

武房规〔2023〕1号

## 市房管局关于印发《武汉市新建商品房 预售资金监管实施细则》的通知

各商业银行，各房地产开发企业：

为贯彻落实《武汉市新建商品房预售资金监管办法》（武政规〔2023〕8号）的规定，现将新修订的《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

武汉市住房保障和房屋管理局

2023年7月12日

# 武汉市新建商品房预售资金监管实施细则

为贯彻落实《武汉市新建商品房预售资金监管办法》（武政规〔2023〕8号，以下简称《办法》）要求，进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，结合我市实际，制定本实施细则。

## 一、适用范围

（一）在我市行政区域内预售的新建商品房项目，其新建商品房预售资金的收存、使用及监督管理，应当按照《办法》及本实施细则规定实施。

（二）本实施细则所称新建商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发的新建商品房在完成不动产首次登记前进行预售，由购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

## 二、工作分工

（三）武汉市住房保障和房屋管理局是本市新建商品房预售资金监管的主管部门（以下简称主管部门），负责本实施细则的组织实施，统筹新建商品房预售资金监管信息系统（以下简称监管系统）建设、招标确定合作银行并签订合作协议、组织对合作银行的考评、处理违规违约行为的开发企业和银行等。武汉市房

产交易中心（以下简称监管机构）负责开展本市新建商品房预售资金监管的具体实施工作，包括受主管部门委托签订《武汉市新建商品房预售资金监管协议》、按照《办法》、本实施细则及三方协议约定进行账务管理和资金使用管理、依托信息化平台对交易数据及预售资金入账预警监测、开展预售资金监管常态化督导检查、向主管部门及时提交开发企业和银行的违规违约线索等。项目辖区房管部门负责本行政区域内预售项目的工程进度核实工作。

（四）合作银行是主管部门按照《办法》有关规定确定的商业银行，负责本行及下属分支机构新建商品房预售资金监管工作的协调统筹、指导工作，落实《办法》、本实施细则的规定，具体包括签订并落实合作协议的约定，组织并监督本行及下属分支机构资金拨付、按揭贷款发放、监管账户资金来源和类别的核实等业务工作，落实监管账户账务、开发贷款、开发企业信用信息等数据共享，确保监管账户数据准确及时、资金安全，并对监管银行违规违约行为负责。

（五）监管银行是合作银行确定的开展新建商品房预售资金监管业务的分支机构，负责接受合作银行的工作指导，落实《办法》、本实施细则的规定，签订和履行三方协议的约定，负责开户、账务管理、监管额度外预售资金使用及开发企业违规违约行为的上报工作等。

### **三、招标确定合作银行**

（六）主管部门会同金融监督管理部门制定招标规则，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、房地产行业信贷规模等因素，确定承接商品房预售资金监管业务的合作银行，并通过门户网站予以公示。

（七）合作银行招标服务期为 3 年，主管部门先行与合作银行签订 1 年期合作协议，并每年对合作银行的预售资金监管工作进行综合评判，符合要求的，服务期内可按年度续签合作协议。

（八）合作银行在合作协议约定期限内向监管机构提供承办预售资金监管业务的监管银行名录库，并对外公示。原则上监管银行名录库在服务期内不得调整。

#### 四、确定监管额度

（九）主管部门委托专业造价机构根据本市工程造价、项目交付使用条件等因素，确定全市统一的监管额度核算标准。监管额度核算标准包括预售楼栋建筑造价成本和装修房源全装修成本。主管部门对监管额度核算标准实行动态管理，原则上每三年公告一次。

（十） $\text{监管额度} = (\text{建筑单方造价} \times \text{预售楼栋规划建筑面积} + \text{全装修单方造价} \times \text{装修部分建筑面积}) \times \text{信用系数}$ 。

