

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

桂林市人民政府文件

市政规〔2022〕13号

桂林市人民政府关于印发 桂林市城市商品房预售资金监管办法的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、临桂新区、漓江风景名胜区、经济技术开发区、高铁（桂林）广西园管委会，市直各委、办、局，中央、自治区驻桂林各单位，各企事业单位：

现将《桂林市城市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真组织实施。

桂林市人民政府

2022年9月14日

桂林市城市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，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》《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》等有关法律法规规定，现结合我市实际，制定本办法。

第二条 在象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区（以下简称“五城区”）范围内申请商品房预售许可项目，其预售资金收存、支出和使用、监督管理等活动，适用本办法。

第三条 商品房预售资金，是指预售人将取得《商品房预售许可证》的商品房出售时，由承购人缴交的定金、预付款、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等各种款项。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称承购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

第四条 市住房城乡建设局会同人民银行桂林市中心支行、桂林银保监分局通过公开招标方式，确定能够承接本市商品房预售资金监管业务的商业银行。公开招标的相关内容应当通过市住房城乡建设局门户网站予以公示，中标服务期限为3年。

第五条 市住房城乡建设局、人民银行桂林市中心支行、桂林银保监分局按照职责分工对商品房预售资金监管实施指导和监督。

市住房城乡建设局是我市商品房预售资金监管主管部门（以下简称“监管主管部门”），具体负责五城区内取得预售许可的新建商品房预售资金的监管并组织本办法的实施。

人民银行桂林市中心支行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

桂林银保监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。

开设商品房预售资金监管专用账户并签订监管协议的中标商业银行（以下简称“监管银行”）按照监管协议要求配合监管主管部门实施监管工作。

第二章 监管

第六条 商品房预售资金应当全部直接存入商品房预售资金监管账户。

第七条 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》之日起，至本项目完成房屋所有权首次登记止。

第八条 按照一次预售许可申请对应一个监管账户的原则，预售人申请商品房预售许可前，应当在监管银行开设预售资金监管账户（以下简称“监管账户”），并与监管主管部门、监管银行共同签订《商品房预售资金监管协议》，在商品房预售期间未经批准不得变更或者注销监管账户。

第九条 预售人不得违反本办法规定自行收存商品房预售资

金，不得向承购人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房，逃避商品房预售资金监管。

第十条 承购人应当将购房款直接存入监管账户内。

第十一条 监管银行应当将商品房预售资金全部存入监管账户内。未开立本预售项目监管账户的商业银行，不得收存本预售项目的商品房预售资金。

对采取按揭贷款购买商品房的承购人，贷款银行应当依据经住房城乡建设部门备案的商品房买卖合同，依法依规为承购人提供按揭贷款，并将按揭贷款直接划转入该项目监管账户内。

第十二条 预售人应当将《商品房预售许可证》和本办法在预售场所公示。预售人与承购人签订的商品房买卖合同应当载明预售资金缴付情况和预售资金监管账户等有关内容。预售人应当于合同订立之日起 30 日内到住房城乡建设部门进行备案。

第十三条 商品房预售资金监管额度，按照不低于当年本市房屋建筑工程造价指标计算的预售项目总工程造价确定。监管账户内的商品房预售资金达到本预售项目监管额度后，超出应监管额度的商品房预售资金可以由预售人提取使用。预售人使用应监管额度内的商品房预售资金，应当经监管主管部门核实同意。

第三章 使用

第十四条 预售人应当根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划。用款计划应当按照完成工程形象进度 50%、

75%、主体结构封顶、完成五方竣工验收、完成房屋所有权首次登记等 5 个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。

项目完成工程形象进度 50%前，监管账户内的资金留存额度不得低于应监管资金额度的 70%；

项目完成工程形象进度 75%前，监管账户内的资金留存额度不得低于应监管资金额度的 50%；

项目完成结构封顶前，监管账户内的资金留存额度不得低于应监管资金额度的 40%；

项目完成五方竣工验收前，监管账户内的资金留存额度不得低于应监管资金额度的 20%；

项目完成五方验收至完成房屋所有权首次登记期间，监管账户内的资金留存额度不得低于应监管资金额度的 15%。

第十五条 使用商品房预售应监管额度内资金应当依照以下程序：

（一）预售人应当持相关用款证明材料向监管银行提交用款申请，监管银行负责对提交用款资料进行初审。

（二）监管银行对用款资料初审后，交由监管主管部门进行核查。监管主管部门核查时应当到现场查看工程进度情况。监管主管部门对符合用款条件的申请，3 个工作日内出具拨付用款通知给监管银行，监管银行应当在收到拨付用款通知起 2 个工作日内办理拨款手续。

第十六条 监管银行在本预售项目预售中期和所监管楼栋完成房屋所有权首次登记后，应当向监管主管部门分别提交本预售项目的中期监管情况报告和预售资金监管完成情况报告。

第十七条 在本预售项目完成房屋所有权首次登记手续后，对预售人申请解除监管商品房预售资金监管的，应当根据《商品房预售资金监管协议》相关规定，监管主管部门核实同意后解除监管。

第四章 法律责任

第十八条 预售人违反第十条规定或者采取提供虚假资料骗取商品房预售监管资金的，监管主管部门应当责令其限期改正，将预售人的不良行为向相关部门通报且记入不良信息档案，并在原应监管额度的基础上提高 50%进行监管。

第十九条 商品房预售项目在预售期间出现工程建设停工半年以上的，监管主管部门应当暂停监管账户的资金支取，并暂停该项目预售直至项目工程建设恢复正常施工为止。

第二十条 监管银行因监管不力，致使预售人超前、超额支取商品房预售监管资金，造成工程无法按期竣工的，应当承担相应的法律责任。

监管银行违反本办法第十二条规定或者擅自划拨应监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔

偿责任。

监管主管部门应当公示监管银行的以上不良行为，并向人民银行桂林市中心支行、桂林银保监分局通报情况，将以上不良行为记入不良信息档案，并取消其1至3年的商品房预售资金监管业务资格。

第二十一条 市住房城乡建设局、人民银行桂林市中心支行、桂林银保监分局以及监管银行工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有关部门依法依规予以处理。

第五章 附则

第二十二条 其他县（市、区）商品房预售资金监管，可以参照本办法执行。

第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。原《桂林市人民政府关于印发桂林市城市商品房预售资金监管办法的通知》（市政规〔2020〕17号）同时废止。

(此件主动公开)

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派桂林市委员会，市工商联。

桂林市人民政府办公室

2022年9月15日印发

