



# 楚雄州人民政府关于印发楚雄彝族自治州 商品房预售资金监管办法的通知

楚政规〔2024〕5号

各县市人民政府，州直各部门，楚雄高新区管委会：

现将《楚雄彝族自治州商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

楚雄州人民政府

2024年12月25日

（此件公开发布）



# 楚雄彝族自治州商品房预售资金监管办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范商品房预售资金监督管理，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》等有关规定，结合我州实际，制定本办法。

**第二条** 楚雄州行政区域内办理商品房预售许可的项目，其预售资金专用账户（以下简称监管账户）的设立以及预售资金的交存、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按照合同约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、分期付款、购房贷款以及其他形式的购房款。商品房预售资金应全额直接存入监管账户。

**第四条** 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》起至商品房项目完成房屋所有权首次登记止。



**第五条** 商品房预售资金监管，遵循政府监管、多方参与、专户专存、专款专用、违规追责的原则。

州住房城乡建设主管部门负责对各县市商品房预售资金监管工作的指导和监督，统筹全州预售资金监管信息系统建设管理等相关工作。

县市住房城乡建设主管部门负责本行政区域内商品房预售资金的监管。

中国人民银行楚雄州分行负责指导各商业银行做好监管账户管理工作。

国家金融监督管理总局楚雄监管分局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，配合监管机构提供商业银行的相关情况。

相关商业银行应当严格按照预售资金监管相关规定和监管协议，做好账户内资金的收存、支取和使用的监管。

## 第二章 监管银行及专用账户

**第六条** 州住房城乡建设主管部门会同中国人民银行楚雄州分行、国家金融监督管理总局楚雄监管分局，通过公开招标方



## 楚雄彝族自治州人民政府行政规范性文件

式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行，建立监管银行名录。

**第七条** 中标商业银行应当具备资金监管安全、规范运行所需的金融管理业务能力和网络软件运维开发等技术条件。与监管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议后，中标银行开展商品房预售资金监管业务，提供相应的金融服务，银行监管平台能够与监管部门信息系统联网，达到监管账户信息即时传递与交换。

**第八条** 开发企业申请商品房预售许可证前，应当在州住房城乡建设局门户网站公开的监管银行名录中选择商业银行（以下简称监管银行），按照一次商品房预售许可对应一个账户的原则开立监管账户，并同监管部门、监管银行签订《商品房预售资金监管协议书》（以下简称三方监管协议），协议应当明确项目工程建设形象进度、项目用款计划、监管账户名称和账号、监管范围、监管额度、预售款收存及支取方式、权利义务、违约责任、争议解决方式等内容，商品房预售资金三方监管协议的格式文本可由各县市监管部门参照云南省（示范文本）自行制定。

**第九条** 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，并在各县市住房和城乡建设部门门户网站上进



行公示。监管银行应当按照“开发企业+项目名称+预售资金监管专户”的命名方式规范监管账户名称。开发企业应当在项目售楼处显著位置公示项目监管银行、监管账户和监管部门监督举报电话等信息。

**第十条** 商品房项目在预售过程中，原则上不得变更监管银行和监管账户。如确需变更监管银行和监管账户的，应解除原三方监管协议，签订新的三方监管协议。开发企业按程序办理《商品房预售许可证》变更期间，须暂停商品房销售和网签备案，在3个工作日内完成监管账户资金划转，并书面告知住房公积金管理部门和按揭贷款银行同步调整放款账户。

### 第三章 资金的收存及监管额度

**第十一条** 购房人应当将全部房价款，包括定金、预付款、一次性全部付清的房款通过监管银行网点柜台或者商品房预售资金监管专用POS机直接存入监管账户。申请按揭贷款的，按揭贷款合同中应将监管账户作为贷款到账账户。住房公积金管理机构或按揭贷款银行在核实购房人首付款全额存入监管账户凭证后，将贷款直接发放到《商品房预售许可证》上载明的监管专用



账户。

开发企业增加按揭银行的，需及时更新公示信息并向项目所在监管部门报备。

**第十二条** 商品房预售资金应当全额全程纳入监管。开发企业应当按要求将商品房预售资金归集至监管银行专户，不得私设、多设账户“体外流转”，使用资金时，需按照监管部门审核通过后的资金使用清单进行核拨。

**第十三条** 预售资金的监管额度以项目工程建设总费用的1.1倍为上限。工程建设总费用是指所监管项目在完成不动产首次登记前所需的工程费用，包含项目主体及配套工程、建筑材料、配套设备支出等费用的总和，全装修项目应将装修工程费用计入监管额度。监管额度的核算方式，由各县市监管部门和监管银行自行确定。可参照当地建安成本、第三方提供的项目工程造价、施工合同、项目交付条件等或组织相关专业机构结合区域、建筑结构 and 用途等因素进行核算。

### 第四章 预售资金的提取和使用

**第十四条** 监管资金的使用应当专款专用，应当用于项目交



付有关的工程建设，不得用于支付任何借（贷）款本息、营销费用等影响项目交付的其他款项。在商品房项目完成房屋不动产首次登记前，商业银行不得擅自扣划，设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。

监管资金使用应当按照工程形象进度提取使用，可参照取得《商品房预售许可证》、单体施工结束、主体结构封顶、竣工验收备案、完成首次登记等重点环节设置资金使用节点及提取使用比例。

