

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2022〕38号

长沙市人民政府办公厅 关于进一步加强商品房预售资金监管的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

为进一步保障房地产项目竣工交付，维护购房人的合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，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》和《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》（建房〔2022〕16号）等有关规定，结合我市实际，现将我市商品房预售资金（以下简称预售资金）监管的有关事项通知如下：

一、我市预售资金采取“全额全程、流向流量、监测监管”方

式，实行“政府监管、银行监控”模式。

二、市住房城乡建设部门是预售资金的监督管理部门（以下简称监管部门），负责我市预售资金的监督管理，负责建立健全预售资金监管系统；市房屋交易管理中心（以下简称交易中心）具体负责我市预售资金监督管理的事务性工作。

中国人民银行长沙中心支行负责管理商业银行办理预售资金监管账户（以下简称监管账户）的开立、变更和撤销业务，指导监管银行做好监管账户管理工作。

中国银行保险监督管理委员会湖南监管局负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

监管银行负责预售资金的拨付。拨付前，应核实项目的工程进度，并根据工程进度、资金使用计划以及三方协议的约定，进行严格审核。

其他部门按照各自职责负责预售资金监管的相关工作。

三、预售资金监管期限，自取得商品房预售许可证起至房屋竣工验收备案止。

取得商品房预售许可证前，房地产开发企业应在商品房预售资金监管银行名录库中选择一家符合预售资金监管条件的商业银行作为监管银行，交易中心依据监管部门的授权，应按规定与房地产开发企业、监管银行签订预售资金监管三方协议，对监管账户的设立及预售资金收存、支出和解控等具体事宜进行约定。

四、我市设立市房屋交易资金监测专户的子账户作为预售资金

监测专户（以下简称监测专户），对预售资金的交存和支出进行监测。购房人交存的定金、首付款、商业银行和公积金中心发放的按揭贷款和其他形式的购房款等预售资金，应全部通过监测专户存入到监管账户；办理商品房买卖合同网签备案时，预售资金应按要求存入监管账户。监管账户内资金的支付，也应通过监测专户进行。

五、对确保项目竣工交付所需的建设工程款、建筑材料款、设备款等与本项目工程建设密切相关的款项，实施重点监管。重点监管额度根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件及工程进度等因素，结合商品房销售价格进行综合确定，为预售资金总额的20%，主体验收后，重点监管额度不得低于预售资金总额的10%；房屋竣工验收备案后，方可解除全部预售资金的监管。

重点监管额度内的资金，为重点监管资金。房地产开发企业可凭银行出具的见索即付性独立保函等额替代重点监管资金，保函有效期至少应超过项目预计竣工验收备案时间2个月。如项目未能按期完工，房地产开发企业应办理保函的延期手续，否则，应当补足重点监管资金。

六、监管账户内的预售资金应首先用于项目的工程建设。重点监管资金必须用于支付该项目的建设工程价款和材料设备款；非重点监管资金，在保证项目工程进度和房屋按期竣工交付的前提下，可由房地产开发企业提取使用。买卖双方解除商品房买卖合同的，已存入监管账户的购房款可退还给原购房人。

所有预售资金，监管银行不得擅自扣划；按照“留在项目、留在当地”的原则，房地产开发企业不得擅自将资金挪作他用，设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得擅自抽调。

七、房地产开发企业取得预售许可证1个月后，已售房价款未能达到预售资金总额的40%，在确保已售房价款留足20%后，可将其余预售资金用于本项目的工程建设。

八、房地产开发企业、监管银行、贷款银行、公积金管理中心、区住房城乡建设部门均须与预售资金监管系统对接，实现相关数据的实时交换。

监管银行应加强对预售资金流向和流量的监控，建立预售资金解控台账，实时将监管账户内资金收存、支出的银行流水反馈至预售资金监管系统。

区住房城乡建设部门应及时将预售资金监测监管情况报辖区政府掌握，履行好属地责任，做好项目的日常监管和风险防控工作。

监管部门应加强对监测专户和监管账户的动态管理。

九、市住房城乡建设部门、中国人民银行长沙中心支行、中国银行保险监督管理委员会湖南监管局发现房地产开发企业、监管银行、贷款银行违规行为的，应及时进行查处，监管银行有违反预售资金监管要求的，依约定取消其监管资格。

房地产开发企业违反规定或未按三方协议约定收存、支出和使用预售资金，或提供虚假材料支出预售资金的，监管部门可根据约定对其进行处理，依法依规将其违法违规行为作为不良信息记入到

市住房城乡建设部门信用信息管理系统。

从事预售资金监管的相关工作人员，在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由市住房城乡建设部门依法依规进行处理。

十、本通知自公布之日起施行，有效期为5年。望城区、长沙县、宁乡市、浏阳市的预售资金监管，可参照执行。



抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2022年7月28日印发
