



安宁市住房和城乡建设局 关于《安宁市商品房预售款监督管理实施细则 (2020 修订)》的公告

根据《云南省行政规范性文件制定和备案办法》(云南省人民政府令第 212 号)的有关要求,安宁市住房和城乡建设局对 2017 年 8 月制定并实施的《安宁市商品房预售款监督管理实施细则(试行)》进行了修订,2020 年 10 月 9 日经安宁市住房和城乡建设局局务会通过,现将修订情况作如下公告:

一、关于规范性文件制定和实施主体

明确了安宁市住房和城乡建设局为《安宁市商品房预售款监督管理实施细则(2020 年修订)》制定和实施责任主体。

二、关于管理范围和对象

凡在安宁市从事商品房开发并取得预售许可的房地产开发企业,其商品房预售款的收入、支出和使用适用本文件

三、关于规范性文件内容

(一) 将第五条部分修改为“一个预售许可只能设立一个专用账户,该账户实行专款专户、专款专存、专款专用。”

(二) 增加一条,设为第六条“开展商品房预售资金监管业务的商业银行需具备资金监管安全规范所需的金融管理业务能



昆明市安宁市人民政府行政规范性文件

力及网络技术条件，并与安宁市商品房预售资金监管系统联网实现相关数据即时传输。”

（三）增加一条，设为第八条“预售人应当在销售现场公示预售资金监管银行、监管账户、以及监督举报电话。”

（四）明确第十条中的预售款归集时限“预售款是通过其他方式收取的，应在1个工作日内全额归集至监控银行专用账户。”

（五）增加一条，设为第十一条“监控银行将预售款入账信息即时传输至商品房预售资金监管系统，系统确认首付款或一次性付款足额到账后，商品房网签备案系统进行网签备案。”

（六）将第十二条部分修改为“各商业银行在开展信贷业务时，应积极配合监控银行做好预售资金的交存、对账等工作。购房人的按揭贷款，预售人应在银行审批放款后10日内授权贷款商业银行将款项划转至预售款监管账户，并即时将账户变动数据传送至安宁市商品房预售款监管系统。预售人及按揭贷款银行不得以任何理由扣划、转存购房人购房按揭贷款。预售人未按时将相关款项划转至监管账户，商品房预售款监管系统将自动关闭该项目的网签备案功能。”

（七）将第十四条修改为“第十四条 专用账户内的商品房预售款，预售人可以提取7.5%的办公和管理支出，在项目竣工验收备案前，只能用于支付本项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等款项、法定税费和到期的银行贷款相关利息。”



昆明市安宁市人民政府行政规范性文件

预售项目支付的土地款可按建筑面积比例根据资金使用计划比例从预售款中陆续核销。

在取得预售许可证后，前期工程款投入可从预售款中申请核销。

预售项目预售情况跟不上工程建设进度时，申请支付预售项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等工程建设相关款项时可不受资金使用计划比例限制。以上款项已支付的，今后可以从预售款中申请核销。”

（八）增加了第二十条部分内容，为第二十条“（七）未在售楼处明显位置公示经备案的预售资金监管协议、监管银行、监管账户、按揭贷款银行，以及监督举报电话的；（八）未按规定将房价款退还承购人；（九）其他变相逃避商品房预售资金监管的行为。”

特此公告

附件《安宁市商品房预售款监督管理实施细则》（安建规〔2020〕1号）

安宁市住房和城乡建设局

2020年11月16日

（此件公开发布）



安宁市商品房预售款监督管理实施细则

(安建规〔2020〕1号)

第一条 为加强商品房预售款的监督管理，保护预售商品房当事人的合法权益，促进安宁市房地产市场的健康有序发展，依据《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》、《云南省商品房预售款监管办法》等有关规定，结合安宁市实际情况，制定《安宁市商品房预售款监督管理实施细则》(以下简称“细则”)。

第二条 凡在安宁市从事商品房开发并取得预售许可的房地产开发企业，其商品房预售款的收入、支出和使用适用本细则。

第三条 本细则所称商品房预售款，是指预售人将其开发的商品房在竣工验收前出售，由承购人按合同约定支付的定金、预付款、房价款(包括预售商品房按揭贷款)等各种收入。

预售人是指预售商品房的房地产开发经营企业。

承购人是指购买预售商品房的单位和个人。

监控银行是指房地产开发企业设立商品房预售款专用账户，并按商品房预售款委托监管协议进行预售款监管的银行。

第四条 安宁市住房和城乡建设局(以下简称“监管部门”)