（十一）监管额度与开发企业信用综合评价挂钩，按照企业信用等级实施差别化管理。开发企业首次预售的信用系数为 1.0。监管机构以主管部门记录的开发企业信用信息为依据确定信用系数，开发企业签订三方协议前 12 个月，无信用扣分记录的，信用系数为 0.8；累计信用扣分不超过 10 分（含 10 分）的，信用系数为 0.9；累计信用扣分超过 10 分的，信用系数为 1.0。

## 五、监管账户开立及公示

(十二) 预售项目是指一个商品房预售许可对应的预售范围内的全部楼栋。开发企业申报预售方案前, 应按照一个商品房预售许可对应申请一个账户的原则, 在银行名录库中选择监管银行开立预售资金监管账户。

监管账户名称由开发企业名称、年份、“监管”及编号组成。监管账户印鉴应当留存开发企业行政公章或者企业财务专用章、企业法定代表人签名章, 不得留存债权人、股东等其他任何单位的公章和私章。

(十三) 开发企业申请预售方案备案生成备案号后, 登录监管系统, 填写相关信息并上传营业执照、经办人委托书及身份证扫描件申请开立监管账户。监管机构自受理申请后 1 个工作日内完成预审, 预审完成后, 开发企业到监管银行开立监管账户。监管银行应在 1 个工作日内, 依据监管机构发送的电子信息开立账户, 并将账户信息实时反馈至监管系统。

(十四) 监管账户名称、账号信息应在商品房预售许可证、商品房买卖合同上载明, 在商品房销售现场显著位置公示, 并随商品房预售许可证在主管部门门户网站中公示。

(十五) 开发企业开立监管账户后, 6 个月未签订三方协议的, 监管机构应当将该账户标记为无效户并通过电子信息告知监管银行, 开发企业申请注销无效账户的, 监管银行应按非监管账户的管理要求注销账户。

## 六、签订三方协议

(十六)监管机构、监管银行及开发企业通过签订三方协议，明确三方责任。

(十七)开发企业开立监管账户后，应通过监管系统上传下述资料，下载《武汉市新建商品房预售资金监管三方协议》（以下简称《三方协议》）文本，并申请与监管机构、监管银行签订《三方协议》。

1. 工程总承包施工合同；

2. 项目交付标准（项目交付标准为全装修的，还应提供工程造价咨询机构出具的全装修造价核算报告）；

3. 工程规划许可证、施工许可证；

4. 施工范围说明。

本条规定的资料发生变更的，开发企业应向监管机构提供变更后的相关资料。

(十八)监管机构受理后3个工作日内与开发企业、监管银行签订《三方协议》。预售范围、装修标准、监管账户、监管额度发生变化时，开发企业应重新签订《三方协议》或签订补充协议。

(十九)开发企业应将《三方协议》的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。

《三方协议》的主要内容包括预售范围、预售资金收存和使用方式、监管额度、三方责任等。

(二十)因《三方协议》主要内容发生变更重新签订协议或签订补充协议的，开发企业还应将新的《三方协议》或补充协议

予以公示，并通过适当的方式告知已购房人。

## **七、商品房房价款交存**

(二十一) 开发企业应当按照商品房买卖合同网签备案要求，及时通过商品房网上签约和合同备案系统完成预签约、合同网签，依据预签约信息、商品房买卖合同约定，打印定金交款通知书和房价款交款通知书，协助购房人分别将定金、首付款、分期付款、一次性付款通过专用 POS 机、转账等方式直接交存至监管账户。

购房人可通过“武汉住保房管”微信公众号打印定金交款通知书和房价款交款通知书，查询本人房价款入账情况。

(二十二) 开发企业应当将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。

购房人交存的定金、首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款等购房价款应当全部直接交存至监管账户。

(二十三) 购房人通过按揭贷款方式购买商品房的，按揭银行应依据商品房买卖合同备案信息，确认首付款已足额交存至监管账户后，按照借款合同的约定将按揭贷款直接发放至监管账户。

