

# 长春市住房保障和房屋管理局文件

长房规〔2023〕2号

## 关于印发《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则》的通知

各房地产开发企业，各有关单位：

为加强我市商品房预售资金监督管理，贯彻落实《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）、《长春市商品房预售资金监督管理办法》，我局修订了《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

九台区、农安县、榆树市、德惠市、公主岭市可根据辖区实际情况，参照执行。

附件：《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则》

长春市住房保障和房屋管理局

2023年12月20日

附件：

## 长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则

**第一条** 为进一步规范全市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《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》《长春市商品房预售资金监督管理办法》，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 凡在本市城市规划区内国有土地上取得《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、使用及其监督管理工作，适用本细则。

**第三条** 本细则所称商品房预售资金，指取得《商品房预售许可证》的房地产开发企业（以下简称开发企业）预售商品房时，购房人按合同约定支付的购房款，包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部购房款。

**第四条** 市住房保障和房屋管理局（以下称监管部门）负责指导和监督全市商品房预售资金监管工作。

市城市建设开发管理服务中心（以下称监管机构）负责商品房预售资金监管工作的组织和实施。

**第五条** 监管部门应当会同中国人民银行长春中心支行、国家金融监督管理总局吉林监管局通过公开招标方式，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（以下称监管银行），并在监管部门网站上予以公示。

**第六条** 开发企业申请办理《商品房预售许可证》前，选择监管银行并按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户（以下称监管账户）。监管账户名称按照“开户单位（全称）+项目名称（可使用简称）+预售资金监管账户”命名方式进行开设。

**第七条** 监管机构、监管银行、开发企业三方签订《商品房预售资金监管协议》（以下称监管协议）。监管协议明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。监管协议主要内容要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。

**第八条** 监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及监管部门门户网站进行公示。

**第九条** 监管账户的初始监管额度为预售备案总金额的30%。已发布的《商品房预售许可证》销售面积发生变化时，《商品房预售许可证》的审批部门应书面告知监管机构，监管机构负责调整预售资金监管额度。

**第十条** 商品房毛坯交付的，监管额度按照下列方式进行调整：

（一）建成层数达到地上总层数一半的，监管额度调整

为预售备案总金额的 20%;

(二) 主体封顶的, 监管额度调整为预售备案总金额的 15%;

(三) 主体砌筑和楼栋外墙装饰完毕的, 监管额度调整为预售备案总金额的 10%;

(四) 楼栋内公共区域装修、园区室内外管网配套和园区景观建设完毕的, 监管额度调整为预售备案总金额的 6%;

(五) 工程竣工验收备案的, 监管额度调整为预售备案总金额的 3%;

(六) 完成不动产首次登记的, 预售资金监管解除。

**第十一条** 商品房精装交付的, 监管额度按照下列方式进行调整:

(一) 建成层数达到地上总层数一半的, 监管额度调整为预售备案总金额的 25%;

(二) 主体封顶的, 监管额度调整为预售备案总金额的 20%;

(三) 主体砌筑和楼栋外墙装饰完毕的, 监管额度调整为预售备案总金额的 15%;

(四) 楼栋内公共区域装修、园区室内外管网配套和园区景观建设完毕的, 监管额度调整为预售备案总金额的 6%;

(五) 工程竣工验收备案的, 监管额度调整为预售备案总金额的 3%;

(六) 完成不动产首次登记的，预售资金监管解除。

商品房预售许可证销售范围内，同时包含毛坯交付和精装交付两种交付标准时，统一按照精装修交付监管额度执行。

**第十二条** 监管部门可结合我市实际，适时调整商品房预售资金初始监管额度、重新设定工程进度节点及各节点的监管额度。

**第十三条** 商品房预售资金应当全部存入监管账户，开发企业不得以其他方式、其他账户收取商品房预售资金。

**第十四条** 购房人通过专用 POS 机、银行转账等监管机构认可的方式，将预售资金存入监管账户。购房人应当核对存款账户与《商品房预售许可证》上的监管账户是否一致。

**第十五条** 购房人贷款购买商品房的，贷款银行或公积金管理机构应在贷款合同中明确监管账户为贷款发放的唯一账户。

**第十六条** 监管额度内的资金在完成房屋所有权首次登记前，任何单位和个人不得擅自扣划。监管额度外的资金，可由开发企业自行提取使用，集团公司不得抽调。

**第十七条** 允许开发企业使用银行保函置换预售监管资金。监管账户内资金达到监管额度后，开发企业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额度的 30%，置换后的监管账户内资金不得低于监管额度的 70%。保函期限应当至完成房屋所有权首次登记止。

**第十八条** 商品房项目存在多个监管账户的，当项目存在停工、逾期交房风险时，监管机构依开发企业申请，可统筹使用其他监管账户内资金用于项目工程建设，保障项目竣工交付。

**第十九条** 开发企业与购房人解除商品房买卖合同并已履行相关手续的，监管账户余额未超过监管额度时，开发企业可向监管机构申请从监管资金中退回相应购房款；监管账户余额超过监管额度时，由开发企业自行结算退款。但购房人未将购房款存入监管账户的除外。

**第二十条** 开发企业办理房屋不动产首次登记后，可向监管机构申请解除预售资金监管。

**第二十一条** 监管银行要严格按照监管协议做好监管账户监控，定期与监管机构进行对账。监管银行未定期与监管机构对账、未及时拨付资金、未将贷款直接发放至监管账户的，或因监管银行信息系统建设不健全导致资金监管工作产生不良后果的，由监管机构要求监管银行限期整改，可暂停其预售资金监管新设监管账户业务。

**第二十二条** 监管银行未经监管机构同意，擅自拨付监管额度内资金或因监管银行原因导致监管额度内资金被挪用的，应当负责追回资金，挪用资金无法追回的，应依法承担相应的赔偿责任。

**第二十三条** 监管银行存在拒绝或拖延执行监管机构资

金划转指令、未将购房人按揭贷款发放至监管账户及其他行为的，由监管机构要求监管银行限期整改，可暂停其预售资金监管新设监管账户业务。逾期未整改的，取消其监管银行资格，并通报银行监管部门。

**第二十四条** 开发企业直接收存商品房预售资金、以收取其他款项为名变相逃避监管、未在销售现场公示监管银行及监管账户等信息、提供虚假材料申请使用监管资金的，由监管机构责令限期改正，将其违法违规行为予以公示。

开发企业违规将预售资金转至集团公司或挪作他用的，开发企业实际控制人、法定代表人、高级管理人员、财务等部门负责人依法承担相应责任。

**第二十五条** 监管部门或监管机构工作人员在商品房预售资金监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十六条** 本细则自2024年1月1日起施行。2018年11月27日印发的《长春市商品房预售资金监管办法实施细则（暂行）》同时废止。