

# 乐至县人民政府办公室文件

乐府办规〔2023〕1号

## 乐至县人民政府办公室 关于印发乐至县商品房预售资金监管办法的 通 知

县级相关部门（单位）：

经县政府同意，现将《乐至县商品房预售资金监管办法》  
印发你们，请抓好贯彻落实。

乐至县人民政府办公室  
2023年3月24日



# 乐至县商品房预售资金监管办法

**第一条** 为进一步规范乐至县商品房预售资金的监督管理，确保预售资金用于工程建设，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《城市商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）和《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行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》（法〔2022〕12号）等相关规定，并参照《资阳市人民政府办公室关于印发资阳市商品房预售资金监管办法的通知》（资府办规〔2022〕2号），结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 凡在乐至县区域内经批准预售的商品房开发项目，其预售资金的入账、支取、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将已取得商品房预售许可证的房屋进行销售，由购房人按合同约定支付的房价款（包括定金、首付款、一次性付款、分期付款及购房贷款等）。新建项目有在建工程抵押贷款，所取得的贷款纳入

预售资金管理。

本办法所称专项监管资金，是指专项用于本项目工程建设和缴纳法定税费的预售资金。

本办法所称一般监管资金，是指用于本项目到期的银行贷款及利息、办公和管理经费及其他合理支出的预售资金。

本办法所称监管银行，是指与房地产开发企业、县房地产管理局签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）、开立预售资金监管账户（以下简称监管账户）的商业银行。

本办法所称监管账户，是指房地产开发企业或县房地产管理局设立的专门用于存储、支取商品房预售资金的账户。

**第四条** 县住房和城乡建设局负责对预售资金监管工作进行指导、监督。

县国有资产监管和金融工作局会同人行乐至县支行、资阳银保监分局乐至监管组对金融机构预售资金监管工作进行协调、指导。

人行乐至县支行负责管理各商业银行为企业办理商品房预售资金监管账户的开立、变更和撤销等业务。

资阳银保监分局乐至监管组配合县住房和城乡建设局开展指导、监督商品房预售资金监管等相关行业监管工作。

县房地产管理局具体对商品房预售资金入账和监管资金支取实施监管。

监管银行具体负责实施预售资金监管账户的设立、注销，按照县级相关部门的要求做好预售资金入帐和拨付。

**第五条** 商品房预售资金应当全额进入监管账户。商品房预售资金分为专项监管资金（民工工资、材料款、法定税费、租赁费、附属工程款）和一般监管资金（其他资金）。

预售资金缴入监管账户后，按照以下比例分类列支：民工工资 25%、材料款 30%、税费 15%、租赁费 5%、附属工程款 5%，其他资金 20%。

专项监管资金不得列支其他资金需求，但其他资金可弥补专项监管资金不足。

**第六条** 预售资金监管期限为项目取得商品房预售许可证起至该项目完成房屋所有权首次登记为止。

**第七条** 预售人在申请办理《商品房预售许可证》前，应在遵守预售资金监管相关规定的商业银行或银行分支机构开立预售资金监管账户，并与县房地产管理局、监管银行三方签订《监管协议》。《监管协议》由县房地产管理局制定。

县房地产管理局在发放《商品房预售许可证》时，应当注明监管银行及监管账户，同时县房地产管理局官网上予以公示。

**第八条** 预售人与购房人协商一致并通过网上签约备案系统签订《商品房买卖合同》后，应按合同约定将购房款存入监管账户内。监管银行应与县房地产管理局建立数据资源共享，

并配合预售人、县房地产管理局每月定期或不定期核对预售资金情况。

**第九条** 购房人申请贷款的，按揭贷款银行发放贷款时，应查验《商品房预售许可证》和县房地产管理局官网上公示的监管银行及监管账户；贷款银行或住房公积金管理机构应将投放的贷款资金直接转入监管账户，不得转入其他账户。

**第十条** 预售人支取预售资金，应根据工程进度、申请拨款用途填写《项目预售资金申请表》，经监理公司初审。初审通过后，预售人在预售资金监管公示账户系统申请，并按申请用途上传工程承包合同或本项目相关合同、民工工资单、监管账户收支情况等证明材料。县住房和城乡建设局会同县房地产管理局对申请进度进行核实并按程序进行网上审批。

**第十一条** 经审查符合条件的预售资金支取申请，监管银行应在2个工作日内完成拨付。监管银行拨款时应直接拨付到监管资金支取申请对应的各应收款单位账户，不得转入其他账户。同时按项目分期建立预售资金的入账、支取情况台账，并按月报人行乐至县支行和县房地产管理局。

**第十二条** 有关部门对监管账户内的预售资金采取保全、执行措施时，监管银行应当向其说明商品房预售资金监管帐户及监管资金的性质，并及时书面告知县房地产管理局。

预售资金监管账户被冻结后，预售人、该商品房建设项目工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预

售资金监管帐户资金支付工程款建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经县住房和城乡建设局审核同意的，监管银行应当及时支付，并将支付情况及时向冻结部门进行通报。

**第十三条** 预售资金监管期间，若预售人发生名称变更、项目转让、监管银行变更、账户变更等，预售人应办理预售资金监管相关变更手续。

**第十四条** 监管项目完成房屋所有权首次登记后，开发企业可向县房地产管理局申请解除账户监管。

**第十五条** 县住房和城乡建设局应当会同县国有资产监管和金融工作局、人行乐至县支行、资阳银保监分局乐至监管组加强对预售资金入账、支取、拨付情况及按揭银行放款情况进行监督检查。

**第十六条** 预售人提供虚假材料骗取监管资金的，县房地产管理局可要求监管银行停止预售资金拨付并报请县住房和城乡建设局依法处理，作为不良记录记入其信用信息系统。

**第十七条** 施工单位、监理单位协助预售人违规支取预售资金的，由县住房和城乡建设局将其违规行为记入企业信用信息系统。

**第十八条** 监管银行或按揭贷款银行有下列行为之一的，由县房地产管理局取消其在本县从事商品房预售资金监管资格，并移交县国有资产监管和金融工作局、人行乐至县支行、资阳

银监分局乐至监管组依法依规进行处理；造成损失的，还应承担相应法律责任。

（一）未将预售资金归集入监管账户。

（二）擅自拨付、划扣预售资金。

（三）未将按揭款放入监管账户，导致预售资金被挪用的。

（四）其他导致预售资金被挪用的行为。

**第十九条** 监管部门及银行工作人员在预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等失职渎职行为的，由有关国家机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 县住房和城乡建设局应当及时将房地产开发企业的诚信经营、施工总包企业农民工工资支付等行为纳入信用考核。县房地产管理局应当建立健全以楼盘表为索引的商品房预售资金监管系统，对预售资金监管实行差异化管理，实现预售资金监管信息化、自动化。

**第二十一条** 本办法自 2023 年 4 月 30 日施行，有效期 5 年。

**信息公开选项：主动公开**

---

乐至县人民政府办公室

2023年3月24日印发

---