（一）取得《商品房预售许可证》的，申请使用资金额度不高于监管额度的20%；

（二）主体结构封顶的，累计申请使用资金额度不高于监管额度的60%；

（三）完成楼栋的土建及安装、装修工程，累计申请使用资金额度不高于监管额度的80%；

（四）项目竣工验收的，累计申请使用资金额度不高于监管额度的95%；

（五）完成首次不动产登记的，全额拨付监管项目的剩余监管资金，同时解除预售资金监管；

（六）各县市监管部门可根据工程实际，设置其他合理的资



金使用节点和资金提取比例。

**第十五条** 开发企业申请支取监管资金时，需按形象进度节点向属地住房城乡建设部门提交用款申请，并提供以下材料：

（一）商品房预售款使用申请审批表、资金使用计划（拨款明细表）等；

（二）完成装修、附属设施等配套工程的，应当提交建设、施工、监理单位出具的工程进度等材料；

（三）通过工程竣工验收的，应当提交验收备案等材料；

（四）完成房地产首次登记的，应当提交不动产首次登记查询情况资料；

（五）用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，应当提供与供应商签订的购销合同、正规发票等；

（六）法律法规规定的其他材料。

**第十六条** 资金监管账户内资金达到或超出监管额度后，监管银行应当向开发企业和属地监管部门发出确认通知。超过监管额度的资金，在确保项目竣工交付的前提下，开发企业可以提取使用，优先用于商品房项目建设及偿还项目贷款。

对于超过监管额度的资金，监管部门未对通知内容提出异议的，承办银行才可办理相关资金划转业务。





监管部门不同意开发企业划转超出监管额度资金的，监管银行不得擅自办理或划扣超出额度管理的资金。

**第十七条** 存在逾期交付或者有逾期交付风险等特殊情形的楼盘，属地政府、监管部门可以制定“一楼一策”方案，采取“一事一议”方式确定监管银行、指定监管账户，设定资金范围和监管规则，实行资金封闭运行管理等措施保障项目竣备交付。

开发企业在项目建设过程中，可在预售监管资金中提取不高于5%的管理成本支出。

被住建部门确定的现房销售的楼盘，可以不采取预售资金监管方式进行监管。

### 第五章 预售资金的监管

**第十八条** 州住房城乡建设主管部门负责建立全州统一的商品房预售资金监管信息化平台。通过房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭等数据的信息共享，实现省州县预售资金监管数据的联通，全面推行预售资金申请、审核、拨付、预警“全程网办”，进一步保障资金安全和提高资金拨付效率。

**第十九条** 监管部门应当定期对开发企业预售资金缴存、使



用情况进行检查，发现开发企业有以下行为之一的，监管部门应当立即通知整改。对拒绝整改或者整改不符合要求的，可暂停核拨预售资金，关闭该项目商品房买卖合同网签备案功能，暂停办理项目后续商品房预售许可证。造成损失的，承担相应法律责任。

- (一) 使用监管账户以外的一般账户收取预售资金的；
- (二) 未按规定及时将预售款存入监管账户的；
- (三) 未按规定使用商品房预售资金的；
- (四) 提供虚假资料骗取预售资金拨付的；
- (五) 不能按期交房或者因房屋质量问题，造成恶劣影响的；
- (六) 未公布监管银行、监管账户和监督电话，将监管账户作为按揭贷款收款账户提供给商业银行的；
- (七) 因其他变相逃避商品房预售资金监管行为的。

**第二十条** 施工单位、专业分包单位、监理单位等隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，套取或者协助开发企业套取预售监管资金的，项目所设县市监管部门应当及时停止该项目的预售资金核拨，加大日常执法检查力度，造成不良影响和损失的，依法承担相应法律责任。

**第二十一条** 监管银行应当按照相关预售资金监管规定履行三方监管责任，对进入专用账户的预售资金收支情况进行日常



管理，定期向监管部门报送专用账户收支情况进行对账，发现开发企业存在违规挪用监管资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管部门，监管部门应及时作出处理。

**第二十二条** 监管银行不得自行“抽贷”“断贷”。遇到司法查封、冻结、划扣的情形，监管银行要按照最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行联合下发的《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》执行。

**第二十三条** 监管银行不得擅自扣划监管账户的资金。未经监管部门核实同意，监管银行擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的承担相应法律责任。

监管银行不得拒收、拒付或擅自拨付商品房预售资金。因监管原因造成预售资金被挪用、抽逃的，导致工程无法按期竣工交房的，由其上级主管部门依法处理，并承担相应法律责任。

违反本条规定的，监管银行除承担相应法律责任外，及时取消当年度预售资金监管资格，对商业银行及其所属分支机构累计违规超过两次的，取消该商业银行两轮预售资金监管招投标资格。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十四条** 按揭银行未按规定将预售款划入监管账户，造成损失的，由各县市监管部门通报其上级主管部门责令整改，按



揭银行应当履行资金追缴责任。

**第二十五条** 负责商品房预售资金监管的相关部门、监管银行和其他监管机构，其工作人员在监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由相关部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第二十六条** 本办法实施前尚未解除预售资金监管的项目，按照《云南省商品房预售款监管办法》进行监管。各县市可以结合本地实际制定实施细则。

**第二十七条** 本办法自2025年1月1日起施行。