## **八、监管额度内预售资金使用**

(二十四) 存入监管账户的新建商品房预售资金分为监管额度内预售资金和监管额度外预售资金。监管额度内预售资金是监管账户中保障项目竣工交付所需的资金，累计进账超出监管额度

的资金是监管额度外预售资金。

监管额度内预售资金应专款专用，必须用于本项目工程建设，包括项目建设必需的建筑材料款、设备款、施工进度款、监理费、不可预见费等相关支出，不得用于支付借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及开发企业员工工资等。

（二十五）开发企业可按照主体结构 1/3、主体结构 2/3、结构封顶、外立面完工、规划验收、竣工验收、不动产首次登记等节点申请使用监管额度内预售资金。

（二十六）开发企业应根据节点申请使用监管额度内预售资金。主体结构达到 1/3 的，累计使用金额不得超过监管额度的 35%；主体结构达到 2/3 的，累计使用金额不得超过监管额度的 55%；结构封顶的，累计使用金额不得超过监管额度的 75%；外立面完工的，累计使用金额不得超过监管额度的 80%；规划验收的，累计使用金额不得超过监管额度的 85%；竣工验收的，累计使用金额不得超过监管额度的 95%。

预售项目完成不动产首次登记前，监管账户内余额不得低于监管额度的 5%。项目完成不动产首次登记的，累计使用金额可使用至监管额度的 100%。

（二十七）开发企业在监管系统中完成账务信息确认后，提交监管额度内预售资金使用申请，并应上传以下资料影像件：

1. 监管额度内预售资金使用计划表及对应合同；
2. 经办人委托书、身份证明；

3. 资金使用节点相关材料；
4. 其他相关材料。

开发企业申请使用主体结构 1/3、主体结构 2/3、结构封顶、外立面完工节点资金的，辖区房管部门对项目工程形象进度进行核实认定。开发企业申请使用规划验收、竣工验收、不动产首次登记节点资金的，由监管机构查验竣工验收规划条件核实证明、竣工验收备案表、不动产首次登记证明等材料。

开发企业需要核实工程形象进度的，辖区房管部门应在自申请之日起 3 个工作日内完成核实，并出具认定结果。

（二十八）监管机构在受理开发企业的用款申请后，应在 3 个工作日内办结，对符合使用条件的，通过监管系统将同意使用的电子信息传送至监管银行；有下列情形之一的，驳回申请，并说明理由：

1. 实际用途、收款单位与合同约定不符的；
2. 申请资金超出使用节点或用款额度的；
3. 其他不符合使用规定的情形。

（二十九）监管额度内预售资金应拨付至与开发企业签约的施工、设备供应、材料供应、监理等单位。

监管账户内资金到账达到监管额度标准、且无停工、逾期交付等情况的开发企业，在项目达到结构封顶之后，相关施工、设备供应、材料供应、监理单位出具书面材料、支付凭证明确工程进度款、采购款、监理费用等开发企业已支付的，可申请将对应节点内垫付的建设费用，一次性拨付至开发企业一般户。

其他监管额度内预售资金不得拨付至开发企业一般户。

(三十)监管银行应当依据监管机构发送的同意资金使用的电子信息,在2个工作日内将资金拨付给电子信息载明的相关单位。

监管银行应严格按照《三方协议》做好监管账户监控,发现开发企业存在违规挪用监管额度内预售资金的,应立即停止拨付,实时通过监管系统告知监管机构,并上传证明资料;监管机构要及时约谈开发企业核实情况,并根据实际情况处置。

(三十一)有关部门对监管账户资金进行冻结或者执行的,监管银行应当向有关部门说明监管账户和监管额度内预售资金的性质,并通过监管系统及时向监管机构提供相关冻结和执行信息。

## **九、使用监管额度内预售资金的其他情形**

(三十二)工程进度未达使用节点,项目所在区人民政府书面来函提出需提前支取监管额度内预售资金支付农民工工资的,监管机构报主管部门同意后可予以支持,支付到该项目施工企业农民工工资专户。开发企业后续销售回款应补足预支部分。

