

# 临沂市住房和城乡建设局文件

临建发〔2019〕44号

## 关于进一步加强商品房预售资金监管工作的 通知

各县住房保障中心，各房地产开发企业：

为切实维护商品房交易双方合法权益，规范商品房预售资金监督管理，提高商品房预售监管资金使用效率，防止项目烂尾，根据省住房和城乡建设厅《山东省商品房预售资金监管办法》（鲁建房字〔2017〕1号）（见附件），结合我市工作实际，现就加强市区商品房预售资金监管工作有关事项通知如下：

### 一、实行商品房预售资金分类监管

预售人将商品房预售资金（商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款）全部存入监管账户，构成商品房预售监管资金。监管

资金分为一般监管资金和重点监管资金，其中重点监管资金执行标准分别是 6 层及以下为 1200 元/m<sup>2</sup>，7 层至 11 层为 1300 元/m<sup>2</sup>，12 层至 17 层为 1600 元/m<sup>2</sup>，18 层及以上为 1800 元/m<sup>2</sup>，单体工程的建筑面积乘以重点监管资金执行标准即为重点资金监管额度（以下简称监管额度）。监管资金中重点监管资金以外的资金为一般监管资金，预售人可自行提取，并优先用于相应项目建设。

## 二、实行重点监管资金控制节点分段管理

重点监管资金根据工程建设进度分为 5 个控制节点，依次按比例拨付。

重点监管资金足额条件下，建成层数达到规划总层数一半（含一半），重点监管资金留存比例为监管额度的 60%；

主体结构封顶，重点监管资金留存比例为监管额度的 30%；

单体竣工验收合格，重点监管资金留存比例为监管额度的 15%；

完成工程竣工验收备案，重点监管资金留存比例为监管额度的 5%；

完成房地产开发项目竣工综合验收备案，资金监管终止。

## 三、实行重点监管资金定向拨付管理

重点监管资金实行专款专用，定向拨付。预售人已经向相应施工单位、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拨付款项的，提供付款证明后，重点监管资金拨付到预售人账户；预售人拟向上述单位拨付款项，并已提供有关证明材料的，重点监管资金拨付到双方共同指定的银行账户。

#### 四、实施装配式建筑重点监管资金差别化管理

对于积极响应国家、省、市政府发展装配式建筑要求，装配式建筑面积占项目建筑面积的比例达到我市发展装配式建筑的年度比例要求以上，且装配式建筑单体预制装配率达到40%及以上的商品房预售项目，监管额度按装配式建筑面积占项目建筑面积的比例予以降低，以鼓励和支持企业发展装配式建筑。

#### 五、推行重点监管资金银行担保管理

银行保函可抵顶部分重点监管资金。预售人可以凭银行出具的保函（银行保函应为不可撤销，见索即付保函）抵顶部分商品房重点监管资金，在主体结构封顶控制节点之前，不得突破监管额度的30%；在主体结构封顶控制节点之后，不得突破监管额度的5%。保函到期30日内，预售人如需继续使用抵顶的重点监管资金，应重新开立保函。无法开立保函的，预售人应在保函到期10个工作日前，将应留存的重点监管资金补入监管账户。预售人未按规定时间重新开立保函，且未将资金补入监管账户的，预售资金监管部门有权向保函出具银行发起索赔。

在我市设有分支机构（营业网点）的国有商业银行、股份制商业银行以及地方性商业银行，具备出具银行保函资格。

#### 六、规范监管资金被冻结或扣划管理

商品房预售资金监管账户内监管资金被人民法院冻结或扣划的，监管银行应于当日书面通知监管部门。监管资金被人民法院扣划，并用于支付该项目建设有关费用的，预售人应在10个工作日内将扣划监管资金补足。非因该项目建设需要，对商品房预售资金进行扣划的，预售人应及时依法向人民法院提出异议，

并应在 10 个工作日内将扣划监管资金补足。

## 七、强化监督管理

预售人有下列行为的，房地产主管部门将责令其限期整改，并将其违法违规行为记入企业信用信息系统，情节严重的，暂停其预售合同网签业务，依法予以行政处罚，并向社会公示。

- (一) 未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- (二) 未按规定使用商品房预售监管资金的，或因此引发投诉、信访行为的；
- (三) 以收取预付款、会员费等其他款项为名变相逃避监管的；
- (四) 采取提供虚假资料等方式逃避监管的；
- (五) 因预售人涉诉，监管资金被扣划且未按时补齐的，或非该项目原因监管资金被扣划的；
- (六) 对未按照要求实施装配式建筑建设的；
- (七) 其它违反本《通知》或者商品房预售资金监管协议的行为。

本通知自 2019 年 12 月 8 日起施行，有效期至 2022 年 2 月 28 日。各县房地产主管部门参照本《通知》执行。

附件：《山东省商品房预售资金监管办法》

临沂市住房和城乡建设局

2019 年 12 月 8 日