昆明市安宁市人民政府行政规范性文件

负责对安宁市商品房预售款收取、使用按以下条款实施监督管理：

- （一）监督预售人和监控银行履行监管协议；
- （二）对商品房预售款使用计划实施备案管理；
- （三）对预售款的归集和使用实施监督管理；
- （四）建立房地产开发企业的诚信档案，并定期公示；
- （五）受理商品房预售款收缴、使用中的违法违规行为的投诉；
- （六）依法查处预售人违法使用商品房预售款的行为。

第五条 预售人在申请商品房预售许可证前，应在银行设立商品房预售款专用账户。一个预售许可只能设立一个专用账户，该账户实行专款专户、专款专存、专款专用。一个房地产开发企业有多个预售项目的，应分别设立预售款专用账户。

预售人申请《商品房预售许可证》前，监管部门与监控银行应当就监管内容、监管时间、法律责任等内容签订《商品房预售款委托监管协议》。监控银行按照《商品房预售款委托监管协议》对商品房预售款进行监管。预售人变更专用账户账号的，须经监管部门确认并公布。

第六条 开展商品房预售资金监管业务的监控银行需具备资金监管安全规范所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与



安宁市商品房预售资金监管系统联网实现相关数据即时传输。

第七条 预售人在申请商品房预售许可证前，应当就监管内容、监管时间、资金使用计划、法律责任等内容与监控银行签订《商品房预售款监管协议》，并向监控银行提供以下资料：

（一）监管项目（按幢或多幢）的工程进度表；

（二）监管项目各阶段的资金使用计划书，资金使用计划书应当包括以下内容：

1. 可按照地下结构完成、主体结构完成、竣工验收备案三个环节设置资金使用节点；

2. 项目拟预售楼栋中最高楼栋为7层以上(含7层)10层以下建筑的，可增加“建设层数达二分之一”节点。拟预售楼栋中最高楼栋为10层以上(含10层)建筑的，可增加“建设层数达三分之一”、“建设层数达三分之二”节点；

3. 房地产开发企业应结合自身资金状况、融资能力，合理确定每个节点的用款额度；

4. 项目竣工验收备案前，专用账户内的资金不得低于监管账户内预售款总额的5%；

（三）监管项目工程预算清册；

（四）投标文件、中标通知书；

（五）监控银行要求的其它资料。



第八条 预售人应当在销售现场公示预售资金监控银行、监管账户、以及监督举报电话。

第九条 收取预售款的监控银行负责对下列商品房预售款的缴存、使用等事项进行日常监控：

（一）监控银行根据预售人、监管部门提供的商品房预售情况，配合监管部门对预售款进行及时足额追缴缴存；

（二）审核预售款支取凭证的合法性和有效性，根据监管部门出具的《商品房预售款专用账户资金拨付通知书》进行预售款的拨付；

（三）对违规挪用预售款的行为及时向监管部门通报；

（四）将商品房预售款专用账户缴存、支取相关情况以月报表的形式报送监管部门。

第十条 商品房预售款应当直接存入相应的监管专用账户。预售人和承购人签订《商品房购销合同》时，应当明确缴款的方式及缴款的具体时间和金额。

承购人支付的预售款项，应当凭预售人开具的《商品房预售款缴款通知书》，存入监控银行的专用账户内，凭缴款通知书回执或银行进账单（缴款回单）向预售人换领缴款票据。预售款是通过其他方式收取的，应在1个工作日内全额归集至监控银行专用账户。



第十一条 监控银行将预售款入账信息即时传输至商品房预售资金监管系统，系统确认首付款或一次性付款足额到账后，商品房网签备案系统进行网签备案。

第十二条 各商业银行在开展信贷业务时，应积极配合监控银行做好预售资金的交存、对账等工作。承购人的按揭贷款，预售人应在银行审批放款后 10 个工作日内授权贷款商业银行将款项划转至预售款监管账户，并即时将账户变动数据传送至安宁市商品房预售款监管系统。

第十三条 预售人及按揭贷款银行不得以任何理由扣划、转存承购人购房按揭贷款。

预售人未按时将相关款项划转至监管账户，商品房预售款监管系统将自动关闭该项目的网签备案功能。

第十四条 专用账户内的商品房预售款，预售人可以提取 7.5% 的办公和管理支出，在项目竣工验收备案前，只能用于支付本项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等款项、法定税费和到期的银行贷款相关利息。