(三十三)开发企业可用商业银行出具的见索即付性现金保函等额置换监管额度内预售资金,置换金额不得超过剩余监管额度内预售资金的30%,现金保函的文本由主管部门制定。

## **十、监管额度外预售资金使用**

(三十四)开发企业向监管银行申请提取使用监管额度外预售资金的,监管银行应及时受理审核开发企业的用款申请,在预

留监管额度内预售资金、待明确性质的资金等受限资金后，为开发企业办理监管额度外预售资金使用手续，并将使用情况实时反馈至监管系统。

(三十五)开发企业使用监管额度外预售资金，可用于缴纳相关税金、住宅专项维修资金、偿还开发贷款等。

## 十一、监管账户变更

(三十六)监管项目尚未预售或已全部撤销网上签约的，开发企业可以申请变更监管账户，变更期间该预售许可范围内的商品房不得预售。

(三十七)开发企业申请变更监管账户的，应通过监管系统提交原监管银行同意变更监管账户的证明文件、委托书及经办人身份证明等影像件。

(三十八)监管机构自受理监管账户变更申请后3个工作日内完成审核，并出具解除监管通知书。开发企业办理完原监管账户解除监管手续并销户后，重新开立监管账户；已签订《三方协议》的，出具解除监管通知书后原《三方协议》失效，开发企业应重新签订《三方协议》、变更预售方案相关内容。

(三十九)已办理商品房预售许可证的，开发企业在完成监管账户变更后，应在3个工作日内向主管部门申请证载信息变更。

## 十二、冲正处理

(四十)资金误划入监管账户的，开发企业应通过监管系统上传开发企业和所涉银行共同出具的情况说明、经办人委托书及

身份证明等影像件，办理账务冲正。

监管机构自受理申请后 3 个工作日内完成审核，审核通过的，通过监管系统向监管银行发送同意冲正的电子信息，监管银行按照电子信息办理冲正手续。

因银行误传数据、拨付失败等导致账务问题的，可按照上述冲正流程处理。

### **十三、退款处理**

（四十一）开发企业与购房人解除预签约且定金已交存至监管账户的，开发企业应通过监管系统上传退款约定申请定金退款，监管机构核实退款申请与退款约定一致的，通过监管系统将同意退款的电子信息发送至监管银行，监管银行应在 2 个工作日内按照电子信息的内容完成资金划转手续。

（四十二）退房房源房价款存入监管账户、且商品房买卖合同网签备案信息已注销的，开发企业可在监管系统申请退房退款。

退房退款优先使用监管额度外预售资金支付，监管额度外资金不足的，可申请使用监管额度内预售资金。退房退款后导致监管额度内预售资金不足的，后续房价款应补足监管额度内预售资金。

（四十三）开发企业应通过监管系统提交退房退款申请，监管机构自受理之日起 3 个工作日内完成审核，审核通过的，通过监管系统向监管银行发送同意退款的电子信息。监管银行应在 2 个工作日内按照电子信息办理资金划转手续。

## 十四、解除监管

（四十四）开发企业完成预售项目不动产首次登记后，应当向监管机构申请解除监管账户的监管。

（四十五）开发企业申请办理解除监管的，监管机构应查验不动产首次登记证明、住宅专项维修资金缴纳联系单、开发企业提交的经办人委托书、身份证明等，自受理后3个工作日内完成审核。审核通过的，通过监管系统向监管银行发送同意解除监管的电子信息，监管银行按照电子信息在2个工作日内办理解除监管手续。

## 十五、监管系统与信息数据管理

（四十六）主管部门负责推动商品房网签备案系统、商业银行业务管理系统与监管系统的数据对接，实现实时共享商品房网签备案、开发贷款、按揭贷款、监管账户余额、账务明细、冻结扣划、开发企业信用等数据。合作银行应当配合主管部门完成系统对接和数据共享。

