权首次登记预售资金协议解除后，保函相应失效。

第三章 预售资金监管的解除

第二十三条 如监管协议无其他约定的，办理房屋所有权首次登记，即可申请解除预售资金监管。

第二十四条 房地产开发企业申请解除预售资金监管的，监管部门应当自受理之日起 1 个工作日内完成审核。对于符合解除监管条件的，由监管部门出具《商品房预售资金监管解除通知书》，监管银行按照《商品房预售资金监管解除通知书》解除资金监管。

第二十五条 房地产开发企业和购房人之间解除商品房预售合同的，应共同到有关部门申请撤销商品房预售合同网签备案，有关部门审核准予撤销的，监管部门出具准予商品房预售资金退款书面意见。

监管银行按照监管部门出具准予商品房预售资金退款书

面意见，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第四章 监督管理

第二十六条 监管部门应当认真履行监管责任，做好日常指导和监督工作，建立预售项目巡查制度。

第二十七条 监管银行应当严格按照预售资金三方监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与本级监管部门进行对账，配合监管部门开展预售资金监管执法检查工作。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，应当立即停止拨付并告知当地监管部门，监管部门要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当在1个工作日内书面告知监管部门，并严格执行《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）。

第二十八条 房地产开发企业有下列行为之一的，监管部门可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；

(四) 提供虚假材料的；

(五) 其他违反本办法或监管协议的行为。

第二十九条 监管银行违反预售资金三方监管协议，未经监管部门核实同意，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。

第三十条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等其它方式协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统。

第三十一条 监管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法进行追责问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十二条 本办法自 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 4 月 30 日。