预售项目支付的土地款可按建筑面积比例根据资金使用计划比例从预售款中陆续核销。

在取得预售许可证后，前期工程款投入可从预售款中申请核销。



预售项目预售情况跟不上工程建设进度时，申请支付预售项目的工程款、建筑材料、配套设施、设备等工程建设相关款项时，可不受资金使用计划比例限制。以上款项已支付的，今后可以从预售款中申请核销。

第十五条 预售人需要使用商品房预售款时，应当向监管部门提出书面申请，并提交以下资料：

（一）商品房预售款专用账户资金拨付申请表；

（二）用于支付工程款的，提供施工单位的用款申请、工程合同、工程已完成投资额清单，并提供施工监理单位出具的施工进度证明；

（三）用于支付购买项目建设必须的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同、材料设备采购清单；

（四）申请拨付工程项目其他款项的，应当提供与项目开发建设相关的证明材料。

（五）土地款核销的提供土地取得合同和发票等相关材料。

使用商品房预售款用于上述（二）（三）（四）项支付的，收款单位应在商品房预售款拨款申请书中附收款意见。

首次拨款后，再次申请拨款时还应当提交上一次申请用款事项的收款证明材料。

第十六条 使用商品房预售款应按下列程序办理：



昆明市安宁市人民政府行政规范性文件

(一) 预售人应持第十四条规定的资料，向监管部门提出拨款申请；

(二) 监管部门对拨款申请进行审核，对符合条件的在2个工作日内出具《商品房预售款专用账户资金拨付通知书》(以下简称《通知书》)；

(三) 监控银行凭《通知书》，为预售人办理拨付手续。

第十七条 监管部门对预售人报送的用款申请材料审查后，符合条件的，出具《通知书》，有下列情形之一的，不予核准并书面告知预售人理由：

- (一) 超出资金用款计划书用款额度的；
- (二) 收款单位与拨付申请不一致的；
- (三) 前一笔用款未按照核准用途使用的；
- (四) 违反相关法律、法规的情况。

监控银行应当按《通知书》准予拨付的金额，复核后即时拨付。

第十八条 监管部门应于每月2日前将上月商品房销售备案情况向监控银行通报。预售人应于每月7日前将上月预售款的收入情况报送监控银行。监控银行应于每月10日将上月商品房预售款收入支出情况报送监管部门以保证对商品房预售款专用账户预收款的实时有效监管。



第十九条 商品房预售项目竣工验收合格并具备交付使用条件后，预售人方可持建设工程竣工验收备案表申请取消该项目预售款监管，并凭监管部门出具的《商品房预售款专用账户取消监管通知书》到监控银行办理取消监管手续。

第二十条 预售人有下列行为的，由监管部门责令限期整改：

- （一）提供虚假申报材料开设监管账户的；
- （二）违反本细则规定自行收存商品房预售款的；
- （三）向承购人以集资、借款、会员费等形式变相预售商品房，逃避资金监管的；
- （四）擅自截留、挪用承购人房款的；
- （五）未按（项目用款计划）使用商品房预售资金的；
- （六）提供虚假申报材料骗取商品房预售款的；
- （七）未在售楼处明显位置公示预售资金监控银行、监管账户、以及监督举报电话；
- （八）未按规定将房价款退还承购人；
- （九）其他变相逃避商品房预售资金监管的行为。

整改期间由监管部门通知监控银行不予拨付商品房预售资金，暂停商品房预售，并依照《城市商品房预售管理办法》的规定予以处罚；情节严重者、违反房地产管理相关法律法规的，报请有权机关，依法给予降低资质等级直至取消房地产开发企业



昆明市安宁市人民政府行政规范性文件

资质的处罚，同时将预售人违规行为视情况记入企业诚信档案，进行联合惩戒。

第二十一条 监理单位提供虚假施工进度证明，致使预售人超前超额支取商品房预售款，造成工程无法按期竣工的，应当和开发单位承担连带责任。

第二十二条 监控银行违反本细则第十五条规定，擅自拨付商品房预售款，或者不按要求拨付，导致工程无法竣工的，承担相应约定的责任和法定责任。

第二十三条 监管部门违反本细则，造成预售款被挪用占用的，应按法律法规规定对责任人进行行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 本细则由安宁市住房和城乡建设局负责解释。

第二十五条 本细则有效期五年，自2020年12月16日至2025年12月15日止。

第二十六条 原2017年8月1日起施行《安宁市商品房预售款监督管理实施细则（试行）》同时废止。