（四十七）开发企业应加强监管系统使用权限管理，并对其提交的各项资料、信息的真实性、有效性负责。

监管机构、监管银行、开发企业应根据本实施细则规定和三方协议约定，相互配合做好监管账户对账工作。监管银行应安排专人每日负责监管账户对账工作，对账户发生异常的应及时联系开发企业或监管机构处理；监管机构应加强日常对账工作的预警监测，及时处理监管银行、开发企业提交的异常数据。

## 十六、违法违规行为处置

(四十八) 开发企业有下列行为之一的，监管机构责令限期整改并将违规违约线索向主管部门报告，整改期间可按照三方协议的约定暂停其监管额度内预售资金使用。逾期不整改的，监管机构可视情况提请主管部门依法依规处理。主管部门可采取暂停商品房预售、信用扣分、记入房地产开发企业信用档案向社会公示、行政处罚等方式进行处置：

1. 未按照规定将商品房预售资金全部直接存入监管账户的；
2. 未按照规定使用监管额度内预售资金的；
3. 未按照规定提供真实的申请资料办理新建商品房预售资金监管相关手续的；
4. 监管额度内预售资金被集团公司抽调的。

(四十九) 监管银行存在以下行为之一的，由所属合作银行责令改正，追回款项；无法追回的，依法承担经济、法律责任。对违反本规定的监管银行，主管部门可以按照三方协议约定视情况暂停、取消其新增监管账户开户权限，并将其违规违约行为以及处理情况通报金融监管部门和合作银行。合作银行应当根据主管部门处理结果及时在本行监管银行名录库中对具体承接预售资金监管业务的分支机构予以注记或者删除。

1. 未按照本规定及时将按揭贷款发放至监管账户的；
2. 未及时拨付监管额度内预售资金的；
3. 擅自扣划监管账户内监管额度内预售资金的；
4. 通过加设印章、增设其他机构的审批流程擅自限制开发企业使用监管额度内预售资金的。

（五十）合作银行存在以下行为之一的，监管机构约谈涉事合作银行、责令限期整改，并视整改情况将其违规违约线索提请主管部门移交金融监管部门，由金融监管部门依法依规处理。合作银行完成整改之前，监管机构应暂停该行新增监管账户开户权限；合作银行未完成整改的或多次发生以下情形的，监管机构可提请主管部门按照合作协议约定在一定时间内取消合作关系。

1. 未按照本规定或者协议约定及时达到信息系统共享标准的，或共享数据不准确、不及时、不全面的；

2. 未按照本规定或者合作协议的约定，履行对监管银行的监督管理职责的；

（五十一）取消合作关系的商业银行应按照已签订的合作协议、三方协议的约定，对监管中的监管账户履行相关责任。

（五十二）主管部门、监管机构的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

（五十三）开发企业作为商品房项目建设主体，应当承担由于盲目投资、非法集资、违法违规经营、挪用预售资金引发的工程项目烂尾、违规交房、逾期交房等产生的经济、法律责任。施工单位、材料及设备供应单位、监理单位等出具虚假资料协助开发企业套取监管额度内预售资金的应承担相应经济、法律责任。

（五十四）对存在违规行为的开发企业的法定代表人、主要负责人、财务负责人，由主管部门依据国办发〔2020〕49号文和《全国公共信用信息目录》有关规定，归集相关公共信用信息并向市信用平台推送，记入相关主体的信用记录。

## 十七、附则

（五十五）本《细则》自 2023 年 7 月 20 日正式施行，有效期 5 年。

（五十六）本《细则》实施前已办理预售许可证并签订三方协议的，监管额度按照原三方协议执行。

（五十七）符合以下情形的，可不纳入监管范畴：

1. 土地出让合同中明确用于征收安置的新建商品房预售房源；
2. 单位整栋购买的，且购买人同意不纳入监管的非住宅类新建商品房预售项目。
3. 政策规定的其他可不纳入监管的项目或房源。